

Informatiekrant – 2025

VOOR HUURDERS VAN STICHTING BOG

blz **01**

**Huurverhoging
in 2025**

blz **02**

**Hogere huur-
toeslag en meer**

blz **02**

**Bezwaar
huurverhoging**

blz **03**

**Verduurzaming
woningbezit**

blz **04**

**Maak jaarlijks
uw rookmelder
schoon**

Onze informatiekrant: speciaal voor u samengesteld

Via de huurkrant informeren wij u over belangrijke zaken zoals de huurverhoging, het aanvragen van huurtoeslag en uw bezwaarmogelijkheden.

In deze editie ook aandacht voor:

- de energiecoaches en -fixers van ZutphenEnergie
- het schoonhouden van uw rookmelders
- hulp bij betalingsproblemen
- de renovatie en heropening van wijkcentrum 't Nut
- en enkele korte nieuwsberichten

Wij wensen u veel leesplezier!



Huurverhoging in 2025

De overheid heeft regels gemaakt over hoeveel de huur in 2025 mag stijgen.

- Sociale huurwoningen: maximaal 5%
- Vrijesectorwoningen: maximaal 4,1%
- Middenhuurwoningen: maximaal 7,7%

Meer uitleg hierover vindt u in het artikel **Bezwaar** huurverhoging op pagina 2.

Uw huur per 1 juli 2025

De meeste huurders krijgen een huurverhoging van 5%. Soms geldt een ander percentage, afhankelijk van de situatie. Bent u in 2025 verhuisd? Dan krijgt u dit jaar geen huurverhoging. Betaalt u nu € 350,- of minder per maand? Dan stijgt uw huur met € 25,-.

Wij zorgen ervoor dat de huur nooit hoger wordt dan toegestaan volgens de regels van het woningwaarderingssysteem. Goed om te weten: uw inkomen heeft geen invloed op de huurverhoging.

Is een huurverhoging redelijk?

Volgens het Nibud blijft de huur voor de meeste mensen betaalbaar. Dit komt doordat de inkomens van sociale huurders gemiddeld met 5,2% zijn gestegen.

Ook gaat de huurtoeslag voor veel mensen iets omhoog. Wij gebruiken de extra huurinkomsten om woningen goed te onderhouden, beter te isoleren en duurzamer te maken. Omdat de prijzen voor materialen en lonen flink zijn gestegen, is de huurverhoging noodzakelijk.

IN DE BRIEF DIE U VANDAAG HEEFT ONTVANGEN, STAAT UW PERSOONLIJKE HUURPRIJS VANAF 1 JULI 2025.



Meer huurders krijgen recht op huurtoeslag

Hogere huurtoeslag

Huurtoeslag is een financiële bijdrage van de overheid om huurders te helpen met het betalen van hun huur. In 2025 gaat de huurtoeslag voor de meeste mensen iets omhoog. Ook komen meer mensen in aanmerking voor huurtoeslag. Heeft u nog geen huurtoeslag? Maak dan een proefberekening en vraag het aan!

Belangrijkste voorwaarden

Huurprijs:

- Uw maandhuur mag niet hoger zijn dan € 900,07. Bent u jonger dan 23 jaar? Dan mag uw huur maximaal € 477,20 zijn.

Inkomen:

- Er is geen vaste inkomensgrens meer. Hoeveel u mag verdienen, hangt af van uw huurprijs, leeftijd en gezinssituatie.

Vermogen:

- Op 1 januari 2025 mag u maximaal € 37.395 aan spaargeld en bezittingen hebben. Voor partners samen geldt een maximum van € 74.790.

Hoe vraagt u huurtoeslag aan?

Maak een proefberekening op de website van de Belastingdienst en vraag huurtoeslag aan via Mijn toeslagen. U kunt de huurtoeslag over 2025 aanvragen tot 1 september 2026.



Hulp nodig?

Heeft u hulp nodig bij het aanvragen van huurtoeslag? U kunt gratis bellen met de Belastingtelefoon via 0800-0543. Of ga naar de formuliereninloop bij Wijkcentrum Waterkracht of Cultuurhuis Geweldig! Kijk op wijkcentrumwaterkracht.nl of geweldigzutuphen.nl voor data en tijden.

Geef veranderingen op tijd door

Verandert uw situatie? Bijvoorbeeld als u verhuist of een hoger inkomen krijgt? Meld dit dan op tijd via MijnToeslagen of de Toeslagen-app. Zo voorkomt u dat u toeslag moet terugbetalen of te weinig ontvangt.

02

Bezwaar tegen huurverhoging

Denkt u dat de huurverhoging niet klopt? Als verhuurder moeten wij ons houden aan de regels. Valt onze huurverhoging buiten deze regels? Dan kunt u bezwaar maken.

Regels voor huurverhoging in 2025

- De huur mag maar één keer per jaar omhoog.
- De huurverhoging geldt alleen voor de 'kale huur' (dus zonder servicekosten of kosten voor gas, water en elektriciteit).
- Er gelden verschillende regels voor sociale huur, middenhuur en vrije sector.

Soort woning	Kale huur per maand	Maximale huurverhoging
Sociale huurwoning (t/m 143 punten)	Maximale € 900,07	5%
Middenhuurwoning (144 t/m 186 punten)	€ 900,07 - € 1.184,82	7,7%
VrijeseCTORwoning (VANAF 187 punten)	Boven € 1.184,82	4,1%

Hoe maak ik bezwaar tegen de huurverhoging?

Ik woon in een sociale huurwoning

U kunt ons een **bezwaarbrieft** sturen, maar dit is niet verplicht. Dat kunt u doen uiterlijk vóór de dag dat de huurverhoging ingaat. Stuur u een bezwaarbrieft? Dan mogen wij de huur alleen verhogen als de Huurcommissie toestemming geeft. Dit besluit volgt maximaal 6 weken na de ingangsdatum.

Betaal de huurverhoging nog niet,

maar blijf wel de oude huurprijs betalen. Zo voorkomt u een huurachterstand. Geen brieft gestuurd? Dan kunnen wij u een herinneringsbrieft sturen. In dat geval moet u binnen 4 maanden na de ingangsdatum de Huurcommissie vragen om de huurverhoging te beoordelen.

Ik woon in een middenhuur- of vrijeseCTORwoning

Maak schriftelijk bezwaar en betaal de huurverhoging nog niet. Blijf wel de oude huurprijs betalen. Komen we er samen niet uit? Dan kunt u binnen 4 maanden na de ingangsdatum de Huurcommissie vragen om te beoordelen of de huurverhoging geldig is.

Heeft u vragen? Neem contact met ons op voor meer informatie!

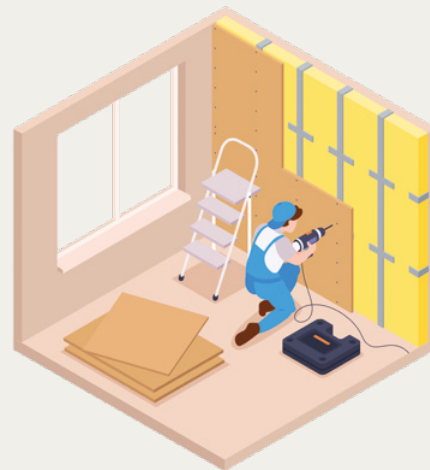
Verduurzaming woningbezit

Stand van zaken

In 2023 zijn we gestart met het ontwikkelen van plannen om onze woningen stapsgewijs te verduurzamen en energiezuiniger te maken. Voor de woningen van de David Evekink Stichting heeft energieonderzoeksbureau INNAX diverse woningen van buiten en van binnen onderzocht.

De resultaten van dit onderzoek, de mogelijkheden en de bijbehorende kosten zijn binnen het bestuur besproken. De David Evekink Stichting heeft een voorlopige planning gemaakt en zal starten met haar oudste bezit aan de David Evekinkstraat en de Berkelsingel. Dit jaar worden de plannen verder uitgewerkt waarbij de bewoners zullen worden betrokken. Aansluitend worden de woningen aan de Peppel- en Roggestraat gedaan (mede) in verband met een noodzakelijke dakrenovatie. Bij verhuizing zullen ook woningen individueel worden verduurzaamd.

De noodzakelijke Flora- en Fauna-vergunning is mede bepalend voor de startdatum. Aangezien dit een traject is van meer dan een jaar, hopen we de eerste werkzaamheden in de 2e helft van 2026 op te starten.



De woningen aan het Ruitershofje zijn vorig jaar onderzocht door HVE in opdracht van de Sint Anthony Groote Broederschap. Er is een verduurzamingsadvies uitgebracht waarover nog nader moet worden besloten. Ook hiervoor geldt dat de bewoners te zijner tijd zullen worden betrokken bij de planvorming.

Energie besparen in huis

ZutphenEnergie (ZE) helpt inwoners bij het besparen van energie in huis. Want óók als huurder, kunt u van alles doen om minder energie te gebruiken. Wilt u weten hoe dat moet, schakel dan een energiecoach in van ZE. De energiecoach komt gratis bij u thuis en geeft handige tips over hoe u kunt besparen. En, hoe u door andere gewoontes zuiniger met energie kunt omgaan. Vaak kunnen kleine besparende aanpassingen al veel voordeel opleveren; voor uw portemonnee en voor meer comfort.

Als u deze energieklusjes niet zelf kunt of wilt uitvoeren kunt u een energiefixer van ZE uitnodigen. Deze komt kosteloos bij u thuis en neemt ook de materialen mee. Een energiefixer kan bijvoorbeeld radiatorfolie plakken of tochtstrips aanbrengen.

Aanmelden

Via de website van ZE kunt u zich aanmelden voor een bezoek van een coach of fixer: www.zutphenenergie/energiecoach en www.zutphenenergie/fixbrigade.



Energiewinkel

U kunt ook langskomen in de Energiewinkel van ZE met vragen over energie (besparen) en het afnemen van 100% groene en lokale stroom. De Energiewinkel (Overwelling 10) is op werkdagen geopend van 13.00 tot 17.00 uur.

03

Heeft u moeite met het betalen van de huur? Wij helpen u graag!

Het kan iedereen overkomen: financiële problemen waardoor het lastig wordt om de huur te betalen. Misschien heeft u een lager inkomen, schulden of bent u minder gaan verdienen. Wat de reden ook is, wacht niet te lang en neem contact met ons op. Samen kunnen we zoeken naar een oplossing.

Wat kunt u doen?

Heeft u tijdelijk moeite met het betalen van de huur? Dan is een betalingsregeling misschien een goede oplossing. We kijken graag met u mee wat mogelijk is. Zijn uw financiële problemen groter geworden? Ook dan is er hulp. Soms is er meer mogelijk dan u denkt.

Hulp en ondersteuning

Er zijn verschillende organisaties die u kunnen helpen bij geldproblemen, zoals:

- Schuldhulpmaatje
- BudgetBuddy
- Stichting Perspectief

Daarnaast biedt de gemeente Zutphen ondersteuning bij schulden en inkomensproblemen. Op de website van de gemeente vindt u meer informatie over:

- Hulp bij schulden: www.zutphen.nl/schulden
- Regelingen voor extra financiële ondersteuning: www.zutphen.nl/inkomensondersteuning

Wacht niet te lang

Financiële zorgen kunnen veel stress geven. Hoe eerder u hulp zoekt, hoe sneller er een oplossing gevonden kan worden.





Feestelijke heropening buurthuis 't Nut

Op 1 maart jl. opende het buurthuis in Warnsveld opnieuw haar deuren onder veel belangstelling van buurtbewoners en huurders. De David Evekink Stichting en Perspectief Zutphen hebben het gebouw helemaal opgeknapt en energiezuiniger gemaakt.

Verduurzaamd, gemoderniseerd en beter toegankelijk

De inrichting is compleet vernieuwd en de ruimtes zijn beter toegankelijk gemaakt. Tevens is de verdieping toegankelijk gemaakt waarmee twee mooie ruimtes zijn toegevoegd aan het 'oude' buurthuis. De verdieping is zelfs via een lift bereikbaar. Buiten is een terras aangelegd en een tuinhuis geplaatst voor diverse buitenactiviteiten.

Voorzitter Jan Bakker: "Ik ben verheugd dat we naast onze woningen en recent de bouw van jongerenhuisvesting nu ook tegemoet konden komen aan onze bredere doelstelling door de ondersteuning van sociale en culturele activiteiten."

De David Evekink Stichting (DES) heeft met name ingezet op het energiezuiniger maken van het gebouw door extra isolatie, zonnepanelen, een warmtepomp en een modern ventilatiesysteem. Stichting Perspectief heeft alle ruimtes fraai ingericht. 't Nut beschikt nu over een grote en goed uitgeruste keuken, een vernieuwde toneelzaal, vergader- en koffieruimtes. Het buurthuis is inmiddels weer volop in gebruik. U kunt hier terecht voor deelname aan een van de (verenigings-)activiteiten of zelf een ruimte huren voor een vergadering of andere bijeenkomst.

Aankoop van 't Nut door de DES

In november 2021 kocht de DES buurthuis 't Nut van Stichting Perspectief. Het pand was toe aan renovatie waarvoor Perspectief de expertise en de financiële middelen niet had. De DES vond het belangrijk dat de doelstelling van het gebouw werd versterkt en nam de renovatie voor haar rekening. Perspectief zet nog meer in op de sociale functie en huurt het gebouw terug van de DES. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Houd uw rookmelders schoon

Voorkom problemen en loos alarm

In uw woning bevindt zich op elke verdieping een rookmelder. De rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld voor optimale veiligheid. Zodra er in één ruimte rook wordt gedetecteerd, gaan de rookmelders gelijktijdig af. Het kan echter gebeuren dat de melders spontaan afgaan. Loos alarm met indringende pieptonen, dat wilt u graag voorkomen!

Hoe voorkom ik een loze melding?

Vaak wordt storing veroorzaakt door een vervuilde detectiekop. Geregeld onderhoud van de melder is dus erg belangrijk. Wij adviseren u om ten minste 2x per jaar de sleuven van de detectiekop stofvrij te maken met een stofzuiger. Op deze manier voorkomt u problemen.

Regelmatig testen

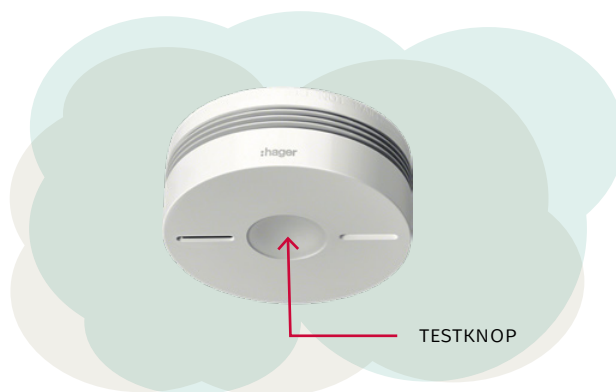
Het is goed om uw rookmelders zo af en toe te testen. Dit doet u als volgt: Hou de testknop ingedrukt tot de 2e pieptoon klinkt en laat hem dan los. U hoort dan een pieptoon als teken dat uw melder goed werkt. Druk nogmaals op de testknop om het geluidssignaal uit te schakelen.

Alarmering stoppen bij loze melding

Geeft uw rookmelder een loze melding? Dan kunt u hem stoppen door de testknop op de melder 1x in te drukken tot de 1e pieptoon klinkt. Stop altijd de melder waar het alarm vandaan komt (knipperend rood lampje) om ook het geluidssignaal van de andere melders uit te schakelen.

Let op: een melder die afgaat kan pas na 20 seconden worden uitgeschakeld.

Wilt u meer lezen? Op onze website staat de volledige handleiding.



Colofon

Dit is een uitgave van Stichting tot Beheer van Onroerende Goederen (BOG). Alle rechten voorbehouden | voorjaar 2025
Stichting BOG - Berkelsingel 30 - 7201 BL Zutphen
T 0575 - 51 38 29 | E info@stbog.nl | W www.stbog.nl

Openingstijden kantoor

Maandag t/m donderdag 08.30-12.30 uur
Vrijdag 08.00-12.00 uur
's Middags alleen telefonisch of op afspraak.

Tekst en foto's - Stichting BOG | Ontwerp - Eigenz.nl

Noodnummers

- Voor storingen aan uw cv- of gasinstallatie
Feenstra Warmte Totaal Zorg | T 088 - 84 55 000
- Voor rioolverstoppingen
A.D.S. Van der Velden | T 0575 - 44 11 12
- Voor overige zaken
Baderie Kraus Installatietechniek | T 0575 - 51 39 31
- Heeft u zichzelf buitengesloten?
Adema Sleutelspecialist | T 0575 - 51 55 65
[GEEN 24-UURS DIENST] T 06 - 251 155 15