



## VOORWOORD

Dit is mijn laatste voorwoord, omdat ik Baston Wonen ga verlaten. Ik laat Baston Wonen met vertrouwen los.



## OVER BASTON WONEN

Baston Wonen bouwt op Groot Holthuizen negen betaalbare huurwoningen. Vanaf 28 maart komen de woningen op [entree.nu](https://entree.nu).



## WOONGELUK

Roy van de Weerdhof verhuisde zeven jaar geleden naar Zevenaar. Op de Methen huurt hij zijn eerste 'eigen' huisje.



Woon  
geluk

## Een 'tiny house' in hartje Zevenaar

**Alweer twaalf jaar geleden verruilde Maarten Oosting zijn luxe appartement in Velp voor een hat-woning aan de Haspelstraat in Zevenaar. Zijn 'tiny house', noemt hij zijn huisje.**

"Als mensen het hebben over een inloopdouche of kookeiland, vind ik het allemaal prachtig. Maar niet voor mij. Het gaat mij meer om het eten zelf, dan om die mooie keuken", zegt Maarten Oosting terwijl hij zijn huisje laat zien. Lachend vervolgt hij: "De badkamer in mijn vorige appartement was net zo groot als mijn woonkamer hier."

### Voor luxe aan het werk

Maarten schat in dat zijn 'tiny house' op de eerste verdieping van het rijtje hat-woningen aan de Haspelstraat

zo'n veertig vierkante meter telt. De huurprijs is laag en dat was precies de reden waarom hij voor het huisje viel. "Door die lage huur kon ik parttime gaan werken. Dat mooie appartement en die leaseauto hoefden van mij niet meer. Want als je het goed bekijkt, ben je vooral voor die luxe aan het werk. Nu heb ik veel vrije tijd." In de kast pronkt een miniatuur-kever. "Ik heb een oude Volkswagen en oldtimer bromfiets, daar kun je uren mee zoet zijn", zegt hij met een brede grijns.

### Keuzes maken

Weinig woonruimte betekent keuzes maken. "Een nieuwe bank koop ik bij Ikea, want die is demontabel. Anders krijg ik 'm niet naar boven. En ja, je hebt hier niet echt een plekje voor jezelf." Maar ook dat lost Maarten praktisch op. "Je moet gewoon veel van elkaar houden."

*Lees verder aan de binnenzijde.*



# Afscheid na 7 jaar

**Dit voorwoord schrijf ik met een dubbel gevoel. Het is namelijk mijn laatste voorwoord, omdat ik Baston Wonen ga verlaten. Ik heb veel zin in de nieuwe dingen die komen. Tegelijkertijd laat ik Baston Wonen met vertrouwen los. Ik kijk terug op een mooie en intensieve periode. De tijd is voorbij gevlogen. Ik neem u mee in een paar dingen die mij altijd bij zullen blijven.**

## Geen krimp maar woningnood

Toen ik in 2015 kwam, hebben we nieuwbouwprojecten gestopt. De verwachting was dat de vraag naar sociale woningen zou inzakken. Dat pakte heel anders uit. Het aantal woningzoekenden is nog nooit zo groot geweest! Nu bouwen we juist versneld huizen om de kans op het vinden van een woning weer te vergroten.

## Verhuursderheffing kwam en gaat!

Toen ik aantrad, was de verhuursderheffing net ingevoerd. Jaarlijks moest Baston Wonen heel veel huuropbrengsten aan de overheid gaan betalen. Het betekende dat de huren in de eerste jaren fors werden verhoogd. We hebben hier jarenlang tegen gevochten, omdat we het oneerlijk vonden dat huurdersgeld naar de schatkist verdween. Hoe mooi is het nu dat is besloten deze heffing in 2023 te stoppen.

## Persoonlijke koffiegesprekken

Maar het allermeest blijven de koffiegesprekken mij bij. Juist uw verhalen over uw woning, de straat of buurt hebben indruk op mij gemaakt. Soms hoorde ik hoe fijn u woont, maar u vertelde ook schrijnende verhalen over hoe moeilijk het is de huur op te brengen of hoe overlast uw woongenot verziekt. U maakte duidelijk hoe belangrijk fijn en betaalbaar wonen is.

## Bedankt

Ik wil u en ook mijn collega's en de samenwerkingspartners bedanken voor de mooie tijd. Ik ben trots op Baston Wonen. We zijn een corporatie die dicht bij huurders staat en meezoekt naar oplossingen. Natuurlijk lukt dat niet altijd, maar de meeste huurders zijn blij met hun woning en de manier waarop Baston Wonen helpt als er iets niet goed is. Vol vertrouwen geef ik het stokje door aan mijn opvolger.



*Sandra van Zaal*

Directeur-bestuurder



## Woon geluk

### VERVOLG VOORZIJD

*Een 'tiny house' in hartje Zevenaar*

Maarten fantaseert echt wel eens over een groter huis. "Een eengezinswoning bijvoorbeeld, dan bedenk ik mij wat ik er allemaal in kan zetten. Toch zeg ik altijd: 'Als Baston Wonen gaat slopen, ben ik de laatste die hier vertrekt'."

*Maarten Oosting koos bewust voor een kleine en dus goedkope woning.*

### Vooroordelen

Het nadeel van wonen in een buurt met andere hat-woningen is dat je weinig contacten opbouwt. Maarten erkent: "Er is veel wisseling. Dat zorgt ook wel voor bepaalde vooroordelen over deze buurt. Maar er wonen hier genoeg mensen die gewoon werken en geen grotere woning willen. Ik voel mij hier gelukkiger dan toen ik mijn dure appartement in Velp nog had."



## Voorrang voor huurders bij negen nieuwbouwwoningen

**Baston Wonen bouwt op dit moment op Groot Holthuizen negen betaalbare huurwoningen. Vanaf 28 maart komen de woningen op [entree.nu](https://entree.nu). Het bijzondere: huurders die in Zevenaar een woning huren van een woningcorporatie krijgen voorrang.**

### Betaalbaar wonen

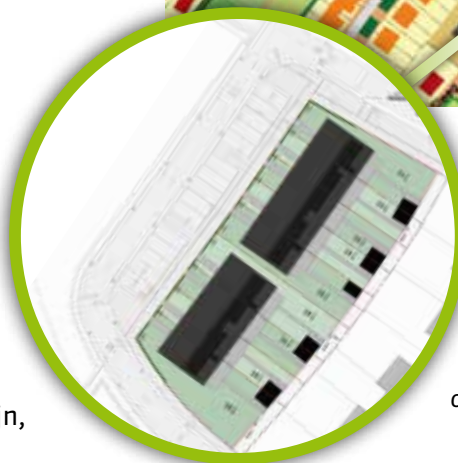
De nieuwe woningen krijgen drie slaapkamers en een zolderverdieping. Er komt een vrijstaande berging achter in de tuin. De huurprijs van de woningen gaat € 678,66 bedragen (dit i.v.m. passend toewijzen).

Afhankelijk van het inkomen en de huishoudgrootte hebben huurders recht op huurtoeslag. Dat de woningen bijna energieneutraal zijn, draagt bij aan betaalbare woonlasten.

### Voorrang

In overleg met de gemeente, huurdersverenigingen en woningcorporaties in de regio is afgesproken dat huurders uit de gemeente Zevenaar voorrang hebben bij de woningtoewijzing. De voorwaarde is wel dat er dan een woning vrijkomt van woningcorporatie Baston Wonen, Plavei of Vryleve. Hiermee bevorderen we de doorstroming en hopen we de slaagkans voor huurders te vergroten. Wat ook mooi is: uiteindelijk komt dit ook ten goede aan starters op de woningmarkt.

Daarnaast worden er meerdere projecten verkend en voorbereid om de nieuwbouwproductie de komende jaren op te schroeven om zo in de toenemende vraag naar sociale huurwoningen te voorzien.



De bouw is te volgen via de BouwApp. Zoek op projectnaam **Baston Wonen** en blijf op de hoogte van de laatste bouwontwikkelingen.

Huisnummer	Type woning	Kavelgrootte
Helmingshaag 15, 6905 WD	Hoekwoning	269 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 17, 6905 WD	Tussenwoning	143 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 19, 6905 WD	Tussenwoning	145 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 21, 6905 WD	Eindwoning	204 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 23, 6905 WD	Eindwoning	194 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 25, 6905 WD	Tussenwoning	147 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 27, 6905 WD	Tussenwoning	146 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 29, 6905 WD	Tussenwoning	146 m <sup>2</sup>
Helmingshaag 31, 6905 WD	Hoekwoning	217 m <sup>2</sup>





## Gedrags- en integriteitscode

**Baston Wonen vindt integer werken belangrijk. Wij zijn immers een maatschappelijke organisatie en werken met geld van huurders. Het is dan ook van groot belang dat onze huurders, klanten en samenwerkingspartners op ons kunnen vertrouwen.**

Ons uitgangspunt is eerlijkheid, betrouwbaar handelen, respect, collegialiteit en klantvriendelijkheid. Binnen Baston Wonen besteden we hier aandacht aan. Wij bespreken met elkaar ons gedrag en de voorbeelden waar we in ons dagelijks werk mee te maken hebben. Denk aan het op een eerlijke en transparante wijze toewijzen van woningen. Of het niet aannemen van geschenken. Wilt u hier meer over weten? Onze nieuwe gedrags- en integriteitscode staat op [www.baston.nl](http://www.baston.nl) (onder 'over ons', kies voor 'reglementen en codes').

Woon  
geluk



Roy van de Weerdhof:

## 'Het huis moet jou dienen en niet andersom'

**Roy van de Weerdhof verhuisde zeven jaar geleden van Duiven naar Zevenaar. Op de Methen huurt hij sindsdien zijn eerste 'eigen' huisje. "Nooit gedacht dat ik meteen een tuin zou hebben", zegt hij.**

Zijn appartement ligt aan de Weilburglaan, in een buurt met veel jonge bewoners. Inmiddels woont hij er bijna het langst. Het bevalt hem goed in Zevenaar. "Alles is hier lekker in de buurt. Het centrum is zelfs lopend goed te doen. Ik doe hier eigenlijk niets met de auto", vertelt de 30-jarige versverantwoordelijke bij een supermarkt in Dieren. Over een verhuizing naar Dieren peinst hij dan ook niet. "Nee hoor, ik zou niet meer weg willen uit Zevenaar."

### Volgende stap

Ook het appartement bevalt hem. "Ruim en met een tuin. Ik heb ook echt geluk gehad toen ik hier kwam; ik stond als 17e op de lijst!" Toch kijkt hij al een tijdje rond naar iets groters. "Een eengezinswoning of een appartement met meer kamers zou fijn zijn. Ik wil graag de volgende

stap zetten. Maar ik ben nog niet verder gekomen dan plek 75." Het liefst blijft Roy huren. "Vooral vanwege het gemak als iets kapot gaat", legt hij uit. Dat je dan niet alles zelf kunt bepalen, neemt de jonge huurder op de koop toe. Hij wijst naar de gaskachels. "Baston Wonen heeft het over betaalbaarder en prettig wonen. Betaalbaar is het hier absoluut. Maar als ik 's winters thuiskom, dan zou ik toch graag in een aangenaam huis binnenkomen. Nu moet ik eerst de kachels aanzetten."

### Ideale woonomgeving

Gaskachels zijn bovendien allesbehalve duurzaam. "De kachels eruit en een verwarming erin. Als ik Baston Wonen zou zijn, was dat mijn eerste prioriteit." Roy stoort zich ook wel eens aan zijn woonomgeving. "Natuurlijk moeten wij als huurders zelf op onze spullen passen, maar omgevallen klico's kunnen hier maar zo drie weken blijven liggen. En is het teveel gevraagd om regelmatig de dakgoot te reinigen?" Zijn ideale woonomgeving ligt er mooi en netjes opgeruimd bij. En over zijn ideale woning zegt hij: "Het huis moet jou dienen en niet jij het huis." Die boodschap geeft hij graag aan Baston Wonen mee. "Kom vaker de wijk in, kijk hoe het aanbeeld is en overweeg om dit complex te renoveren. Er kunnen echt dingen beter."



Roy van de Weerdhof woont zo'n zeven jaar aan de Weilburglaan: "Perfect voor starters."

**De huurdersvereniging is er voor alle huurders van Baston Wonen. Iedereen kan gratis lid worden. Wat wij voor u doen?**

Als huurdersvereniging praten wij mee en adviseren wij over belangrijke onderwerpen. Denk aan de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging, het huurbeleid en het servicekostenbeleid. De afspraken over hoe wij en/of de bewonerscommissies meepraten en adviseren, hebben we met Baston Wonen in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.

### Belangrijke adviezen in 2021

Het jaarverslag van de huurdersvereniging staat op de website van Baston Wonen (ga naar 'over ons'

en kies 'Huurdersvereniging Baston Wonen'). Hierin leggen we verantwoording af over de gang van zaken in 2021. Wij delen deze informatie graag, omdat we het belangrijk vinden dat u als lid weet wat er afgelopen jaar is gebeurd.

### Lid worden

Bent u nog geen lid van de huurdersvereniging? Meld u dan aan door het formulier op de website in te vullen. Of stuur een e-mail met uw gegevens naar [huurdersvereniging@baston.nl](mailto:huurdersvereniging@baston.nl). Als lid heeft u inspraak in het te voeren beleid van de huurders-

vereniging. Tijdens de jaarlijkse ledenvergadering op 21 april kunt u uw wensen kenbaar maken.

### Bewonerscommissie(s)

Heeft u er al eens aan gedacht om met een groep actieve huurders de belangen van één of meerdere dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen te behartigen? Laat het ons horen, zodat wij samen kunnen kijken wat dit vraagt. Wij vinden het heel belangrijk om te weten wat er leeft en speelt onder de huurders van Baston Wonen.

## Woon tip

### Hoe voorkomt u ratten?

**Heeft u last van ratten in of rond uw woning? De zachte winters van de afgelopen jaren zorgen voor een prettig leefklimaat voor ratten. Er is veel voedsel te vinden en mogelijk voorziet u ratten ook van voedsel, zonder dat u er erg in heeft. Hierbij een paar praktische tips om te voorkomen dat u ratten aantrekt.**

- Bewaar vuilnis onbereikbaar voor ratten. Sluit de vuilcontainers goed af.
- Zorg ervoor dat vuilnis regelmatig wordt afgevoerd.
- Strooi geen voedsel voor vogels en andere dieren in uw omgeving.
- Zorg dat er geen drinken voor ratten aanwezig is. Ratten kunnen niet zonder water.
- Let op met voer in vogelkooien of in een kippenren in uw tuin.
- Fruitbomen zorgen ook voor voedsel. Ruim losliggend fruit op.
- Ruim rommel en oude spullen op, zeker langs wanden. Zo voorkomt u nestelgelegenheid.
- Maak openingen in buitenmuren dicht, bijvoorbeeld door gaas.

### Deel deze tips

Ratten laten zich helaas niet tegenhouden door de erfgras. Het is daarom belangrijk om samen met uw burens het probleem aan te pakken en mogelijk bovenstaande tips te delen.



### Toch ratten?

Meld dit altijd bij de gemeente Zevenaar. Door rattenoverlast te melden, krijgt de gemeente een goed beeld van het probleem. De gemeente kan dan bekijken of er sprake is van een plaag en of er extra bestrijdingsmaatregelen nodig zijn. U kunt overlast van ratten makkelijk melden bij de gemeente Zevenaar via [www.fixi.nl](http://www.fixi.nl).

...u soms kwijtschelding kunt krijgen van de gemeentelijke belastingen? Heeft u een laag inkomen en geen eigen vermogen? Dan hoeft u de gemeentelijke belastingaanslag misschien niet helemaal te betalen. Dit heet kwijtschelding.

#### Waarvoor kunt u kwijtschelding aanvragen?

- Onroerendezaakbelasting (alleen woningen)
- Rioolheffing (alleen woningen)
- Vastrecht van de afvalstoffenheffing  
Voor het legen van de vuilniscontainers kunt u geen kwijtschelding krijgen
- Hondenbelasting (alleen de 1e hond)

Kijk voor meer informatie op [www.zevenaar.nl/kwijtschelding-gemeentelijke-belastingen](http://www.zevenaar.nl/kwijtschelding-gemeentelijke-belastingen)



...u via de gemeente Zevenaar gratis gebruik kunt maken van een energiecoach? De energiecoach komt bij u thuis en geeft u advies en tips om uw woning energiezuiniger te maken. Zo bespaart u kosten en draagt u bij aan het verbeteren van het milieu.

...de gemeente Zevenaar in april 2022 een informatieavond over energiebesparing voor huurders organiseert? Bezoek regelmatig de website voor meer informatie:

[www.regionaalenergieloket.nl/zevenaar](http://www.regionaalenergieloket.nl/zevenaar)



## Verhuisvergoeding huurwoning

**Bent u 55 jaar of ouder en verhuist u binnenkort van een grote huurwoning naar een kleine huurwoning? Dan krijgt u mogelijk een verhuisvergoeding van de provincie Gelderland.**

vergoeding van  
**€ 2.000,-**  
bij verhuizen van een grote  
naar een kleine huurwoning

De provincie geeft een vergoeding van € 2.000,- aan inwoners die verhuizen van een grote naar een kleine huurwoning. Op deze manier wil de provincie de doorstroom op de huizenmarkt stimuleren. De provincie heeft in totaal € 1.000.000,- beschikbaar gesteld. U kunt de subsidie aanvragen tot en met 31 december 2023.

#### Aanvragen

Meer weten over de voorwaarden? Of de vergoeding aanvragen? Ga naar [www.gelderland.nl/subsidies/verhuisvergoeding-huurwoning](http://www.gelderland.nl/subsidies/verhuisvergoeding-huurwoning). Of bel met de verhuiscoaches van de provincie via (026) 359 99 99.

Richt de camera van uw telefoon op deze QR-code. Klik daarna op de melding die op uw beeldscherm verschijnt.



**Baston Wonen**  
Mercurion 20  
6903 PZ Zevenaar  
Postbus 54  
6900 AB Zevenaar

**Telefonisch bereikbaar**  
Tel: 0316 - 58 03 58  
Maandag t/m vrijdag  
van 8.00 tot 12.30 uur

**Online**  
E-mail: [info@baston.nl](mailto:info@baston.nl)  
Internet: [www.baston.nl](http://www.baston.nl)

**Reparatieverzoek**  
<https://mijn.baston.nl/reparatieverzoek/>

**Openingstijden kantoor**  
Maandag t/m vrijdag van 8.00 tot 12.30 uur

De openingstijden van ons kantoor zijn afhankelijk van de meest recente coronamaatregelen. Raadpleeg hiervoor onze website of bel ons.