

Fijne feestdagen namens het team van Eigen Bouw!



eigen
bouw



Eigen Tijds

De winter tegemoet

December 2025



eigen
bouw

Colofon

Eigen Bouw
Karveel 4
7429 BJ Colmschate

December 2025

info@eigenbouw.nl
(0570) 61 45 40

Fotografie: Eigen Bouw
Teksten: Eigen Bouw

Eiggen Tijds

Inhoud

Voorwoord	4
Hobbemastraat: een nieuw thuis met uitzicht op de IJssel	6
Het Baken: nieuwe badkamers, toiletten en keukens	7
Rembrandtkade: brandveiligheid verbeterd	8
(Vernieuwd) Ondernemingsplan 2025-2030	9
Betrokken Bewonerscommissie Uiterwaerde	10
Last van overlast door uw burenen? Zo pakt u het aan	11
Bewoners Advies Raad Eigen Bouw van start	12
Nieuwe regels huurtoeslag 2026	14
Ziezodan: reparaties sneller en makkelijker geregeld	15
Nieuws	16
- Project onder de Pannen	
- Eigen Bouw trotse pionier in duurzaam verwarmen	
- Trouwe huurders	
- Onthulling nieuwe naam Rembrandtflat	
Puzzel	18
Medewerker aan het woord: Mark	19
Praktische zaken	20

Het eind van 2025 in zicht



Beste huurder,

Leuk dat u onze wintereditie van de Eigen Tijds 2025 weer heeft opengeslagen. We zijn alweer een jaar verder, en rond de jaarwisseling is het een mooie traditie om even terug te kijken én vooruit te kijken.

Terugblik 2025

Ik hoop dat de meesten van u, terug kunnen kijken op een goed jaar, met leuke hoogtepunten. Sommigen zullen wellicht nare of hele verdrietige momenten kennen. Ook daar mag natuurlijk bij stilgestaan worden. Zo hebben we allemaal onze herinneringen aan 2025, maar ik wil die van ons graag met u delen.

Bij Eigen Bouw kijken we met tevredenheid terug op 2025.

Zo hebben we:

- prachtige nieuwe appartementen opgeleverd (Hobbemastraat fase 1);
- enkele langlopende onderhoudsprojecten afgerond (IJsselflat, Moreelsestraat, het Baken);
- een gezellige brunch op de IJssel georganiseerd voor onze trouwe huurders; die al meer dan 25 jaar bij ons huren.
- een nieuwe Bewoners Advies Raad mogen verwelkomen;
- én de oudste flat van Deventer een nieuwe naam gegeven: Rembrandtstaete.

Een druk, maar vooral mooi jaar!

Vooruitblik 2026

In 2026 staat er opnieuw veel op de planning. We gaan ons vastgoed herijken, in in de zogenaamde portefeuille strategie: voldoet ons vastgoed aan de wensen nu en naar de toekomst toe en wat is er daarvoor eventueel nodig? We gaan het meerjarig onderhoud weer inplannen, maar we hopen ook fase 2 van de Hobbemastraat te kunnen gaan realiseren. De plannen zijn er, maar de procedure verloopt moeizaam. Er zijn nog een aantal te nemen hobbels. Hopelijk kunnen we de door ons gewenste houtbouw realiseren.

Fijne feestdagen

Maar eerst even tijd voor de feestdagen. Kerst en de jaarwisseling, momenten om te vieren met gezin familie of vrienden. Vanaf deze plek wens ik u allemaal, namens het hele team van Eigen Bouw, prettige kerstdagen en een fantastisch 2026!

Edward van der Geest

Directeur-bestuurder Eigen Bouw





Bewoner Freek Stroeve geniet van zijn appartement aan de Hobbemastraat

Een nieuw thuis met uitzicht op de IJssel

Sinds afgelopen zomer woont Freek Stroeve (82) in de Hobbemastraat, en hij voelt zich er al enorm thuis. Vanuit zijn hoekappartement op de bovenste verdieping van gebouw D kijkt hij uit over de IJssel, de Rembrandtkade en de Rubensstraat. “Ik zit hier prachtig in het groen,” vertelt hij enthousiast. “En er is altijd wat te zien. Zeker in de zomer, als er druk wordt gevaren in de jachthaven.”

Freek (82) is geen geboren Deventenaar, maar woont hier wel alweer jaren. Hij werkte eerst voor Rijkswaterstaat en woonde ook een tijd in Assen, maar al sinds 1970 is Deventer zijn thuis. Voor zijn pensioen werkte hij voor de gemeente. “Ik heb op verschillende plekken gewoond, zoals Borgele en Colmschate,” vertelt hij. “Na het overlijden van mijn vrouw in 2021 werd het huis in Groot-Douwel met de grote tuin wat teveel van het goede. Toen ben ik op zoek gegaan naar iets kleiner en comfortabelers.”

In één van de Deventer kranten zag hij een bericht over het nieuwbouwproject van Eigen Bouw

aan de Hobbemastraat. “Dat sprak me direct aan. Ik ben naar een open avond gegaan en was aangenaam verrast door de opzet van het project. Ruime appartementen, een groene omgeving, en dichtbij alles wat je nodig hebt.”

Groen, licht en comfortabel

Zijn nieuwe appartement bevalt uitstekend. “De plattegrond is ideaal,” zegt Freek. “Ik heb een slaapkamer en een aparte kamer voor de computer. De badkamer is ruim, en de technische ruimte is handig. Alles is goed doordacht.” Ook over zijn plek binnen het complex is hij enthousiast. “Ik had geluk: ik stond pas als 17^e op de lijst om te kiezen, maar mijn voorkeursappartement was nog vrij. Dat was echt een meevaller.”

Wat hij het mooiste vindt? “Het groen om me heen. De Zandweerd is een prachtige wijk met veel oude bomen. Ik kijk uit op een grote kers en zie van alles gebeuren... Vogels, de seizoenen, zelfs vleermuizen en egeltjes, waarvoor speciale kastjes zijn geplaatst. De natuur is hier letterlijk dichtbij.”

Nieuwe burens, nieuw ritme

Freek voelt zich al snel onderdeel van zijn nieuwe woonomgeving. “Er wonen mensen van alle leeftijden. Dat vind ik prettig. Als ik beneden mijn krantje ga halen, zeg je elkaar gedag of je maakt even een praatje. Er wonen zelfs jongelui. Die mix maakt het gezellig.” Een Bewonerscommissie is er nog niet, maar dat mist hij niet. “Ik heb genoeg aanspraak en ik ga regelmatig sporten en wandelen. Je leert mensen vanzelf kennen.”

Tevreden en dankbaar

Met zicht op de rivier en de stad voelt Freek zich bevoorrecht. “Ik heb geen moment spijt gehad van mijn verhuizing. Dit appartement is comfortabel, licht en mooi afgewerkt, en de locatie is fantastisch. Ik ben hier helemaal op mijn plek.”

Een fraai uitzicht, een groene omgeving en fijne burens... Voor Freek Stroeve is wonen aan de Hobbemastraat precies wat hij zocht: een nieuw thuis om volop van te genieten!

Het Baken



Nieuwe badkamers, toiletten en keukens in het Brandts Buyspark

Aankondiging van het onderhoud

“Wij hopen dat u fijn woont in uw woning. En dat willen we natuurlijk graag zo houden. Daarom zijn wij van plan om volgend jaar onderhoud aan uw woning uit te voeren.”

Met deze woorden ontvingen de bewoners van complex Het Baken (Brandts Buyspark) op de Vijfhoek eind juni 2024 een brief. De appartementen – in 2018 door Eigen Bouw overgenomen van een woningcorporatie – zijn inmiddels bijna 25 jaar oud. Daarom heeft Eigen Bouw het voornemen om de keukens, badkamers en toiletten te vernieuwen.

Gemengde reacties van bewoners

Tijdens een bewonersbijeenkomst in juli 2024 bleek dat een deel van de bewoners enthousiast was, terwijl een ander deel minder positief was over de vernieuwingsplannen.

Om een goed beeld te krijgen van de wensen en zorgen, hebben Alexandra van Wolters Vastgoedonderhoud en Rémon van Eigen Bouw bij de bewoners aan de keukentafel gezeten om persoonlijk met iedereen te spreken.

Technische opname: geen dringende noodzaak

Ondertussen heeft Salverda, die de technische uitvoering verzorgt, een technische opname in de appartementen gedaan. Hieruit is gebleken dat er geen dringende noodzaak is om direct onderhoud uit te voeren.

Aanpak per woning

Eigen Bouw had het liefst alle woningen gelijktijdig projectmatig aangepakt. Maar omdat uit de technische opname blijkt dat er (nog) geen directe noodzaak is én een groep bewoners liever geen werkzaamheden wil, is besloten om de werkzaamheden per woning verder uit te werken. Dit betekent dat bewoners die wél een nieuwe keuken, badkamer en toilet willen, deze ook krijgen. Bij bewoners die dat niet willen, worden de vernieuwingen niet uitgevoerd.

Planning van de werkzaamheden

Inmiddels is duidelijk welke bewoners akkoord hebben gegeven en welke bewoners niet. Bij de deelnemende woningen werden in november en december de werkzaamheden uitgevoerd. De bewoners kunnen voor de kerst genieten van een nieuwe keuken met inbouwapparatuur, een moderne badkamer en een fris toilet.

Brandveiligheid verbeterd aan de Rembrandtkade



Brandveiligheid is één van de belangrijkste aandachtspunten binnen onze woningcomplexen. Onlangs hebben we in het complex aan de Rembrandtkade de brandveiligheid verder verbeterd. In totaal zijn bij 72 portiekwoningen de voordeuren vervangen. De oude deuren waren voorzien van draadglas en voldeden daarmee niet meer aan de huidige brandveiligheidseisen voor bestaande bouw.

Veiliger en toekomstbestendig

Regisseur Vastgoed Rick Heisterkamp legt uit dat de wetgeving rondom brandveiligheid steeds wordt aangescherpt. “We kijken structureel naar de veiligheid van onze complexen en passen waar nodig onderdelen aan,” vertelt hij. “In 2023 hebben we de brandveiligheid van al onze gebouwen opnieuw onderzocht.”

Uit dat onderzoek bleek dat op sommige plekken de bestaande voorzieningen door aanscherping

van de wet- en regelgeving niet meer voldeden. Voor de Rembrandtkade was het noodzakelijk dat de oude voordeuren werden vervangen door dichte deuren zonder glas en met een dicht bovenlicht. “Dat is misschien even wennen,” erkent Rick, “maar het is wel de meest kosteneffectieve manier om de brandveiligheid te verbeteren, zonder dat bewoners daar financieel nadeel van ondervinden.” Dankzij de nieuwe deuren is de brandwerendheid verhoogd naar 30 minuten. Een aanzienlijke verbetering.

Ook aandacht voor vluchtroutes

Naast de voordeuren zijn er ook brandwerende afscheidingen aangebracht tussen de bergingen en het trappenhuis. Die zorgen ervoor dat de vluchtwegen beter beschermd zijn tegen rook en vuur.

Verder kijken we opnieuw naar de veiligheid van galerijen en trappenhuisen. De regels zijn op dit punt strenger geworden: persoonlijke spullen kunnen bij

brand de vluchtweg belemmeren of rookverspreiding veroorzaken. “We begrijpen dat bewoners graag hun galerij persoonlijk aankleden,” zegt Rick, “maar we moeten er samen voor zorgen dat iedereen in geval van nood veilig naar buiten kan.”

Zo werken we stap voor stap aan een brandveilig en toekomstbestendig wooncomplex, waar bewoners met een gerust hart kunnen wonen.

(Brand)veiligheid staat altijd voorop

We begrijpen dat sommige maatregelen, zoals het vervangen van deuren of het weghalen van persoonlijke spullen uit gemeenschappelijke ruimtes, niet altijd leuk zijn. Toch zijn we verplicht te voldoen aan de steeds strengere brandveiligheidseisen van de overheid. En belangrijker nog: de veiligheid van onze bewoners staat altijd voorop.

Lancering van het nieuwe ondernemingsplan

Onlangs is ons nieuwe Ondernemingsplan gelanceerd. Elke vijf jaar stellen we dit plan op, met daarin de koers die Eigen Bouw voor ogen heeft voor de komende jaren: onze visie op de toekomst.

Het plan beantwoordt vragen als: hoe ziet de toekomstige huurdersmarkt eruit, waar gaat Deventer naartoe volgens de gemeentelijke toekomstvisie, en wat betekenen veranderende wet- en regelgeving voor ons als (kleine) zelfstandige stichting zonder winstoogmerk?

Uitdagingen in de huurdersmarkt

De woningnood neemt alleen maar toe. De maatregelen vanuit Den Haag hebben vaak een averechts effect, waardoor steeds meer kleine verhuurders hun vastgoed verkopen. De gemeente Deventer wil vol inzetten op het middensegment, waarbij 40% van de toekomstige plannen uit middenhuur en middel-dure koop moet bestaan.

Samenwerking en visie

In overleg met onze huurders (via de nieuwe Bewoners Advies Raad Eigen Bouw), andere belanghebbenden zoals de gemeente en woningcorporaties, én onze Raad van Toezicht, hebben we een heldere visie voor de komende vijf jaar geformuleerd.



De kern: “doen waar je goed in bent!”

Wij zijn goed in het verhuren van net wat luxere appartementen op de beste locaties in Deventer. Als specialist in het middensegment zien we dat de vraag naar onze appartementen groot is. Bij onze laatste nieuwbouw aan de Hobbemastraat waren er meer dan 350 gegadigden voor 79 woningen!

Focus op het middensegment

We gaan door op de ingeslagen weg, maar met nog meer focus op het middensegment. Concreet betekent dit dat wij bij mutatie huurders willen aantrekken die zich een huurprijs tussen € 950 en € 1.300 (prijsspeil 2025) kunnen veroorloven.

Op dit moment heeft ongeveer de helft van onze huurders een huurprijs die in het sociale segment valt. We zijn trots op de diversiteit onder onze huurders, onafhankelijk van het segment waarin zij huren. We werken continu aan het verbeteren van onze dienstverlening, zonder onderscheid te maken op basis van de huurprijs.

Veranderingen ten opzichte van het vorige plan

- Meer leeftijdsdiversiteit: Voor een aantal complexen laten we nu bewust meer diversiteit in leeftijd toe, wat de leefbaarheid versterkt en aansluit bij de maatschappelijke trend naar inclusieve, gemengde en flexibele woonvormen.
- Kleine huishoudens: Het strikte onderscheid van één- en tweepersoonshuishoudens is losgelaten. We spreken nu van de doelgroep: kleine huishoudens.
- Groei door nieuwbouw en aankoop: We willen ook groeien door nieuwe appartementen te bouwen of bestaande aan te kopen.
- Verduurzaming: Onze verduurzamingsopgave pakken we voortvarend aan en we liggen goed op schema.

Wat blijft onveranderd

Wat niet verandert, is onze betrokkenheid bij onze huurders, onze betrouwbaarheid in dienstverlening en onze behulpzaamheid. Hier mag u ons te allen tijde op aanspreken.

N.B.: Het volledige ondernemingsplan is te vinden op onze website onder het kopje nieuws.



Wij zetten graag in het zonnetje:

Betrokken bewonerscommissie in complex Uiterwaerde

Met uitzicht op de IJssel en de jachthaven is er altijd wat te zien in wooncomplex Uiterwaerde aan de Pieter Bothstraat en Ruysdaelstraat. “Op een heldere dag kan ik zelfs Apeldoorn zien liggen,” vertelt Kleis Oenema enthousiast. Al vijf jaar is hij voorzitter van de Bewonerscommissie die zich inzet voor de belangen van de bewoners. Dat doet hij niet alleen uit betrokkenheid, maar ook uit waardering voor de bijzondere sfeer in het complex. “Mensen letten op elkaar, helpen elkaar en maken samen van Uiterwaerde een plek waar het lekker wonen is,” vindt hij.

Betrokkenheid en overleg

De Bewonerscommissie van Uiterwaerde bestaat momenteel uit vijf leden. “Eén collega stapt binnenkort over naar de Bewoners Advies Raad, dus we hopen er in de toekomst weer twee leden bij te krijgen,” zegt Kleis. De commissie vergadert vier tot 6 keer per jaar over lopende zaken in het complex. De eerste vergadering van het jaar is meteen een feestelijk moment: dan wordt de algemene ledenvergadering gecombineerd met een nieuwjaarsborrel, deze is voor alle bewoners.

Tijdens die bijeenkomst praten de commissieleden de bewoners bij over de jaarstukken en de plannen voor het komende jaar. “We willen graag transparant zijn en bewoners goed informeren,” legt Kleis uit. “Daarom sturen we ook twee keer per jaar een nieuwsbrief rond.”

Actief en saamhorig

Naast de bewonerscommissie is er ook een activiteitencommissie, die zorgt voor gezelligheid en ontmoeting. “Er wordt hier flink gesjoeld en jeu-de-boules gespeeld,” vertelt Kleis. “Twee keer per week zijn er activiteiten en de opkomst is vaak groot. Dat zegt veel over de saamhorigheid in Uiterwaerde.”

Ook op praktisch vlak steken bewoners graag de handen uit de mouwen. “We hebben vier ‘Veegteams,’” zegt Kleis trots. “Zo’n veertig bewoners houden samen de toegangen en garages schoon, vooral in de herfst. Misschien schaffen we binnenkort een bladblazer aan, om het ons wat makkelijker te maken,” grapt hij.

Goed contact met Eigen Bouw

Het contact met Eigen Bouw verloopt volgens Kleis prettig “Onze woonconsulent Rémon is vriendelijk, open en pakt klachten snel op,” zegt hij. “Of het nu gaat om een lekkage bij de liften of een hek dat niet goed sluit; het wordt altijd netjes opgelost.” Wooncomplex Uiterwaerde bestaat inmiddels ruim vijftien jaar en telt 108 appartementen. De bewonersgroep is in de loop der tijd wat verjongd sinds de minimumleeftijd is verlaagd naar 45 jaar. “Maar de betrokkenheid is gebleven,” besluit Kleis. “We wonen hier prettig, helpen elkaar en blijven met elkaar in gesprek. Dat maakt Uiterwaerde echt een fijne plek om thuis te komen.”

Samen meedenken in Uiterwaerde

Na het vertrek van twee commissieleden wil de Bewonerscommissie graag een paar nieuwe leden verwelkomen. Vindt u het leuk om samen te zorgen voor een prettig en betrokken woonklimaat? Sluit u aan bij de commissie en denk mee over wat er speelt in het complex. Welkom!

Last van overlast door uw burenen?

Zo pakt u het aan

Wonen in een appartement of rijtjeshuis is fijn, maar soms is het wat gehorig. U kunt last hebben van harde muziek, blaffende honden of veel lawaai van kinderen. Als deze geluiden af en toe zijn, noemen we het leefgeluiden. Maar als het vaak gebeurt en het uw woongenot verstoort, dan spreken we van overlast. In zo'n geval wilt u hier natuurlijk iets aan doen. Maar wat zijn de stappen? De beste eerste stap is altijd een gesprek. Maar hoe pakt u dat aan, zeker als het korte gesprekje in het trappenhuis niet heeft geholpen?

Het vriendelijke, eerste gesprek

Ga op een rustig moment naar de burenen toe, niet direct als u geïrriteerd bent. Begin rustig en vriendelijk en ga uit van uzelf. Zeg bijvoorbeeld: "Hoi, ik hoor de laatste tijd de muziek vrij hard. Ik kan hierdoor moeilijk slapen. Zou u het misschien iets zachter willen zetten?" De meeste mensen hebben niet door dat ze overlast veroorzaken en zullen begripvol reageren. Zorg dat het geen verwijt wordt.

Als het eerste gesprek niet helpt

Soms helpt een vriendelijk verzoek niet. Het is dan tijd voor een tweede, lastiger gesprek. Bereid u hierop voor.

1. **Houd een logboek bij.** Schrijf op wanneer de overlast gebeurt. Noteer datum, tijd en wat er precies aan de hand is. Dit maakt uw verhaal sterker.
2. **Blijf rustig.** Ga niet schreeuwen of met de deuren slaan. Spreek rustig en zakelijk.
3. **Spreek van tevoren af.** Vraag of u even kunt langskomen om over iets belangrijks te praten. Zo weet uw buurman dat het geen kletspraatje is.
4. **Leg het probleem rustig uit.** Vertel wat de overlast is en wat de gevolgen voor u zijn. Gebruik uw logboek als voorbeeld.
5. **Luister naar elkaar.** Geef uw buurman de kans om zijn kant van het verhaal te vertellen. Misschien is er een goede reden voor de overlast.
6. **Zoek samen naar een oplossing.** Denk mee en kom met ideeën. Zie daarvoor de tips in het kader hiernaast.

Blijft de overlast toch aanhouden? Schakel Buurtbemiddeling in

Als het gesprek niet helpt, of als u het moeilijk vindt, kan Buurtbemiddeling een oplossing zijn. Dit zijn getrainde vrijwilligers die onpartijdig meedenken. Zij helpen u en uw burenen om samen tot een oplossing te komen. Eigen Bouw kan u helpen om Buurtbemiddeling in te schakelen.

Neem contact op met Eigen Bouw

Wanneer u er zelfs met Buurtbemiddeling niet uitkomt, kunt u de overlast melden bij Eigen Bouw. Wij vinden het belangrijk om u rustig woongenot te geven. Geef ons uw logboek en de stappen die u al heeft genomen. Wij zullen dan met de burenen in gesprek gaan om het op te lossen.

Schakel de politie in bij ernstige overlast

Bij ernstige overlast, zoals fysiek geweld, drugsgebruik of harde geluiden in de nacht na 22.00 uur, kunt u de politie bellen op 0900-8844. Doe dit vooral als de overlast gevaarlijk is.

Tips om zelf geluidsoverlast te beperken

Denk eraan dat u zelf ook geluiden maakt die anderen kunnen horen. Met deze tips zorgt u voor een fijne sfeer in de buurt.

- **Vloerbedekking:** Leg tapijt of een groot vloerkleed neer om contactgeluiden te verminderen.
- **Zachte meubels:** Zachte meubels zoals banken en gordijnen dempen het geluid.
- **Deur sluiten:** Doe de deuren rustig dicht en niet met een harde klap. Gebruik deurstoppers om de klappen op te vangen. Dat kan ook in het kozijn.
- **Schoenen uit:** Loop op sokken in huis in plaats van op schoenen.
- **Apparaten:** Doe de wasmachine of vaatwasser niet na 22.00 uur aan.
- **Praten:** Denk erom dat u niet te hard praat of schreeuwt, vooral als het stil is.
- **Feestje?** Kondig een feestje op tijd aan. Vertel uw burenen van tevoren dat u een feestje geeft en tot hoe laat de muziek aanstaat. De meeste mensen hebben hier geen probleem voor.

Bewoners Advies Raad van start



De Bewoners Advies Raad (BAR) is in juli van start gegaan als opvolger van de vroegere Huurdersvereniging. De hoogste tijd dat we u wat meer vertellen over de leden, onze taken en de onderwerpen waarmee wij ons bezig gaan houden.

Wie zijn de leden van de BAR?

Dit zijn de bestuursleden van de BAR:

- Jan Jaap Kolkman, voorzitter (Gedempte Gracht)
- Fémy Cornel, secretaris (Pikeursbaan)
- Henk Verbeek, penningmeester (Rubensstraat)
- Toke Tuinier (Rembrandtkade)
- Nick Prins (Pieter Bothstraat)

Bestuursleden moeten huurder bij Eigen Bouw zijn en mogen bij Eigen Bouw geen werknemer, bestuurder of lid van de Raad van Toezicht zijn.

Wat zijn de taken van de BAR?

In de eerste plaats is de BAR onafhankelijk van de Stichting Eigen Bouw. In de wet is vastgelegd dat de BAR een adviserende taak heeft bij het beleid van Eigen Bouw.

Dit zijn de belangrijkste taken van de BAR:

- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van Eigen Bouw over het beleid
- Het vertegenwoordigen van de huurdersbelangen in het overleg met Eigen Bouw.

Wat gaat de BAR de komende tijd doen?

Als Eigen Bouw beleidswijzigingen wil gaan doorvoeren vraagt zij daarvoor advies bij de BAR. Daarnaast kan de BAR ook over eigen onderwerpen advies uitbrengen aan Eigen Bouw, zonder dat Eigen Bouw daarom gevraagd heeft. Wij willen aandacht aan beide geven.

Adviesaanvragen van Eigen Bouw

De BAR heeft inmiddels twee adviesaanvragen van Eigen Bouw ontvangen:

- Het nieuwe ondernemingsplan van Eigen Bouw. We hebben daarover advies uitgebracht en dat advies is door Eigen Bouw meegenomen in het definitieve plan.
- Het nieuwe toewijzingsbeleid van Eigen Bouw. Hoe worden woningen aan nieuwe huurders toegewezen.

In de nabije toekomst verwachten we nog adviesaanvragen van Eigen Bouw over de volgende onderwerpen:

- Het strategisch voorraadbeleid van Eigen Bouw. Hoe gaat het woningaanbod van Eigen Bouw er in de toekomst uitzien?
- Het communicatiebeleid van Eigen Bouw. Op welke manieren wil Eigen Bouw met de huurders en de Bewonerscommissies communiceren?
- Eigen Bouw is van plan om de behoefte van zorg en welzijn van huurders in kaart te brengen en een plan te ontwikkelen welke consequenties dat heeft voor Eigen Bouw en de betrokken zorg en welzijn instellingen.
- Het duurzaamheidsbeleid van Eigen Bouw. Welke plannen gaat Eigen Bouw maken om de bestaande woningen verder te verduurzamen?

Eigen aandachtspunten van de BAR

Naast de adviesaanvragen van Eigen Bouw, heeft de BAR inmiddels een aantal eigen aandachtspunten. Die kunnen misschien leiden tot ongevroegde adviezen aan Eigen Bouw. Het gaat om de volgende punten:

- De Klachtenadviescommissie (KLAC) is het laatste station in de klachtenprocedure van Eigen Bouw. Over het reglement van de KLAC heeft de BAR een ongevroegd advies uitgebracht.
- De BAR wil het contact met de Bewonerscommissies gaan opzoeken. Daaruit volgt mogelijk een advies aan Eigen Bouw om het functioneren van die commissies makkelijker te maken.
- Eigen Bouw wil een 'regie-organisatie' zijn; niet alle werkzaamheden zelf uitvoeren en deze uitbesteden aan derden. De BAR wil zich daarin meer verdiepen. Hoe werkt dat en hoe houdt Eigen Bouw de regie? En zijn de huurders er tevreden over?
- De BAR wil aandacht geven aan de website van Eigen Bouw en het klantportaal. Hoe ervaren huurders de gebruikersvriendelijkheid en welke verbeteringen zijn mogelijk?

Geen klachtenbehandeling

De BAR gaat zich niet bezighouden met de behandeling van individuele klachten. Daar is de klachtenprocedure van Eigen Bouw voor en eventueel kan zelfs de Klachtenadviescommissie worden ingeschakeld. Maar als een zelfde soort klachten opvallend vaak gaat optreden, dan zal de BAR daar wel aandacht voor hebben en zonodig een advies uitbrengen aan Eigen Bouw.

Opmerkingen? Vragen? Tips?

Voor de komende tijd heeft de BAR al veel op het programma staan. Als u opmerkingen, vragen, tips of suggesties voor de BAR heeft, dan horen we die graag. U kunt ons bereiken op dit mailadres: secretaris.bar.eb@gmail.com

Nieuwe regels huurtoeslag

Wat verandert er in 2026?

Huurders met een lager inkomen en hogere huur kunnen huurtoeslag aanvragen

In 2026 komt er een nieuwe groep mensen bij die recht krijgt op huurtoeslag. Dit zijn huurders met een lager inkomen en een hogere huur. Deze huurders hebben qua inkomen recht op huurtoeslag, maar krijgen dat nu nog niet. Dit komt omdat hun huurprijs boven de maximum huurgrens ligt.

Vanaf 2026 kunnen zij net als huurders van een sociale (gereguleerde) huurwoning, huurtoeslag aanvragen over het huurdeel tot € 900,07 (bedrag 2025). Dat wordt mogelijk door het vervallen van de maximum huurgrenzen als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag. 170.000 huishoudens kunnen hierdoor huurtoeslag krijgen, voor gemiddeld € 175 per maand.

Huurtoeslag voor gemeenschappelijke servicekosten vervalt

Ongeveer 20% van de huidige ontvangers gaat in 2026 minder huurtoeslag ontvangen, gemiddeld € 9 per maand. Dit zijn huurders die nu nog gemeenschappelijke servicekosten vergoed krijgen, maar straks niet meer. Dit komt omdat de (gedeeltelijke) vergoeding voor vier soorten gemeenschappelijke servicekosten vervalt. De huurprijs voor de huurtoeslag wordt na het schrappen van de servicekosten gelijk aan de kale huurprijs. Deze staat standaard in het huurcontract.

Eigen bijdrage wordt € 7,58 minder

Alle mensen die huurtoeslag krijgen, gaan netto € 7,58 minder betalen voor hun eigen bijdrage.

Nieuwe methode om huurtoeslag te berekenen

Huurders moeten makkelijker kunnen inschatten wat er gebeurt met hun huurtoeslag als ze meer gaan werken en hun inkomen stijgt. Vanaf 2026 wordt deze berekening aangepast door de introductie van de lineaire afbouw. Dit maakt beter inzichtelijk wat er verandert in de huurtoeslag als het inkomen stijgt.

Huurders houden meer huurtoeslag over bij toename inkomen

Sinds 2025 krijgen huurders minder snel een lagere huurtoeslag als ze meer gaan verdienen. De afbouw van de huurtoeslag gaat meer geleidelijk.

Meer huurtoeslag voor huishoudens onder AOW-leeftijd met hogere huur

Sinds 2025 krijgen huishoudens wat meer huurtoeslag als ze onder de AOW-leeftijd zijn en een hogere huur betalen. Dit geldt voor alle huishoudens van twee of meer personen.

Geen verschil meer tussen ouderen en niet-ouderen

Sinds 2025 wordt de huurtoeslag voor ouderen en niet-ouderen op dezelfde manier berekend. Huurders die jonger zijn dan de AOW-leeftijd krijgen hierdoor iets meer huurtoeslag.

Kijk voor meer informatie op:



Nieuw online platform zorgt voor beter overzicht en snellere afhandeling

Ziezodan: reparaties sneller en makkelijker geregeld

Eerder dit jaar zijn we gestart met Ziezodan, ons nieuwe online platform voor reparatieverzoeken. Van een lekkende kraan tot een klemmende toegangsdeur: bewoners kunnen nu nog eenvoudiger en sneller zelf online een melding doen. Het systeem zorgt ervoor dat elk verzoek automatisch op de juiste plek terechtkomt, zodat reparaties sneller en efficiënter kunnen worden uitgevoerd.

Beter zicht op meldingen

Met Ziezodan hebben we als verhuurder veel beter zicht op wat er speelt. Waar we voorheen soms onvoldoende inzicht hadden in de status van openstaande meldingen, kunnen we nu precies volgen hoe een reparatie verloopt. Dit betekent dat we sneller kunnen ingrijpen als iets onverhoopt te lang duurt.

Ook de communicatie met bewoners verloopt vlotter en directer. Bewoners ontvangen tussentijdse updates over de voortgang van hun melding, en wij krijgen een veel scherper beeld van terugkerende zaken. Daardoor kunnen we beter inspelen op veelvoorkomende reparaties en onze onderhoudsplanning daarop afstemmen.

Samen blijven verbeteren

Ziezodan is voor ons ook nieuw en we leren elke dag bij. De eerste ervaringen zijn positief: inmiddels is 85% van de bewoners tevreden over hoe hun melding via het systeem is afgehandeld. Dat geeft vertrouwen. Tegelijkertijd nemen we de feedback die we ontvangen serieus. Suggesties en verbeterpunten helpen ons om het proces verder te verfijnen.

Bewoners hebben bij de introductie van Ziezodan een folder ontvangen met een QR-code. Het is handig om deze folder in de meterkast te hangen. Via die code kunt u snel een melding maken, maar dat kan natuurlijk ook gewoon via onze website.

We blijven het systeem de komende tijd verder verbeteren, samen met onze bewoners. Want hoe beter we weten wat er speelt, hoe sneller we kunnen handelen.

Kijk voor meer informatie op:





Uw lege kamer is goud waard

Stelt u zich voor: na een pijnlijke breuk staat u plotseling zonder een dak boven uw hoofd. U woonde altijd al in een koopwoning en hebt zich nooit ingeschreven bij Woonkeus Stedendriehoek of bij Eigen Bouw. U genoot lange tijd van elkaar en van het leven. De wooncrisis leek toen nog een ver-van-uw-bed-show. Nu staat u er alleen voor en bent u radeloos. Terug naar uw ouders, op de bank bij vrienden, of op zoek naar een goedkoop hotelletje? Deze oplossingen zijn verre van ideaal en vaak slechts tijdelijk.

Onder de Pannen biedt een oplossing. Zij zoeken huurders (of woningeigenaren) die een kamer over hebben. Wellicht bent u zo iemand? Als u zich aanmeldt, zoekt Onder de Pannen een onderhuurder die goed past bij uw situatie. Is er een match waar u en de urgent woningzoekende een goed gevoel bij hebben? Dan regelt Onder de Pannen alle administratieve afhandeling. En kent u zelf al iemand die een kamer zoekt, dan kunt u zich ook als duo aanmelden. Onder de Pannen zorgt ervoor dat u die kamer kunt verhuren via een hospita-overeenkomst. Die overeenkomst is voor maximaal één jaar. Dit is legaal,

zonder administratief gedoe, en met eerlijke huurvoorwaarden (tot € 6.324 belastingvrij in 2025). Iedereen kan zich aanmelden, ook mensen met een huurwoning van Eigen Bouw. Er zijn afspraken gemaakt zodat u niet gekort wordt als u een uitkering of toeslagen zou ontvangen. U houdt er zelfs altijd een financieel extraatje aan over.

Onder de Pannen is een non-profit project dat stadsgenoten in woningnood weer op weg helpt. Helpt u mee? Meer weten of een kamer aanbieden? Bezoek www.onderdepannen.nl



Eigen Bouw als trotse pionier in duurzaam verwarmen

De Zandweerd maakt grote stappen richting een duurzame toekomst. Op initiatief van de gemeente Deventer wordt de wijk in fasen aangesloten op een slim warmtenet, waarbij restwarmte wordt hergebruikt om woningen efficiënt en duurzaam te verwarmen.

Sinds 2022 zijn de appartementen aan de Rubensstraat, het complex Rembrandtstaete en de IJselflat aan de Moreelsestraat op het

warmtenet aangesloten. Daarmee telt fase 1 inmiddels 275 woningen op het warmtenet, waarvan er maar liefst 217 van Eigen Bouw zijn. Onze regisseur Vastgoed Rick Heisterkamp is enthousiast: “We zijn vanaf het begin actief betrokken bij dit project en 80% van de aangesloten woningen is van ons. Als organisatie zijn we trots dat we één van de voorlopers zijn als het gaat om toekomstbestendige oplossingen.”

Rick benadrukt dat pionieren ook uitdagingen kent: “Wetgeving

verandert, netcapaciteit is soms een knelpunt en we kijken scherp naar de kosten. We willen duurzame oplossingen vooral betaalbaar houden. Die uitdaging is voor zeker de moeite waard: zo maken we onze woningen toekomstbestendig, comfortabel en duurzaam. Voor nu én voor later.”

In fase 2, die nu van start gaat, is er ruimte voor nog eens zo'n 1.700 aansluitingen. Dat is weer een grote stap richting 2.200 aardgasvrije woningen in de Zandweerd.



Trouwe huurders in het zonnetje!

De familie Van Empel huurt al meer dan 50 jaar bij Eigen Bouw. Wat een bijzondere mijlpaal. Om hun lange betrokkenheid te vieren, verraste onze directeur-bestuurder Edward van der Geest hen met een prachtige bos bloemen, een heerlijke taart en een waardebon voor één maand gratis huur. We zijn trots op zulke langdurige verbondenheid!



Onthulling nieuwe naam Rembrandtflat

Nieuwe naam, hetzelfde thuis!

Nu de oudste hoogbouw van Deventer als één van de eerste gebouwen is aangesloten op het Slimwarmtenet Zandweerd en daarmee voorop loopt in de energietransitie, past ook een meer eigentijdse naam. De Rembrandtflat gaat daarom verder onder een nieuwe naam: Rembrandstaete. Op 9 oktober 2025 hebben we samen met de bewoners deze nieuwe naam onthuld. Een nieuwe naam aan de gevel — een frisse uitstraling die past bij deze tijd!



Medewerker aan
het woord:

Mark



Kun je iets over jezelf vertellen?

Ik ben 32 jaar oud en woon sinds kort in Lochem. Zoals sommige bewoners al hebben gemerkt, kom ik niet oorspronkelijk uit deze regio. Ik ben een rasechte Limburger. In mijn vrije tijd ga ik graag op reis of de natuur in, maar ik ben ook te porren voor een goed bordspel.

Kun je iets vertellen over je functie?

Sinds 14 juli 2025 ben ik werkzaam als technisch woonconsulent bij Eigen Bouw. Ik behandel de technische vraagstukken van onze bewoners en mijn collega's. Ook ben ik het eerste aanspreekpunt voor onze aannemers. Verder zorg ik ook voor het onderhoud aan ons woningbezit. Dit allemaal bij elkaar zorgt voor lekker veel afwisseling in mijn werk.

Hoe ziet een werkdag eruit?

De meeste dagen beginnen met een goeie bak koffie. Dit is tevens het enige vaste patroon van mijn werkdag. Geen enkele werkdag is hetzelfde en iedere werkdag brengt nieuwe uitdagingen met zich mee. Hierdoor heb ik heel veel variatie in mijn werk. Eigenlijk heel mooi samengevat: ik los iedere dag vragen en/of problemen op rondom ons woningbezit. Verder sta ik ook de gehele werkdag onze bewoners te woord bij vragen, onduidelijkheden of problemen.

Wat is je grootste uitdaging tot nu toe?

Dit is geen gemakkelijk vraag. Ik ben tot op heden nog geen grote uitdaging bij Eigen Bouw tegengekomen die ik niet hebben kunnen tackelen. Het was wel een grote uitdaging voor mij om naar een nieuwe omgeving te verhuizen en hier te settelen, maar dit is in de tussentijd goed gelukt.

Hoe vind je het bij Eigen Bouw?

Ik ga iedere dag met plezier naar mijn werk. Het is een leuke werkgever met een heel gemoedelijk team. Men is altijd bereid om elkaar te helpen of om mee te denken. Dit zorgt voor heel fijne werkomgeving.

Wat is bijzonder aan de stad Deventer voor jou?

Dit is een hele goeie vraag aangezien ik bijna nooit in Deventer kwam voordat ik bij Eigen Bouw ben begonnen. In de afgelopen maanden ben ik de stad steeds meer gaan waarderen.

Praktische zaken

Is uw e-mailadres bij ons bekend?

Wij versturen steeds meer informatie per e-mail. Hebben wij uw e-mailadres nog niet, wilt u dit dan aan ons doorgeven? Dit kunt u doen via het klantportaal op onze website of door een e-mail te sturen naar info@eigenbouw.nl.

Heeft u een vraag?

U kunt ons bellen via (0570) 61 45 40 of mailen via info@eigenbouw.nl. Zie de website voor actuele informatie over onze openingstijden.

Op de hoogte blijven?

Volg ons op sociale media. Wij zijn actief op Facebook, Instagram en LinkedIn.

» Contact

(0570) 61 45 40
maandag t/m vrijdag
9.00-12.00 uur en 13.00-16.30 uur
telefonisch bereikbaar.

Karveel 4, Colmschate

maandag t/m vrijdag
9.00 - 12.00 uur

info@eigenbouw.nl
of kijk op eigenbouw.nl

Klantportaal

Op 8 september zijn we overgegaan op ons nieuwe klantportaal.

Belangrijk om te weten:

- Al uw gegevens zijn veilig bewaard.
- Als u ook staat ingeschreven als woningzoekende, willen we u graag laten weten dat uw inschrijfduur hetzelfde is gebleven. U kunt uw inschrijfduur op dit moment nog niet inzien. Hier wordt nog aan gewerkt.

Heeft u zich al opnieuw geregistreerd?

(Alleen nodig als u dit sinds 8 september nog niet gedaan heeft):

1. Ga naar: <https://mijn.eigenbouw.nl/inloggen/>
2. Klik op 'Registreren'
3. Vul uw gegevens in
4. U ontvangt een bevestigingsmail (controleer ook uw ongewenste mailbox)
5. Log in en gebruik het portaal

Hulp nodig?

Wij helpen u graag! Bel ons op 0570-614540 of mail naar info@eigenbouw.nl