



Woningstichting **De Volmacht**

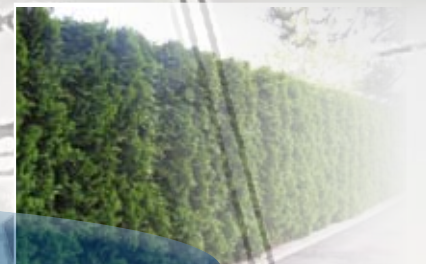
Bewonersblad

**Nieuwbouw in Gasselte
en Gasselternijveen**

**Huurverhoging
niet hoger dan inflatie**

**Planmatig
onderhoud**

**Erfafscheiden
zonder lijden**



Voorwoord



Tijd van herbezinning

Woningstichting De Volmacht is in de afgelopen periode druk bezig geweest om na te denken over de toekomst van de corporatie. Dit zal leiden tot een nieuw Beleidsplan waarin de keuzes voor zorg, nieuwbouw, herstructurering, verkoop en financiële continuïteit worden uitgewerkt. Om dit af te stemmen met de belangrijkste partners, is er in 2008 een zogenoemde Belanghouders-bijeenkomst geweest om de koers te bespreken. Dat herbezinning nodig is mag duidelijk zijn. Het is een tijd waarin twee maatregelen van de overheid forse financiële offers vragen van de corporatie. Dit zijn de Vogelaar-heffing en de vennootschapsbelasting, samen goed voor een jaarlijkse afdracht van circa € 500.000,-.

Maar ook de woningvoorraad vraagt aandacht; er is meer behoefte aan kwalitatief betaalbare huisvesting. Dit betekent dat

er goed gekeken moet worden naar het energieverbruik van onze woningen om de woonlasten te kunnen beperken. Hierin zullen ook de nodige maatregelen worden doorgevoerd en aan u worden voorgesteld. Ook de ontwikkeling in de economie hebben effecten op ons beleid. De verkoop van woningen stagneert in Nederland, dit geeft meer druk op de huurmarkt. Maar diezelfde verkoop is ook een bron van financiering voor nieuwbouw en daarmee weer bepalend voor de toekomstige productie van huurwoningen.

Kortom, een tijd voor herbezinning en realisme. Wij als Woningstichting De Volmacht willen u de zekerheid bieden dat huisvesting in Aa en Hunze betaalbaar blijft en vooral ook duurzaam is.

*Jaap Boekholt,
directeur-bestuurder*

Colofon

Het Bewonersblad is een uitgave van Woningstichting De Volmacht.
Oplage: 1500

Kantooradres De Volmacht

Gasselterweg 24, Gieten
Telefoon (0592) 26 35 15
Fax (0592) 26 31 25
E-mail info@devolmacht.nl
Internet: www.devolmacht.nl

Postadres

Postbus 100
9460 AC GIETEN
Rabobank 32.11.17.166
Postbank 36 76 562

Openingstijden kantoor

Op werkdagen voor bezoekers van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 16.00 uur. Vrijdag na 12.00 uur gesloten.

Reparatieverzoeken

Deze kunt u telefonisch of persoonlijk aan de balie aan ons doorgeven 's morgens tussen 8.00 en 10.00 uur.

Reparatieverzoeken buiten kantooruren

Voor het melden van dringende reparaties of storingen buiten kantooruren krijgt u een antwoordapparaat.
Telefoon (0592) 26 31 55

Glasschade

Als u lid bent van het servicefonds kleine herstellingen van De Volmacht, kunt u (binnen en buiten kantooruren) rechtstreeks contact opnemen met De Glaslijn (0800) 02 07 207

Centrale verwarming

Voor een storing aan uw cv-installatie kunt u (binnen en buiten kantooruren) rechtstreeks contact opnemen met de Energiewacht: telefoon (0800) 03 88

Vormgeving:

studio Bert Gort BNO, Leek
Druk: Scholma Druk bv, Bedum

Nieuwbouw



Gasselte (Achter de Brinken)

Zoals u het op de afbeeldingen ziet, zo gaat het worden!

In **Gasselte (Achter de Brinken)** is een appartementencomplex in aanbouw. Dit woongebouw bestaat uit 21 appartementen, 4 starterswoningen en een algemene ruimte. De appartementen zijn bereikbaar vanuit de hoofdentree die toegang geeft tot de centrale hal en de galarijen, waar alle voordeuren op uitkomen. De woningen zijn behalve met de verschillende trappen ook per lift bereikbaar. Elk appartement krijgt zijn eigen (fietsen)berging. De gemiddelde huurprijs bedraagt per maand € 520,- (exclusief servicekosten). De woningen zijn begin juli 2009 voor bewoning klaar.

In **Gasselternijveen (Havenkade)** is naar verwachting het appartementencomplex voor bewoning gereed in december 2009. Dit woongebouw, verdeeld over drie blokken, bestaat uit 19 appartementen en een gezondheidscentrum. Voor wat het gezondheidscentrum betreft, wordt er op de begane grond ruimte gerealiseerd voor een tandarts, huisarts en een fysiotherapeut. Elk appartementenblok heeft een eigen centrale ingang. De gemiddelde huurprijs bedraagt per maand circa € 575,- (exclusief servicekosten).

Om in aanmerking te komen voor deze nieuwe huurappartementen dient u 55 jaar of ouder te zijn en ingeschreven te staan als woningzoekende bij De Volmacht.



Gasselternijveen (Havenkade)

Onderhoudsmedewerkers van De Volmacht geslaagd

Onlangs hebben onze onderhoudsmedewerkers deelgenomen aan de cursus Basisveiligheid VCA. De Arboret stelt dat werkgevers verplicht zijn te zorgen voor de veiligheid van medewerkers en derden die zich in het bedrijf of op de werklocatie bevinden. Opdrachtgevers (woningcorporaties) kunnen daarom eisen dat uitvoerend personeel van aannemers en eigen onderhoudsmedewerkers beschikken over het diploma Basisveiligheid VCA. Cijfers van het CBS geven aan dat aandacht voor veilig werken broodnodig is. Jaarlijks zijn er meer dan 150.000 werkenden betrokken bij een bedrijfsongeval. Kennis van de



veiligheidsvoorschriften is een voorwaarde om op een veilige en verantwoorde wijze te kunnen werken. Door het behalen van het VCA-diploma kunnen wij aantonen dat onze werknemers die benodigde kennis in huis hebben!



Woningstichting De Volmacht

Huurverhoging ook dit jaar niet hoger dan inflatie

Voor het derde achtereenvolgende jaar is de huurverhoging niet hoger dan de inflatie, de gemiddelde prijsstijging van vorig jaar. Op 1 juli 2009 wordt voor de meeste woningen de huurverhoging maximaal 2,5 procent.

Alleen voor geliberaliseerde woningen kunnen verhuurders een hogere huurverhoging vragen. Een woning is geliberaliseerd als de huur bij aanvang van het huurcontract hoger is dan de maximale huurgrens voor de huurtoeslag die op dat moment geldt. Per 1 juli 2009 is die huurgrens 647,53 euro. Hooguit een paar procent van de woningen van woningcorporaties is geliberaliseerd. Huurder en verhuurder van geliberaliseerde woningen maken zelf afspraken over de hoogte van de huur en over de huurverhoging. Voor alle niet-geliberaliseerde woningen bepaalt de minister van Wonen, Wijken en Integratie welke huurverhoging maximaal mag worden gevraagd.

Krachtwijken

Woningcorporaties moeten de komende jaren flink investeren. In de eerste plaats in de aanpak van de veertig door voormalig minister Vogelaar aangewezen wijken waar extra veel moet gebeuren. In deze zogenoemde krachtwijken is de leefbaarheid in gevaar door een opeenstapeling van problemen. Vooral wijken waar grote aantallen van dezelfde woningen - zoals portiekwoningen en galerijflats - staan, moeten worden aangepakt. In de eerste plaats gaat het om een combinatie van ingrijpende verbetering, sloop en vervangende nieuwbouw van verschillende soorten en prijsklassen woningen. Zo

kan meer variatie in het woningbestand ontstaan. Maar het gaat om meer dan de veertig aangewezen wijken. Woningcorporaties hebben toegezegd extra geld te investeren in alle wijken waar dat nodig is. Zo willen zij in samenwerking met gemeenten proberen te voorkomen dat nieuwe probleemsituaties ontstaan.

Brede aanpak

Bij de aanpak van wijken hebben corporaties evenveel aandacht voor de woonomgeving, de voorzieningen en hulp voor de mensen die in de wijken wonen als voor de woningen zelf. In de plannen van gemeenten, corporaties en andere betrokkenen is dan ook volop aandacht voor de aanleg van speelplaatsen, wijkgebouwen en groenvoorzieningen, de veiligheid in de buurt en de bouw van scholen en kinderopvangvoorzieningen. Voor de bewoners is een belangrijke rol weggelegd, zij zijn immers de deskundigen als het gaat om hun wijk.

Uit lengte of breedte

Het kabinet heeft ook besloten dat woningcorporaties ieder jaar een flink bedrag aan belasting moeten gaan betalen, de zogenoemde vennootschapsbelasting. Deze belasting moeten corporaties gaan betalen alsof zij gewone commerciële bedrijven zijn. De woningcorporaties hebben daartegen geprotesteerd. Zij besteden het geld liever aan het wonen, in nieuwbouw van woningen en in energiebesparende voorzieningen. De woningcorporaties staan garant voor de toezeggingen die zij hebben gedaan. De bewoners in de wijken die moeten worden opgeknapt, kunnen op de woningcorporaties rekenen, maar het moet wel uit de lengte óf uit de breedte komen. Het is dan ook niet duidelijk of alle plannen voor de bouw van nieuwe woningen en energiebesparing kunnen doorgaan.



Planmatig onderhoud 2009

Complexgegevens	Onderdeel
nr. complexnaam	
Gasselte	
301 B. Gaarlandtlaan 41 Gieterweg 18 en 20 Kostvliet 31, 33 en 61	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
302 Tuinstraat 8, 12, 16, 20, 24 en 26	- vervanging cv ketels (2stuks)
304 J.H.Kruitstraat 1 t/m 27 Noordzijde 125, 127, 129, 131	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
310 J.H.Kruisstraat 10, 12 Kruisstraat 11, 13, 17, 19, 21, 23 Parallelweg 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28 W. Bronnigerlaan 6 en 16 Schuttevaerstraat 2 t/m 20, 9 t/m 31 Schoenerstraat 3 t/m 27 Tweede Dwarsdiep 17	- schilderbeurt en houtrotherstel
311 Elleboog 1, 3, 5, 7 Parachutistenstraat 1 t/m 19 Kruisstraat 2, 4, 6, 8	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - coaten dakpannen - kozijnen verdieping vervangen
313 Sch. Alinghlaan 65, 67, 69, 73, 75, 77 B. Fabritiuslaan 3, 5 t/m 17	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - toiletrenovatie
314 Schoenerstraat 56 Koerierstersweg 2 t/m 20 Kruisstraat 1, 3 t/m 9, 9a Elleboog 9, 13 t/m 23	- toiletrenovatie
317 Eems 26, 28 t/m 44 E. Hiddingelaan 19, 21 t/m 31 B. Fabritiuslaan 57	- schilderen topgevels
323 Hoogte der Heide 1, 3 t/m 29 en 31 Hoogte der Heide 33 t/m 71	- vervangen lift
326 J. Cuperuslaan 2 t/m 12d	- lift onderhoud
Rolde	
402 Eswal 4, 9, 11, 15 Straatkampen 3, 22, 44 Rijnskamp 11 Hoornkampen 27 Kruisboomlaan 2, 4, 6 en 8 Schoolstraat 10	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
407 Schapendrift 1, 3 t/m 23 Riegheide 29, 31, 33, 35 en 62, 64 t/m 76 Dopheide 22, 24 t/m 28	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - coaten dakpannen
408 Dopheide 1, 3, 5, 6 t/m 20 en 21, 23 t/m 43 De Ziel 70, 72 t/m 84	- vervanging cv ketels
409 Padakker 2, 4 t/m 10 Markelaan 2, 4, 6, 8, 14, 16, 18, 20	- vervanging keukens
411 Middelweg 5 t/m 19	- renovatie douche en toilet
412 De Ziel 27, 29 t/m 33 De Ziel 34, 35 t/m 50 De Ziel 52, 54 t/m 68	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
414 Kampakkers 28, 30, 32, 34 Esweg 5, 7	- vervanging dakgoten en h.w.a.'s (Kampakkers)
418 B. Reijndersstraat 36, 38 t/m 62 Grolloerstraat 24, 24a, 24b, 24c	- lift onderhoud
419 Rolder Dingspillaan 31, 33, 35 Lienstukken 10 t/m 16	- vervanging keukens

Complexgegevens

nr. complexnaam

Onderdeel

420	Molencamp 1, 3 t/m 69	- lift onderhoud (no13-41) - lift onderhoud (43-69) - aanpassen noodverlichting
421	Brinkakkers 2 t/m 8	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
Gieten		
501	Julianalaan 4, 6, 10, 12 Molenstraat 4, 7, 8, 9, 10 Naweg 17	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
504	Eekschillerweg 27, 33 Eekschillerweg 16 t/m 22, 26 t/m 32, 36, 38, 40 (even) Dingspelstraat 5, 7 t/m 19, 23	- vervanging cv ketels
505	Kerspelstraat 28 t/m 38, 21 t/m 43 Dingspelstraat 37 t/m 43 Holtwal 2 t/m 24 Markescheiding 30 t/m 36	- vervanging cv ketels
513	Dambeern 2 t/m 16 Grote Kamp 40 t/m 54	- douche en toiletrenovatie
517	De Weegbree 56, 58, 60 Wilgenroos 2 t/m 12, 13 t/m 20, 22 t/m 34	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
519	Boerendijk 1 t/m 11 Bonnerveen 9 t/m 23	- vastzetten dakpannen
522	Boddeveld 3 t/m 13 Wemenweg 1 t/m 19	- vervanging cv ketels
523	Kerspelstraat 1 t/m 19 Brummelkamp 1 t/m 15 Dambeern 1 t/m 31 Liesterkralen 50 t/m 56 De Weegbree 31 t/m 37 en 48 t/m 54 Dingspelstraat 38 t/m 44 Elzenwal 37 t/m 43 Markescheiding 19 t/m 49	- vervanging cv ketels
525	Hees 13 t/m 27 (oneven)	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
526	Wemenweg 2 t/m 18	- lift onderhoud
530	Pallert 22, 24, 26 en 28	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
531	Bonnerhoek 30 t/m 48	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - lift onderhoud

Pluggen verwijderen met een kurkentrekker



PLASTIC PLUGGEN KUNT U HET BESTE VERWIJDEREN MET DE KURKENTREKKER!

Om te voorkomen dat de halve muur naar beneden komt wanneer u een plug uit de muur verwijdert, moet u heel voorzichtig te werk gaan. Plastic pluggen kunt u het beste verwijderen met een kurkentrekker. Draai de kurkentrekker een klein stukje in de plug en trek hem er dan voorzichtig uit. Zo voorkomt u dat het pleisterwerk meekomt. En het kleine gaatje van de plug kunt u makkelijker vullen dan een grote afgebrokelede plek.

Erfafscheiden zonder lijden

Het plaatsen van tuinmuren en schuttingen van beton of hout, maar ook het neerzetten van vlechtschermen en andere kant- en klare afscheidingen is wettelijk aan duidelijke regels gebonden. Voor een aantal van deze erf- en perceelafscheidings moet u bijvoorbeeld over een bouwvergunning beschikken. Meestal is dat echter niet nodig en kunt u in goed overleg met uw burens beslissen welke afscheiding u op de erfgrans wilt plaatsen.

Het is een veelvoorkomende situatie: uw buurman plaatst een nieuwe schutting en 'pikt' daarbij voor het gemak een halve meter van uw tuin mee. Of er verrijst bij de burens een torenhoge schutting die al het zonlicht in uw tuin wegneemt. Een groot probleem, maar wat zijn eigenlijk de wettelijke regels voor het plaatsen van erf- en perceelafscheidings?

Regels verhuurder

Woningstichting De Volmacht zal u met name houden aan de regels met betrekking tot het onderhoud van perceel- en erfafscheidings. Zo bent u verplicht de (houten) erfafscheidings die u heeft geplaatst, regelmatig te voorzien van een likje verf of beits en wordt bovendien van u verwacht dat u kapotte planken of delen van houten afscheidings vervangt. Daarnaast moet u ervoor zorgen dat de erfafscheidings mooi recht blijven staan. En dat alles ongeacht het jaargetijde of de weersomstandigheden. Over de toegestane locatie en hoogte van erf- en perceelafscheidings en of u in het bezit moet zijn van een bouwvergunning, schrijft het Burgerlijk Wetboek duidelijke regels voor.

Groene afscheiding

Wilt een heg of een rij coniferen als erfafscheiding plaatsen dan hoeft u geen bouwvergunning aan te vragen bij de gemeente. Wel moet u natuurlijk met uw burens over-

leggen over de plaats van de afscheiding en de soort afscheiding. Bent u met uw burens tot overeenstemming gekomen, dan geldt dat de erfafscheiding precies op erfgrans mag staan. Met andere woorden: de erfafscheiding komt met de ene helft op het ene terrein en met de andere helft op het andere terrein te staan. U kunt de kosten in dat geval dus met uw buurman delen, want de afscheiding is gezamenlijk eigendom. Komt u er met uw burens niet uit dan zult u de erfafscheiding volledig op uw eigen terrein moeten plaatsen.



Wel of geen bouwvergunning?

Met het oog op wel of geen bouwvergunning is de plaats waar de schutting of tuinmuur moet komen belangrijk. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte, zoals de voorkant van de woning en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan erfafscheidings die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom heeft u voor een schutting of tuinmuur aan de voor- of zijkant van de woning soms een bouwvergunning nodig. Als u een schutting wilt bouwen die hoger is dan 2 meter moet u altijd een bouwvergunning aanvragen.

Vraag en antwoord

Goed verzekerd?

Voor mijn huurwoning heb ik een inboedelverzekering afgesloten, maar ben ik ook verzekerd voor schade die ontstaat als gevolg van brand, storm of blikseminslag?

Woningstichting De Volmacht heeft voor haar huurwoningen een opstalverzekering afgesloten. Deze verzekering dekt schade aan de opstal (een door de mens op de grond geplaatst bouwwerk) veroorzaakt door een groot aantal mogelijke oorzaken,

zoals brand of storm. Een opstalverzekering is een schadeverzekering die wordt ingedeeld bij de brandverzekeringen. De verzekering geeft recht op vergoeding van de herstellkosten van schade aan de opstal veroorzaakt door genoemde risico's. Denk hierbij aan schade aan de keuken, elektrische installatie, centrale verwarming en andere voorzieningen die aard- en nagelvast met de woning verbonden zijn. Voor schade aan persoonlijke eigendommen als gevolg van brand, storm en lekkage heeft u een inboedelverzekering afgesloten. Lees uw polis goed na op wat de specifieke voorwaarden van uw verzekering zijn. Wij adviseren u om een zogenoemde uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten zodat ook lekkage en dergelijke is ingedekt. Een glasverzekering is niet noodzakelijk als u lid bent van het 'fonds kleine herstellingen' van De Volmacht.

Wetenswaardigheden

- Voor bezoekers is het kantoor van De Volmacht van maandag t/m donderdag geopend van 9.00 – 12.00 uur en van 13.00 tot 16.00 uur.
Op vrijdag is het kantoor geopend van 9.00 tot 12.00 uur.
- Reparatieverzoeken kunnen op elke werkdag tussen 8.00 tot 10.00 uur telefonisch worden doorgegeven op het speciaal hiervoor bedoelde storingsnummer: (0592) 26 31 55.

Dit storingsnummer kunt u ook buiten kantooruren en in het weekend gebruiken als het om **spoedreparaties** gaat. U wordt dan doorverbonden met het antwoordapparaat dat u verder helpt of u krijgt het call center van de Energiewacht voor het oplossen van spoedreparaties.

Tussen 10.00 en 16.00 uur kunt u alleen spoedreparaties melden via het algemene telefoonnummer van De Volmacht: (0592) 26 35 15.

- U kunt reparaties en/of onderhoudsklachten ook melden via:
e-mail: info@devolmacht.nl
internet: www.devolmacht.nl
- Met ingang van 1 januari 2009 heeft De Volmacht een andere glasverzekering. Is het glas van uw woning beschadigd of gebroken, dan kunt u contact opnemen met De Glaslijn: (0800) 02 07 207.