



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

**Renovatie of groot
onderhoud: groot ver-
schil**

**Plan wijkvernieuwing
Gasselternijveen**

**Groot onderhoud
29 woningen in Gieten
en Gieterveen**

**Sociaal plan:
basisgarantie voor huurder**



Voorwoord



'Vogelvrij', zo moet iedereen zich inmiddels voelen in dit land. Het kabinet Rutte II heeft voor woningcorporaties en vooral voor huurders niet veel goeds in petto. Door de diverse heffingen van de overheid en de kosten die voortkomen uit de misstappen van andere corporaties, zullen de financiële mogelijkheden zwaar worden ingeperkt. Hierdoor staat het bouwen van nieuwe woningen onder grote druk. Maar ook de noodzakelijke woningverbeteringsprogramma's worden ter discussie gesteld. Dit alles in een tijd dat er juist behoefte is aan zekerheid en vertrouwen. Als je maar lang genoeg denkt dat wij een crisis krijgen, komt hij vanzelf. Het lijkt op een zelfvervullende profetie.

Onze grootste zorg gaat uit naar onze huurders. In de plannen worden vooral de huurders met een inkomen boven de € 43.000,- net zolang uitgerookt in hun huurwoning dat zij gaan vertrekken naar een koopwoning. Voor een evenwichtige wijkopbouw zijn deze huurders echter van cruciaal belang. Dat scheefwonen van huurders aangepakt moet worden vinden wij een goede zaak, maar er zijn wat ons betreft wel grenzen aan de wijze waarop. Wij hebben eerder

aangegeven dat wij de huur niet boven de maximale huurtoeslaggrens willen laten uitkomen. Met het huidige beleid van Rutte II wordt dit standpunt ondermijnd.

Wij zullen ons als corporaties dan ook landelijk gaan verweren tegen de maatregelen die u als huurder 'vogelvrij' verklaart. Daarnaast zullen wij als lokale corporatie ons positief blijven opstellen voor een goede sociale woningbouw in onze gemeente. Wij hopen dat u als huurder ook uw zorg gaat uitspreken. Zo kunnen wij samen de overheid wakker schudden. Uw wonen blijft onze uitdaging!

Jaap Boekholt
directeur-bestuurder

Colofon

Het Bewonersblad is een uitgave van Woningstichting De Volmacht.
Oplage: 1600

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
ING Bank 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 aan ons doorgeven 's morgens tussen 8.00 en 10.00 uur.
Telefoon (0592) 26 31 55

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

Renovatie of groot onderhoud: een groot verschil!



Renovatie en groot onderhoud worden vaak door elkaar gehaald. Toch zijn er duidelijke verschillen. Een groot verschil is wie de kosten moet dragen.

Bij renovatie - ook wel woningverbetering genoemd - gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning door het veranderen of vergroten ervan. De woning wordt comfortabeler waardoor het aangenamer is om erin te wonen: de huurder krijgt dus meer woongenot. In de meeste gevallen heeft een renovatie een extra huurverhoging tot gevolg.

Groot onderhoud bestaat uit het herstellen of vervangen van delen van de woning omdat dat noodzakelijk is: het wooncomfort blijft dus gelijk. Groot onderhoud gaat dan ook meestal niet gepaard met een extra huurverhoging.

Afspraken op papier

Zijn er plannen om een woning te renoveren dan maken de huurder en verhuurder

van tevoren afspraken over welke verbeteringen aan de woning worden uitgevoerd. Ook het bijkomende bedrag van de huurverhoging wordt van tevoren goed besproken. Om meningsverschillen achteraf te voorkomen, worden alle afspraken ook op papier gezet.

Bezwaar maken

Renovatie vindt vaak bij meerdere woningen tegelijk plaats, daarom wordt meestal gewerkt met een renovatieplan. Betreft de renovatie tien of meer woningen, dan moet een meerderheid van de huurders akkoord gaan met het renovatieplan. Is minimaal 70 procent van de huurders het eens met het plan dan kan de verhuurder aan de slag. Is een huurder het niet eens met het renovatieplan, dan kan hij schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. Is echter 70 procent of meer van de andere huurders wél akkoord met het renovatieplan dan stuurt de verhuurder de huurder een bericht waarin hij hiervan melding maakt. De bezwaarmakende huurder heeft dan nog acht weken de tijd om aan de rechter te vragen of het renovatieplan redelijk is. Doet hij dat niet, dan gaat het plan door en moet de huurder de huurverhoging gewoon betalen. Datzelfde is het geval als de rechter vindt dat het renovatieplan redelijk is. Maken de huurders bezwaar tegen de plannen in het geval dat minder dan zeventig procent van de huurders instemt met het renovatieplan of gaat het om minder dan tien woningen, dan moet de verhuurder de rechter vragen te beoordelen of het renovatieplan redelijk is.

Nieuwe huurprijs

Een huurwoning is punten waard. Hoeveel punten kunt u berekenen via het woningwaarderingstelsel.

Via dit puntensysteem krijgen alle voorzieningen die de woning heeft, zoals de badkamer en keuken, punten. Ook de grootte van de woning telt mee in het totale punten-

aantal. Bij elk puntenaantal hoort een wettelijk vastgestelde maximale huurprijs.

De nieuwe huurprijs na verbetering mag nooit hoger zijn dan de maximale huurprijs die hoort bij de puntentelling zoals die geldt na woningverbetering.



Plan wijkvernieuwing Gasselternijveen

Visie voor herstructurering van de woonwijk Schoenerstraat en omgeving

Vanaf begin dit jaar is De Volmacht samen met KAW architecten en adviseurs en de bewoners bezig met het opstellen van een herstructureringsvisie voor de woningen aan de Schoenerstraat, de Schuttevaerstraat, de Kruisstraat en de Parallelweg in Gasselternijveen. Eerst is goed gekeken naar de woon- en bouwtechnische staat van de woningen en de uitstraling van de buurt. Ook zijn de bewoners gevraagd wat ze van hun woning vinden en wat hun woonwensen zijn. Tenslotte is onderzocht of er in de nabije en verre toekomst vraag is naar dit soort woningen in Gasselternijveen.

Conclusies waren, kort samengevat: er moet 'licht en lucht' in de buurt gebracht worden, de uitstraling van de woningen moet echt verbeterd worden en de woningen moeten gerenoveerd en nog beter geïsoleerd worden. Vanuit de bewoners kwam ook de vraag naar meer mogelijkheden voor ontmoeting in de buurt om het buurtgevoel te versterken.

Tenslotte bleek dat er in Gasselternijveen in de nabije toekomst behoefte is aan vooral seniorenwoningen en (kleine) gezinswoningen. Op de langere termijn neemt de vraag naar woningen af.

Al deze conclusies zijn vertaald in een voorlopige wijkvisie en zijn besproken met zowel de klankbordgroep als de bewoners. De plannen zijn behoorlijk ingrijpend. Een aantal woningen maakt plaats voor vervangende nieuwbouw, veel woningen worden gerenoveerd en geïsoleerd en een aantal rijtjeswoningen worden verbouwd tot twee-onder-één-kapwoningen.

Deelgebied E:

*Vervangende nieuwbouwwoningen (verhuur - e

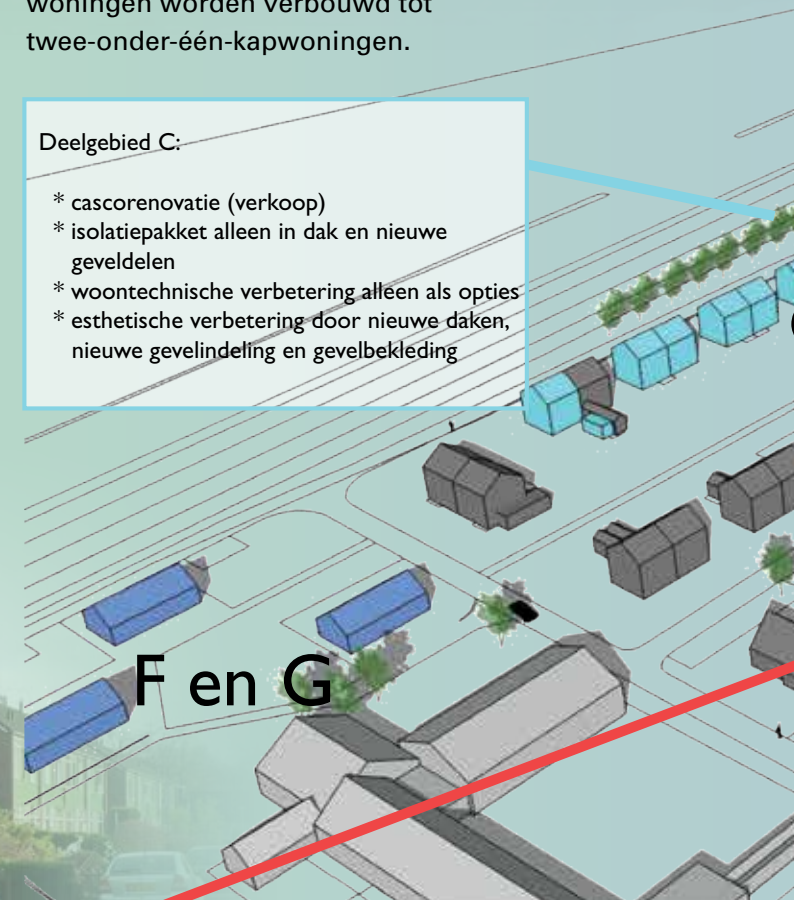
Deelgebied C:

- * cascorenovatie (verkoop)
- * isolatiepakket alleen in dak en nieuwe geveldelen
- * woontechnische verbetering alleen als opties
- * esthetische verbetering door nieuwe daken, nieuwe gevelindeling en gevelbekleding

F en G

Deelgebied B:

- * transformatie van rijwoning naar 2[^]1-kapwoning (verkoop)
- * isolatiepakket alleen in dak en nieuwe geveldelen
- * woontechnische verbetering alleen als opties
- * esthetische verbetering door nieuwe daken, nieuwe gevelindeling en gevelbekleding



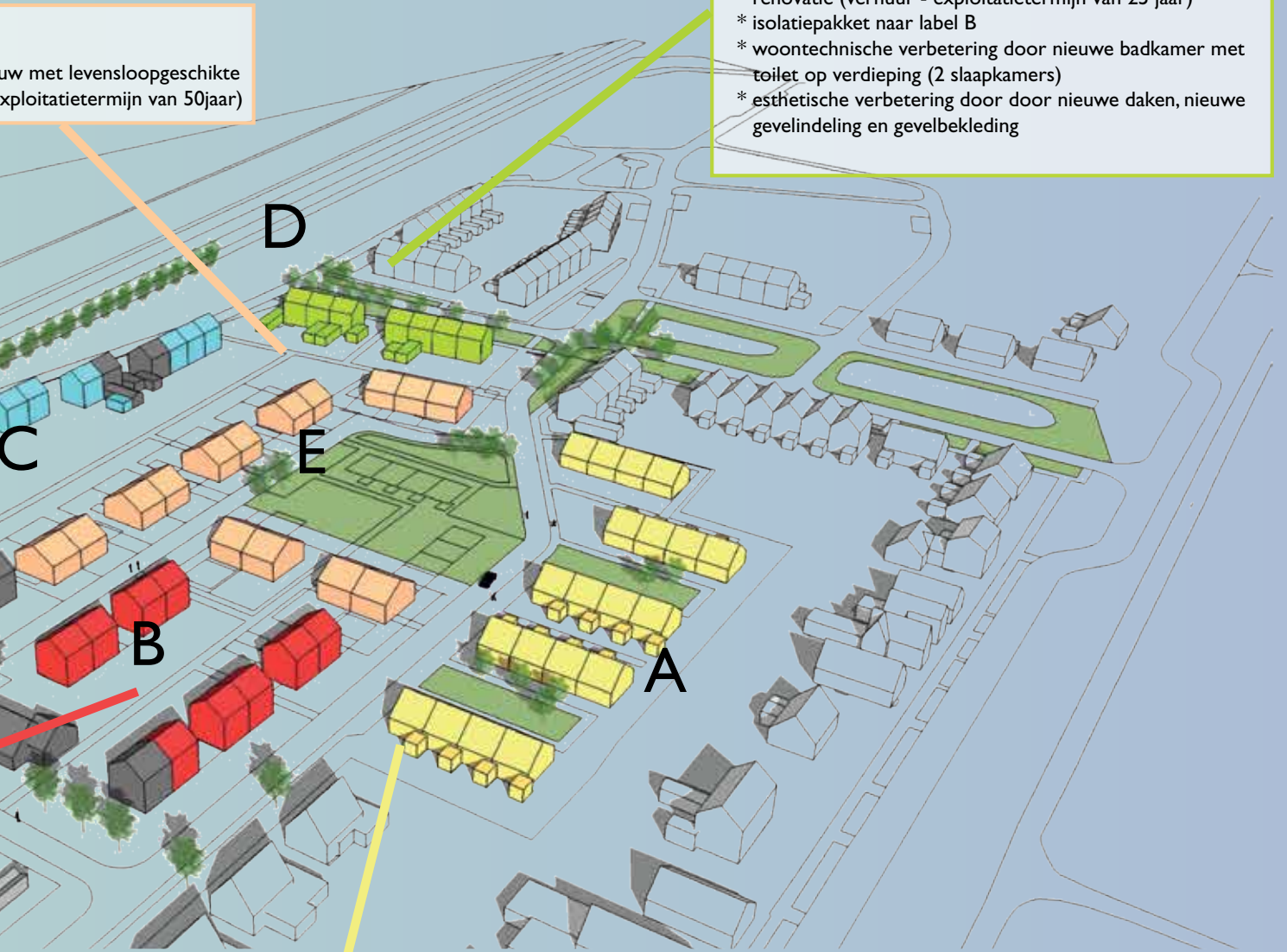
Ook komt er meer ruimte en groen in de buurt. Veel bewoners zijn enthousiast, maar ook een aantal moeten nog wennen aan de plannen. Toch lijkt iedereen zich er van bewust dat de buurt verbeterd moet worden. Op maandag 19 november 2012 werd de definitieve wijkvisie aan de buurt gepresenteerd. Vervolgens is begonnen met het brengen van huisbezoeken om alle bewoners op individuele basis te informeren en afspraken te maken. Deze huisbezoeken vinden nog voor de kerst plaats. Daarna kan de uitwerking van de plannen starten. De eerste gerenoveerde woningen zullen nog voor de zomer van 2013 gereed zijn. De nieuwbouw waarschijnlijk een jaar later.



Nieuw met levensloopgeschikte exploitatietermijn van 50jaar)

Deelgebied D:

- * renovatie (verhuur - exploitatietermijn van 25 jaar)
- * isolatiepakket naar label B
- * woontechnische verbetering door nieuwe badkamer met toilet op verdieping (2 slaapkamers)
- * esthetische verbetering door door nieuwe daken, nieuwe gevelindeling en gevelbekleding



Deelgebied A

- * renovatie (verhuur - exploitatietermijn van 25 jaar)
- * isolatiepakket naar label B
- * woontechnische verbetering door erker, dakkapel, bloemenkozijn kopgevels, geïsoleerde bijkeuken en nieuwe berging
- * esthetische verbetering door nieuw dak, dakkapel, erker en bloemenkozijnen in kopgevel

elbekleding



Woningstichting De Volmacht

Groot onderhoud 29 woningen in Gieten en Gieterveen



oude situatie



nieuwe situatie

Bij 18 woningen in Gieten en 11 woningen in Gieterveen is de buitengevel ingrijpend onderhoudsarm gerenoveerd. Alle bestaande houten buitenkozijnen zijn vervangen door nieuwe kunststof kozijnen.

De kunststofkozijnen zijn o.a. voorzien van HR++ isolatieglas, geïsoleerde panelen, ventilatieroosters en inbraakwerend hang- en sluitwerk. De kozijnen zijn aan de bin-

nenzijde netjes afgewerkt en er zijn nieuwe vensterbanken aangebracht.

Daarnaast zijn de bestaande betimmerde houten bakgoten vervangen door nieuwe aluminium dakgoten en windveren en zijn de hemelwaterafvoeren vernieuwd.

Tot slot is het voegwerk hersteld zodat de gehele buitengevels van deze woningen er weer keurig bij staan.

Douche- en toiletrenovatie 35 woningen in Gieten

Bij 35 woningen in Gieten (De Weegbree e.o.) zijn de douches en de toiletten dit jaar gerenoveerd. De sanitaire ruimten werden onder andere voorzien van nieuw tegelwerk, sanitair en douchegarnituur. De leidingen zijn voor zover mogelijk ingefreesd en de douches zijn voorzien van mechanische ventilatie. De bewoners kregen de keus uit zes kleurencombinaties en drie uitvoeringskeuzes voor de wand- en vloertegels.

Als geriefsverbetering hebben de bewoners een aanbieding ontvangen om tegen huurverhoging een tweede toilet te laten plaatsen in de doucheruimte. Totaal 27 adressen maakten gebruik van deze aanbieding.



Het Sociaal Plan is een basisgarantie voor huurders

Herstructurering en grootscheepse renovatie zijn voor bewoners meestal ingrijpende processen. Voor huurders die hiermee te maken krijgen, is het dan ook belangrijk dat ze weten waar ze aan toe zijn. In een Sociaal Plan staan afspraken die verder gaan dan de verhuiskostenvergoeding. Het Sociaal Plan geeft duidelijkheid en zekerheid over de rechten en plichten van zowel de woningcorporatie als de huurders.

Het Sociaal Plan is vooral bekend als de overeenkomst die wordt opgesteld tussen werkgevers en vakorganisaties en die de personele gevolgen van een reorganisatie regelt. Dit Sociaal Plan gaat onder meer in op de rechtspositie en arbeidsvoorwaarden van medewerkers. Maar ook bij herstructurering en renovatie kan een Sociaal Plan worden opgesteld. In dat geval is het een overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd tussen woningcorporatie en bewoners die door herstructurering hun woning (tijdelijk) moeten verlaten of die veel overlast ervaren door renovatie.

Duidelijke afspraken

Naast de verhuiskostenvergoeding biedt het Sociaal Plan ook ruimte voor andere financiële afspraken en afspraken op het gebied van communicatie (wanneer ontvangen de bewoners welke informatie?), inspraak (in hoeverre wordt met de wensen van de bewoners rekening gehouden?) en de rolverdeling (wie heeft welke taken en verantwoordelijkheden?). Kortom alle zaken waarover duidelijke afspraken met bewoners nodig zijn. Het gaat een bewoner tenslotte niet in de koude kleren zitten om noodgedwongen te verhuizen!

Regelingen Sociaal Plan De Volmacht

Het Sociaal Plan van De Volmacht is in nauw overleg met de huurdersvereniging De Deelmacht opgesteld. Dit plan bevat onder meer regelingen over het recht op terugkeer naar de woning, het verkrijgen van een herstructureringsurgentie, het recht op een wisselwoning en een regeling bij verkoop. Ook financiële zaken krijgen in het plan ruim aandacht. Denk hierbij maar aan huurgewenning, een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten of een ZAV-vergoeding voor zelfaangebrachte veranderingen in de oude woning. Het Sociaal Plan biedt voor ieder herstructureringsproject een kader op basis waarvan zo goed mogelijk rekening kan worden gehouden met de ideeën en wensen van de bewoners.

Draagvlak

Zowel Woningstichting De Volmacht als de huurdersvereniging De Deelmacht staan achter het Sociaal Plan. Het plan vormt het uitgangspunt in de gesprekken met bewoners over herstructurerings- of voorgaande renovatieprojecten. Het verkrijgen van draagvlak bij de betrokken partijen is een intensief proces dat veel tijd vraagt. Doordat er een Sociaal Plan is, biedt het alle betrokkenen duidelijkheid en zekerheid. Voor De Volmacht is bijvoorbeeld de grote betrokkenheid van de huurders bij haar projecten een enorm pluspunt. Voor de huurder is het zeer belangrijk te weten dat rekening wordt gehouden met zijn specifieke wensen.

Het Sociaal Plan van De Volmacht kunt u inzien op onze website onder de rubriek projecten.

Cv-ketel onderhoud

De Volmacht heeft een All-in servicecontract met de Energiewacht. Dit houdt in dat de Energiewacht het preventief en correctief onderhoud verzorgt aan cv-installaties. Preventief zullen cv-installaties eenmaal in de 2 jaar worden gecontroleerd en zo nodig schoongemaakt. Correctief worden alle

voorkomende storingen zo goed mogelijk verholpen. Nieuw bij het preventief onderhoud is dat monteur van de Energiewacht een koolmonoxidemelder aanbrengt nabij de cv-ketel; wij zijn hier inmiddels mee gestart bij de oudere cv-ketels. Immers, veiligheid gaat boven alles!



Woningstichting **De Volmacht**

Woningstichting De Volmacht onderzoekt asbest in woningen

Asbest is geen onschuldig materiaal. Daarom is het gebruik, maar ook de bewerking ervan door zagen, boren, schuren, slopen van asbest sinds 1993 verboden. Voor die tijd werd asbest regelmatig gebruikt als bouw materiaal. Omdat losgekomen asbestvezels gezondheidsklachten kunnen veroorzaken wil woningstichting De Volmacht dat haar woningen veilig zijn wat betreft de aanwezigheid van asbest.

Asbestverdacht

Woningen die gebouwd zijn voor 1994 zijn asbestverdacht. Hiermee bedoelen wij dat er een kans is dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt tijdens de bouw van de woning.

Uiteraard zit lang niet in elke woning asbest. En als er asbest in de woning zit wil dat ook niet meteen zeggen dat het gevaarlijk is.

Test bij 135 woningen

Woningstichting De Volmacht inventariseert de komende maanden in welke woningen asbest voorkomt. Dit doen we door 135 woningen te onderzoeken op asbest. De bewoners van deze woningen worden medio

maart 2013 telefonisch benaderd om een afspraak in te plannen.

Door het inventariseren van deze woning weten we waar asbest voorkomt en kunnen we onze bewoners hierover informeren.

Waar wenselijk is dat het asbest verwijderd wordt, plannen we dit voor de komende jaren in. Komen we risicovolle situaties tegen dan wordt het meteen verwijderd.

Veilig

U hoeft zich geen zorgen te maken als er asbest in uw woning verwijderd wordt. Er zijn strenge regels waaraan asbestverwijderaars moeten voldoen. Ze schermen de ruimte waar ze werken hermetisch af. Daardoor blijven er geen asbestvezels in uw woning achter. Gegarandeerd, want een gespecialiseerd laboratorium komt dit na de verwijdering controleren!

U bent dus helemaal veilig!

We kunnen ons voorstellen dat u vragen hebt over asbest. Op onze website www.devolmacht.nl geven we u meer informatie over asbest: Zit u daarna nog met vragen? Belt u dan met woningstichting De Volmacht.

Reparatieverzoeken en onderhoudsmeldingen

Reparatieverzoeken en onderhoudsmeldingen kunt u op werkdagen melden tussen 8.00 tot 10.00 uur op het speciaal hiervoor bedoelde telefoonnummer:

(0592) 26 31 55

Dit telefoonnummer 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.

Tijdens kantooruren op maandag tot en met donderdag tussen 10.00 en 16.00 uur en op vrijdag tot 12.00 uur kunt u alléén 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