

Nieuwe directeur-bestuurder Jaap Boekholt ziet volop kansen



GIETEN – Jaap Boekholt is sinds 19 oktober directeur-bestuurder van De Volmacht. De opvolger van Jan Veenhof en Wiebe Bijker beleefde op 1 juli zijn eerste werkdag in het kantoorgebouw aan de Gasselterweg in Gieten. Wie is hij en wat is zijn visie? Een interview met de man die Friesland voor Drenthe verruilde en op werkdagen ‘vooral bij de stad Groningen onberekenbare’ pendelkilometers aflegt.

“Ik ben een Fries van origine en had altijd in Friesland gewerkt”, introduceert hij zich. “Wat voor een type mens ben ik? Rustig. Aandacht voor mens, maatschappij en milieu. Als boerenzoon sta je met beide benen op de grond. Ik kom van een dorp, dus die

mentaliteit breng je mee. Werken bij een woningcorporatie? Maar dan bij voorkeur bij een plattelandscorporatie. Laagdrempeligheid is één van mijn trefwoorden.”

Over De Volmacht: “Een kleine organisatie met veel mogelijkheden. De lijnen zijn kort. Ik tref hier mensen aan met veel plezier in hun werk. Een club van doeners. Er heerst een plezierige en open werksfeer waarin elke medewerker wordt aangesproken op de eigen verantwoordelijkheden en op het functioneren in het team. De Volmacht staat al duidelijk op de kaart, maar we zijn met elkaar bezig deze corporatie met 1500 woningen er nog duidelijker op te zetten. De Volmacht heeft ambitie op de gebieden leefbaarheid en betaalbaarheid.”

Het grootste deel van deze kennis dateert al van voor zijn binnenkomst, want De Volmacht was voor de huidige directeur-bestuurder toen al een goede bekende. “Onder meer met Wiebe Bijker volgde ik een managementopleiding. Hieruit is een netwerkgroep voortgevloeid. Eén keer per jaar bekeken we ook projecten in Gieten en omgeving. Ik heb hier veel zien verrijzen. De Drentse bouw wereld ken ik nog niet zo, de Friese uiteraard wel. Mijn Drents netwerk is nog niet af.”

Fusies

Zijn vorige werkgever was woningcorporatie Welkom in Bolsward; een corporatie met een veel grotere omvang dan De Volmacht en dientengevolge een organisatie met een totaal andere structuur. “Ik heb vanaf 1991

twee fusies meegemaakt. Welkom heeft tien-duizend woningen en honderd medewerkers. Aanvankelijk was ik er manager beheer en ontwikkeling, de laatste anderhalf jaar manager inkoop. Voor mijn woningcorporatietijd werkte ik zeven jaar op een architectenbureau.”

Schaalvergroting. Voor Jaap Boekholt de directe aanleiding om te verkassen. “Een groter wordende organisatie betekent een toenemend aantal specialismen. En ik ben juist graag breed bezig. Dat biedt deze functie. Je hebt te maken met alle facetten van de volkshuisvesting. Als directeur zit je er middenin. Maar er is ook een overeenkomst: zowel Welkom alsook De Volmacht is een plattelandswoningcorporatie. De basis van het werk is hetzelfde, de situatie is wel anders. Zoals ik al zei: ‘Mijn netwerk moet nog fijnmaziger’. Acclimatiseren hoefde ik hier praktisch niet. Ik ben hier snel gewend geraakt en de organisatie voorziet mij van de benodigde informatie.”

Tijdig

“De Volmacht is een financieel onafhankelijke corporatie met een kwalitatief goede en goed verhuurbare woningvoorraad”, rubriceert Boekholt. “De huurders zijn tevreden over hetgeen we bieden. Dit alles betekent niet dat we op onze lauweren kunnen rusten. We moeten de woningvoorraad analyseren, zodat we tijdig op behoeften kunnen inspelen. De markt van straks is een andere dan die van nu. Door op tijd te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en gezinsverkleining, willen we huurders aan ons binden. De toekomst verkennen en maatregelen in gang zetten moet echt tijdig, want wettelijke inspraakrechten kunnen tot lange trajecten leiden.”

Ook op milieugebied ziet Boekholt volop kansen. “Als deel van de maatschappij zijn we medeverantwoordelijk voor diezelfde maatschappij. In woningcorporatieland is milieu momenteel één van de speerpunten. Ook hier hebben wij een verantwoordelijkheid, wat betekent dat we ook op dit terrein inzet zullen plegen. Inzet waarvan milieu en mens, dus ook onze huurders, van profiteren.”

Keuze

“Onze huurders wonen straks niet alleen in een energiezuinig huis, ze wonen ook in een woning die tegemoet komt aan eigen smaken.

Nu wordt nog veel door ons bepaald. In de toekomst heeft de huurder keuze op gebieden zoals materiaal, vorm en kleur. Dit betekent, bijvoorbeeld, geen gelijke keukens of douche voor iedere woning, maar je laten leiden door de wens van de huurder.”

“Een voorraadbeleidsplan moet dus worden opgesteld en daarnaast ook een algemeen beleidsplan. Centraal hierin staat het antwoord op vragen zoals ‘wie zijn we’ en ‘wat willen we’. Kortom: wat is de identiteit van De Volmacht. Wat mijn rol hierin zal zijn? Het stimuleren en activeren van plannen, het stellen van prioriteiten binnen de organisatie. De dingen moeten in goede volgorde gebeuren. Wat doen we? De huurder moet dit zichtbaar hebben.”

Aandachtspunt

Het is al gezegd: De Volmacht is een kleine organisatie. Volgens Jaap Boekholt betekent dit niet alleen beperkingen, maar zeker ook kansen. “De lijnen zijn kort, je kunt snel schakelen. Er is geen eilandencultuur. Ondanks de beperkte capaciteit moeten we veel kennis en vaardigheden in huis hebben. Maar je kunt niet verwachten dat alle specialismen aanwezig zijn. Dit ondervangen we door met andere corporaties zaken uit te wisselen en via de bestaande netwerken dingen uit de markt te halen. We moeten zeker niet het wiel gaan uitvinden. De capaciteit, en hiermee samenhangend de vervangbaarheid van mensen, is constant een aandachtspunt. Op vele punten moet een achtervang worden gecreëerd.”

Op lange alsook op korte termijn is er dus volop werk voor de nieuwe man. En voor zeer binnenkort, april, heeft hij zelfs een dringende klus: de viering van het 25-jarig bestaan van De Volmacht stroomlijnen. “Het bereiken van deze mijlpaal gaat zeker niet onopgemerkt voorbij. We zitten te denken aan een bescheiden feest met aandacht voor onze huurders. De details moeten nog worden uitgewerkt.” ‘Met aandacht voor onze huurders.’ Wat dit betreft sluit de nieuwe directeur-bestuurder van De Volmacht naadloos aan bij de oude: de huurder staat centraal.

Jo Tingen

Even voorstellen....

Mijn naam is Richard Brunen.
Met ingang van 1 december 2007 ben ik werkzaam bij Woningstichting De Volmacht als hoofd onderhoud. Hiervoor ben ik werkzaam geweest bij Woningstichting Wooncom in Emmen.

Bij De Volmacht geef ik leiding aan de afdeling onderhoud en maak ik deel uit van het managementteam. De afdeling onderhoud is verantwoordelijk voor het aannemen en afhandelen van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Daarnaast ben ik verantwoordelijk voor de voorbereiding, uitvoering en oplevering van onderhouds- en herstructureringsprojecten, het samenstellen en actualiseren van de meerjarenplanning en het houden van toezicht op nieuwbouwprojecten.



Kortom, een veelzijdige en afwisselende baan in een mooi werkgebied midden op de Drentse Hondsrug.

De Volmacht als werkorganisatie

Woningstichting De Volmacht is eigenaar van circa 1500 woningen in de gemeente Aa en Hunze.

Het beheren, verhuren en onderhouden van de woningen brengt veel werk met zich mee. De Volmacht heeft hiervoor een directeur-bestuurder en twaalf medewerkers in dienst die voor de bewoners en woningzoekenden het aanspreekpunt vormen.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De Raad van Commissarissen staat de directeur-bestuurder met raad terzijde.

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de stichting en met de leiding van werkzaamheden van de stichting. Een specifieke taak van de directeur-bestuurder is de voorbereiding van ingrijpende renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Alle dagelijkse werkzaamheden en beslissingen worden door de werkorganisatie uitgevoerd.

Het secretariaat

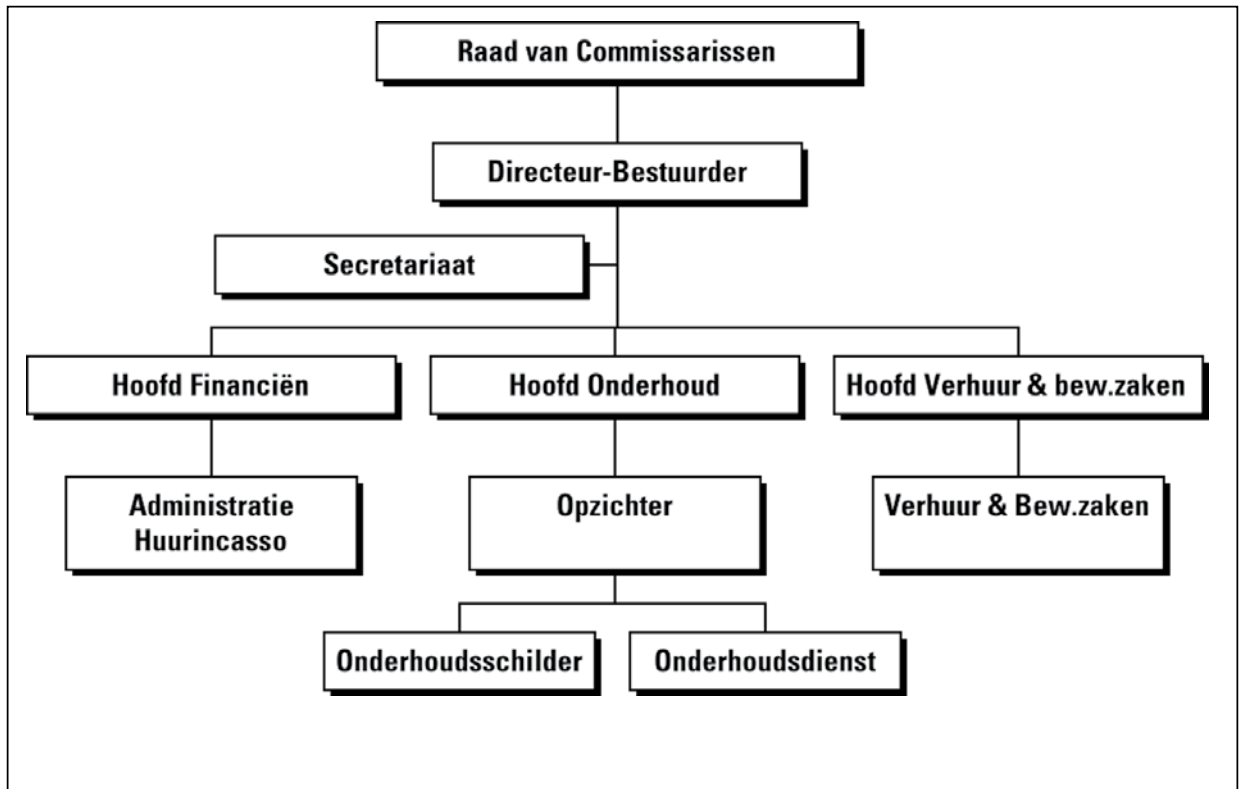
Het secretariaat verricht naast het ontvangen van bezoekers aan de balie en het aannemen van binnenkomende telefoontjes, ondersteunende taken ten behoeve van de afdelingen zoals: tekstverwerking, kopieerwerk, de verzorging van de inkomende en uitgaande post en archivering.

De afdeling verhuur- en bewonerszaken

Op de afdeling verhuur- en bewonerszaken vindt de inschrijving en registratie van woningzoekenden plaats, de woningtoewijzing, het tekenen van de huurovereenkomst, en het behandelen van bewonerszaken.

De afdeling financiën

Bij de afdeling financiën vinden de werkzaamheden plaats op gebied van financiële beleidsadviesing, de administratie en inning van de



huren, de administratieve afwikkeling van de huurtoeslag, de administratie van het onderhoud, het opstellen van de jaarlijkse begroting en van het financiële jaarverslag.

De afdeling onderhoud

De afdeling onderhoud (technische dienst) houdt zich onder meer bezig met de voorbereiding van het planmatig onderhoud. De onderhoudsdienst heeft eigen vaklieden die vooral het dagelijks onderhoudswerk aan wo-

ningen uitvoeren. Specialistische en grotere karweiën worden zoveel mogelijk door de afdeling onderhoud voorbereid en aan derden uitbesteed.

Door de afdeling onderhoud vindt ook de registratie van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud plaats, de voorbereiding van woningaanpassingen voor mindervaliden, begeleiding van het onderhoudswerk en het verrichten van de woninginspecties bij verhuizingen.

Afscheid Henk Bebingh



Op 30 januari heeft Henk Bebingh een punt gezet achter zijn werkzame periode bij Woningstichting De Volmacht. Henk maakt vanaf 1 februari gebruik van zijn vroegpensioen. Henk is jarenlang het gezicht geweest van de onderhoudsdienst, waarbij hij vooral in het gebied rond Rolde werkzaam was.

Wij bedanken Henk voor al het werk wat hij voor huurders en organisatie heeft gedaan en wensen hem voor de toekomst veel gezondheid en geluk toe.

Vanaf 14 januari is Berend Lanting uit Gasselte zijn vervanger.

In het volgende Bewonersblad zal hij verder aan u worden voorgesteld.

Max blaft de hele buurt bij elkaar. Wat nu?

Uw buurman vindt dat hij de leukste hond van de wereld heeft: Max. Hij is lief, trouw, grappig, enthousiast en zorgt voor veel gezelligheid in huis. De buurman vindt het heerlijk om met zijn hond een straatje om te lopen of door het bos te banjeren. Max hoort echt bij het gezin. Helaas bent u minder gecharmeerd van zijn trouwe viervoeter, want zodra uw buurman de deur achter zich dichttrekt, blaft Max de hele buurt bij elkaar. Wat kunt u doen bij huisdierenoverlast?

Een luid blaffende hond is slechts één voorbeeld van een huisdier dat overlast veroorzaakt in een woonomgeving. Andere bekende overlastveroorzakers zijn hanen die 's ochtends vroeg een hele buurt uit hun slaap kraaien en katten die hun uitwerpselen op het balkon of in de tuin van de burens achterlaten. Stank- en lawaai-overlastveroorzakende huisdieren kunnen zorgen voor irritatie, stress en lichamelijke klachten bij omwonenden. Er kan zelfs sprake zijn van een gevaar voor de openbare gezondheid als er in en om een woning grote hoeveelheden uitwerpselen van dieren te vinden zijn.

Samen oplossen

Heeft u last van het huisdier van uw burens, dan kunt u verschillende stappen ondernemen. De eerste en meest logische stap is contact opnemen met de eigenaar van het huisdier. Het is heel goed mogelijk dat hij helemaal niet op de hoogte is van de overlast die het huisdier in kwestie veroorzaakt. Een goed gesprek is het halve werk. Vertel duidelijk waarmee u zit en probeer samen tot een oplossing te komen. Stap in geen geval geïrriteerd op uw burens af, want dan kunt u erop rekenen dat ook zij geïrriteerd reageren. Zoek bij voorkeur een rustig moment uit. Uit niet alleen uw ongenoegen, maar doe ook een aanzet voor een voor iedereen aanvaardbare oplossing. Om het ijs te breken, kunt u bovendien informeren of uw burens ook wel eens last van u hebben.

Bemiddeling

Lukt het ondanks uw inspanningen niet om er samen uit te komen, neem dan contact op

met uw verhuurder. De woningcorporatie is de aangewezen partij voor bemiddeling, maar maatschappelijk werk en de politie kunnen eveneens worden ingeschakeld. Ingrijpen van de politie bij ernstige overlast kan voor een snelle oplossing zorgen, bijvoorbeeld omdat de eigenaar van de huisdieren bang is voor een strafprocedure. Ook kan de politie op grond van de algemene plaatselijke verordening van de gemeente daadwerkelijk ingrijpen door het overlastveroorzakende huisdier mee te nemen. Hierin staat meestal dat overlast door dieren verboden of zelfs strafbaar is.

In de huurovereenkomst kan een bepaling zijn opgenomen over het houden van huisdieren. Ook welke huisdieren zijn toegestaan en hoeveel het er mogen zijn, kan hierin staan. Ontbreekt deze bepaling in het huurcontract, dan kan de corporatie een beroep doen op de



bepaling 'het verbod op overlastgevend gedrag'. Ook volgens het Burgerlijk Wetboek is de huurder van een woning verplicht zich als een goed huurder te gedragen. Het veroorzaken van overlast door het houden van dieren is dan ook niet toegestaan. De woningcorporatie kan de huurder dus op zijn verplichtingen aanspreken. Wanneer dit niet het gewenste resultaat oplevert, kan de corporatie haar laatste redmiddel inzetten: het starten van een gerechtelijke procedure. Het is belangrijk dat u de ernst van de overlast kunt aantonen. Zorg dan ook voor voldoende bewijsmateriaal, zoals schriftelijke verklaringen van andere omwonenden en foto's.

Enkele tips om overlast van huisdieren te voorkomen

- Op een gehoorzaamheidskursus kunnen honden leren om alleen thuis te blijven;
- Maak gebruik van speciale hondenuitlaatplaatsen;
- Vogels blijven rustig als 's nachts de kooi wordt afgedekt;
- Hoge (begroeide) schuttingen, dichte hagen en heggen zijn vaak afdoende om katten binnen of buiten een tuin te houden;
- Een meter gaas losjes rond een boomstam voorkomt dat katten erin kunnen klimmen;
- Katten houden niet van de volgende planten en struiken in de tuin: wijnruit, ooievaarsbek (geranium), vuurwerkplant, citroenverbena, afrikaantjes, boekenwormkruid, meidoorn, vuurdoorn en klimroos.

Op naar de rechter

De uitkomst van de gerechtelijke procedure is afhankelijk van de ernst van de situatie. Zo kan de corporatie de rechter vragen om de huurder te verplichten anders met zijn huisdieren om te gaan, de huurder te verbieden bepaalde dieren te houden of om het huurcontract te beëindigen. Omwonenden kunnen een beroep doen op het burenrrecht dat in het

algemeen ook geldt voor huurders. Het burenrrecht houdt in dat de eigenaar van een 'erf' geen onacceptabele hinder mag toebrengen aan de eigenaar van het 'buurerf'. Daarnaast kan overlast ook een onrechtmatige daad zijn. Buren kunnen elkaar hierop aanspreken en eventueel de rechter vragen om een verbod op het overlastveroorzakende gedrag dat in strijd is met het burenrrecht of dat onrechtmatig is.

Politiekeurmerk

Van ongeveer 75% van de woningen van De Volmacht voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). De bewoner(s) van deze woningen hebben hiervoor het Certificaat Veilige Woning ontvangen.



Het certificaat heeft een geldigheidsduur van vijf jaar. Na deze termijn dient de woning opnieuw te worden gekeurd om een nieuw certificaat te kunnen ontvangen voor wederom een periode van vijf jaar. De Volmacht is van mening dat deze herkeuring niet in relatie staat tot de meerwaarde van de veiligheid van uw woning. Immers, uw woning is reeds optimaal beveiligd volgens de richtlijnen die in beginsel aan het PKVW zijn gesteld.

Krijgt u bij uw verzekeringsmaatschappij korting op de premie van de inboedelverzekering, en uw certificaat is verlopen, dan kunt u contact opnemen met de verzekeringsmaatschappij. Een medewerker van de verzekeringsmaatschappij komt dan bij u langs om het hang- en sluitwerk te keuren. U krijgt echter geen nieuw certificaat, maar de korting

zal worden gehandhaafd. Mocht blijken dat er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om aan de eisen te voldoen, dan moet u daar zelf voor zorgen.

Ook na 1 januari 2008 zullen wij, indien een huurder dat wenst, tegen een beperkte huurverhoging (€ 2,30 per maand), de woning voorzien van een pakket inbraakwerend hang- en sluitwerk, een aansluitpunt met schakelaar voor een buitenlamp bij de achterdeur en een rookmelder. Wij zullen echter geen Certificaat Veilige Woning meer aanvragen.

Indien u als bewoner een (nieuw) certificaat wilt hebben kunt u dit aanvragen bij de helpdesk van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, telefoon (0800) 231760. De kosten van het certificaat alsmede de kosten van de (her)keuring komen voor uw eigen rekening. Wanneer blijkt dat tijdens de keuring aanvullende voorzieningen moeten worden aangebracht om aan de eisen te voldoen, dient u daar zelf voor te zorgen.

Energie label voor woningen



Vanaf 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur een energielabel overhandigen aan de koper of huurder. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is, net als bij een wasmachine of een koelkast. Een woning met het groene A-label is het energiezuinigst en met het rode G-label het minst energiezuinig. Op het energielabel staan ook mogelijke maatregelen vermeld om de woning energiezuiniger te maken. Een gecertificeerd adviseur verstrekt het energielabel. Deze onderzoekt de woning,

waarna hij het energielabel vaststelt.

De Volmacht werkt hierin samen met de Energiewacht. In 2008 worden alvast alle vrijkomende huurwoningen voor nieuwe bewoners voorzien van een energielabel. Uiteindelijk zullen alle huurwoningen van De Volmacht voorzien zijn van het energielabel. De huurders van De Volmacht ontvangen samen met dit Bewonersblad een speciale *Energiekrant* waarin veel informatie over energiebesparing wordt gegeven.

Opening wooncomplex aan de Straatkampen/Hoornsestraat te Rolde

Op woensdag 28 november 2007 vond de officiële opening plaats van het complex 18 appartementen aan de Straatkampen/Hoornsestraat te Rolde. De openingshandeling is verricht door de heren J. Veenhof en W. Bijker, die tot voor kort de directie voerden bij Woningstichting De Volmacht. Beiden hebben aan de wieg gestaan van dit wooncomplex; met deze openingshandeling ronden zij de klus af.

In 2000 is er door Architectenbureau Van Manen en Zwart uit Drachten gestart met het ontwerp voor de Straatkampen/Hoornsestraat. Een locatie waar 40 jaar daarvoor een 14-tal zogenoemde HAKO-woningen waren verzezen. Dit was een woningtype waarbij de kwantiteit belangrijker was dan de kwaliteit. Inmiddels zijn andere locaties met deze woningen aangepakt, voorbeelden hiervan staan o.a. in Gasselte, Gieten en Rolde.

De locatie Straatkampen/Hoornsestraat is complete nieuwbouw, waarvoor het bestemmingsplan aangepast diende te worden. Stedenbouwkundig bureau BugelHajema heeft het plan gemaakt waarbij de gemeente Aa en Hunze de regie over de procedures had. Begin juni 2006 is er door BAM Woning-

bouw uiteindelijk gestart met de bouw. De oplevering van het complex heeft in juni 2007 plaatsgevonden.

Het nieuwe wooncomplex bestaat uit een 18-tal appartementen, met een gemiddelde huur van € 525,00 per maand (inclusief servicekosten). Het gebouw bestaat uit twee woonlagen met op de begane grond en de verdieping elk negen, vrijwel identieke driekamerappartementen van ca. 75 m². De appartementen zijn bereikbaar vanuit de hoofdentree die toegang geeft tot de hal en de gangen. Alle woningen op de verdieping zijn bereikbaar met een lift en meerdere trappen. Elk appartement heeft een eigen fietsenberging, die van binnenuit bereikbaar is. Het wooncomplex is voorzien van een intercomin-stallatie met videoapparatuur, en elke woning voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De isolatie is optimaal, waardoor deze woningen een A-label krijgen.

Uiteindelijk zijn van twee van de oude huurwoningen de huurders teruggekeerd naar de locatie Straatkampen/Hoornsestraat; de andere bewoners hebben een plek elders gevonden in Rolde.



Verbouwing kantoor De Volmacht

Wij willen onze huurders en overige bezoekers beter kunnen ontvangen. Onder andere dient er meer spreekruimte te komen. Daarom zal in het vroege voorjaar het kantoor vanbinnen worden verbouwd en gemoderniseerd. Gedurende deze verbouwwerkzaamheden blijft het kantoor dagelijks op werkdagen geopend. Wij vragen echter uw begrip voor het eventuele ongemak indien u dan op ons kantoor moet zijn.

Reparatieverzoeken en onderhoudsmeldingen

Reparatieverzoeken en onderhoudsmeldingen kunt u op werkdagen melden **tussen 8.00 tot 10.00 uur** 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.

Tussen 10.00 en 16.00 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



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 van 8.00 tot 12.00 uur en
van 12.30 tot 16.30 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) recht-
streeks contact opnemen met het glas-
schade alarmnummer (0800) 02 26 100

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