



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

Vinger aan de pols
met de AedesCode

Fonds
Kleine Herstellingen

25-jarig jubileum
Ep Kanninga

Planmatig onderhoud
2012



Voorwoord



"Huren is zo gek nog niet", dat was een aantal jaren geleden de tekst die in menig reclamespotje op tv was te zien. Het was het antwoord van corporaties op de toenemende vraag naar koopwoningen en de dalende belangstelling voor de huursector. De actie zelf heeft weinig effect gehad, maar door een veranderde economie kwam huren weer volop in de belangstelling. Maar huurders die nog wel belangstelling hadden voor kopen, werd het bij de bank niet gemakkelijk gemaakt.

Woningstichting De Volmacht heeft een beperkte verkooplijst. Als woningen van deze lijst leeg komen, worden ze via lokale makelaars aangeboden voor een vaste prijs. Deze prijs wordt bepaald op basis van een taxatie door twee van elkaar onafhankelijke makelaars. Mocht uiteindelijk blijken dat er geen belangstelling voor deze woning is, dan gaat de woning meestal na een periode van drie maanden weer in de verhuur. Woningen langer voor verkoop leeg laten staan vinden wij niet wenselijk. De afgelopen twee jaar zijn op deze wijze regelmatig woningen aan de markt aangeboden. Voor starters zijn deze woningen een uitgelezen kans om op de koopmarkt te starten.

De huurmarkt zal de komende jaren behoorlijk veranderen. Huurprijzen zullen meer marktconform worden en de bereikbaarheid van de sociale huurwoningen voor woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.085,- zal fors afnemen. Daarnaast zullen huurders met een gezinsinkomen vanaf € 33.000,- en hoger mogelijk een extra jaarlijkse huurverhoging krijgen.

Ondanks de huidige onzekerheid rond de hypotheekrenteaftrek en de economische ontwikkelingen is de campagne nu veranderd in "kopen is zo gek nog niet". U als huurder zult in deze onzekere tijd uw keuzes moeten maken. Wij als woningcorporatie zullen dat ook doen in de vorm van het actualiseren van ons voorraadbeleid. Als corporatiesector staan wij wel met 3-0 achter door incidenten bij andere woningcorporaties. Wij als Woningstichting De Volmacht schamen ons voor de handelswijze van "deze collega's". Wij blijven ons met het gezonde 'boerenverstand' en met 'beide voeten op de grond' inzetten voor u als huurder.

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

Vinger aan de pols met de AedesCode

Woningcorporaties werken in een steeds ingewikkelder omgeving die continu verandert door actuele maatschappelijke, politieke en sociale ontwikkelingen. Integriteit en hoe corporaties het financieel rooien (de financiële continuïteit) zijn dan ook steeds belangrijker evenals het bestuur van de corporatie en de wijze waarop toezicht wordt gehouden. Corporaties zorgen ervoor dat hun organisatie zo transparant mogelijk is ingericht. Daarnaast zijn ze continu in gesprek met hun huurders en andere belanghebbenden om te laten zien op welke gebieden zij actief zijn. Ook Aedes, de belangenvereniging van woningcorporaties, houdt de vinger aan de pols waar het gaat om de integriteit van haar leden. Dat doet zij onder meer via de Aedescode. De Volmacht is lid van Aedes.

Commissie AedesCode

Corporaties die de AedesCode naleven geven aan waarvoor ze staan en waarop ze aangesproken kunnen en willen worden. De AedesCode is niet vrijblijvend. Leden moeten zich aan de code houden en kunnen elkaar daar ook op aanspreken als dat nodig is. Ieder jaar leggen bij Aedes aangesloten corporaties in hun jaarverslag verantwoor-

ding af over de toepassing van de AedesCode. Een onafhankelijke Commissie AedesCode bewaakt de naleving evenals het Aedes-bestuur. Voldoet een corporatie niet aan de bepalingen van de AedesCode dan kan daarover een klacht worden ingediend bij de Commissie AedesCode.

Wat is de AedesCode?

Wat houdt de AedesCode precies in? Onderstaand een impressie van de bepalingen die de leden van Aedes onderschrijven.

Maatschappelijke doelstelling

- We werken aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en steden waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen en ontplooiën.
- We werken in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen.
- We zetten onze middelen daar in waar ze het hardst nodig zijn en verantwoord ons over onze keuzes en prestaties.

Belanghouders

- We voeren actief en open overleg met onze belanghouders.

Klanten

- De wensen en behoeften van onze klanten staan centraal in ons handelen.
- We betrekken bewoners actief bij het werken aan vitale kernen, wijken en buurten.

Governancecode Woningcorporaties

Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben in 2006 een commissie gevraagd een governancecode voor de corporatiebranche te ontwikkelen. Doel van een governancecode is het vaststellen van normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De Governancecode Woningcorporaties is

op 1 januari 2007 in werking getreden. U vindt deze Governancecode terug op onze website www.devolmacht.nl Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij jaarlijks in het jaarverslag een hoofdstuk wijden aan de hoofdlijnen van de governance structuur van de woningcorporatie en aan de naleving van de Governancecode.



- Bij het ontwikkelen van onze producten en dienstverlening betrekken we onze klanten.

Bestuur en toezicht

- We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie de Governancecode Woningcorporaties. De AedesCode verwijst naar deze uitgebreidere code (zie het kader op de vorige bladzijde).

Integer ondernemen

- We ondernemen eerlijk, oprecht en transparant.
- We dulden geen belangenverstrengeling.
- We hanteren in ieder geval een eigen integriteitsbeleid met heldere normen en sancties. Ons integriteitsbeleid is openbaar.

Inzet van middelen

- We hebben een visie op wonen in de lokale omgeving.

- We wenden ons vermogen actief aan op een wijze die past bij de doelstelling van onze corporatie.
- Als leden van Aedes formuleren we gezamenlijk jaarlijks meerdere inspirerende ambities op het terrein van het wonen.

Verantwoording en rapportage

- We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de AedesCode in ons jaarverslag.
- We laten ons ten minste één keer in de vier jaar onafhankelijk, extern en gezaghebbend visiteren over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de wijze waarop belanghouders worden betrokken en het effect daarvan op de beleidskeuzes en de wijze waarop het intern toezicht zorgdraagt voor de borging van de eigen kwaliteit.



Let op, maak geen afspraak!

In de afgelopen periode zijn enkele huurders telefonisch benaderd door een voor De Volmacht onbekend bedrijf/persoon, met het verzoek uw woning te controleren op 'veilig hang- en sluitwerk' (Politiekeurmerk Veilig Wonen). Wij hebben begrepen dat zowel huurders van De Volmacht als men-

sen met een koopwoning in de regio Gasselternijveenschemond hiervoor zijn benaderd. De Volmacht heeft hier géén opdracht voor gegeven, wij willen u daarom verzoe- ken indien u wordt benaderd géén afspraak te maken.

Fonds kleine herstellingen

Verantwoording inkomsten en uitgaven fonds kleine herstellingen

Volgens de huurovereenkomst komen de kleine reparaties ten laste van de huurder. Als u echter lid bent van het fonds kleine herstellingen doen wij deze reparaties voor u. Naast het verrichten van deze reparaties omvat het servicefonds o.a.:

- glasverzekering
- rioolontstoppen
- dakgoten schoonmaken
- schoorsteen vegen

Nieuwe huurders worden bij het aangaan van de huurovereenkomst automatisch lid van het servicefonds. Als u nog geen lid bent kunt u zich hiervoor aanmelden bij De Volmacht. Het bedrag dat door ons bij u in rekening wordt gebracht dient in overeenstemming te zijn met de werkelijk gemaakte kosten. Voor het fonds geldt dat er geen winst op mag worden gemaakt. Ter informatie hebben wij voor u de inkomsten en uitgaven 2011 op een rijtje gezet. Het

tekort is door De Volmacht voor eigen rekening genomen. Als u vragen heeft over het fonds kunt u contact met ons opnemen.

De inkomsten en uitgaven over het afgelopen jaar waren als volgt:

| | |
|------------------------------|---------|
| deelname huurders | 99% |
| inkomsten | |
| - vergoeding fonds | 83.688 |
| uitgaven | |
| - kosten onderhoudsdienst | 93.365 |
| - administratie | - |
| - premie glasverzekering | 21.172 |
| - schoonmaken dakgoten | 30.912 |
| - vegen schoorstenen | 2.451 |
| - werk derden (wespen etc) | 11.248 |
| - diversen | 1.141 |
| | <hr/> |
| totale uitgaven | 160.288 |
| tekort | 76.601 |

De fondsbijdrage blijft € 4,77 per maand.

25-jarig jubileum van Ep Kanninga



Op 1 maart 2012 vierde Ep Kanninga zijn 25-jarig jubileum bij Woningstichting De Volmacht. Ep is als All-round onderhoudsmedewerker vooral werkzaam in de dorpen Gasselte en Gasselternijveen. Samen met zijn collega's heeft Ep stilgestaan bij dit jubileum en aan een rondrit op een versierde kar kon hij niet ontkomen.



Planmatig onderhoud 2012

| complex | adresgegevens complex | werkomschrijving |
|-----------------|--|--|
| Gasselte | | |
| 303 | Molenstraat 12 en 14 Achter de Brinken 19 en 21 Stuifzandlaan 3,5 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 316 | J.Hugeslaan 1,3,5,7 2e Dwarsdiep 19a,b,c,d Noordzijde 157, 159, 161 en 163 Scheepvaartlaan 10 t/m 20 Eems 3 t/m 17 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 317 | Eems 26,28 t/m 44 E.Hiddingel.19,21 t/m 31 B.Fabritiuslaan 57 | - vervangen bergingsdaken |
| 323 | Hoogte der Heide 1 t/m 29 Hoogte der Heide 33 t/m 71 | - liftonderhoud - nieuw sluitplan (cilinders vervangen) |
| 325 | Olde Hof 1 t/m 9 | - dakplaten berging vervangen |
| 326 | J. Cuperuslaan 2 t/m 12d | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - liftonderhoud |
| 327 | Dollard 1-7 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk |
| 328 | Hoefslag 1-49 | - liftonderhoud - onderhoud brandalarmering, dakvalbeveiliging etc. |
| 329 | Havenkade 2-6g | - liftonderhoud - onderhoud gevelkozijnen |
| 399 | Koerierstersweg 10,11 t/m 19 Koerierstersweg 30,31 t/m 39 S. Alinghlaan 20, 21 t/m 29 | - schilderwerk |
| Rolde | | |
| 400 | Hoornsestraat 10 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk |
| 401 | Zuiderstraat 1, 3, 5 | - bergingsdaken Zuiderstraat 3 vervangen - reinigen dakpannen en herstellen dakpannen Zuiderstraat 1,3,5 |
| 403 | Graalakker 8 Rijnskamp 20,22 Dongelte 11 Hoornkampen 2, 4 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk |
| 405 | Hoornkampen 3,11,17 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk |

| complex | adresgegevens complex | werkomschrijving |
|----------------|--|---|
| 409 | Padakker 2,4 t/m 10 Markelaan 2,4,6,8,14,16,18,20 | - schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - vloerisolatie <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 410 | Hofakkers 2,4,6,8 | - schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt |
| 411 | Middelweg 5 t/m 19 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 412 | De Ziel 27,29 t/m 33 De Ziel 34,35 t/m 50 De Ziel 52,54 t/m 68 | - (bijwerk) schilderbeurt |
| 415 | Volmachtenlaan 43 t/m 65 | - voegwerk bergingen herstellen |
| 418 | B.Reijndersstraat 36,38 t/m 62 Grolloerstraat 24,24a,24b,24c | - liftonderhoud |
| 420 | Molencamp 1, 3 t/m 69 | - liftonderhoud (no13-41) - liftonderhoud (43-69) - vervangen intercom |
| 425 | Straatkampen 2-18A | - liftonderhoud |

Gieten

| | | |
|------------|--|--|
| 503 | Zuides 24,26,28,30,34,36,38,40,42,44, 46,48,50,52 Korte weg 2,5,6,9,10,11 en 12 | - riolering vervangen |
| 504 | Eekschillerweg 16 t/m 22, 26 t/m 32,36, 38,40 (even) Dingspelstraat 5,7 t/m 19, 23 Markescheiding 2 t/m 11,13,16,17 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - vloerisolatie <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 510 | De Weegbree 41 t/m 59 Ilebeern 4,6,8,10 Meertensweg 18,20,22,26 t/m 32,36,38,40 Elzenwal 38 t/m 44 | - groot onderhoud gevelkozijnen - dakgoten vervangen - voegwerkherstel |
| 512 | Ilebeern 12 t/m 28 Kruizemunt 2 t/m 16 De Weegbree 61 en 63 | - douche- en toiletrenovatie |
| 517 | De Weegbree 56,58,60 Wilgenroos 2 t/m 18 en 13 t/m 19 | - douche- en toiletrenovatie |
| 521 | Wilgenroos 1 t/m 7,21,23,25,29 t/m 39, 60 t/m 68 De Weegbree 23 t/m 29 en 62 t/m 78 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 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 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |



| complex | adresgegevens complex | werkomschrijving |
|---------|--|---|
| 524 | Bentpollen 1 t/m 23 | - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk <i>aanbieding isolatieglas tegen huurverhoging</i> |
| 526 | Wemenweg 2 t/m 18 | - liftonderhoud |
| 531 | Bonnerhoek 30 t/m 48 | - liftonderhoud |
| 599 | Kerspelstraat 1 t/m 20 Dobbenwal 21 t/m 40 Sleedoorn 41 t/m 45 | - schilderbeurt incl. garagedeuren |

Renovatie woonwijk in Gasselternijveen

De Volmacht is in samenwerking met KAW architecten en adviseurs en de bewoners gestart met een renovatieplan voor de woonwijk Schuttevaerstraat in Gasselternijveen. Deze wijk bestaat uit ondermeer 89 huurwoningen welke zijn gebouwd in de jaren 1959–1972.

De eerste fase omhelst het ontwikkelen van een visie op de toekomst van de wijk. Daarbij worden de bewoners meteen vanaf

het begin nauw betrokken. De wijkvernieuwing valt samen met de nieuwbouw en uitbreiding van het Multi Functioneel Centrum (MFC) in deze wijk.

Voor meer informatie over de voortgang van dit plan verwijzen wij u naar www.devolmacht.nl onder het kopje 'projecten'. In het komende najaar vertellen wij u graag meer in het Bewonersblad over dit plan.

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