



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

**Onderhoud:
recht of plicht?**

Parkeerplekpech

**Een veilige installatie
in uw woning**

Energielabeling



Voorwoord



Verwarring, onduidelijkheid en blijdschap

In de afgelopen maanden heeft de volkshuisvesting met veel veranderingen te maken gekregen. Vanaf 1 januari 2011 was er de verplichte inkomenstoets van

€ 33.614,-. Hierdoor wordt het voor een kleine groep huurders van ons bijna onmogelijk om nog door te stromen naar een andere of nieuwe huurwoning; daarnaast krijgen nieuwe huurders het nog lastiger om bij Woningstichting De Volmacht te kunnen huren.

Ook heeft de overheid veel onrust bij huurders veroorzaakt door extra punten te willen toekennen in het puntensysteem. Hiermee zouden de huren mogelijk met € 120,- per maand kunnen stijgen. Met deze maatregel komen veel woningen boven de huurtoeslaggrens te liggen. Voor nieuwe huurders wordt hiermee het aanbod van betaalbare huurwoningen aanzienlijk kleiner.

Voor de huurverhoging van 2011 heeft de overheid uiteindelijk het percentage van 1,3% bepaald, dit komt overeen met het inflatiecijfer van het voorgaande jaar.

De extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000,- heeft voor 2011 nog geen goedkeuring in het kabinet gekregen.

Wij hebben ook positief nieuws.

Woningstichting De Volmacht heeft in de afgelopen periode het visitatietraject doorlopen wat uiteindelijk tot een gemiddeld rapportcijfer van 7,1 heeft geleid. In dit Bewonersblad zult u hierover een artikel aantreffen. Ook zijn wij blij met de resultaten op het gebied van isoleren van onze woningen en de bijbehorende labeling. De woningvoorraad van Woningstichting De Volmacht behoort wederom tot het meest groene bezit van alle Drentse corporaties. Ook op het terrein van onze cv-installaties hebben wij in vergelijking met veel andere corporaties een laag storingspercentage; voor u betekent dit dus veel comfort en weinig overlast.

In het afgelopen jaar zijn er wederom geen klachten over Woningstichting De Volmacht in behandeling geweest bij de Regionale Geschillen Commissie. Om in te kunnen spelen op uw wensen zijn wij steeds op zoek naar uw mening. Hiervoor krijgt u soms vragenlijsten toegestuurd. In 2011 zullen wij ook een klantenpanel organiseren op het terrein van onderhoud en geriefsverbetering aan uw woning.

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

Onderhoud, een recht of een plicht?

Veel huurders juichen het toe wanneer hun verhuurder besluit de woningen waarin zij wonen een flinke opknapbeurt te geven. Maar niet iedereen reageert hierop even enthousiast. Sommige huurders zitten niet te wachten op de herrie en rommel waarmee sommige werkzaamheden gepaard gaan. Soms heb je echter niets te 'willen' en moet je gewoon akkoord gaan. Of je het er nou mee eens bent of niet. Dit wordt ook wel gedoogplicht genoemd.

Woningcorporaties zijn verplicht om de woningen die zij verhuren goed te onderhouden. Dit doen zij onder andere door het verrichten van grootonderhoud. Hieronder vallen bijvoorbeeld het buitenschilderwerk aan woningen en/of het schilderwerk aan de gemeenschappelijke ruimten, maar ook het vervangen van kozijnen. De ene huurder is blij met deze onderhoudswerkzaamheden, terwijl de andere huurder de opknapbeurt liever aan zich voorbij laat gaan. Ben je als huurder eigenlijk verplicht om mee te werken aan het verhuurdersonderhoud?

Wettelijke verplichting

In het Burgerlijk Wetboek staat te lezen dat een huurder de verhuurder in de gelegenheid moet stellen om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Voorwaarde is wel dat de verhuurder moet wachten tot de huurder zijn huurcontract beëindigt als de werkzaamheden niet dringend noodzakelijk zijn. Zijn de werkzaamheden dat wel, dan is de huurder verplicht om in te stemmen

met de uitvoering van de plannen van de verhuurder. Wat zijn dan dringend noodzakelijke werkzaamheden? Hierbij moet u denken aan bijvoorbeeld het schilderen van buitenkozijnen. Als de corporatie te lang wacht met deze schilderbeurt gaat het hout op den duur rotten en zijn de onderhoudskosten voor de verhuurder veel groter. Een corporatie hoeft de huurders voor dit soort werk niet om toestemming te vragen. De huurder moet ervoor zorgen dat de corporatie haar werkzaamheden naar behoren kan uitvoeren.

Dit kan betekenen dat bijvoorbeeld een overkapping tegen de gevel tijdelijk verwijderd moet worden omdat de schilders er anders niet bij kunnen.

Wel of niet dringend noodzakelijk

Over wat nu wel of niet dringende of noodzakelijke werkzaamheden zijn, wordt in de praktijk nogal eens discussie gevoerd. Het gaat namelijk niet altijd om puur technische redenen. Soms speelt het bedrijfsbelang van een corporatie een belangrijke rol. Corporaties hebben meestal te maken met een heel wooncomplex waaraan werkzaamheden moeten worden verricht. Ze kijken dus niet alleen naar uw woning, maar moeten ook rekening houden met overige huurders en toekomstige huurders. De afweging van verschillende belangen kan ertoe leiden dat huurder en verhuurder het samen niet eens worden.





Algemeen belang weegt zwaarder

Een voorbeeld ter verduidelijking. Een aantal kozijnen in een huizenblok is aan vervanging toe, maar niet alle kozijnen in het blok komen hiervoor in aanmerking. Toch besluit de corporatie om alle kozijnen in het blok in één keer te vernieuwen omdat dit financieel gezien voordeliger is. Het merendeel van de huurders is blij met de opknapbeurt, maar de huurders die nog goede kozijnen hebben moeten waarschijnlijk opnieuw behangen of schilderen nadat de kozijnen zijn vervangen omdat de kans groot is dat er iets beschadigt. Zij willen het grootonderhoud weigeren omdat er volgens hen geen sprake is van dringend noodzakelijk onderhoud. Sowieso hebben ze geen zin in alle ongemakken die het onderhoud met

zich meebrengt. Mag dit? Het antwoord is nee. Omdat de meeste huurders wel akkoord waren met het onderhoud zal een rechter, in geval van een zaak, de corporatie in het gelijk stellen. Daarbij komt dat het financiële belang van de corporatie om de werkzaamheden in één keer uit te voeren zwaarder weegt dan de stem van de weigerende huurders.

Het algemeen belang kan dus zwaarder wegen dan het individuele belang ook al is niet direct sprake van dringend noodzakelijke werkzaamheden. Als huurder heb je je daar gewoon bij neer te leggen. Als u het positief bekijkt is de overlast van een goede opknapbeurt tenslotte maar tijdelijk terwijl uw wooncomfort er blijvend op verbetert.

Wie doet wat bij het onderhoud van uw woning?

Op het gebied van woningonderhoud hebben huurders en verhuurders te maken met een aantal wettelijke rechten en plichten. Zo is de huurder verantwoordelijk voor kleine en dagelijkse reparaties binnenshuis en moet de verhuurder het noodzakelijke grootonderhoud en dergelijke aan de woning uitvoeren. Zelfs als hierover niets in de huurovereenkomst staat vermeld, blijven de wettelijke regels van kracht.

Onder kleine en dagelijkse reparaties die de *huurder* moet uitvoeren, vallen bijvoorbeeld het repareren van kranen, binnensloten en sluitingen van ramen. Ook vallen klussen zoals schilderwerk/behang aan de binnenkant van uw woning, putjes, gootsteen, wasbak en w.c. schoonhouden en ontstoppen, kapotte stopcontacten vervangen tot de taken van de huurder. Buiten moet u ervoor zorgen dat uw dakgoot wordt schoongemaakt en – als u er een heeft – moet u één keer per jaar uw schoorsteen laten vegen.

Het is echter mogelijk in het huurcontract af te spreken dat de verhuurder (een deel van) dit onderhoud voor zijn rekening neemt. De kosten hiervan kan de verhuurder doorberekenen via de servicekosten. De huurder zorgt natuurlijk ook voor reparaties van schade waarvoor hijzelf of zijn bezoek verantwoordelijk is.

De *verhuurder* moet ervoor zorgen dat de huurder de woning te allen tijde op normale wijze kan gebruiken. Dat wil zeggen dat hij alle gebreken die dit voorkomen, moet verhelpen.

De verhuurder is verder verantwoordelijk voor het noodzakelijke onderhoud aan de woning. Denk hierbij aan het buitenschilderwerk, betonreparaties, dakwerkzaamheden, werkzaamheden aan leidingen en gezamenlijke installaties, vervanging van een keukenblok, aanrechtblad en kastjes en reparaties en vervanging van verlichtingsarmaturen in gemeenschappelijke ruimten.

Onderhoudsabonnement

Het uitvoeren van kleine reparaties in en om het huis kan voor sommige huurders een probleem vormen. Bijvoorbeeld omdat zij geen tijd hebben om zelf te klussen of niet zo handig zijn. Daarom hebben veel woningcorporaties, zo ook De Volmacht, voor hun huurders een onderhoudsabonnement ingesteld.

Tegen een vast (laag) bedrag wordt de huurder zo een deel van de dagelijkse werkzaamheden uit handen genomen, zoals het repareren van sloten, sanitair en keukenladen. Witten, behangen en schilderen in de woning vallen er niet onder. De kosten worden meestal maandelijks in rekening gebracht naast de huurprijs en eventuele servicekosten.

Een onderhoudsabonnement heeft uiteenlopende voordelen. Zo krijgt u geen onvoorziene hoge uitgaven voor uw kiezen, worden alle reparaties vakkundig uitgevoerd en bent u er altijd zeker van dat zaken tijdig gerepareerd worden. Kortom: een onderhoudsabonnement kan u veel tijd en zorgen schelen.



Europese toewijzingsseisen gelden vanaf 1 januari 2011

Het is de afgelopen periode regelmatig in het nieuws geweest: de toewijzingsseisen voor sociale huurwoningen zijn met ingang van 2011 veranderd. Vanaf 1 januari mogen corporaties het grootste deel (90 procent) van de sociale huurwoningen, dus woningen met een huur tot 652,52 euro, nog vrijwel uitsluitend toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder 33.614 euro.

Aedes vereniging van woningcorporaties, Woonbond en VNG hebben tevergeefs aangegeven dat de regeling de problemen op de vastgelopen woningmarkt verder zal verergeren. Onderzoek toont aan dat een grote groep middeninkomens in grote delen van het land tussen de wal en het schip valt door de maatregelen. De huidige woningmarkt heeft voor hen geen (betaalbare) alternatieven.

Nieuwe woningtoewijzingen

De nieuwe richtlijnen hebben tot gevolg dat de hoogte van het gezamenlijke inkomen bij het vinden van een nieuwe sociale huurwoning nog belangrijker is dan voorheen. Is uw belastbaar jaarinkomen lager dan 33.614 euro per jaar dan verandert er niets voor uw huishouden. Verdient u echter meer dan heeft u geen recht meer op een sociale huurwoning. U moet dan rekening houden met een huur vanaf 652,52 euro per maand. Alle huurwoningen die De Volmacht heeft zitten beneden deze huurgrens. De nieuwe regels gelden alleen voor nieuwe woningtoewijzingen. Woont u al in een sociale huurwoning dan verandert er niets, ook al verdient u meer dan 33.614 euro per jaar. Gaat u verhuizen en krijgt u een nieuw huurcontract (dus ook bij woningruil) dan zijn de nieuwe regels uiteraard wel op u van toepassing.



Even voorstellen...



Binnen elke woningcorporatie is er een toezichthoudend orgaan, namelijk de Raad van Commissarissen.

Deze Raad van Commissarissen, zo ook bij De Volmacht, heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken. De Raad van Commissarissen staat het bestuur met advies ter zijde. De taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in een reglement.

In de statuten van De Volmacht is bepaald dat er minimaal vijf en maximaal zeven leden in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

Twee leden van de Raad van Commissarissen worden op bindende voordracht van de huurdersvereniging De Deelmacht benoemd. De heer Oostmeijer en de heer Wilms zijn op deze manier voorgedragen en benoemd.

In de profielschets voor de Raad van Commissarissen zijn de kwalificatievereisten en de bevoegdheden voor de individuele leden van de Raad opgenomen. Daarin zijn tevens de randvoorwaarden vastgelegd voor het functioneren van de Raad als geheel. Elke commissaris moet geschikt zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Verder beschikt iedere individuele commissaris over een specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets. Leden van de Raad worden voor een periode van vier jaar benoemd.

De huidige Raad van Commissarissen van De Volmacht is als volgt samengesteld (op de foto's hierboven v.l.n.r.):

J.A. Oostmeijer (vice-voorzitter)

H. Fissering (voorzitter)

H.P. Wilms

J. Eikelaar

W. Habing

Een veilige installatie in uw woning

De cv-installatie

Het onderhoud van uw cv-installatie is op basis van een All-in servicecontract uitbesteed aan de Energiewacht te Assen. Het All-in servicecontract 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 schoongemaakt, correctief worden alle voorkomende storingen zo spoedig mogelijk verholpen. Het gebeurt nog wel eens dat de bewoners niet thuis zijn op het moment dat de monteur langskomt. In dat geval verzoeken wij u om dan zelf zo spoedig mogelijk een nieuwe afspraak te maken met de Energiewacht.

Veiligheidskeuringen van gas- en elektrische installaties

De gas- en elektrische installaties van alle woningen van De Volmacht worden sinds een aantal jaren in opdracht van De Volmacht gecontroleerd en gekeurd. We hebben deze maatregel gekoppeld aan de schildercyclus. In het jaar dat uw



woning wordt geschilderd vinden ook de veiligheidskeuringen plaats. Iedere woning wordt op deze wijze binnen 5 jaar gekeurd. Per jaar zullen er ca. 300 woningen worden gekeurd en waar nodig zullen de installaties worden aangepast. De inspecties worden uitgevoerd door de Energiewacht; Dries installatietechniek uit Rolde zal de aanpassingen uitvoeren.

Ook hier gebeurt het nog wel eens dat de bewoners niet thuis zijn op het moment dat men wordt bezocht. Ook in dat geval verzoeken wij u "in het kader van veiligheid" zo spoedig mogelijk een nieuwe afspraak te maken.

Parkeerplekpech

Ik woon met mijn gezin in een eengezinswoning. We zijn in het bezit van twee auto's die we dagelijks gebruiken om naar ons werk te gaan. Het lijkt wel of er steeds meer auto's in de buurt komen, want de laatste tijd lukt het met geen mogelijkheid meer om mijn auto voor de deur te parkeren. Kan ik hier iets tegen doen?

De meeste autobezitters willen het liefst recht voor hun voordeur parkeren. Dat anderen op 'hun' plekje staan, zorgt dan ook voor veel irritaties. Helaas zijn zowel de parkeervakken voor uw deur als andere plekken op straat openbaar terrein. U kunt

en mag hier dus niet uw eigen parkeerplek claimen. Iets verder weg parkeren lijkt ons de enige optie.





Planmatig onderhoud 2011

complex	adresgegevens complex	werkomschrijving
Gasselte		
305	Burg. Gaarlandtlaan 4a, 9 en 11	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - vervanging goten en hwa's 9 en 11
315	Vijverstraat 2,4,6,8,8a,8b Kruisstraat 1a,1b Vaart 111,111a,b,c,113,113a	- mechanische ventilatie aanpassen
315	Boerdijk 1 t/m 23	- vloer/bodemisolatie - mechanische ventilatie aanpassen - kierafdichting
317	Eems 26,28 t/m 44	- vloer/bodemisolatie
318	Scheepvaartlaan 30 t/m 64 (e)	- vervangen dakramen
320	Tuinstraat 32 t/m 54 (e)	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - vervangen dakramen
322	Catharinaalaaan 1 t/m 4 (e) B. Fabritiuslaan 33 t/m 47 (o)	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
323	Hoogte der Heide 1 t/m 29 (o) Hoogte der Heide 33 t/m 71 (o)	- preventief liftonderhoud
324	Scheepvaartlaan 9 t/m 23 (o) en 98 t/m 104 (e) Noordzijde 117,119,119a,119b Sont 1,3,5,7	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
326	J. Cuperuslaan 2 t/m 12e	- preventief liftonderhoud
328	Hoefslag 1-49 (o)	- preventief liftonderhoud - onderhoud brandalarmering en dakvalbeveiliging
329	Havenkade 2-6g	- preventief liftonderhoud
399	Koerierstersweg 10 t/m 19 Koerierstersweg 30 t/m 39 S. Alinghlaan 20 t/m 29	- reinigingswerkzaamheden
Rolde		
401	Straatkampen 15 Oal Diek 2 Westdorperstraat 2 Zuiderstraat 1, 3, 5	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - isolerende maatregelen
407	Schapendrift 1t/m 23 (o) Riegheide 29,31,33,35 en 62,64 t/m 76 Dopheide 22,24 t/m 28 (e)	- vervanging dakbedekking bergingen incl.vervangen lood in metselwerk - zonneboiler
410	Hofakkers 2,4,6,8	- vervangen asbest dakplaten

complex	adresgegevens complex	werkomschrijving
415	Volmachtenlaan 43 t/m 65 (o)	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
418	B.Reijndersstraat 36,38 t/m 62 Grolloerstraat 24,24a,24b,24c	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - preventief liftonderhoud
419	Rolder Dingspillaan 31,33,35 Lienstukken 10 t/m 16	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
420	Molencamp 1, 3 t/m 69	- preventief liftonderhoud (no13-41) - preventief liftonderhoud (43-69)
423	Parklaan 8-22 (e)	- B(bijwerk) schilderbeurt
425	straatkampen 2-18A	- B(bijwerk) schilderbeurt - preventief liftonderhoud
499	Rijnskamp 1 t/m 12 Hoornkampen 1 Weerbel 1 t/m 8 Dopheide 1 t/m 8 Dongelte 1 t/m6 Goorn 1 t/m 15 Straatkampen 2 t/m 9	- schilderwerk
Gieten		
502	Nieuwediep 55a,93,95	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - isolerende maatregelen
503	Heetkamp ,6 en 10 t/m 26 Korteweg2,6,10,12,3t/m11 Scheperijweg 1,2,12t/m16 Zuides 34 t/m 52 en 20 t/m 30 Westerstraat 5,7 t/m19,25,27 t/m 33 Westerstraat 14,16 t/m 34 Zuides 1,5,6,7,9,10,10a,12,14,15,16,17	- vloer/bodemisolatie
506	Markescheiding 38,40,44 t/m 50,54 t/m 60 Ekkelwal 1 t/m 31, 2 t/m 6, 14 t/m 24 Dobbenwal 3 t/m 11 Elzenwal 1 t/m 9, 13 t/m 35, 24 t/m 36	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - reinigen betonafdekkers
508	Kerspelstraat 2 t/m 18 Vleerwal 1 t/m 7, 2 t/m 12	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - reinigen betonafdekkers
509	De Weegbree 5 t/m 11,26,32,34 Wegedoorn 7,11 t/m 17, 2 t/m 16 Sleedoorn 3,5,7,11	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
510	De Weegbree 41 t/m 59 Ibeern 4,6,8,10 Meertensweg 18,20,22,26 t/m 32,36,38,40 Elzenwal 38 t/m 44	- zonneboiler
511	Liesterkralen 2 t/m 24,28,32,36 t/m 48	- stalen dakramen vervangen
514	Ibeern 1t/m19 Kruizemunt 1t/m21	- douche en toiletrenovatie
520	Wilgenroos 48 t/m 58	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk



Woningstichting De Volmacht

complex	adresgegevens complex	werkomschrijving
522	Boddeveld 3 t/m 13 Wemenweg 1 t/m 19	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk
523	De Weegbree 31 t/m 37(o) en 48 t/m 54 (e) Elzenwal 37 t/m 43 (o) Markescheiding 19 t/m 49 (o) Dambeern 1 t/m 31 (o) Liesterkralen 50 t/m 56 (e)	- reinigen dakpannen - dakramen vervangen
526	Wemenweg 2 t/m 18	- schilderwerk - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - preventief liftonderhoud - rubberprofielen gevelbeplating vervangen
527	Schoolstraat 16,18,18a winkelpand	- geveltimmerwerk bij schilderbeurt - schilderwerk - rubberprofielen gevelbeplating vervangen
531	Bonnerhoek 30 t/m 48	- preventief liftonderhoud
599	Kerspelstraat 1 t/m 20 Dobbenwal 21 t/m 40 Sleedoorn 41 t/m 45	- reinigingswerkzaamheden
kantoor		- vervanging cv ketel - bijwerk schilderbeurt - tuinonderhoud

Diverse complexen (incidenteel onderhoud of onderhoud op basis van bouwjaar)

planmatige cv ketel vervanging bouwjaar 1993
werkzaamheden installaties (n.a.v. veiligheidsinspecties), conform de schildercyclus
onderhoud automatische deuropeners
reinen trespas aan woningen
voegwerk gevels
onvoorziene voortijdige cv vervanging
vervangen dakgoten en regenpijpen
vervangen dakbedekking bergingen
herstraten achterpaden
energielabeling woningen
keukens vervangen

Indien woningen die opgenomen zijn in de begroting, ten tijde van uitvoering zijn \ verkocht kan dit invloed hebben op de geplande onderhoudsmaatregelen.

Fonds kleine herstellingen

Verantwoording inkomsten en uitgaven fonds kleine herstellingen

Volgens de huurovereenkomst komen de kleine reparaties ten last 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 2010 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:

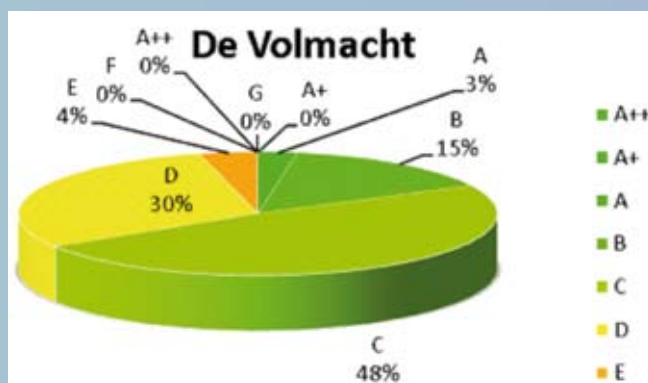
deelname huurders	99%
inkomsten	
- vergoeding fonds	83.821
uitgaven	
- kosten onderhoudsdienst	77.607
- administratie	-
- premie glasverzekering	21.366
- schoonmaken dakgoten	23.706
- vegen schoorstenen	-
- werk derden (wespen etc)	3.693
- diversen	938
<hr/>	
totale uitgaven	127.310
tekort	43.489

De fondsbijdrage blijft € 4,77 per maand.

Energielabeling

In 2008 is De Volmacht gestart met het aanvragen en registeren van energielabels. Inmiddels zijn al onze woningen gelabeld. Ons woningbezit behoort tot de groenste van Drenthe. Om de woningen energetisch te verbeteren wordt er o.a. dakisolatie, vloerisolatie, spouwisolatie toegepast en/of een nieuwe HR-ketel aangebracht. Tijdens de grote schilderbeurt bieden wij u de mogelijkheid om tegen een gereduceerde huurverhoging alle enkele beglazing in uw woning te laten vervangen door HR++ isolatieglas en waar nodig zullen ventilatieroosters worden geplaatst. Van deze maatregel wordt veel gebruik gemaakt, het levert direct comfort in uw woning. Bij vervanging van HR++ glas worden de ramen, deuren en kozijnen aan de buitenzijde weer netjes af-

geschilderd. Het binnenschilderwerk dient u zelf te verzorgen. Ook zijn er onlangs bij een aantal woningen zonneboilers geplaatst. Hiermee wordt het warm water dat u gebruikt in de douche en in de keuken verwarmt via een zonnecollector op het dak. Ook deze maatregel levert een positieve bijdrage op het energielabel.





Visitatie bij Woningstichting De Volmacht

Het doel van visitatie is het geven van een beoordeling over het maatschappelijk presteren van elke corporatie. Sinds 2007 is in de AedesCode vastgelegd dat alle corporaties zich eens per vier jaar laten visiteren en dat dit een verplichting is voor de bij Aedes aangesloten corporaties. In 2010 is De Volmacht gestart om samen met Ecorys dit traject te doorlopen. Hierbij werden veel afspraken, procedures en beleidsplannen tegen het licht gehouden. Tevens is met een groep belanghouders gesproken over de resultaten in het veld.

Begin 2011 zijn de resultaten van dit onderzoek beschikbaar gekomen en voorgelegd aan de landelijke Stichting Visitatie. Deze heeft inmiddels haar goedkeuring hieraan gegeven en het gehele rapport is daarna voor een ieder beschikbaar gekomen.

U kunt via de website van Woningstichting De Volmacht het gehele rapport lezen. Het uiteindelijk eindcijfer is een 7,1.

Op de diverse onderdelen heeft een beoordeling plaatsgevonden:

- presteren naar eigen ambities en doelstellingen (6,9)
- presteren naar opgaven (7,3)
- presteren volgens belanghouders (7,2)

- presteren naar vermogen en efficiëntie (6,9)
- governance (7,2)

Wij zijn blij en trots op het resultaat, waarbij er voor De Volmacht voldoende uitdaging is om de komende jaren tot een nog beter resultaat te komen.



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