



Woningstichting **De Volmacht**

# Bewonersblad

**Gezond in huis**

**Jubilea en pensioen  
medewerkers De Volmacht**

**Bedrijf aan (huur)huis**

**Wijkvernieuwing  
Gasselternijveen**





# Voorwoord



Onlangs zijn wij gestart met het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode van 2014 tot 2019. Het bureau Companen zal ons hierin begeleiden. Wij zullen op basis van het door de gemeente uitgevoerde woningbehoefteonderzoek en de gesprekken met onze belanghouders zoals de Huurdersvereniging De Deelmacht, gemeente Aa en Hunze, de lokale zorgpartijen en de plaatselijke makelaars, de toekomstige ontwikkelingen in kaart brengen. Begin 2014 zal het ondernemingsplan worden opgeleverd en gepubliceerd.

Voor 2014 hebben wij de begroting nagevoeg afgerond. Ondanks een grote aanslag op onze financiële middelen door de heffingen van het rijk, verwachten wij de kwaliteit van ons woningbezit in stand te kunnen houden. Op het terrein van duurzaamheid hebben wij in 2013 weer aangetoond dat De Volmacht de groenste woningcorporatie van Drenthe was. Ook voor 2014 staan de nodige duurzaamheidsinvesteringen in de begroting.

In oktober van dit jaar hebben de woningcorporaties een akkoord gesloten met minister Blok over de verhuurdersheffing en de toekomstige huurverhogingen. Voor de sociale woningbouw in Nederland pakt dit zwaar uit. Voor u als huurder zal dit betekenen dat de huren blijven stijgen om de verplicht opgelegde heffing te kunnen betalen. Wij als Woningstichting De Volmacht zijn niet blij met dit akkoord, maar kunnen alleen zorgen dat de gevolgen voor u als huurder binnen de perken blijven. Wij zullen ons in de komende jaren, nog meer dan anders, moeten gaan richten op het betaalbaar houden van onze woningvoorraad. 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](mailto:info@devolmacht.nl)  
Internet: [www.devolmacht.nl](http://www.devolmacht.nl)

### Postadres

Postbus 100  
9460 AC GIETEN  
IBAN NL 61 RABO 0321 1171 66

### Openingstijden kantoor

Op werkdagen voor bezoekers van 9.00 tot 12.00 uur. 's Middags alleen op afspraak. 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

# Gezond in huis

**De herfst- en inmiddels de wintermaanden laten zich gelden, de temperaturen dalen; het is weer tijd voor knusse avonden thuis. Dan is het belangrijk dat u let op een gezond leefmilieu in huis. Om aangenaam, veilig en gezond te kunnen wonen is het belangrijk dat u uw woning goed ventileert en dat u veilig omgaat met gas- en elektriciteitsinstallaties. Dit zorgt voor minder vocht, schimmel en huisstofmijt en voor lagere concentraties van schadelijke stoffen zoals koolmonoxide.**

allergieën. Verder is de kans op een koolmonoxidevergiftiging groter in een slecht geventileerde ruimte.

## Wanneer ventileren?

Om uw huis goed te ventileren is het verstandig dag en nacht voldoende ventilatieroosters en klepraampjes open te zetten. Denk hierbij wel altijd om de veiligheid. Ventileer extra na het koken, douchen en slapen. Alleen luchten (zoals de ramen korte tijd openzetten) is niet genoeg. Na een



## Goed ventileren

Wanneer de herfst aanbreekt gaan we meer naar binnen. Door de kou of het gure weer buiten ventileren we minder. Alleen al door in je huis te leven zorg je voor vocht in huis, denk hierbij aan douchen en koken maar ook via gewoon ademen. Kookluchtjes en rook vervuilen de lucht in huis. Door te ventileren wordt de vochtige en vervuilde lucht afgevoerd naar buiten. Als de woning goed geïsoleerd is, is het extra belangrijk goed te ventileren.

Onvoldoende ventilatie veroorzaakt bijvoorbeeld schimmels en huisstofmijt en kan leiden tot gezondheidsklachten, zoals benauwdheid, hoesten, vermoeidheid, hoofdpijn, uitdroging of chronische verkoudheid. Het zorgt ook voor meer last van astma en

half uurtje is de frisse lucht namelijk verdwenen en hopen vocht en bepaalde stoffen zich weer op in de woning

## Laat uw installaties controleren

Om er zeker van te zijn dat gas- en elektriciteitsinstallaties (zoals gaskachels, geisers, cv-ketels en boilers) veilig zijn, is regelmatige controle van belang. Om koolmonoxidevergiftiging te voorkomen moet u goed ventileren. Onvolledige verbranding (bijvoorbeeld door te weinig zuurstof) veroorzaakt koolmonoxide. Slechte afvoer kan een bron zijn van koolmonoxideophoping in huis. Koolmonoxide is een gas dat u niet kunt zien of ruiken, maar wel giftig is. Als u een woning huurt van De Volmacht, is De Volmacht verantwoordelijk voor de



## Woningstichting De Volmacht

veiligheid van gas- en elektra-installaties in uw woning. Deze installaties worden in opdracht van De Volmacht regelmatig gecontroleerd door een vakbekwame installateur.



1. Houd een binnentemperatuur aan van 20 of 21°C en zorg dat alle kamers gelijkmatig warm zijn.
2. Ventileer continu de ruimte waar u in verblijft.
3. Laat uw gaskachel, geiser of verwarmingsketel controleren op de uitstoot van koolmonoxide.

Heeft u nog vragen over het binnenmilieu neem dan contact op met GGD Drenthe, Medische Milieukunde telefoon: (0592) 30 6300 of e-mail: [mmk@ggddrenthe.nl](mailto:mmk@ggddrenthe.nl).

Als u gezondheidsklachten heeft neem dan contact op met uw huisarts.

### Enkele tips

Nog enkele tips om lekker warm en met een gezonde lucht binnen te kunnen genieten zijn:

Meer informatie over dit onderwerp kunt u ook lezen op de website van GGD Drenthe, [www.ggddrenthe.nl](http://www.ggddrenthe.nl).

## Wijziging uitbetaling huurtoeslag

Tot voorheen was het mogelijk om uw voorschot huurtoeslag maandelijks door De Belastingdienst/Toeslagen te laten overmaken op de rekening van De Volmacht, waardoor wij deze vervolgens in mindering konden brengen op de door u maandelijks te betalen huur.



In verband met een wetswijziging gaat deze systematiek van uitbetaling per 1 december 2013 veranderen!

### Nieuw

Uw voorschot huurtoeslag voor het jaar 2014 wordt met ingang van december 2013 (rond de 20e) maandelijks, samen met uw zorgtoeslag, rechtstreeks door de Belastingdienst/Toeslagen uitbetaald op uw eigen bankrekening. Wij brengen hierdoor vanaf de maand januari 2014 de volledige maandhuur bij u in rekening.

### Toeslagendienstverlener

Woningstichting De Volmacht is en blijft wel een geregistreerde toeslagendienstverlener. Dit houdt in dat iedereen (dus ook niet-huurders van De Volmacht) bij ons informatie kan krijgen over alles wat met toeslagen te maken heeft. Ook kunnen wij u blijven helpen bij het aanvragen of wijzigen van toeslagen.



# Jubilea en pensioen medewerkers De Volmacht

Afgelopen maand november was voor enkele medewerkers bijzonder. Twee collega's vierden hun jubileum en een andere collega nam afscheid wegens gebruikmaking van haar prepensioen.

## Jubileum Silvia Nijhoving

Silvia Nijhoving (45) had in november haar 25-jarig jubileum bij De Volmacht.

Zij werkt parttime 16 uur per week bij De Volmacht en is werkzaam op de financiële afdeling. Silvia bereidt onder andere het betaalbaar stellen van ingekomen facturen voor. Ook verwerkt zij de gegevens van woningzoekenden.

Silvia vindt "dat er de afgelopen 25 jaar veel is veranderd op het gebied van volkshuisvesting".

## Jubileum Willie Kolthof

Willie Kolthof (44) vierde haar 12,5-jarig jubileum samen met Silvia en de andere collega's.

Zij werkt parttime 24 uur per week als telefoniste/receptioniste. Bezoekers worden door haar als eerste bij de balie te woord gestaan en eventueel doorverwezen naar de betreffende afdeling/medewerker.

Bovendien doet zij onder andere de in en uitgaande postverwerking.

Willie zegt: "Na 12,5 jaar hier achter de balie te hebben gewerkt, sta ik nergens meer versteld van. Maar dat maakt het werk juist zo boeiend".



V.l.n.r.: Silvia, Diny, Willie

## Prepensioen Diny Haveman

Diny Haveman (62) heeft bijna 23 jaar bij De Volmacht gewerkt als parttime medewerkster verhuur- en bewonerszaken. In eerste instantie 24 uur per week, maar sinds enkele jaren op haar eigen verzoek voor 16 uur per week. De laatste jaren hield zij zich vooral bezig met de toewijzing en verhuur van senioren-, ouderen- en aanleunwoningen. Bij de toewijzing van aanleunwoningen onderhield zij nauwe contacten met de zorginstelling Dekelhem in Gieten. Terugkijkend geeft Diny aan: "Het werken bij De Volmacht heb ik altijd heel plezierig gevonden en met name de contacten met vele huurders bij de verhuur van hun woning hebben mij over het algemeen veel voldoening gegeven". Op 28 november nam Diny bij De Volmacht feestelijk afscheid.

# Rijksbegroting 2014: de plannen voor huurders

**De derde dinsdag van september presenteerde het kabinet de rijksbegroting voor 2014. Daarin staan ook de maatregelen voor de woningmarkt. Maatregelen die ook voor u als huurder belangrijk zijn.**

Het kabinet had het plan om in 2014 maar liefst 111 miljoen op de huurtoeslag te be-

zuinigen. Die bezuinigingen gaan niet door. Omdat de huurtoeslag bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen is dat voor huurders een gunstige wending.

## Huishoudentoeslag

Het kabinet wil de zorgtoeslag, het kindgebonden budget en de huurtoeslag ge-



## Woningstichting De Volmacht

leidelijk samenvoegen tot één toeslag per huishouden: de huishoudentoeslag. Of iemand in aanmerking komt, hangt af van het inkomen. De huishoudentoeslag per gezin wordt lager, als het gezinsinkomen stijgt. De huishoudentoeslag wordt geleidelijk ingevoerd. Volgens de huidige plannen start de invoering in 2015 en in 2017 is de huurtoeslag pas aan de beurt.

### Extra huurverhoging

Jaarlijks stijgt het prijspeil in Nederland. Dat heet inflatie. Tot 2013 mochten woningcorporaties jaarlijks (per 1 juli) de huren verhogen met het zogenaamde inflatiepercentage van het jaar ervoor. In 2013 besloot de overheid dat woningcorporaties een extra huurverhoging mochten doorvoeren aan huurders met hogere inkomens. Het kabinet heeft in de rijksbegroting voor 2014

opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. Dus ook in 2014 kunnen de huren met meer procent dan de inflatie stijgen.

### Wijziging WWS

Het kabinet wil de WOZ-waarde laten meertellen in het woningwaarderingstelsel. De WOZ-waarde is de waarde die de gemeente jaarlijks toekent aan een woning. Het woningwaarderingstelsel is het puntensysteem dat de (maximale) huur van een sociale huurwoning bepaalt. Het kabinet wil met deze verandering de populariteit van een woning mee laten wegen in de huurprijs.

Omdat de rijksbegroting voor 2014 nu eerst nog in de Tweede Kamer en de Eerste Kamer besproken moet worden, is het nog niet zeker welke plannen doorgaan.

*www.devolmacht.nl is vernieuwd!*



Naast een nieuwe frisse look vindt u er actuele informatie en kunt u zich online inschrijven als woningzoekende. Ook plaatsen wij van tijd tot tijd woningen op onze website (Direct te huur) waarvoor onze woningzoekenden zich niet expliciet hebben ingeschreven.

Afgezien van het telefonisch tussen 8.00 tot 10.00 uur doorgeven van uw reparatieverzoeken, of dit te melden aan de balie op ons kantoor, kunt u uw reparatieverzoek ook indienen via onze website door het invullen van een reparatieformulier.



# Bedrijf aan (huur)huis

**Ondernemen vanuit een huurwoning: kan dat zomaar? Dat is onder meer afhankelijk van wat hierover vermeld staat in uw huurcontract, maar ook van het bestemmingsplan van de gemeente. De verhuurder heeft in feite zeggenschap over wat er met het pand gebeurt en de gemeente over wat er in het gebied gebeurt. Beiden moeten akkoord gaan met uw plannen.**

In het huurcontract van De Volmacht is opgenomen dat het pand uitsluitend voor bewoning mag worden gebruikt. U kunt er dus (in principe) geen bedrijf in vestigen. Zeker niet als u zelf niet (meer) uw hoofdverblijf in de woning heeft. Bovendien kan ook het bestemmingsplan van de gemeente spelbreker zijn.

## Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de gemeente heeft een huis meestal een woonbestemming. Oefent u een vrij beroep uit, zoals fysiotherapeut, pedicure, accountant of belastingconsulent, dan mag u onder bepaalde voorwaarden een praktijkruimte aan huis openen. Die praktijkruimte mag niet meer dan eenderde deel van de

woning in beslag nemen en het 'woonkarakter' van uw huis (en de buurt) moet behouden blijven. U mag bijvoorbeeld wel een naambordje op de deur schroeven, maar geen reclameborden aan de gevel hangen. Oefent u geen vrij beroep uit en wilt u toch vanuit huis werken dan heeft u toestemming van de gemeente nodig. Die moet daarvoor het bestemmingsplan aanpassen of u ontheffing verlenen. Of de gemeente daartoe bereid is, zult u moeten uitzoeken. Sommige gemeenten zorgen graag voor een mix tussen wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een woonwijk. Zoek dit dus goed uit voordat u uw onderneming start.



## Voorwaarden

Het is belangrijk dat u altijd toestemming vraagt aan uw verhuurder. Als het om beperkte bedrijfsmatige activiteiten gaat, dan wil De Volmacht in bepaalde gevallen wel degelijk tegemoet komen aan de wensen van een startende ondernemer. Daarbij gelden echter als voorwaarden dat de onderneming geen schade toebrengt aan de woning of aan het milieu en dat het bedrijf geen overlast veroorzaakt voor omwonenden.





Woningstichting De Volmacht

## *Wijkvernieuwing Gasselternijveen*

Na de oplevering in 2015 staan er per saldo minder woningen in de wijk en is er meer ruimte en groen. Door de diversiteit van woningen is de wijk geschikt voor een breder publiek. De renovatie wordt in opdracht van De Volmacht uitgevoerd door bouwbedrijf Paas.

Op 21 oktober zijn de fysieke renovatie-, ver- en nieuwbouwwerkzaamheden in een behoorlijk grote wijk in Gasselternijveen gestart. De wijk bestaat uit de straten Schoenerstraat, Schuttevaerstraat, Parallelweg en Kruisstraat. Er worden 51 woningen grondig gerenoveerd, 34 woningen gesloopt, 3 woonblokken gesplitst en 20 bestaande woningen verkocht. Ook worden er 15 nieuwe woningen gebouwd. Doel van de 2,5 miljoen euro kostende herstructurering is het aanzienlijk verbeteren van de woonkwaliteit. Zo zullen de woningen beter worden geïsoleerd en wordt een aantal huizen voorzien van zonnepanelen. Voor deze energiebesparende maatregelen is subsidie verleend door het Ministerie van Economische Zaken, uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Meer informatie vindt u op de website van De Volmacht. Zie [www.devolmacht.nl](http://www.devolmacht.nl) (projecten/renovatieprojecten).

## *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](mailto:info@devolmacht.nl)

Internet: [www.devolmacht.nl](http://www.devolmacht.nl)