



Woningstichting **De Volmacht**

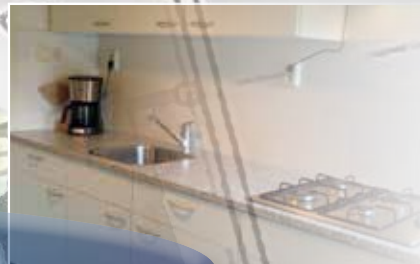
Bewonersblad

**Nieuwbouw
Gasselternijveen**

**Resultaten Drents
Woonlastenonderzoek**

**Energie labeling,
energiebeleid en
isolerende maatregelen**

Keukenvervanging



Voorwoord



Onlangs is het provinciale rapport over de betaalbaarheid van de huurwoningen in Drenthe uitgekomen. Ondanks het feit dat Aa en Hunze hierin niet het slechtst scoort, zijn wij toch geschrokken van de resultaten. Er zijn natuurlijk veel meer kosten fors gestegen dan de huren alleen, en veel inkomens staan onder druk, maar

de woonlasten maken voor veel huurders een te groot deel uit van hun uitgaven. Vooral éénoudergezinnen en huurders die de laatste jaren zijn verhuisd behoren tot de kwetsbare groepen. Samen met onze huurdersvereniging De Deelmacht gaan wij kijken welke maatregelen wij in ons werkgebied kunnen nemen. In het vorige Bewonersblad gaven wij aan dat onze missie goed en betaalbaar wonen voor een brede groep klanten is. Wij zullen ons dus maximaal inzetten om dit waar te maken.

De parlementaire commissie enquête woningcorporaties is inmiddels met haar eindrapport gekomen. Veel zaken zijn er landelijk misgegaan en er zijn veel schulden aan te wijzen. De komende periode zullen er in de politiek diverse discussies worden gevoerd over de positie van de toekomstige corporatie en met welke zaken de corporatie zich mag bezighouden. Wat tevens naar voren komt is dat schaalgrootte

soms als negatief wordt bestempeld en dat zij de rol van de huurders en de gemeente belangrijker wil maken. Wel wordt het unieke systeem van sociale huur zoals wij dat in Nederland kennen als waardevol bestempeld en dat er in de afgelopen jaren ook veel positiefs is gepresteerd. De Volmacht zal haar steentje bijdragen aan het herstel van de beeldvorming.

De Volmacht is momenteel druk bezig met het afronden van de begroting voor 2015. Gezien de voorlopig cijfers kunnen wij hiervan melden dat de plannen conform onze voornemens kunnen worden uitgevoerd. Jaarlijks besteden wij wel minder geld aan bijvoorbeeld onderhoud, maar deze besparing wordt grotendeels gerealiseerd door het scherpere aanbestedingsbeleid. De kwaliteit van ons woningbezit blijft voor ons voorop staan.

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

Nieuwbouw Gasselternijveen

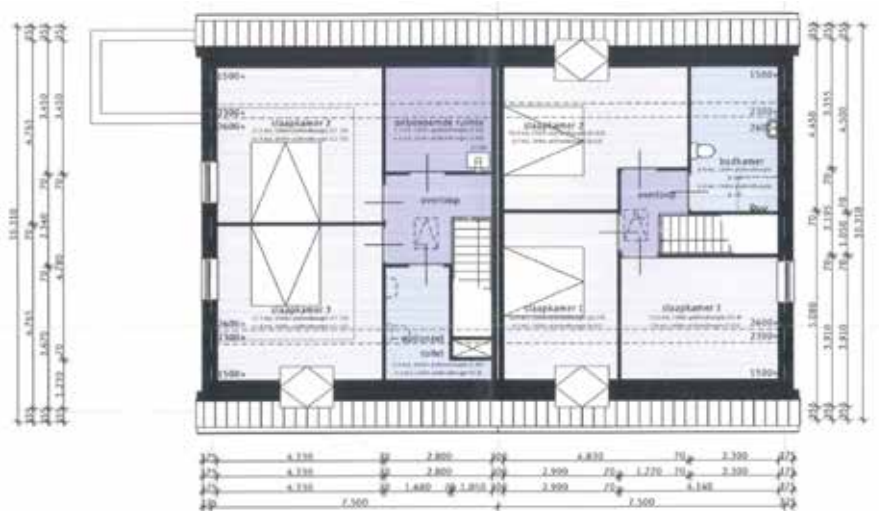


Woningstichting De Volmacht heeft samen met de buurt een plan ontwikkeld voor herstructurering van de woningen aan de Schoenerstraat, Schuttevaerstraat, Burgemeester Gaarlandtlaan, Parallelweg en Kruisstraat te Gasselternijveen. Het eerste deel van deze herstructurering (inclusief de sloop van 10 woningen) is inmiddels gerealiseerd en in 2014 opgeleverd. Het tweede deel betreft sloop en vervangende nieuwbouw. Voor het bouwplan is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarvoor de nodige procedures zijn opgestart.

De nieuwbouw maakt onderdeel uit van een totale wijkrenovatie waarbij fors wordt ingezet op kwaliteitsverhoging, verbreding doelgroep, differentiatie woningvoorraad en reductie van het woningaantal. In de oorspronkelijke wijk had De Volmacht 89 woningen en na het uitvoeren van alle plannen zullen dit uiteindelijk nog 62 woningen zijn. Om beter in te kunnen spelen op de toekomstige vergrijzing en om een brede doelgroep te kunnen bedienen, is gekozen voor een levensloopbestendig woningtype. Bij dit

woningtype is een slaapkamer en een doucheruimte op de begane grond aanwezig.

Het plan bestaat uit de sloop van 30 woningen aan de Burgemeester Gaarlandtlaan, de Schoenerstraat en de Schuttevaerstraat en het bouwen van 13 nieuwe huurwoning-





Woningstichting De Volmacht

gen. Er zijn 6 huurders die na de sloop van hun huidige woning naar deze nieuwbouw verhuizen. In totaal zullen 11 woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen, 2 woningen hebben een uitvoering als eengezinswoning. De woningen

worden gebouwd door Bouwbedrijf Geveke uit Haren. De sloop van de bestaande woningen vindt in januari 2015 plaats, waarna aansluitend de nieuwbouw start. De verwachte oplevering van de woningen is rond de zomervakantie van 2015.



Tariefsverhoging servicefonds

In november 2013 hebben wij u geïnformeerd over een verhoging van het tarief voor het lidmaatschap van het servicefonds 'kleine herstellingen'. Dat tarief was namelijk sinds 1991 steeds hetzelfde gebleven, namelijk € 4,77 per maand. Daarentegen zijn de uitgaven die het fonds met zich meebrengt jaarlijks aanzienlijk toegenomen, mede door de normale prijsstijgingen. Het gaat om herstellingen die de huurder volgens de wet zelf en voor eigen rekening moet uitvoeren, tenzij de huurder lid is van een daarvoor ingesteld fonds.

Om de verplichtingen vanuit het fonds met dezelfde kwaliteit te kunnen blijven uitvoeren, heeft De Volmacht toen in overleg met de Huurdersvereniging De Deelmacht een geleidelijke tariefsverhoging doorgevoerd, te weten: met ingang van 1 januari 2014

is het maandbedrag met € 0,50 verhoogd van € 4,77 naar € 5,27 en vanaf 1 januari 2015 wordt het tarief nogmaals met € 0,50 verhoogd van € 5,27 naar € 5,77. Daarmee is de tariefsverhoging over een periode van twee jaar afgerond.

Met deze tariefsverhoging brengen wij niet het volledige financiële tekort van dit fonds bij de huurders in rekening. In overleg met De Deelmacht is de afspraak gemaakt dat de helft van het tekort voor rekening van De Volmacht komt. Daarbij zal De Volmacht door efficiëntieverbetering en mogelijk een andere inkoop het tekort verder proberen terug te brengen.

Bent u in 2014 verhuisd, dan betaalt u reeds € 5,77 en zal het tarief voor u niet nogmaals worden verhoogd.

Resultaten Drents Woonlastenonderzoek

Zoals wij in het vorige Bewonersblad hebben aangekondigd, heeft De Volmacht samen met een aantal andere woningcorporaties meegedaan aan het zogenoemde Drents Woonlastenonderzoek. In juni is een groot gedeelte van onze huurder aangeschreven en is hun verzocht deel te nemen aan dit onderzoek. Ruim 24 procent van de huurders van De Volmacht hebben een vragenlijst ingevuld. Wij willen hierbij onze huurders die hebben deelgenomen hiervoor hartelijk bedanken.

De resultaten van het Drents Woonlastenonderzoek zijn sinds begin november bekend. In grote lijnen is de uitkomst als volgt.

Onder de Drentse huurders hebben vooral één- en twee-ouder gezinnen en eenpersoonshuishoudens een hogere kans op betalingsproblemen. Dat is de conclusie van het woonlastenonderzoek dat zes Drentse corporaties en hun huurdersorganisaties afgelopen zomer lieten uitvoeren. Oudere huurders hebben de minste kans op problemen. De aanleiding van het onderzoek is de zorg over de woonlasten van huurders. In de aanpak willen huurders en verhuurders samen optrekken.

Hoe zwaar drukken de woonlasten op het inkomen van huurders? Dat is de centrale vraag in het onderzoek dat is uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen in opdracht van Actium, Domesta, De Volmacht, Woonborg, Woonconcept en Woonservice en de huurderorganisaties van deze corporaties.

Een gemiddeld huishouden betaalt na verrekening van de huurtoeslag € 420,- huur per maand. Dat is ongeveer 26 procent van het totale gemiddelde inkomen. De totale woonlasten (huur, gas, water, elektriciteit en gemeentelijke lasten) liggen rond de € 595,- per maand. Dit is ongeveer 37 procent van het maandinkomen. Bij mensen met een betaalbaarheidsrisico is dit percentage hoger, circa 44 procent. De voornaamste reden voor het hogere percentage is het

lagere gemiddelde inkomen van deze huishoudens.

De corporaties en huurdersorganisaties zijn eensgezind in hun zorgen over de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens. In een eerste overleg over de resultaten en mogelijke vervolgstappen, hebben de corporaties toegezegd hun huidig huurprijsbeleid onder de loep te willen nemen en aan te passen. Hierbij wordt rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van de verschillende corporaties.

Niet alleen huurprijzen spelen een rol bij het betaalbaar houden van het wonen. Er zijn ook gedeelde zorgen over de hoogte van energielasten, gemeentelijke heffingen en zorgkosten. Corporaties en huurders zijn ervan overtuigd dat alleen een brede en gezamenlijke aanpak leidt tot verbetering van de financiële positie van huurders met een betaalbaarheidsrisico. Samen willen ze dit geluid laten horen bij gemeenten, energieleveranciers en andere partijen.

Ruim 6.200 huurders hebben de vragenlijst ingevuld. Hierbij is opvallend te noemen dat meer dan 60 procent van de respondenten dit via internet heeft gedaan. De onderzoeksresultaten zijn volledig geanonimiseerd. Hiervoor is, vanwege de privacy gevoelige informatie, vooraf de garantie gegeven aan de respondenten.

De uitkomsten die betrekking hebben op de huurders van De Volmacht zijn inmiddels ook in ons bezit. Indien nodig zullen wij ons beleid hierop aanpassen.

Het onderzoeksbureau Companen heeft per woningcorporatie vijf personen geselecteerd die als blijk van waardering voor deelname een waardebon van € 50,- ontvangen. Deze prijswinnaars hebben persoonlijk bericht gekregen.





Energielabeling, energiebeleid en isolerende maatregelen

Energielabeling

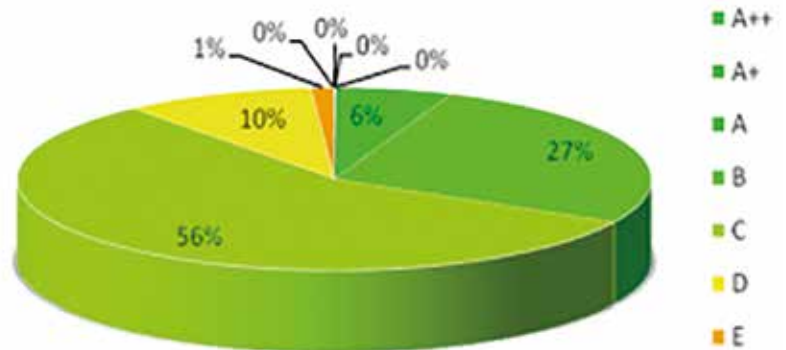
Alle huurwoningen van De Volmacht zijn voorzien van een energielabel. Het energielabel zegt iets over de energieprestatie van een gebouw en wordt uitgedrukt in een Energie-Index. De energielabels variëren van label A++ (zeer energiezuinig) tot label G (minst energiezuinig).

Energiebeleid en isolerende maatregelen

In principe is voor De Volmacht de schilderbeurt (planmatig onderhoud) tevens de rode draad in het energiebeleid. Bij de schilderbeurt wordt er aandacht besteed aan de energetische kwaliteit van de woningen. Voorafgaand aan de schilderbeurt ontvangen huurders een aanbieding om gelijktijdig met de schilderbeurt tegen huurverhoging alle aanwezige enkele beglazing te vervangen door HR++ isolatieglas. Afhankelijk van het huidige energielabel kunnen er eventueel extra isolerende maatregelen worden toegepast met als doelstelling dat de woningen na de schilderbeurt uitkomen op minimaal een energielabel C.

Zo is er in 2014 bij 84 woningen vloerisolatie aangebracht zonder huurverhoging. Ook een maatregel die een positieve bijdrage levert aan het energielabel van de woning (en een besparing op energiekosten

De Volmacht augustus 2014



De energielabels van de woningen van De Volmacht zijn verwerkt in een totaaloverzicht waardoor inzichtelijk is hoe de woningvoorraad erbij staat. F en G labels (minst energiezuinig) zijn niet meer aanwezig binnen het woningbezit van De Volmacht.

voor de bewoners) is het vervangen van de bestaande HR of VR cv-ketel door een nieuwe HR 107 cv-ketel. Het vervangen van cv-ketels wordt eveneens planmatig uitgevoerd.

Als proefproject op het gebied van duurzaamheid hebben huurders in 2013 en 2014 de mogelijkheid gehad om tegen huurverhoging een pv-installatie met drie zonnepanelen te laten plaatsen. Het vooraf vastgesteld maximum aantal van 30 pv-installaties per jaar is in beide jaren gerealiseerd. Overigens wordt er bij energetische verbeteringen altijd rekening gehouden met het strategisch voorraadbeleidsplan van De Volmacht.



Het hoe en waarom van de nieuwe Huisvestingswet

Op 1 januari 2015 wordt de nieuwe Huisvestingswet 2014 van kracht. Deze vervangt de Huisvestingswet uit 1993. Wat staat er in de nieuwe wet?

De meeste woningcorporaties in Nederland verdelen hun huurwoningen via een systeem: de woonruimteverdeling. Zo ook bij De Volmacht. De regels hiervan bepalen wie in aanmerking komt voor welke woning en onder welke voorwaarden. Deze voorwaarden zijn bijvoorbeeld gebaseerd op woon- of inschrijfduur, leeftijd, inkomen, gezinssamenstelling en/of urgentie.

Duidelijkheid brengen

Nederland kent tientallen systemen voor woonruimteverdeling. Elke regio hanteert haar eigen regels. Bovendien hebben veel gemeenten in een convenant met woningcorporaties afspraken gemaakt over wie waar mag wonen. Dit alles zorgt ervoor dat de toewijzing van woningen weinig transparant is. De nieuwe Huisvestingswet brengt hierin verandering.

Iedereen mag zelf kiezen

De Huisvestingswet wil de keuzevrijheid van woningzoekenden bevorderen. Een corporatie mag alleen gebruikmaken van regels voor de toewijzing als daar zwaarwegende redenen voor zijn. Die toewijzingsregels beperken namelijk het grondrecht van iedere burger om zelf te kiezen waar hij of zij wil wonen. De nieuwe Huisvestingswet staat toewijzingsregels toe. Maar alleen als die regels noodzakelijk en geschikt zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van een tekort aan geschikte woningen te bestrijden.

Overigens mogen gemeentes alleen toewijzingsregels vaststellen voor goedkope huurwoningen. De gemeente bepaalt zelf de grens tussen goedkope en dure huur. Tot nu toe werd die grens bepaald door het Rijk.

Urgent woningzoekenden

De nieuwe Huisvestingswet heeft ook oog voor mensen die met spoed een woning

zoeken: de urgent woningzoekenden. In de huisvestingsverordening kan de gemeente een regeling voor deze mensen opnemen. Ook als er geen tekort aan woningen is.

Gedeeltelijk voorrang voor mensen met binding

In veel gemeenten hebben mensen met een economische of maatschappelijke binding voorrang. Is er een tekort aan woningen? Dan staat de nieuwe Huisvestingswet gemeentes het volgende toe: 50 procent van de woningen mag met voorrang toegewezen worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De helft van dat percentage mag met voorrang toegewezen worden aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.

Alleen regels bij tekort aan woningen

De belangrijkste verandering in de wet: als een gemeente invloed wil hebben op het toewijzen van sociale huurwoningen, dan moet zij dit vanaf 1 januari 2015 regelen in een zogeheten Huisvestingsverordening. Zo'n verordening, of besluit, is maximaal vier jaar geldig. De gemeente moet duidelijk aangeven waarom zij een huisvestingsverordening opstelt. Ook moet zij hierover overleggen met bijvoorbeeld huurdersorganisaties en woningcorporaties.

Een gemeente mag een huisvestingsverordening alleen opstellen voor gebieden waar er te weinig woningen zijn van een bepaald type en/of in een bepaalde prijsklasse. Dit kan een enkele buurt zijn, maar ook een hele wijk, plaats of gemeente. In de gemeente Aa en Hunze is dit niet van toepassing.

Volgens de nieuwe Huisvestingswet blijft het dus mogelijk om lokaal met verschillende regels te werken. Bijvoorbeeld regels over de woninggrootte en het aantal kamers in relatie tot de grootte van een huishouden. Ook regels om te bepalen wie het eerst aan de beurt is, zijn nog steeds toegestaan.





Woningstichting De Volmacht

Keukenvervanging

Het vervangen van keukens is afhankelijk van het bouwjaar van de keuken. Huurders worden door De Volmacht geïnformeerd indien de keuken in aanmerking komt voor vervanging.

Huurders hebben hierbij keuze in kleuren, fronten, bladen, inbouwapparatuur en opstellingsmogelijkheden. De bestaande keuken wordt door De Volmacht kosteloos vervangen door een nieuwe basiskeuken. U heeft bij de basiskeuken de keuze uit verschillende kleuren van fronten en keukenbladen.

Indien de huurder een luxe of uitgebreidere keuken wenst dan de basiskeuken, dan bieden wij hiervoor de mogelijkheid. Het gedeelte dat de huurder extra kiest ten opzichte van de basiskeuken wordt dan bij de huurder in rekening gebracht en er worden afspraken gemaakt over de overnamevergoeding door De Volmacht van het extra deel bij huuropzegging.

Wij hebben het bedrijf SIWO bv gevraagd om het hele traject voor De Volmacht te begeleiden. Een medewerker van dit bedrijf komt persoonlijk bij u thuis om de keuzemogelijkheden te bespreken. Voor de uitvoering maakt een aannemer afspraken met u over het plaatsen van de keuken.

In 2014 zijn totaal 74 huurders aangeschreven voor de planmatige keukenvervanging.

De Volmacht heeft een keukenbeleid ontwikkeld om keuzevrijheid te kunnen bieden.

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