



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

**Nieuwbouw
Gasselternijveen**

**De nieuwe woningwet
(passend toewijzen)**

**Aedes Benchmark
en Visitatie**

**Wijziging bij
c.v. storingen**



Voorwoord

Voor iedereen een "betaalbare" woning



De afgelopen maanden werden wij in Europa geconfronteerd met groeiende stromen vluchtelingen en zijn er grote verschillen in de reactie op dit vraagstuk. Zeker op het terrein van de eerste opvang is in Noord-Nederland een grote inzet geleverd. In deze eerste opvang is geen rol voor woningcorporaties weggelegd. Op het moment dat de vluchtelingen vergunninghouders worden, komen woningcorporaties in beeld. Bij deze verdeling wordt per gemeente naar rato een taakstelling vastgesteld. Deze rol vervullen wij als Volmacht in nauwe samenwerking met de Gemeente Aa en Hunze en kunnen wij meestal binnen onze leegkomende woningen realiseren. Door de toegenomen taakstelling mag het duidelijk zijn dat wij als Volmacht vaker moeten besluiten om een woning voor vergunninghouders te reserveren en dat de mogelijk wachttijd van andere huurders daarmee wordt verlengd. Wij hopen dat u begrip kunt opbrengen voor deze situatie.

Om voor een ieder de woning ook betaalbaar te krijgen heeft de overheid in de nieuwe Woningwet vastgelegd dat bij 95% van de woningtoewijzingen, met recht op huur-

toeslag, er passend toegewezen moet worden. Concreet betekent dit een huurprijs lager dan € 576,87 en voor meerpersoon huishouden een huurprijs lager dan € 618,24. Voor huurders met recht op huurtoeslag is dit een prima maatregel om betaalbaar te kunnen wonen. Er zal alleen veel vraag zijn naar woningen met deze huurprijs. Woningstichting De Volmacht heeft reeds met het invoeren van het nieuwe huurbeleid per 1 juli 2015 ingegrepen in de hoogte van de huren en de huurverhogingen. Door deze maatregel verwachten wij dat de betaalbare woningvoorraad voldoende is.

Per 1 oktober j.l. is het nieuwe woningwaardering stelsel ingevoerd om de huurprijs van uw woning vast te stellen. In de media werd aangegeven dat dit voor veel huurders een huurverlaging zou opleveren. Door ons gematigd huurbeleid gaat dat voor onze huurders alleen niet op. Bij de Volmacht was slechts 1 huurwoning enkele euro's te duur. Het mag duidelijk zijn dat deze huurder inmiddels een huuraanpassing heeft gekregen.

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

Openingstijden kantoor

Op werkdagen voor bezoekers van 9:00 tot 12:00 uur, 's middags alleen op afspraak. Vrijdag na 12:00 uur is het kantoor gesloten.

Reparatieverzoeken

Deze kunt u telefonisch aan ons doorgeven op werkdagen tussen 8:00 uur en 10:00 uur op telefoonnummer 0592-263155. Ook kunt u klachten melden via e-mail op info@devolmacht.nl

Spoedreparaties buiten kantooruren

Voor het melden van spoedreparaties (buiten kantooruren of in de weekenden), belt u 0592-263155. U wordt dan doorverbonden met een antwoordapparaat dat u verdere instructies geeft voor het melden van de spoedklacht.

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

Voor een storing aan uw c.v.-installatie (binnen- en buiten kantooruren) kunt u **vanaf 1 januari 2016** rechtstreeks contact opnemen met Feenstra Verwarming B.V., op telefoonnummer 088-8455000.

Vormgeving:

studio Bert Gort, Grijskerk
Druk: Scholma Druk bv, Bedum

Nieuwbouw 13 woningen te Gasselternijveen



In augustus dit jaar is woningstichting De Volmacht gestart met de nieuwbouw van 11 levensloopbestendige- en 2 gezinswoningen aan de Schuttevear- en Schoenerstraat te Gasselternijveen.

Dit is de laatste fase van de herstructurering te Gasselternijveen (een wijk van ca. 90 woningen). In 2013 is gestart met de eerste fase, bloksplitsing en renovatie van 47 bestaande woningen. Eind 2014 is vervolgens gestart met de sloop van 30 woningen en in augustus dit jaar is begonnen met de vervangende nieuwbouw van 13 woningen.

De 13 nieuw te bouwen woningen zijn gelegen aan de Schuttevearstraat rondom nog nieuw aan te leggen openbaar groen. Het ontwerp en de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit is gemaakt door KAW architecten.

De uitvoering van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd door Geveke Bouw.

Er zullen totaal 10 twee onder 1 kap woningen worden gebouwd en één blok met drie onder 1 kap woningen. De levensloopbestendige woningen beschikken standaard over een slaapkamer en een badkamer op de begane grond.

Planning

De woningen zullen volgens de planning begin 2016 worden opgeleverd.

Verhuur

Voor verdere informatie over deze woningen kunt u contact opnemen met de afdeling verhuur van Woningstichting De Volmacht. Op dit moment zijn er nog enkele woningen beschikbaar.

Aedes Benchmark

Ieder jaar doet de Aedes, de koepel van woningcorporaties, onderzoek naar dienstverlening van de woningcorporaties in Nederland. Dit jaar doen bijna alle corporaties aan dit onderzoek mee. De bedoeling van deze Benchmark is dat de onderlinge verschillen tussen de corporaties zichtbaar worden en dat van elkaar geleerd kan worden.

U als huurder bent daarvoor mogelijk telefonisch benaderd voor een klanttevreden-

heid onderzoek. Eind van dit jaar zullen de gegevens van alle corporaties worden gepubliceerd.

Van het onderdeel klanttevredenheid is inmiddels de beoordeling van De Volmacht bekend. Het cijfer dat u ons gaf was gemiddeld een 8,0.

Wij willen langs deze weg alle huurders die hebben meegewerkt bedanken voor het vertrouwen en de medewerking.



Visitatie bij Woningstichting De Volmacht

Sinds 2007 is het volgens de AedesCode verplicht dat corporaties zich iedere vier jaar laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. Voor Woningstichting De Volmacht was het begin 2015 dan ook de 2e keer dat dit werd uitgevoerd. Deze keer was het Reaflex die verantwoordelijk was voor de uitvoering van het onderzoek. Bij de visitatie wordt over een periode van 4 jaar teruggekeken en worden de prestaties op een 4-tal hoofdthema's beoordeeld.

Inmiddels zijn de cijfers bekend en is het rapport af. Met een gemiddeld cijfer van 7,3 kunnen wij trots zijn op de prestatie en

hebben wij nog de nodige uitdagingen voor de toekomst. Wij zien de verbeterpunten dan ook als de kans om de dienstverlening en de volkshuisvestelijke prestatie op een nog hoger niveau te brengen. Het rapport is inmiddels openbaar en staat compleet op onze website.

De onderdelen waarop is gemeten en de daarbij behorende cijfers zijn:

- Presteren naar opgaven en ambities; 7,6
- Presteren volgens Belanghebbenden; 7,6
- Presteren naar Vermogen; 6,9
- Governance; 7,1

Zonnepanelen op uw dak (tegen huurverhoging)

De Volmacht heeft dit jaar weer de mogelijkheid geboden om als geriefsverbetering (tegen huurverhoging) een installatie van drie zonnepanelen op uw dak te laten plaatsen.



Inmiddels zijn al meer dan 100 Volmacht woningen voorzien van zonnepanelen! De installatie van 3 panelen geeft naar verwachting een rendement van circa 600 kWh per jaar. Dit zal u op uw elektraverbruik een besparing opleveren van circa € 135,00 per

jaar (op basis van de huidige energieprijzen). Wij vragen voor de installatie van drie panelen een huurverhoging van € 8,50 per maand. Op basis van de huidige energieprijzen geeft de installatie hiermee nu al een besparing op uw woonlasten.

De Volmacht biedt bewust een PV- installatie aan van (maar) 3 panelen. Hierbij wordt de energie opbrengst hoofdzakelijk door u zelf verbruikt.

Bij een grotere installatie levert u terug aan het openbare net.

De energie die u terug levert aan het net wordt in mindering gebracht op uw verbruik, dit heet salderen. Aangezien de vergoeding voor het terugleveren (de salderingsregeling) ter discussie staat, beperken wij ons op dit moment tot het aanbieden van een installatie van 3 panelen.

Wat betekent de nieuwe Woningwet voor u?

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. Er is nogal wat veranderd voor woningcorporaties. Wat merkt u als huurder van de nieuwe wet?

In de Woningwet staat wat woningcorporaties wel en niet mogen doen. De herziene Woningwet zorgt voor meer transparantie en een beter functionerende corporatiesector. Het toezicht wordt versterkt en huurders en gemeenten krijgen meer invloed. De belangrijkste herzieningen waar huurders mee te maken krijgen, zijn de volgende:

1. Kerntaak

De Woningwet bepaalt dat corporaties zich moeten richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Commerciële activiteiten, zoals het bouwen van vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen, zijn alleen in bepaalde uitzonderingsgevallen toegestaan.

2. Invloed uitoefenen

De nieuwe Woningwet geeft huurders meer invloed op het beleid van hun woningcorporatie. Huurders krijgen bijvoorbeeld instemmingsrecht bij een eventuele fusie en bij het aangaan van verbindingen. Ook krijgen zij voortaan meer informatie over de financiën en mogen zij informatie opvragen bij toezichthouders.

3. Leefbaarheid

Sinds de jaren negentig investeren woningcorporaties veel in leefbaarheid. Omdat de nieuwe Woningwet bepaalt dat corporaties zich moeten richten op hun kerntaak, geldt hier nu wel een beperking voor: corporaties mogen alleen investeren in de leefomgeving van de woningen die ze bezitten. Denk dan aan het onderhoud van het eigen groen rondom wooncomplexen.

Verder mogen corporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismees-

ter in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Wat corporaties precies doen op het gebied van leefbaarheid spreken ze af met de gemeente en huurdersorganisaties.

Huursombenadering

Niet alleen de nieuwe Woningwet zorgt voor veranderingen. Zo wordt vanaf 2016 bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging op een nieuwe manier vastgesteld, namelijk via de zogeheten huursombenadering. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Op deze manier zijn grote huurverschillen tussen lang zittende en nieuwe huurders te verkleinen. Omdat corporaties de huur zo beter kunnen afstemmen op de waarde en kwaliteit van de woning, wordt er een beter evenwicht op de huurmarkt bereikt.

Nieuwe regels voor aanbieden van woningen

Nog een wijziging, die op 1 januari 2016 ingaat, is dat woningcorporaties vanaf dan hun woningen passend moeten toewijzen. Passend toewijzen betekent dat huurders een woning krijgen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Dit heeft gevolgen voor huurders die recht hebben op huurtoeslag. Zij komen door passend toewijzen alleen nog maar in aanmerking voor een woning met een huur tot € 576,87 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 618,24 (voor meerpersoonshuishoudens). Slechts voor vijf procent van woningzoekenden met recht op huurtoeslag mag een woningcorporatie een uitzondering maken. Hoe deze nieuwe regels in de praktijk uitpakken, zal in de loop van 2016 blijken.

Planmatig onderhoud 2016

Gasselte

305	B. Gaarlandtlaan 4a, 9 en 11	Voegwerk herstellen Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	324	Noordzijde 117, 119, 119a, 119b Scheepvaartlaan 9 t/m 23 (on), 98 t/m 104 (e.) Sont 1, 3, 5 en 7	Voegwerk kopgevel en raamdorpels Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt
306	Bergweg 11 t/m 19 (on) B. Gaarlandtlaan 21 t/m 35 (on)	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	326	J. Cuperuslaan 2 /m12 (e), 12a t/m 12d	Personenlift revisie installatie Personenlift revisie installatie onvoorzien
315	Boerdijk 1 t/m 23 (on) Kruisstraat 1a en 1b Vaart 111, 111a, 111b, 111c, 113, 113a Vijverstraat 2, 4, 6, 8, 8a en 8b	Gemetselde borstwingering voorzijde Geïsoleerde panelen achterzijde aanbrengen Ventilatioorosters woonkamer Asbestpanelen vervangen	328	De Hoefslag 1 t/m 49 (on)	Personenlift revisie installatie onvoorzien Onderhoud en beheer BMI Onderhoud dakvalbeveiliging
318	Scheepvaartlaan 30 t/m 64 (e.)	Douche en toiletrenovatie	329	Havenkade 2a t/m 2f, 4b t/m 4f, 6, 6a t/m 6g	Personenlift revisie installatie Onderhoud dakvalbeveiliging
322	B. Fabritiuslaan 33 t/m 47 (on) Catharinaal 1 t/m 4	Rabbdelen vervangen Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	330	Havenkade 2, 4 en 4a Praktijkruimtes	Onderhoud VRF systeem
323	Hoogte der Heide 1 t/m 29 (on), 33 t/m 71 (on)	Vervangen douchemengkranen Personenlift revisie installatie onvoorzien Onderhoud brandmeldinstallatie			

Rolde

401	Oal Diek 2 Straatkampen 15 West Dorperstraat 2 Zuiderstraat 1, 3 en 5	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	419	Lienstukken 10, 12, 14, 16	Voegwerk herstel
402	Kruisboomlaan 2, 4, 6 en 8	Voegwerk herstellen voorgevels (Kruisboomlaan 2-8)	420	Molencamp 1 t/m 13 (on), 13a, 13b, 15 t/m 27 (on), 27a, 27b, 29, 29a, 29b, 31, 33, 33a, 33b, 35, 35a, 35b, 37, 39, 39a, 39b, 43 t/m 69 (on)	Zuster oproep systeem en voordeur intercom vervangen Personenlift revisie onvoorzien Personenlift revisie installatie Vervangen brandmeldinstallatie (incl. certificering) Onderhoud dakvalbeveiliging
411	Middelweg 5 t/m 19 (on)	Voegwerk herstellen raamdorpelstenen	425	Straatkampen 2, 2a t/m 18a	Personenlift revisie installatie onvoorzien
414	Esweg 7	Voegwerkherstel kopgevel	428	Nijlanderstraat 26, 28 en 30 Schoolstraat 29 t/m 37	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt
415	Volmachtenlaan 43 t/m 65 (on)	Voegwerk herstel borstwingering Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	499	Garageboxen Rolde	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt
418	B. Reynderstraat 36 t/m 62 (e.) Grolloerstraat 24 t/m 24c	Personenlift revisie installatie onvoorzien Personenlift revisie Onderhoud dakvalbeveiliging			

Gieten

502	Nieuwediep 55a, 93 en 95	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	520	Wilgenroos 48 t/m 58 (e.)	Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt Ventilatie voorzieningen Douche- en toiletrenovatie
504	Dingspelstraat 5, 9 t/m 19 (on) en 23 Eekschillersweg 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 40 Markescheiding 2 t/m 11 13, 16 en 17	Balkonschermen vervangen Geïsoleerde borstwingingspanelen Asbest panelen verwijderen	521	De Weegbree 23 t/m 29 (on), 62 t/m 78 (e.) Wilgenroos 1 t/m 7 (on) 21, 23, 25, 29 t/m 39 (on), 60 t/m 68 (e.)	Dakraam douche aanbrengen
506	Dobbenwal 3 t/m 11 (on) Ekkelwal 1 t/m 31 (on), 2 t/m 6 (e.), 14 t/m 24 (e.) Elzenwal 1 t/m 9 (on), 13 t/m 35 (on), 24 t/m 36 (e.) Markescheiding 38, 40, 44, 46, 48, 50, 54, 56, 58, 60	Vloerisolatie Nokvorsten met loodvervanger aanbrengen Schilderwerk bergingen Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	523	Liesterkralen 50 t/m 56 (e.) Dambeern 1 t/m 31 (on) De Weegbree 31 t/m 37 (on), 48 t/m 54 (e.)	Gevelbekleding en isolatie berging Ophogen bergingsvloer Dakbedekking met isolatie berging Lood vervangen
508	Kerspelstraat 2 t/m 18 (e.) Vleerwal 1 t/m 7 (on), 2 t/m 12 (e.)	Vloerisolatie Reinigen betonafdekkers Schilderwerk bergingen Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt	526	Wemenweg 2 t/m 22 (e.)	Personenlift revisie onvoorzien Personenlift revisie installatie
509	De Weegbree 5, 7, 9, 11, 26, 32 en 34 Sleedoorn 3, 5, 7 en 11 Wegedoorn 2 t/m 16 (e.) Wegedoorn 7, 11, 13, 15 en 17	Voegwerk achtergevel Lood berging vervangen Geveltimmerwerk bij schilderwerk Grote schilderbeurt (kleurwijziging)	529	Dobbenwal 2	Kontrolle noodverlichting
			531	Bonnerhoek 30 t/m 48 (e.)	Personenlift revisie installatie onvoorzien Personenlift revisie installatie
			599	Garages Kerspelstraat	Vervangen voegwerk

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 is er in de nieuwe Woningwet geregeld dat als u alleen of met zijn tweeën bent én u huurtoeslag kunt aanvragen, u een woning met een huurprijs van maximaal € 576,87 *) kunt huren. Bestaat uw huishouden uit drie of meer personen en zou u huurtoeslag kunnen aanvragen, dan kunt u een woning met een maximale huurprijs van € 618,24 *) huren. Bovenstaande geldt voor alle woningtoewijzingen voor woningen met een ingangsdatum huurcontract na 1 januari 2016.

Uw inkomen nu al opvragen

Wij adviseren onze woningzoekenden nu al het gratis IBRI formulier (Inkomensverklaring 2014) op te vragen bij de Belas-

tingdienst. Als u contact opneemt met de Belastingtelefoon (0800-0543) krijgt u het formulier binnen enkele dagen thuis gestuurd. Let op: De Volmacht toetst uw inkomen met behulp van deze gegevens bij de woningtoewijzing.

Wat betekent dit voor onze woningzoekenden?

Staat u bij ons ingeschreven als woningzoekende? Dan kan het zo zijn dat u op basis van uw inkomen voor bepaalde woningen niet meer in aanmerking kunt komen.

*) mogelijk dat deze huurbedragen per 1 januari 2016 nog worden gewijzigd

Belangrijke wijziging bij storingen aan uw centrale verwarming (vanaf 1 januari 2016)

Het contract voor het cv-onderhoud met de Energiewacht eindigt op 31 december 2015.

Vanaf 1 januari 2016 worden deze werkzaamheden overgenomen door Feenstra Verwarming B.V..

Voor storingen aan uw cv-installatie kunt u (binnen en buiten kantooruren) vanaf 1 januari 2016, rechtstreeks contact opnemen met Feenstra : telefoonnummer (088-8455000). Ook bij het melden van spoedreparaties (buiten kantooruren en in de weekenden) zult u in veel gevallen worden doorgeschakeld naar het callcenter van Feenstra.

Wanneer u vragen heeft over de ketel en/of een storing wilt aanmelden, kunt u 24 uur per dag en 7 dagen per week contact opnemen met het servicecentrum van Feenstra, via telefoonnummer:

088 8455000

Op de website: www.feenstra.com/devolmacht kunt u de meest gestelde vragen teruglezen.

Wanneer u vragen heeft over de verandering van deze diensten kunt u hiervoor contact opnemen met Woningstichting De Volmacht op telefoonnummer 0592 – 263515 of info@devolmacht.nl

Alle huurders zullen begin december een persoonlijke brief ontvangen met informatie over deze wijziging.

Als bijlage bij deze brief zullen een sticker en fol-

ders van Feenstra worden toegevoegd. De sticker is voorzien van bovengenoemd telefoonnummer.

Indien u deze sticker op uw c.v. ketel plakt heeft u het storingsnummer altijd bij de hand.



Feenstra



Keukenvervanging

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

De Volmacht heeft een keukenbeleid ontwikkeld om keuzevrijheid te kunnen bieden. Huurders hebben hierbij keuze in kleuren, fronten, bladen, inbouwapparatuur en opstellingsmogelijkheden. De bestaande keuken wordt door De Volmacht kosteloos vervangen door een nieuwe basiskeuken. De huurder 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 t.o.v. de basiskeuken wordt dan bij de huurder in rekening gebracht en er worden afspraken gemaakt over de overnamevergoeding van het extra deel bij huuropzegging. Op de foto hieronder ziet u een keuken met een uitbreiding, die geheel volgens de wensen



van de huurder is samengesteld en geplaatst.

Wij werken inmiddels een aantal jaren samen met het bedrijf S.I.W.O. bv, die het keukentraject voor De Volmacht begeleidt. Een medewerker van dit bedrijf komt persoonlijk bij u thuis om de keuzemogelijkheden te bespreken. Voor de uitvoering zal een aannemer afspraken met u maken over het plaatsen van de keuken. In 2015 zijn totaal 69 keukens planmatig aangeschreven voor keukenvervanging.

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