



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

**De Volmacht onderzoekt
mening van huurders**

**Prettig en fleurig wonen
in De Hoefslag**

Praktische woontips

Boedelbak service



Voorwoord



In het voorjaar heeft er onder een grote groep huurders een onderzoek plaatsgevonden op het terrein van onderhoud en geriefverbetering aan hun woning. De antwoorden zijn inmiddels verwerkt en dat biedt een representatief beeld van wat u als huurder van de diverse thema's vindt. Gemiddeld gaven de respondenten een 7,4 voor het onderhoudsproces in het algemeen. Voor ons is het vooral van belang om uit dit rapport de verbeterpunten te benoemen en die in het toekomstige onderhoud door te voeren. Verderop in dit Bewonersblad leest u meer over de resultaten van het onderzoek.

Het interne toezicht op de woningcorporatie wordt bij Woningstichting De Volmacht uitgevoerd door een Raad van Commissarissen. Binnen deze raad van vijf leden zijn er in 2011 twee vacatures ontstaan. De heer J. Eikelaar uit Gieten heeft de raad verlaten en is opgevolgd door de heer K. Feunekes uit Gieten. In december van dit jaar zal ook de heer W. Habing uit Gasselte de raad verlaten; zijn plek wordt dan ingevuld door de heer H. Koenders uit Groningen. Ook langs deze weg willen wij nogmaals de vertrekkende leden bedanken voor de jarenlange inzet voor de corporatie.

Helaas is weer in het afgelopen jaar het verbouwen van hennep voor een desbetreffende huurder een reden voor huisuitzetting geworden. Vaak zijn deze huurders zich niet voldoende bewust van de gevaren en de financiële en juridische gevolgen. Wij willen onze huurders hier nogmaals voor waarschuwen. In een eerdere uitgave van het Bewonersblad heeft hierover een artikel gestaan. Toch vinden wij het van belang u hierover te blijven informeren en waarschuwen.

Al onze huurders hebben in oktober van dit jaar een schrijven ontvangen waarin wij aangaven wederom het groenste corporatiebezit van Drenthe te hebben. Daarbij was een Energie Wijzer bijgevoegd en een oproep om ook zelf aan de slag te gaan met energiebesparing.

De oproep en folder hebben bij een aantal van u wel de nodige vragen opgeroepen. Wij zijn blij met deze reacties. Het laat zien dat u dit zelf ook belangrijk vindt en de informatie leest. En het geeft ons de mogelijkheid om uw woning en onze maatregelen verder te verbeteren.

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, Leek
Druk: Scholma Druk bv, Bedum

De Volmacht onderzoekt mening van huurders

over tevredenheid en verwachtingen bij onderhoud aan de woning

Woningstichting De Volmacht heeft een onderzoek onder haar huurders laten uitvoeren naar de tevredenheid en de verwachtingen die zij hebben met betrekking tot onderhoud aan hun woning. Daaronder valt bijvoorbeeld het vervangen van de badkamer, de keuken, maar ook de klantvriendelijkheid van de medewerkers van De Volmacht, de houding van de aannemer en de aanwezigheid van de opzichter op locatie.



De heer Boekholt overhandigt de waardecheque en een boeket bloemen aan de familie Sipma uit Rolde.

Als dank voor de deelname aan het onderzoek werd onder de deelnemers die de vragenlijst compleet hadden ingevuld één maand gratis huur verloot. Deze prijs is gewonnen door de heer T. Sipma en mevrouw N. Sipma-Hoogenboezem uit Rolde.

Het onderzoek dat werd uitgevoerd door een extern bureau, heeft plaatsgevonden van 25 april tot en met 24 mei 2011 en hieraan hebben 320 huurders deelgenomen. Van de 320 ondervraagden bevinden de meeste huurders zich in de leeftijdscategorie van 24-55 jaar.

Over de werkzaamheden *voorafgaand* aan het onderhoudsproces zijn de meesten tevreden tot zeer tevreden. De volledigheid van de informatie, de duur van het onderhoud en eventuele financiële consequenties van het onderhoud worden gewaardeerd met het rapportcijfer 7,5.

De werkzaamheden *tijdens* het onderhoudsproces wordt ook als prettig ervaren; hierbij gaat het bijvoorbeeld om de vriendelijkheid van de aannemer. Deze activiteiten worden door de huurders gewaardeerd met het rapportcijfer 7,4.

De *storingsdienst* wordt in het algemeen zeer positief beoordeeld door 90 procent van de ondervraagden.

Uit het onderzoek blijkt dat huurders de mogelijkheid willen hebben tegen meerprijs hun woning op bepaalde punten te veranderen volgens hun wensen. Huurders willen alleen een meerprijs betalen als het gaat om het onderhoud aan de keuken of de badkamer. Volgens de ondervraagden is het huidige keuzeaanbod afdoende. Het gebruik van duurzame materialen wordt door ruim de helft van de huurders belangrijk gevonden en eenzelfde aantal huurders is bereid hieraan mee te betalen.

Het merendeel van de ondervraagde huurders vindt dat klachten na het onderhoudsproces binnen één maand moeten worden opgelost. Ook vindt het merendeel dat een voorman van de aannemer en/of de opzichter van de woningcorporatie op gezette tijden aanwezig moet zijn bij planmatig onderhoud.

Gemiddeld krijgt De Volmacht een 7,4 voor het onderhoudsproces in het algemeen.

Indien u over dit onderzoek en de uitkomsten vragen of opmerkingen heeft, belt of mailt u dan info@devolmacht.nl, of telefoon (0592) 26 35 15.



Kabinetsplannen wonen

Kooprecht voor huurders

Op 1 juli 2011 heeft het kabinet zijn Woonvisie gepresenteerd. Een van de stappen die het kabinet wil zetten is dat huurders van een woningcorporatie het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Het kabinet wil daarmee voor huurders van een corporatiewoning de keuzemogelijkheden tussen huren en kopen vergroten. Met corporaties zullen afspraken worden gemaakt over de verkoop van huurwoningen aan bewoners. Minister Donner wil nog voor het einde van het jaar komen met een wetsvoorstel voor het kooprecht voor huurders.

Extra huurverhoging van 5 procent in 2012

Tot nu toe mochten de huren jaarlijks stijgen met de inflatie. Dat was dit jaar 1,3 procent.

Vanaf 1 juli 2012 kunnen bepaalde groepen huurders een extra huurverhoging van 5 procent tegemoet zien. De extra huurverhoging van 5 procent komt bovenop de inflatiecorrectie en geldt zowel voor nieuwe als zittende huurders zodra het gezinsinkomen de grens van 43 duizend euro passeert.

Het doel van de verhoging is het aanpakken van scheefwonen. Scheefwonen is de veelgebruikte term voor financieel niet passend wonen. Het kan betekenen dat iemand te duur of juist te goedkoop woont. Nu blijven huurders met hoge inkomens vaak zitten waar ze zitten omdat dit voor hen voordeliger is. Met de nieuwe maatregel hoopt het kabinet dat de zogenoemde scheefwoners overstappen naar een duurdere huur- of koopwoning waardoor de wachttijden voor goedkope huurwoningen kunnen afnemen.

De extra huurverhoging van 5 procent is alleen van toepassing op woningen met een huur van minder dan 652,52 euro per maand. Die bevinden zich onder de zogenoemde liberalisatiegrens. De maximale huurprijs voor deze woningen is vastge-

steld aan de hand van uiteenlopende kenmerken van de woning op basis waarvan de woning een aantal woningwaarderingpunten heeft.

De vraag van woningcorporaties was wie de inkomens van de huurders gaat controleren. Woningcorporaties moeten immers de verhoging opleggen, maar hebben geen inzicht in het inkomen van hun huurders. De aangewezen partij om de benodigde informatie op te leveren is de Belastingdienst. Corporaties mogen de Belastingdienst vragen of de huurders op een woonadres samen meer of minder verdienen dan 43 duizend euro.

Wonen en zorg gaan scheiden

Per 1 januari 2014 wil het kabinet een financiële scheiding invoeren voor wonen en zorg. De zorg in verzorgingshuizen, verpleeghuizen, instellingen voor gehandicapten en psychiatrische patiënten wordt al sinds jaar en dag betaald uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). De AWBZ financiert ook langdurig zieken, gehandicapten en ouderen die thuis wonen.

De verwachting is dat deze zorg, met het oog op de toenemende vergrijzing, onbetaalbaar wordt. Daarom moeten bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen vanaf 2014 huur gaan betalen. Het kabinet wil op 1 januari beginnen met het scheiden van wonen en zorg voor mensen die lichtere zorg nodig hebben. Mensen die op zwaardere zorg zijn aangewezen volgen in de jaren daarna. Randvoorwaarden hierbij zijn dat de eigen bijdrage omlaag moet en dat cliënten met een laag inkomen in aanmerking moeten komen voor huurtoeslag. Daarnaast moeten er voldoende eenpersoonskamers beschikbaar zijn en een eventuele thuiswonende partner mag financieel geen hinder ondervinden van deze 'scheiding'.

Prettig en fleurig wonen in De Hoefslag

Nadat de bouw van het appartementencomplex De Hoefslag in Gasselte was voltooid, zijn de 25 woningen per 1 juli 2009 verhuurd aan de nieuwe bewoners.

De nieuwe bewoners komen uit de wijde omgeving en voelen zich over het algemeen helemaal thuis in dit wooncomplex. Het is prettig en fleurig wonen in De Hoefslag. De sfeer wordt als heel goed ervaren en men onderneemt allerlei activiteiten met elkaar.

De Volmacht heeft met behulp van zorgcentrum Dekelhem een algemene ruimte ingericht. De inrichting van deze algemene ruimte (vloerbedekking, raambekleding, tafels en stoelen) is in samenwerking met De Volmacht en Dekelhem gerealiseerd.

Er is een bewonerscommissie opgericht die tot doel heeft de onderlinge contacten te bevorderen. Dit doen zij door elke week een koffiemorgen te organiseren. Hiervan wordt veel gebruik gemaakt. Ook organiseert men spelmiddagen/avonden.

Ook kan men in deze ruimte de verjaardagen vieren waarbij uiteraard door de desbetreffende huurder zelf alles geregeld moet worden.

Aan de bewonerscommissie is (door De Volmacht) een bescheiden budget ter beschikking gesteld om serviesgoed e.d. te kopen. Voor de verdere aankleding hebben de bewoners zelf gezorgd. Zo had een huurder een koelkast over en een andere een koffiezetapparaat. Al met al is het een gezellige ruimte geworden waar men veelvuldig gebruik van maakt. Deze ruimte wordt niet voor niets door de bewoners 't Praothuus genoemd.

Een keer per jaar heeft de bewonerscommissie een overleg met De Volmacht. Deze commissie is er alleen voor het reilen en zeilen van de algemene ruimte. Voor andere zaken kunnen de bewoners zich rechtstreeks wenden tot De Volmacht.



Wat gebeurt er als een huurder overlijdt?

Als een huurder overlijdt, moeten een hoop praktische zaken worden geregeld. Zowel voor de nabestaanden als voor de verhuurder is het van belang om te weten wat hun rechten en plichten zijn met het oog op het voortzetten van de huurovereenkomst.

Als een huurder overlijdt, heeft dit wettelijk gezien geen directe consequenties voor de huurovereenkomst. Deze blijft voortbestaan. De vraag wat er gebeurt met de huurwoning is afhankelijk van de situatie die de huurder achterlaat. Woonde de huurder samen? Waren er medehuuders? Of woonde de huurder alleen in de woning?

Medehuuder(s)

Een medehuuder kan de huurovereenkomst gewoon voortzetten. Wel moet het medehuuderschap automatisch (echtgenoot of geregistreerd partner) of via aanvraag bij de verhuurder verkregen zijn.

Samenwoner(s)

Bent u huisgenoot, maar geen medehuuder en voerde u wel een gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder? Dan blijft de huurovereenkomst automatisch gedurende zes maanden voortbestaan. Dit is wettelijk zo geregeld. Als u na deze zes maanden in de woning wilt blijven wonen, maar de verhuurder houdt dat tegen, kunt u bij de kantonrechter voortzetting van de huurovereenkomst vorderen. Dit moet wel binnen een periode van zes maanden gebeuren, anders neemt de rechter de zaak niet meer in behandeling. Als u niet aannemelijk kunt maken dat sprake is van een

duurzame, gemeenschappelijke huishouding, dan kan de rechter uw verzoek afwijzen. Ook als u financieel niet in staat bent om de verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen, kan dit het geval zijn.

Alleenwonend

Zijn er geen medehuuders of samenwoners, en was de huurder alleenwonend? Dan eindigt de huurovereenkomst wettelijk aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Overlijdt de huurder op 15 december, dan eindigt de huurovereenkomst eind februari van het daaropvolgende jaar. Erfgenamen kunnen de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van de eerste maand na het overlijden van de huurder. Zij moeten het overlijden tijdig melden bij de verhuurder. Vervolgens moeten zij de woning zelf ontruimen en in goede staat achterlaten.

Zijn er geen erfgenamen (of willen zij geen erfgenaam zijn door verwerping van de erfenis) dan eindigt de huurovereenkomst automatisch aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Toegang tot de woning

De verhuurder mag de woning pas betreden nadat de huurovereenkomst is geëindigd. Bij woningstichting De Volmacht is in de Algemene huurvoorwaarden bepaald dat de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst bevoegd is om zaken weg te halen die zijn achtergelaten in de woning. Er is dus geen bewaarplicht van goederen en De Volmacht kan de woning laten ontruimen en de inboedel laten afvoeren ter verkoop en/of vernietiging.



Even voorstellen...

Mijn naam is Colinda. Sinds april dit jaar ben ik met veel plezier werkzaam als medewerkster secretariaat bij Woningstichting De Volmacht. Deze baan vervul ik samen met mijn collega Willie. Ik ben er op de woensdag en de vrijdag en zo wisselen we elkaar af. Samen zijn wij het eerste aanspreekpunt binnen de organisatie. Misschien krijg ik u ook nog wel eens aan de telefoon of zie ik u aan de balie!

Praktische woontips

Weg met schimmel!

In slecht geventileerde vochtige ruimtes, zoals de badkamer, kunt u last krijgen van schimmel. Goed ventileren kan dit voorkomen. Misschien heeft u al last van die onfrisse donkere plekken op het plafond en de muren. In dat geval kunt u de schimmel op verschillende manieren te lijf gaan.

Voordat u de schimmel gaat aanpakken, is het aan te raden de muren en het plafond af te nemen met een sopje. Voor het (definitief) verwijderen van de schimmel is dit echter niet afdoende. Hiervoor kunt u gebruikmaken van een schimmelbestrijdend reinigingsmiddel. Volg de aanwijzingen op de verpakking en de vlekken verdwijnen als sneeuw voor de zon.

Met een plantenspuit kunt u ook een mengsel van water met bleekwater of chloor op de aangetaste plekken spuiten. Dit heeft hetzelfde effect als een schimmelbestrijdend reinigingsmiddel én - wel zo handig - de ingrediënten heeft u waarschijnlijk al in huis. Na enkele minuten kunt u de muren en het plafond weer afnemen met schoon water. Bescherm wel uw ogen goed tijdens de schoonmaakactie.

Omdat beide methoden erg milieubelastend zijn, is het aan te raden ze met mate toe te passen.

Schimmel in de voegen tussen tegels kunt u behandelen met een schimmelbestrijdend reinigingsmiddel of met voegfris. Beschimmelde kitranden krijgt u op deze manier echter niet schoon. De beste oplossing hiervoor is het wegsnijden van de kit en opnieuw kitten.

Om schimmel te voorkomen, kunt u de muren en het plafond ook verven met een schimmelwerende verf. Zorg er dan wel voor dat de muren en het plafond schimmelvrij zijn gemaakt. Ook hier geldt: maak met mate gebruik van dergelijke milieubelastende producten.

Uiteindelijk is de beste manier om schimmel uit uw badkamer te weren: goed ventileren, dag en nacht!

Schone magnetron

Snel en milieuvriendelijk de magnetron schoonmaken? Dat doe je zo: neem een kom water met een paar druppels citroensap erin. Verwarm deze drie minuten in de magnetron.

De stoom maakt het vuil los en u hoeft de oven alleen nog maar met een doek schoon te vegen.



Stofzuigen met een frisse geur

Wie stoort zich niet aan de vieze lucht die de stofzuiger tijdens het stofzuigen kan verspreiden? Ook al vervangt u de stofzuigerzak regelmatig. Herkent u dit probleem? Gelukkig kunt u iets aan de nare geur doen. Om weer te zorgen voor een frisse geur tijdens de schoonmaak, hoeft u alleen maar een beetje waspoeder op te zuigen. Simpel, maar doeltreffend!



Voorkom stank uit afvoerputjes

In het afvoerputje of in de afvoerbuïs van douche, gootsteen, wastafel en wasmachine moet altijd water staan. Dit water zorgt er namelijk voor dat stank uit de afvoer niet in uw woning komt. Als u een tijd afwezig bent (op vakantie) of als u bepaalde afvoeren niet vaak gebruikt, dan kan het water verdampen. Is dat het geval, dan hoeft u alleen de afvoer weer bij te vullen met water en bent u zo weer verlost van de stank. U kunt het verdampen iets vertragen door een paar druppels slaolie in de afvoerputjes te druppelen.



Lijm verwijderen van trap

Bij het verwijderen van vloerbedekking van een houten vloer of trap blijven er vaak lijmresten achter. Wilt u het onderliggende hout - deels - in het zicht laten en/of schilderen, dan zult u de lijmresten ook moeten verwijderen. Dat kan met verfabijt. Maar voor grote oppervlakken is dat een dure



oplossing, bovendien is afbijt gevaarlijk om mee te werken. U kunt de lijm ook warm maken met een schildersföhn, waarna de lijm zacht wordt en makkelijker los te krabben is met een verfkraaber.

Water opvangen

Het is een karweitje dat af en toe moet gebeuren in huis: het filter van de wasmachine schoonmaken. Ook al is de trommel leeg, vaak stroomt er toch nog wat water uit als je het dekseltje van het filter openmaakt. Heb je geen waterdichte vloer, dan is er een kans dat het water tussen de vloer loopt, met alle gevolgen van dien. Om dat water op te vangen kun je een (laag) dienblad onder de wasmachine zetten.

Boedelbak Service

Een verhuizing is een hele klus. Om u hierbij te helpen beschikken wij over een boedelbak. Bent u huurder van De Volmacht dan stellen wij gratis onze boedelbak beschikbaar.

Reservering

De boedelbak dient vooraf gereserveerd te worden. We raden u aan om dit tijdig te doen. Wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Voor reservering kunt u contact opnemen met onze receptie op telefoonnummer (0592) 26 35 15.



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