



Woningstichting **De Volmacht**

Bewonersblad

**Transformatie woningbezit
in Gieten**

**Fonds kleine
herstellingen**

**Planmatig onderhoud
2015**

**Zonnepanelen ook dit jaar
weer mogelijk!**



Voorwoord



In het vorige Bewonersblad hebben wij melding gemaakt van het rapport over de betaalbaarheid van onze woningen en aangekondigd dat wij dit op een serieuze wijze zouden gaan bespreken met de Huurdersvereniging De Deelmacht. Inmiddels zijn hierin belangrijke stappen gezet en voor grote delen van ons woningbezit de huren begrensd. Voor een aantal huurders zal zelfs de huur op 1 juli 2015 worden verlaagd. In deze uitgave van het Bewonersblad gaan wij iets dieper in op deze aanpassing. Wij zijn blij dat wij dit in gezamenlijk overleg met de huurdersvereniging tot stand hebben kunnen brengen.

Momenteel is De Volmacht bezig met het laten visiteren van de organisatie. Dit is een proces dat om de vier jaar plaatsvindt, waarbij een externe partij een gecertificeerde beoordeling geeft over onze organisatie. De resultaten van deze visitatie zullen in het najaar bekend worden gemaakt en tevens op onze website worden gepubliceerd.

Dat het milieu onze aandacht blijft houden is af te lezen aan het aantal groene labels die Woningstichting De Volmacht inmiddels heeft en met dit resultaat de groenste van Drenthe is. Daarnaast zijn wij in samenspraak met alle

Drentse woningcorporaties en de provincie Drenthe tot een nieuw convenant gekomen op het terrein van duurzaamheid. In dit convenant ligt het zwaartepunt op bewustwording, maar daarnaast worden thema's als isolatieprogramma's, eindigheid van materialen en monitoring uitgewerkt. Wij zullen u op basis van toevoegingen op u slimme meter mogelijkheden bieden om op uw woonlasten te besparen.

De Volmacht start binnenkort ook met de bouw van de 13 nieuwe woningen in het herstructureringsgebied in Gasselternijveen. Bouwbedrijf Geveke zal deze woningen gaan realiseren, waarbij de totale oplevering van de wijk eind van dit jaar plaatsvindt.

Naast de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van ons woningbezit, zullen wij voor de komende jaren ons ook gaan richten op de geschiktheid. Door de toenemende vergrijzing en het steeds langer thuis blijven wonen van onze huurders, zullen wij samen met u naar een oplossing gaan zoeken.

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
IBAN-rekening NL61 RABO 0321 1171 66

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

Transformatie woningbezit in Gieten

Verbouw kinderdagverblijf tot woonappartementen

Aan de Dobbelwal/Kerspelstraat te Gieten beheert Woningstichting De Volmacht een wooncomplex dat nu bestaat uit 11 woonappartementen (voorheen 9 appartementen) en een kinderdagverblijf.

Doordat twee ruimten niet meer verhuurd worden als kinderdagverblijf zijn deze ruimten omgebouwd tot twee nieuwe woonappartementen. De nieuwe appartementen zijn direct na oplevering verhuurd.

Verbouw winkelpanden tot woonappartementen

Aan de Schoolstraat/Wemenweg te Gieten heeft nagenoeg dezelfde transformatie plaatsgevonden. Dit complex bestaat nu uit 11 appartementen/ aanleunwoningen

met op de begane grond een winkelruimte. Korte tijd geleden bevonden zich op de begane grond drie winkelruimten, maar vanwege langdurige leegstand zijn twee winkelruimten omgebouwd tot woonappartementen.

Door toevoeging van de twee nieuwe appartementen aan het complex Schoolstraat/Wemenweg is de algemene berging te klein geworden en was de technische staat van de berging niet optimaal.

We hebben de algemene berging daarom vervangen door 12 individuele bergingen, zodat iedere bewoner zijn eigen spullen/ fiets kan bergen. De bergingen zijn uitgevoerd in houtskelet elementen en afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbekleding (zie afbeelding op voorzijde).

Drents Woonlastenonderzoek

Invoer van maatregelen door De Volmacht om de huurprijs betaalbaar te houden

Woningcorporatie De Volmacht wil betaalbaar wonen mogelijk houden. De jaarlijkse huurverhoging en de verhoging van de huur bij het opnieuw verhuren van een woning leiden tot te hoge maandlasten voor een grote groep huurders. We willen dat wonen voor iedereen betaalbaar blijft, daarom introduceren we verschillende maatregelen. Dit leidt naast een inkomensafhankelijke huurverhoging, voor een grote groep huurders van onze woningen tot een inkomensafhankelijke huurverlaging.

Samen met huurdersvereniging De Deelmacht is in 2014 een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Een grote groep huurders heeft moeite met het betalen van de vaste lasten. De Volmacht wil goed en betaalbaar wonen mogelijk houden. Daarom heeft ze kritisch naar haar huurbeleid gekeken.

De Volmacht wil dat 80% van haar totale woningaanbod betaalbaar is. Als de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging samen met de verhoging van de huurprijs bij het opnieuw verhuren van een woning wordt doorgevoerd, zou slechts 69% van het woningaanbod nog betaalbaar zijn.

Maatregelen De Volmacht

De Volmacht introduceert een pakket maatregelen om 80% van haar woningaanbod betaalbaar te houden. Woningen zijn aangewezen in twee categorieën: betaalbaar en duur.

Afhankelijk van het gezinsinkomen, de aangewezen categorie en de huidige huurprijs krijgt de huurder op 1 juli 2015 een inkomensafhankelijke huurverhoging of een inkomensafhankelijke huurverlaging. Het invoeren van zo'n pakket maatregelen is uniek.

Planmatig onderhoud 2015

complexgegevens
complex adresgegevens complex

werkomschrijving

Gasselte

306	Burg.Gaarlandtlaan 21 t/m 35 (o)	- daken vervangen
311	Elleboog 1,3,5,7 Parachutistenstraat 1 t/m 19 (o) Kruisstraat 2,4,6,8 Parallelweg 30 t/m 40(e)	- schilderwerk - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - voegwerk kopgevels vervangen
312	Joh.Hilbinglaan 1,3,5,7,11,13,15 Sch.Alinghlaan 33 t/m 63 (o)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
319	Sont 9 t/m 31 (o) Scheepvaartlaan 66 t/m 76 (e)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - afdekkers berging schilderen - douche en toiletrenovatie
323	Hoogte der Heide 1 t/m 29 (o), 33 t/m 71 (o)	- onderhoud lift - brandmeldinstallatie
326	J. Cuperuslaan 2 t/m 12e	- liftonderhoud
328	Hoefslag 1-49 (o)	- liftonderhoud - onderhoud brandalarmering
329	Havenkade 2-6g	- liftonderhoud - reinigen gevelkozijnen
330	Havenkade 2, 4 en 4a	- onderhoud VRF systeem
399	Koerierstersweg 10 t/m 19 Koerierstersweg 30 t/m 39 S. Alinghlaan 20 t/m 29	- voegwerk herstellen

Rolde

406	Weerbel 7 t/m 16 De Ziel 18,20,22,24 Riegheide 2 t/m 20 (e)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
408	Dopheide 1 t/m 43 (o) en 6 t/m 20 (e) De Ziel 70 t/m 84 (e)	- douche en toiletrenovatie
413	Rolder Dingspillaan 34 t/m 40 (e) Schepershof 1 t/m 20 Hoornsestraat 1,3 Weerbel 3 t/m 6	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
414	Kampakkers 28 t/m 34 (e) Esweg 5,7	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
416	Amerweg 31,31a t/m 31k	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
418	B.Reijndersstraat 36 t/m 62 (e) Grolloerstraat 24 t/m 24c	- liftonderhoud - aanpassingen brandveiligheid - vervangen dakbedekking
420	Molencamp 1 t/m 69 (De Wenning)	- liftonderhoud (no13-41) - liftonderhoud (43-69)

complexgegevens
complex adresgegevens complex

werkomschrijving

424	De Kampen 13 t/m 19 (o)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
425	straatkampen 2-18A	- liftonderhoud

Gieten

500	Veenakkers 18,22,24,28,38,40,42 Broek 59,61	- schilderwerk - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
501	Julianalaan 4,6,10,12 Molenstraat 4,8,10 Naweg 17 Noordes 5 en 7 Volmachtenlaan 7	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
503	Heetkamp 6 t/m 26 (e) Korteweg 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, en 12 Scheperijweg 1, 12 t/m 16 Zuides 34 t/m 52 (e) en 20 t/m 30 (e) Westerstraat 5,7 t/m 19,25,27 t/m 33 Westerstraat 14 t/m 36 (e) Zuides 1,5,6,7,9,10,10a,12,14,15,16,17	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - voegwerk herstellen
507	Tuinstraat 4 t/m 12 (e) en 18 t/m 26 (e)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
509	De Weegbree 5 t/m 11,26,32 en 34 Wegedoorn 2 t/m 16 (e) en 7,11,13,15 en 17 Sleedoorn 3,5,7,11	- stalen dakramen vervangen
514	Iebeern 1t/m19 (o) Kruizemunt 1t/m21 (o)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
516	Boddeveld 8,10,12 De Weegbree 2t/m22 (e) Sleedoorn 2t/m12 (e)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - asbest panelen vervangen - rabbat vervangen voor werzalith
518	Vonderpad 49 t/m 65 (o)	- schilderwerk - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
519	Boerendijk 1 t/m 11 (o) Bonnerveen 9 t/m 23 (o)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
525	Hees 13 t/m 27 (o)	- schilderbeurt - geveltimmerwerk bij schilderbeurt - trespa schilderen
526	Wemenweg 2 t/m 18 (e)	- liftonderhoud - vervangen bergingen - aanbrengen dakvalbeveiliging
530	Pallert 22 t/m 28 (e)	- schilderwerk - geveltimmerwerk bij schilderbeurt
531	Bonnerhoek 30 t/m 48 (e)	- liftonderhoud

Diverse woningcomplexen:

- vervangen cv ketels bouwjaar 1999/2000
- werkzaamheden installaties(n.a.v. veiligheidsinspecties), conform de schildercyclus
- onderhoud automatische deuropeners
- service onderhoud liftinstallaties
- keuringen liftinstituut
- reinigen tresa aan woningen (1/5 deel)
- voegwerk gevels
- onvoorziene voortijdige cv vervanging
- vervangen goten en hwa's
- vervangen dakbedekking bergingen
- herstraten achterpaden
- energielabeling woningen
- keukens vervangen (bouwjaar 1995/1996)
- asbestbeleid
- zachtboardbeleid
- legionella preventie
- Investerings duurzame energie en energiebeleid
- Doucherenovatie Markescheiding 3, 10, 11, Dingspelstraat 23 en Noordzijde 125, 127, 129

Fonds kleine herstellingen

Verantwoording inkomsten en uitgaven fonds kleine herstellingen

Volgens de huurovereenkomst komen de kleine reparaties ten laste 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 2014 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%
<i>inkomsten</i>	
- vergoeding fonds	90.614
<i>uitgaven</i>	
- kosten onderhoudsdienst	66.354
- administratie	-
- premie glasverzekering	25.160
- schoonmaken dakgoten	33.777
- vegen schoorstenen	-
- werk derden (wespen etc)	5.025
- diversen	-
totale uitgaven	130.316
tekort	39.702

De bijdrage in het fonds is per 1 januari 2015 € 5,77 per maand.

Zonnepanelen op uw dak is ook dit jaar weer mogelijk!

De Volmacht is in 2013 gestart met het plaatsen van zonnepanelen tegen huurverhoging. Wegens de grote belangstelling van de afgelopen jaren zal deze actie nogmaals worden voortgezet.

Net als voorgaande jaren bieden wij u de mogelijkheid om als geriefsverbetering (tegen huurverhoging) een installatie van drie zonnepanelen op uw dak te laten plaatsen. Deze installatie 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*. 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. Indien u belangstelling heeft voor een installatie van drie panelen dient u het onderstaande aanmeldingsformulier te retourneren aan De Volmacht. Voor 2015 is het maximum aantal installaties net als vorig jaar bepaald op dertig stuks.

De aanmeldingsformulieren zullen worden behandeld op ingekomen ontvangstdatum.

Nadat wij uw aanmeldingsformulier hebben ontvangen zal worden beoordeeld of uw woning geschikt wordt geacht voor een

installatie zonnepanelen. Hierbij zal er worden gekeken naar een aantal randvoorwaarden zoals de oriëntatie/licging van de woning, de dakhelling, de dakbedekking etc. Nadat uw woning akkoord is bevonden, dient u een overeenkomst te ondertekenen waarin u akkoord gaat met de maandelijkse huurverhoging en zal het aanbrengen van de installatie worden opgestart.

* dit is een aanname op basis van de huidige gemiddelde energieprijzen en leveringsvoorwaarden.

** de huurverhoging bedraagt € 8,50 per maand en maakt onderdeel uit van de netto (kale) huurprijs waarop de jaarlijkse huurverhoging van toepassing is.

(Deze actie geldt niet voor bewoners van appartementen, woningen met platte daken en woningen die al voorzien zijn van een PV-installatie)



Aanmeldingsformulier

De heer en/of mevrouw:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

wenst gebruik te willen maken van de aanbieding voor het plaatsen van drie zonnepanelen tegen een huurverhoging van € 8,50 per maand op het dak van de woning van het adres zoals hierboven vermeld, mits de woning geschikt wordt geacht voor de installatie.



Ontvangt u huurtoeslag?

Ontvangt u een voorschot huurtoeslag? Dan krijgt u in de loop van 2016 de definitieve afrekening van de Belastingdienst. Op de afrekening staat het bedrag waarop u in 2015 recht had.

Ontving u te weinig huurtoeslag, dan krijgt u het tekort alsnog op uw rekening gestort. Wanneer u te veel heeft ontvangen moet u dat terugbetalen. Het is beter om dat te voorkomen. Dat kan door wijzigingen direct te melden bij de Belastingdienst/Toeslagen. Dit kunt u doen via "Mijn Toeslagen" op de website www.toeslagen.nl. of via de BelastingTelefoon (0800-0543).

Wijzigingen huurtoeslag

Voor de huurtoeslag zijn de volgende wijzigingen van belang:

- De aanvrager krijgt (andere) medebewoners
- Een medebewoner vertrekt
- Het inkomen van aanvrager en/of medebewoner(s) wijzigt
- Het vermogen wijzigt (spaargeld)
- De huurprijs wijzigt
- De huur eindigt

Jaarlijkse huurverhoging

De nieuwe huurgegevens met ingang van 1 juli 2015 heeft De Volmacht doorgegeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. De belastingdienst past echter niet uw huidig voorschot huurtoeslag aan. Bij de definitieve berekening in de loop van 2016 gaat de belastingdienst de jaarlijkse huurverhoging wel verwerken. Eind 2015 ontvangt u een voorschotbeschikking huurtoeslag 2016, daarin houdt de belastingdienst wel rekening met de verhoging van de huurprijs.

Wilt u dat uw huidig voorschot eerder dan 1 januari 2016 wordt aangepast, ook in het geval van een huurverlaging, dan dient u hiervoor contact op te nemen met de belastingdienst via www.toeslagen.nl of via de BelastingTelefoon 0800-0543.

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