

DOMEGAZINE

MEI **2013** JAARGANG 8, NR. 1

Het gezicht van...

IN DIT NUMMER:

- Ventileren, een continue noodzaak
- Bewoners Advies Groep
- Huurschuld gaat van kwaad tot erger
- Op bezoek bij...

E E N U I T G A V E V A N

dOMESTA

Inhoud

Van de redactie	2
Het gezicht van...	3
Minder geld voor investeren in nieuwbouw en duurzaam wonen	4
Ventileren, een continue noodzaak	6
'Ik stap erop af of schrijf een briefje'	7
Bonte balkons in Bargeres / Onbeperkt woonplezier aan Het Waal	8
Van paardenstal naar stenen huis	9
'Domesta moet beter communiceren met bewoners'	10
'Je schaamt je zo...'	12
Eigen Domesta Koophuis	14
Prikbord	14
Puzzelpagina	15
Op de koffie bij...	16
Dreumesta	18
Huurdersplatform	19
Lezersactie	20



Van de redactie

Je kunt er iets aan doen

In tijden van crisis is achteroverleunen en afwachten niet de juiste reactie. Dat geldt ook voor het oplossen van persoonlijke probleemsituaties en conflicten met medebewoners. Tijdig in actie komen is het beste.

Neem Ria Roffelsen uit Emmen. Zij zoekt als lid van de bewonerscommissie gerust andere bewoners in haar appartementencomplex op, wanneer ze iets met ze wil bespreken. Of het nu om niet-opgeruimde spullen of geluidsoverlast gaat, Ria laat van zich horen. Zij verdiende deze keer de Pluim van Domesta. Zie pag. 7. Een heel ander verhaal leest u op pag. 13-14, over een bewonersfamilie die te lang wachtte met het zoeken van hulp. De schulden groeiden het gezin boven het hoofd, maar het tij is uiteindelijk gekeerd en de situatie is nu niet meer uitzichtloos. Ons 'Gezicht', zie pag. 3, is deze keer wijkconsulent Seda Kilic. Zij blijkt van het type 'aanpakker', wat haar werk natuurlijk ook wel met zich meebrengt. Onze medewerker Toon Wegkamp wijst u daarna op pag. 6 de weg op het gebied van beter ventileren. Doen, zouden wij zeggen.

Verder vindt u in dit Domegazine een opmerkelijke verhuizing in Hoogeveen, waar een aantal woonwagenfamilies hun intrek nemen in stenen huizen (pag. 9). Ook praten we u bij over de Bewoners Advies Groep, een gezelschap actief met ons meedenkende bewoners (zie pag. 10-11). Voor ons koffiebezoek bleven we deze keer op ons eigen kantoor, waar we Wouter Bloemberg ondervroegen over zijn werk als contactpersoon voor Verenigingen van Eigenaren (pag. 16-17). Wilt u een huis kopen, kijkt u dan snel op pag. 14!

Tot slot wijzen we op nog op pag. 4-5, waar onze directeur Dick Mol toelicht waarom Domesta minder geld beschikbaar heeft voor nieuwbouw en voor sommige duurzaamheidsprojecten. Door de bezuinigen van het Rijk zijn we gedwongen actie te ondernemen, maar we willen het wonen zo aangenaam mogelijk blijven maken!

De redactie wenst u veel leesplezier.

Colofon

Domegazine is een uitgave van wooncorporatie Domesta, bedoeld voor haar huurders en ingeschreven woningzoekenden. Ook overige relaties van Domesta ontvangen een exemplaar.

Domegazine komt twee keer per jaar uit in een oplage van 10.000 exemplaren. Het volgende nummer valt in het najaar 2013 in de bus.

Redactie	Els Beukeveld, Hermien Weteringe, Marie Hartmann, Jeroen Hengeveld en Tako de Vries
Eindredactie en coördinatie	Klaas Kregel
Tekstproductie	De Tekstenman, Leek
Fotografie	Hans van Dijk, Groningen
Opmaak	G2K Groningen
Drukwerk	Zalsman Grafische Bedrijven, Groningen

Domegazine verschijnt voortaan twee keer per jaar

Als redactie van Domegazine moeten we ook bezuinigen. Daarom verschijnt het Domegazine vanaf nu niet drie maar twee keer per jaar.

Het volgende nummer kunt u in het najaar verwachten.



Seda Kilic

Het gezicht van... Seda Kilic, wijkconsulent

'Ik wil graag mensen helpen zich te ontwikkelen'

Seda Kilic moest even wennen toen ze onlangs als wijkconsulent bij Domesta aan de slag ging. Ze had tien jaar ervaring in het maatschappelijk werkveld, maar de wereld van onze wooncorporatie vond ze toch wat complexer dan ze had verwacht. "Het duizelde me soms. Zoveel verschillende contacten binnen en buiten de deur. Dat was en is een echte uitdaging."

Inmiddels is Seda al wat meer 'thuis', ook in haar werkgebieden Coevorden en Hoogeveen. Daarnaast is ze geregeld op de hoofdvestiging in Emmen aan het werk. "Coevorden is nog een authentieke stad, Emmen voelt wat moderner aan. Hoogeveen zit daar tussenin, met wat meer kleur in de bevolking", zo luidt haar eerste indruk. Ze is voorzichtig in haar uitspraken. "Je hebt zo gauw een vooroordeel. Dat overkomt me in mijn werk ook. Bij een burenruzie denk je in het begin dat het verhaal op een bepaalde manier in elkaar zit. Maar als je praat met verschillende betrokkenen, blijkt het meestal toch anders."

Seda heeft gemerkt dat het bij oplossen van conflicten tussen bewoners dikwijls gaat om het accepteren en tolereren van elkaar. "Soms heeft een buurman of buurvrouw gewoon niet in de gaten dat een ander hinder van hem of haar ondervindt. Voordat wij tussenbeide komen willen we graag dat iemand eerst zelf op de eerste stap zet om te vragen of de muziek wat zachter mag, of de rommel kan worden opgeruimd."

Waar ligt Seda's kracht, als wijkconsulent? "Ik mag graag mensen helpen zich te ontwikkelen en meer bewust te worden van zichzelf en hun omgeving. Wanneer een bewoner een probleem heeft bij een instantie, bijvoorbeeld de gemeente, probeer ik een brug te slaan tussen beide partijen. Helaas zijn er best veel huurders met financiële problemen. Ik probeer te helpen, leer daar zelf altijd veel van en zo groei ik ook als persoon."

Hoe is Seda het Gezicht van Domesta? "Ik rijd in een auto met ons logo erop. Dus ik ben overal meteen herkenbaar. Toeval wil dat ik zes jaar geleden al eens een soort 'Gezicht van' Domesta was. Ik stond met mijn toen negenjarige dochter model voor een foto die nu nog steeds op een van de ramen van het kantoor in Emmen hangt. "Ik had er helemaal niet aan gedacht toen ik solliciteerde. Ik werd aangenomen en ik kreeg een draagtas mee. Pas in de auto zag ik dat wij ook daar op stonden! Toeval, of niet? Aangenaam was het in elk geval wel!"



Huurders draaien op voor verhuurdersheffing

Minder geld voor investeren in nieuwbouw en duurzaam wonen

De wooncorporaties in ons land moeten flink meer belastinggeld ophoesten. Deze zogeheten 'verhuurderheffing' is een echte aanslag op de portemonnee, waarbij het uiteindelijk de bewoners zijn die de rekening betalen. Directeur Dick Mol van Domesta vindt dit een vreemde gang van zaken. Hij geeft u graag tekst en uitleg van de situatie.

De gezamenlijke wooncorporaties krijgen de komende jaren forse, zelfs nog oplopende verhogingen van extra te betalen belasting aan de broek. Voor het jaar 2013 gaat het om 50 miljoen euro, en dat gaat door tot 1,7 miljard euro in 2017. Deze enorme bedragen zullen de woningverhuurders moeten terughalen uit huurverhogingen. Die verhogingen bedragen dit jaar bij Domesta 4% voor de laagste inkomens, 4,5% voor mensen met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 en 6,5% voor huurders met een inkomen vanaf € 43.000. In deze percentages zit 2,5% verhoging vanwege de inflatie, de prijsstijging als gevolg van het jaarlijks minder waard worden van het geld. De rest komt er bovenop en is dus bedoeld om de heffing te kunnen betalen.

Forse verhogingen

"Het zijn forse verhogingen", beseft Dick Mol, "maar we moeten als corporaties érgens het geld vandaan halen. We hebben geen reservepotjes die we zomaar kunnen opentrekken. Eigenlijk is het Rijk bezig om via ons meer inkomensbelasting te innen bij onze huurders. Maar dat zou een taak moeten zijn van de Belastingdienst! Wij vinden dat de huurprijs van een woning in verhouding zou moeten staan tot wat je ervoor krijgt, dus de kwaliteit van de woning moet de huurprijs bepalen. Het Rijk ziet dat anders en stelt dat huurprijzen meer inkomensafhankelijk moeten worden. Wij zijn het daarmee oneens, maar we zullen de plannen van de minister voor

Wonen en Rijksdienst wel uitvoeren. Anders zou het betalen van de heffing ten koste gaan van bijvoorbeeld onderhoud en bepaalde duurzaamheidsinvesteringen, en dat willen we niet."

Vanwaar eigenlijk die enorme heffingen voor de corporaties? "Het kabinet denkt dat er bij de corporaties en huurders met een iets hoger inkomen nog wat te halen valt", zegt de Domesta-directeur. "De corporaties beschikken inderdaad allemaal over veel kapitaal, maar dat hebben we niet contant op een rekening staan. Dat zit in onze woningen." De sector heeft de opstelling van minister Blok ook wel een beetje aan zichzelf te danken, vindt Dick Mol. "Er zijn de afgelopen jaren veel te veel misstanden geweest. De enorme uitkering aan de voormalig directeur van Vestia in Rotterdam, wat heel Nederland verafschuwde, stond niet op zichzelf. Er zijn helaas meer voorbeelden, waardoor kennelijk de minister tot het besluit kwam om de sector aan te pakken. Maar het gevolg is dat wij een groot aantal nieuwbouwprojecten in de ijskast hebben moeten zetten en dat we minder geld beschikbaar hebben voor het duurzamer maken van onze woningen en voor levensloopbestendige woningen. Dus uiteindelijk zijn de huurders de klos."



Ventileren, een continue noodzaak

Ieder mens ventileert. Door te ademen halen we telkens frisse lucht naar binnen en ademen we vervuilde, vochtige lucht uit. Zo zou het ook moeten gebeuren in uw woning.

Uw woning ademt weliswaar niet, maar het natuurlijke principe is hetzelfde. Als u goed ventileert, heeft u doorlopend frisse en schone lucht in huis. U kunt dan goed ademen en u waakt over uw eigen gezondheid. Uw woning blijft droog en u krijgt geen last van schimmelvekken. Droge lucht is trouwens sneller warm dan vochtige lucht. Dat scheelt in het verbruik van gas en dus in de portemonnee.

Bij het ademen van uw huis stroomt frisse lucht via een rooster naar binnen en aan de andere kant gaat de afgewerkte lucht via een rooster weer naar buiten. Dit werkt het beste wanneer er twee roosters tegenover elkaar zitten en open staan. Dát is ventileren. Luchten is iets anders. Dat is slechts één rooster opendoen. Eigenlijk is dat niet genoeg.

Een veel gehoord bezwaar tegen ventilatie is de tocht die kan ontstaan. "Dat zou je inderdaad denken", zegt Toon, "maar wanneer de instromende lucht wordt verwarmd tot op een behaaglijke temperatuur merkt u er weinig van. De luchtstroom is er wel, maar u hebt er geen erg in. Een warme luchtstroom kan meer vocht opnemen uit uw woning dan koude lucht, waardoor er betere ventilatie plaatsvindt. Op deze manier wordt - én blijft - de woning droog, en dan creëert u een gezond leefmilieu. Het binnenklimaat voelt comfortabeler."

Bij woningen met centrale afzuiging is ook ventilatie nodig. Dat kan gebeuren via de roosters in de ramen. Frisse buitenlucht komt door deze roosters naar binnen en wordt afgevoerd via de ventielen die bovenin de keuken, wc en douche zitten. Zo houdt u de woning onafgebroken gevuld met frisse en schone, droge lucht.

Ria Roffelsen uit Emmen verdient een Pluim

'Ik stap erop af of schrijf een briefje'

Ria Roffelsen doet wat veel anderen niet durven. Als het erop aankomt, spreekt ze haar flatgenoten aan op iets wat niet hoort. Dat doet ze mondeling of op papier. Of het nu gaat om rommel veroorzaken of geluidsoverlast, Ria is van mening dat je overal over moet kunnen praten. Wij vinden Ria een held, en zij verdient daarom deze keer de Pluim van Domesta.

Ooit kwam Ria uit Amsterdam naar Drenthe. Inmiddels voelt ze zich hier helemaal thuis. Ze bewoont een leuke flat aan de Laan van de Iemenhees in Emmen. "Eerst waren het hier woningen voor ouderen, nu mag je er vanaf achttien jaar in. Dat brengt wel wat verandering met zich mee", zegt Ria. Er wonen vooral alleenstaanden en enkele samenwonenden in het complex. Zelf zit ze hier nu sinds 2005. Ze woont er met veel plezier, behalve een tijdje geleden toen er 's nachts zomaar een baksteen door de ruit werd gegooid. "Dat had waarschijnlijk te maken met een vervelende ex-buurman, die een wietplantage had gerund. Heel naar zoiets."

Ria laat zich niet kennen en blijft trouw aan zichzelf. Ze heeft hart voor haar woonomgeving. Zo stelde ze zich ook op toen ze nog in de wijk Bargeres woonde. Daar veegde ze geregeld heel wat sneeuw weg, wat ze op haar huidige plek ook doet, en ze kookte er wel eens voor een arm gezin naast haar. In haar nieuwe wijk Emmerhout houdt ze wederom de straat en de tuin

netjes. Ze voelt zich ervoor verantwoordelijk. "Als ik thuis ben, kijk ik altijd even om me heen. Zie ik rotzooi liggen, dan ruim ik die op. En als de huismeester nodig is, dan bel ik hem." Onze huismeester is Remco de Vries. Hij onderschrijft de hulpvaardige instelling van Ria: "We kunnen altijd een beroep op haar doen. Ria heeft ook een sleutel van een paar algemene ruimtes, voor wanneer er bijvoorbeeld een installatiebedrijf bij moet en ik er niet ben. Super fijn."

Twee jaar geleden organiseerde Ria samen met een ander lid van de bewonerscommissie een barbecue. "Daar kwamen helaas maar 25 van de 75 huishoudens op af."

Toch wil ze zoiets graag weer eens organiseren. Vanuit de bewonerscommissie gaat Ria nieuwe bewoners langs met een kaartje. Deze keer zocht Domesta juist Ria op, met bloemen en een cadeaubon. Ze zijn haar van harte gegund!





Baalderborg

Onbeperkt woonplezier aan Het Waal

Aan het Waal in Emmerhout verschijnen 24 mooie appartementen voor jongvolwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking. Opdrachtgever is zorginstelling de Baalderborg Groep uit Hardenberg, Overijssel. Halverwege het jaar 2014 zullen de woningen klaar zijn.

Bijzonder is dat het project begon met een groepje ouders dat zeven jaar geleden bij de Baalderborg Groep aanklopte. Zij zochten een geschikte woonsituatie voor hun kinderen, met 24-uursbegeleiding erbij. Uiteindelijk werd Domesta gevonden als verhuurder. De ouders hadden zelf al een lange lijst met wensen opgesteld. Domesta kon niet aan alle verzoeken voldoen, maar wel aan veel. Het was lastig om de woningen betaalbaar te houden, vanwege extra voorzieningen zoals gemeenschappelijke woonruimten, douches, liften, kantoortjes en nachtverblijven voor de begeleiders van de zorginstelling. Dat is echter gelukt! Het complex is zo ontworpen, dat je de 24 appartementen eenvoudig kan ombouwen tot veertien eengezinswoningen, mocht dat ooit nodig zijn.

Calthornerbrink



Bonte balkons in Bargeres

Het afgelopen half jaar kregen 135 woningen aan de Calthornerbrink en Zweelerbrink in Emmen-Bargeres een flinke opknappbeurt.

Bij deze één- en tweepersoonsappartementen, uit het begin van de jaren '80, zijn onder andere de houten buitenkozijnen vervangen door onderhoudsvrije van kunststof. Er zijn ook nieuwe vensterbanken aangebracht. Verder zijn de balkonvloeren schoongemaakt, geschilderd en voorzien van een bescherm laag (coating). Alle houten hekken van de balkons zijn weggehaald. Daar zitten nu glaspanelen, in verschillende frisse kleuren. Bij een aantal woningen is het hang- en sluitwerk van de voordeur nog vervangen, voor een betere veiligheid, en - waar nodig - is metsel- en voegwerk hersteld.

Koenen Bouw was verantwoordelijk voor de uitvoering van dit onderhoudsproject, waarbij vastgoedbeheerder Johannes van der Boor van Domesta namens de wooncorporatie een oogje in het zeil hield. De vrijgekomen woning Calthornerbrink 71 was ingericht als modelwoning, waar bewoners alvast konden zien wat zij mochten verwachten van de renovatie. Ook konden zij daar op bepaalde dagen vooraf kennismaken met de medewerkers van de aannemer. Van deze gelegenheid is flink gebruik gemaakt.



Opmerkelijke verhuizing in Hoogeveen

Van paardenstal naar stenen huis

Jan en Tietje ten Kate zijn een vrolijk stel. Samen met tal van familieleden hebben ze in alle tevredenheid jarenlang een aantal woonwagens bewoond aan de De Vos van Steenwijklaan in Hoogeveen. Hun behuizingen zijn nu 'versteend'. Voor het eerst van haar leven komt oma Tietje in een woning van stenen terecht. "Dat zal wel even wennen zijn", denkt ze. We ontmoetten de familie enkele weken vóór de verhuizing.

Tietje reisde in haar leven met de woonwagen van Zwolle naar Assen, Groningen, Emmen en tenslotte Hoogeveen. Daar is ze blijven plakken. Haar familie bestaat hier uit vijf gezinnen. Elke dag kon iedereen zien hoe de bouw vorderde, want de huizen zijn pal tegenover de woningen op wielen neergezet. "Onze woonwagens werden slechter, dus we moesten wat", zegt Jan. "Dit hier was vroeger de paardenstal", wijst hij op een plek in de woonkamer waar hij zelf voor tijdelijk een keukentje heeft geplaatst. "Het duurde allemaal wel lang, want het speelt al vanaf 2008, maar ineens zat er schot in de nieuwbouw." In een hoek ligt een bouwhelm. "Die moeten we op als we gaan kijken. Het wordt heel mooi daar. We zijn trouwens blij dat Domesta naar ons heeft geluisterd. Wij wilden de dakkapel aan de andere kant, op de noordzijde, en dat hebben ze toen gedaan. En de schuur zouden ze eerst los in de tuin plaatsen,

maar wij wilden die graag tegen de woning aan. Ook dat kon." Samen met zoon Wolter, Jans broer Rikus, schoonzus én nichtje Saakje en kleindochter Delysha gaan we met Jan en Tietje even kijken aan de overkant van het smalle pad dat de woonwagens van de woningen scheidt. De woningen-in-wording zijn prachtig.

Het nieuwe huis is veel groter dan de woonwagen. Jan: "We gaan van dertien bij drie-, drieënhalve meter en 2.17 meter hoog naar een complete woning van twee verdiepingen, met de badkamer beneden en boven twee slaapkamers. Het is gewoon een kasteel!" Nadeel van het nieuwe huis is wel de huurprijs. Die is veel hoger dan het staangeld dat ze eerder betaalden. De oplossing weet Jan al: "We hebben twee jongens thuis wonen, die moeten maar bijspringen. Het komt wel goed."

Bewoners Advies Groep denkt mee en oordeelt:

'Domesta moet anders communiceren'

De afgelopen maanden heeft Domesta vier keer overleg gehad met een groep enthousiaste en betrokken bewoners. We waren benieuwd hoe zij aankijken tegen onze nieuwe opzet voor 'bewonersparticipatie', het met ons meedenken door bewoners. Ook vroegen we naar ieders ervaringen met Domesta in het algemeen. Grootste struikelblok blijkt onze communicatie en informatievoorziening te zijn. Daar gaan we dus wat aan doen!

Willekeurig belden we in ons hele werkgebied naar een aantal bewoners met de vraag of zij wilden deelnemen in een Bewoners Advies Groep (BAG) en aanwezig wilden zijn bij een aantal bijeenkomsten. Op die avonden bespraken we onder meer hoe we als Domesta het beste onze bewoners kunnen betrekken bij alles wat we doen. Ook namen we door welke manieren daar goed bij passen. Uiteindelijk hebben negen bewoners de bijeenkomsten bijgewoond. De eerste vond plaats op 13 februari.

"Die avond werd pas goed duidelijk waar het nou eigenlijk om ging", blikt Ankie Snijder uit Coevorden terug. Zij kwam samen met haar man Jelle. "Domesta wilde advies over het instellen van een participatieraad. Daarin komen bewoners te zitten die meedenken met de corporatie. Ook wilde Domesta graag horen wat er beter zou kunnen in het contact met bewoners. Ik vond het interessant, en het was nog gezellig ook! Je hoort bijvoorbeeld dat in andere buurten en wijken met woningen van Domesta dezelfde zaken spelen als bij ons. We maakten meteen de eerste keer kennis met John van Veen van de Woonbond en met Tako de Vries van Domesta, de projectleider.

De twee keer daarna leidde John de bijeenkomsten en spraken we met elkaar zonder iemand van Domesta erbij. Op de laatste avond, 20 maart, waren Tako en zijn collega Edwin Meulenbelt allebei aanwezig. Aan Edwin hebben we toen officieel een advies overhandigd."

Participatieraad

In dat advies van de Bewoners Advies Groep staat dat Domesta moet doorgaan met het instellen van een participatieraad. Deze nieuw te vormen raad zou op gezette tijden bij elkaar moeten komen om met Domesta overleg te voeren. De raad bepaalt samen met ons welke vorm van participatie we voor welk onderwerp inzetten. Daarnaast heeft de raad de rol van 'waakhond', om te kijken hoe we dat dan doen. De gesprekken met de raad kunnen gaan over tal van zaken, bijvoorbeeld over 'scheef wonen' (dat is als je een hoger inkomen hebt dan bij je huurprijs past) of het regeringsbeleid rond het huren van een woning en het standpunt van Domesta daarbij. Ook kunnen we het hebben over buurtinitiatieven om gezamenlijk verwaarloosde tuinen aan te pakken en over evacuatieplannen voor seniorenflats. Andere thema's zijn het ontwerp van





nieuwbouwcomplexen, de vraag hoe je woningen nog energiezuiniger kunt maken en voorbeelden van wat bewoners zelf kunnen doen om energie te besparen.

Ook op het gebied van onderhoud is er voldoende gespreksstof. Zo meent de Bewoners Advies Groep dat er soms overbodig onderhoud wordt uitgevoerd, terwijl wat wél nodig is niet wordt gedaan. Domesta zou dus meer moeten uitgaan van de behoefte van zijn klanten. De participatieraad zou verder nog kunnen meedenken met het beleid van woningtoewijzing, over het al dan niet mogen aanpassen van je woning en over het oplossen van overlast in de buurt.

Edwin Meulenbelt is de opdrachtgever voor het project om te komen tot nieuwe vormen van meedenken door bewoners. "Wij willen bijvoorbeeld ook een 'huurderscafé' organiseren en thema-avonden. Daarnaast kijken we hoe we meer via internet kunnen doen. Voorbeelden hiervan zijn Twitter, Facebook internetpanels, waarbij je online je mening kan geven. We denken dat dat goed aansluit bij onze jongere klanten." De bewoners die in de toekomst in de Participatieraad terechtkomen zouden ieder een brede interesse moeten hebben en liefst ook kennis van woningbouwzaken of van de huursector. De raad zou onafhankelijk van Domesta moeten zijn en ondersteund moeten worden door een externe begeleider, bijvoorbeeld van de Woonbond.

Serius

Domesta moet zijn huurders echt serieus nemen, vindt de Bewoners Advies Groep. Wij moeten vooral veel beter informeren, op tijd, en zonder moeilijke woorden te gebruiken. In het algemeen is het nodig meer uitleg te geven over het beleid van Domesta, constateren de leden van de groep. Voor Tako de Vries van Domesta was dit een belangrijk leerpunt:

"We hebben te weinig in de gaten dat we onze informatie en ons taalgebruik veel beter moeten afstemmen op onze bewoners." Efrem Sylvania uit Nieuw-Schoonebeek herkent dit. Hij vond de bijeenkomsten van de Bewoners Advies Groep nuttig, leuk en leerzaam. Hij zegt: "De communicatie is niet bar slecht, maar zeker voor verbetering vatbaar. Als bewoner wil je altijd weten wat er gaat gebeuren, niet alleen in je eigen straat maar ook vlakbij. Het is onvoldoende om informatie alleen op de website te zetten. Als bewoner verwacht ik een brief met uitleg, wanneer er in de zijstraat bij ons een renovatie wordt uitgevoerd en bij ons niet. Want je vraagt je dan af hoe dat zit."

Edwin Meulenbelt van Domesta is tevreden over de uitkomst van de gesprekken: "Het was onze wens om meer in contact te komen met onze huurders en ze nauwer te betrekken bij de keuzes die wij als corporatie maken, omdat we echt willen weten wat er leeft en welke prioriteiten we zouden moeten stellen. Daarbij kijken we nadrukkelijk ook naar de toekomst en wat er op ons afkomt. Verder willen we de zelfstandigheid, zelfredzaamheid en saamhorendheidsgevoel van huurders verbeteren. We zoeken naar nieuwe vormen van participatie, naast de bestaande zoals de bewonerscommissies en het Huurdersplatform. Want het blijkt moeilijker geworden om bewoners langere tijd te betrekken bij bijvoorbeeld een huurdersvereniging. Wél zijn bewoners bereid om in een aantal bijeenkomsten mee te denken over bijvoorbeeld de herinrichting van hun eigen straat." "We zijn het gesprek niet alleen aangegaan met bewoners, maar ook met onze eigen medewerkers", vervolgt Edwin. "Hiervoor was er een Medewerkers Advies Groep. Ook daar kwamen veel goede tips uit. Gelukkig zijn de bewoners gemiddeld genomen tevreden over onze dienstverlening, blijkt uit een onderzoek van de Woonbond. Maar waar we ons kunnen verbeteren, doen we dat graag."



Huurschuld gaat van kwaad tot erger

'Je schaamt je zo...'

Schaamte voor de buurt of voor familie en vrienden blijkt de grootste oorzaak dat bewoners met een huurschuld zichzelf soms diep in de nesten werken. We spraken met Frans en Marie van een gezin dat op dit moment in de schuldsanering zit. "Hadden we maar eerder hulp gezocht", verzuchten ze. Nu moeten ze samen rondkomen van vijftig euro in de week. Maar aan het eind van de tunnel is er licht.

Dat ze niet met hun echte naam en een foto in Domegazine willen, begrijpen we wel. Toch vertellen ze op ons verzoek graag hun verhaal. Frans is een voormalig manager in het bedrijfsleven, Marie huisvrouw. Van hun kinderen woont er nog één thuis. "We zitten echt al jaren in de shit", zegt Frans. Hij werd op zekere dag grotendeels afgekeurd voor zijn werk, verloor zijn baan en had steeds minder geld te besteden. "Op een gegeven moment heb je elke maand een tekort. Dan denk je nog optimistisch: we komen er wel uit. Nou, niet dus." De problemen stapelden zich op. "Je moet belasting betalen, maar je doet geen aangifte. Je krijgt rekeningen thuis en je maakt de brieven niet eens meer open. De schulden worden steeds groter", vertelt de Frans. "Het is dat iemand van Domesta een keer bij ons langskwam, voor iets anders eigenlijk. Hij zag de stapel ongeopende post liggen, waaronder brieven van Domesta, en zei daar iets over. Hij maakte ons duidelijk dat we hulp moesten zoeken. We hadden al een flinke huurschuld opgelopen. Als Domesta het hard had gespeeld, hadden we op straat gestaan."

Dip

Hulp zoeken was geen pretje én geen makkie. "Bij de schuldhulp van de gemeente deden ze gewoon niks", zegt Frans. "Er zitten te veel schijven daar. Ze zijn er de weg kwijt, vind ik. Bij welzijnsorganisatie Sedna hielpen ze wel. Dat ging eventjes goed, maar daarna raakten we in een dip en ging het weer mis. Toen zijn we op zoek gegaan naar een bewindvoerder om ons te begeleiden, en we hebben iemand gevonden. Hij kost ons wel geld natuurlijk, maar er gebeurt nu tenminste wat. Eindelijk zijn we van de druk op de voordeur af. Elke keer als de bel ging, dachten we: welke schuldeiser zal het nu weer zijn? Dat is verschrikkelijk."

Frans zat ermee dat hij de problemen voor zich uit schoof en zelfs zijn echtgenote er niet in betrok. Maar zij kan dat wel begrijpen en neemt het hem niet meer kwalijk. Hun huwelijk staat als een huis en het leven gaat door. "Drie jaar lang moeten we nu samen zien rond te komen van vijftig euro leefgeld in de week", zegt de man. "Dat is echt moeilijk, maar het kan. Sta je in de rij bij de voedselhulp. Dan denk je: hoe heeft het zo ver kunnen komen?"

"Na drie of vijf jaar kun je van je schulden af zijn, ook al zijn ze niet helemaal afgelost", gaat hij verder. "Dat gebeurt alleen als je je goed aan de afspraken houdt. Elke maand gaat het grootste deel van onze uitkering naar de bewindvoerder die daarvan de belangrijkste schuldeisers afbetaalt. Ook al heb je na drie of vijf jaar niet alles terugbetaald, dan ben je toch van je schulden af, want de rest wordt je kwijtgescholden."

Aansluitkosten

Frans en Marie willen iedereen waarschuwen om het niet zo ver te laten komen. "Zorg dat je altijd het gas, water en licht betaalt en geld genoeg hebt voor de huur. Zonder water, verwarming en elektriciteit kun je niet leven", zeggen ze. "Je kunt niet koken en je hebt geen wc. Als je wordt afgesloten door de energieleverancier moet je betalen om weer aangesloten te worden en moet je drie maanden vooruitbetalen. Dat is een fors bedrag bij elkaar. Eigenlijk is het krom: heb je geen geld, dan moet je veel betalen..."

Een andere tip is om te kijken welke toeslagen en kortingen misschien op jou van toepassing zijn. "Veel mensen weten niet eens dat ze recht kunnen hebben op zorgtoeslag, huursubsidie of heffingskorting van de belasting". "In ons land heb je ook nog de Wet Bijzondere Bijstand, waarvoor je misschien in aanmerking komt. En je kunt ontheffing krijgen voor de kosten van de rioolzuivering. Die moet je wel elk jaar opnieuw aanvragen, maar het scheelt weer."

Het arme gezin zal er weer bovenop komen, al duurt dat nog een lange periode. Frans en Marie hebben hun les geleerd, een heel harde les helaas. "Laat het niet zo ver komen", adviseren ze dringend aan iedereen die financieel moeilijk zit. "Zoek hulp en zet je schaamte opzij, want het kan iedereen overkomen."

** De namen in dit artikel zijn om privacyredenen verzonden.*

Eigen Domesta koophuis

Uw huurhuis kopen? Dat kan!

U huurt uw huis bij Domesta, hopelijk naar tevredenheid en met veel plezier. Misschien heeft u er zelfs wel eens over nagedacht uw huis te kopen, om het echt eigen maken. Om dit mogelijk te maken hebben we een groot aantal huizen geselecteerd als Eigen Domesta koophuis. Dat betekent dat u als huurder de mogelijkheid krijgt uw huis te kopen. Gecombineerd met de Domesta Starterslening komt een Eigen plekje wel heel dichtbij.



Domesta Starterslening

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale aankoopssom van uw Eigen Domesta koophuis en het bedrag dat u op basis van uw inkomen maximaal kunt lenen bij de bank.

Het principe van de lening is simpel. De eerste drie jaar betaalt u geen rente en aflossing. Zo krijgt u de ruimte te wennen aan de nieuwe financiële situatie. De looptijd van de lening is 30 jaar (gelijk aan de hypotheek) en de rente zetten we de eerste 15 jaar vast. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

Voorbeeld

U wilt een Eigen Domesta koophuis kopen. Hiervoor heeft u een hypotheek nodig van €125.000. Uw inkomen is €25.000 bruto per jaar. Op basis van Nationale Hypotheek Garantie kunt u bij de bank, in dit geval €105.000 lenen. Het resterende bedrag van €20.000 overbruggen we met de Domesta Starterslening.

Geïnteresseerd?

Doe dan snel de postcodecheck op www.domestakoophuis.nl en kijk of uw huurhuis geselecteerd is als Eigen Domesta koophuis.

Korte berichten

Prikbord

Op dit prikbord: korte berichten die u snel op de hoogte brengen van nieuwtjes, feitjes en leuke weetjes uit uw eigen buurt.

Bouwwak

In de bouwwak zijn de woonpleinen in Hoogeveen en Coevorden gesloten. Dat is van maandag 22 juli t/m vrijdag 9 augustus. U kunt deze dagen natuurlijk wel op www.domesta.nl terecht.

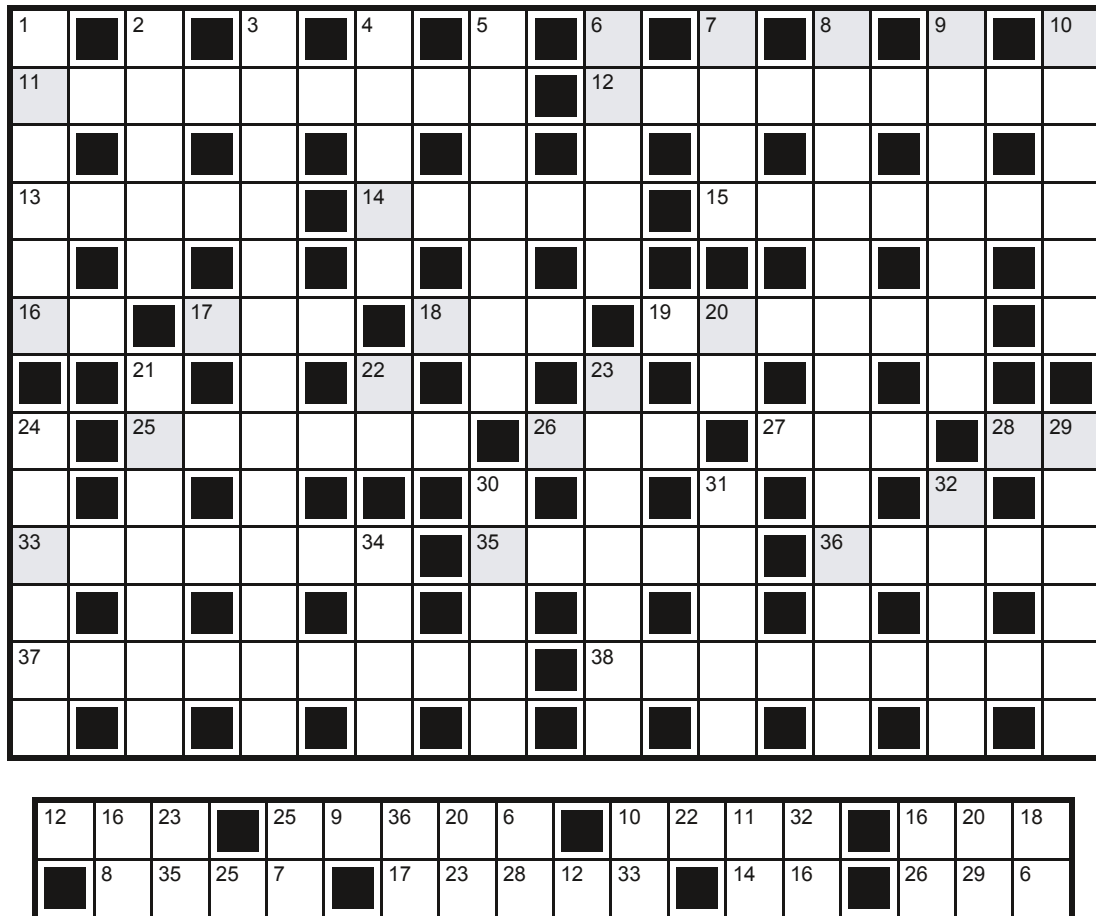
Ramen én kozijnen lappen

Wie zijn ramen lapt, neemt niet altijd zijn kozijnen mee. Maar dat zou juist goed zijn. U kunt met gewoon water uw houten of kunststof kozijnen reinigen. De kwaliteit van de verf op het kozijn blijft zo in goede staat en het geheel ziet er weer schitterend uit!

Marktplaats voor flexibele arbeid

Domesta maakt sinds kort gebruik van de website p-ourdesk.nl om tijdelijke medewerkers in te huren. Deze online 'inhuurdesk' regelt niet alleen de werving en selectie, maar verzorgt ook de administratie en de uitbetalingen. Aanbieders van (flexibele) werkzaamheden, zoals zelfstandigen zonder personeel (zzp) of freelancers, kunnen zich hier inschrijven.

Heeft u zelf een kort bericht? Mail het dan naar redactie@domesta.nl of stuur het per post naar Domesta, Redactie Domegazine, Postbus 1120, 7801 BC Emmen. De redactie behoudt zich het recht voor berichten te weigeren.



Horizontaal

11 Geen dokter voor huisbezoek. - **12** Het is ver voor de cirkel. - **13** Ik sla tegenover iedereen een figuur, als die sprong mislukt. - **14** Saaie figuur aan de wal - **15** Borreltijden. - **16** Wasvrouw. - **17** Deel van een kroon. - **18** Zowel 'n beker als 'n pan horen in de keuken. - **19** Het verbod wordt bekrachtigd - **25** Verdienstelijk leider. - **26** Deze letter is aan de beurt. - **27** Een klein Engels stukje voor het paard. - **28** Nasi. - **33** Een winkel voor dameskleding. - **35** Paktouw. - **36** De leden hiervan staan in 't gelid. - **37** Toen het licht werd aangestoken was iedereen een beetje ontroerd. - **38** De vracht is van de auto gehaald en hij is nog steeds vol.

Verticaal

1 Schoonheidskoninginnetje. - **2** Men neemt aan, dat men hierop lopen kan - **3** De tijdstippen, waarop de mensen de wereld ontdekten. - **4** De schoonmaker ging behoorlijk tekeer met 'n dweil. - **5** Het klinkt, of hij gehuwd is met een hooimijt. - **6** Een lenteplant. - **7** Paardenvoer. - **8** Het nog aanwezige betaalmiddel. - **9** Waarbij de chirurg tussenbeide kwam - **10** Dit gewas blijft bedrog als de kip ervoor staat - **20** Voor of na de kip? - **21** Ze beginnen steeds weer te kletsen. - **22** Tranentrekker. - **23** Gokhol. - **24** Door veel te drinken krijgt het schaapje een onbeweeglijk gehoor. - **29** Vaker. - **30** Een slang blinkt uit in schoonheid. - **31** Hier krijg je een kleur van. - **32** Dit is deels een vervoermiddel. - **34** Ook de adel doet wel eens 'n handeltje.

Stuur de juiste oplossing van de puzzel, voorzien van uw naam, adres en woonplaats, uiterlijk 1 juli naar:

Domesta
redactie Domegazine
Postbus 1120, 7801 BC Emmen

U kunt de oplossing ook e-mailen naar redactie@domesta.nl

Onder de inzenders verloten we een VVV bon ter waarde van € 25,-.





Op bezoek bij...

...Wouter Bloemberg, Domesta-contactpersoon voor Verenigingen van Eigenaren

‘Belangrijk om goed op één lijn te zitten met andere eigenaren’

In deze ‘Op bezoek bij’ blijven we een keertje thuis. We spreken met Wouter Bloemberg. Als medewerker van Domesta onderhoudt hij het contact met verschillende Verenigingen van Eigenaren (VvE's) waarvan Domesta deel uitmaakt. Dat doet hij sinds 1 februari dit jaar.

Het zit zo: Domesta is in een aantal wooncomplexen niet de enige eigenaar van woningen. Daar heb je dan één of meer andere partijen met woningbezit. Het kan gaan om wooncorporaties, vastgoedexploitanten of particulieren. In alle gevallen proberen wij er in samenwerking met de andere woningeigenaren voor te zorgen dat onze huurders aangenaam kunnen wonen. “Daarvoor is goed overleg vanzelfsprekend noodzakelijk, niet alleen met de eigenaren maar ook met onze huurders”, zegt Wouter.

Wouter gaat naar VvE-vergaderingen toe en behartigt daar het belang van Domesta. Hij spreekt er met bestuursleden van VvE's, met door VvE's aangestelde beheerders en met bewonerscommissies. In veel wooncomplexen zijn er dergelijke commissies. Deze zijn een afvaardiging van de huurders, maar soms ook van eigenaren. “Via onze bewonersparticipant, die regelmatig contact heeft met de commissies, hoor ik wat er zoal leeft bij onze bewoners. Dat vind ik erg nuttig. Hoe zij tegen bepaalde zaken aankijken, dat opent toch wel vaak je ogen. In de maanden maart en april hebben de meeste VvE's hun jaarvergadering gehad. Die periode ligt net achter ons.”

Overgedragen

Tot het eind van het jaar 2011 voerde Domesta in verschillende wooncomplexen met meerdere eigenaren zelf het VvE-beheer. Dat deden wij dan in feite namens de VvE: ook al heeft een Vereniging van Eigenaren vaak een bestuur, het organiserende en uitvoerende beheerswerk wordt

door een VvE-beheerder gedaan. Tot eind 2011 was dat dus Domesta. “Denk aan administratieve werkzaamheden, planning van onderhoud aan woningen en het laten uitvoeren van reparaties aan gemeenschappelijke ruimten”, aldus Wouter. “Het kan variëren van het simpel vervangen van een kapotte buitenlamp tot het laten schilderen van de raamkozijnen bij alle woningen. Eerst stuurde Domesta dat soort zaken allemaal zelf aan, maar eigenlijk hoort een onafhankelijke partij dat te doen. We hebben het VvE-beheer daarom eind 2011 overgedragen aan ongebonden organisaties. Er zijn allerlei lokale en regionale vastgoedbedrijven die dat beheerwerk heel goed kunnen. Zij hebben zich in VvE's gespecialiseerd.”

“Op mijn beurt probeer ik het belang van Domesta goed in de gaten te houden”, zegt Wouter. “Wij houden bijvoorbeeld een bepaalde verwachte levensduur van woningen aan. We vinden het belangrijk dat er voldoende geld wordt gereserveerd voor onderhoud voor over tien, twintig of dertig jaar.”

“Ik merk trouwens dat de VvE's het prettig vinden om bij Domesta één vast aanspreekpunt te hebben”, vervolgt Wouter. “Dat ontbrak eraan, nadat we het VvE-beheer hadden overgedragen aan derden. Het contact viel toen een beetje tussen wal en schip. Met mijn functie - Kwartiermaker VvE - voorzien we in deze behoefte. Op die manier verbeteren we het VvE-proces binnen Domesta maar ook voor de VvE-besturen waarmee we samenwerken.”

Het eiland Dreumesta

Op het eilandje Dreumesta staan zes huizen.

Kun jij met potlood steeds de huizen van dezelfde kleur met elkaar verbinden?

De regels:

- een lijn mag geen andere lijn kruisen
- een lijn mag niet door het water lopen
- een lijn mag niet door een huis heen lopen

Echt waar het kan hoor!

Succes!





Inkomensafhankelijke huurverhoging

Een belangrijk onderwerp voor iedereen die een huis huurt!

Wat is de aanleiding

Zoals u ongetwijfeld hebt meegekregen heeft onze huidige regering het niet gemakkelijk om vooral in financieel opzicht de eind(jes)en aan elkaar te knopen. Één van de moeilijke aandachtsgebieden voor deze regering om overeenstemming over te bereiken is het gebied "Wonen". Voor de bezitters van een eigen huis zal men aandacht moeten hebben, maar zeker ook voor de huursector.

Er is een "Woonakkoord"

Een onderdeel van dit akkoord, dat met zeer veel moeite werd bereikt, is het scheppen van de mogelijkheid voor wooncorporaties om een systeem van "inkomensafhankelijke huurverhogingen" te benutten. Op het eerste gezicht lijkt dit een zeer rechtvaardig idee. Het is toch goed dat de sterkste schouders de zwaarste lasten krijgen te dragen? Maar hoe bereik je dat bij de uitwerking van een dergelijke regeling de lasten daadwerkelijk op die schouders komen te liggen die het echt kunnen dragen?

De Inkomensgrenzen

In het "Woonakkoord" worden grenzen gesteld die voor de huursector de volgende consequenties hebben. Als het huishoudinkomen onder € 33.614,- blijft dan mag een corporatie de huur verhogen met de index van de geldontwaarding (het zgn. inflatiecijfer) te weten: 2,5% en een toevoeging van 1,5%. Dus totaal 4% huurverhoging. Komt het huishoudinkomen boven € 33.614,- maar blijft het minder dan € 43.000,- dan mag bij de index van 2,5% een toevoeging van 2% worden toegepast. Dus totaal 4,5% huurverhoging. Voor een huishoudinkomen boven € 43.000,- mag de toevoeging 4% zijn. Dus totaal 6,5% huurverhoging.

Adviesrecht van de huurdersorganisaties

Bij het toepassen van een huurverhoging door een wooncorporatie heeft een huurdersorganisatie op basis van een samenwerkingsovereenkomst het recht om de corporatie

te adviseren bij het maken van een keuze over de toe te passen huursverhoging. Als huurdersplatform van Domesta hebben wij de corporatie dit jaar geadviseerd om voor de huurverhoging per 1 juli niet het maximaal toegestane percentage te benutten, doch van alle huurders een gelijk percentage van 4% als huurverhoging te berekenen. De motivatie die we als huurdersplatform bij ons advies hebben aangegeven is o.a. het volgende:

- Het organiseren van extra huurverhogingen voor woningen boven de € 33.614 en € 43.000 kost tijd en (extra?) menskracht (dus geld). Het huurdersplatform wil graag dat dit zorgvuldig gebeurt. Daarom stelt het huurdersplatform voor om huren naar inkomen zorgvuldig voor te bereiden om onder andere te voorkomen dat huurders onterecht een (te) hoge huuraanpassing krijgen.

NB.: Het (referent)huishoudinkomen van 2011 kan in 2013, met een onzekere situatie op de arbeidsmarkt als de huidige, nu bij bv. jonge gezinnen (mogelijk zgn. tweeverdieners) al een grote wijziging hebben ondergaan. De Belastingdienst is bij +/- 8% van de huurders niet in staat een juist huishoudinkomen te verstrekken.

- De verhuurdersheffing is voor 2013 beperkt in omvang, dit hoeft geen financieel probleem te zijn voor Domesta om de financiële situatie tot een volgende wijziging in het Woonakkoord (2014) in de hand te houden.

Reactie Domesta op het advies van het Huurdersplatform

Domesta heeft met gemotiveerde redenen op het advies van het huurdersplatform gereageerd door niet in ons advies mee te gaan, maar toch de mogelijkheden voor de huurverhoging toe te passen die de regering in het Woonakkoord heeft geboden.

Met vriendelijk groet,

Namens het Huurdersplatform van Domesta

Stoffer Kroeze, Wnd. Secretaris

De inhoud van dit artikel valt onder verantwoordelijkheid van de Stichting Huurdersplatform Domesta.

Nu 6 maanden
€ 150,- korting!

BRANDWEERKAZERNE COEVORDEN

De laatste appartementen te huur vanaf € 715,- p/m

DOMESTA.NL

Koop een huis en ontvang
3 gratis zonnepanelen

Deze actie loopt van 25 mei tot 15 juni.
Bekijk de voorwaarden op domestakoophuis.nl

Een Eigen huis, een plek onder de zon.

Doe online de postcodecheck en
ontdek of jouw huurhuis ook te koop is

Volg ons op **facebook**.

Eigen

Domesta
koophuis

domestakoophuis.nl