

Domemagazine

Winter 2018



pag. 3

pag. 3

Bewoners
settelen
zich
aan de
Boslaan

pag. 4

Vlucht-
wegen in
gebouwen
vrij

pag. 4

Langer
thuis blijven
wonen

pag. 6



pag. 6

Een nieuwe
stek in
Dalerpeel

pag. 4



pag. 4

Duurzame
verkenner
vertelt!

pag. 5

Het
woonlasten-
onderzoek
in beeld

In september begonnen we al met het winter-nummer van Domegazine. Best gek: het ene warmte-record sneuvelde na het andere... en wij hadden het over bevroren kranen en sneeuw op zonnepanelen. Zo gaat dat soms.

En zo vragen meer dingen een langere voorbereidingstijd. Als we iets nieuws bouwen bijvoorbeeld. Dan gaan we niet over 1 nacht ijs. Maar wat dacht je van onze inzet om mensen meer ruimte in de portemonnee te geven? De huurder merkt daar niet meteen iets van. Dat kost tijd. Deze zomer herhaalden we het woonlastenonderzoek uit 2014. Het lijkt erop dat onze inzet werkt. En daar zijn we blij mee. Je leest hier verderop meer over.

Een paar bewoners aan de Boslaan 18-20 vertellen hoe het hen daar bevalt. Ze wonen er sinds half oktober. Ze moesten er wel wat moeite voor doen om daar te mogen wonen. Een selectiecommissie bekeek alle aanmeldingen om te bekijken wie er goed passen bij de woongedachte van het nieuwe gebouw. Voor ons was dit een hele nieuwe aanpak om huizen te verhuren.

Natuurlijk valt er nog veel meer te lezen: wat dacht je van de duurzame verkenner? Maar ook de Goede Buur, deze keer getipt door de buurvrouw. We helpen actief mee om onze huurders langer thuis te laten wonen, ook als ze ouder worden. In Dalerpeel bouwen we energiezuinige huizen. Met de woonkostenrekenmachine zie je snel wat je iedere maand ongeveer betaalt aan woonkosten. En omdat we het heel belangrijk vinden dat onze gebouwen brandveilig zijn, gaan we strenger om met spullen op de galerijen. Over het hoe en waarom vertelt Karin van Domesta.

We wensen je alvast hele fijne feestdagen en een goed, gezond en duurzaam 2019. Voor nu: veel leesplezier!

Bert Moormann, directeur
Gerrit Bos, directeur

Inzicht door de woonkostenrekenmachine

De vaste lasten van een huis zijn vaak een flinke hap uit het maandbudget. Maar welke woonlasten passen eigenlijk bij je inkomen en je situatie? De woonkostenrekenmachine van Domesta kan hier inzicht in geven.

Via de huizenzoeker van Domesta kun je bij het bekijken van een huis de woonkostenrekenmachine invullen. Er worden vier vragen gesteld, namelijk het aantal personen van je huishouden, je inkomen, je opleiding en je leeftijd. Zo krijgt de rekenmachine een goed beeld van je persoonlijke situatie en berekent op basis hiervan de woonlasten.

Advies

Bij het gekozen huis komt vervolgens een persoonlijk advies te staan of het passend is. Dit is zichtbaar aan de kleur die varieert tussen groen en rood. Donkergroen betekent dat je het huis makkelijk kunt

betalen en bijvoorbeeld ook kunt sparen. Is het advies rood dan is het huis niet binnen budget. Dit betekent dat er geen geld is voor andere uitgaven, zoals boodschappen en kleding. Voor leuke dingen is al helemaal geen ruimte. Oftewel, dan is het beter om naar een ander huis te kijken.

Bestaand huurhuis

Ben je benieuwd of je bestaande Domesta-huurhuis financieel bij je past? Ook dan kun je de woonkostenrekenmachine invullen. Het enige verschil is dat je de lasten van je eigen huis invoert en daarover een advies krijgt. Stel dat je met je huis qua lasten aan de hoge kant zit, neem dan gerust contact met ons op. Misschien kan een bespaarcoach helpen of is er een andere oplossing te vinden.

Bewoner	€	per jaar
Bewoner 1	500	per jaar
Bewoner 2	1200	per jaar
Bewoner 3	800	per jaar
Bewoner 4	14000	per jaar



Iedereen kent wel een goede buur: die buurman of -vrouw die altijd voor anderen klaarstaat en regelmatig iets voor de buurt doet. Die goede buur wordt in deze rubriek in het zonnetje gezet. Deze keer zijn het Klaas en Janny de Roo uit Hoogeveen.

Aly Bennink las de vorige editie van Domegazine en dacht: mijn burens Klaas en Janny zijn ook van die fijne burens. "Klaas was laatst met zijn heg bezig en dan snoeit hij die van mij ook. Het steegje achter onze huizen maakt hij onkruidvrij en hij spoort anderen aan om dit ook te doen."

Helpen

Ze vervolgt: "Mijn zolder stond vol met spullen en dat moest nodig opgeruimd worden. Dan komt Janny helpen met alles uitzoeken. Ze zijn onmisbaar, zeker nu ik wat ouder word." Klaas en Janny luisteren naar het relaas van Aly en zeggen dan bijna in koor: "Dit is toch normaal?"

Normaal

"Het is normaal om elkaar te helpen. Samen maken we het leuk. Daar dragen we ons steentje aan bij. En we wonen al veertig jaar naast elkaar, dus we hebben lief en leed gedeeld. Dit is wel een hele mooie waardering." Beter een goede buur dan een verre vriend, dat geldt hier in Hoogeveen echt.

'Ik woon hier alleen, maar toch ook samen'

Bewoners settelen zich aan de Boslaan 18-20

De muren zijn gesausd, de vloeren gelegd, de meubelen op de perfecte plek gezet en de verhuisdozen uitgepakt. Ofwel, de eerste bewoners van de Boslaan 18-20 in Emmen hebben zich gesetteld in hun nieuwe huizen. Bewoners Jorike Miedema en de familie Bos vertellen over hun eerste ervaringen.

Met een ferme zwaai doet meneer Bos de deur open van het appartement op de begane grond. "Welkom!", zegt hij lachend. "Ik vind dat we het mooiste plekje hebben, want we kunnen alles goed overzien en zwaaien naar iedereen. Zo leggen we mooi contact."

De Boslaan

Het echtpaar Willem en Johanna Bos is begin tachtig, maar voelt zich een paar dagen na de verhuizing al best thuis. "Weet je wat zo mooi is? Mijn vrouw en ik hebben elkaar ontmoet aan de Boslaan en nu wonen we er." Dat was niet de reden dat ze hier graag wilden wonen. "De samenstelling van de bewoners sprak ons aan en het gevoel van noaberschap. Dat past bij ons, want we zijn sociale mensen."

Buurman

De eerste contacten zijn gelegd. "Onze overbuurman woont net in Nederland. Met hem hebben we al een aantal keer contact



gehad en elkaar geholpen. Buiten ligt er veel blad, dus ik zal de bladblazer binnenkort eens pakken. Dat zorgt altijd voor aanspraak", zegt hij. Mevrouw Bos vult aan: "Ik heb eerder altijd gewerkt in de dagopvang. Het lijkt mij hartstikke leuk om een wekelijks koffiemomentje te organiseren in de gezamenlijke huiskamer."

▲ Jorike Miedema en de familie Bos hebben hun plekje gevonden aan de Boslaan.

Contact

Ook de 26-jarige Jorike Miedema heeft haar intrek genomen. "Ik geef les op een basisschool op het asielzoekerscentrum (azc). Er wonen hier ook statushouders, dat was voor mij een extra motivatie om te reageren. Ik wil hen graag helpen, bijvoorbeeld met de taal. Daarnaast vind ik het prettig dat iedereen hier naar elkaar omkijkt. Ik woon hier alleen, maar toch ook samen."

Klussen

Na een klein beetje vertraging door de bouw, kreeg ook Jorike de sleutel en kon ze gaan klussen. "Mijn appartement is helemaal naar mijn smaak. Alle burens waren de afgelopen tijd druk met verhuizen, maar het lijkt mij leuk om binnenkort een soort open huis te organiseren. Bijvoorbeeld dat iedereen bij elkaar naar binnen kan en we kunnen kennismaken."

Selectie

Bij de selectie van de bewoners is Domesta niet over één nacht ijs gegaan. Er is een heuse selectiecommissie in het leven geroepen, met onder meer twee mensen die niet bij Domesta werken. Rien Schellekens, vrijwilliger bij Het Gilde, was een van de leden. "De motivaties waren anoniem gemaakt, dus we kregen alleen de motivatie te zien. Er zaten hele mooie motivaties bij, maar er waren ook mensen die puur voor een huis bij het bos gingen. Die zijn afgevallen. Alle motivaties hebben we besproken en zo is er een mooie selectie bewoners ontstaan. Ik hoop dat ze er samen een fijne plek van gaan maken."



Meneer Franke uit Schoonebeek, een van onze duurzame verkenners, vertelt!

"Vorige maand zijn de duurzame installaties geplaatst en ik ben supertevreden. Aan het begin van het project is de installateur bij mij thuis geweest om advies te geven. Mijn huis bleek geschikt te zijn voor een warmtepomp en ik ben helemaal van het gas af. Koken doe ik nu op inductie en er zijn extra zonnepanelen en duurzame radiatoren geplaatst die met een lagere temperatuur het huis verwarmen. Vooraf had ik niet zoveel wensen, maar deze aanpassingen passen precies bij me.

'De temperatuur in het huis is dag en nacht hetzelfde wat ontzettend comfortabel is'

De eerste twee weken waren even wennen. Ik draaide de thermostaat van de verwarming bij het weggaan altijd naar 15 graden en als ik thuiskwam weer omhoog. Dat hoeft niet meer. Warmtepompen zijn geschikt om over een lange periode heel constant te verwarmen, dus ook 's nachts. De temperatuur in huis is dag en nacht hetzelfde, wat ontzettend comfortabel is.

Een warmtepomp komt goed tot zijn recht in een huis dat geïsoleerd is. Dit huis is een aantal jaren geleden goed geïsoleerd en met de nieuwe aanpassingen erbij is het van energielabel G naar energielabel A+ gegaan! Ik verwacht en hoop dat mijn energierekening volgend jaar gedaald is met € 15 per maand."

Meer informatie over de duurzame verkenners: bit.ly/duurzameverkenners

Vluchtwegen in gebouwen vrij

Het is iedereens grootste nachtmerrie: brand in huis. Het is dan belangrijk om zo snel mogelijk naar buiten te gaan. Zeker in een flat kun je op de vluchtroute de nodige obstakels tegenkomen. Om de veiligheid in de gebouwen te verhogen, moeten alle vluchtwegen vrijgemaakt worden.

Brandveiligheid is voor Domesta belangrijk. Daar letten we op bij het bouwen van huizen, bij de inrichting, maar ook als het gebouw in gebruik is. Omdat we willen dat onze huurders veilig wonen en in geval van nood snel naar buiten kunnen.

Vluchtwegen

De vluchtwegen in gebouwen zijn lang niet altijd vrij. Op gangen en galerijen staat van alles: van bloempotten en schoenenrekken tot complete zithoeken. Aan de wanden wordt ook veel gehangen. Dat zorgt voor sfeer, maar gezelligheid mag nooit ten koste gaan van veiligheid.

Obstakels weg

Helaas is dat in sommige situaties wel het geval. Stel dat er brand is en het gebouw zich vult met rook, dan moet je op de tast via de wanden de weg naar buiten kunnen vinden zonder te struikelen over obstakels. Daarom moeten alle gangen en galerijen opgeruimd worden.

Sfeervol

In elk woongebouw van twee verdiepingen of meer komen we langs om de aanpak te bespreken. We nodigen alle bewoners uit voor een bijeenkomst. Graag willen we samen met de bewoners kijken hoe we de woongebouwen veiliger én gezellig kunnen maken.



Langer thuis blijven wonen

Woon je al jaren met plezier in je huis van Domesta? Dan wil je daar waarschijnlijk graag blijven wonen, ook als je een dagje ouder wordt. Soms zijn daar wat aanpassingen in huis voor nodig. Daar denken we graag over mee.

Een paar simpele veranderingen in huis kunnen een wereld van verschil zijn. Dat merkte ook de familie Biesbroek. Bij hen thuis werd een gaskookplaat vervangen door een inductie-kookplaat met een zogenoemde pandoermat. "Omdat mijn vrouw minder goed ziet en daar met koken last van had, vroegen we Domesta mee te denken. We moeten natuurlijk wel blijven eten", vertelt meneer Biesbroek.

Veilig

Op de nieuwe kookplaat ligt een pandoermat. "Dat is een gele mat waardoor je kunt zien hoe groot de pannen zijn die erop kunnen en waar de warmtebron is. Ook is een stuk duidelijker welke knop bij welke kookpit hoort. Dat is heel fijn. Mijn vrouw kookt regelmatig, dus als ze dat wil doen kan het in ieder geval weer veilig. Dat is een pak van ons hart."



Hoe huis thuis blijft

Voorbeelden

Een aanpassing in huis kan ook gaan om weghalen van de drempels, zorgen voor een stoeve douchevloer of technische snufjes zoals een digitale deurspion. De insteek is dat we zo veel mogelijk helpen met het wegnemen van belemmeringen en het doen van aanpassingen, zodat bewoners zich weer prima zelf kunnen redden. In veel gevallen kost dit niks. Voor sommige producten vragen we een eigen bijdrage. Domesta doet dit aanvullend op wat de gemeente biedt vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

Vanaf 2019 helpen we huurders nog actiever bij het langer thuis wonen. Dan is er ook uitgebreide informatie beschikbaar waarvoor je bij ons terecht kunt.

Ambassadeurs gezocht

Heb je ook een aanpassing in huis nodig waardoor je prettiger langer thuis kunt wonen? En wil je komend jaar als ambassadeur van dit project je huis laten aanpassen en dit ook aan andere huurders laten zien? Meld je aan via langerthuis@domesta.nl of bel ons en deel je verhaal. Vertel iets over je situatie en tegen welke belemmeringen je aanloopt. In alle gemeenten zoeken we een aantal ambassadeurs.

Het woonlastenonderzoek in beeld

De Drentse woningcorporaties en huurdersorganisaties deden vier jaar geleden een woonlastenonderzoek. Op basis daarvan troffen ze de afgelopen jaren diverse maatregelen. Maar wat leverde dat precies op? Dat is onderzocht en goed nieuws: veel Drentse huurders zijn er financieel op vooruitgegaan, maar betaalbaarheid blijft onze gezamenlijke inzet vragen.

Maatregelen

Na het woonlastenonderzoek in 2014 is er flink ingezet op het vergroten van de betaalbaarheid van wonen en het verkleinen van betaalbaarheidsrisico's voor huurders. Dat had effect, maar er zijn ook kanttekeningen.

Betaalbaarheidsrisico

Een belangrijk punt dat gemeten is: het betaalbaarheidsrisico van huurders. Een betaalbaarheidsrisico ontstaat als de uitgaven van huurders voor de woonlasten en de noodzakelijke uitgaven voor dagelijks levensonderhoud hoger zijn dan de inkomsten. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal huurders met een betaalbaarheidsrisico de afgelopen jaren is gedaald.

Risicogroepen

Ook is er gekeken welke groepen het meest risico lopen op problemen met het betalen van de woonlasten. De grootste risicogroep is het tweeoudergezin.

Rondkomen

Op de vraag 'kun je rondkomen?' gaven de meeste huurders aan dat ze elke maand net voldoende geld hebben. Elf procent van de huurders houdt met regelmaat 'een stukje maand over', dus dan hebben ze een tekort. Een klein percentage geeft aan te kunnen sparen. Al met al betekent dit dat veel huurders bij financiële tegenslag niet kunnen terugvallen op een spaarrekening.

Kwetsbaar

Er is vooruitgang geboekt, maar er zijn nog te veel kwetsbare huurders die moeite hebben om rond te komen. Om de betaalbaarheid te vergroten, bijvoorbeeld door naar bespaarmogelijkheden te kijken, blijft Domesta samen met partners hier actief op inzetten. Wil je ook weten of je kunt besparen? Kijk dan op domesta.nl/besparen.

Bedankt!

Iedereen die heeft meegedaan aan het onderzoek nogmaals bedankt. Hierdoor kunnen we nog meer huurders helpen met betaalbaar wonen.

Betaalbaarheidsrisico Huurders in Drenthe



Een betaalbaarheidsrisico ontstaat als inkomsten en uitgaven niet in balans zijn.



32%

2014



25%

2018

Betaalbaarheidsrisico top 3 Per type huishouden



45%

Tweeoudergezinnen



33%

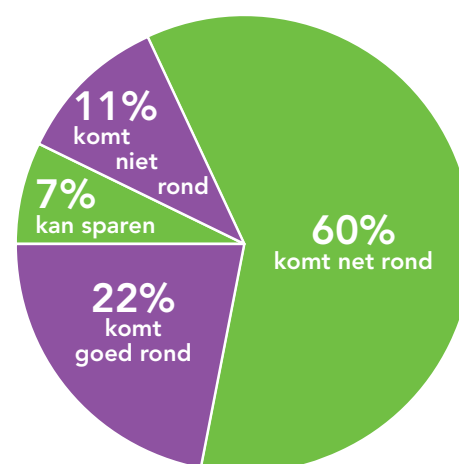
Eénooudergezinnen



33%

Eénpersoonshuishoudens tot 66 jaar

Kunnen huurders rondkomen?



Een nieuwe stek in Dalerpeel

In Dalerpeel waren in een wijk 36 verouderde huizen toe aan vernieuwing. Uiteindelijk kwamen er 26 nieuwe huizen voor terug. De bewoners hadden veel invloed op het eindresultaat. Inmiddels wonen ze in hun nieuwe stekjes.

In Dalerpeel is er minder vraag naar huizen, onder meer door vergrijzing. Er waren 36 huizen sterk verouderd en niet meer van deze tijd, dus die moesten op de schop. "Kijkend naar de toekomst en de woningvraag kwamen we uit op 26 nieuwe huizen", vertelt Henk Anholts van Domesta.



Bewoners

Tien huizen minder, maar wat doe je dan met die extra grond? De bewonerscommissie dacht ook mee. "Het was bijvoorbeeld een optie om grasveldjes aan te leggen, maar de bewoners wilden graag grotere tuinen. Zodoende pasten we het plan aan naar 26 huizen met grotere tuinen."

Punten

De bewoners hadden ook veel invloed op hun eigen huis. "Er was een basishuis en vervolgens kon er gekozen worden uit verschillende opties. Dit gebeurde met behulp van een puntensysteem. Zo konden ze bijvoorbeeld kiezen uit een raam in de zijgevel, een kasttrap of een slaapkamer beneden. Iedereen had een maximaal aantal punten en kon zo kiezen wat het best past bij zijn of haar situatie." De bouw liep vertraging op door een beschermde diersoort, maar inmiddels is iedereen verhuisd en bijna op hetzelfde plekje teruggekomen.

Prikbord

✧ Laat de buitenkranen niet bevriezen

Het is weer winter. En dus kan het gaan vriezen. Zorg je ervoor dat de buitenkranen niet bevriezen? Kranen onder de vloer of in de meterkast kun je het beste dichtdraaien tijdens de winter. Als de buitenkranen bevroren, betaal je zelf de kosten als er iets kapot gaat.

✧ IJs of sneeuw op zonnepanelen

Kan het kwaad als er ijs of sneeuw op de zonnepanelen ligt? Zeker niet. Maar het is wel goed om voorzichtig te zijn als je onder de daken doorloopt waarop nog ijs of sneeuw ligt. Het kan maar zo zijn dat er ineens wat ijs of sneeuw van de zonnepanelen schuift.

✧ Storing aan duurzame installatie?

Onze huizen krijgen steeds vaker een 'duurzame' installatie. Denk hierbij aan een zonneboiler, zonnepanelen, warmtepomp enzovoort. Ook deze kunnen kapot gaan of een storing krijgen. Geef dit dan direct aan ons door. Wij laten het dan zo snel mogelijk repareren. Bespaar je door de storing minder energie? Wij zijn dan niet verantwoordelijk voor deze schade.

✧ Je kunt ons nu appen

Wist je dat je ons nu ook een WhatsApp-berichtje kunt sturen? Dit kan via 06 - 83 60 18 08. We reageren zo snel mogelijk. Appen kan van maandag t/m vrijdag van 8.00 - 16.30 uur.



KRUISWOORDPUZZEL

Stuur de oplossing van de puzzel, voorzien van je naam, adres en woonplaats, uiterlijk 15 januari 2019 naar:

Domesta
redactie Domegazine
Postbus 1120
7801 BC Emmen

of via mail naar redactie@domesta.nl

Onder de inzenders verloten we een VVV-cadeaukaart van € 25,-.

Dit was de oplossing van de vorige puzzel: 'Besparen doe je ook tijdens de zomermaanden samen met Domesta'

Winnaar: H. Lucas uit Coevorden
Hartelijk gefeliciteerd!

Horizontaal

1. Zet 3. Klimaatregeling 7. Drukke 12. Ovalen vat 14. Tropische vrucht 17. Spreker 19. Buitenwerelds 21. Aanwensel 23. Soort verzekering 25. Japans spel 26. Boksterm 28. Eerste kamer 29. Bij voorbeeld 30. Camping 33. Persoonlijk vnw. 34. Fier 35. Jongere broer 36. Belofte 37. Vluchtige stof 38. Verenigde Staten 39. Voorschrift 40. Duur van een rit 44. Wilde haver 46. Beet 47. Aantoning 51. Koude lekkernij 52. Geslepen 56. Zijne Majesteit 57. Spleet 59. Neiging 60. Drinkmiddel 62. Geldelijke uitkering 64. Dof 65. Leersoort 66. Ernst 68. Direct 69. Deel van vinger 70. Soort hout 71. Blaasinstrument 72. Postbedrijf.

Verticaal

1. Vlot 2. Getroffen 3. Denkbeeldige as 4. Erg dom 5. Soort 6. Centraal Station (afk.) 8. Europees Parlement (afk.) 9. Iers Republikeins Leger 10. Soort dans 11. Sportvrouw 12. Zangstuk 13. Arts 15. Onbedekt 16. Melkklier 18. Gemoedstoestand 20. Inwendig orgaan 21. Deel van trap 22. Schoudermantel 24. Overlevering 26. Bejaard 27. Indisch zwaard 31. Indische markt 32. Ingewijde 40. Manier van rijden 41. Koude lekkernij 42. Behaagzieke 43. Tolbeamte 45. Uitdrukking 46. Aanwijzing 47. Brandstof 48. Edelman 49. Koude lekkernij 50. Vies 53. Muziekinstrument 54. Nevelsluier 55. Griekse muze 58. Kledingstuk 61. Kampeergerei 63. Enzovoort (afk.) 65. Vogeleigenschap 67. Zijne Excellentie 68. Moeder.

1		2		3	4	5	6		7	8	9	10	11		12		13
		14	15						16		17				18		
19	20							21		22		23					24
25							26					27		28			
29			30			31						32					33
34						35				36				37			
						38						39					
40	41		42	43		44		45		46			47	48		49	50
51			52		53				54			55				56	
57		58					59					60				61	
62						63		64				65					
			66				67					68					
69										71						72	

46	19	48		7	16	4	67		21	58	38	9	50		26	69	41	71	45
----	----	----	--	---	----	---	----	--	----	----	----	---	----	--	----	----	----	----	----