



LEEFBAARHEIDSFONDS OFW KEERT UIT



PLANMATIG ONDERHOUD 2011



MEER LEERWERKPLAATSEN BOUWOPLEIDING



WAT IS OFW IN 2011 VAN PLAN?

# OFW **vizier**

## OFW

Postbus 89, 8250 AB Dronten  
De Noord 47-49, Dronten  
E woondiensten@ofw.nl  
I www.ofw.nl  
T 0321 - 38 55 00  
F 0321 - 31 77 33

Achter het algemene telefoon-  
nummer 385500 staat een bandje met  
keuzemogelijkheden:

Melding van een reparatieverzoek 1  
Vragen over huurbetaling 2  
Info over woningvragen 3  
Telefoniste 4

## OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag  
08.00 - 17.00 uur

## DIRECTE NUMMERS

Wonen 38 55 89  
wonen@ofw.nl  
Huuradministratie 38 55 88  
huuradministratie@ofw.nl  
Onderhoud 38 55 87  
onderhoud@ofw.nl  
Feenstra verwarming (cv-reparaties)  
T 0900 - 8455  
Jalinen Rioleringswerkzaamheden  
v.o.f. (rioolverstoppingen)  
T 0321 - 31 37 23  
CITO Glasservice (glasschade)  
T 0800 - 0909000 (gratis)

## ALARMNUMMER

Uitsluitend voor onderhouds-  
meldingen die niet kunnen wachten  
tot de eerstvolgende werkdag  
van OFW  
T 0321 - 31 66 60

WIJKKANTOOR  
BIDDINGHUIZEN

De Baan 33  
Spreekuur: maandag 13.00-14.00 uur

WIJKKANTOOR  
SWIFTERBANT

De Heraldiek 2  
Spreekuur: vrijdag 09.30 - 10.30 uur  
Huismeester:  
Spreekuur: maandag tot en met  
vrijdag  
09.00 - 10.00 uur  
T 0321 - 38 55 69

ONTMOETINGSRUIMTE  
DE KAJUIT

Algemene 'inloopuren':  
vrijdagmiddag 15.30 - 17.00 uur  
zondagmiddag 15.30-17.00 uur  
Reserveringen:  
via tel.nr. 06-33940552

## FOTOGRAFIE

Leo van Bommel Fotografie  
Oost Flevoland Woondiensten

## CONCEPT/REDACTIE

Oost Flevoland Woondiensten  
Kwoot

## VORMGEVING

Aigu Ontwerpstudio

## DRUK

Zalsman Kampen BV

## WONINGMARKT

Nederland heeft een nieuwe regering. In het nieuwe regeringsbeleid worden de problemen in de woningmarkt niet integraal aangepakt. Dat vind ik jammer. Het is opvallend dat de regering niet naar de hypotheekrente kijkt, terwijl er wel op de huursector wordt bezuinigd.

Hoe zit dit nu in elkaar? Graag maak ik dit duidelijk met een voorbeeld.

Bij de huurwoningen is de regel dat mensen in principe zelf hun huur betalen. Als het inkomen te laag is, dan ontvangen mensen huurtoeslag. Elk jaar wordt opnieuw bekeken of dit nodig is. Het uitgangspunt is dat de subsidie terecht moet komen bij mensen met de laagste inkomens.

Sociale huurwoningen zijn in het verleden met subsidie van het Rijk gebouwd. Op dit moment zijn hier geen kosten meer aan verbonden voor het Rijk, afgezien van de huurtoeslag.

Stel nu dat deze huurwoning wordt verkocht aan een bewoner, hoe zit dit dan? Vreemd genoeg gaan dan de kosten voor het Rijk omhoog. In dat geval mogen mensen de rente die zij voor hun hypotheek betalen 30 jaar lang aftrekken van hun belastbaar inkomen. Het belastingstelsel in Nederland is progressief. Dit betekent dat mensen die veel verdienen een hoger percentage van hun loon aan belasting betalen. Daardoor hebben mensen die veel verdienen een hogere renteaftrek dan mensen die weinig verdienen. Precies omgekeerd dus. Bovendien is het voor kopers aantrekkelijk om de schuld zo groot mogelijk te laten zijn en niet af te lossen. Dan profiteren ze het meeste van de hypotheekrenteaftrek. Dit is wel een risico, zeker als een woning minder waard wordt en wel moet worden verkocht.

Voorbeeld: Huurder - Huurprijs € 500 per maand

Leeftijd	Inkomen huurder (jr)	Inkomen partner (jr)	Huur (mnd)	Huurtoeslag (mnd)	Huurtoeslag (jr)
30 jr (met partner)	13.000	0	500	255	3.060
70 jr (zonder partner)	13.000	nvt	500	257	3.084
30 jr (met partner)	32.500	0	500	0	0
70 jr (zonder partner)	32.500	nvt	500	0	0

Voorbeeld: Koper - Rente hypotheek 5%

Leeftijd	Inkomen koper (jr)	Inkomen partner (jr)	Hypotheek	Belastingvoordeel (mnd)	Belastingvoordeel (jr)
40 jr (met partner)	45.000	0	150.000	234	2.804
40 jr (met partner)	80.000	0	300.000	579	6.942

Uit dit voorbeeld blijkt dat een huurder met een zeer laag inkomen van € 13.000 een subsidie (huurtoeslag) ontvangt van € 3.060 per jaar. Een koper met een inkomen van € 45.000 en een hypotheek van € 150.000 heeft een bijna vergelijkbaar belastingvoordeel van € 2.804 per jaar.

De koper met een inkomen van € 80.000 en een hypotheek van € 300.000 heeft zelfs een belastingvoordeel van € 6.942 per jaar. Dit is meer dan twee keer het bedrag aan huurtoeslag van een huurder met een minimuminkomen. Op dit moment is de rente historisch gezien laag. De kans is aanwezig dat de rente in de toekomst hoger wordt. Dat betekent dat mensen die nieuwe renteaftrek maken met de bank in de toekomst waarschijnlijk meer rente moeten betalen.

Bij een hogere rente neemt het belastingvoordeel van kopers toe. In dit voorbeeld zou bij één procent hogere rente het belastingvoordeel voor een koper met een hypotheek van € 300.000 zelfs toenemen met € 1.560 per jaar naar € 8502. Kortom, bij de huurders gaat het huurtoeslagbeleid er vanuit dat men alleen subsidie krijgt als het inkomen te laag is in verhouding met de hoogte van de huur. Men moet bovendien zoveel mogelijk een woning zoeken waarvan de huur passend is met het inkomen. Bij kopers werkt het andersom. Hoe hoger het inkomen hoe meer renteaftrek. Dit geldt ook voor de prijs van de woning, hoe duurder de woning hoe meer aftrek.

Ik vraag me daarom af welk doel de regering hiermee nastreeft. De renteaftrek kost de regering echter wel 11,4 miljard euro terwijl de huurtoeslag € 2,2 miljard kost. En als de rente met gemiddeld 1% stijgt, kost het de regering 20% meer (als de huidige rente gemiddeld 5% is), dat is ongeveer evenveel als dat zij nu aan huurtoeslag uitgeeft.

Mevrouw ir. G.N. Sweringa

# DOORGAAN OP DE GOEDE WEG

Begroting 2011

*In de begroting 2011 staan de plannen die OFW dit jaar wil uitvoeren. Hoewel nog niet duidelijk is wat de nieuwe Nederlandse regering aan beleid doorvoert of wat het Europees beleid in de praktijk betekent, houden we vast aan onze doelen en visie. Zo blijven we actief bezig met duurzaamheid en energiebesparing, zorgen we voor kwalitatief goede en betaalbare woningen voor onze doelgroep en blijven we werken aan een kansrijke woonomgeving.*



Vragen zijn er genoeg. Antwoorden ook. Ondanks dat het nieuwe regeringsbeleid nog niet helemaal duidelijk is voor de praktijk blijft OFW zich inspannen voor haar huurders. We zorgen ervoor dat zij comfortabel kunnen wonen in goed onderhouden en gemoderiseerde woningen. We gaan door met de geplande nieuwbouwprojecten. We blijven ons samen met partners inspannen voor leefbaarheid. En we zetten het onderwerp duurzaamheid door in onze bedrijfsvoering en beleid. Ook daarvan profiteren de huurders. Met meer comfort en lagere woonlasten en de wetenschap dat we samen veel doen aan milieubesparing.

### **Ons beleid actualiseren**

De begroting 2011 plaatsen we, zodra deze definitief is, op onze website. Zodat u precies kan zien wat onze plannen zijn voor 2011. Met stakeholders zullen we ook ons beleid verder vormgeven. Met name duurzaamheid is een belangrijk onderwerp dat we gezamenlijk oppakken en uitvoeren. Het aankomend jaar gaan we ook een stakeholdersdebat organiseren waarin we invulling geven aan twee onderwerpen uit ons beleid: uitwerken van het sociaal vangnet en leefbaarheid. Uiteraard houden we u in de Vizier op de hoogte.

# OFW-PROJECTEN IN 2011

*In 2011 staat weer een groot aantal projecten op het programma.*

*Een overzicht van de projecten waar OFW aan werkt.*

## NIEUWBOUW HUURWONINGEN

**Biddinghuizen Centrum deelfase 2.** Het betreft vervangende nieuwbouw van 8 startersappartementen aan de Cultuursingel/Dreef. De bouw van de acht appartementen is vertraagd door een beroepsprocedure tegen de verleende bouwvergunning.

**Ontwikkeling De Gilden 2e fase (Dronten).** In de wijk komt een mix van koop- en huurwoningen. Wij bouwen 70 eengezinswoningen en 48 appartementen, verdeeld over vier complexen, bedoeld voor starters en gezinnen. De bouw start in 2011.

**Bloemenzoom in Swifterbant.** Dit project betreft de bouw van 20 eengezinswoningen (rijenwoningen). De start van de bouw is gepland voor april 2011.

**Biddinghuizen Centrum deelfase 3.** Het gaat om vervangende nieuwbouw van 36 seniorenappartementen aan De Voor. Afhankelijk van de bestemmingsplanwijziging kan de nieuwbouw gepland worden.

**In De Graafschap, een nieuwe wijk in Biddinghuizen, ontwikkelt OFW huurwoningen.** OFW realiseert in het eerste deel van het project een appartementencomplex met ongeveer 24 appartementen.

**Fazantendreef Woongroep De Wiekslag.** Ontwikkeling van 24 appartementen en een recreatieruimte voor 55-plussers.

## ZORG EN VOORZIENINGEN

**Nieuwbouw van 2 appartementencomplexen** met in totaal 50 huurappartementen bij De WoonArk in Dronten voor 65-plussers met een zorgvraag.

**Realisatie van 3 zorgappartementen** binnen de WoonArk voor Interakt Contour.

**Verbouwing van 2 eengezinswoningen aan de Rozemarijn** naar 4 appartementen voor de Stichting Philadelphia Zorg.

## MODERNISERING

**Start van de modernisering van de 1e fase Dronten Centrum.** Het gaat om 85 woningen aan onder andere de Gaffelstraat (even huisnummers), Fokkestraat, Stuurboord, De Boeg en De Steven.

Aansluitend start de voorbereiding van de modernisering 2e en 3e fase in het eerste kwartaal 2011. Het betreft de 51 woningen aan de Gaffelstraat (oneven huisnummers), de Giekstraat, de Roerstraat en de Galjoenstraat. De voorbereidingen van de werkzaamheden aan de 91 woningen aan de Voorplecht, Vooronder, Ankerstraat en de Kampanje (even zijde) beginnen in het 2e kwartaal van 2012.

**Aan Oeverloper in Dronten staat de modernisering van 83 woningen op de planning.** Dit zijn 69 eengezinswoningen en 14 seniorenwoningen. Naar verwachting starten de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2011.

## NIEUWBOUW KOOP

**Twee appartementcomplexen** met in totaal 40 appartementen in Dronten (onderdeel van 3e fase woonservicegebied bij De Woonark-De Regenboog).

**Appartementencomplex Bries in de wijk De Boeg** in Dronten met 24 koopappartementen.

**Project Bloemenzoom in Swifterbant** bestaat uit 18 twee-onder-één-kapwoningen en 16 eengezinswoningen.

## JAARPLANNING

## PLANMATIG ONDERHOUD 2011

De Zate / Zeilmakerstraat (610 / 813)	Breeuwenstraat 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16, 17, 19, 20 t/m 25, Mastmakerstraat 3 t/m 8 (even en oneven), 10, 12 t/m 25 (even en oneven), Takelaarstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, Touwslagerstraat 5 t/m 33 (oneven), Zeilmakerstraat 2 t/m 9 (even en oneven), 11, 13 t/m 26 (even en oneven), 28 t/m 38 (even), 40, 42, 44, 50, 54.	Dronten	Grote schilderbeurt
Koggestraat / De Oost (619)	Boeierstraat 1, 2, 4 t/m 19 (even en oneven), 21, Hoogaartsstraat 1 t/m 19 (even en oneven), 21, Karveelstraat 4, 8 t/m 16 (even), 20, 24 t/m 34 (even), Klipperstraat 1 t/m 9 (even en oneven), 11 t/m 15 (even en oneven), 17, 18, 19, 21 t/m 29 (oneven), Koggestraat 6 t/m 28 (even), 32, 36 t/m 52 (even), 60 t/m 66 (even), 72, 78, 80, 82, 86, 88, De Oost 3 t/m 31 (even), 37 t/m 45 (even), Schouwstraat 1 t/m 19 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Het Tussendek (792)	Het Tussendek 1, 3, 5, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 31 t/m 53 (oneven), 57 t/m 81 (oneven), 85 t/m 99 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
De Oost / Lijzijde (810)	Lijzijde 30 t/m 38 (even), 46, 94, 98, 100, 108 t/m 114 (even), 120, 130, De Oost 12, 18, 20, 24, 30, 34, 36, 40 t/m 48 (even), Werfstraat 1, 5, 9, 11, 15, 17, 19, 25, 27, 29, 35, 37, 43 t/m 49 (oneven).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Oeverloper (814)	De Oeverloper 3 t/m 17 (oneven), 21, 25, 27, 71 t/m 83 (oneven), 87, 89, 91, 95 t/m 109 (oneven), 113 t/m 119 (oneven), 123, 141 t/m 149 (oneven), 153 t/m 159 (oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
Het Hogerhuis (160)	Het Hogerhuis 1 t/m 4 (even en oneven), 5 t/m 9 (even en oneven), 14 t/m 24 (even en oneven), 25 t/m 28 (even en oneven), 29 t/m 32 (even en oneven), 33 t/m 39 (even en oneven), 40 t/m 44 (even en oneven), 45 t/m 54 (even en oneven).	Dronten	Grote schilderbeurt
Dronten Zuid 1 (220 / 291)	Thomsonstraat 6 t/m 12 (even), 16, 26 t/m 30 (even), 36, 38, 54 t/m 60 (even), 80 t/m 88 (even), 100 t/m 104 (even), 110, 112, 124 t/m 132 (even), 150 t/m 156 (even), 160, 166 t/m 172 (even), 178 t/m 182 (even), 196 t/m 202 (even), 230, 242, 244, 250 t/m 254 (even), 258, 264, 268 t/m 274 (even), Hondsrug 10 t/m 18, 22, 28 t/m 32 (even), 38 t/m 44 (even), 54 t/m 60 (even), 18, 28, 88, 124, 160, 264 (A t/m D), Thomsonstraat 71, Hondsrug 41, 78, 80, 98, 100, 106, 108, 124, 126.	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
De Gilde 1e deel (700)	Smedengilde 22 t/m 60 (even), Kleermakersgilde 20 t/m 28 (even), Kleermakersgilde 93 t/m 101 (oneven), Weversgilde 17 t/m 25 (oneven), Metselaarsgilde 13 t/m 27 (oneven), Weversgilde 16 t/m 32 (even).	Dronten	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Weidehof / Cultuursingel / De Voor	Fruithof 1 t/m 53 (oneven), De voor 6 t/m 44 (even), Boshof 4, 6, 10 t/m 18 (even), Cultuursingel 1 t/m 34 (even).	Biddinghuizen	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)
Koolzaadhof (013)	Koolzaadhof 1 t/m 21 (oneven), 38 t/m 62 (even), 122 t/m 144 (even), 160 t/m 188 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Landauer (200 / 240)	De Landauer 5, 5A, 7, 7A, 21, 21A, 23, 23A, De Landauer 1, 3, 9 t/m 19 (oneven), 25, 27, 29.	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Het Erf (200)	Het Erf 95 t/m 109 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
HAT De Deel (300)	De Deel 18 t/m 24 (even), 44 t/m 50 (even), 69 t/m 75 (even), 99 t/m 16 (even en oneven), 108, 126 t/m 132 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
De Ponder / Rosmolen (360)	De Ponder 1 t/m 8, De Rosmolen 9 t/m 15 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
De Garve / Hooiberg (470)	De Garve 1 t/m 18, De Hooiberg 26 t/m 48 (even).	Biddinghuizen	Grote schilderbeurt
Granierstraat / Koraalstraat (721)	Granietstraat 4 t/m 10 (even), 12, 14, 16, Koraalstraat 6, 8, 12 t/m 16 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Greente Noord (770)	De Lange Streek 31 t/m 51 (oneven), De Greente 1 t/m 37 (oneven).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Hertekamp (825)	Dahaliastraat 2 t/m 20 (even), Noordhoren 71 t/m 85 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
De Jachthoorn (032)	De Heraut 32, De Jachthoren 1, 35, 36, 40, De Tamboer 3, De trompettershof 4, 12, 14.	Swifterbant	Gevelonderhoud
Bej. Won. Swifterbant (090)	De Schuttershof 1 t/m 10 (even en oneven), De Heraut 34 t/m 52 (even).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Holbornwoningen (110)	De Heraut 54 t/m 64 (even), De Voetboog 1 t/m 12 (even en oneven), Langs de Bogen 1 t/m 12 (even en oneven), De Handboog 1 t/m 14 (even en oneven).	Swifterbant	Grote schilderbeurt
Het Blazoen / Koningshof (210 / 292)	Het Blazoen 7 t/m 51 (oneven), De Koningshof 23, 26 t/m 44 (even), 54, 56 t/m 62 (even en oneven), 66, 86 t/m 94 (even), 98 t/m 110 (even).	Swifterbant	Schilderwerk (mechanische beschadigingen bijwerken)

# PRETTIG WONEN BEVORDEREN

## Eerste toekenningen OFW Leefbaarheidsfonds

*Ter ere van haar 40-jarig bestaan heeft OFW vorig jaar het Leefbaarheidsfonds OFW opgericht. Doel van het fonds is om initiatieven van huurders van OFW te ondersteunen. Het Leefbaarheidsfonds geeft financiële bijdragen aan activiteiten die het leefklimaat verbeteren. Inmiddels heeft het fonds de eerste bijdragen uitgekeerd.*

Een prettige leefomgeving in een leefbare en veilige buurt dat willen we allemaal. Wonen gaat verder dan de voordeur. De leefomgeving heeft een grote invloed op ons woongenot. Om het woongenot van haar huurders te bevorderen, riep OFW twee jaar geleden tijdens het 40-jarig jubileum, het Leefbaarheidsfonds OFW in het leven.

### Initiatieven van huurders

Het fonds ondersteunt initiatieven van bewoners, die bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt. Activiteiten die zich op dit doel richten, kunnen in aanmerking komen voor een financiële bijdrage. Enkele mogelijke voorbeelden zijn: een bankje in de hal van appartementencomplex

WoonArk, speelvoorzieningen of een rolstoel voor gezamenlijk gebruik voor het Tussendek. Buurtbewoners weten zelf het beste wat er in hun buurt speelt. Daarom vindt OFW het Leefbaarheidsfonds ook zo waardevol.

### Dien uw plan in!

OFW nodigt haar huurders dan ook uit om samen ideeën te bedenken en plannen in te dienen. De Raad van Advies, die bestaat uit leden van de huurdersbelangenvereniging en medewerkers van OFW, beoordeelt één keer per zes weken de ingediende plannen. Daarbij kijken de leden van de Raad van Advies of het plan de leefbaarheid en duurzaamheid in de buurt bevordert.

### Hoe werkt

#### Leefbaarheidsfonds OFW?

Als u samen met een aantal huurders een idee heeft, vult u het aanvraagformulier in (zie: [www.ofw.nl](http://www.ofw.nl)). Dit stuurt u op naar: Oost Flevoland Woon- diensten, t.a.v. Leefbaarheidsfonds, Postbus 89, 8250 AB Dronten of stuurt een mail naar [woondiensten@ofw.nl](mailto:woondiensten@ofw.nl). Op basis van het advies van de Raad van Advies laat het bestuur van het Leefbaarheidsfonds weten of uw project in aanmerking komt voor een bijdrage.

## AED KAN LEVENS REDDEN



Wanneer iemand getroffen wordt door acute hartproblemen, kan een Automatisch Externe Defibrillator (AED) levensreddend zijn. In die zin draagt een beschikbare AED letterlijk bij aan de leefbaarheid. Voor het bestuur van het Leefbaarheidsfonds was juist het werk dat Stichting AED Biddinghuizen doet de aanleiding voor een bijdrage. Omdat het de betrokkenheid van huurders bij de eigen leefomgeving bevordert. Wim Smulders van de stichting is erg blij met de bijdrage.

“We willen graag acht AED’s

verspreid over Biddinghuizen ophangen. Dankzij verschillende fondsen, waaronder het Leefbaarheidsfonds OFW hebben we er nu al zes kunnen aanschaffen.” Voor de verdere investeringen zoekt de stichting nog sponsors. Smulders: “Met alleen ophangen van AED’s ben je er nog niet. Ook zorgen we voor bewoners die kunnen reanimeren en de AED kunnen bedienen.” Hiervoor werkt de Stichting AED Biddinghuizen intensief samen met de EHBO-vereniging in Biddinghuizen.

# ROLSTOEL MAAKT BEWONERS TUSSENDEK MOBIELER

*Even een boodschapje doen, of een bezoek brengen aan het gezondheidscentrum of de begraafplaats. Voor ouderen die (tijdelijk) slecht ter been zijn, valt dat niet mee. Daarom dienden de Tussendekbewoonsters Ria Brouwer en Jenny Scholten een aanvraag voor een rolstoel voor algemeen gebruik in bij het Leefbaarheidsfonds.*



“Voor iemand die bijvoorbeeld aan zijn knie is geopereerd een uitkomst”, vertelt mevrouw Brouwer. Ook bewoners die slecht ter been zijn, zijn op deze manier mobieler. “Een bezoek brengen aan een kennis in De Regenboog, wordt dan weer mogelijk. Anders komen ze hun appartement nauwelijks meer uit”, legt ze uit. Dankzij de bijdrage van het Leefbaarheidsfonds OFW maken bewoners van het Tussendek inmiddels van de aangeschafte rolstoel gebruik. “Het is gewoon handig dat hij hier staat. Voor een middag ga je geen rolstoel lenen van Icare of iets dergelijks. Bovendien moet die weer opgehaald en teruggebracht worden”, licht mevrouw Brouwer toe.

*De bewoners van Tussendek zijn blij met ‘hun’ rolstoel die ze kregen dankzij hun aanvraag bij het Leefbaarheidsfonds van OFW.*

# OFW STELT OPLEIDINGSPLAATSEN IN DE BOUW BESCHIKBAAR

Directeur Bouwopleidingen Rolbij blij met Convenant 'Bouwvolume voor opleidingen'

*Op 6 oktober ondertekenden de Flevolandse gemeenten en woningcorporaties een convenant. Daarin staat dat zij bij hun bouwprojecten ook opleidingsplaatsen voor leerlingen in de bouw moeten verzorgen. En dat is belangrijk, want voor de toekomst wordt een groot tekort aan vakmensen in de bouw verwacht. Daarom ondersteunt OFW dit initiatief van harte.*



“Door de crisis wordt er minder gebouwd. En dat is een groot probleem voor de bouwopleidingen. Want leerlingen moeten het vak in de praktijk leren”, legt Bart Willemsen, directeur van Bouwopleidingen Rolbij bv uit. De Rolbij is de organisatie die voor de gezamenlijke bouwbedrijven de stage- en leerwerkplekken voor leerlingen timmeren en metselen verzorgt. Voor de komende vijf jaar dreigt een tekort van 650 leerwerkplekken te ontstaan.

#### **Vakmensen blijven nodig**

Doordat de bouwmarkt door de recessie instortte, werd het voor Willemsen steeds moeilijker om

leerlingen bij bedrijven te plaatsen. “Logisch, want er was gewoon weinig werk”, vertelt hij. Toch vindt de directeur dat juist nu goede vakmensen moeten worden opgeleid. “Over een paar jaar trekt de bouw weer aan en bovendien zullen er dan veel ouderen stoppen. Nieuwe vakmensen zijn hard nodig”, pleit Willemsen. Daarom is hij heel blij met de stap die bouwsector, de Flevolandse woningbouwcorporaties en waterschap Zuiderzeeland hebben genomen.

#### **Meer leerwerkplekken**

In het convenant spreken de organisaties, waaronder OFW af dat zij bij het aanbesteden van

bouwprojecten zullen zorgen voor opleidingsplaatsen voor Flevolandse leerlingen. “Mevrouw Sweringa is namens OFW een grote stimulator geweest”, vertelt Willemsen enthousiast. Het convenant gaat over de mbo-opleidingen Timmeren en Metselen (mbo-niveaus 2 en 3) en over de Middenkaderopleiding Bouwkunde (mbo-niveau 4). Daarbij horen bijvoorbeeld ook functies als calculator, werkvoorbereider of projectleider bij een woningcorporatie. “OFW besteedt veel aandacht aan dit onderwerp en zet het ook om in daden, door afspraken met aannemers te maken”, is zijn ervaring.

#### **Ook inhoud belangrijk**

Eigenlijk wil de directeur van Rolbij nog een stapje verder gaan. Graag overlegt hij met de opdrachtgevers en werkgevers over de inhoud van de leerwerk- of stageplek. Want dan kunnen leerlingen ook bij nieuwe ontwikkelingen zoals duurzaam bouwen betrokken worden. Het convenant is volgens Willemsen een stap in de goede richting om voldoende, goede en genoeg vakmensen in de bouw op te leiden. “En daar heeft iedereen uiteindelijk profijt van.”

## VEILIGHEID BIJ DE VOORDEUR

*De dagen worden weer korter en 's avonds wordt het weer steeds vroeger donker. Het is dan ook mooi dat OFW bij renovaties voordeuren plaatst met raampjes erin. Hierdoor kunt u zien wie er voor de deur staat, voordat u de deur open doet. Maar dan nog, je weet maar nooit. Daarom doe ik de deur nooit open na tien uur 's avonds, dat is zo bij ons thuis een stelregel.*

*Vandaar mijn advies: bel na tien uur niet meer bij de mensen aan!*

*Vooraf niet bij de ouderen!*

### **Veiligheid**

Tijdens de renovaties of modernisering zijn mooie deuren en kozijnen geplaatst, maar is natuurlijk ook de ketting of de kierstandhouder op de deur verdwenen. Sommige mensen vragen om een nieuw kettinkje of een kierstandhouder. Echter OFW en de politie raden een deurketting af. Want het is nepveiligheid. Een flinke duw tegen de deur en de aansluiting van het kettinkje breekt af, dus het helpt niets. De kierstandhouder is een prima voorziening. Let er alleen goed op dat deze niet altijd op de haak moet zitten. Want als er brand uitbreekt, moet u wel snel kunnen vluchten.

### **Deurspionnen overbodig**

Ook de deurspionnen zijn verdwenen in gerenoveerde woningen. Daarvoor in de plaats hebben we het kleine smalle raampje in de deur terug gekregen. Dus is een deurspion niet meer nodig. Mocht u dit nog wel wensen of willen vervangen, dan is daar tegenwoordig een digitale deurspion voor in de handel. Veilig, duidelijk en makkelijk in gebruik.

Op dit eenvoudig te bedienen 2,5 FTF-scherm met zoomweergave, kunt u duidelijk zien wie voor uw deur staat zonder dat zij kunnen zien of u thuis bent.

Namens de Huurders Belangen Vereniging,

*E. Spriensma  
coördinator Dronten Noord*



### **Wilt u lid worden?**

Neem dan contact op met:  
E. Spriensma  
(ledenadministratie)  
Takelaarstraat 22, 8251 GZ  
Dronten, 0321 313839

### **Geef uw nieuwe adres bij verhuizing door aan:**

Ledenadministratie Huurders  
Belangen Vereniging  
Postbus 193, 8250 AG Dronten

### **Voor reacties op artikelen van Huurdersbelangenvereniging OFW kunt u mailen naar:**

redactie@huurdersverenigingofw.nl  
of via Postbus 193,  
8250 AD Dronten.

### **Telefonisch is de huurdersbelangenvereniging bereikbaar op:**

(0321) 311543  
Mocht er niemand aanwezig zijn,  
dan kunt u de voicemail  
inspreken.

*Dit artikel is geschreven door de  
Huurdersbelangenvereniging OFW.  
De redactie van Vizier en OFW  
dragen geen verantwoordelijkheid  
voor de inhoud van het  
geschrevene.*

# MOOI WONEN AAN DE BOEG

24 koopappartementen in nieuwbouwproject Bries

*In de wijk de Boeg bouwt OFW vanaf eind 2010 het project Bries. Bries is een complex met 24 prachtige koopappartementen, gelegen in een groene wijk met een mooi park in het midden. Het centrum is vanaf deze locatie prima bereikbaar met fiets en openbaar vervoer. Een heerlijke plek om te wonen voor mensen van alle leeftijden.*



## Uw woning?

De appartementen zijn ruim opgezet met een grote woonkamer en twee of drie slaapkamers. Elk appartement heeft een riant balkon en is uitgerust met een videofooninstallatie. Het appartementencomplex is voorzien van een lift. De woningen hebben

een hoog afwerkingniveau en bieden daardoor veel comfort. De mooie ligging in een groene omgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen, maken het woonplezier compleet.

Er zijn nog appartementen beschikbaar. Voor uitgebreide informatie en inschrijving kunt u terecht bij de verkopende makelaars Van der Linden en Sinke.

## Kopen met korting

We bieden de appartementen aan met een korting van maar liefst € 12.500. De verkoopprijzen van de appartementen zijn, inclusief de korting, vanaf € 197.000 vrij op naam.

## Hoe verloopt het project?

Half november werd het terrein bouwrijp gemaakt. In december wordt de fundering gelegd. Naar verwachting is de bouw half 2012 afgerond. De verkoop startte eind oktober.

## Makelaars

Heeft u interesse in een appartement in project Bries? Neem dan contact op met één van de verkopende makelaars:

### Van der Linden

Kop van het Ruim 13, Dronten  
Telefoon: (0321) 33 61 11  
info.dronten@vanderlinden.nl

### Sinke

De Rede 12, Dronten  
Telefoon: (0321) 31 37 74  
info@sinkebv.nl

## FEESTELIJKE AFRONDING PROJECT BLAASBALG IN DE GILDEN

Op dinsdag 9 november vierden we, samen met de nieuwe bewoners, de feestelijke oplevering van de 63 nieuwbouw aan de Blaasbalg (wijk De Gilden in Dronten). De 63 eengezinswoningen hebben het energielabel A en zijn daardoor comfortabel en energiezuinig. Het was een gezellige bijeenkomst en voor de buurt gelijk een moment om elkaar te ontmoeten. Zeker voor de laatste groep huurders die

afgelopen september de sleutel van hun huis kregen. De wethouder zei in zijn toespraak "Een blaasbalg werd vroeger gebruikt om een vuurtje op gang te houden, deze straatnaam is de symboliek om het bouwen van woningen op gang te houden". Directeur van OFW Truus Sweringa voegde daar aan toe: "Bedankt voor de goede samenwerking met de gemeente en de aannemer. Bewoners veel plezier in jullie nieuwe woning".



# AARDLEKSCHAKELAAR EN VEILIGHEID



*Wist u dat door blikseminslag in de buurt de aardlekschakelaar van uw woning kan uitvallen? Door meldingen van bewoners weet de onderhoudsdienst dat dit in sommige wijken soms voorkomt.*

Bijvoorbeeld in de straten De Hooiberg en De Garve in Biddinghuizen. OFW heeft de installaties laten controleren door de firma Wouda en hieruit blijkt dat de installaties technisch in orde zijn. Als u thuis bent als de aardlekschakelaar uitvalt, dan kunt u deze eenvoudig en veilig weer inschakelen. Maar bent u op vakantie, dan merkt u niet dat de stroom is uitgeschakeld. Apparaten zoals verwarming, koelkast, diepvries en alarminstallatie werken dan niet meer en daardoor kan er schade ontstaan. Daarom deze tip: gaat u op vakantie, geef dan een vertrouwd iemand uit uw buurt de sleutel van uw woning.

Hij of zij weet of er in de buurt een blikseminslag is geweest en kan de aardlekschakelaar weer inschakelen als deze is uitgevallen.

### **Wat doet de aardlekschakelaar?**

De aardlekschakelaar zit in de meterkast. Het apparaatje vergelijkt voortdurend de heen- en teruggaande stroom. Is die niet meer gelijk, dan verlaat de elektriciteit via een verkeerde weg (bijvoorbeeld via het menselijk lichaam of via een defect apparaat) de installatie. Er is dan sprake van een lekstroom. Als dat het geval is, onderbreekt de aardlekschakelaar direct de elektriciteitstoevoer.

### **Aardlekschakelaar inschakelen**

De aardlekschakelaar kan ook uitvallen als in de buurt de bliksem is ingeslagen. U kunt de aardlekschakelaar dan zonder problemen weer inschakelen. Valt de aardlekschakelaar daarna onmiddellijk wéér uit, dan is er een andere oorzaak. De aardlekschakelaar zelf kan bijvoorbeeld door de blikseminslag kapot zijn gegaan.

Wat u dan moet doen? Houd de testknop ingedrukt. De aardlekschakelaar geeft een flinke tik en onderbreekt de stroom. Daarna kunt u de aardlekschakelaar weer terug zetten en alles werkt weer normaal.

## MEEPRATEN EN MEEBESLISSEN

*Het is donderdagmiddag 14 oktober. De relaties, ook wel stakeholders genoemd, van OFW komen bij elkaar in De Meerpaal in Dronten. Samen met OFW praten zij over duurzaamheid, een belangrijk thema uit ons beleid. We staan als maatschappelijk ondernemer midden in de maatschappij en daarom betrekken we onze stakeholders bij het maken van beleid. Zij pratten tijdens het stakeholdersoverleg mee over hoe we duurzaamheid praktisch kunnen toepassen. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren 'duurzame stedenbouw', 'ontwikkeling ketenqualiteit en bouwproces', 'communicatie met bewoners bij het toepassen van nieuwe technieken' en 'duurzaamheid in het onderwijs'.*



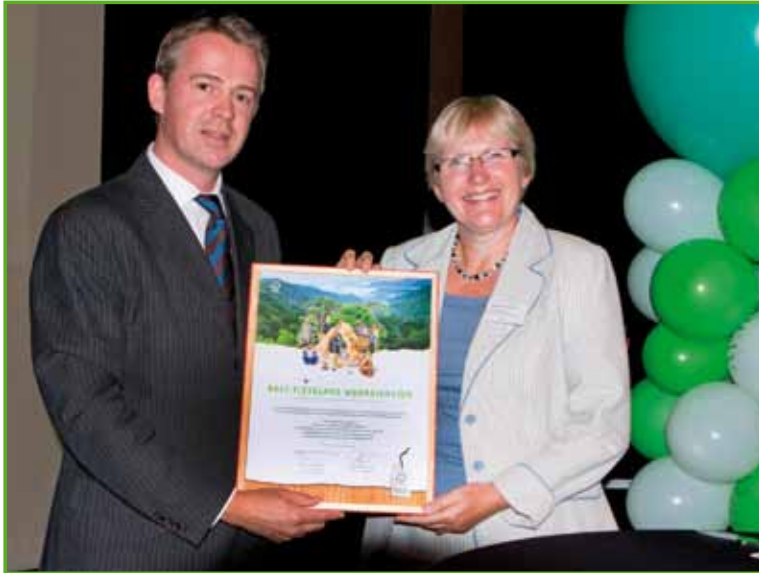
### Duurzame stedenbouw

Het leefbaar houden van dorpen is een continu proces. Een belangrijke succesfactor voor duurzame stedenbouw is dat het duurzaamheidsconcept gelijktijdig wordt ontwikkeld met het stedenbouwkundig plan en dus niet achteraf ingepast moet worden. Het gaat dus om een integrale ontwikkeling. Als bijvoorbeeld

zonnepanelen worden toegepast, moet het dak op het zuiden liggen. Als er houtpallets worden gebruikt is een opslagvat voor de pallets nodig en komt een vrachtwagen die brengen. Woningen die worden gerenoveerd en geïsoleerd, worden dikker door de isolatie. Jammer als dat een bestemmingsplanwijziging met zich meebrengt.



## Terugblik op jaarlijks stakeholdersoverleg



OFW ondertekent FSC-convenant

### Ketenkwaliteit in het bouwproces

Voor duurzaamheid in nieuwbouw en modernisering heb je kennis nodig, maar vaklieden moeten zo opleid worden dat ze zelf ook aan kwaliteitscontroles doen. Ze moeten weten en begrijpen waarom het belangrijk is. Opdrachtgever en opdrachtnemer moeten daarvoor een andere manier van werken met elkaar ontwikkelen.

### Duurzaamheid in het onderwijs

Voor de bouwopleidingen is het van belang dat er voldoende stageplaatsen beschikbaar zijn. Bouwopleiding Rolbij wil in gesprek met bedrijven om duurzaamheid nog

meer onderdeel te laten worden van het onderwijs. Bijvoorbeeld door discussieplatforms te organiseren tussen bedrijven, docenten en leerlingen over hoe we duurzaamheid verder kunnen brengen.

### Communicatie met bewoners

Het is belangrijk dat bewoners bij een renovatie van hun woning vanaf het begin betrokken worden bij het project. Dat geldt voor de verschillende fasen in het project en alle moderne technieken die toegepast worden. In de praktijk blijkt dat mensen graag op een prettige en comfortabele manier wonen en dat ze ook met duurzaamheid aan de slag willen.

### Wat is een stakeholdersoverleg?

Het was de vierde keer dat OFW het stakeholdersoverleg organiseerde. De stakeholders zijn belangrijke relaties van OFW vanuit de gemeente, zorginstellingen, welzijnsinstellingen, scholen, bouwbedrijven en de huurdersbelangenvereniging. OFW wil graag dat mensen prettig in hun wijk kunnen wonen. Maar daarbij hebben we ook andere partijen nodig. Bijvoorbeeld om de leefbaarheid te vergroten, of voor een goed aanbod van zorg en welzijnsactiviteiten in de wijk. De stakeholders werken samen met OFW en worden betrokken bij het beleid van de woningcorporatie.

### Uitsluitend verantwoord hout en papier

Al jaren gebruikt OFW FSC-hout en -papier. Toch ondertekende directeur Truus Sweringa tijdens de stakeholdersdag van OFW het FSC-convenant. Juist om uit te dragen dat het gebruik van verantwoord hout en papier een goede zaak is. "FSC-hout wordt gegarandeerd duurzaam geproduceerd. Bijvoorbeeld door hout te gebruiken uit productiebossen die weer aangeplant kunnen worden", legt mevrouw Sweringa uit. En dat is van invloed bij onze keuze voor materialen voor bouw- en onderhoudsprojecten. Door FSC-gecertificeerd hout te gebruiken blijven regenwouden gespaard. "Dat is belangrijk want het zijn de longen van de aarde, die de CO<sub>2</sub> die we uitstoten weer opnemen", stelt zij. In het convenant spreekt OFW de ambitie uit alleen maar FSC-hout en -papier te gebruiken. "Wij controleren dat ook consequent bij onze leveranciers", stelt zij. Daarnaast heeft OFW een voorbeeldfunctie in de maatschappij. "We willen graag andere partijen, zoals aannemers en houthandelaren stimuleren uitsluitend FSC-hout en -papier te gebruiken."



# VEEL BELANGSTELLING

*Een gezellig dag was het. Tijdens het Open Huis op zaterdag 2 oktober kwamen ruim 300 huurders langs om ons vernieuwde kantoor aan De Noord te komen bewonderen en nader kennis te maken met de medewerkers.*

Zo'n Open Huis is gelijk een kennismaking met OFW achter de schermen. De afdelingen presenteren zich op een bijzondere manier. Zij gaven inzicht in cijfers die ook wel eens leuk zijn om te weten.

#### Wist u bijvoorbeeld dat:

- Er zo'n 16 kilometer kabels is aangelegd voor het netwerk om de computers en telefoons op aan te sluiten.
- Er ruim 700 liter koelwater vanuit een geïsoleerd vat in de kelder continue wordt rond gepompt en door een warmtewisselaar in de serverruimte én op het dak stroomt. Door de lucht in de serverruimte te koelen wordt het koelwater opgewarmd. Op het dak van het kantoor staat weer een unit waar dit verwarmde koelwater de warmte weer afgeeft aan de buitenlucht.
- OFW 600 leveranciers heeft en 7.000 facturen per jaar krijgt.
- OFW 75 nieuwe woningen heeft opgeleverd in 2010.



*Twee dagen eerder, op donderdag 30 september waren onze relaties te gast bij de officiële opening van ons kantoor. De burgemeester, de voorzitter van de Huurders Belangen Vereniging, de voorzitters dorpsbelangen van Biddinghuizen en Swifterbant en een medewerker van Oost Flevoland Woondiensten verrichtten de openingshandeling. Zij waren hiervoor gevraagd omdat zij de samenleving vertegenwoordigen waar OFW middenin staat.*

# VOOR OPEN HUIS OFW

## Nog meer leuke weetjes over OFW in 2010:

- We verhuren 4.321 woningen en verkochten 30 woningen.
- We verhuren 110 appartementen bij verzorgingshuizen, 280 wooneenheden voor studenten van de Christelijke Agrarische Hogeschool, 17 bedrijfsruimten en 175 garages.
- In 2010 sloten we tot en met augustus 294 nieuwe huurovereenkomsten met huurders die een woning toegewezen kregen. In de maand juli waren dat er het meest: toen verhuisden 60 huurders naar hun nieuwe woning. In totaal kregen 204 huurders in Dronten,

- 59 huurders in Biddinghuizen en 29 huurders in Swifterbant de sleutel van hun nieuwe woning.
- Elke maand komen er weer nieuwe woningzoekenden bij. Eind augustus 2010 waren er 1851 woningzoekenden. Daarvan waren er 103 die zich die maand voor het eerst als woningzoekende hadden ingeschreven.
- Als er bestaande woningen opnieuw worden verhuurd, zijn er natuurlijk eerst huuropzeggingen geweest. Tot en met augustus 2010 hebben 189 huurders in Dronten, 45 huurders in Biddinghuizen en 38 huurders in Swifterbant hun huur opgezegd.



### NIEUWS OVER GRATIS ZAND VOOR OPHOGEN TUIN

U kunt, als huurder van OFW, per jaar gratis 2 m<sup>3</sup> zand en 1,5 m<sup>3</sup> grond krijgen om verzakkingen in uw tuin te verhelpen. Vanaf 1 januari 2011 verandert de werkwijze:

Zand/grond wordt niet meer elke week gebracht, maar eenmaal per twee weken (in de maanden maart t/m oktober). De dagen waarop we leveren, vindt u op [www.ofw.nl](http://www.ofw.nl)

Nieuw is dat u vanaf 1 januari 2011 op elke werkdag zelf zand en grond mag ophalen bij de leverancier Van Werven in Biddinghuizen als u deze vooraf aanvraagt bij OFW. Bij aanvraag krijgt u een bestelnummer mee.

Deze werkwijze is efficiënter en milieuvriendelijker. Voortaan rijden we minder vaak, maar met meer zand en voor meer huurders tegelijk.

### KERSTGROET

De medewerkers en directie van Oost Flevoland Woondiensten wensen u fantastische feestdagen en een gezond en duurzaam 2011.

### KANTOORSLUITING

In verband met de feestdagen is het kantoor van OFW gesloten op:

vrijdag 24 december vanaf 16.00 uur

vrijdag 31 december vanaf 16.00 uur

De wijkposten van OFW in Swifterbant en Biddinghuizen zijn gesloten van maandag 20 december t/m vrijdag 31 december. We ontmoeten u weer graag tijdens onze gesprekken in het nieuwe jaar.

### WAT VINDT U VAN UW WIJK? DOE MEE AAN DE ENQUÊTE!

OFW onderzoekt, voor de 3e keer, samen met de gemeente Dronten de leefbaarheid. Ook u kunt hier aan meedoen en uw ervaringen met ons delen. Inwoners van de gemeente Dronten krijgen in januari 2011 een schriftelijke enquête en kunnen deze binnen twee weken invullen en terugsturen. Onderzoeksbureau RIGO voert het onderzoek uit. De vragen in de enquête gaan bijvoorbeeld over de technische kwaliteit van de woonomgeving, de sociale beleving in de wijk en de voorzieningen. De resultaten vergelijken we met die van voorgaande jaren. We weten daardoor wat de bewoners van hun wijk vinden. Deze informatie gebruiken we om het effect van de moderniseringsprojecten te meten en voor het opzetten van de leefbaarheidsprojecten. Onder de inzendingen worden tien cadeaubonnen verloot. Maar belangrijker nog: u kunt uw wensen en verbeterpunten voor uw wijk aangeven.



### ENERGIEZUINIG WONEN DANKZI ZONNEBOILER

Begin november kregen 500 huurders van OFW een brief met het aanbod om een zonneboiler te laten plaatsen. Daarmee besparen de huurders ongeveer 150 m<sup>3</sup> gas per jaar, omdat met zonne-energie het water voor de boiler wordt verwarmd. Per maand betalen de huurders € 6 huurverhoging als ze kiezen voor de zonneboiler. Deze huurverhoging past binnen de huurtoeslaggrens. De woningen zijn geselecteerd vanwege de gunstige ligging op het zuiden, waardoor zonne-energie goed benut kan worden.



**Mixed Sources**  
Productgroep uit goed  
beheerde bossen en andere  
gecontroleerde bronnen.

Cert no. SGS-COC-004005  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org)  
© 1996 Forest Stewardship Council