

Thuis bij Patrimonium

HUURDERSMAGAZINE • DECEMBER 2023 NR 06



Mijn thuis
03

Woon
nieuws

05

Op stap met
André en Ron

Projectontwikkelaars
die bezig zijn met
nieuwbouw

06



Inhoud



10

- 03 Mijn thuis
- 03 Voorwoord
- 04 Thuis in groen
- 05 Woonnieuws
- 06 Op stap met
- 08 Ondernemingsplan
- 10 Verduurzaming
- 11 Het Platform
- 12 Samen uit, samen thuis



1914 Eerste complex Meeuwerderbaan

110 jaar

In 2024 vieren we ons 110-jarig jubileum als Patrimonium. Heeft u leuke foto's en anekdotes voor ons? E-mail deze dan naar communicatie@patrimonium-groningen.nl

Colofon

Dit is een uitgave van Christelijke Woningstichting Patrimonium
Ontwerp en redactie:
Vonc Communicatie en Patrimonium
Suggesties of ideeën?
E-mail naar:
communicatie@patrimonium-groningen.nl



Voorwoord

110 jaar Patrimonium

Volgend jaar hopen we ons 110-jarig jubileum te vieren. Een rijke traditie, die we graag de komende jaren willen doorgeven. We zien dat de woningmarkt op dit moment erg krap is en dat veel mensen een huis zoeken. Sommigen wonen nog bij hun ouders, anderen willen een groter huis voor hun gezin of een geschikte woning voor ouderen. Stuk voor stuk woonwensen waar we ons hard voor maken.

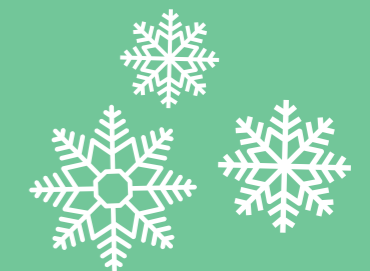
Het bouwen van nieuwe huizen is dan ook heel belangrijk voor ons. Het duurt vaak lang door ingewikkelde regels. We willen dit sneller doen en praten daarover met de gemeente.

Gelukkig kunnen we volgend jaar van start met nieuwbouw in Beijum. Ook in de nieuwe woonwijk Suikerzijde hopen we in 2025 te kunnen starten met nieuwbouw. We bereiden projecten voor in de wijken Corpus den Hoorn, Helpman, Selwerd en De Wijert. De projectontwikkelaars vertellen verderop in dit magazine hoe complex dit soms kan zijn.

En zo bouwen we samen verder aan bijna 300 nieuwe woningen de komende drie jaar. Een flinke opgave die noodzakelijk is om nieuwe generaties een huis te kunnen bieden. Dat is waar we het voor doen. In ons nieuwe ondernemingsplan "Welkom thuis" beschrijven we onze plannen voor de komende jaren. Om een fijn thuis te kunnen bieden voor vele generaties. De speerpunten delen we verderop in deze editie.

Namens iedereen bij Patrimonium wens ik u fijne kerstdagen en een goed en voorspoedig 2024!

Bas Krajenbrink
Bestuurder



Mijn Thuis

Het stekkie van Jose Dijkstra

"Veel planten, kaarsjes en heel veel kleur: dat maakt mijn huis, mijn huis. In de acht jaar dat ik hier woon, heb ik regelmatig de muren geverfd. Iedere keer weer een vrolijke felle kleur. Die vrijheid dat ik zelf met de kwasten aan de slag kan, vind ik heerlijk. Naast vrolijkheid in kleur vind ik gezelligheid ook heel belangrijk. Ik hou niet van veel prulletjes, maar ben wel gek op kaarsen. Na een lange dag werken plof ik op de bank en dan zet ik de kaarsjes aan. Dat is voor mij echt thuiskomen."

Wil jij hier ook staan met je stekkie? Stuur dan een e-mail naar communicatie@patrimonium-groningen.nl



"Heerlijk om de muren te verven"

Duurzaam warm

Steeds meer huurders zitten er 'duurzaam warm' bij dankzij zonnepanelen op hun dak. Daarmee besparen zij flink op hun energierekening!

We vroegen dit jaar aan ruim 500 huurders of ze geïnteresseerd zijn in zo'n duurzaam dak. De helft reageerde positief. Inmiddels zijn op 148 woningen in totaal 904 zonnepanelen geplaatst.



Goed ventileren, hoe doe je dat?

Met de huidige energieprijzen wil je het liefst je huis zo zuinig mogelijk verwarmen. Het voelt dan misschien logisch om alle ventilatie dicht te zetten, zodat er zo min mogelijk warmte kan ontsnappen. Toch is dat niet de beste oplossing, want als je niet goed ventileert verhoog je het risico op vochtplekken, schimmel en gezondheidsklachten. Maar hoe ventileer je je huis goed en houd je toch de stookkosten binnen de perken?

Koken, douchen, de was drogen, visite ontvangen en zelfs alleen al ademen: in een huis waar je leeft, raakt de lucht vervuild. Vandaar dat het belangrijk is om je huis goed te ventileren. Ventileren betekent dat het vocht in de woning naar buiten kan en verse lucht weer binnenkomt. Heb je een ventilatiesysteem of ventilatieroosters? Zet die dan altijd aan of open. Heb je die niet? Zet dan je ramen op een kiertje.

Ook in de winter

Wanneer je visite over de vloer hebt of je bent aan het koken of douchen, is het goed om extra te ventileren. Dat kan door de afzuigkap aan te zetten of door de ramen en deuren 10 tot 15 minuten tegen elkaar open te zetten. Ook in de winter, want die frisse lucht warmt weer beter op.



Zet een extra raam open wanneer je de was binnen droogt

Verwarmen

En die warmte in huis is belangrijk. Want schimmels zijn naast vocht, ook gek op kou. Het is daarom niet verstandig om je kachel helemaal uit te zetten. Zet de verwarming overdag op minimaal 18 °C en 's nachts op minimaal 15 °C. Goed ventileren en een verwarmd huis zorgen voor een gezond binnenklimaat en vermindert de kans op schadelijke stoffen. Meer informatie vind je op www.zosimpelalswat.nl, de website van GGD Leefomgeving en op de website van Patrimonium.

Tips

Door kleine gewoontes aan te passen kun je vochtproblemen en schimmel al voorkomen. Onderstaande tips zorgen voor een gezondere lucht in huis:

- Doe de deksel op de pan tijdens het koken
- Droog de badkamer na het douchen
- Droog de vloeren na het dweilen
- Rook niet in huis
- Zet een extra raam open wanneer je was binnen droogt

Heb jij een inboedelverzekering?

In een gehuurde woning voelt het soms alsof je zelf verder niks hoeft te regelen: het onderhoud wordt gedaan, reparaties worden uitgevoerd en bij wensen en verzoeken kun je bellen met ons Klantenpunt. Toch is het verstandig en aan te raden om als huurder zelf een inboedelverzekering te regelen.

Met een inboedelverzekering is je inboedel verzekerd bij schade. Schade die kan ontstaan als gevolg van brand, waterschade, inbraak of bijvoorbeeld storm en vandalisme. Wij zijn als verhuurder verantwoordelijk voor het gebouw of woning. Wanneer er een lek is, dan herstellen we die. Maar is je laminaatvloer hierdoor beschadigd? Dan is dat de verantwoordelijkheid van de huurder zelf.

Met een inboedelverzekering kun je je verzekeren tegen onverwachte gebeurtenissen en de kosten die dit met zich meebrengt. Ons advies is dan ook: sluit als huurder, naast een aansprakelijkheidsverzekering, ook een inboedelverzekering af. Dat zorgt voor rust en zekerheid.



Zorg voor zekerheid en rust

Hoe kan ik geld besparen?

Met de Voorzieningswijzer van gemeente Groningen kun je checken voor welke regelingen en fondsen je in aanmerking komt en hoe deze aangevraagd kunnen worden. Zo kun je mogelijk maandelijks wat extra's besparen.

Misschien kun je besparen op je energiecontract, kun je beter overstappen op een andere zorgverzekering of kom je in aanmerking voor een gemeentelijke regeling? Samen met een medewerker van het WIJ-team van de gemeente Groningen kun je kijken, waar nog mogelijke bespaartips liggen. Ook kun je zelf een check doen via: www.datgeldtvoormij.nl/gemeente/groningen/

Rookmelders stuk? Bel ons!

Veiligheid staat voorop. Daarom is jouw woning voorzien van een rookmelder. Is deze stuk? Wacht dan niet af, maar bel meteen met het Klantenpunt. Je kunt dan een afspraak maken voor een bezoekje van onze technisch servicemedewerker. Die komt dan bij je langs om een nieuwe rookmelder te plaatsen. We vervangen rookmelders trouwens iedere tien jaar. Daarvoor hoef je niets te doen, wij houden zelf bij wanneer dat nodig is. Scan de QR-code voor de handleiding rookmelders.



Laat jij geld liggen?

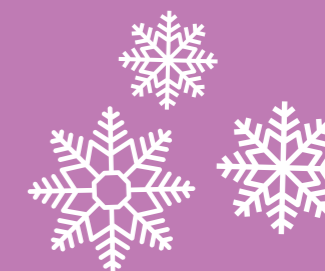
Scan de QR-code



Wist je dat?

Wij één keer per jaar de afrekening van de servicekosten doen? Als huurder betaal jij maandelijks een voorschot als inschatting voor deze kosten.

Wil je hier meer over lezen? Scan de QR-code.



Projectontwikkelaars André en Ron



Als projectontwikkelaars vallen André en Ron onder afdeling Vastgoed. Deze afdeling heeft alle woningen van Patrimonium in beheer. "Gaan we woningen renoveren, of kiezen we voor sloop-nieuwbouw? Of, waar kunnen we nieuwe woningen gaan bouwen? Dat zijn vragen waar we ons als projectontwikkelaars iedere dag mee bezig houden", legt André uit.

Van onderhoud aan bestaande woningen, tot het vervangen van woningen én het vinden van locaties waarop nieuwe huizen gebouwd kunnen worden: projectontwikkelaars André de Vries en Ron Timmermans zijn er bij Patrimonium druk mee.

8:00 uur

De agenda van de twee mannen is heel divers. Vandaag starten ze de dag met een overleg met iemand van de gemeente. "Samen met de gemeente maken we plannen over hoe een gebied, wijk of straat eruit moet komen te zien. We kijken dan samen naar: wat leeft er in de wijk, wie woont er in de wijk, wat is de ideale mix in de wijk en wat is het beste om te doen."

De wensen van de gemeente Groningen en de wensen van Patrimonium worden vervolgens samengevoegd in een plan. "De gemeente kijkt bijvoorbeeld naar de verhouding sociale en niet-sociale huur in de wijk. Wij kijken ook naar hoe we het gebied kunnen invullen qua gebouw en welke doelgroep er kan komen te wonen", vertelt Ron.

Na het overleg met de gemeente pakken Ron en André het project op. "We zoeken uit welke type woningen er al in het gebied staan en welke woningen er eventueel goed in het gebied zouden passen. Hierbij houden we rekening met de ervaring van onze huurders en de visie van Patrimonium", aldus André.



Links André
Rechts Ron



'Woningen voor nu en de toekomst'

10:00 uur

Ook collega's van andere afdelingen helpen mee met het maken van de plannen. "We willen natuurlijk huizen bouwen die ook in de toekomst voldoen aan alle wensen en eisen van de huurders. Daar doen onze collega's onderzoek naar: hoe ontwikkelt een wijk zich én in wat voor soort huizen willen huurders wonen? Ook geeft ons inschrijfsysteem inzicht in naar welk type woning onze (toekomstige) huurders op zoek zijn. Op basis hiervan maken we plannen."

Die plannen kunnen het nieuw bouwen van een flat zijn, maar ook het compleet renoveren of herindelen van bestaande gebouwen. "Als woningen 50/60 jaar oud zijn, dan kunnen ze wel een opknapbeurt gebruiken. We gaan dan in gesprek met de huidige huurders en vragen ze naar hun woonbeleving, dit nemen we zoveel mogelijk mee in het project", legt André uit.

Die vragen gaan niet alleen over de woning zelf, maar ook over de woonomgeving. "Van parkeerplaatsen, de inrichting van de straat, tot de bomen die er staan, de berging en eigen buitenruimte", vervolgt André. "We luisteren naar de wensen van de huidige huurders en kijken dan vervolgens met een aannemer en architect naar de mogelijkheden."

16:00 uur

Aan het eind van de dag gaan André en Ron samen nog langs een project in Beijum. "Hier hebben we een locatie opgekocht en een nieuw plan voor ontwikkeld. In dit geval is dat sloop-nieuwbouw. "We gaan hier 9 eengezinswoningen bouwen en ook nog een complex met 21 appartementen. Deze appartementen worden beschikbaar voor senioren. Het fijne effect hiervan is dat senioren vanuit hun huidige woning kunnen doorstromen naar de appartementen. Hierdoor komen er weer woningen vrij voor gezinnen."

Oproepje

Ben je benieuwd naar wat we nog meer doen? Bij wie wil jij in de volgende editie een kijkje in de keuken nemen? E-mail naar: communicatie@patrimonium-groningen.nl

SPEERPUNTEN UIT HET ONDERNEMINGSPLAN 'WELKOM THUIS'

1. Leefbare wijken waarbij mensen omzien naar elkaar

- We maken **wijkvisies** van onze wijken waarin we fysiek en sociaal aan elkaar verbinden
- We stimuleren een **goede verdeling** van doelgroepen in de wijken
- We werken samen met onze **collega corporaties en de gemeente** aan leefbare wijken
- We werken aan **twee thuisplusflats** voor senioren
- We stimuleren **ontmoeting** in de wijk

3. Een toekomstgerichte organisatie

7,5
Minimale score op onze dienstverlening

- We zorgen voor een **doorontwikkeling** van ons klantportaal en website
- We stimuleren de **ontwikkeling** van medewerkers
- Participatie verder **innoveren** door o.a. inzet online tools

Wist je dat wij een nieuw ondernemingsplan 'Welkom thuis' hebben? Hierin staat de koers voor de komende jaren. Meer lezen hierover? Scan de QR-code.



2. Voldoende betaalbare energiezuinige woningen voor onze huurders

Duurzaamheid

- 2.500 woningen** isolatiestandaard in 2027
- 900 woningen** hebben zonnepanelen in 2027
- 680 woningen** gaan van het gas af

Groei woningen

- 373** nieuwe sociale huurwoningen
- 16** nieuwe middenhuur woningen

Ons woningbezit heeft **gemiddeld energielabel A** in 2030

In 2025 hebben we **geen E-, F- en G-labels** meer in ons bezit

- We blijven werken met **korte lijnen** in de organisatie
- We staan als goede rentmeester voor een **financieel gezonde organisatie**

Isolerende maatregelen In Beijum verduurzamen we stap voor stap

In 2050 moeten alle huizen in Nederland van het gas af. Dat geldt natuurlijk ook voor alle 6700 woningen van Patrimonium. "Het is een hele opgave om al onze woningen te verduurzamen en we kunnen hier niet vroeg genoeg mee beginnen", vertelt Maurice Meeng, projectleider Nieuwbouw en Planmatig Onderhoud.



"Eerste stap naar gasvrije toekomst met Patrimonium in Beijum"

Op dit moment worden er 445 woningen verduurzaamd. "De woningen waren al toe aan regulier onderhoud, vandaar dat we hebben besloten om dit te combineren met isolerende werkzaamheden. Wel zo duurzaam," vertelt Maurice op een enthousiaste toon.

Verduurzamen in etappes

Van dakisolatie, muurisolatie tot aan vloerisolatie en het aanpakken van de gevels: bij het verduurzamen van een woning komt veel kijken. Het doel is dat wij over tien jaar voldoen aan de isolatiestandaard. Dankzij de subsidie van aardbevingsgelden kunnen we eerder starten en een deel van de isolerende maatregelen naar voren halen. We beginnen met muur- en vloerisolatie, daarna pakken we de andere onderdelen aan en zo bouwen we verder.

Doordat het isoleren van de woningen in etappes gaat, komt de aannemer op verschillende momenten bij de huurders over de vloer. Zo profiteert heel Beijum stap voor stap van de maatregelen.

Werkzaamheden

Ook huurder Leo Bunk is blij met de werkzaamheden. "Voordat de verduurzaming van start ging hadden we al nauw contact met Patrimonium. Ondanks dat de aannemer op verschillende momenten langskomt, vind ik de overlast niet vervelend. We hebben goed contact met de aannemer en het is immers voor een goed doel!"



Terugblik jaarvergadering

Elk jaar organiseert het HPPG een vergadering voor huurders. Op 15 november 2023 kwamen zo'n veertig huurders bij elkaar in Beijum om hun verhalen en tips, onder het genot van een stamppotmaaltijd, met het platform te delen. Hier delen we de belangrijkste uitkomsten.

Na een korte inleiding over de werkzaamheden van het HPPG volgde tijdens de maaltijd een gesprek met huurders aan de hand van een 'praatpapier' met hierop een aantal onderwerpen en vragen. In totaal hebben we uit deze gesprekken dertien formulieren van individuele huurders of groepjes huurders ingevuld met cijfers en opmerkingen teruggekregen.

Wooncomfort: 7.3

Bijna alle aanwezige huurders hebben zonnepanelen aangeboden gekregen en laten installeren.

Duurzaamheid: 7.0

Sommige woningen hebben nog oud dubbel glas. Hierdoor ontstaat condens aan de binnenkant, ondanks goede ventilatie. Huurders hebben ook behoefte aan geluidsisolatie en het terugplaatsen van warmtemeters op de verwarming, zodat eigen verbruik inzichtelijk is.

Het HPPG kreeg de volgende tips

De volgende tip kwam binnen over het onderhoud aan rookmelders en uitleg over apparatuur in de woning:

- Doe dit via de website of een QR-code.

Huurders zien graag de volgende verbeteringen:

- Bevorder de saamhorigheid voor een betere leefbaarheid.
- Benoem dat een betaalbare huur erg belangrijk is in de gesprekken tussen het HPPG en Patrimonium.
- Huurders willen graag gezien en gehoord worden.
- Het HPPG mag best laten zien welk effect ze heeft en wat ze bereikt in de gesprekken met Patrimonium.

Heb je een vraag aan het HPPG?

Je kunt ze e-mailen naar: info.hppg@gmail.com

Onderhoud: 6.6

Huurders vinden het soms onduidelijk wanneer een reparatie uitgevoerd wordt en door wie. De communicatie kan hierin beter. Ook is vocht een veelvoorkomend probleem bij huurders.

Leefbaarheid: 6.5

Huurders vinden dat de saamhorigheid in de wijk beter kan. Samen met huurders wil het HPPG en Patrimonium kijken hoe we dit kunnen verbeteren. Een huurder sprak de wens uit voor een wijkspreekuur door Patrimonium.

Portiek/entree: 7.1

Huurders geven aan dat de portiek soms als fietsstalling gebruikt wordt. Het HPPG heeft suggesties gedaan om huurders hierop aan te spreken en dit gedrag te voorkomen. Patrimonium is hierover geïnformeerd.

Het HPPG kijkt terug op een hele mooie jaarvergadering en hoopt jullie bij een volgende jaarvergadering of bij één van de koffiemomenten graag (weer) te ontmoeten.

Het HPPG zoekt een nieuw bestuurslid! Kijk op de website www.hppg.nl



Amkemakoepel: een plek voor de hele buurt

De bewoners van Beijum kenden de ontmoetingsruimte in de Amkemakoepel de afgelopen jaren als buurtsteunpunt 'Bij Bosshardt'. Samen met de gemeente Groningen, wijkorganisaties én huurders heeft Patrimonium gekeken hoe de hele wijk meer plezier van deze ruimte kan hebben. Minetta Koorstra, projectmanager wijkvernieuwing bij de gemeente Groningen, vertelt.

“Het buurtsteunpunt werd gebruikt door een beperkte groep Beijumers. Patrimonium klopte bij ons aan om samen met buurtbewoners nieuwe ideeën voor een breder gebruik te bedenken. Waar is behoefte aan in de wijk? Wat past er wel en wat niet? Daarover is goed nagedacht. In werkgroepjes zijn drie ideeën verder uitgewerkt.

Spelletjesmiddagen

De Amkemakoepel biedt een plek voor bewonersinitiatieven die aanvullend zijn op wat er al is in de twee andere buurthuizen in Beijum. Daar blijkt zeker interesse voor. Er is een koor dat in de ruimte oefent. Ook worden spelletjesmiddagen georganiseerd en tostbijeenkomsten. Ook is er een mooie keuken. Dit soort activiteiten passen prima bij de Amkemakoepel.

Ook kun je op de eerste woensdag van de maand als wijkbewoner terecht op het spreekuur duurzaamheid. Daar kun je tips en advies krijgen over hoe je duurzamer kunt wonen en zo energiekosten kunt besparen.

Vanuit de buurt is het een plek voor mensen met beginnende dementie. Je kunt denken aan een soort dagbesteding, zoals het Odensehuis in de Indische buurt. Zoiets vraagt natuurlijk een goede voorbereiding en organisatie. Het is de bedoeling dat het in 2024 gaat lopen. Ik vind het mooi om te zien hoe dit proces is gelopen. De inbreng van huurders heeft iets moois opgeleverd voor alle mensen in Beijum.”

Ruimte voor jouw initiatief

Heb je zelf een idee voor een leuke activiteit en wil je weten of je terechtkunt in de Amkemakoepel? Stuur dan een e-mail naar amkemakoepelbeijum@gmail.com

Bart Lesschen van Sociaal Gericht is aanspreekpunt voor alle partijen die gebruik maken of willen maken van de koepel.