

Magazine van Woningcorporatie WoonGenoot Jaargang 9 | December 2010

thuis genoot

WoonGenoot
woningcorporatie

Wethouder Turgay Tankir

Nijmegen blijft investeren in Hatert

'Dichterbij de mensen'

WoonGenoot presenteert toekomstplannen

Aldenhof

Omtoveren tot een energieneutrale wijk

Huurdersvereniging Omslag

Ledental in 2010 fors toegenomen

column



Uitverkoop

Onlangs heeft het nieuwe Kabinet zijn Regeerakkoord gepresenteerd, en na enige discussie in de Tweede Kamer, is een nieuwe koers uitgezet. Kort daarop behandelde minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hieronder valt voortaan de volkshuisvesting) de wetgeving rond Europese Beschikking, die door diezelfde Tweede Kamer werd aangenomen. Daarmee is de nieuwe regelgeving voor de woningcorporaties een feit. Vanaf 1 januari 2011 mogen betaalbare huurwoningen (tot € 652,52 per maand) voortaan nog alleen verhuurd worden aan mensen met een inkomen tot € 33.600,-. Ik verwacht dat de woningmarkt hierdoor nog verder op slot raakt.

Maar deze regering heeft nog meer maatregelen in petto. Zo krijgt iedereen die een woning huurt van een woningcorporatie het recht zijn of haar woning tegen een redelijke prijs te kopen. Bij mij leidt zo iets al direct tot de vraag: 'wat is een redelijke prijs?' Bovendien vraag ik me af, hoe deze maatregel bijdraagt aan de beoogde bezuinigen. De totale kosten voor de hypotheekrenteaftrek zullen alleen maar verder toenemen. Daarnaast zullen de woningcorporaties de gewilde woningen kwijtraken. Hierdoor blijft een beperkte keuze over voor diegenen die niet kunnen of willen kopen en de wachtlijsten worden nog langer.

Ook moeten woningcorporaties bijdragen aan de huurtoeslag. Er wordt aan een plan gewerkt om jaarlijks een heffing op te leggen van 760 miljoen euro. Over deze maatregel maak ik me ernstig zorgen. Ongetwijfeld zullen er woningcorporaties zijn die het door deze maatregel financieel niet meer redden. De woningcorporaties die wel het hoofd boven water kunnen houden, zullen echter niet meer kunnen investeren in de bouw van woningen waardoor de wachtlijsten steeds langer worden en vernieuwing in steden en dorpen stagneert. Ook investeringen in buurten en wijken, zorg en welzijn, onderwijs en werkgelegenheid zullen op een laag pitje komen te staan. Is dat nou wat we willen?

Dus geen hervorming van de woningmarkt, maar eenzijdige maatregelen voor de sociale volkshuisvesting. Als argument hoor ik dat woningcorporaties geld genoeg hebben en veel geld hebben verwanseld. Maar het vermogen van de woningcorporaties staat niet op een bankrekening maar zit in de woningen. En dat hoort ook zo! Verder kan ik niet ontkennen dat er bij een aantal woningcorporaties dingen fout zijn gegaan. Hopelijk hebben ze daarvan geleerd. Maar we moeten ook vaststellen dat er in de ruim 100 jaar sociale volkshuisvesting ook heel veel goed is gegaan. En om dat nu allemaal in de uitverkoop te gooien?!

Theo Heijnen, directeur/bestuurder

In dit nummer:



Wethouder Turgay Tankir over Hatert



Aldenhof omtoveren tot een energieneutrale wijk



Sinterklaas en de Kerstman



WoonGenoot kijkt vooruit



Verstandig verwarmen



Omslag flink gegreoid

Dit bewonersblad is een uitgave van woningcorporatie WoonGenoot. Het blad verschijnt drie tot vier keer per jaar en wordt gratis bezorgd op de woonadressen van onze huurders.

Redactie

Theo Heijnen, Ton Gerrits, Jos Meeuwssen, Frank Peters en Schrijfburo Terwisscha & Wagenaar

Concept en coördinatie

Bens Periodieken en Schrijfburo Terwisscha & Wagenaar

Vormgeving en Opmaak

Bens Periodieken, www.bensperiodieken.nl

Fotografie

Marten Aukes

Drukwerk

Grafische Groep Van der Eems



Aldenhof 5002, 6537 EC Nijmegen
 T 024 344 06 39 E info@woongenoot.nl

Gewijzigde openingstijden WoonGenoot rond de feestdagen

Vrijdag 24 december open	8.30 tot 12.30 uur
Maandag 27 december tot en met	
donderdag 30 december open	8.30 tot 12.30 uur
Vrijdag 31 december open	8.30 tot 12.30 uur

Disclaimer Bij de totstandkoming van deze uitgave is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desalniettemin kan de uitgever geen verantwoordelijkheid nemen of aansprakelijk worden gesteld voor mogelijk verkeerde informatie.



“Hatert blijft niet achter bij de rest van Nijmegen”

“Positieve beweging mag niet tot stilstand komen in Hatert”

Als er geen extra inspanningen en langdurige investeringen nodig waren geweest in de prachtwijken, was het vorige kabinet er niet mee begonnen. Voor wethouder Tankir staat het idee achter de prachtwijken niet ter discussie. Evenmin als het aanwijzen van Hatert als prachtwijk. “Er is destijds gekeken naar inkomen, bevolkingsamenstelling en nog een aantal vergelijkbare criteria. De problemen in Hatert zijn niet te vergelijken met de problemen in sommige wijken in de Randstad. Maar omdat wij die grote problemen gelukkig niet kennen, kunnen wij ook andere normen stellen. Als we niets hadden gedaan, was de wijk achteruit gegaan. Dat hebben we kunnen voorkomen. De wijk blijft niet achter bij de rest van Nijmegen.”

Positieve energie

Ook de landelijke visitatiecommissie die Hatert eind september bezocht, is positief. Er ligt nog geen officieel eindrapport. Maar de commissie heeft al laten weten dat ze onder de indruk was van de betrokkenheid van bewoners en beroepskrachten. Ze vindt dat dit veel energie oplevert in de wijk. De visitatie bestond uit een bezoek aan de wijk en een aantal gesprekken met bewoners en andere hoofdrolspelers. De visitatiecommissie bezoekt alle prachtwijken in Nederland om de gemeenten te adviseren

De gemeente Nijmegen en woningbouwcorporaties WoonGenoot Portaal & Talis gaan dit voorjaar de wijkaanpak in Hatert uitgebreid evalueren. “Het is tijd om te kijken wat wel werkt en wat niet”, aldus wethouder Turgay Tankir. “Wat werkt moeten we bestendigen en we moeten stoppen met dingen die niet werken. Zo creëren we ruimte voor nieuwe impulsen.” Nijmegen blijft investeren in Hatert, met of zonder geld van het kabinet, belooft Tankir. “We kunnen het ons niet veroorloven nu naar nul te gaan. Misschien gaat het tempo iets terug, maar de positieve beweging mag niet tot stilstand komen.”

over hun aanpak. Zo ziet zij in Hatert nog meer mogelijkheden om structureel te werken aan de werkgelegenheid. Tankir is blij met de adviezen, maar sommige tips zijn volgens hem voor Nijmegen minder bruikbaar. “De commissie zegt bijvoorbeeld dat we meer werk in de wijk zelf moeten creëren. Daarbij wijst ze naar een succesvol project in Rotterdam. Maar dan heeft ze het over een wijk met duizenden inwoners en veel industrie. Ik denk dat we in Nijmegen voor het bieden van werkgelegenheid niet alleen naar wijken moeten kijken, maar naar de hele stad. Hoe kunnen we in Nijmegen en omgeving zorgen voor voldoende werk, ook voor de mensen die in Hatert wonen.”

Toekomst

De convenantpartners (gemeente Nijmegen WoonGenoot, Portaal & Talis) nemen de conclusies van de visitatiecommissie mee in hun eigen evaluatie van de wijkaanpak dit voorjaar. Die evaluatie stond al op de agenda. Na een paar jaar is altijd goed om te kijken wat goed gaat en wat beter kan, aldus de wethouder. Maar de economische situatie en de vraag of het kabinet geld beschikbaar zal stellen voor de wijkaanpak, maken een evaluatie nu extra zinvol. Het biedt de basis om goede keuzes te maken voor de toekomst. De succesvolle projecten als de achter-de-voordeurprojecten zijn ook de kwetsbare projecten, weet Tankir.

“Als we geen extra geld krijgen, moeten we met alle partijen duidelijke prioriteiten stellen. Wat mij betreft krijgen projecten die uit de bewoners zelf komen, daarbij voorrang. De burgerparticipatie is heel hoog in Hatert. Mensen doen er zelf alles aan om de wijk vooruit te helpen. Die bewoners verdienen het om niet teleurgesteld te worden.”

Gerust hart

Tankir is ervan overtuigd dat dat ook niet gaat gebeuren. Hatert heeft een heel grote kans om aan de status van Vogelaarwijk te ontsnappen, weet hij. En hij heeft er vertrouwen in dat de partners van de gemeente, zoals WoonGenoot, dat besef delen en ook blijven investeren in de wijk. “Ik wil tegen alle bewoners kunnen zeggen dat het goed komt. Anders doen we de buurtbewoners te kort.”

“Mensen doen er zelf alles aan om Hatert vooruit te helpen”



“We maken van Aldenhof een aantrekkelijke wijk voor jong en oud”

“Bewoners van Aldenhof laten zich over het algemeen positief uit over de buurt”

Aldenhof is een typische naoorlogse uitbreidingswijk. Een groene wijk met maisonnettes en eengezinswoningen. De maisonnettewoningen zijn laag geprijsd en bijzonder geschikt voor starters op de woningmarkt. Van der Wel is gespecialiseerd in de herstructurering van dit soort wijken. Hij studeerde er zelfs ooit op af. “Aldenhof is een typisch voorbeeld van stempelbouw. De wijk bestaat uit allemaal dezelfde blokken, die achter elkaar gestempeld lijken.” Deze methode komt in heel Nederland voor, vervolgt hij. Dergelijke wijken, met royale woningen tegen relatief lage prijzen, werden na de oorlog snel uit de grond gestampt. “De maisonnettes in Aldenhof zijn weliswaar

erg ruim, maar verdienen qua uitstraling en energieverbruik de nodige aandacht.”

Eigentijdse uitstraling

Van der Wel moet er overigens niet aan denken dat de flats in Aldenhof ooit gesloopt zouden worden. “Nee joh, dat is absoluut geen duurzame oplossing. Bovendien zijn de woningen qua afmetingen en comfort nog goed. We kunnen de wijk met een aantal eenvoudige aanpassingen ook energiezuiniger maken.” De plannen zijn ambitieus. Het gaat om negen woonblokken met in totaal 216 maisonnettes aan de 14e, 71e en de 80e t/m 86e straat. Om de wijk aantrekkelijk te maken voor zowel starters,

Aldenhof omtoveren tot een energieneutrale wijk. Dat is één van de ambitieuze plannen van WoonGenoot voor de komende jaren. Om dit plan zo goed mogelijk uit te voeren, schakelde WoonGenoot de Stichting Dockt in en LOU, de denktank van 024architecten. Deze bureaus onderzoeken momenteel de haalbaarheid van de renovatieplannen. “We willen de buurt zodanig opknappen dat bewoners, jong en oud, er nooit meer weg willen.” Architect Marco van der Wel heeft er zin in.

als gezinnen als senioren, stelt Van der Wel meer diversiteit in de woningen voor, maisonnettes afgewisseld met gelijkvloerse appartementen. Voor meer wooncomfort pleit hij bijvoorbeeld voor het laten plaatsen van een lift in alle flats. “We creëren daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud. Een wijk met een eigentijdse uitstraling en een positieve identiteit.”

Variatie in de wijk

“Veel in Aldenhof lijkt op elkaar. Je voelt je veel prettiger in een wijk met duidelijke herkenningspunten, waar je van afstand je eigen woning kunt aanwijzen.” De architect wil de leefbaarheid verbeteren met het plaatsen van

“We combineren bestaande technieken met innovatieve, duurzame oplossingen”

markante elementen op de hoeken van de straten en accenten op de gevels van de maisonnettes. “Een andere oplossing is afwisseling in de hoogte van de flats, bijvoorbeeld door het toevoegen van een extra verdieping. Optoppen noemen we dat.”

Schone Slaapster

Belangrijk onderdeel in de plannen is het energiezuinig maken van de woningen. Volgens Van der Wel leent Aldenhof zich uitstekend voor duurzame oplossingen. “Rondom de flats is volop groene ruimte. Hier kunnen we collectieve warmtepompen plaatsen, installaties die gebruik maken van aardwarmte. Het hout uit de omgeving kan dienst doen als biomassa. Vanwege al die, nu nog ongebruikte, duurzame mogelijkheden, noemen wij Aldenhof ook wel de ‘Schone Slaapster’.”

Innovatieve oplossingen

Voor het energiezuinig maken van de wijk stelt Van der Wel samen met Stichting Dockt een mix van bestaande en innovatieve duurzame oplossingen voor. “We combineren een nieuw soort zonnepanelen met bestaande technieken zoals dikkere isolatie en dubbele beglazing.” Daarnaast wil de architect materialen hergebruiken. “Denk hierbij aan het glas en de gevelbekledingen. Deze kunnen we op een slimme architectonische wijze opnieuw inzetten.” De bewoners worden actief bij het proces betrokken. “Door innovatieve ‘slimme meters’ te installeren, krijgen de bewoners inzicht in hun energieverbruik. Onder het motto ‘meten is weten’ hopen we dat dit hun energieverbruik positief beïnvloedt.”

Voorbeeld van duurzaamheid

Tenslotte worden de mogelijkheden van een vergistinginstallatie onderzocht. “Een innovatieve en zeer interessante optie”, aldus Van der Wel. “Wij mensen stoten bijvoorbeeld zelf ook energie uit. Wanneer we urine en fecaliën van elkaar scheiden, kunnen we daarmee energie opwekken in een vergistinginstallatie. Dat klinkt misschien als toekomstmuziek, maar we nemen het als serieuze optie mee.” “Momenteel onderzoeken we de haalbaarheid van onze plannen”, zegt Van der Wel. Maar zelfs als we een deel van deze plannen uitvoeren, heeft Aldenhof de potentie om een voorbeeldproject te worden. Nooit eerder werd in Nijmegen een wijkgedeelte zo integraal onderzocht op duurzaamheid en energiezuinigheid.

De Kerstman... Amerikaanse of Hollandse traditie?



December is de cadeautjesmaand bij uitstek. In november kijken duizenden kinderen al uit naar het moment dat Sinterklaas op zijn pakjesboot de eerste Nederlandse haven binnenvaart. En ook de Kerstman wordt tijdens de koude winterdagen hartelijk ontvangen. Sinterklaas en de Kerstman, zij kennen elkaar al langer dan u dacht!

'Santa Claus' is eigenlijk gewoon onze eigen Hollandse Sinterklaas



Ze lijken wel erg op elkaar, Sinterklaas en de Kerstman. Beide een mooie baard, altijd vriendelijk glimlachend en in het bezit van een goedgevulde zak met cadeautjes. Niet zo verwonderlijk, want 'Santa Claus' is eigenlijk gewoon onze eigen Hollandse Sinterklaas.

Nicolaas van Mira

De roots van beide kindervrienden liggen niet in Nederland, noch in Amerika, maar in Turkije. In de 4e eeuw woonde in de stad Myra de bekende bisschop Nicolaas. Volgens vele legenden verrichtte Nicolaas verschillende wonderen tijdens zijn leven. Zo is er een verhaal over een arme vader, die drie dochters had. In die tijd was het normaal om als vader een bruidsschat te geven aan de man die met je dochter trouwde. Maar geld daarvoor had hij niet. Om de man te helpen gooide Sint Nicolaas drie buidels met geld naar binnen, die terecht kwamen in de schoenen voor de open haard. Dit verhaal verklaart de huidige traditie van strooigoed in onze schoen. Ook de gouden staf, de mijter en de ring die Sinterklaas draagt, wijzen terug op de klederdracht van bisschop Nicolaas uit Myra.

De geschiedenis van het Sinterklaasfeest zoals we dat in Nederland vieren, gaat ver terug naar 5 december 1427. In dat jaar mocht een aantal arme kinderen hun schoen zetten in de Sint Nicolaaskerk in Utrecht. De schoenen werden die nacht door rijke edelen gevuld en een dag later door de dolgelukkige kinderen opgehaald. Het wonder van de gevulde kinderschoentjes werd toegedicht aan Sint Nicolaas. Dat jaar was het begin van onze traditie om op 5 december de schoen te zetten.

Sinterklaas wordt Santa Claus

Het Sinterklaasfeest groeide uit tot een Nederlandse traditie. Ieder jaar mogen kinderen in Nederland, België en Noord-Frankrijk hun schoen zetten en krijgen ze op 5 of 6 december een cadeau. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat Nederlandse immigranten deze feestelijke gewoonte meenamen toen ze rond 1600 naar Amerika verhuisden. De nieuwe taal zorgde ervoor dat de naam Sinterklaas langzaam veranderde in Santa Claus. En ook het Sinterklaasverhaal onderging enkele veranderingen.

In plaats van op een paard over de daken te lopen, kreeg Santa Claus een arrenslee. In 1821 schreef dichter Clement Moore het beroemde gedicht 'Twas the night before Christmas'. Dit verhaal vertelt over Saint Nick, die met een arrenslee getrokken door acht rendieren door de lucht vliegt. De Zwarte Pieten werden vervangen door behulpzame elfjes. Santa Claus was tot dan toe eigenlijk alleen bekend in Amerika. Totdat The Coca-Cola Company hem wereldberoemd maakte.

Beroemd door Coca Cola

In 1930 tekende Haddon Sundblom één van de bekendste reclameposters ooit. Hij kreeg de opdracht van de Coca Cola fabriek om de frisdrank aan te prijzen als ideaal drankje in de winter. Zijn idee om de Kerstman te laten proosten met een glas Coca Cola in zijn hand, bleek een geniale vondst. De gezellige dikkerd op de poster werd hét gezicht van de Kerstman. De posters gingen de hele wereld over en stapje voor stapje maakte Santa Claus zijn opkomst in andere landen. Ruim tachtig jaar later is hij ook in Nederland niet meer weg te denken.

Hoe zit dat in andere landen?

- In Duitsland en Oostenrijk brengt niet de Kerstman maar het Christkindl de cadeautjes op kerstavond
- Engelse kinderen wachten op 'Father Christmas', die erg lijkt op de Kerstman, zoals wij die kennen
- Volgens de Finnen woont de Kerstman niet op de Noordpool, maar in Lapland. Zij noemen hem Joulupukki
- In Zweden brengt de kabouter Jultomten op kerstavond de cadeautjes langs. Zijn slee wordt niet getrokken door rendieren, maar door geiten
- Spaanse kinderen ontvangen hun geschenken pas op 5 januari. Ze krijgen ze van de drie koningen: Casper, Melchior en Balthasar
- Ook in Italië krijgen kinderen met Driekoningen cadeautjes in hun schoen of kous. Deze worden niet door de drie koningen gebracht, maar door een oude, vriendelijke heks: La Befana
- Turkse kinderen noemen de Kerstman Noël Baba, vaderje kerst
- Op de Nederlandse Antillen wordt de Kerstman binnengehaald op het strand in de volle zon.

“Huurders van WoonGenoot tonen veel interesse”

Het einde van ruim anderhalf jaar samenwerken komt in zicht. Werkvoorbereider Frank Ekels was er van meet af aan bij betrokken. “Ik ken onderhand elk boutje en elk schroefje in dit project. Qua logistiek was de bouw een ingewikkelde puzzel. De hoog- en de laagbouw zijn gelijktijdig gebouwd. Er liepen dus twee bouwstromen naast elkaar. Het was de kunst alle werkzaamheden synchroon en zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Die puzzel maakte dit project extra interessant.”

Vertraging

Even leek het erop dat het project later af zou zijn dan gepland. Ekels: “Door het heftige winterweer van afgelopen winter, liepen we een flinke vertraging van zes weken op. Inmiddels liggen we weer redelijk op schema.” Volgens Wilmes is dit te danken aan de prima samenwerking op de bouwplaats. “We overleggen voortdurend en werken daardoor heel efficiënt samen. We zijn er met elkaar in geslaagd de opgelopen achterstand weg te werken.” Als het weer het toelaat kan het complex in het voorjaar van 2011 worden opgeleverd. “Wij doen er alles aan om te voorkomen dat het werk stagneert”, benadrukt Wilmes.

In de bouwkeet hangen een artist impression en diverse foto's van het bouwproject boven elkaar aan de muur. Wilmes en Ekels wijzen er trots op. “Zie je dat de tekening van de architect en de foto's precies hetzelfde zijn? Daar zijn we trots op, dat geeft best een kick.”

Betrokken opdrachtgever

Huurders van WoonGenoot zijn erg geïnteresseerd in dit project, weten Wilmes en Ekels. “Je merkt dat alle neuzen bij WoonGenoot dezelfde kant op staan. Dat werkt heel prettig”, zegt Wilmes enthousiast. De woningcorporatie is een zeer betrokken opdrachtgever. “Ja, met zulke opdrachtgevers willen we wel vaker samenwerken”, beaamt Frank met een glimlach.

“De huur- en koopwoningen zijn hier eigenlijk gelijk”

“Kijk, dat rijtje huurwoningen is klaar voor oplevering”, wijst uitvoerder Roy Ariëns van Klokbouw. De eerste tien huurwoningen aan de Broekstraat worden in november opgeleverd. “Nog heel even en dan verwelkomen wij de eerste huurders.”

Ruim een maand voor de bouwvak, ging het nieuwbouwproject aan de Broekstraat in Nijmegen van start. Het afgelopen half jaar zijn hier in totaal 16 koop- en 20 huurwoningen gerealiseerd. “De laatste tijd viel er ongelooflijk veel regen”, vertelt Ariëns, terwijl hij met stevige laarzen over het modderige bouwterrein beent. “Maar dankzij ons cascoconcept hebben we de woningen toch zonder vertraging kunnen neerzetten.”

Het Basehome cascoconcept van Klokbouw is een betaalbare basiswoning, met een ruime woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een zolder. Ariëns: “De basis is voor huur- en koopwoningen gelijk. Prefab casco bouw, met een hoogwaardige en onderhoudsvrije afwerking. In principe zijn dus alle huizen gelijk!”

Eigen smaak

Roy loopt een van de huurwoningen binnen. Hoewel de keuken al geplaatst is, ziet de ruime rijwoning er verder nog kaal uit. “Huurders bepalen zelf wat ze met de muren doen en wat er op de vloeren komt. Zij geven de woning kleur en sfeer.” De bouw aan de Broekstraat wordt naar verwachting eind januari 2011 afgerond. Dan kunnen ook de overige tien huurwoningen betrokken worden. “Tot nu toe is dit project zeer soepel verlopen. Ik verwacht dat dit de komende maanden niet anders zal zijn.”

Juichend voor de camera

“Weet je trouwens dat we hier laatst een filmploeg op bezoek hadden”, zegt Roy plotseling. “We waren genomineerd als beste leerbedrijf van Nederland, als beste opleider van jonge bouwers. Tijdens de uitreiking van die prijs, vertoonden ze filmpjes uit de praktijk. Roy lacht bij de herinnering. “De winnaar was nog niet bekend, dus ze namen twee filmpjes op. Eerst moesten we juichen, daarna keken we teleurgesteld de camera in. Helaas vertoonden ze tijdens de prijsuitreiking het laatste filmpje; we waren tweede van Nederland!”

“De nieuwbouwwoningen aan de Broekstraat zijn ruim en betaalbaar”

“Ik ken elke bout, elk schroefje van dit project”

Het MaasWaal project is bijna afgerond. De woontoren in het westen van Nijmegen is al van verre te zien. Bouwcombinatie Heijmans Hendriks is verantwoordelijk voor de bouw. Hoofduitvoerder Berry Wilmes, van Heijmans Bouw, en werkvoorbereider Frank Ekels, van Bouwbedrijf Hendriks, vertellen hoe de klus tot nu toe verliep. “Deze samenwerking bevalt erg goed.”

“WoonGenoot biedt iedereen een thuis, iedereen krijgt kansen”

Bouwen voor bijzondere doelgroepen, Aldenhof renoveren tot een energieneutrale wijk, 150 betaalbare huurwoningen bouwen, alle woningen voorzien van het B-energielabel en woningen en gebouwen veiliger maken. Het is slechts een greep uit de hoeveelheid plannen waar WoonGenoot de komende jaren mee aan de slag gaat. Alle voornemens staan beschreven in het ondernemingsplan 2011-2015, ‘Dichterbij de mensen’.

“Wij geloven in de kracht van samen, we willen met elkaar aan de slag”

“Dichterbij de mensen: dat dekt heel mooi de lading van dit plan”, start directeur Theo Heijnen zijn verhaal. “Wij willen samen met onze bewoners aan de slag. Als woningcorporatie kunnen wij wel mooie plannen maken, maar we doen dat veel liever samen met onze huurders. Bij ons mag iedereen meedoen, iedereen krijgt kansen.”

Terugblikken

WoonGenoot presenteert om de vijf jaar een ondernemingsplan met de voornemens voor de komende jaren. De nieuwste versie start met een korte terugblik op de afgelopen vijf jaar. In vogelvlucht wordt beschreven waar WoonGenoot aan heeft gewerkt.



Heijnen: “Het is heel goed om te kijken wat we wel en niet konden waarmaken. Dat laat direct zien wat er nog moet gebeuren en welke initiatieven wij beter kunnen bijstellen.”

“We behaalden veel van onze doelstellingen”, vertelt Heijnen. “Maar niet alles is gelukt. We wilden bijvoorbeeld 150 nieuwbouwwoningen bouwen, maar uiteindelijk werden dat er 96. Wel zijn er nog 71 woningen in aanbouw. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders weten wat we van plan zijn en waarom iets soms niet lukt. Wij geloven in de kracht van het samen doen”, zegt Heijnen. Dat is ook de reden dat WoonGenoot haar huurders geregeld bestookt met onderzoeken en vragenlijsten. “Wij willen graag weten wat zij belangrijk vinden. We moeten van elkaar leren. Dit nieuwe ondernemingsplan is een uitnodiging aan alle bewoners om met ons samen te werken.”

Maatschappelijke ontwikkelingen

De komende jaren ligt de nadruk op efficiency en slagkracht. “We moeten in onze plannen rekening houden met de economische crisis, de stagnerende woningmarkt en nationale en Europese regelgeving. Daarnaast hebben we te maken met ontwikkelingen in de branche zoals een toenemende mate van professionalisering en schaalvergroting door fusies.”

WoonGenoot heeft de toekomstplannen onderverdeeld in vijf thema's: Wonen voor iedereen, Maatschappelijk betrokken, Thuis in de wijk, Duurzaam investeren en Organisatie. Er loopt overigens een duidelijke rode draad door deze thema's, vertelt Heijnen. “We zetten

“Onze plannen zijn ambitieus, maar de lat ligt zeker niet te hoog.”

Theo Heijnen, directeur

meer in op de wijken, het verbeteren van de woonomgeving én de woonbeleving van onze huurders. Onze ambitie om nieuwbouw te realiseren is iets minder in vergelijking met de afgelopen jaren.”

De plannen zijn ambitieus. Toch ligt de lat zeker niet te hoog, vindt Heijnen. “Met alles wat ik nu weet, zijn de doelen realistisch. Natuurlijk kan ik niet in de toekomst kijken. Wellicht kunnen we alle voornemens niet zo snel uitvoeren als we nu willen. Maar wij gaan er wel voor!”

Wonen voor iedereen

Het energiezuinig aanpassen van de woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Evenals het bouwen van woningen voor bijzondere doelgroepen. “Wij willen iedereen een thuis bieden. Wij blijven ons richten op mensen die om welke reden dan ook niet zelfstandig kunnen wonen”, betoogt Heijnen enthousiast. Zo realiseert WoonGenoot bijvoorbeeld vlakbij woonzorgcentrum ‘de Meiberg’ een zorgpaviljoen, met 40 zorgwoningen. De bewoners kunnen gebruik maken

van mantelzorg en buurthulp. “Maar we willen ook tien huizen bouwen voor het Skaeve Huse project. Dankzij dit project kunnen notoire overlastveroorzakers onder begeleiding zelfstandig blijven wonen. Bijzonder wonen dus voor een bijzondere doelgroep.”

Dichterbij de mensen

WoonGenoot heeft veel te bieden, maar verwacht ook een actieve houding van de bewoners. “Wij zorgen er bijvoorbeeld voor dat onze woningen energiezuiniger worden, maar vervolgens ligt de verantwoordelijkheid bij de huurders.”

Dat geldt ook voor leefbaarheid in de wijken. WoonGenoot draagt bij aan een prettige woonomgeving, maar bewoners moeten ook zelf initiatieven ontplooiën. “Dat gebeurt overigens al in sommige wijken.”

Daarmee is Theo Heijnen terug bij het begin van zijn pleidooi. “We willen de komende jaren voor én met onze bewoners aan de slag. Iedereen mag meedoen, iedereen krijgt kansen.”

Verstandig verwarmen houdt kou buiten de deur

De koude winteravonden nodigen uit om 's avonds de kachel nog eens extra op te stoken. In iedere huiskamer gaat de verwarming vanaf oktober een graadje hoger. Door verstandig te verwarmen kunt u toch spaarzaam zijn met energie.

Thuisgenoot helpt u graag energiezuinig en comfortabel de winter door.



Regelmatig ventileren zorgt voor een beter klimaat in huis

In de wintermaanden draait de verwarming op volle toeren in Nederlandse woonkamers. De temperatuur mag dan aangenaam zijn, energiezuinig is al dat stoken natuurlijk niet. Met de volgende tips voorkomt u dat uw energierekening even snel stijgt als de temperatuur in huis.

Slim verwarmen

De beste manier om energie te besparen, is door slim te verwarmen. Een gewone kamerthermostaat zorgt ervoor dat de temperatuur in de kamers op een constante temperatuur blijft. Door de temperatuur handmatig in te stellen, kun je zelf bepalen hoe warm het in huis is. Gaat u een tijdje weg, dan kan de thermostaat omlaag. In plaats van handmatig, kunt u dit ook automatisch instellen met een thermostaatklok. U kunt deze klok voor een hele week programmeren, zodat u er geen omkijken meer naar hebt. Wilt u de warmte per kamer bepalen, dan is de thermostaatkraan een goede oplossing. Wanneer de ruimte de ingestelde temperatuur heeft, sluit de kraan de radiator af. Een goede manier om energie te besparen.

Effectief isoleren

WoonGenoot is de afgelopen jaren druk bezig met het nog beter isoleren van haar woningen. Dubbele beglazing, isolatie in het dak en onder de vloer. Maar u kunt zelf ook meehelpen om uw huis nog zuiniger te maken. Bijvoorbeeld door isolatiestrips bij de ramen aan te brengen. En wat dacht u van tochtstrips aan de boven- en

onderkant van de deuren. Isoleren kan zelfs nog gemakkelijker, door 's avonds net voordat het donker wordt luiken, gordijnen of luxaflex te sluiten. Hiermee houdt u de warmte langer binnen.

Veel mensen vergeten dat ook stof isoleert. Al een dun laagje stof op een radiator kan het afgeven van warmte ernstig verminderen. Haal voor en tijdens de wintermaanden daarom geregeld een doekje over de radiatoren. Een handige tip om energie te besparen, is het aanbrengen van radiatorfolie aan de achterzijde. Deze folie reflecteert de warmte en zorgt ervoor dat niet de gevel van uw woning verwarmd wordt, maar de kamer.

Verstandige temperatuur

Wanneer u net binnenkomt uit de kou is de verleiding groot om de thermostaat net even een knikje omhoog te draaien. Maar u kunt uw lichaam beter even aan de nieuwe temperatuur laten wennen. De kans is namelijk groot dat u het snel weer te warm vindt en de kachel na een half uurtje al weer lager zet.

Iedere kamer in huis heeft een andere functie. Tijdens het koken mag het in de keuken gerust een paar graadjes minder warm zijn dan in de woonkamer. Kies voor een temperatuur die past bij het doel van de ruimte. In de slaapkamer volstaat bijvoorbeeld al een temperatuur van zo'n 16 graden, terwijl u in de woonkamer toch liever wat warmer zit.



Gezond kamerklimaat

Het is heerlijk thuiskomen in een warm huis. Verwarmen droogt echter de lucht binnen uit. Een te droog kamerklimaat is ongezond voor planten, huisdieren en uzelf. Gelukkig zijn er handige trucjes om dit te voorkomen. Bijvoorbeeld door waterbakjes aan de verwarming te hangen of de deur van de badkamer na het douchen nog even op een kier te laten staan. Ook regelmatig ventileren van de ruimtes zorgt voor een beter klimaat. Dus 's ochtends even de ramen open in de slaapkamer. Weinig moeite, groot plezier.

Gezellige plaid

Genoeg tips om de winter buiten de deur te houden zonder veel te stoken. En vergeet niet dat een lekker warme plaid 's avonds wonderen kan doen. Wel zo gezellig tijdens de koude wintermaanden.

Gaat u een tijdje weg van huis, dan kan de thermostaat omlaag

De ideale temperatuur

In de badkamer	22°
In de woonkamer	20°
In de keuken	18°
In de slaapkamer	16°



“De samenstelling
is zeer divers, net
als in de wijken”

Omslag:

Ledenaantal sterk gestegen

Nog geen jaar geleden deed huurdersvereniging Omslag een oproep in dit blad voor nieuwe leden. Met een kleine 100 leden was de invloed van de vereniging te beperkt. De oproep bleek een succes: Omslag leeft nu, met ongeveer 190 leden, als nooit te voren. “We wilden minimaal tien procent van de WoonGenoot-huurders vertegenwoordigen. Daar komen we nu ruim boven”, aldus Marc Snippert, voorzitter van Omslag.

Volgens Snippert was het vooral de beperkte naamsbekendheid waaraan het, tot voor kort, schortte. “Naast de oproep in dit magazine, heeft ieder huishouden een brief van ons gekregen. Ook dat wierp zijn vruchten af. Het aantal leden is langzaam maar zeker gestegen en doet dat nog steeds.”

Klankbord

Dankzij de ledentoeename is Omslag een sterke vereniging die huurders goed van dienst kan zijn. Vooral als het gaat om de communicatie is de huurdersvereniging belangrijk. Snippert: “Problemen tussen huurder en verhuurder ontstaan vaak door communicatie die tekortschiet. Omslag is voor zowel WoonGenoot als de huurders een klankbord en doorgeefluik. We brengen de partijen dichter bij elkaar, maar kunnen beide ook van onafhankelijk advies voorzien.”

Veel baat heeft Omslag bij de samenwerking met bewonerscommissies. “Een deel van onze leden is hierin actief. De commissies, vaak horend bij een wooncomplex, constateren snel ontwikkelingen of problemen in een buurt. Door de korte lijnen die we met ze hebben, kunnen wij, en dus WoonGenoot, hier samen met de bewoners tijdig op inspelen. We willen deze banden in de nabije toekomst verder versterken.” Vanzelfsprekend zijn niet alle leden van Omslag even actief. “Geen probleem”, zegt Snippert. “Er zijn leden die graag directe invloed uitoefenen, anderen zijn tevreden als ze enkel op de hoogte blijven.”

Diversiteit als kwaliteit

De inwonerssamenstelling van WoonGenoot-buurtten is zeer divers. “Dat zie je terug in ons ledenbestand. Dat is belangrijk, want we vertegenwoordigen alle bewoners. De diversiteit ervaren we als heel positief. Het zorgt voor veelzijdigheid en creativiteit.” En niet zonder resultaat. Want ook dit jaar scoort WoonGenoot nul klachten in het jaarlijkse klachtenrapport van huurders. “We merken dat bewoners iets voor hun wijk willen betekenen. Veel hebben een positieve drive. En juist van die instelling moeten we het hebben.”

Ook u kunt lid worden van huurdersvereniging Omslag. Aanmelden kan via de website www.hvomslag.nl of door een mail te sturen naar: info@hvomslag.nl. Het lidmaatschap is gratis.