

in dit nummer o.a.

Wij-teams

Onderzoek woonlasten

Groot onderhoud Selwerd

Nieuwbouw Beijum-Oost op locatie Innersdijk

PATRIMONIUMPUBLIEK

jaargang II
nummer 20
juni 2017

BEWONERSBLAD
van de christelijke woningstichting Patrimonium





Voorwoord

Wonen in uw huis én in uw omgeving

Patrimonium staat voor Goed Wonen. Maar zoals u weet, bestaat Goed Wonen voor de meeste mensen uit meer dan alleen comfortabel wonen in een woning, hoe fijn dat ook kan zijn. Ook een schone woonomgeving, een prettige straat of een fijne buurt dragen bij aan Goed Wonen, aan prettiger leven eigenlijk. Daarom investeren we niet alleen in bijvoorbeeld het onderhoud of onze woningen of in de nieuwbouw van woningen, maar ook in de omgeving van die woningen. Door groenvoorzieningen te onderhouden of bijvoorbeeld door het Extra Schoon Service project dat we al jaren hebben in samenwerking met Werkprojecten Groningen. Dat zijn allemaal hele concrete zaken die het wonen en de woonomgeving positief beïnvloeden.

Maar we doen nog meer wat daaraan bijdraagt. We investeren namelijk ook in de sociale omgeving van onze woningen. Neem bijvoorbeeld de nieuwe invulling van de recreatiezaal aan Amkemaheerd - de ontmoetingsplek in de buurt Bij Bosshardt - die we samen met het Leger des Heils realiseerden. Of de kringloopwinkel van WerkPro en het naaiatelier van het Leger des Heils en de dagbesteding van Lentis die we mede mogelijk maakten in de ruimte van de voormalige videotheek in Beijum.

In dat rijtje passen ook de investeringen die we deden om onder andere de vestiging van de WJJ-teams in het Talma in de Rivierenbuurt en in het Menno Lutter in Corpus den Hoorn mogelijk te maken. Bij een WJJ-team kunnen mensen terecht met hun hulp- en ondersteuningsvragen op het gebied van zorg, geldzaken of over opvoeden en opgroeien. In de teams werken medewerkers van verschillende organisaties en de gemeente met elkaar samen. Maar in het Talma en het Menno Lutter gebeurt nog veel meer, ook met, voor en door wijkgenoten. Allemaal zaken die ook bijdragen aan Goed Wonen. Daar investeren wij graag en met overtuiging in. In deze Patrimonium Publiek leest u er meer over.

Auke de Vries
directeur-bestuurder

Ontbreken uitgave Patrimonium Publiek najaar 2016

Eind vorig jaar is er door diverse omstandigheden geen Patrimonium Publiek verschenen. Onze excuses hiervoor.

GWHP

In de nu voor u liggende Patrimonium Publiek treft u geen apart deel meer aan dat gevuld is met artikelen die zijn aangeleverd door de GWHP (Gemeenschappelijke Werkgroep Huurdersverenigingen Patrimonium).

De GWHP heeft namelijk besloten zich te gaan richten op het communiceren met de huurders via haar website: www.gwhp.nl. Daar treft u bijvoorbeeld informatie aan over duurzaamheid en zijn er interviews met leden van de Raad van Commissarissen.

Actueel

Harry Staal van de GWHP licht het besluit om vooral via de website te communiceren toe: “Bijna iedereen heeft tegenwoordig internet. Via de website kunnen de huurders snel en makkelijk reageren op actuele zaken. Bovendien kan het GWHP artikelen aanvullen met videofilmmpjes die ingewikkelde zaken sneller en beter uitleggen.”

We willen de GWHP-leden die zich de afgelopen jaren hebben ingezet voor Patrimonium Publiek heel hartelijk daarvoor bedanken! En we hopen dat veel huurders hun weg weten te vinden naar de website van de GWHP.

Het Menno Lutter

‘Nieuw’ veelzijdig centrum met WIJ-team

Het Menno Lutterhuis van Patrimonium aan de Paterwoldseweg was ooit een van de eerste ‘bejaardentehuizen’ in Groningen. Aan die functie van zorgcentrum kwam een eind toen er het nodige veranderde binnen de zorgsector. Daarom behoefde het complex een nieuwe bestemming. Die vond Patrimonium in samenwerking met diverse partijen, zoals een sociale onderneming, een verhuurder en het WIJ-team van de gemeente Groningen.

‘Bewoners kunnen hier terecht met allerlei vragen, maar elkaar ook ontmoeten.’

Leven

Het was even stil rond het complex op steenworpafstand van het Overwinningsplein, maar nu bruist het weer van het leven. In het gebouw werden appartementen gerealiseerd, onder andere voor jongeren die begeleid wonen. Maar ook kwamen er kantoren en ruimtes met een publieksfunctie. Neem Mennoos Kookerij in de voormalige aula en kerkzaal van het zorgcentrum. Dat is nu een modern en sfeervol café-restaurant en tevens een leerwerkplek voor jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt van de Omegagroep.

WIJ-team

Ook wordt een groot gedeelte van het Menno Lutter gebruikt door het WIJ-team. “Bij dit team kunnen de bewoners van Corpus den Hoorn, maar ook die van Hoornsewijken en Piccardthof - jong en oud, arm en rijk - terecht met allerlei vragen. Vragen over bijvoorbeeld gezondheid, zorg, geldzaken of opvoeden. Maar bewoners kunnen elkaar daar ook ontmoeten, bijvoorbeeld om zelf initiatieven te ontwikkelen voor de wijk. De samenstelling van een WIJ-team, met daarin dus allerlei

specialisten, is helemaal afgestemd op de behoeftes van een wijk”, vertelt Eric Mooij, Stadsdeelcoördinator Zuid van de gemeente Groningen. Hij was in nauwe samenwerking met Patrimonium betrokken bij de realisering van het onderkomen van het WIJ-team.

Ook in het voormalige Talmahuis

“Patrimonium heeft stevig geïnvesteerd in het Menno Lutter om deze

diversiteit van gebruik mogelijk te maken en daardoor het hart van de wijk te versterken. Maar dat zijn we ook gewend van Patrimonium, want vanuit dezelfde visie heeft ze ook geïnvesteerd in het vernieuwde Talmahuis in Rivierenbuurt. Ook daar is een grote verscheidenheid van functies ondergebracht, onder andere een WIJ-team, maar ook De Stroming, een multifunctioneel wijkcentrum voor, door en met wijkbewoners. Dit zijn echt mooie voorbeelden van goede samenwerking tussen een woningcorporatie en de gemeente. Patrimonium kijkt bij haar investeringen duidelijk naar het maatschappelijke rendement op de lange termijn, anders gezegd: hoe ze de sociale structuur van een wijk langdurig kan versterken en de woonomgeving kan verbeteren”, aldus Eric Mooij.

Eric Mooi, stadsdeelcoördinator Zuid, en Kobi Bosma, manager WIJ-team Corpus den Hoorn





Onderzoek naar woonlasten

Woningcorporaties maken zogenaamde ‘prestatieafspraken’ met de gemeente en huurdersverenigingen over wat ze gaan doen in een bepaalde periode op het gebied van huisvesting en de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook Patrimonium doet dat. Om te kijken hoe we het beste onze middelen kunnen inzetten in een bepaalde periode, moeten we natuurlijk wel het nodige weten over de mensen voor wie we het doen: onze huurders. Heel belangrijk bijvoorbeeld is om te weten welk budget huurders beschikbaar hebben voor hun woonlasten. Hebben de meeste huurders genoeg budget of zijn er misschien ook die te weinig hebben? Om daar meer duidelijkheid over te krijgen ook ten behoeve van het Huurbeleid heeft Patrimonium in nauwe samenspraak met onze huurdersorganisatie de GWHP, een onderzoek laten verrichten door bureau KAW naar de woonlasten van onze huurders.

Onderverdeling

KAW heeft voor haar onderzoek de gegevens gebruikt van het klanttevredenheidsonderzoek dat in 2015 is uitgevoerd door Patrimonium. Op basis van haar onderzoek heeft KAW geconstateerd dat de huurders van Patrimonium globaal in drie groepen zijn in te delen: de tekortgroep, de kantelgroep en de overschotgroep. De tekortgroep heeft structureel te weinig geld om de woonlasten te kunnen betalen. De kantelgroep heeft

de ene maand voldoende budget voor de woonlasten en een andere maand net weer iets te weinig. De overschotgroep kan de woonlasten elke maand prima betalen. Ook heeft KAW geprobeerd vast te stellen hoe de diverse samenlevingsvormen - zoals alleenstaanden, samenwonenden, eenoudergezinnen, etc. - verdeeld zijn over deze groepen. Vervolgens heeft ze ook geprobeerd in te schatten waar de diverse groepen wonen. Voor de duidelijkheid: voor

het onderzoek zijn anonieme gegevens gebruikt om de privacy van onze huurders te waarborgen.

Conclusies

Wat heeft KAW geconcludeerd op basis van haar onderzoek? Enkele conclusies: De tekortgroep bestaat grotendeels uit eenoudergezinnen en koppels met kinderen, en de kantelgroep grotendeels uit alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën. De tekortgroep woont overwegend in eengezinswoningen en in mindere mate in flatwoningen. De kantelgroep woont voornamelijk in flatwoningen. Het onderzoek bevat nog veel meer inzichten. Inzichten die Patrimonium zal gebruiken om te kijken hoe ze met haar beschikbare middelen en beleid nog beter en preciezer kan inspelen op de behoeftes van huurdersgroepen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de GWHP. Binnenkort is er een samenvatting van het woonlastenonderzoek beschikbaar, via onze website en die van de GWHP.

Hoe kan het gasverbruik omlaag?

Patrimonium doet mee aan onderzoek met luchthybride-warmtepompen

Om te onderzoeken hoe het gasverbruik in woningen omlaag kan, doet Patrimonium mee aan een proef met zogenaamde luchthybride warmtepompen. Aan het project nemen naast Patrimonium onder andere de Gemeente Groningen, Gasunie en woningcorporatie Nijestee deel. Voor het project worden in vijftig van onze woningen deze pompen geplaatst. Gedurende een periode van twee jaar wordt bekeken hoeveel gas er daadwerkelijk bespaard wordt, hoe deze warmtepomp in het gebruik is en wat de ervaringen van bewoners zijn.

Omgekeerde airconditioner

Een warmtepomp is een apparaat dat warmte haalt uit de buitenlucht. Daarvoor gebruikt de warmtepomp elektriciteit. De pomp werkt eigenlijk als een omgekeerde airconditioner. De warmte die wordt opgewekt, wordt gebruikt om verwarmingswater te verwarmen in de cv-installatie. De HR-ketel heeft dan minder gas nodig voor de verwarming van de woning, maar is nog wel nodig voor het douchewater. De toevoeging 'hybride' houdt in dat de warmtepomp samenwerkt met de HR-ketel.

Als de buitentemperatuur onder -5 graden Celcius komt neemt de HR-ketel de verwarming van de CV-installatie weer over.

Er zijn twee soorten hybride lucht-warmtepompen. Een daarvan is een installatie die gebruik maakt van de afgezogen ventilatielucht. Deze lucht wordt uit de warme woning afgezogen en dan gebruikt om de CV-installatie te verwarmen. Deze installatie maakt geen gebruik van een buitenunit. Het type woning bepaalt welk type warmtepomp wordt gebruikt.

Welke adressen?

De warmtepompen worden in woningen geplaatst die aardbevingschade hebben opgelopen en vallen onder de voor die woningen verkregen waardevermeerderingsregeling. Met deze regeling wordt een groot deel van de kosten betaald. Een hybride warmtepomp kost in de aanschaf namelijk wel vier keer zo veel als een normale HR-ketel.

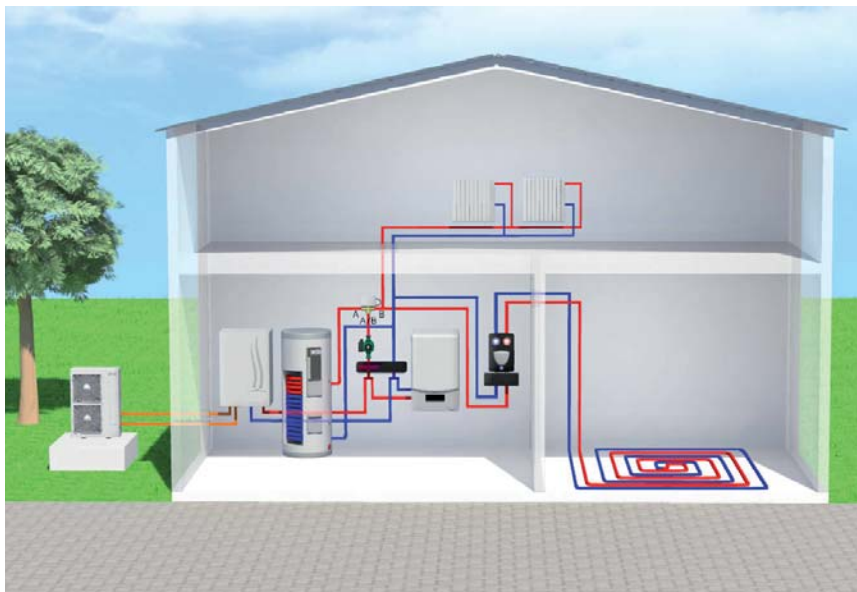
De keuze voor plaatsing wordt bepaald door Patrimonium. Daarbij houden we rekening met het type woning en de mogelijkheid voor het verkrijgen van subsidies.

Die subsidies zijn belangrijk, want deze hybridepompen zijn zonder subsidies op dit moment niet te betalen. Patrimonium werkt binnen deze proef onder andere samen met de gemeente Groningen, de Gasunie en Gasterra, 'Groningen woont Slim', en Grunneger Power (project Hybride 0/50). Voor de bouwvak hopen we alle geselecteerde woningen te hebben voorzien van luchthybride warmtepompen zodat er een volledig winterseizoen mee gestookt kan worden.

Terugdringen gasverbruik

De verwachting is dat over een aantal jaren de HR-ketel wordt vervangen door de hybrideketel.

Door mee te doen aan deze proef, werkt Patrimonium mee aan het onderzoeken van mogelijkheden om het gasverbruik in Groningen te verminderen.



Groot onderhoud Selwerd:

I 26 woningen aangepakt in samenspraak met bewoners

Aan 126 van onze woningen aan de Esdoornlaan, Berkenlaan en Accacialaan in Selwerd is groot onderhoud verricht. Net zoals bij het onderhoudsproject vorig jaar in De Wijert heeft Patrimonium de bewoners van de huizen bij de voorbereiding van het onderhoud betrokken. Ook konden ze kiezen uit een aantal opties. Wel was de opzet van huurdersbetrokkenheid dit keer iets anders én verliep het een en ander nog efficiënter.

Veranderingen

Ludo Kobes, hoofd onderhoud van Patrimonium, somt de grootste veranderingen aan de woningen op: “In alle huizen binnen dit onderhoudsproject werd het nog aanwezige asbest, zoals vensterbanken, pijpen en elementen onder de vloer, verwijderd. Ook werden alle schoorstenen weggehaald. Vervolgens kregen de woningen standaard



nieuwe kozijnen, nieuwe dakpannen en een geïsoleerde berging met lamp en stopcontact. Optioneel waren vloer- en dakisolatie en zonnepanelen. Waar nodig werden keukens, badkamers en toiletten vervangen.”

Proefwoning

Wat maakte dit project anders dan het project in De Wijert? “We hebben bijvoorbeeld eerst een proefwoning gerealiseerd. Die konden de bewoners bezichtigen, zodat ze zich goed een voorstelling konden vormen van wat er aan hun woning ging

veranderen of wat ze - naar keuze - konden laten veranderen.

Vervolgens hebben we tijdens vier avonden met de bewoners de plannen toegelicht en hun vragen beantwoord. Ook hebben we een vertegenwoordiging van de bewoners betrokken bij de projectadviescommissie. Doordat we van het vorige project hadden geleerd, verliep dit project efficiënter. Dat leidde weer tot korter en minder overlast voor de bewoners. Overigens hadden we ook een woning als ‘Buurhoes’ ingericht. Daar konden de bewoners even rust vinden als er aan hun woning werd gewerkt”, vertelt Ludo.

Enquête

Het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen is in december 2016 afgerond en het onderhoud aan het binnenwerk eind maart 2017. “Er wordt nog een enquête gehouden onder de huurders over het onderhoudsproces en de kwaliteit van de aannemer. Dat kan weer zinvolle informatie opleveren voor de aanpak van toekomstige onderhoudsprojecten”, aldus Ludo Kobes.

Onderzoek van balkons

Naar aanleiding van een balkonincident in Leeuwarden (een galerij die inzakte) zijn alle woningeigenaren door de overheid verplicht om een onderzoek te laten doen bij bepaalde complexen. In de jaren ‘60 zijn veel flats snel gebouwd en op een manier die kan leiden tot bepaalde problemen bij flats met doorgestorte balkons en galerijen. Ook Patrimonium moet nu een aantal galerijflats laten onderzoeken.

Bericht

Dit onderzoek is uitbesteed aan een onderzoeksbureau. Binnenkort krijgen bewoners van de betreffende flats bericht wanneer er een onderzoek wordt uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek zal blijken of er maatregelen nodig zijn, zoals onlangs ook bij huurwoningen in Hoogkerk het geval was.

Onderzoek

Bij een aantal flats zijn we, gezien de constructie, verplicht om het onderzoek uit te voeren. Daarnaast nemen we een aantal flats voor de zekerheid in het onderzoek mee (maar dan na 1 juli). Het onderzoek dient voor 1 juli 2017 afgerond te zijn. De rapportages worden aan de gemeente Groningen verstrekt, want de gemeente heeft namens de overheid hierin een controlerende taak gekregen.

Nieuwbouw Beukenhorst in Selwerd

Vertraging door asbest en NAM

De nieuwbouw van het seniorencomplex De Beukenhorst dat Patrimonium wil realiseren in Selwerd op de plek van Huize Patrimonium heeft vertraging opgelopen.

Aardbevingsbestendig

Tijdens de start van de sloop van Huize Patrimonium bleek daar meer asbest aanwezig te zijn dan was verwacht. Dit vertraagt de start van de nieuwbouw, omdat het verwijderen van het asbest meer tijd vraagt dan gepland. Maar ook het wachten op een reactie van de NAM op het verzoek van Patrimonium om een vergoeding te verstrekken voor het moeten toepassen van aardbevingsbestendige

maatregelen, vertraagt de start van de nieuwbouw. Ook nieuwbouwprojecten van andere woningcorporaties lopen hierdoor vertraging op. We hopen dat de bouw van De Beukenhorst medio 2017 kan starten.

Zorgvoorzieningen

Het nieuwe seniorencomplex De Beukenhorst krijgt 60 appartementen verdeeld over 15 verdiepingen. Het gebouw komt naast het nieuwe



woonzorgcentrum De Es van ZINN aan een vijver te liggen in een gebied dat wordt omsloten door de Beuken-, Berken-, Iepen- en Mispellaan. Dus op loopafstand van het winkelcentrum van Selwerd. Twintig appartementen zullen in overleg met ZINN worden toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. Alle toekomstige bewoners kunnen desgewenst gebruik maken van de zorgvoorzieningen van ZINN.

Een vochtig huis?

Ventileren voorkomt problemen!

Te veel vocht in huis kan leiden tot schimmel, gezondheidsproblemen of bijvoorbeeld tot een drukkende atmosfeer bij hogere temperaturen. Maar waar komt dat vocht op ramen, muren of in de lucht allemaal vandaan?

En: wat kunt u eraan doen? Enkele praktische tips.

Oorzaken

Hoe merkt u dat uw woning te vochtig is? Doordat er vocht op de muren of zwarte schimmel op het behang zit. Of bijvoorbeeld door het beslaan van ramen of doordat het drukkend wordt in uw woning een hoge kamertemperatuur. Vaak denken mensen dat het ongewenste vocht in hun woning optrekt via de muren of het fundament of doorslaat via de muren. Dat kan voorkomen, maar meestal is dat niet het geval. Heel veel vocht, soms dagelijks wel tussen de 10 en 15 liter in de vorm van waterdamp, wordt geproduceerd door de bewoners zelf, door huisdieren,

gasten en allerlei activiteiten.

Activiteiten zoals douchen, koken, afwassen of bijvoorbeeld het drogen van de was.

Oplossingen

Ventileren is een goed middel om overtollig vocht weer weg te krijgen. Daarvoor moet het wel zo warm zijn in de woning dat het vocht verdampt tot damp dat vervolgens door het ventileren weer uit uw woning kan 'stromen'. U kunt het beste ventileren door de ventilatieroosters (tegen over elkaar) open te zetten zodat er een luchtstroom ontstaat. Dan wordt de damp sneller afgevoerd dan wanneer

u, bij luchten, maar een of meerdere raampjes open zet aan één kant.

Voorkomen

Hoe kunt u vochtproblemen voorkomen? Ook als er geen of geen grote vochtproblemen zijn, kunt u toch het best circa twintig minuten per dag ventileren. Doe dat ook tijdens het koken en tijdens en na het douchen. Controleer ook regelmatig of uw mechanische ventilatie, zoals bijvoorbeeld de afzuigkap, het nog goed doet. En reinig regelmatig de ventilatieroosters, zodat ze niet verstopt raken. Controleer ook andere ventilatiekanalen op verstoppingen. Indien u een verstopping constateert, dan dit graag aan Patrimonium doorgeven. Het is overigens niet zo dat u op stookkosten kunt besparen door niet te ventileren. Want het opwarmen van een vochtige woning duurt veel langer.



Nieuwbouw Beijum-Oost op locatie Innersdijk

Appartementen, zorg en publieksfuncties

Patrimonium neemt deel aan het realiseren van nieuwbouw op de locatie van het voormalige verpleeghuis Innersdijk in Beijum-Oost. Daarvoor werkt Patrimonium samen Stichting De Zijlen, Zorggroep Groningen en de gemeente Groningen.

2018 klaar

Er komen twee gebouwen op de locatie van het voormalige verpleeghuis Innersdijk in Beijum. In één gebouw, het nieuwe Innersdijk, gaat Zorggroep Groningen circa 100

cliënten verzorgen. In het andere gebouw komen op de begane grond ruimtes voor zowel het WIJ-team Beijum als voor de buurthuizen Heerdenhoes en Kleihorn. Hierboven komen appartementen, waarvan 24 eenheden voor mensen van De Zijlen en 24 seniorenwoningen die verhuurd worden door Patrimonium. Het complex wordt duurzaam verwarmd. Naar verwachting wordt met de bouw gestart in juni 2017 en zal het gebouw medio 2018 kunnen worden opgeleverd.



christelijke
woningstichting
PATRIMONIUM

Peizerweg 136 - Groningen
Postbus 907
9700 AX Groningen

Tel. (050) 529 99 99
info@patrimonium-groningen.nl
www.patrimonium-groningen.nl

COLOFON PUBLIEK

TEKST: Harm Draaijer

DRUK: Drukkerij de Bruin

PRODUCTIE:
VOOR Communicatie & Creatie

VERSCHEIJNING: twee keer per jaar

Alles uit deze uitgave mag gebruikt worden, mits met bronvermelding.

BELANGRIJKE NUMMERS

CAI (KABEL): Ziggo 0900 1884

GLASBREUK: Glasservice Boekema BV
050 579 14 68

GROFVUIL: Milieudienst - 050 367 10 00
www.grofvuilmelden.nl

STORING CV: Feenstra Verwarming
088 84 55 000

VERSTOPPING RIOOL/AFVOER:
RRS Groningen/Drenthe
0598 696530

MELDPUNT OVERLAST: 050 587 58 85
www.eloket.groningen.nl

HUURTOESLAG: Belastingdienst
0800 0543
www.toeslagen.nl

ONDERHOUDSKLACHTEN PATRIMONIUM:
tijdens kantooruren, tot 16.30 uur:
050 529 99 44
klachten-inspreekapparaat:
050 529 99 60
spoed: 050 529 99 70 (buiten kantoor-
tijden)

Postbus 907, 9700 AX Groningen
Peizerweg 136, 9727 AP Groningen

maandag t/m donderdag:
09.00 - 12.30 uur en 13.00 - 16.30 uur
vrijdag: 09.00 - 12.30 uur