

Op Stee

Huurdersmagazine
Wierden en Borgen

#1 • juli 2024

10

‘Je helpt elkaar
en maakt een
praatje’

12

Samen voor een
leefbare buurt

18

Renoveren van
karakteristieke woningen

24

Minder zorgen door
VoorzieningenWijzer

Welkom!

Voor je ligt de nieuwe Op Stee met weer veel interessante informatie. In een infographic leggen we uit wat we allemaal hebben gedaan in 2023. Hierin zie je dat verduurzaming voor ons erg belangrijk is. In 2023 hebben we 118 bestaande woningen verduurzaamd en 55 nieuwe duurzame woningen opgeleverd. Dit is fijn voor de huurders van deze woningen. Zij hebben daardoor namelijk vaak een flink lagere energierekening. De komende jaren gaan we hiermee door. In deze Op Stee lees je er meer over. Daarnaast blijven we druk met het versterken van woningen in het bevestigingsgebied. Ben Jacobs is hierbij nauw betrokken. Hij is voorzitter van huurdersorganisatie HEG en van de HPAG, het huurdersplatform aardbevestigingsgebied Groningen. De HPAG levert een belangrijke bijdrage voor huurders in het bevestigingsgebied, onder meer op het gebied van (financiële) regelingen. Ik wens je veel leesplezier met deze Op Stee en alvast een fijne zomer.



Matthieu van Olfen
Directeur-bestuurder



'Dat maakt je
bewust en alert'

7

03 Moi!

04 Jaaroverzicht 2023

06 Kortom

07 Goed bezig

08 Steevast

10 Bij ons in

12 Fijne buurt

14 Vraag 't Op Stee

16 Op pad met

18 In de steigers

20 Huurdersorganisaties

22 Doe's Groen

23 Puzzel & Kleintje Op Stee

24 Veur mekoar



20

'We werken aan goede en
gelijke regels voor alle huurders'



Rosan is dolblij met haar eerste eigen huis

Eind januari kreeg Rosan Klemann (23) de sleutel van haar eerste eigen huis. Een klein hoekhuisje met een tuin in Middelstum. Een beetje spannend was het wel om uit huis te gaan, maar nu vindt ze het vooral leuk. Gelukkig zijn haar moeders wasmachine én de volleybalvereniging nog steeds dichtbij.

Rosan woonde samen met haar moeder in Bedum. Toen ze 18 jaar was, schreef ze zich in bij Wierden en Borgen voor een huurhuis. "Je moet toch ooit uit huis", zegt ze. "Sinds een jaar was ik actief op zoek. Toen ik deze woning mocht bezichtigen, voelde dat meteen goed. Ik zag mezelf er al wonen."

Volwassen

Ze gaf de muren een ander kleurtje en trok erin. In het begin moest ze wel een beetje wennen. "Je moet alles zelf doen. Boodschappen doen, schoonmaken en rekeningen betalen. Ineens ben je volwassen."

Ook moest ze wennen aan de geluiden in huis, want er zitten veel vogels op het platte dak.

Veel ruimte

Nu ze er woont, vindt ze het hartstikke leuk. "Ik heb best veel ruimte. Er is een grote slaapkamer, en van de kleine heb ik mijn kledingkamer gemaakt. Ik ben natuurlijk wel een meid", lacht ze. Ook met de tuin is ze blij. "Ik moet nog wel een grasmaaier kopen. En een nieuwe schutting, want die staat op instorten."

Top!

Dat Middelstum dicht bij Bedum ligt, vindt Rosan een voordeel. "Het is zelfs op de fiets nog te doen", zegt ze. En naar het Zonnehuis in Zuidhorn, waar ze werkt als verzorgende IG, is het 25 minuten rijden. Toen ze op een vrijdag thuiskwam uit haar werk, had ze lekkage. "Ik meldde het meteen bij Wierden en Borgen en binnen een uur waren ze er om het op te lossen. Dat was top!"

2023 in beeld

WONINGBEZIT



OVERDRACHT WONINGEN AAN WOLD & WAARD

177 huurders van Wierden en Borgen in Ezinge, Garnwerd en Feerwerd krijgen een nieuwe verhuurder: woningcorporatie Wold & Waard.



TOTAAL BEZIT

7.116

WAARVAN
6.662 WONINGEN

460
WONINGEN
OVERNAME
MARENLAND

187
WONINGEN
VERKOCHT

78
NIEUWE
WONINGEN
OPGELEVERD

110
WONINGEN
GESLOOPT

OVERNAME WONINGEN WOONGROEP MARENLAND

Wierden en Borgen nam 460 woningen van Woongroep Marenland over. Huurders houden dezelfde geldende afspraken.

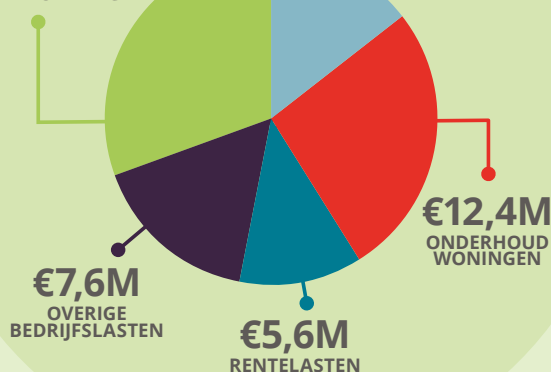


UITGAVEN HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN

46,5M

€14,1M
INVESTERINGEN



€7,6M
OVERIGE
BEDRIJFSLASTEN

€5,6M
RENTELASTEN

HUUR
ACHTERSTAND
€398.000

UITGAVEN
LEEFBAARHEID
€764.000

AANDACHT VOOR LEEFBAARHEID

We zetten in op leefbaarheid en hebben daar in 2023 veel in kunnen investeren. Met tuin- en huisopruimacties, buurtkasten en nog veel meer. En natuurlijk met onze wijkbeheerders. Want een fijne woonomgeving is belangrijk!



529

WONINGEN
(OP)NIEUW
VERHUURD

WOONPUNT
(KLANTENCONTACT)



@
11.523
E-MAILS

PERSONEEL



HUUR

WAARDERING
NIEUWE HUURDERS



WAARDERING
VERTROKKEN
HUURDERS



INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

1.172
WONINGEN
ONDERHOUDEN



VERVANGEN

130
DOUCHES

182
KEUKENS

170
WC'S

WAARDERING
ONDERHOUD



859x
SCHILDERWERK



11.690
REPARATIES



WAARDERING
REPARATIES



VERDUURZAMING



BESPAREN OP DE WOONLASTEN MET ZONNEPANELEN

We maken vaart met het aanleggen van zonnepanelen bij onze huurders. Marcel en Renskje uit Eenrum zijn er blij mee: "We wisten meteen dat dit aantrekkelijk was!"



PILOT KLIMAATADAPTIEF BOUWEN IN MIDDELSTUM

Aan de Zuiderstraat in Middelstum gaan we 14 klimaatadaptieve, duurzame en toekomstbestendige woningen bouwen. Samen met de bewoners en de gemeente Eemsdelta wordt het plan verder uitgewerkt.



ENERGIE- BESPAARACTIE: 3.620 BLIJE HUURDERS

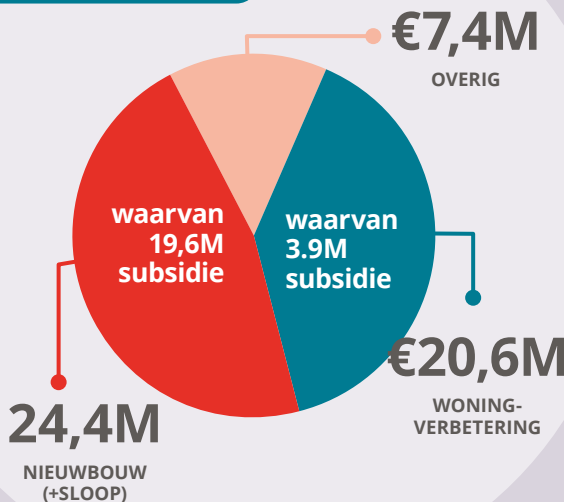
We toerden met de Wiebowagen achter de bus langs onze huurders. Van Zoutkamp tot Loppersum en Hoogkerk. Samen in actie om energiebesparende producten uit te delen.

37.829
TELEFOONTJES

KHW-
kwaliteitscijfer

7,6

INVESTERINGEN 52M



102
MEDEWERKERS

Uitkomsten huurderspanel over geldzorgen

In april stuurden we ons huurderspanel een vragenlijst over geldzorgen. Een actueel onderwerp. Zeker in een tijd waarin alles duurder wordt. Ook is het een gevoelig onderwerp, want weinig mensen praten graag over geldzorgen.

Uit een anonieme enquête waren dit de belangrijkste resultaten*:

- Ongeveer 60% maakt zich regelmatig zorgen. Zij vragen zich soms af of ze aan het einde van de maand genoeg geld over hebben.
- Ongeveer 35% geeft aan geen of weinig controle over geldzaken te hebben.
- 1 op de 4 zegt gebruik te maken van een regeling die de gemeente aanbiedt. Bijvoorbeeld individuele inkomenstoeslag, energietoeslag en een tegemoetkoming eigen risico.

**ingevuld door 99 van de 155 leden, respons 64%*

Heb je ook geldzorgen?

Via De Voorzieningenwijzer kan je kijken voor welke gemeentelijke regelingen en toeslagen jij in aanmerking komt. Hierover lees je meer op de achterkant van deze Op Stee. Of ga direct naar datgeldtvoormij.nl en vul De VoorzieningenWijzer in.



Wat is het huurderspanel?

Het digitale huurderspanel helpt Wierden en Borgen om de dienstverlening te verbeteren. De leden van het huurderspanel zijn allemaal huurders van Wierden en Borgen. 2 keer per jaar krijgen ze een korte vragenlijst over verschillende onderwerpen. De antwoorden geven aan wat huurders belangrijk vinden, waar ze behoefte aan hebben en waar Wierden en Borgen extra aandacht aan moet besteden.

Ook lid worden?

Ben je huurder bij Wierden en Borgen en wil je ook lid worden van het digitale huurderspanel? Dat kan! Geef je op via wierdenenborgen.nl/huurderspanel



Overlast van je burens? Zo pak je het aan!

Overlast van burens of andere buurtbewoners kan je woonplezier flink bederven. Dat is erg vervelend. We leggen je graag uit wat je eraan kunt doen.

1. Ga in gesprek met de persoon van wie je last hebt.
2. Schakel hulp in als je er samen niet uitkomt. Bijvoorbeeld door buurtbemiddeling in te schakelen.
3. Blijft de overlast, ondanks de hulp? Meld dan de overlast bij Wierden en Borgen.

Kijk voor meer informatie op wierdenenborgen.nl/overlast



Chantal bespaart met energiedisplay

Afgelopen winter heeft Wierden en Borgen aan 100 huurders een energiedisplay beschikbaar gesteld. Chantal Dijkstra is een van die huurders. “Hier ben ik heel blij mee”, vertelt ze enthousiast. Met het energiedisplay kan ze direct zien hoeveel gas en stroom ze gebruikt. Met de hoge energieprijzen is het fijn om te weten wat de energieslurpers in huis zijn.

Chantal woont met haar zoon in Uithuizermeeden. “We wonen in een woning met energielabel A, maar ik ben en blijf heel bewust bezig met besparen. Door het energiedisplay weet ik nu precies hoeveel mijn apparaten in huis verbruiken.”

'Dat maakt je bewust en alert'

Zo kwam ze er onlangs achter dat haar waterkoker veel stroom verbruikt. “Dat had ik niet verwacht. Ik zat weleens te mopperen op mijn zoon dat hij de computer niet de hele dag aan moest laten staan, maar eigenlijk verbruikt die in vergelijking helemaal niet zoveel stroom. Hoeveel ik precies minder verbruik weet ik nog niet. Ik heb het display nu pas 3 maanden, volgend jaar kan ik dat wel aflezen.”



Chantal heeft het energiedisplay gekregen via GeWOON Groen. GeWOON Groen is een samenwerkingsverband van woningcorporaties Acantus, Wierden en Borgen, Groninger Huis, Lefier en Wold & Waard. GeWOON Groen is gestart met een proef om te kijken hoe het huurders bevalt om live inzicht te krijgen in hun energieverbruik. Rolf Koops, projectdirecteur GeWOON Groen: “Energiedisplays hebben zich al lang bewezen. Dat blijkt ook uit meerdere onderzoeken. Dat willen we met deze proef dan ook niet aantonen. Wij zijn vooral benieuwd of dit een methode is die onze huurders aanspreekt. Als dat zo is, willen we het graag aan meer huurders aanbieden.”

Zorgen voor de natuur

Chantal heeft een sport gemaakt van energie besparen. “Je ziet in het energiedisplay niet alleen het stroomverbruik, maar ook het verbruik van gas. Hoe langer je doucht, hoe hoger de grafiek op het display. Dat maakt je toch wel bewust. Ik ben gek op de natuur. Wij mensen moeten wat alerter zijn en beter voor de wereld zorgen. Het energiedisplay helpt daarbij”, besluit Chantal enthousiast.



Veilig en stevig wonen: onze aanpak

Wierden en Borgen werkt hard aan het versterken van woningen om ervoor te zorgen dat jouw huis stevig en veilig is. Peter Godlieb, programmamanager Aardbevingen, vertelt meer over dit belangrijke werk.

“Een deel van onze woningen staat in het aardbevingsgebied. In principe zijn alle woningen een keer opgenomen om te kijken of deze nog stevig en veilig genoeg zijn”, legt Peter uit. “Nationaal Coördinator Groningen (NCG) doet de opnames en beoordeelt vervolgens of een woning veilig genoeg is bij een aardbeving of niet.”

Versterken

Als uit deze beoordeling blijkt dat een huis voldoet aan de veiligheidsnorm, hoeft hier verder niks te gebeuren. Een andere uitkomst kan zijn dat de woning versterkt moet worden. “Versterken gaat niet over schade. Een gebouw kan weinig schade hebben, maar toch versterkt moeten worden”, vult Peter aan.

Beoordelingsadvies

Voor een deel van de woningen is de beoordeling vanuit NCG al bekend. “Zo kan een oplossing zijn dat we het dak voorzien van nieuw dakhout, zodat hij stevig genoeg is. Of het vastzetten van de binnenmuren aan de verdiepingsvloer zodat de muur bij een aardbeving niet omvalt. En in sommige gevallen is het advies om het huis te slopen en een nieuwe woning te bouwen.”

Duidelijkheid

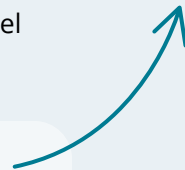
Zodra het advies vanuit NCG bekend is, wordt er direct actie ondernomen. “Hierdoor hebben we de afgelopen jaren al heel wat woningen versterkt en sloop-nieuwbouw projecten afgerond. Toch is dat nog niet voor alle woningen het geval. Bij een deel van de woningen moet NCG nog een advies geven. Pas na dat advies kunnen wij de huurder zelf ook meer duidelijkheid geven.”

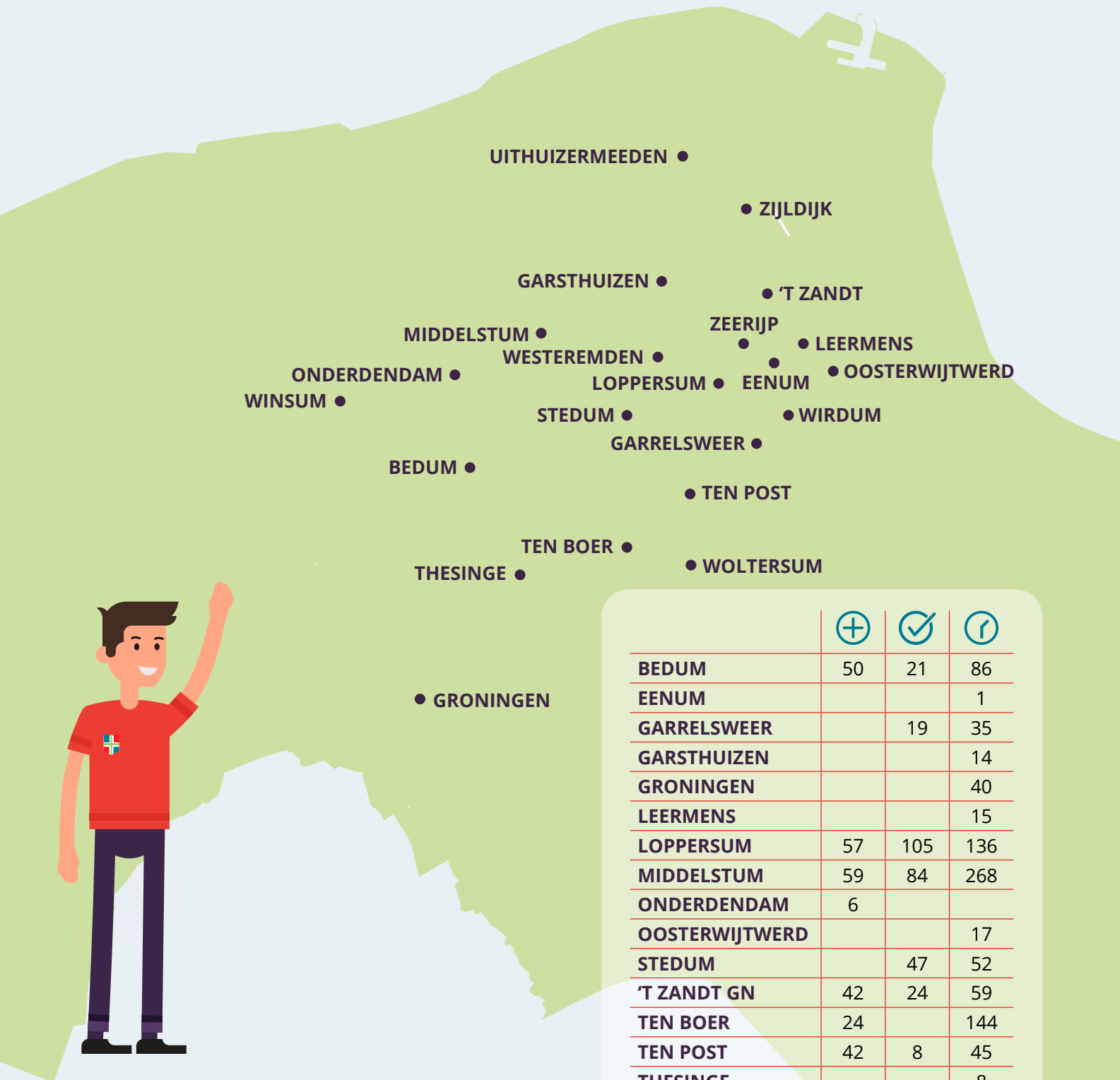
Zorgvuldig en efficiënt

“Voor gebouwenblokken ondernemen we pas actie zodra het laatste huis in het blok een beoordeling heeft. Zo zorgen we ervoor dat de versterking zorgvuldig en efficiënt verloopt. Het doel van het kabinet is om de versterking in 2028 af te ronden. Tot die tijd zetten wij alles op alles om de versterkingsopgave bij ons zo soepel mogelijk te laten verlopen.”

Overzichtskaart




Bekijk de overzichtskaart voor een overzicht van de voortgang en de plannen per dorp.





	+	✓	⌚
BEDUM	50	21	86
EENUM			1
GARRELSWEER		19	35
GARSTHUIZEN			14
GRONINGEN			40
LEERMENS			15
LOPPERSUM	57	105	136
MIDDELSTUM	59	84	268
ONDERDENDAM	6		
OOSTERWIJTWERD			17
STEDUM		47	52
'T ZANDT GN	42	24	59
TEN BOER	24		144
TEN POST	42	8	45
THESINGE			8
UITHUIZERMEEDEN	20		169
WESTEREMDEN			26
WINSUM			52
WIRDUM		6	42
WOLTERSUM	4		33
ZEERIJP	6		39
ZIJLDIJK		5	23
Totaal	310	319	1.304

Legenda

-  Woning is versterkt door nieuwbouw
-  Woning is versterkt volgens versterkingsadvies
-  Woning in afwachting beoordeling: versterken, nieuwbouw of geen versterking nodig

Bij ons in Leermens

'In het najaar snoei ik de heggen van alle buren'

In het noorden van Groningen, verscholen tussen uitgestrekte velden en kronkelende maren, ligt Leermens. Het dorp telt nog geen 200 inwoners en bijna iedereen kent elkaar bij naam. Tijdens ons bezoek komen we Martin tegen, die net de tuin heeft aangeharkt en met de buurvrouw staat te praten.

"Het is hier prachtig wonen. Ik ben geboren en getogen in Leermens. Ik woon nu naast het huis waar ik ben geboren", zegt Martin trots. Buurvrouw Anje, die druk bezig is met het schilderen van de gang, is het daarmee eens. "Het is een gezellig dorp. Je merkt ook dat steeds meer jongeren na hun studie weer terugkomen naar Leermens. Ondanks dat we niet veel faciliteiten hebben, is er wel een actief verenigingsleven. Van een klaverjas- en vrouwenclub tot oldtimervereniging en dorpsbelangen, noem maar op."



Bie Proat'n

Zo organiseert het dorps huis 1 keer in de maand op zaterdag Bie Proat'n. "Vanaf 17.00 uur kun je dan een patatje eten en bijpraten met andere Leermsters", vertelt Martin. "Dat is echt wel even gezellig. Je kletst wat met elkaar en je bent even weer op de hoogte", vult Anje aan. Juist die momenten zorgen voor saamhorigheid in het dorp. "Dat is ook belangrijk", zegt Martin. "Het is prettiger wonen als je elkaar helpt en voor elkaar klaar staat. Zo maai ik bijvoorbeeld het gras van de buurvrouw hier verderop. Zij heeft zelf geen grasmaaier en voor mij is het een kleine moeite om haar stukje gras ook even mee te nemen."

Help elkaar

Naast een strak gazon hecht Martin waarde aan een nette straat. "Alle huurders van Wierden en Borgen in deze straat hebben een heg voor de deur. In het najaar snoei ik altijd alle heggen voor alle burens. Dat vind ik leuk. Zo help je elkaar en maak je ook nog eens een praatje."



Dorpsversterking

In Leermens pakken NCG (Nationaal Coördinator Groningen) en de gemeente de dorpsversterking op een nieuwe manier aan: van een individuele naar gezamenlijke aanpak. Alle woningen van Wierden en Borgen in Leermens doen mee aan de dorpsversterking. Doordat we meerdere huizen aanpakken, is er minder overlast van bouwverkeer. Bovendien gaat de afhandeling dan sneller en makkelijker. Het dorpssteam zorgt ervoor dat Leermsters tijdens de versterking prettig kunnen blijven wonen in het dorp.

'Het is prettiger wonen
als je elkaar helpt en voor
elkaar klaar staat'



Samen voor een leefbare buurt

In een leefbare buurt is het fijn wonen: een opgeruimde en veilige buurt, waar huurders hun burens kennen. Samen met jou wil Wierden en Borgen zorgen voor zo'n leefbare buurt. De wijkbeheerders en gebiedsconsulenten werken daar hard aan. In deze rubriek maak je kennis met hen en vertellen ze wat zij zoal doen.

"Wij zijn de ogen en oren van de wijk", zegt wijkbeheerder Jack Hartog. Hij en zijn collega's helpen bij lichte overlast in de buurt en houden in de gaten of de buurt er netjes bij ligt. De wijkbeheerders werken samen met gebiedsconsulenten van Wierden en Borgen. Annelies Denninger is zo'n gebiedsconsulent. Zij legt uit: "Als er zwaardere overlastzaken zijn of er zijn zorgen, dan moeten bewoners bij een gebiedsconsulent zijn. Net als met leuke ideeën om de buurt te verbeteren, zoals het aanleggen van mooie bloemenperkjes of het plaatsen van een bankje."

Nieuwe transportfietsen

Wijkbeheerder Harrold Bos: "Wat Jack, Ronald en ik zien in de wijk, overleggen we met Annelies en haar collega's. Samen maken we plannen om het beter te maken." Jack: "Als we rondfietsen in de buurt, zien

we hoe alles erbij ligt. En met onze nieuwe fietsen zijn we goed zichtbaar." Harrold: "We fietsen niet elektrisch hoor, maar gewoon met 3 versnellingen. Dat is nog gezond ook."

Opgeruimde brandgang

Als ze ergens vragen over hebben, bellen ze aan bij bewoners. Dat kan zijn omdat er veel rommel ligt, of omdat in de brandgang veel onkruid of spullen staan. Jack: "Huurders houden niet alleen hun eigen tuin netjes, maar ook de brandgang. Voor ieders veiligheid moet die goed toegankelijk zijn."

Complimenten uitdelen

Ziet een tuin er heel mooi uit? "Dan delen we een complimentenkaart uit", zegt Jack. "Daarmee geven we even aandacht aan huurders die iets moois van hun tuin maken."

Tips

Kalender tuinonderhoud

De tuin netjes houden, is soms best moeilijk. De kalender tuinonderhoud helpt je op weg met tips en advies. Wil je er ook eentje? Vraag je wijkbeheerder ernaar of download hem via de QR-code.



Opruimactie in de straat

Kan je straat een opknappbeurt gebruiken? Neem contact op met de gebiedsconsulent voor de mogelijkheden via woonconsulenten@wierdenenborgen.nl.

Niet maaien

We maaien bewust niet al het groen rond onze woningen. Hierdoor kunnen planten beter groeien en dieren en insecten beter leven. Dat is hard nodig! Help jij ook mee? Laat bij het onderhoud van je tuin een paar perkjes wat hoger groeien.

Buurtkast

Huurders kunnen een buurtkast aanvragen. Daar kunnen houdbare producten in voor buurtgenoten. Heb je spullen over? Stop ze erin en voorkom voedselverspilling. Wil je een kastje bijhouden voor de buurt? Vraag er dan een aan via: wierdenenborgen.nl/buurtkast



Buurtbudget

Wil je iets leuks doen voor de buurt of straat? Of wil je de straat opknappen? Vraag dan het buurtbudget aan bij Wierden en Borgen via: wierdenenborgen.nl/buurtbudget



Verduurzamen woningen



We zijn op verschillende manieren aan de slag met de verduurzaming van onze woningen. Want een verduurzaamde woning is energiezuiniger en gaat langer mee. “De volgorde waarin we de woningen aanpakken hangt af van het energielabel. We pakken de woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) als eerste aan”, legt Jelmer de Vries, projectmanager Verduurzaming uit.



Fijn wonen

Verduurzamen zorgt ervoor dat alle huurders uiteindelijk comfortabeler kunnen wonen. “En het heeft ook direct invloed op de energierekening. We zijn vorig jaar begonnen met de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen met het label D, C en B. Op dit moment zijn al 700 adressen van zonnepanelen voorzien. Dat is een mooie mijlpaal!”, vertelt Jelmer trots.

Eén voor één

“We willen zoveel mogelijk zo snel mogelijk doen zodat onze huurders geld kunnen besparen. Maar dat gaat niet allemaal tegelijk. Vandaar dat we de woningen waar het meeste moet gebeuren én waar huurders de hoogste energierekening hebben als eerste aanpakken.”

Wil je weten welk energielabel jouw woning heeft? Dat kun je vinden op ep-online.nl.



Begrippenlijst

Energielabel:

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een huis is. Hoe beter het energielabel van het huis, hoe minder energie er nodig is om het te verwarmen. Energielabel A is goed, energielabel G is niet zo goed.

Hybride warmtepomp:

Een hybride warmtepomp verwarmt je huis. De cv-ketel springt bij als het buiten erg koud is.

Woningen energielabel E, F en G vanaf 2025 verduurzaamd

We beginnen met het verduurzamen van de huizen die dit het hardste nodig hebben. De woningen met energielabel E, F of G verduurzamen we van 2025 tot en met 2028. Hiervoor hebben we 2 aannemers gevonden die de klus gaan klaren. Deze woningen gaan we isoleren en krijgen HR++ glas. Ook gaan we hier zonnepanelen aanleggen en als het kan plaatsen we een hybride warmtepomp.

Woningen energielabel B, C en D krijgen nu eerst zonnepanelen

De woningen met energielabel B, C en D gaan we vanaf 2028 verduurzamen. Wel zijn we bij deze woningen al begonnen met het aanleggen van zonnepanelen. Wanneer jouw woning aan de beurt is, ontvang je van ons een brief. Als je akkoord hebt gegeven, komt het bedrijf Zonnepanelen Noord de zonnepanelen plaatsen.

Woningen energielabel A tot A++ zijn later aan de beurt

Huizen met energielabel A of hoger zijn al behoorlijk energiezuinig. Vandaar dat die later aan de beurt zijn. Om deze woningen nog duurzamer en milieuvriendelijker te maken, gaan we hier vanaf 2028 zonnepanelen aanleggen.

Woningen in het aardbevingsgebied


Bij ongeveer 1.300 woningen zijn we nog in afwachting van het versterkingsadvies van het Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Afhankelijk van de uitkomst hiervan bepalen we wat we met de woningen gaan doen. Hierover hopen we zo snel mogelijk meer duidelijkheid te kunnen geven.



OP PAD MET...

HENDRIE VAN ES

coördinator van het team
Financieel Beheer

A portrait of Hendrie van Es, a middle-aged man with glasses, wearing a light-colored jacket over a blue shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred green outdoor setting.

Hendrie van Es is coördinator van het team Financieel Beheer bij Wierden en Borgen. Dit team is de onzichtbare, maar onmisbare schakel die ervoor zorgt dat de boekhouding van Wierden en Borgen op rolletjes loopt. "Wij zijn als afdeling verantwoordelijk voor de financiële administratie. Van het innen van huur, tot het verrekenen van kosten voor onderhoud en reparatie, analyses en rapportages. "Het werk vindt plaats achter de schermen, maar heeft impact voor iedere huurder", zegt Hendrie.

De dag begint vandaag vroeg. Het is namelijk bijna het einde van de maand en daarmee het moment om de huren te innen. "Op het moment dat we de huurincasso van de maand opmaken, mag er niemand in het systeem werken, want anders kunnen er fouten insluipen. Daarom doen we dit in alle vroegte. Betaalt een huurder zijn huur niet, dan hebben we een korte lijn met het team Huurincasso. We stemmen bijvoorbeeld met hen af als er iets anders in de boekhouding staat dan de een huurder meldt."

Hendrie schuift aan bij Marcel Haverkamp van de afdeling Vastgoed. "We bespreken de afhandeling van de aardbevingsschade. Met duizenden dossiers op ons bord is het een uitdaging om ervoor te zorgen dat elke euro op de juiste plek belandt. Elke schademelding die we binnenkrijgen via huurders, melden wij bij het Instituut Mijnbouwschade (IMG). Op basis van het besluit van IMG wordt er per woning een schadevergoeding toegekend. Wij zorgen dat het geld op het juiste adres belandt."

7.30
uur



10.30
uur



13.00
uur



16:00
uur



De middag staat in het teken van de afrekening van de servicekosten, een proces dat vraagt om precisie en grondigheid. "We kijken naar wat we hebben ingeschat en het voorschot dat is betaald door onze huurders. Vervolgens kijken we wat er daadwerkelijk is besteed. Op basis daarvan kunnen we de kosten verrekenen. Meestal krijgen huurders geld van ons terug, in andere gevallen moeten ze nog wat aan ons betalen. Op basis hiervan bepalen we ook het voorschotbedrag voor het komende jaar."

Aan het einde van de dag loopt Hendrie nog even langs bij de collega's die de huurverhoging voorbereiden. "We controleren de punten van de woning in het woningwaarderingssysteem. Hoe zuiverder de informatie, hoe beter ons beeld van de woning is en hoe eerlijker de huurprijs voor de huurder is. Dit is belangrijk voor de huurder en voor ons. Huurders worden van tevoren per brief geïnformeerd over de huurverhoging. Een precies en zorgvuldig werkje, dat elk jaar al onze aandacht vraagt en krijgt."

Renoveren van karakteristieke woningen

In Hoogkerk zijn we aan de Schoenerstraat en Middenweg druk bezig met het renoveren en verduurzamen van 28 oude huizen. De huizen zijn gebouwd in 1947. Ze hebben nu een flinke opknapbeurt nodig en moeten duurzamer worden. Hierbij houden we er rekening mee dat de woningen 'karakteristiek' zijn voor de Halmbuurt in Hoogkerk.

"De gemeente heeft bepaald dat de huizen karakteristiek zijn. Dit betekent dat de uitstraling en het karakter van de woningen behouden moeten blijven", vertelt Laurens, projectleider bij Wierden en Borgen. "Dat maakt het project ook uitdagend", vult projectconsulent Paula aan.

Strengere regels

"We moeten de huizen renoveren en verduurzamen, maar tegelijkertijd moeten we er ook voor zorgen dat we de kenmerkende details behouden. Dat is best ingewikkeld, vooral omdat de gemeente strenge regels heeft over hoe de huizen eruit moeten zien", legt Laurens uit.

'We zoeken steeds naar de beste oplossing'

Als voorbeeld noemt Laurens de kozijnen. "Vroeger hadden de woningen houten kozijnen met roeden. In de tussentijd zijn er al eens andere kozijnen geplaatst en zijn de roeden verwijderd. Om dit karakteristieke element terug te brengen, kiezen we voor kunststof kozijnen met roeden."

Beste oplossing

Op die manier kijkt Laurens naar alle keuzes die gemaakt moeten worden. "De gemeente heeft bepaalde eisen, maar wij als woningcorporatie en de huurders zelf ook. Zo wil de gemeente zoveel mogelijk oude kenmerken behouden, maar willen wij ook renoveren. En de huurder wil fijn wonen en een lagere energierekening. We zoeken steeds naar de beste oplossing die past bij alle eisen en wensen."



Zonnepanelen

Zo krijgen de huizen aan de Schoenerstraat en Middenweg oranje zonnepanelen op de oranje daken. “Zo vallen de zonnepanelen minder op, maar hebben de huurders er toch profijt van”, vertelt Laurens enthousiast. Ook krijgen alle woningen een nieuwe geïsoleerde dakkapel aan de voorkant én zelfs één extra aan de achterkant.

Dakkapel

“Op de bovenverdieping begint het schuine dak al, waardoor huurders een heel kleine badkamer hadden. Door de extra dakkapel krijgen ze een stuk meer ruimte. Daar zijn veel bewoners heel blij mee”, vult Paula aan. Het aanpakken van de huizen in de straat is een flinke klus en doen we in etappes.

‘We helpen ze met verhuizen’

Logeerwoningen

“Tijdens de werkzaamheden wonen de bewoners tijdelijk ergens anders. Dat is nodig omdat we veel werkzaamheden tegelijkertijd uitvoeren. Dan is het niet handig als huurders ook nog in het huis blijven. Daarom hebben we voor ingerichte logeerwoningen gezorgd. Alle logeerwoningen zijn in Hoogkerk, vlakbij de Schoenerstraat en Middenweg zelf”, vertelt Paula.

Helpen met verhuizen

De bewoners gaan ongeveer 10 tot 12 weken hun eigen huis uit. “We helpen ze met verhuizen en regelen een container voor de spullen die ze niet meer mee willen nemen. Zo’n verhuizing is soms spannend voor bewoners, maar het kan niet anders”, zegt Paula. “Als ze dan terugverhuizen is hun hele huis gerenoveerd en verduurzaamd. Daar worden huurders vaak wel weer heel blij van”, besluit Laurens.

De woningen in de Schoenerstraat en Middenweg zijn gebouwd in 1947, vlak na de oorlog. Toen was er weinig materiaal en moesten de huizen snel worden neergezet. Dit blijkt ook tijdens de renovatie. Het ene blokje huizen is weer anders gebouwd dan het andere huizenblok. Dit maakt het renoveren en verbeteren van de huizen een extra uitdaging.



HPAG zet zich in voor huurders in aardbevingsgebied

Ben Jacobs is 2e voorzitter van huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen (HO HEG). In 2016 richtte Ben samen met andere huurdersorganisaties Stichting HPAG (Huurders Platform Aardbevingen Groningen) op, een samenwerking van 8 huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied. "Sinds de oprichting werken we aan goede en gelijke regels voor alle huurders die te maken hebben met de gevolgen van de aardbevingen", zegt Ben.

In het begin waren alle woningcorporaties in het aardbevingsgebied zoekende naar een goede werkwijze rondom de aardbevingen en de gevolgen ervan. "Zo kon het bijvoorbeeld zijn dat in 1 straat verschillende schadevergoedingen werden gegeven. Met de oprichting van de HPAG hebben we dit gelijk kunnen trekken", vertelt Ben trots.

Fijn wonen in Groningen

De samenwerking heeft niet alleen een positieve invloed gehad op de schadevergoedingen, maar ook op het versterken van de woonomgeving. "Samen met de woningcorporaties hebben we huurders vorig jaar via een enquête gevraagd wat zij nodig hebben om weer veilig, fijn en met trots in

Groningen te wonen. De opbrengst hiervan is in het Woonactieplan (wierdenenborgen.nl/woonactieplan) vastgelegd. Van langer thuis wonen, tot meer groen, speeltuinen en energiezuinige woningen: het is slechts een greep uit de resultaten. De komende jaren gaan we hiermee aan de slag."



Meedenken

Heb je de enquête gemist, maar heb je wel een goed idee, zit je iets dwars of wil je meedenken? Neem dan contact op via stichtinghoheg@outlook.com. "We zijn altijd benieuwd naar ervaringen van huurders en staan paraat bij het oplossen en aanpakken van problemen", besluit Ben.



Ben

'We werken aan goede en gelijke regels voor alle huurders'



Sjoerd

Anneke

Even voorstellen..

Anneke Roggen en Sjoerd van der Wolde zijn de nieuwe wijkvertegenwoordigers in Lettelbert. "Wij zijn buren en zetten ons als team in voor de huurders hier in de wijk", vertelt Sjoerd.

"Lettelbert is een kleine gemeenschap. We vinden het belangrijk dat problemen opgelost worden en nemen klachten serieus. Bel vooral (aan) als er wat is", vult Anneke aan.

Donatie voormalig huurdersvereniging De Maren

Wierden en Borgen heeft een aantal woningen van Woongroep Marenland overgenomen. Huurders worden nu vertegenwoordigt door huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen (HOHEG). Hierdoor werd huurdersvereniging 'De Maren' overbodig en is deze opgeheven. Het geld dat ze nog in de kas hadden, hebben ze gedoneerd aan 2 goede doelen: 'Ons laand, ons lu' in Appingedam en het Ronald McDonald Huis Groningen. Beide doelen helpen mensen die het op de een of andere manier moeilijk hebben. Ze werken voornamelijk op giften van donateurs. Voormalige bestuursleden van De Maren, Marian Doornbos, Roelof Epping en Pieter Tjassing, wensen alle huurders nog vele jaren vol woonplezier toe!

CONTACTGEGEVENS HUURDERSORGANISATIES

**Huurdersvereniging
Hoogkerk - Noorddijk e.o.**
Johan Dijkstralaan 7
9744 DA Groningen
www.hvhoogkerknoorddijk.nl
huurdersver.hoogkerk@gmail.com

**Huurdersvereniging
De Marne - De Terpen**
Wilhelminalaan 36
9953 RP Baflo • (0595) 422346
www.demarnedeterpen.nl
kantoor@marneterpen.nl

**Huurdersorganisatie
(HO HEG) Hogeland
Eemsdelta Groningen**
Verbindingsweg 8
9781 DA Bedum
www.hoheg.nl
stichtinghoheg@outlook.com



Groene tuin, koel huis

Het klimaat verandert. Er is meer wateroverlast door stortbuiten en in de zomers wordt het steeds warmer. Wist je dat je tuin ook invloed heeft op de temperatuur binnen? Met deze tips houd je de warmte buiten en blijft je huis lekker koel. En je hoofd ook!

Tip 1: Zorg voor schaduw

Natuurlijke zonwering zoals bomen, leibomen, struiken en pergola's bedekt met planten kan helpen om direct zonlicht te blokkeren en de temperatuur te verlagen.

Zonwering? Vraag eerst toestemming

Wil je aan de buitenmuur of kozijnen zonwering aanbrengen? Vraag daarvoor dan eerst toestemming aan Wierden en Borgen. Dit kan via de QR-code:



Tip 2: Tegels wippen

Veel mensen houden van een tuin met weinig onderhoud. Maar tegels houden veel warmte vast. Vervang tegels daarom door onderhoudsarm groen zoals siergrassen, bodembedekkers of vetplanten. Zo loopt het regenwater ook beter weg. Via de website **nk-tegelwippen.nl** vind je meer informatie over het vervangen van tegels in je tuin.



Tegeltaxi haalt oude tegels op

Weet je niet waar je de oude tegels uit de tuin moet laten? De Tegeltaxi helpt je snel van jouw oude tegels af. Kijk daarvoor op de site van jouw gemeente.

Betaalbare planten

Ben je op zoek naar betaalbare planten? Op een plantjesmarkt vind je vaak betaalbaar groen. Of ruil stekjes met de burens. Veel planten zijn makkelijk te stekken en zo hoef je geen nieuwe planten te kopen.

Tip 3: Regenton

In de zomer regent het minder vaak, maar wel harder. Daardoor ontstaat wateroverlast. Met een regenton help je voorkomen dat putten overstromen. Met het water uit de ton kun je je tuin sproeien. Wil je een regenton? Vraag daarvoor dan eerst toestemming aan Wierden en Borgen. Dit kan via de QR-code:



Streep alle woorden uit het rijtje in de puzzel weg

S	V	L	I	N	D	E	R	Z	O	M	G	E
B	E	R	V	A	E	E	T	S	P	O	N	K
L	A	R	N	T	G	Z	O	M	E	R	I	I
O	E	I	V	E	R	H	U	I	Z	I	N	G
E	W	O	N	I	N	G	A	A	N	B	O	D
M	N	T	E	S	C	H	A	D	U	W	W	G
E	O	Z	O	N	W	E	R	I	N	G	R	I
N	I	E	I	T	N	A	K	A	V	G	U	E
D	U	O	H	R	E	D	N	O	N	I	U	T
E	M	O	E	S	T	U	I	N	S	N	H	E
T	U	P	I	C	K	N	I	C	K	T	I	R
N	Z	O	N	N	E	P	A	N	E	L	E	N
T	C	A	R	T	N	O	C	R	U	U	H	N

De overgebleven letters vormen een zin. De oplossing gevonden? Stuur dan een mail met de oplossing naar opstee@wierdenenborgen.nl en maak kans op een klusbon ter waarde van €50,-!



BLOEMEN	SERVICEKOSTEN
GIETER	TUINONDERHOUD
HUURCONTRACT	VAKANTIE
HUURWONING	VERHUIZING
MOESTUIN	VLINDER
OPSTEE	WONINGAANBOD
PICKNICK	ZOMER
REGENTON	ZONNEPANELEN
SCHADUW	ZONWERING

Oplossing

KLEINTJE OP STEE

Speeltip: flessenbowlen

De zomervakantie staat voor de deur: tijd om buiten te spelen! Weet je even niet wat je moet doen buiten? Ga dan flessenbowlen! Het is een spel dat je overal kunt spelen: in de tuin, in de straat of in het park.

Met flessenbowlen gebruik je plastic flessen als bowlingkegels. Vul de flessen voor een gedeelte met water en zet ze op een vlakke ondergrond. Daarna gooi je met een bal naar de flessen en probeer je ze omver te gooien. Degene die de meeste flessen omgooit, wint!



'Door de VoorzieningenWijzer heb ik minder zorgen'

Sinds 1 maart kunnen alle huurders van Wierden en Borgen gebruikmaken van de VoorzieningenWijzer. Via de VoorzieningenWijzer kan je checken of je recht hebt op gemeentelijke regelingen en toeslagen. Ook kan je kijken welk energiecontract of welke zorgverzekering het beste bij jou past. Zo heb je al gauw meer dan €500,- extra te besteden! Ook Marlou uit Midden-Groningen maakte er gebruik van.

"Ik durfde weer naar de tandarts én ik kon de droom van mijn dochter vervullen: ze mocht eindelijk op voetbal", zegt Marlou trots. Als alleenstaande moeder met een inkomen nét boven bijstandsniveau had Marlou het niet makkelijk. Stress en geldzorgen waren dagelijkse kost.

Zonder verdoving gaatjes vullen

Zo ging ze minder vaak naar de tandarts uit angst voor de kosten. "Hoewel ik gevoelig ben voor gaatjes, ging ik toch minder vaak. En als ik een gaatje had, dan liet ik het vullen zonder verdoving. Ik was dan best hard voor mezelf, maar zo bespaarde ik wel geld."

Hulp van adviseur

Een adviseur van de VoorzieningenWijzer kwam bij haar langs en keek mee naar haar vaste lasten en regelingen vanuit de gemeente. "Ik snapte niet dat er nog meer mogelijk kon zijn. Ik dacht dat ik alleen maar extra kon gaan werken om meer te verdienen. Maar dan hield ik geen tijd over voor mijn kinderen." De adviseur hielp Marlou. Zo sloten ze een andere zorgpolis af. Daarmee bespaarde ze niet alleen geld, maar kon ze ook weer met een gerust hart naar de tandarts.

Sportfonds

En wat leverde het nog meer op? "Het allermooiste cadeau is dat ik werd gewezen op het Jeugdfonds Cultuur & Sport. Hierdoor kan ik nu de sportkleding en contributie voor de voetbalclub van mijn dochter betalen. Voor de een lijkt het heel simpel, maar voor mij is dat het niet. Ik vind het fantastisch om haar nu aan te moedigen op het voetbalveld. Dat maakt me als moeder enorm blij. Je hebt minder zorgen, je slaapt lekkerder en je voelt je een beter mens."



Informatie Wierden en Borgen

-  De Vlijt 30, Bedum
-  Postbus 103, 9780 AC Bedum
-  woonpunt@wierdenenborgen.nl
-  www.wierdenenborgen.nl
-  (050) 402 3750

COLOFON

Op Stee is het huurdersmagazine van woningstichting Wierden en Borgen. Het magazine verschijnt 2 keer per jaar. We versturen het naar alle huurders. De inhoud maken we met aandacht, maar er kunnen fouten in staan. Je kunt daarom geen rechten ontleen aan de informatie in de Op Stee. Artikelen zijn in overleg met team Communicatie voor publicatie op een andere plek beschikbaar. Op Stee is samengesteld door het redactieteam en team Communicatie.

Tekst, ontwerp en vormgeving:

Vonc Communicatie

Fotografie: Marcel J. de Jong

Druk: Van der Eems **Opplage:** 7.000.

Benieuwd hoeveel geld jij kunt besparen?

Kijk dan op datgeldtvoormij.nl

