

perspectief

nummer

2

najaar 2009



DE KLANT SPREKT Grote make-over in Heumen 6

MEDEWERKERS IN BEELD Nieuw ondernemingsplan 8

LEEFBAARHEID Bouwen op de straatspeeldag 14

Te vinden op internet

Omdat we dit jaar ons nieuwe ondernemingsplan presenteren, brengen we géén populaire versie van het jaarverslag 2008 uit. De uitgebreide versie van het jaarverslag van Oosterpoort is uiteraard wel beschikbaar. U kunt dit jaarverslag op onze site www.oosterpoortwoon.nl lezen of downloaden. U vindt het verslag onder publicaties en jaarverslag.

Nieuwe Buren bestaat niet meer. Per 1 juli biedt Oosterpoort haar huurwoningen aan via Entree. Als u wilt reageren op een woning, kunt u dit doen op www.entree.nu en niet meer op onze eigen site. U kunt ook reageren via EntreeMagazine, die u gratis kunt afhalen op onder andere alle vestigingen van Oosterpoort.



Op www.woningruil.nl vindt u advertenties van mensen die hun huurwoning willen ruilen, omdat ze groter, kleiner of ergens anders willen gaan wonen. U kunt er zelf ook een advertentie plaatsen. Als u iemand gevonden heeft die met u wil ruilen, dan kunt u bij ons een verzoek tot woningruil indienen.

We gaan dan samen met u na of u aan de voorwaarden voldoet.

Themamiddag: Hoe kom ik de klef op?

Senioren uit Breedeweg kunnen zich half september laten informeren over vervoersmiddelen als elektrische fietsen, scootmobielen en 45-kmauto's. Oosterpoort organiseert de themamiddag samen met de seniorenbond, Stichting Welzijn Groesbeek en plaatselijke leveranciers. U kunt de vervoersmiddelen bekijken en uitproberen. Houd voor de datum en meer informatie de lokale weekbladen in de gaten!



Winnaars prijsvraag

In elke Perspectief stellen we tien vragen over de inhoud van het blad. De vorige keer leverde die prijsvraag veel goede inzendingen op. De drie cadeaubonnen gingen naar de heer en mevrouw Van der Beek en De Haan uit Groesbeek, mevrouw Lucassen uit Ooij en mevrouw Van de Zwaard uit Malden. Gefeliciteerd!

Dit waren de goede antwoorden:

1. Sinds wanneer wonen Ernie Peters en haar gezin in hun wisselwoning in Beek? Sinds november 2008.
2. Wie is de nieuwe leefbaarheidsadviseur voor de gemeente Heumen? Maryan de Boer.
3. Hoe heet het nieuwe zijstraatje aan de Spoorlaan in Groesbeek? Op de Paap.
4. Hoe lang woonden Theo en Annemie Liebers in hun huis aan de Florastraat? Negentien jaar.

5. In welk blad gaat Oosterpoort vanaf 1 juli haar woningen aanbieden? EntreeMagazine.
6. Hoeveel lichtmasten gaat de gemeente Groesbeek in achterpaden plaatsen? 26.
7. Uit welk jaar dateerden de vorige huurvoorwaarden? Uit 2003.
8. Met welk percentage gaan per 1 juli de huren omhoog? Met 2,5%.
9. Wat is een multifunctionele woning? Een huis met een bad- en slaapkamer op de begane grond.
10. Waarin investeert Oosterpoort om de totale woonlasten zo laag mogelijk te houden? In het isoleren van huizen en het toepassen van nieuwe energievormen.

Wilt u ook kans maken op een cadeaubon van € 25,-? Doe dan mee aan onze prijsvraag op pagina 8. Onder de goede inzendingen verloten we per gemeente één bon.

Onderhoudstip: Houd uw sloten in topconditie

Niets zo vervelend als piepende en stroeve sloten die steeds moeilijker open gaan. Als u er niets aan doet, kan uw sleutel zelfs breken. De oplossing is simpel: Twee keer per jaar slotspray spuiten en u heeft er verder geen omkijken naar.

Waar moet u op letten?

Door slotspray in de cilinder van uw sloten te spuiten, voorkomt u dat er vuil in het slot komt. U kunt slotspray gebruiken bij inbouwcilinders, oplegsloten en bijzet-sloten. Spuit een paar keer in de cilinder en draai daarna met de sleutel het slot enige malen open en dicht. Het is een klusje van niets en uw slot kan er weer

een half jaar tegen. Controleer meteen even of de cilinder goed vast zit en of de deur nergens klemt.

Toch problemen met een slot?

Als een slot niet meer goed functioneert of uw buitendeur om andere redenen niet meer goed open en dicht gaat, kunt u de onderhoudsdienst inschakelen. Als u een service-abonnement hebt, geldt dit ook voor binnendeuren. U kunt een reparatieverzoek indienen via onze website of telefoonnummer 024 399 55 55 keuze 1 (dagelijks tussen 8.30 en 12.30 uur). Wij komen u graag helpen.



Huurafschrijving

Drie keer per jaar verloot Oosterpoort cadeaubonnen van € 50,- onder huurders die hun huur automatisch laten afschrijven. Deze keer gaan de prijzen naar mevrouw Van Balkom uit Groesbeek, mevrouw Burgers uit Leuth en mevrouw Sondorp uit Overasselt.

Wilt u uw huur ook automatisch laten incasseren en kans maken op een cadeaubon? Bel ons dan op telefoonnummer 024 399 55 55, keuze 2. We sturen u dan een machtigingsformulier toe.

Wie betaalt de huur?

Bij Oosterpoort krijgen we regelmatig een huurbedrag binnen waarvan we niet weten voor welke woning het is bedoeld. Bij de overschrijving is namelijk geen adres genoemd. We zoeken dan met de prijs en de achternaam naar de mogelijke huurder. Dat lukt niet altijd als het gaat om een achternaam die vaak voorkomt of als de partner van de huurder het geld heeft overgemaakt. Vervelend, want dan krijgt u uiteindelijk onterecht een aanmaning van ons. Daarom ons advies: Huur overschrijven? Vermeld het adres.



Mien en Gerrit stellen zich voor

Op de pagina's Kort Nieuws treft u vanaf dit nummer de huurders Mien en Gerrit aan. Zij gaan op een geheel eigen wijze met het Oosterpoortse nieuws om. Mien en Gerrit zijn verzonnen door Tim Wiersma. Tim werkt sinds maart 2008 bij Oosterpoort als medewerker gegevensbeheer. Hij blijkt over een onvermoed tekentalent en een originele kijk op de wereld te beschikken.

Een kelderkast op maat

Jan en Mientje Janssen uit Groesbeek zijn acht jaar geleden verhuisd van hun woning aan de Vijverweg naar een veel kleinere seniorenwoning in de Litsenhof. Ze misten de vele opruim-mogelijkheden uit hun vorige huis. Zo kwamen ze op het idee om onder de open trap een trapkast te laten maken.

Mevrouw Janssen vertelt: "We wilden wat kleiner gaan wonen, want we hadden echt niet meer zo'n groot huis nodig. Nu woont onze zoon er met zijn gezin. Heerlijk dat we op acht minuten lopen van hem vandaan dit huis konden krijgen. We zitten lekker dicht bij het centrum en hebben ook een mooi uitzicht."

"Het was wel even schrikken om zoveel minder ruimte te hebben. Gelukkig had de vorige bewoner al schuifkasten gemaakt onder alle schuine wanden op de eerste verdieping. Daar konden we een heleboel opbergen. Toch misten we onze oude kelder. De loze ruimte onder onze trap is klein en zit aan een smal gangetje. Ik wilde het graag dicht hebben omdat het er tochtte. Het leek een onhandig hoekje, maar we dach-



ten toch al snel aan een extra kast. De vader van onze schoondochter is timmerman en die heeft er iets moois van gemaakt. Het is een echte kelderkast geworden met een lichtje dat automatisch aangaat als we de deur opendoen. Klein, maar groot genoeg voor ons. We zijn er erg blij mee. Zo gebruiken we de ruimte die er is maximaal.

Oproep: Leuke woonideeën gezocht

Heeft u ook een praktische oplossing gevonden voor een raar hoekje in huis? Heeft u de ideale inrichting bedacht om een kamer groter te laten lijken of een woonwens weten te vervullen met een slimme indelingstruc?

Perspectief is op zoek naar verhalen en foto's van handige interieurtips en mooie woonideeën. Wij komen graag eens bij u kijken, want we zijn nieuwsgierig naar de creativiteit en handigheid van onze huurders. Bent u trots op een eigen ontwerp en wilt u uw idee delen met de lezers van Perspectief, mail dan naar perspectief@oosterpoortwoon.nl of bel met 024 399 55 55, keuze 2. We laten ons graag door u inspireren!

Hoe zit het ook al weer met Zelf Aangebrachte Veranderingen?

Op ideeën gebracht door de trapkast van de familie Janssen? Zin gekregen om zelf aan de slag te gaan? Zoals u weet zijn de regels voor Zelf Aangebrachte Veranderingen in 2008 aangepast. Wilt u ook een trapkast maken, dan moet u dat vooraf bij Oosterpoort melden. Dat geldt voor alle kleine aanpassingen, zoals een zonnescherm ophangen of een douche-cabine plaatsen. U vindt een lijst met

voorbeelden in de brochure Wonen naar eigen wens. Staat uw idee er niet bij? Vraag dan toestemming bij Oosterpoort. Die heeft u ook nodig bij grotere ingrepen zoals het plaatsen van een dakkapel of een tweede toilet. Lees voor u gaat klussen het nieuwe beleid nog eens na in de brochure. Dat voorkomt onaangename verrassingen.

Alles wat u moet weten over groot onderhoud

Ieder jaar voert Oosterpoort groot onderhoud uit bij gemiddeld 800 woningen. Het gaat daarbij vooral om werkzaamheden aan de buitenzijde van uw woning, zoals buitenschilderwerk, reparaties aan houtrot en vervanging van voegwerk, dakpannen en dakgoten. Hoe gaat dat in zijn werk en wanneer is uw woning weer aan beurt?

‘Groot onderhoud heet bij ons planmatig onderhoud, omdat we het een jaar van te voren al plannen,’ zegt Jan de Gier, opzichter planmatig onderhoud. ‘Ieder jaar houden we tevredenheidsenquêtes onder de huishoudens waarbij we zulk onderhoud hebben uitgevoerd. Afgelopen jaar kregen we een aantal reacties terug van bewoners die niet goed of te laat hoorden hoe en wanneer het onderhoud zou beginnen. Daarom vind ik het belangrijk om hier aandacht aan te besteden in Perspectief.’

Twee brieven

‘In principe vindt er eens in de zes jaar planmatig onderhoud aan uw woning plaats’, vertelt Jan. ‘Dan krijgt u in ieder geval een schilder aan de deur. We laten tegelijkertijd ook het ander noodzakelijk onderhoud uitvoeren. In het jaar voorafgaand aan het onderhoud krijgt u daarover van ons een brief waarin precies staat wat we gaan doen. We leggen daarin ook uit dat u begroeiing of aanbouwen tegen de woning als dat nodig is moet weghalen. Het gaat er daarbij om dat wij het onderhoud aan uw woning ongehinderd kunnen uitvoeren.’

Twee weken voordat het werk begint, krijgt u een tweede brief van het bedrijf dat het onderhoud gaat uitvoeren. Dat lijkt kort dag, maar het heeft geen zin om u eerder op de hoogte stellen

van hun komst. Hun planning is namelijk afhankelijk van de weersomstandigheden. Schilder-, voeg- en reparatiewerk kan nu eenmaal niet bij vorst of regen. Zelfs bij een planning die veertien dagen vooruit kijkt, treedt soms vertraging op. Ook kunnen werkzaamheden verschuiven, doordat in de ene straat overdekt schilderen wel mogelijk is en in de andere niet.

Uit de enquête bleek dat het afgelopen jaar niet iedereen op tijd een brief over de start van de werkzaamheden heeft gekregen. Bewoners vonden het – heel terecht – vervelend dat er opeens een schilder op de stoep stond. We gaan er dit jaar strenger op letten dat bedrijven zorgvuldig zijn in het inlichten van onze huurders. Daarnaast kunt u met klachten of vragen tijdens de uitvoering bij mij terecht. Mijn telefoonnummer is 06-25 18 08 65.’



Extra lang genieten van nieuw schilderwerk

Huurders kunnen zelf veel doen om nieuw schilderwerk langer mooi te houden. Zo is het slim om bij het ramen wassen ook de kozijnen mee te nemen. Vooral het eerste half jaar is dat belangrijk, want nieuwe verf is nog vrij zacht en vuil kan daar gemakkelijk indringen. Daardoor wordt het schilderwerk lelijker en gaat de kwaliteit achteruit. Dat is ook het geval als het binnenschilderwerk niet wordt bijgehouden. Condenswater kan dan van binnenuit houtrot veroorzaken. Vooral bij ramen met enkel glas ontstaat er 's winters veel condens. Het is het dus zaak om de kozijnen goed te onderhouden.



Grote make-over in Heumen

Dertiende waren ze op de wachtlijst voor de woning aan de Koningin Julianastraat in Heumen en dus zochten ze alweer verder. Maar drie maanden later kregen ze toch een telefoontje dat ze naar de woning konden komen kijken. Kim Thijssen (25) en John Kersten (28) zitten nog een beetje beduusd aan hun prachtige, nieuwe eettafel. Drie weken geleden, op 20 juni, zijn ze verhuisd.



‘Eigenlijk kenden we Heumen helemaal niet’, zegt John, ‘we hebben drie jaar samengewoond in een appartement in Molenhoek. We waren op zoek naar een grotere woning met tuin. Het liefst in Mook waar Kim vandaan komt. Zelf kom ik uit Malden en stond ik ingeschreven bij Oosterpoort. Ik reageerde regelmatig op woningen in Malden en Groesbeek. We eindigden altijd op een tiende of lagere plaats en daarom zochten we ook naar koopwoningen. Na het telefoontje van Oosterpoort, hebben we even getwijfeld over Heumen. Toen we gingen kijken, was er echter meteen een klik met het huis. Omdat er zoveel aan moest gebeuren, hebben we wel eerst goed overlegd met de woningcorporatie. Het is leuk als je het allemaal zelf mag inrichten, maar het brengt wel een hoop werk en drukte met zich mee.’

Helemaal onze smaak

‘Ja, het was een hele hectische periode’, vult Kim aan, ‘en natuurlijk ging er van alles mis in de planning. Zo kwam het dubbelglas pas vorige week. Ben je net helemaal geïnstalleerd en is je hele huis opeens weer een puinhoop. Gelukkig hebben we veel hulp gehad van mijn broer, vader en opa bij het opknappen. Maar als ik alles van te voren geweten had...’

‘Nou, dan had ik het nog gedaan’, vult John aan. ‘Dit huis is precies wat we wilden, en qua ruimte zelfs meer dan we verwacht hadden. Met een mooie grote tuin helemaal naar onze smaak. We genieten nu enorm van het grote zwembad in de hoek. En ik verheug me al op de winter, als alle lampjes aan gaan. Weet je dat de tuin al klaar was op de dag dat we de sleutel kregen? En dat onze eerste nieuwe aanschaf de tuinmeubels waren?’

‘Voor veel mensen is de tuin het sluitstuk’, vertelt Kim, ‘maar ik ben blij dat wij hem meteen aangepakt hebben. Toen het vorige week zo warm was, heb ik ’s avonds heerlijk met een boek in de tuinstoel gelegen. Lampen en kaarsen aan, het was echt gezellig. Wij werken allebei fulltime en zijn weinig thuis. Dan vind ik het belangrijk dat we kunnen genieten als we er wel zijn.’

‘Precies’, zegt John. ‘Zondags zijn we allebei vrij en dat is dus onze dag. De laatste weken hebben we lekker buiten ontbeten. En afgelopen zondagmiddag waren de burens en overburens hier voor een drankje. De buurt is erg leuk, dat is echt een pluspunt. Zij hebben ons bijvoorbeeld getipt over een zwembad, bijna iedereen in deze straat heeft er één. De vader van Kim vond het maar onzin, maar nu komt hij toch ook regelmatig een duik nemen.’

‘Ik geloof niet dat ik snel weer wil verhuizen’, verzucht Kim, ‘als ik zie hoeveel werk het dit keer was. Binnenkort gaan we een paar dagen weg, daar zijn we na al die drukte wel aan toe. Echt met vakantie gaan we pas na ons trouwen in september, lekker relaxen in Turkije.’

‘De laatste weken hebben we lekker buiten ontbeten.’



Simpel en strak

Ondertussen zitten we in een woonkamer die niet zou misstaan in een nummer van VT wonen. De metamorfose van het huis is hier het grootst. ‘Kim is van de kleur en het inrichten’, vertelt John lachend. ‘Zij weet precies wat ze wil, zoals bijvoorbeeld de bijzondere kleur van deze wand of de vierkante tafel. Toen we bij Keukencentrum Aarts in Nijmegen een nieuwe keuken mochten gaan uitzoeken, was ik in eerste instantie teleurgesteld. Dat kwam omdat we prachtige keukens hadden gezien in de koopwoningen die we bezocht hadden. Kim was gelukkig realistischer. We hadden de keuze uit tien fronten en tien handgrepen, dat is best veel. We waren zo klaar met kiezen en zijn voor simpel en strak gegaan. Dat vinden we allebei mooi. Ook de tegels in de badkamer en het toilet zijn neutraal. Meerwerk hebben we ook: twee extra kastjes in de keuken en een extra muur om achter te douchen in de badkamer.’



Van pand naar klant naar wijk

Iedere vier jaar schrijft Oosterpoort een ondernemingsplan. Daarin staat wat de corporatie de komende jaren wil gaan doen. In het plan dat deze zomer is uitgekomen, staat hoe Oosterpoort haar rol in de maatschappij ziet. Alles draait om vitale kernen en leefbare wijken. Directeuren Jan Verbeet en Eugène Janssen lichten de veranderingen toe.

Eugène: 'Oosterpoort is een kleine woningcorporatie met een hoog ambitieniveau. Onze aandacht was voornamelijk gericht op bouwen, bouwen, bouwen om onze doelgroep een goede en betaalbare woning te kunnen bieden. Dat vinden we nog steeds belangrijk, maar tegelijkertijd verschuift onze aandacht steeds meer naar de wens van de klant, onze huurder. Nu gaan we nog een stap verder, de komende jaren willen we ons namelijk ook richten op leefbare wijken en vitale (dorps)kernen. Want woongenot houdt niet op bij de voordeur, de woonomgeving is net zo belangrijk: in wat voor wijk en in wat voor dorp staat een huis? Om onder de huidige omstandigheden ons ambitieniveau waar te kunnen maken, hebben we daarom voor twee uitgangspunten gekozen. Enerzijds blijven we bij onze basis en dat is zorgen voor goed en betaalbaar wonen. Daarnaast willen we steeds meer aandacht geven aan de behoeften van onze klanten.'

Wat willen we bereiken?

De keuze voor deze twee richtingen leidt tot zeven concrete doelen. Hier gaan we de komende jaren aan werken:

1. Zorgen voor meer beschikbare woningen voor starters en senioren.
2. Zorgen voor woningen die passen bij de behoeften van onze huurders. Dat bereiken we door onderhoud, renovatie en waar nodig herstructurering. Ons uitgangspunt daarbij is tevreden huurders op korte én lange termijn, dus we houden rekening met uw woonwensen.
3. Zorgen voor toegankelijke wooncomplexen waar senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat hun woning toegankelijk is voor rollator en rolstoel. Daarnaast willen we in meer complexen een zorg- en welzijnspakket aanbieden in samenwerking met zorginstellingen.
4. De tevredenheid van onze huurders verhogen door u nog beter van dienst te zijn. Bijvoorbeeld door de

mogelijkheden op onze website uit te breiden of meer naar de huurder toe te gaan.

5. Beperken van de woonlasten van huurders door te investeren in energie. Dat is goed voor het milieu en goed voor uw portemonnee.
6. Met bewoners de leefbaarheid in wijken vergroten. We hebben contact met bewoners, weten wat er speelt en waarom zij er graag wonen. Bijvoorbeeld omdat we er samen voor zorgen dat de wijk veilig en schoon is.
7. Voorzieningen, variatie en samenhang in wijken en dorpskernen aanbrengen, zodat die aantrekkelijk zijn en blijven voor bewoners. Bijvoorbeeld door samen met gemeenten en andere partners maatschappelijke voorzieningen te realiseren, zoals een Brede School.

Eugène: 'Doel zes is één van de stappen in de nieuwe richting. Om ervoor te zorgen dat mensen zich prettig voelen in hun wijk, is het belangrijk om te weten wat er speelt. Dat is de taak van onze beheerteams en de woonadviseurs leefbaarheid. Bijvoorbeeld door letterlijk de wijk in te gaan. En door mee doen met een straat-speeldag zoals staat beschreven op de pagina Leefbaarheid. Met zo'n activiteit zelf dragen we bij aan de leefbaarheid. Tegelijkertijd is het ook dé manier om in contact te komen met bewoners en partij-

> prijsvraag



Noteer uw antwoorden op de antwoordkaart. Stuur deze kaart op voor 15 oktober 2009. Een postzegel is niet nodig. U kunt de oplossingen ook afgeven bij één van onze vestigingen of e-mailen naar perspectief@oosterpoortwoon.nl.

Hieronder vindt u tien vragen over de inhoud van deze Perspectief. Zoek de goede antwoorden, schrijf ze op de antwoordkaart en doe de kaart op de post. Onder de goede inzenders verloten we drie cadeaubonnen van € 25,- (in elke gemeente één).

Tien vragen over dit blad

1. Waar woonden Jan en Mientje Janssen voor ze naar de Litsenhof verhuisden?
2. Hoe kunt u nieuw schilderwerk langer mooi houden?
3. Op welke site kunt u een advertentie plaatsen voor woningruil?
4. Hoe wil Oosterpoort haar huurders beter van dienst zijn?
5. Hoeveel huurwoningen bouwt Oosterpoort op de Geest?
6. Wat betekent de afkorting MFA?
7. Waar gaat de huwelijksreis van Kim en John uit Heumen naar toe?
8. Waar wil huurdersvereniging Het Blok u warm voor maken?
9. Hoeveel verhuisdozen had Maryan de Boer besteld voor de straatspeeldag in Malden?
10. Hoe maakt u kans op een cadeaubon van € 50,-?



en die actief zijn in de wijk. Want daar draait het om, contact en wederzijds vertrouwen. Dat willen we opbouwen en daarom zult u medewerkers van Oosterpoort steeds vaker in de wijk tegen komen.'

Jan: 'Ook over het laatste doel is meer te vertellen. We willen graag kijken naar veel verschillende mensen wonen: starters en senioren, gezinnen en singles, jonge kinderen en pubers, mensen met huuren en koopwoningen, met en zonder werk, met en zonder behoefte aan extra zorg. Uit de praktijk blijkt dat in zulke wijken de bewoners meer contact met elkaar hebben. Het is wel belangrijk dat in deze wijken alles aanwezig is wat al die verschillende mensen nodig hebben. Het gaat dan om voorzieningen zoals scholen, winkels, huisartsen, zorginstellingen, verenigingen, sportmogelijkheden enzovoort.'

Maatschappelijk vastgoed

Oosterpoort kan bijdragen aan het ontstaan van zulke wijken door allereerst veel verschillende woningen in een wijk aan te bieden. Daarnaast proberen we ervoor te zorgen dat er voldoende voorzieningen in

de wijk worden gebouwd. Daarvoor werken we veel samen met gemeentes, zorginstellingen en voorzieningenaanbieders. Waar de bouw van een school, buurtwinkel, wijk- of zorgcentrum op zichzelf te duur wordt, lukt het financieel vaak wel in combinatie met woningbouw. Hier ligt voor Oosterpoort dus een belangrijke taak. We spreken dan over het realiseren van maatschappelijk vastgoed.

Een goed voorbeeld is het grote maatschappelijke complex in Leuth. Daar is het Kerkplein opnieuw ingericht en een complex gebouwd waarin een supermarkt, een school, een gezondheidscentrum en peuteropvang is gehuisvest. Tegelijkertijd heeft Oosterpoort daar 21 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan tien sociale woningen. Het effect is dat Leuth weer meer te bieden heeft aan (toekomstige) bewoners. Op de pagina Projectnieuws presenteren we vier andere maatschappelijke complexen waar we nu mee bezig zijn. Met maatschappelijk vastgoed zorgen we ervoor dat een wijk of dorpskern vitaal blijft en dat mensen niet noodgedwongen hoeven te verhuizen naar een andere plek. Want daar is niemand blij mee.

Noodzakelijke splitsing

Om deze plannen financieel en organisatorisch mogelijk te maken gaan we onze organisatie anders inrichten. Hoe dat er precies uit gaat zien, zijn we op dit moment aan het uitwerken. Maar het is in ieder geval de bedoeling dat we eind 2009 onze werkzaamheden splitsen. De marktgerichte activiteiten – waarmee we de sociale woningbouw en ons werk op het gebied van leefbaarheid financieren – brengen we onder in een BV. Het gaat dan bijvoorbeeld om projectontwikkeling en verkoop, verhuur van duurdere huurwoningen en energielevering bij complexen met nieuwe energievormen. In feite bestaat deze BV al vier jaar en krijgt hij nu een belangrijkere rol.

U als huurder merkt overigens weinig van deze splitsing. Oosterpoort is en blijft de verhuurder van uw woning. Alle werkzaamheden op gebied van verhuur, wonen en leefbaarheid blijven we zelf doen, want daar zijn we goed in. Daarnaast creëren we nu de mogelijkheid om ons nog meer op de huurder, een leefbare wijk en vitale dorpskernen te richten.



De Geest: Bijzonder gebied krijgt

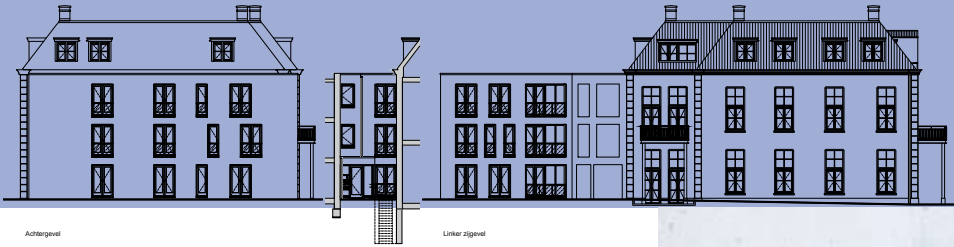
De Geest: midden in Beek en toch een beetje weggestopt. Waarschijnlijk al tientallen eeuwen bewoond. Met een verstilde begraafplaats en een levendige manege. Met prachtige gebouwen uit de negentiende eeuw die nu helaas duidelijke tekenen van verval vertonen. Projectmanager Wim Janssen is trots op het plan dat Oosterpoort samen met de gemeente en de andere eigenaren heeft gemaakt om het gebied opnieuw in te richten.

‘We laten het gebied in zijn waarde,’ vertelt hij, ‘maar geven het wel een nieuw elan. Drie oude gebouwen krijgen een woonbestemming. Eén ervan, De Vluchtheuvel, kunnen we nog restaureren, een ander herbouwen we in de oude stijl en naast het derde bouwen we een nieuw complex. Daarnaast zijn er nog koopappartementen en kavels ingepland. We zetten alles ruim op en de groene uitstraling blijft behouden. Toch is het gelukt om de helft van de woningbouw sociaal te houden. Dat sociale deel van het plan ontwikkelen wij. Een bijzonder project voor ons.’



Rijke historie

De Geest was al bewoond in de Romeinse tijd en waarschijnlijk zelfs eerder. Daarna hebben er lange tijd boeren gewoond en in de achttiende eeuw zijn er wasserijen gebouwd. Die staan er nu nog een paar: vier lage, witgepleisterde woonhuizen (De Geest 11, 17 en 25-27). In 1826 werd de Bartolomeus kerk gebouwd en kreeg de Geest, samen met de Kerkberg, een rooms-katholieke bestemming. Er kwam een Liefdegesticht (op de Kerkberg) voor de verzorging van ouden van dagen en zieken en een patronaatsgebouw (De Vluchtheuvel op De Geest 3). Ook werden er twee scholen gebouwd: de Mariaschool voor meisjes op De Geest 2 en de St. Jozefschool voor jongens op nummer 29 (dat is nu een woonhuis). Er kwam zelfs een gymzaal (De Quispel). De Geest moet door de scholen zo rond 1925 een druk middelpunt van het dorp zijn geweest. Het is uniek dat zo’n groep katholieke gebouwen zo goed bewaard is gebleven en dan ook nog omzoomd door zo’n fraai stuk natuurgebied. De gebouwen zijn nu weliswaar in een slechte staat van onderhoud, maar alleen de Quispel verdwijnt helemaal.



Een moeizaam proces

‘Het ontwikkelen van een goed plan viel niet mee,’ vertelt Wim. We wilden niet alleen de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden, maar ook de groene sfeer. Verschillende eerdere initiatieven waren daarbij stuk gelopen omdat ze niet alle eigenaren achter zich kregen. Ondertussen gingen de gebouwen zienderogen achteruit en groeide manege Ebbers zo, dat die volgens de nieuwe milieuregels eigenlijk niet meer zo dicht bij het kwetsbare bosgebied en de woonhuizen mocht liggen. De gemeente wilde daarom het hele gebied in één keer aanpakken.’

‘Toen harmonieorkest Kunst na Arbeid van de Vlucht-heuvel verhuisde naar het nieuwe Kulturhus, kon Oosterpoort het gebouw kopen. Samen met de gemeente en VOF De Geest zijn we toen aan de slag gegaan. In mei 2008 tekenden we al een overeenkomst, maar toen waren er nog genoeg hobbels te nemen. Gelukkig weten de manege en ook Petangevereniging PVC ondertussen dat ze aan de Aldeweteringweg naast de Beekse voetbalclub BVC terecht kunnen. Daar zijn we blij mee, dat die allebei op zo’n goede plek onderdak vinden. Het is voor alle partijen natuurlijk belangrijk dat ze in Beek kunnen blijven.’



nieuw leven

‘Veel omwonenden waren bang dat we het groene en serene karakter van het gebied zouden aantasten. Het sfeervolle kerkhof met de groene hagen laten we echter helemaal in tact. De begraafplaats krijgt wel een nieuwe toegangsweg. Die trekken we door van de Kerkweg. Ook de mooie meidoornhaag bij de wasserijhuizen blijft staan.’

Wat komt er nu?

‘Oosterpoort bouwt in totaal 35 huurwoningen, waarvan 28 sociaal en zeven met een hogere huurprijs. Onze partner VOF De Geest zal aan de Rijksstraatweg ‘de Villa’ bouwen met twaalf koopappartementen. Ook hebben zij negen bouwkvavels in de verkoop. Samen komen we uit op 56 nieuwe woningen.

Onze huurwoningen zijn als volgt over de drie gebouwen verdeeld: In de Vluchtheuvel komen twaalf appartementen. Zes ervan zullen we waarschijnlijk verhuren aan doofblinde mensen die nu nog in Kalorama wonen. In ieder geval richten we die woningen zo in dat bewoning door doofblinden met aanpassingen mogelijk is. Het nieuwe Mariacollege dat naast de oude Mariaschool wordt gebouwd, gaat acht startersappartementen herbergen. Die woningen zijn met name geschikt voor tweepersoonshuishoudens. Tot slot passen in het grootste

gebouw, het herbouwde Liefdegesticht, vijftien ruime appartementen: acht voor de sociale huur en zeven duurdere huurwoningen.

We zijn ondertussen begonnen met de verbouwing van het Liefdegesticht en hopen dat we de eerste huurwoningen deze herfst via Entree kunnen aanbieden. Met een beetje geluk start de kavelluitgifte rond de jaarwisseling.’

Startbijeenkomst

‘Op 19 mei hebben we een inloopmiddag georganiseerd voor de bewoners en omwonenden. Het was er druk, zo’n tachtig bezoekers. Het was goed om te merken dat de tevredenheid met het plan overheerste. Het werd er een feestelijke bijeenkomst door. Hoogtepunt was het moment waarop Jan Verbeet, wethouder Ria Barber en aannemer Wim Jansen het oude gevelschildje of tegeltje voorzichtig uit het Liefdegesticht losmaakten om het in de nieuwbouw weer een plaats te geven. Nu ligt de tegel veilig bij de aannemer. Het schildje is voor Oosterpoort een symbool voor de manier waarop we het oude met respect willen bewaren. Ook in de andere gebouwen plaatsen we de oude schildjes terug. Op die tegeltjes staan katholieke beschermheiligen die het Liefdegesticht ruim en de andere gebouwen bijna honderd jaar beschermd hebben. Dat hebben ze goed gedaan, want veel panden staan er nog steeds. En als het aan ons ligt, blijft dat zo de komende honderd jaar.’

Maatschappelijke complexen

In het ondernemingsplan 2009-2012 heeft Oosterpoort zichzelf tot doel gesteld om vijf maatschappelijke complexen te realiseren. Daarmee bedoelen we gebouwen zoals een school, wijkcentrum of buurtwinkel die belangrijk zijn voor een dorp of wijk. Vaak is de bouw van zo'n voorziening voor een gemeente economisch of organisatorisch onhaalbaar en kan Oosterpoort het rond krijgen door dit te combineren met woningbouw. Bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed werkt Oosterpoort budgetneutraal. Dat wil niet alleen zeggen dat we geen winst hoeven te maken, maar ook dat we geen verlies mogen draaien.

Op deze pagina's presenteren we vier maatschappelijke complexen waarvan we hopen er twee al in 2010 af te ronden.

Medisch Centrum Groesbeek

Zoals u in de vorige Perspectief heeft kunnen lezen, zijn we begonnen met de bouw van Medisch Centrum Groesbeek. Het centrum gaat in 2010 open en ligt aan 'Op de Paap', de nieuwe zijstraat van de Spoorlaan. Oosterpoort bouwt daar ook een onderkomen voor Pluryn, negen koop- en zestien huurappartementen. Op 16 juli gaven apotheker Wouter van der Geest, wethouder Sjaak Thijssen en directeur Jan Verbeet onder de stralende zon het officiële startsein voor de bouwactiviteiten. Gedrieën metselden ze een stukje muur.



Kekerdom: Kulturhus en school

Een verouderde school en een dorps huis dat niet meer voldeed, daar wilde Kekerdom wat aan doen. Tegelijkertijd waren wij bij Oosterpoort al bezig met herstructureringsplannen voor de wijk die naast de school lag. Een en ander is gecombineerd tot een revitaliseringsplan voor het dorp. Op de plaats van de oude Laurentius school komt een multifunctionele accommodatie, een MFA, waarin een Kulturhus en een nieuwe school komt. Daarachter, in de Jan Arntzstraat, gaat Oosterpoort twaalf woningen slopen en hoopt begin 2010 te

beginnen met de bouw van zeventien nieuwe woningen. Het plan is om in een later stadium nog woningen te bouwen aan de Schoolstraat. Eind mei hebben we het plan aan de bewoners gepresenteerd en hen om reacties gevraagd. De opkomst was erg groot en we hebben een heleboel ideeën verzameld op gele post-its. De algemene reactie is positief. Op dit moment vraagt Oosterpoort subsidie aan voor het vernieuwen van de school.





Buurderij: zorgwoningen en agrarisch museum in Overasselt

Voor de Buurderij gaat Oosterpoort een mooie boerderij aan de Kasteelsestraat in Overasselt verbouwen. Het wordt het nieuwe onderkomen van agrarisch museum 'De Garstkamp'. Het museum wil uitbreiden en moderniseren. Meer dynamiek en interactie met het publiek is het doel. Zo komen er boerderijdieren, een karnhuisje, een waterput, een hooimijt en een boerenschuur voor de oude landbouwwerktuigen. Ook kunnen gasten er wat eten en drinken. Oosterpoort is bezig met een subsidieaanvraag voor de nieuwe

locatie van het museum. Wij willen achter het museum een kleinschalig verzorgingshuis bouwen voor dementerende ouderen en mensen met een geestelijke beperking. In totaal is er plaats voor 24 mensen. Voor deze bewoners is niet alleen de kleinschaligheid van het huis belangrijk, maar ook de boerderij. Dat is namelijk een woonomgeving die lijkt op de plek waar ze opgroeiden. De herkenning ervan biedt dementerende ouderen houvast, waardoor het dementieproces kan verminderen of vertragen.



Brede School Malden

Als alles volgens planning loopt, begint de bouw van de Brede School in Malden deze maand en is de oplevering eind 2010. Het grote, bijzondere gebouw bestaat uit drie delen (zie tekening). In het ene zijgebouw komt De Komeet. Zo heet de nieuwe basisschool die ontstaat als De toermalijn en St. Jozef gaan fuseren. De dependance van basisschool De Tovercirkel wordt gehuisvest in het andere zijgebouw. In het grote hoekgebouw tussen beide scholen in, neemt KION een deel van de begane grond in met een peuterspeelzaal en een ruimte voor buitenschoolse opvang. Verder komt daar een Speeltheek en een multi-inzetbaar handvaardigheidlokaal. Tenslotte bestaat de eerste verdieping uit een prachtige gymzaal, die het gebouw zijn opvallende uitstraling geeft.

De Tovercirkel zal in 2011 nog ongeveer 200 leerlingen verdeeld over negen klassen in de Brede School huisvesten. De verwachting is dat het leerlingenaantal van de dependance de komende jaren zal teruglopen en dat de dependance over zo'n tien jaar zal sluiten. Leegkomende klassen bouwt Oosterpoort om tot appartementen. Dat gaat per verdieping van boven naar beneden. In de tekeningen is hier al rekening meegehouden.



Dozen, stiften, scharen en plakband

Op 22 april was het op vijf plaatsen feest in Malden: een straatspeeldag. In vijf wijken konden kinderen aan allerlei spelen en spelletjes meedoen. Ook Oosterpoort leverde een bijdrage aan de geslaagde, zonnige woensdagmiddag. Leefbaarheidsadviseur Maryan de Boer bedacht een bouwspel dat zeer aansloeg bij de Maldense jeugd.

Maryan: 'Toen ik hoorde dat tijdens de landelijke week van beweging ook een straatspeeldag werd georganiseerd, leek het me erg leuk om daar als woningcorporatie aan mee te doen. Zo'n speeldag is een echte wijkaangelegenheid die mensen met elkaar verbindt. Ik ben naar de contactpersonen toegestapt van Vet Bewegen en In Beweging. Zij coördineerden het totaal, maar het meeste 'echte' werk deden de wijkplatforms zelf.'

Heb je er niet meer?

'Het idee voor een bouwspel was snel geboren, maar met welke materialen? Uiteindelijk hebben we gekozen voor verhuisdozen, lekker groot en ook geschikt om op te tekenen. Het grappige is dat we in vier wijken hebben

meegedaan en dat de kinderen er overall op een andere manier mee speelden. In Bohema bouwden ze torens die daarna weer om moesten, in Hoogenhof zag je er jongens mee voetballen en in Kromora, bij de Toermalijn, is een heus huis gebouwd, geplakt en gekleurd. In eerste instantie keken de kinderen een beetje verbaasd naar de platte dozen en moest ik ze uitnodigen om te komen helpen, maar daarna waren de dozen erg in trek. Ik had er 240 besteld,

'Ik heb er veel bekende en onbekende huurders gesproken.'

60 voor iedere wijk, maar Ronnie kreeg toch de vraag of hij er niet wat meer had.'

Ronnie van Laarhoven: 'Het was een erg leuke middag. Toen Maryan vroeg of ik bij de speeldag kon komen helpen, zei ik nog dat ik het erg druk had en niet wist of ik de hele middag kon blijven. Maar ze hebben mij echt niet meer gezien op kantoor. Voor mij als woonconsulent was het ook belangrijk om erbij te zijn. Ik ben gaan helpen op het Grind, de straat waarvoor ik aanspreekpunt ben. Ik

heb er veel bekende en onbekende huurders gesproken. Mensen die graag actief aan zo'n evenement meewerken, maar die je niet zo snel zult zien in een bewonerscommissie. Dat is namelijk een terugkerend iets voor hen en kost daarom teveel tijd. Maar zo'n concrete, eenmalige middag, daar lopen ze wel warm voor. Voor de wijk zijn die mensen belangrijk. Daarom willen wij ze graag ontmoeten.

Hoe meer zielen...

Maryan: 'Precies, want het zijn toch de vrijwilligers die van zo'n straatspeeldag een feest maken. Die de kinderen smoothies en appels aanbieden en zorgen dat alles soepel loopt. Wij willen volgend jaar zeker weer meedoen en denken erover om het dan ook in Groesbeek te introduceren. Het lijkt me ook goed om er meer organisaties bij betrekken. Zo nodigde ik dit jaar de wijkagent uit en die was zeer populair bij de kinderen. Ook de brandweer en sportorganisaties zijn volgens mij welkom. Dat verhoogt de feestvreugde en biedt tegelijkertijd een prima kans om met elkaar kennis te maken.'

De Stelling is een rubriek waarin huurdersorganisaties Het Blok, Het Tegenwicht en Heumen hun mening geven. Deze keer reageert het bestuur van HBV Het Blok Ubbergen op de stelling:



Bewoners doen te weinig om hun eigen wijk leefbaar te houden.

Het Blok denkt van niet!

Wat betekent leefbaarheid?

Met het begrip leefbaarheid geven we aan hoe aantrekkelijk of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen (of te werken). Niet iedereen heeft daar hetzelfde beeld bij. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander niet. Mensen beleven en waarderen plekken immers zeer verschillend. Wat ze precies onder leefbaar verstaan, hangt af van de normen en waarden waarmee iemand een buurt of plek beoordeelt. Anders gezegd: 'Bakstenen kun je tellen, leefbaarheid niet'.

Bij leefbaarheid spelen veel factoren een rol, zoals:

- de aanwezigheid van voorzieningen, zoals scholen, winkels, parkeergelegenheden, verlichting, groen en openbaar vervoer;
- veiligheidsaspecten, zoals inbraak, drugsgebruik, vandalisme en verkeer;
- milieuzaken, zoals vervuiling, zwerfvuil, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit en geluidsoverlast;
- de kwaliteit van de openbare ruimte: een al dan niet verloederd straatbeeld, leegstand, autowrakken of zeerlangparkeerders, kapotte speeltoestellen en de staat van onderhoud van parken en straten;
- sociale kenmerken, zoals de aanwezigheid en kwaliteit van buurtcontacten en vormen van burenhulp;
- de mate waarin de overheid de door haar gestelde leefbaarheidsregels handhaaft.

Wat doet Oosterpoort?

Bij veel nieuwbouwprojecten investeert Oosterpoort niet alleen in woningen maar ook in leefbaarheid. Voorbeelden zijn het medisch centrum in Leuth en het Kulturhus in Beek. Bij het bestaande bezit heeft Oosterpoort geïnvesteerd in bijvoorbeeld achterpadverlichting en het politiekeurmerk veilig wonen. Bovendien stimuleert Oosterpoort de leefbaarheid in Ubbergse kernen via het Haukesfonds. Woon- en leefregels vormen een standaard onderdeel van de huurovereenkomst voor appartementen.

Wat kunt u doen?

Leefbaarheid bevorderen is niet alleen een taak van Oosterpoort en de gemeente. Ook bewoners kunnen hun steentje bijdragen. Van u wordt meer verwacht dan alleen tijdig de huur betalen en het verrichten van klein onderhoud aan de woning en omgeving. Denk aan:

- gebruik maken van lokale voorzieningen, zoals boodschappen doen bij de plaatselijke supermarkt;
- uw tuin, het trottoir en achterpad bijhouden;
- uw auto niet telkens voor de woning van de burens parkeren;
- wederzijdse dienstverlening, zoals bij elkaar de planten water geven en huisdieren verzorgen;
- een oogje in het zeil houden: gaan de gordijnen bijvoorbeeld wel elke dag open?
- praktische hulp bieden bij klusjes, boodschappen en vervoer.

Het komt erop neer dat u niet onverschillig staat ten opzichte van anderen, dat zij op u kunnen terugvallen en u op hen. Het gaat over weten wie je burens zijn en je verbonden voelen, Over zaken met elkaar delen en om kunnen gaan met culturen en meningsverschillen.

Wij maken ons zorgen over de toenemende kloof tussen mensen die het druk hebben met werk, kinderen en hobby's enerzijds en vereenzamende ouderen, zieken en gehandicapten anderzijds. Hoe kunnen we die kloof overbruggen en samenhang creëren? Ook sociale samenhang is namelijk leefbaarheid en bepaalt het leefklimaat in wijken en buurten. Goede contacten in de buurt of straat dragen ertoe bij dat mensen prettig wonen en zich veilig voelen.

Het is van belang dat bewoners een beter beeld krijgen van wat leefbaarheid inhoudt en wat zij daaraan kunnen bijdragen. Als huurdersbelangenvereniging willen wij onze huurders warm maken om samen aan leefbaarheid te werken.



Huurdersbelangenvereniging
Het Blok Ubbergen
 Marialaan 77, 6576 BH Ooij
 tel. 024 663 12 86
 hbtblok1@chello.nl/www.hbvhetblok.nl



Huurdersbelangenvereniging
Heumen
 Malderburchstraat 4, 6581 AK Malden
 tel. 024 358 16 68
 hbvheumen@kabelfoon.net



Huurdersvereniging
Het Tegenwicht
 Postbus 75, 6560 AB Groesbeek
 tel. 024 397 02 57
 info@hettegenwicht.nl/www.hettegenwicht.nl

perspectief

eindredactie Julia van Kempen > redactie Yvonne Ebbers / Angelie Tax / Nicole van Tongeren > tekst Text in Context, Berg en Dal > fotografie Goedele Monnens, Henk Baron en anderen > vormgeving en lay-out Einder Communicatie, Nijmegen > drukwerk Drukmotief, Apeldoorn



Hebt u na het lezen van Perspectief vragen, opmerkingen, suggesties of kritiek? Schrijf dan naar:

Oosterpoort
redactie Perspectief
Postbus 31
6560 AA Groesbeek

Of mail naar: perspectief@oosterpoortwoon.nl

Oosterpoort

Hoofdkantoor

Atelierweg 12, Groesbeek

kantoor Groesbeek

Bezoekadres

Pannenstraat 4, Groesbeek

kantoor Ubbergen

Bezoekadres

Roerdompstraat 4, Beek-Ubbergen

kantoor Heumen

Bezoekadres

De Horst 2, Malden

Openingstijden

kantoor Groesbeek

Maandag t/m donderdag van

8.30 tot 17.00 uur,

vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur.

kantoor Beek en Malden

Maandag t/m vrijdag van

8.30 tot 12.30 uur, in de middaguren

kunt u terecht op afspraak.

Algemene gegevens

Correspondentieadres:

Postbus 31, 6560 AA Groesbeek

tel 024 399 55 55

fax 024 397 15 50

e-mail info@oosterpoortwoon.nl

internet www.oosterpoortwoon.nl

Service en onderhoud

Voor reparatieverzoeken kunt u contact opnemen met de afdeling Woonservice.

Telefonisch, iedere werkdag van

8.30 tot 12.30 uur, via 024 399 55 55.

Of via e-mail:

reparatie@oosterpoortwoon.nl

Oosterpoort

