

Perspectief.

bewonersblad van Oosterpoort zomer 2024 • nummer 1

Klaar voor de zomer

SAMEN LEVEN
INLOOPPUNT
MALDEN BIEDT
LUISTEREND OOR

IN DE STEIGERS
NIEUWBOUW IN
GROESBEEK

WONINGDELEN
1 WONING,
2 HUISHOUDENS

Oosterpoort 

inhoud



3 - 4 Kort

Korte berichten

5 Passend wonen

Nieuwe woning blijkt lot uit de loterij

6 - 7 Nieuwe medewerkers

Oosterpoort verwelkomt vier nieuwe gezichten

8 Tips & weetjes

Klaar voor de zomer

9 Samen leven

Nieuw inlooppunt in Malden wil taboe doorbreken

10 Nieuwe woonvorm

Woningdelen voor eenpersoonshuishoudens

11 Huisje, boompje, beestje

Micha, Cindy en Maarten genieten van hun tuin

12 - 13 In de steigers

Oude woningen maken plaats voor appartementen in Groesbeek

14 Verhuisconsulent

Miranda vertelt over haar nieuwe functie

15 Veiligheid

Campagne maakt bewoners bewust van brandveiligheid

16 Trots

Ellen en Laura ondersteunen hun collega's

Uit het nieuws

Enkele weken geleden heeft u een brief gekregen over de huuraanpassing. Daarin staat dat de huren per 1 juli stijgen met 5,3 procent. Ik begrijp dat dit een flinke verhoging is en vertel graag waarom dit gebeurt.

De afgelopen jaren hebben we verschillende maatregelen genomen om de huur laag te houden. In 2021 hebben we de huren bijvoorbeeld niet verhoogd. En vorig jaar hebben de mensen met de laagste inkomens een huurverlaging gekregen. Ondertussen hebben we te maken met flinke prijsstijgingen. Lonen zijn omhooggegaan en materialen zijn snel duurder geworden. Ook moeten we veel doen aan nieuwbouw en verduurzaming. Dat kost veel geld en is alleen haalbaar als ook de huurinkomsten stijgen.

Tegelijkertijd is de manier waarop de huur elk jaar wordt aangepast, veranderd. Vroeger was die gekoppeld aan de inflatie. Toen de inflatie boven de 10 procent kwam, besloot de overheid de huuraanpassing te koppelen aan de stijging van de lonen. Corporaties mogen de huren verhogen met de loonontwikkeling min 0,5 procent. Dit heeft het kabinet afgesproken om de huren betaalbaar te houden.

Afgelopen jaar zijn de lonen gemiddeld met 5,8 procent gestegen en is de AOW zelfs met 10 procent omhooggegaan. Voor de meeste huurders is hun inkomen dus harder gestegen dan de huur nu omhooggaat. Daarnaast stijgt ook de huurtoeslag. Mensen die huurtoeslag ontvangen, krijgen de huurverhoging dus grotendeels vergoed.

Ik begrijp goed dat mensen de huurverhoging stevig vinden. Vooral voor degenen die toch al moeilijk kunnen rondkomen, is het vervelend. Als u echt in financiële problemen komt, dan kan Oosterpoort maatwerk bieden. Neem in dat geval altijd contact met ons op. Dan zoeken we samen naar een oplossing.

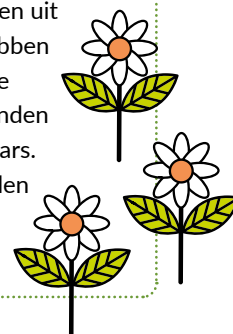


Kees van Kampen
directeur-bestuurder
Oosterpoort



Groene Doedag groot succes

Tientallen mensen staken op zaterdag 13 april in Malden de handen uit de mouwen. Aanleiding was de Groene Doedag. De bewoners hebben zelf tegels uit hun tuin gewipt om die te vervangen door groen. De gemeente Heumen had gezorgd voor een gratis tegeltaxi. Ook konden bewoners hun regenpijp laten afkoppelen door ervaren afkoppelaars. Huurders van Oosterpoort hadden zich eerder al kunnen aanmelden voor een gratis plantenpakket. In totaal maakten 35 huurders gebruik van deze kans om hun tuin op te fleuren.



Nieuwbouw in Malden gestart

Het is een drukte van belang aan de Rijksweg in Malden. Het oude Steenhuis is begin dit jaar gesloopt. Daarna is het terrein bouwrijp gemaakt en op 20 maart is de eerste paal in de grond gegaan. Het was de start van de bouw van een fraai woongebouw met 28 appartementen van ongeveer 60 vierkante meter. De woningen worden volledig gelijkvloers en alle voorzieningen zijn in de buurt. Door zijn de appartementen uitermate geschikt voor ouderen. In september zullen de woningen op Entree verschijnen, de oplevering volgt in november. Meer weten over dit bijzondere project? Kijk dan op oosterpoortwoon.nl/Project/steenhuys.



Huurders krijgen voorrang bij verkoop

Huurders krijgen vanaf 1 juli voorrang als Oosterpoort een woning verkoopt. Ze hebben dan 4 weken de tijd om hun interesse kenbaar te maken en een bod uit te brengen. Alleen als de woning niet verkocht wordt aan een huurder, krijgen andere kopers een kans.

‘Deze nieuwe aanpak heeft twee belangrijke voordelen’, zegt Pieter Rademakers. Hij is manager Klant & Wijken bij Oosterpoort. ‘Ten eerste krijgen huurders zo extra kansen om een woning te kopen. Ten tweede kunnen we hiermee de doorstroming bevorderen, omdat bij aankoop de huurder een sociale huurwoning achterlaat. Op deze manier bieden we weer kansen aan woningzoekenden.’

Oosterpoort verkoopt geen grote aantallen woningen. ‘De sociale huurmarkt is krap. We vinden het daarom belangrijk dat er voldoende huurwoningen blijven’, zegt Pieter. ‘De definitieve afweging en het besluit tot verkoop vinden bovendien pas plaats na een huuropzegging.’

Huurders kunnen dus vooralsnog niet hun eigen woning kopen.’

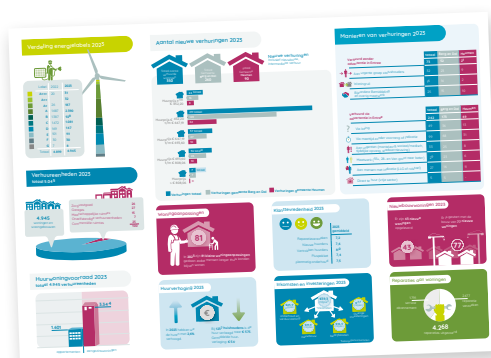
Hoogste bieder

Mensen die belangstelling hebben om een woning van Oosterpoort te kopen, kunnen zich aanmelden via de website oosterpoortwoon.nl/koopvoorrang. Zodra een woning in de verkoop gaat, krijgen zij een seintje. Pieter: ‘De woning verschijnt ook op Funda, met natuurlijk de mededeling dat huurders voorrang hebben. Oosterpoort maakt bij verkoop altijd de taxatiewaarde van een woning bekend. Belangstellenden kunnen vanaf deze waarde een bod uitbrengen bij de makelaar. Daarvoor hebben ze 4 weken de tijd. De woning gaat in principe naar de hoogste bieder.’

Bij de nieuwe aanpak werkt Oosterpoort samen met Waardwonen. Die corporatie is actief in de gemeente Berg en Dal en de gemeente Lingewaard. Pieter: ‘Huurders van Oosterpoort in Berg en Dal kunnen daardoor ook bieden op te verkopen woningen van Waardwonen in de gemeente Berg en Dal en andersom.’

Jaarbericht 2023 staat online

Oosterpoort maakt elk jaar een jaarbericht. Daarin beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Wat deden we in 2023 bijvoorbeeld om het woningtekort terug te dringen? Hoe zorgden we voor passende en betaalbare woningen in een prettige woonomgeving? Wat bereikten we op het gebied van verduurzaming? En hoe verliep de samenwerking met onze partners? Het staat allemaal in het jaarbericht 2023, samen met de feiten en cijfers. U vindt het jaarbericht op oosterpoortwoon.nl/jaarbericht.



Lintje voor Jan Rutten



Jan Rutten is op 26 april benoemd tot Lid in de Orde van Oranje-Nassau. Jan zet zich al jaren in voor de belangen van huurders en woningzoekenden. Van 2007 tot 2015 was hij bestuurslid van huurdersvereniging 't Tegenwicht in Groesbeek. In die tijd nam hij het initiatief voor een fusie met de Heumense huurdersvereniging. Het resultaat was de huidige Huurders Vereniging Woonbelang, die 700 leden telt.

Sinds 2015 is Jan voorzitter van deze vereniging. Als voorzitter overlegt hij regelmatig met Oosterpoort en de gemeenten Heumen en Berg en Dal. Ook woont hij de provinciale overleggen met de Nederlandse Woonbond bij. Daarnaast coördineert hij alle activiteiten binnen de vereniging en leidt hij de maandelijkse bestuursvergaderingen. Oosterpoort feliciteert Jan van harte met deze onderscheiding.

Wet regelt rechten en plichten

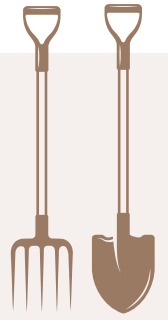
Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Die wet geeft duidelijkheid over de rechten en plichten van huurders en verhuurders. Met de wet hebben woningcorporaties een informatieplicht gekregen. Ze moeten huurders bijvoorbeeld informeren dat die hun woning alleen mogen gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken. Ook moeten corporaties duidelijk maken dat zij een woning in principe alleen mogen betreden met toestemming van de huurder.

Corporaties hebben verder de plicht om huurders te informeren over wat zij kunnen doen als de woning gebreken heeft of als ze niet tevreden zijn over de dienstverlening van de verhuurder. Belangrijk is dat u bij klachten altijd eerst contact opneemt met Oosterpoort. Bent u het niet eens met de afhandeling? Dan kunt u terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie of – in sommige gevallen – de Huurcommissie.

Meer weten over deze wet?

Kijk dan op oosterpoortwoon.nl/goed-verhuurderschap.

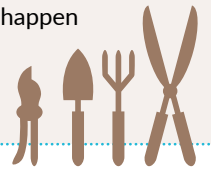
Leen gratis tuingereedschap



Wilt u gaan tuinieren, maar heeft u niet het juiste gereedschap? Geen probleem! Inwoners van de gemeente Berg en Dal kunnen gratis tuingereedschap lenen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een bladhark, schop, snoeitang of heggenschaar.

De uitleen is een samenwerking tussen Forte Welzijn, Oosterpoort, Zorgplus en de gemeente Berg en Dal. Gereedschap lenen is helemaal gratis en u mag zelf aangeven hoe lang u het gereedschap nodig heeft.

Bel Joop Phoelich op (06) 26 63 14 89 om gereedschap te reserveren. Ophalen en terugbrengen kan op maandag en donderdag van 10.00 tot 12.00 uur aan de Atelierweg 12 in Groesbeek. Kijk voor meer informatie op www.fortewelzijn.nl/tuingereedschap. Hier vindt u ook een lijst van de gereedschappen die u kunt lenen.



Nieuwe regels over brandveiligheid

Vanaf 1 juli 2024 gelden er nieuwe regels voor de brandveiligheid van woongebouwen. Zo moeten openbare ruimtes (zoals gangen, trappen en de entree) en vluchtroutes altijd vrij zijn. Dan kunt u veilig vluchten als er brand is. En kunnen hulpdiensten goed hun werk doen.



Woont u in een woongebouw? Dan vragen we u om vóór 1 juli uw eigen spullen uit de openbare ruimtes te halen. Het gaat dan bijvoorbeeld om wandversiering, planten, fietsen en scootmobielen.

Vanaf 1 juli zullen we regelmatig controleren in woongebouwen. Staan er dan in de vluchtwegen nog spullen die er niet horen, dan worden deze verwijderd. Zo zorgen we samen voor een fijn en veilig thuis.

Lees meer over brandveiligheid op pagina 15.

Een lot uit de loterij



Gerrit en Diny Wijnhoven in gesprek met verhuiscoach Diana Sillessen

53 jaar woonden Gerrit en Diny Wijnhoven in de Bremstraat in Groesbeek. Nu hebben ze een prachtig appartement op de Meent. Dankzij de regeling 'Van groot naar beter'.

'Onze kinderen vroegen weleens of we niet moesten verhuizen', zegt Diny. 'Maar dat schoven we meestal voor ons uit.' Wel merkte het echtpaar (beiden 79) dat hun oude huis te groot werd. Gerrit: 'We hadden 3 slaapkamers en een grote vliering. Dat moet je allemaal bijhouden.' Diny: 'Door gezondheidsproblemen

kwam alles in een stroomversnelling. We wisten: nu kunnen we samen verhuizen. Als we langer wachten, lukt dat misschien niet meer.'

Gerrit en Diny namen contact op met verhuiscoach Diana Sillessen van Oosterpoort. Aan

de hand van een praatplaat bespraken ze hun woonwensen en -mogelijkheden. Diny: 'Zonder Diana hadden we dit appartement niet gekregen. Samen hebben we gecontroleerd of onze inschrijving bij Entree in orde was. Zij heeft ook uitgelegd hoe we konden reageren op een woning.'

Tijd tekort

Gerrit en Diny wonen sinds Pasen in het appartement. 'Een lot uit de loterij', noemt Diny het. Ook Gerrit is er blij mee. 'Het is een fijne woning, met een prachtig uitzicht en alle voorzieningen in de buurt.' Diny: 'En hier is van alles te doen: bingo, biljarten, je kunt naar de kerk. We komen tijd tekort!' 'Bovendien wonen hier veel leeftijdsgenoten die al eerder zijn verhuisd', zegt Gerrit. 'We zijn al heel wat bekenden tegengekomen, dat voelt toch een beetje als thuiskomen.'

Verhuist u ook van groot naar beter?

Bent u 55 jaar of ouder? Staat u ingeschreven bij Entree? En woont u in een eengezinswoning van Oosterpoort van minimaal 65 vierkante meter en met ten minste 3 slaapkamers? Dan komt u mogelijk ook in aanmerking voor woningen die zijn gelabeld als 'Van groot naar beter'. Voorwaarde is wel dat u contact heeft gehad met een verhuiscoach. Mail naar verhuiscoach@gelderland.nl of bel (024) 399 55 55. Kijk voor meer informatie op www.oosterpoortwoon.nl/geschikte-woning.

'Zonder Diana hadden we dit appartement niet gekregen'

Nieuwe medewerkers

Oosterpoort verwelkomt regelmatig nieuwe medewerkers.
Vier van hen stellen zich op deze pagina's aan u voor.

Geert-Jan Zomer

Ketenregisseur planmatig onderhoud

'Een collega bij een vorige werkgever liet me de vacature voor deze baan zien. Ik zag het meteen zitten. Deze functie sluit perfect aan op mijn opleiding en voorkeuren.

Als ketenregisseur organiseer ik het planmatig onderhoud aan de schil van onze woningen. Het gaat bijvoorbeeld om het buitenschilderwerk of het vervangen van dakbedekking. Bijzonder aan mijn werk is dat ik altijd in de toekomst kijk. Nu ben ik bezig met het plannen van onderhoud in 2026-2027. Mijn werk is heel uitdagend en ik zit hier prima op mijn plek. Ik vind het prettig om te helpen zorgen dat de woningen goed onderhouden blijven, zodat onze huurders er fijn kunnen wonen.

Het grappige is dat ik 15 jaar geleden, toen ik nog studeerde, stage wilde lopen bij Oosterpoort. Het leek me een interessante organisatie, met veel verschillende taken. Die stage is toen niet doorgegaan, maar nu werk ik hier alsnog.'

'Bijzonder aan mijn werk is dat ik altijd in de toekomst kijk'



Twan Rikken

Projectontwikkelaar

'Na mijn studie bouwkunde heb ik altijd in de vastgoedsector gewerkt. Ik heb lange tijd bij woningcorporatie Vivare in Arnhem en omstreken gewerkt en daarna bij Waardwonen in de gemeente Lingewaard. Ik ben graag actief met de ontwikkeling en realisatie van woningbouw, daar is een groot tekort aan. Je kan maatschappelijk echt iets betekenen voor mensen. Eind vorig jaar ben ik in contact gekomen met Oosterpoort. Ik voelde meteen een klik. Er ligt hier een mooie opgave om meer woningen voor onze huurders te bouwen in een prachtige omgeving.

Het werk als projectontwikkelaar is heel dynamisch. Ik overleg veel, met collega's en met aannemers en gemeenten. Geen dag is hetzelfde.

'We dragen bij aan een fijne leefomgeving'

We dragen bij aan een fijne leefomgeving. Het feit dat je dat samen met verschillende partners doet, maakt het extra mooi.

Oosterpoort is een prettige, toegankelijke organisatie. Het voelt als een cadeautje dat ik hier mag werken en ik voel me hier al echt thuis.'

stellen zich voor

Laura Eelman Secretaresse

'Ik heb 9 jaar als directiesecretaresse gewerkt op het hoofdkantoor van Thermen Resorts in Voorst. Om twee redenen zocht ik iets anders. Ten eerste ben ik vorig jaar van Valburg naar Heumen verhuisd. Daardoor is mijn reistijd naar Voorst opgelopen tot 2 à 3 uur per dag. Ten tweede is Thermen door overnames enorm gegroeid, tot wel 1300 medewerkers. Zo'n grote organisatie past niet bij me. Dus toen ik een vacature van Oosterpoort zag, was ik meteen geïnteresseerd.

'Ik ben graag een spin in het web, die van alles regelt'

Mijn belangrijkste taak is het beheren van de agenda van de directeur. Daarnaast bereid ik vergaderingen voor, notuleer ik en organiseer ik activiteiten. Dat kunnen trainingen zijn, maar ik ondersteun ook festiviteiten bij de oplevering van nieuwbouwprojecten. Ik ben graag een spin

in het web, die van alles regelt en veel contact met mensen heeft.

De sfeer bij Oosterpoort is gemoedelijk en mensen willen elkaar allemaal helpen, ook als ze op andere afdelingen zitten. Ik ben dan ook heel blij met deze baan.'



Max Sanders Sociaal wijkbeheerder

'Na mijn studie communicatie ben ik in de commerciële sector gaan werken. Ik kwam er al snel achter dat mijn kracht ergens anders ligt. Een tante die bij woningcorporatie Portaal werkt, zag de vacature voor deze functie en vroeg of het niets voor mij was. Dat had ze goed ingeschat, ook Oosterpoort keek meer naar de persoon dan naar de papieren.

Als sociaal wijkbeheerder werk ik op basis van meldingen en eigen signalering. Uitgangspunt is dat wijken schoon, heel en veilig zijn. Meldingen gaan bijvoorbeeld over afval in tuinen. Tijdens wijk rondes kijk ik onder andere of achterpaden onderhouden worden en of vluchtroutes in woongebouwen vrij zijn. Bij problemen spreek ik bewoners aan. Meestal is een gesprekje dan voldoende om het probleem op te lossen.

'Oosterpoort voelt als een warm bad'

Oosterpoort voelt als een warm bad: een kleinschalige organisatie met fijne collega's. Ik heb het gevoel dat ik hier al jaren

werk. Inmiddels doe ik ook een opleiding tot sociaal wijkbeheerder. Als ik daarmee klaar ben, dan heb ik ook de papieren en klopt het helemaal.'

tips & weetjes

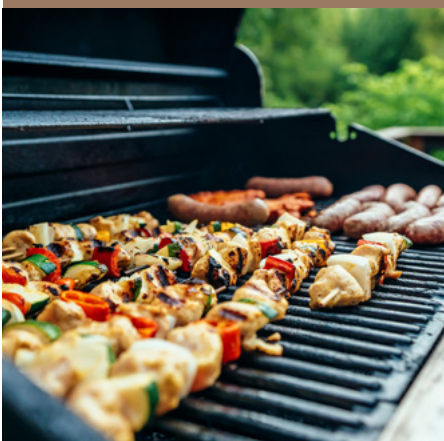
Zomereditie

De zomer is begonnen. Dat betekent lekker weer, veel vrije tijd en vaak buiten zijn. Met deze tips maakt u er een fijne tijd van.



Veilig barbecueën

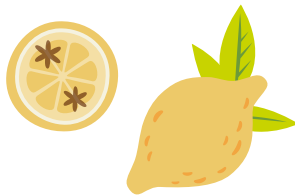
De zomer is voor veel mensen hét moment om te barbecueën. Gezellig met vrienden of familie genieten van lange avonden en lekker eten. Houd het wel veilig. Zet de barbecue buiten en laat die daar, ook als het even regent. Een barbecue binnenzetten, is levensgevaarlijk vanwege de koolmonoxide in de rook. Zet de barbecue op veilige afstand van schuttingen en heggen. Houd verder kinderen en dieren uit de buurt en zorg dat u een blusmiddel bij de hand heeft, bijvoorbeeld een emmer zand. Als u deze tips opvolgt, kan het bijna niet meer misgaan. Eet smakelijk!



Voorkom ongedierte

In de zomer zijn niet alleen mensen actiever, maar ook insecten. Dat kan voor overlast zorgen. Horren zijn een goede manier om insecten buitenshuis te houden.

Om in de tuin geen wespen of mieren te lokken, kunt u eten en drinken het best afdekken. En ruim afval meteen op zodat er geen vliegen op afkomen. Wilt u muggen verjagen? Zet een ventilator op de tuintafel of snijd een citroen doormidden en doe er wat kruidnagels in.



Achterpaden onkruidvrij

Veel woningen hebben een achterpad: handig als u met de fiets achterom wil. Maar achterpaden hebben onderhoud nodig. Zeker in de zomer, als het onkruid omhoogschiet. Als bewoner bent u er verantwoordelijk voor dat de achterpaden veilig en begaanbaar blijven. Maak er daarom een gewoonte van om onkruid regelmatig te wieden. Kijk dan meteen of er geen afval in de achterpaden ligt en of heggen niet te veel overhangen. Als u zulke klusjes samen met uw burens doet, zijn ze zo gepiept.



Denk aan de burens

Van harde muziek tot luide telefoongesprekken en van spelende kinderen tot blaffende honden. In de zomer horen we veel meer van elkaar. Dan is het extra belangrijk om rekening met elkaar te houden. Zet uw vuurkorf of barbecue zo neer dat de burens niet in de rook zitten. Zorg ook dat het na 22.00 uur rustig is. Draai dan geen harde muziek meer en praat in de tuin wat zachter. Heeft u wat te vieren, laat het de burens dan van tevoren weten. Dan kunt u afspraken maken over de duur van het feest en voorkomt u irritatie. Fijne zomer gewenst!



Inlooppunt wil taboe doorbreken

Bionda Strijbosch in het nieuwe inlooppunt in Malden



Malden heeft sinds kort een nieuw inlooppunt. Mensen kunnen er binnenlopen voor koffie of thee en een luisterend oor. Initiatiefneemster Bionda Strijbosch hoopt op een grote opkomst. 'Iedereen is welkom.'

Het inlooppunt is een gezellige ruimte op de eerste verdieping van multifunctioneel centrum Maldensteijn. 'Deze ontmoetingsplek is ontstaan vanuit de werkconferentie', vertelt Bionda.

'Dat is een bijeenkomst van welzijns-, wonen- en zorgpartijen in Malden. Zij vroegen zich af: hoe kunnen we mensen met vraagstukken rondom geld of hun woon- of leefsituatie nog beter helpen? Mijn voorstel om een laagdrempelig inlooppunt te starten, is toen gekozen. Daarna heeft een werkgroep, genaamd Inwoners voor Inwoners, het uitgewerkt.' Het inlooppunt wordt gerund door

'Ik hoop dat de mensen die langskomen zich gezien en gehoord voelen'

vrijwilligers. Zij zijn er voor iedereen die een luisterend oor zoekt. Bionda: 'Vaak helpt het enorm om over problemen te praten. Wij zijn geen hulpverleners, maar kunnen mensen wel ondersteunen en op weg helpen. Ook kunnen we doorverwijzen naar andere instanties.'

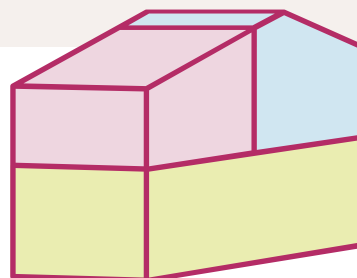
Het inlooppunt zal in elk geval 2 jaar draaien. De sfeer is gericht op vertrouwen, verbinding en veiligheid. Bionda: 'Ik hoop dat de mensen die langskomen zich gezien en gehoord voelen. En dat we het taboe op geldproblemen kunnen doorbreken. Als dat lukt, is het inlooppunt voor mij geslaagd.'

Oosterpoort is blij met het nieuwe inlooppunt. 'Ze bereiken mensen die nog niet in beeld zijn bij hulpverleners', zegt strategisch beleidsadviseur Marieke van Kesteren. Oosterpoort nam deel aan de werkgroep die het idee van een inlooppunt heeft uitgewerkt. 'Als corporatie vinden we dit heel belangrijk. Niet zozeer omdat we huurachterstanden willen verkleinen, maar omdat we graag zien dat mensen met problemen geholpen worden.'

Het inlooppunt is open op dinsdag van 14.00 tot 17.00 uur en op donderdag van 09.00 tot 12.00 uur. U vindt het op de eerste verdieping van Maldensteijn, Kerkplein 8, 6581 AC Malden.

Woningdelen: 1 woning, 2 huishoudens

Oosterpoort introduceert dit jaar een nieuwe woonvorm: woningdelen. Bewoners hebben daarbij de privacy van een eigen plek en de gezelligheid van gedeelde ruimtes.



‘Bij woningdelen maken we een bestaande eengezinswoning geschikt voor twee eenpersoonshuishoudens’, vertelt Oosterpoort-directeur Kees van Kampen. ‘Op de bovenverdieping hebben beide huurders een eigen slaapkamer en toegang tot een eigen badkamer met toilet. Ze delen de rest van het huis, zoals de woonkamer, de keuken en de tuin.’

‘Woningdelen is een manier om de woningnood terug te dringen’

Het concept heeft volgens Kees verschillende voordelen. ‘Ten eerste is woningdelen een manier om de woningnood terug te dringen. Het komt naast andere manieren, zoals nieuwbouw, het neerzetten van verplaatsbare woningen en hergebruik van kantoorpanden. Ten tweede is het een slimme manier van omgaan met ons woningbezit. Ongeveer 60 procent daarvan bestaat uit eengezinswoningen. Tegelijkertijd zoekt 80 tot 90 procent van alle woningzoekenden woonruimte voor 1 of 2 personen. Met woningdelen

sluiten we dus beter aan op de vraag. En als de tijden veranderen, kunnen we de woningen zonder problemen in de oorspronkelijke staat terugbrengen.’

Veel belangstelling

Oosterpoort wil dit jaar minimaal 4 woningen delen: 2 in de gemeente Heumen en 2 in de gemeente Berg en Dal. De bedoeling is om elk jaar méér woningen op deze manier te verhuren. Kees: ‘Mensen kunnen zich als belangstellende aanmelden via de website oosterpoortwoon.nl/woningdelen. Zodra er een gedeelde woning beschikbaar komt, zullen we intakegesprekken houden. We zoeken mensen die het goed met elkaar kunnen vinden, maar geen relatie hebben. Denk aan vrienden, familieleden of collega’s.’

De laagste inkomensgroep komt voorsnóg niet in aanmerking voor woningdelen. De Belastingdienst beschouwt het namelijk als samenwonen. Huurders zouden dan worden gekort op hun huurtoeslag. Kees: ‘Verschillende corporaties zijn inmiddels actief aan het lobbyen om de wetgeving aangepast te krijgen.’



Directeur Kees van Kampen (rechts) en kwaliteitsregisseur Gerco Liefink bespreken het woningdelen

Kees verwacht veel belangstelling voor het woningdelen. ‘We gebruiken het concept van woningcorporatie Talis, die hier al jaren mee werken. Zij hebben al een stuk of 40 woningen in Nijmegen en Wijchen gedeeld. Daarvoor staan de woningzoekenden in de rij. Veel mensen zien de toegevoegde waarde van het woningdelen: ze hebben zowel de privacy van een eigen woonruimte als de gezelligheid van het samen met anderen wonen.’

Meer weten over woningdelen? Kijk op oosterpoortwoon.nl/woningdelen.

Micha

Cindy

Maarten

GROENE TUIN ALS VISITEKAARTJE

'Bij mooi weer zitten we graag in de achtertuin. We barbecueren er, geven soms een feestje en voor onze zoon Maarten is het een speeltuin. De voortuin is de mooie tuin, een beetje ons visitekaartje. We kunnen echt genieten van een mooi aangelegde tuin. Ook versieren we het raam aan de voorkant vaak rond een thema, zoals Pasen. In april hebben we meegedaan aan de Groene Doedag. Daarbij kon je voordelig plantenpak-

ketten bestellen. We wilden graag meer groen in de voortuin. Dat ziet er mooi uit en zorgt in de zomer voor natuurlijke verkoeling. We hebben 2 pakketten gekocht, met onder andere een vlinderstruik. We hadden al zo'n struik, die bloeit prachtig en zorgt voor vlinders in de tuin. Dus daar wilden we er nog wel één van. We zijn heel blij met de nieuwe planten, de voortuin is nu echt af.' Micha, Cindy en Maarten Smits, Malden

Veel mensen zijn al jaren op zoek naar een geschikte woning. Om tegemoet te komen aan de grote vraag, bouwt Oosterpoort de komende jaren meer woningen. In verschillende dorpskernen staan bouwprojecten op stapel. In de Perspectief stellen we telkens zo'n project voor. Dit keer: de Dries in Groesbeek.

Nieuwbouw aan de Dries

Om nieuwe woningen te kunnen bouwen, moeten oude soms eerst verdwijnen. Aan de Dries in Groesbeek zijn 6 verouderde woningen gesloopt. Vanaf volgend jaar staan er 18 prachtige appartementen.

Aan de Dries stonden 3 tweekappers uit de jaren 40. 'Die woningen voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd', zegt projectmanager Johan Janssen. 'Ze waren klein, gehorig, hadden een laag energielabel en waren niet goed te verduurzamen. In 2020 hebben we daarom besloten ze te slopen. In plaats ervan bouwen we méér nieuwe woningen.'

Rouwproces

'Voor de bewoners van de oude woningen was het natuurlijk heel moeilijk dat ze moesten verhuizen', zegt bewonersbegeleider Aldi Bogaers-Pas. 'Sommigen waren in die woningen geboren en hadden er hun hele leven gewoond. Zo'n woning is dan hun alles. Ze hebben tijd nodig om afscheid te nemen, het is een soort rouwproces.'

Oosterpoort heeft veel energie gestoken in het begeleiden van de bewoners. 'We hebben individuele huisbezoeken gebracht en samen gezocht naar alternatieven', vertelt Aldi. 'Vanwege de sloop kregen de bewoners stadsvernieuwingsurgentie. Dat betekent dat ze op veel woningen in Entree voorrang konden krijgen. De meeste bewoners gingen zelf actief op zoek naar een andere woning. Dat ging verrassend goed. Ze waren sneller verhuisd dan we hadden gedacht.'

'Alle bewoners van de gesloopte woningen hebben een terugkomgarantie gekregen'





Johan Janssen (links) en Aldi Bogaers-Pas (rechts) op de locatie van de nieuwbouw

Luchtbrug

Begin dit jaar zijn de woningen aan de Dries gesloopt. Ook is het terrein onderzocht op explosieven en asbest. Daarna is de KlaassenGroep uit Arnhem gestart met nieuwbouw. 'Er komen 2 losse gebouwen die door een dubbele luchtbrug zijn verbonden', legt Johan uit. 'In totaal bouwen we 18 levensloopgeschikte appartementen, verdeeld over 3 woonlagen. De derde laag zit onder de kap. Daardoor zien de gebouwen er niet uit als hoogbouw, maar eerder als een gewoon woningeblok.'

De appartementen variëren van ongeveer 70 tot 100 vierkante meter en zijn zeer geschikt voor ouderen. Ze zijn gelijkvloers en er komen lage drempels. Dat is bijvoorbeeld prettig voor mensen met een rollator. Ook komt er een lift in de gebouwen. 'De woningen zijn bovendien gasloos en zeer energiezuinig', zegt Johan. 'Verwarming en koeling gebeurt via warmtekoelopslag, met gesloten bronnen en een warmtepomp in de woningen. Heel duurzaam dus.'

Duurzaamheid

Ook bij het slopen en bouwen speelt duurzaamheid een belangrijke rol. 'Bij de sloop zijn veel materialen bewaard om te worden hergebruikt', vertelt Johan. 'De klinkers uit de oude gevels zijn bijvoorbeeld bewaard en worden straks gebruikt voor de keer-

wand. Zo leven de oude woningen een beetje voort in de nieuwe omgeving. Voor de bouw zijn zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. En rondom de nieuwbouw planten we bomen. Die zorgen straks voor natuurlijke verkoeling.'

De appartementen komen begin volgend jaar op Entree, de oplevering staat gepland voor mei 2025. 'Alle bewoners van de gesloopte woningen hebben een terugkomgarantie gekregen', zegt Aldi. 'Tot nu toe heeft geen van hen gezegd terug te willen. Maar als de appartementen straks klaar zijn, krijgen deze mensen opnieuw een uitnodiging.'

'Vanwege de sloop kregen de bewoners stads- vernieuwings- urgentie'

Meer weten?

Wilt u meer weten over de appartementen aan de Dries? Kijk dan op oosterpoortwoon.nl/Project/de-dries-groesbeek. Daar kunt u zich ook aanmelden voor een nieuwsbrief over dit project.



Miranda (rechts) overhandigt de sleutels aan een nieuwe huurder

Een nieuwe start als verhuisconsulent

Miranda Nielen maakte dit voorjaar de overstap van communicatiemedewerker naar verhuisconsulent. In haar nieuwe baan communiceert ze niet zozeer óver mensen, maar meer mét hen.

Miranda begon in 2007 bij Oosterpoort als projectassistent, werd communicatiemedewerker en was sinds 2010 eindredacteur van de Perspectief. 'Ik heb het blad flink zien veranderen, qua uiterlijk én qua inhoud. Bewoners staan steeds meer centraal. Als we schrijven over nieuwbouw, gaat het niet over technische aspecten van woningen, maar over het fijne thuis dat huurders daar vinden.'

Fijne werksfeer

Miranda genoot van haar werk voor de Perspectief. Toch besloot ze vorig jaar dat ze iets anders wilde. 'Ik zat veel achter de computer en miste het contact met andere mensen. Ik vind het fijn om met hen te communiceren, niet alleen over hen. Het liefst wilde ik bij Oosterpoort blijven, vanwege de leuke collega's en de fijne werksfeer. Gelukkig stond Oosterpoort daarvoor open. Ik heb op verschillende afdelingen mee-gelopen om te ontdekken welk werk bij

me past. Ik ben heel blij dat ik die kans heb gekregen.'

Feestelijk moment

De ontdekkingsreis leidde snel tot een nieuwe baan: sinds maart is Miranda verhuisconsulent. 'Ik regel alles vanaf het moment dat een bewoner de huur opzegt tot de komst van een nieuwe huurder. Zo kijk ik wat er weg moet of juist ter overname kan worden aangeboden aan de nieuwe huurder. Daarna zet ik de woning op Entree. Als de oude huurder echt verhuist, controleer ik of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Uiteindelijk volgt de ondertekening van een huurcontract door de nieuwe huurder, en de sleuteluitreiking. Dat is meestal een feestelijk moment.'

Miranda is blij met haar nieuwe baan. 'Natuurlijk ga ik de Perspectief missen, het was toch een beetje mijn kindje. Maar ik denk dat ik mijn nieuwe werk heel lang leuk ga vinden. En ik heb er alle vertrouwen in dat mijn opvolger een mooie Perspectief zal blijven maken.'

'Bewoners staan steeds meer centraal'



Bewust brandveilig



Oosterpoort gaat de komende jaren campagne voeren om bewoners meer bewust te maken van brandveiligheid in woongebouwen. Onderdeel daarvan is dat we al die gebouwen door een extern bureau laten controleren.

Johan Janssen laat zien wat hij allemaal tegenkomt in de gangen van een woongebouw

Woongebouwen zijn vaak meerlaagse gebouwen met verschillende woningen. Ongeveer 1 op de 3 Oosterpoort-huurders woont in zo'n gebouw. 'Als eigenaar zijn we verantwoordelijk voor de veiligheid van woongebouwen en de installaties erin', vertelt projectmanager Johan Janssen. Hij is gecertificeerd brandpreventiedeskundige en houdt zich al sinds 2010 bezig met het vergroten van het bewustzijn rond brandveiligheid.

Brochures en presentaties

Bij brandveiligheid horen volgens Johan drie soorten maatregelen: bouwkundige, installatietechnische en organisatorische, afgekort als BIO. Bouwkundige maatregelen zijn bijvoorbeeld het gebruik van brandwerende materialen. Bij installatietechnische maatregelen gaat het onder andere over rookmelders en brandbeveiligingsinstallaties, zoals rook- en warmteafvoerinstallaties, droge blusleidingen en brandmeldinstallaties. Johan: 'Die twee aspecten neemt Oosterpoort mee in het planmatig onderhoud. Het organisatorische aspect gaat over de manier waarop Oosterpoort woningen beheert, maar ook over het gebruik dat huurders van die woningen maken.'

Om bewoners meer bewust te maken van dit thema, gaat Oosterpoort de komende tijd campagne voeren. Johan: 'Er komen bijvoorbeeld nieuwe brochures over brandveiligheid.'

Daarnaast zullen we presentaties gaan geven, samen met het team Brandveilig Leven van de brandweer.'

Belangrijke rol voor bewoners

Onderdeel van de campagne is dat Oosterpoort al haar woongebouwen laat controleren op brandveiligheid. Johan: 'Dat gebeurt door VesTrium, een gespecialiseerd adviesbureau. Inmiddels heeft VesTrium 8 woongebouwen gecontroleerd. Op

basis van de uitkomsten gaan we ons planmatig onderhoud aanscherpen. Ook zullen we extra prioriteit geven aan maatregelen op het gebied van brandveiligheid, zoals het vrijhouden van vluchtwegen.'

Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor bewoners. 'Zodra we alle risico's in beeld hebben, willen we samen met bewoners kijken hoe we de brandveiligheid kunnen verbeteren. Als we door meer bewustzijn het risico op brand kunnen verkleinen, ontstaat er een win-winsituatie: de bewoners wonen veiliger en wij als corporatie hebben minder vaak brandschade.'

'Samen met bewoners kijken hoe we de brandveiligheid kunnen verbeteren'



Medewerkers efficiënt ondersteunen

Als huurders naar Oosterpoort bellen, krijgen ze niet ons aan de lijn, maar het KlantContactCentrum. Dat is anders als ze een afspraak met de directeur willen maken. We stellen dan altijd een paar vragen om te kijken of ze echt bij hem moeten zijn. Het agendabeheer voor de directeur is een van onze belangrijkste taken.

Daarnaast zijn we actief tijdens verschillende overleggen, bijvoorbeeld van het managementteam en de ondernemingsraad. We verzamelen vooraf agendapunten, notuleren tijdens het overleg en werken die notulen na afloop uit. Ook zorgen we dat alle stukken er op tijd zijn. Dat betekent dat we collega's regelmatig achter de broek zitten. Afspraak is afspraak, is onze regel. Dus als mensen hun stukken niet op tijd aanleveren, bellen we ze na.

We zeggen weleens lachend dat we wandelende memo's zijn. We herinneren medewerkers voortdurend aan allerlei zaken, zoals verjaardagen of jubilea van collega's. Dan kunnen ze zorgen voor een felicitatie. Het is leuk om bij zulke momenten stil te staan, dat maakt een organisatie menselijk. Zelf regelen we ook veel: van bloemen bestellen tot het inplannen van onderhoudsbeurten voor de bedrijfsauto's.

Alle medewerkers hebben het druk. We zijn er trots op dat we hen kunnen ondersteunen. We hebben de deskundigheid en routine om efficiënt te werken. Zo faciliteren we medewerkers, zodat zij elke dag prettig kunnen werken en al hun aandacht kunnen besteden aan een fijn thuis voor onze huurders.

Ellen Hofmans en Laura Eelman, *directiesecretariaat*

Correspondentieadres

Postbus 31,
6560 AA Groesbeek

info@oosterpoortwoon.nl
www.oosterpoortwoon.nl

Bezoekadres

Atelierweg 12, Groesbeek

Bezoektijden

Maandag t/m donderdag van 8.30 - 12.30 uur.
Wilt u op een ander moment langskomen? Maak dan eerst een afspraak.

Telefonische bereikbaarheid

Telefoon (024) 399 55 55,
Maandag t/m donderdag van 8.30 - 16.00 uur,
vrijdag van 8.30 - 12.30 uur.

Service en onderhoud

Voor reparatieverzoeken kunt u telefonisch contact opnemen met het KlantContactCentrum, dagelijks bereikbaar tijdens onze openingstijden via (024) 399 55 55.

Of mail uw verzoek naar
reparatie@oosterpoortwoon.nl

COLOFON

Uitgave van Oosterpoort
eindredactie Famke Mulder > tekst Machiel van Zanten > fotografie Goedeke Monnens, Judith Visser
> vormgeving Einder Communicatie > drukwerk DHD
Drukkerij, Groesbeek

Heeft 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