



in

# agenda 2005

werken aan de leefbare stad

## Werken aan de onzichtbare stad

Woningcorporatie In werkt aan de zichtbare stad om zo te bouwen aan de onzichtbare stad. Zij wil een omgeving scheppen waarin mensen het best gedijen, omdat alleen door mensen de stad haar magie krijgt.

In is een maatschappelijke onderneming. Dat betekent dat wij niet primair gericht zijn op een hoog rendement. Wij spelen een belangrijke rol in het daadwerkelijk realiseren van een goed leefmilieu in de stad Groningen. Dat laten wij zien door te bouwen, te investeren in buurtbeheer, bewonersoverleg en leefbaarheid. Wij vinden dat de omgeving van mensen een belangrijke factor is in hun leven en nemen heel bewust verantwoordelijkheid hiervoor. Daarin richten wij ons in het bijzonder op mensen die extra zorg nodig hebben: door zorg te geven als het moet en ze te ondersteunen in weerbaarheid als dat kan. Ook voor mensen met minder geld hebben we zorg. Wij willen dat zij kunnen wonen in een kwalitatief goede en betaalbare woning naar hun keuze. Het voortbestaan van ons bedrijf is een randvoorwaarde. Daarin zijn we een gewoon bedrijf; onze inkomsten moeten de uitgaven dekken.

*Daadwerkelijk bouwen aan een leefbare stad,*  
dat is onze missie

Respect, luisteren, doelgericht en betrouwbaar zijn de kernwaarden die onze 160 medewerkers hanteren in de omgang met klanten, partners en elkaar. We zijn een open bedrijf, we zijn goed bereikbaar, we geven inzicht in ons handelen en ons beleid en we leggen uit wat kan en wat niet kan.



respect  
doelgericht



## Klanten voelen zich thuis

We zien onze bewoners als zelfstandige klanten. Klanten die binnen de grenzen van hun mogelijkheden en de spelregels van In vormgeven aan hun eigen woon- en leefomgeving en hierin ook verantwoordelijkheid nemen. Onze bewoners kiezen zelf waar en hoe ze willen wonen. Wij maken daarbij met hen afspraken over de leveringsvoorwaarden en ondersteunen hen bij het maken van hun keuzes. We vinden deze samenwerking met onze bewoners belangrijk. Want wat wij doen betreft hún woning en woonomgeving en grijpt daarmee direct in in hun dagelijkse leven. Voor alles willen wij dat klanten zich thuis voelen bij In.

## Verscheidenheid in woonwensen

We vinden het belangrijk dat woonwijken divers zijn en dat mensen zelf kiezen waar ze willen wonen. We denken dat mensen dan met het meeste plezier wonen. Om aan de verscheidenheid in woonwensen te voldoen, bieden wij verschillende woningtypen in wijken aan. Daardoor kunnen mensen ook wanneer hun omstandigheden of wensen veranderen, bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of geen tuin meer willen onderhouden, toch in de wijk blijven wonen als ze dat willen.



## Verhuur en beheer van woningen om in te leven

In verhuurt woningen voor mensen om in te leven. Wij bouwen mee aan een leefbaar Groningen, een stad waar iedereen van kan genieten. In beheert en verhuurt ongeveer 12.000 woningen, kamers, commerciële ruimten, garages, parkeerplaatsen en ateliers in Groningen.

Mensen houden van een opgeruimde leefomgeving. Verenigingen van Eigenaren (VvE's) bieden wij specialistische kennis en wij kunnen een aantal beheertaken voor hen doen: bestuurlijk en administratief, technisch en financieel beheer. Daarnaast onderhoudt en beheert In haar hele vastgoedbezit zelf. Onze huurders kunnen noodzakelijke (ad-hoc) reparatieverzoeken bij ons indienen. Bij alle woningen plannen wij een (structurele) jaarlijkse service- en onderhoudsbeurt om de kwaliteit te behouden, waarmee wij het leefplezier vergroten.

Door de verhuur van bijvoorbeeld winkelpanden stimuleert In de detailhandel in de verschillende stadswijken. Daarmee leveren wij een actieve bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken en aan de buurt economie. Ook verhuurt In bijvoorbeeld atelier ruimte.



# Ontwikkeling van de woning, de wijk en de stad

Naast het beheren en verhuren van woon- en bedrijfsruimte, ontwikkelen we zelf de nieuwe gebouwen die een wijk nodig heeft. Bewoners leren ons daarbij veel over hun wijk, hoe is het er te leven? Met een aantal grootschalige (nieuw)bouwprojecten in aantocht, is In de komende jaren een van de grootste projectontwikkelaars in de stad. We zijn daarbij niet primair gericht op een ho og rendement, wel op het realiseren van een goed leefmilieu. We hechten belang aan duurzaam ontwikkelen.

We bouwen gedurende de komende tien jaren 2500 huurwoningen en 1700 koopwoningen.



## Samenwerking met (maatschappelijke) instellingen

In ontwikkelt en verhuurt niet alleen woningen voor particulieren. We werken ook vaak voor of samen met maatschappelijke (zorg)instellingen om zo aan een bijzondere of speciale vraag naar woonruimte of vastgoed te kunnen voldoen. Vaak weten deze partijen niet goed waar ze met hun specialistische vraag terecht kunnen. In heeft ruime kennis en ervaring om samen met de klant het juiste programma van wensen en eisen boven tafel te krijgen. Met deze informatie gaat In op zoek naar geschikte (woon)ruimte in de stad en/of ontwikkelt deze op maat.

Ook werkt In samen met maatschappelijke instellingen om de zelfredzaamheid van mensen, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van de woonomgeving te bevorderen. Het gaat dan bijvoorbeeld om ketens als wonen-leren-werken of wonen-zorg-welzijn. Daar waar de ontwikkeling niet natuurlijk gaat leveren we een actieve bijdrage om samen met andere partijen deze te stimuleren.



Van belang is dat partijen elkaar weten te vinden. Op het gebied van wonen en zorg staan we gezamenlijk voor een enorme opgave. In heeft samen met vier andere partijen (Thuiszorg Groningen, Professor Heymansstichting, Menzis Care en KAW architecten en adviseurs) de handen ineengeslagen om in Groningen een ontmoetingsruimte te creëren voor alle organisaties die zich bezighouden met wonen en zorg in de stad; de woonzorgsoos Groningen. We organiseren om de twee maanden een bijeenkomst over een relevant, actueel thema op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Ons doel: nader kennismaken, kennis uitwisselen om zo elkaar beter begrijpen en te vinden in ons werk.

Op de volgende pagina's leest u meer over onze concrete bijdrage aan de leefbare stad in 2005. Het is een greep uit al onze activiteiten voor en in de stad Groningen.

Daarbij hebben we speciaal aandacht voor onze wijkvernieuwingswijken, Groningen als aantrekkelijke studentenstad, wonen en zorg, keuzevrijheid en bewonersoverleg.



# agenda 2005

werken aan de leefbare stad



## Leefbaarheid

In werkt aan de leefbare stad. We willen dat mensen veilig en plezierig kunnen wonen in hun wijk, in hun straat, in hun flat of in hun huis. Samen met bewoners, de gemeente en verschillende maatschappelijke instellingen werken we daar aan. Onze huismeesters, buurtbeheerders en woonconsulenten spelen hierbij een belangrijke rol. Zij zijn de ogen en oren van In in de wijk. Ze houden de leefbaarheid in de gaten en bewoners kunnen bij hen terecht met vragen over de woonomgeving.

**Leefbaarheidsbudget** We vinden leefbaarheid (ook) iets van de bewoners zelf. Daarom ondersteunen we in 2005 weer de nodige initiatieven van bewoners om de leefbaarheid in de buurt te bevorderen. We hebben daarvoor het zogenoemde leefbaarheidsbudget in het leven geroepen. Op die manier dragen we graag ons steentje bij.

**Lentekriebels** is de grote voorjaarschoonmaak in Groningen. Het is een initiatief van de Gemeente Groningen en Politie Groningen. Ook In doet actief mee aan deze bijzondere schoonmaakactie, die dit jaar loopt van 16 tot en met 30 april. Alle groepen stadigers, clubs, scholen, studenten-, sport- en buurtverenigingen zijn welkom om tijdens Lentekriebels de handen uit de mouwen te steken en samen te werken aan de duurzaam schone leefomgeving. Natuurlijk is een prettige omgeving al een beloning op zich, toch doen we ook iets extra's. Iedere groep enthousiastelingen die meedoet aan Lentekriebels wordt beloont met een bijdrage voor de club, vereniging of school.

## In onderhoud

**Goed onderhoud** zorgt voor plezierig wonen. In besteedt veel aandacht aan het onderhoud van de woningen. Dit varieert van kleine reparaties in huis tot een grootschalige opknapbeurt van een volledig complex. Wij wachten niet af tot bewoners zich bij ons melden met klachten. Wij proberen de klachten zoveel mogelijk vóór te zijn. Jaarlijks bezoeken onderhoudsmedewerkers de woningen voor een service- en onderhoudsbeurt en bekijken zij of er preventieve vervanging of reparatie nodig is.

Jaarlijks besteden wij ongeveer € 10 miljoen aan onderhoud.

Voor 2005 is begroot:

Planmatig onderhoud: € 5.711.000,-

Dagelijks onderhoud: € 3.681.000,-

**Pilot** voor onderhoud studentenpanden. Ook het onderhoud van studentenpanden is van groot belang. In wil haar studentenhuurders hier meer bij betrekken. We starten daarom in 2005 een pilot met één studentenpand. Samen met de hoofdbewoner, zeg maar de contactpersoon van het pand, denken we een werkwijze uit voor het schoonmaken en het schoonhouden van het betreffende pand. Eind 2005 evalueren we de pilot en besluiten dan of we de nieuwe werkwijze overal gaan doorvoeren.

Naast het onderhoud van de eigen woningen biedt In ook faciliteiten op het gebied van onderhoud en beheer van gebouwen voor zorg- en onderwijsinstellingen. Deze instellingen kunnen zich dan richten op de voor hun belangrijke zaken, leveren van zorg en geven van onderwijs. In houdt zich dan bezig met iets waar zij goed in is en genereert op deze manier geld dat weer ingezet kan worden voor andere maatschappelijke taken van In die niet kostendekkend zijn.

## Complete woonwijken

In **Groningen** staan in principe genoeg woningen voor een ieder die binnen een redelijke termijn woonruimte wil hebben. Maar de kwaliteit van die woningen sluit niet altijd aan bij de wensen van woningzoekenden. Zo is er een toenemende vraag naar grote(re) woningen met veel wooncomfort en neemt de vraag naar bestaande oudere gestapelde huurwoningen af. In is actief bezig om de kloof te dichten tussen de gewenste kwaliteit van de woningen en de huidige kwaliteit. Dit doen we door bestaande woningen te verbeteren. Maar ook door 'slechte' woningen te slopen en op die locaties 'aantrekkelijke' woningen terug te bouwen. Bij het terugbouwen zorgen we ervoor dat er in een wijk verschillende type woningen staan. En ook dat er een mix is van sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. Dit doen we elk jaar, ook in 2005.



In werkt aan complete woonwijken; wijken waarin wat te kiezen valt, bewoners een wooncarrière kunnen maken en voorzieningen binnen handbereik zijn. Wijken waar het sociaal in orde is en waar aandacht is voor zorg en ouderen.

Wij hebben samen met de gemeente, De Huismeesters en KAW architecten en adviseurs een sociale wijkvisie ontwikkeld voor de Korrewegwijk. Een onderdeel van deze sociale wijkvisie is de herstructurering van de Nieuw Indische Buurt. In 2005 gaan we actief invulling geven aan de uitwerking van deze wijkvisie. Belangrijke elementen uit de sociale wijkvisie zijn:

- 
- 
- 

# Groningen

# Paddepoel

## Sloop in 2005

Morgensterkerk

Woningen + garageboxen in het gebied dat de Herculesstraat, Centaurstraat, Andromedastraat, en Grote Beerstraat omvat: 210 + 138

## Niveaueverbetering in 2005

Woningen Eenhoornstraat: 144

Castor/Pollux/Morgensterflat: 100

## Nieuwbouw koopwoningen

Terraswoningen Voermanstraat: 36 (gereed 2005)

Havenwoningen Reitdiep: 44 (gereed 2005/2006)

Zuidtoren: 64 (start 2005/2006)

Morgensterlokatie (start 2005)

Tweeondereenkapwoningen Zuiderkruislaan: 16 (start 2005/2006)

Stadswoningen Voermanstraat: 35 (start 2005/2006)

In **Paddepoel** wil In door niveaueverbetering en nieuwbouw in deze typische jaren zestig-wijk een goede woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod scheppen. Met name koopwoningen ontbreken in een deel van Paddepoel.

In de tabel ziet u dat wij dan ook met name koopwoningen bouwen. Behalve dat het woningaanbod gevarieerder wordt, betekent het bouwen van koopwoningen voor ons dat we geld genereren. Geld dat we weer inzetten waar dat nodig is, bijvoorbeeld om elders in de stad sociale huurwoningen te bouwen.





In **Lewenborg** gaat het bouwen en opknappen in de wijk, de fysieke wijkvernieuwing, gelijk op met de sociale wijkvernieuwing. In bekijkt samen met de andere betrokken partijen de mogelijkheden die Lewenborg heeft op het gebied van accommodaties, diensten en activiteiten. De fysieke ingrepen bieden nu de mogelijkheid om accommodaties te herschikken en diensten en activiteiten op elkaar en op de vraag af te stemmen.

Zo brengen we met een aantal partijen die gespecialiseerd zijn in het geven van zorg, in kaart wat de behoefte is van de ouder wordende Lewenborger. Deze behoefte is de leidraad en met name in het centrum zal een zeer vriendelijk klimaat ontstaan voor de senioren, met alle faciliteiten en diensten binnen handbereik.

Belangrijk in de centrumzone van Lewenborg is het **winkelcentrum**. De huidige eigenaar denkt op dit moment nog na over het opknappen van het winkelcentrum. In heeft aangegeven het winkelcentrum te willen kopen en aanpakken.

In het belang van een goede eerstelijnszorg in de wijk start In in 2005 met de bouw van het nieuwe **Gezondheidscentrum Lewenburg** (GCL). Dit in opdracht van en samen met de betrokken huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, thuiszorg en logopedisten. Boven het Gezondheidscentrum bouwen we 56 appartementen voor de sociale verhuur. Verder knappen we in 2005 de **sporthal** op om de uitstraling te verbeteren en starten we met het ontwikkelen van 40 appartementen rondom de sporthal. Ook werken we op dit moment, in samenwerking met onderwijsinstellingen, zorg- en welzijnsinstellingen, aan het inrichten van een ouder- en kindcentrum in een **'Vensterhuis'**. In gaat het pand bouwen waarin alle faciliteiten voor de jongste jeugd worden ondergebracht, van peuterspeelzaal en consultatiebureau tot allerlei activiteiten voor deze doelgroep. Vervolgens begeleiden we de plannen voor **het Dok**, dat vrijkomt wanneer de peuterspeelzaal hieruit vertrekt en het bruisend middelpunt wordt van de wijk.

In werkt samen met anderen aan een plan voor een **Bureau sociaal beheer en veiligheid**. In Lewenburg zijn veel huismeesters, buurtbeheerders, conciërges en vrijwilligers betrokken bij sociale en fysieke beheerfuncties in de wijk. Zij werken allen aan een veilige en schone wijk waar het prettig wonen is en door de krachten te bundelen kan dit nog beter.

Voorts start In op de zogenoemde Konmarlocatie met de bouw van 62 woningen voor de sociale huur/sociale koop. In realiseert de komende jaren in totaal ongeveer 240 woningen in de centrumzone van Lewenburg. Een groot deel daarvan bestaat uit levensloopbestendige appartementen.

#### In 2005 wordt gestart met:

##### Nieuwbouw

Sociale huurappartementen: 56

Koopappartementen: 35

Sociale huur/koop woningen: 62



In de **Korrewegwijk** hebben we veel bestaande bouw gesloopt en veel nieuw gebouwd. Ook in 2005 bouwen we verder en wel aan de Soendastraat. Daar komen sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. De sociale huurwoningen ontwikkelen we samen met de Professor Heijmansstichting voor senioren. Het gaat om 12 sociale huurwoningen met zorg en 2 speciale groepswoningen voor in totaal tien licht dementerende ouderen. We bouwen ook een ruimte voor de dagopvang van ouderen.

# Korrewegwijk

## In 2005 komen gereed:

### Huur

Sociale huurwoningen: 12

Groepswoningen: 2

Duurdere huurwoningen: 26

### Koop

Vierkamerappartementen: 29

Tuinwoningen: 20





In de **Nieuw Indische Buurt** is herstructurering in voorbereiding. Deze herstructurering past in de sociale wijkvisie voor deze buurt die wij samen met de gemeente, De Huismeesters en KAW hebben ontwikkeld. Belangrijke elementen zijn:

- problemen niet verplaatsen maar beheersbaar houden en oplossen in de wijk;
- zelfredzaamheid van bewoners en zelfherstellend vermogen van de wijken vergroten;
- garanderen dat er hulp beschikbaar is voor mensen die het niet helemaal zelfstandig redden;
- toekomstige problemen voorkomen: actief inzetten op jonge kinderen en jongeren.

De stichting NoorderHAMAM streeft naar een **hamam** (badhuis) in **de stad**. Zodra de stichting de financiën hiervoor rond heeft, zet In graag haar kennis en kunde in om de hamam daadwerkelijk te realiseren.

# Nieuw Indische Buurt

## Aantrekkelijke studentenstad

In vindt het belangrijk dat Groningen voor **studenten** aantrekkelijk blijft als stad om in te wonen. Dit betekent voldoende huisvesting: In zorgt ervoor dat er in de komende 10 jaar 1000 studentenkamers bijkomen. In 2005 realiseren we daarvoor 163 stuks. Naast voldoende huisvesting is de kwaliteit van de eenheden van belang. In 2004 heeft In een onderzoek naar de woonwensen van studenten uitgevoerd en in 2005 gaan we mede op basis van deze uitkomsten werken aan verbetering van kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan meer zelfstandige kamers, met minder studenten voorzieningen delen, bestaande kamers samenvoegen en meer kamers in het centrum. Zo realiseren we in 2005 aan de Eendrachtskade 83 zelfstandige eenheden van 30 m<sup>2</sup>, met een eigen keuken, douche en toilet.



## Speciale vraag, speciale zorg

Aan de **Moesstraat** ontwikkelt In samen met de stichting Orca en Humanitas 12 zelfstandige eenheden voor jongeren met een verstandelijke beperking. Deze eenheden komen in een monumentaal pand dat aansluit bij een pand dat reeds in gebruik is bij Humanitas en zo een goede herbestemming krijgt. Een aandachtspunt is hier dat de omwonenden minder blij zijn met de geplande nieuwbouw, omdat deze direct grenst aan hun woningen.

In realiseert in de **binnenstad** een woongebouw waar onder andere 20 dakloze senioren terecht kunnen. Stichting Huis voor dak- en thuislozen en Thuiszorg gaan deze senioren begeleiding en verzorging bieden.



## Wonen boven Winkels

Samen met de gemeente heeft In de NV Wonen boven Winkels Groningen opgericht om woonruimte in leegstaande panden en verdiepingen in de binnenstad van Groningen te ontwikkelen. Er is veel vraag naar woonruimte in de binnenstad en het bouwen van woningen is er lastig.

Het eerste pand dat voor bewoning ontwikkeld is staat aan **A-Kerkhof**, op de begane grond komen Noorderzon en Noorderlicht. We starten in 2005 met de ontwikkeling van 60 studenteneenheden in het Postkantoor aan de **Munnekeholm**. De verwaarloosde panden aan de **Gelkingestraat 46/48** restaureren we en bouwen we om tot 3 grondgebonden woningen, 3 zelfstandige eenheden, 6 luxe appartementen en een winkel.

# Keuzevrijheid

**Klant kiest.** In gaat zich in 2005 oriënteren op de verschillende eigendomsvarianten die we aan klanten kunnen bieden. Eind 2005 starten we daarvoor een pilot. Klanten kunnen kiezen uit verschillende koop- en huurvarianten, bijvoorbeeld de variant dat de huurprijs voor 5 jaar vast ligt.

**Breedbandtoepassingen.** Voor studenten hebben we het afgelopen jaar breedbandtoepassingen bereikbaar gemaakt. In 2005 onderzoeken we of voor de overige inwoners toepassingen van breedband/glasvezel ook interessant en mogelijk is.

**Woonruimteverdeling.** Begin 2005 is aan bewonersvertegenwoordigers, vertegenwoordigers van woningzoekenden en maatschappelijke instellingen gevraagd wat ze vinden van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in de stad. Dit heeft een aantal concrete verbeterpunten opgeleverd waar we aan gaan werken. Zo is er meer aandacht voor het gebruik van internet en voor de informatievoorziening. In 2005 vragen we de woningzoekenden nog wat dieper door over wat ze van het systeem vinden.



## In gesprek met bewoners

In vindt het belangrijk dat bewoners meedenken en meedoen. Juist zaken dicht bij huis raken de mensen het meest en het zijn vaak de kleine dingen die het doen. Wie wil mag meedoen, het is zeker niet verplicht.

In 2005 zet In het overleg met de **Bewonersraad** voort. De Bewonersraad heeft recent haar eigen werkwijze kritisch bekeken en gaat het op een aantal punten anders aanpakken. Ongeveer zes keer per jaar is er overleg tussen In en de Bewonersraad. Tussentijds is er ruimte voor overleg over bepaalde thema's. We werken samen aan een activiteitenplan voor de wijk en aan een duidelijke focus van de woonconsulenten op de wijk.

**Neijaarvisites.** We hebben onze huurders van 55 jaar en ouder uitgenodigd om te komen praten over wonen van vroeger en wonen van nu. Wij denken graag samen met hen hoe wij ervoor kunnen zorgen dat ze zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen. Gezien de enorme belangstelling en de interessante informatie die het ons heeft opgeleverd, gaan we ook gesprekken organiseren met onze overige huurders.



In gaat in 2005 actief de **wijken** in om met bewoners te bespreken wat er met de woningen in de wijk gaat gebeuren. De bedoeling is om alle huurders helderheid te geven over hun toekomstige woonsituatie.

Samen met de collega-corporaties, de gemeente en alle overige bij dit onderwerp betrokken partijen gaan we dit jaar in gesprek over '**wonen in de stad**'.



Gedempte Zuiderdiep 22, 9711 HG Groningen  
Postbus 7104, 9701 JC Groningen

(050) 369 36 69

[www.in-groningen.nl](http://www.in-groningen.nl)  
[info@in-groningen.nl](mailto:info@in-groningen.nl)

ontwerp Wouter Wieringa BNO

