

Samen met



jaarverslag 2005



Samen voor de stad **in** 2005

Wij zijn In, een woningcorporatie in de stad Groningen. We bouwen, verhuren en beheren ruim 11.000 woningen, kamers en bedrijfsruimten. Onze missie is: daadwerkelijk bouwen aan een leefbare stad.

In deze uitgave vertellen we u in het kort over onze activiteiten in het afgelopen kalenderjaar. Wat we doen, hoe we dat doen en waarom we dat doen. Het volledige jaarverslag van 2005 vindt u op onze website www.in-groningen.nl.

Bouwen aan een leefbare stad doen we niet alleen. In is een maatschappelijke onderneming die werkt voor de stad en haar inwoners. Dus is het belangrijk om te weten wat er leeft in de samenleving en wat de samenleving van ons verwacht. Samen met onze stakeholders (bewoners, bedrijven en instanties) bepalen we wat de stad nodig heeft. Het thema samenwerking komt terug in de interviews die als een rode draad door deze uitgave lopen.

Ik wens u veel leesplezier.



Yvonne Geerdink

Bouwen aan een leefbare stad

Werken aan de zichtbare stad...

Nieuwbouw

De vraag naar goede woningen in de stad is groot. In 2005 hebben we minder woningen opgeleverd dan we op onze agenda hadden staan, door diverse hobbels in de voorbereiding (bezwaren, procedures, vergunningen). In 2006 gaan we ruim 400 nieuwe woningen bouwen, hiervoor hebben we in 2005 veel voorbereidingen getroffen.

Investeren in kwaliteit

De afgelopen jaren hebben we veel woningen opgeknapt. Zo zorgen we ervoor dat onze woningen eigentijds comfort bieden en weer een hele tijd mee kunnen. In 2005 voerden we bij 184 woningen een kwaliteitsverbetering uit.



...om te bouwen aan de onzichtbare stad

Een goed leefmilieu

Door te zorgen voor goede woonruimte en een mooie woonomgeving scheppen we een stad waar mensen met plezier wonen, leven en werken en waar ze zich kunnen ontplooiën en ontwikkelen. Een leefbare stad die plaats biedt aan uiteenlopende leefstijlen. Onze verantwoordelijkheid houdt niet op bij de voordeur, we besteden veel aandacht aan de woonomgeving en sociaal beheer. We werken aan complete wijken, waar alles aanwezig is om er prettig te kunnen wonen. Daarbij stimuleren we bewoners om zich actief in te zetten voor hun woonomgeving.



In gesprek met de stad

Nieuwe afspraken met gemeente en corporaties

In het 'Lokaal Akkoord' hebben de gemeente Groningen en de corporaties in de stad afspraken vastgelegd over het aantal nieuwbouwwoningen en de woonruimteverdeling. In 2005 hebben we deze afspraken onder de loep genomen. Ook stadjes zijn daarbij uitgenodigd om mee te denken. In 2006 zal dit uitmonden in een nieuw Lokaal Akkoord.

Weten wat er leeft

In 2005 hebben we actief contact gezocht met organisaties op het gebied van zorg, onderwijs, politiek en welzijn. Samen met hen willen we bepalen wat de stad nodig heeft en welke rol wij daarin kunnen spelen. Met de RuG en Hanzehogeschool praten we bijvoorbeeld over studentenhuisvesting, met zorginstellingen over de mogelijkheden van wonen in combinatie met zorg. In is een maatschappelijke onderneming die werkt voor de mensen in de stad. Dus is het belangrijk om te weten wat er leeft in de samenleving en wat de samenleving van ons verwacht. Zo kunnen we een optimale bijdrage leveren aan de leefbare stad.



2005 In getallen

	aantal
woningen, kamers en overige in verhuur	11.278
nieuwbouwwoningen (huur en koop) opgeleverd	173
nieuwe kamers opgeleverd	83
nieuwe woningen en kamers in ontwikkelingsportefeuille	4.040
woningen gesloopt	360
woningen kwaliteitsverbetering uitgevoerd	184
huurwoningen verkocht	97
medewerkers in dienst (146,7 fte)	164

Geld verdienen waar het kan om het uit te geven waar het moet

Huurwoningen te koop

Jaarlijks bieden we een aantal woningen te koop aan aan de zittende huurders, in wijken waar In verder geen bezit heeft of waar koopwoningen een goede toevoeging aan het aanbod zijn. Met de verkoop vergroten we de keuzemogelijkheden voor klanten. Het geld dat we ermee verdienen besteden we aan nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid op andere locaties in de stad. In 2005 hebben we 47 huurwoningen verkocht aan huurders. Daarnaast hebben we enkele panden verkocht aan andere verhuurders. In kan met de opbrengst hiervan versneld doorgaan met het bouwen aan de leefbare stad.

Complete wijken met een eigen karakter

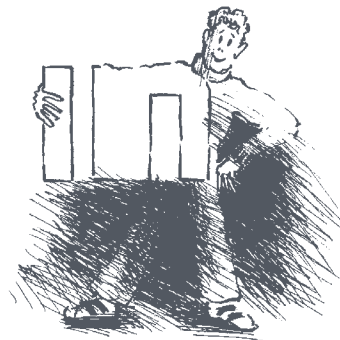
Een wijk waar mensen graag wonen

Een complete wijk is: een wijk waar bewoners kunnen kiezen uit verschillende typen woningen in diverse prijsklassen, een wijk waar bewoners in hun eigen buurt kunnen blijven wonen als ze ouder worden, een wijk die de voorzieningen biedt waaraan de bewoners behoefte hebben. Daarbij willen we het eigen karakter van de wijk behouden, niet alle wijken moeten hetzelfde zijn.

Wijkvisies

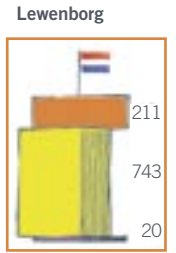
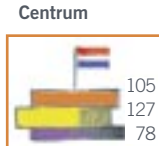
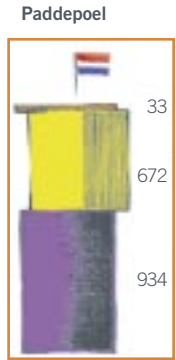
Om wijken compleet te kunnen maken, hebben we in 2005 voor alle wijken waar In veel woningen heeft, vastgesteld hoe de wijk ervoor staat en wat er de komende jaren nodig is aan fysieke en sociale maatregelen. Aan de hand van deze wijkvisies maken we samen met bewoners en andere partijen in de wijk concrete plannen.

Verderop leest u wat we in 2005 hebben bereikt in Paddepoel, Lewenborg en Korrewegwijk. Informatie over de andere wijken vindt u in het volledige jaarverslag 2005 op onze website.





Aantal woningen naar prijsklasse



Yvonne Geerdink, directeur/bestuurder van In

“Je moet inspelen op veranderingen, en die gaan sneller dan we

“De samenwerking tussen gemeente en de corporaties is in Groningen uitstekend,” stelt Yvonne Geerdink, directeur/bestuurder In. “Groningen heeft een goede naam als slagvaardige stad op het gebied van volkshuisvesting.” Ze wijst op het in 2002 afgesloten Lokaal Akkoord, de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en corporaties, vanuit een gemeenschappelijke ambitie: “We willen een stad die prettig leefbaar en vitaal is, ongedeeld, een stad die keuzes en kansen biedt voor iedereen, en een beroep doet op alle stadgers.” Deze niet geringe ambitie wordt in het Nieuw Lokaal Akkoord 2006 nadrukkelijk onderstreept. Afspraken over taken en verantwoordelijkheden worden op diverse punten aangepast en aangescherpt. “Dat is nodig, want de samenleving verandert snel, net als de eisen en verwachtingen op de woningmarkt. Mensen willen steeds betere woonkwaliteit, betaalbaar wonen, betere doorstroming en een betere aansluiting tussen het huur- en koopsegment. Daarmee verandert ook de rol van de lokale samenwerkingspartners in wonen, welzijn en zorg. Die processen gaan sneller dan we ons realiseren, daar moet je op inspelen. De betrokkenheid van bewoners wordt steeds belangrijker en je zult mensen eerder in je planvorming moeten laten meedenken.” En dat gebeurt al. Zo zijn in Groningen Zuid en Groningen Noord stadsgesprekken gehouden, waarbij mensen ideeën en wensen konden aangeven. “Dat leverde een aantal concrete aanbevelingen op die we zullen opnemen in het Nieuw Lokaal Akkoord.”





denken."

Arie Wink, directeur RO/EZ Gemeente Groningen

‘Het klinkt als reclame als ik het zo zeg, maar Groningen is gezegend met een paar prachtige corporaties.’ Arie Wink, directeur RO/EZ, loopt al even mee in Groningen. De laatste 10 -15 jaar overziend, is hij niet ontevreden over het samenspel met ‘de grote spelers op het gebied van volkshuisvesting in Groningen’.

“De corporaties bezitten en beheren een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de stad. Ze ontwikkelen daarnaast steeds vaker in eigen beheer projecten. De corporaties hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd, ze hebben hart voor de stad, en durven ook te investeren voor de langere termijn.” Dat reikt, stelt Wink, dus verder dan alleen het snel bouwen van woningprojecten. Het gaat ook over visie, oog voor bijkomende voorwaarden en voorzieningen om te komen tot leefbare wijken en aantrekkelijke buurten. “Het gaat ook over wijkvernieuwing. Corporaties denken hierover mee en nemen initiatieven. Voor de gemeente is het prettig om concrete afspraken te maken, zoals het Lokaal Akkoord.” Wink constateert een groeiend onderling respect en vertrouwen en op belangrijke punten een min of meer gedeelde visie en ambities. “Je bent steeds meer samen op zoek naar duurzame kwaliteit in huisvesting. En dat leidt ook tot concrete positieve resultaten, zoals bij het project ‘Wonen boven Winkels’ in de binnenstad, onder meer in het gebied van het A-Kerkhof en de Gelkingestraat.” Hij is per saldo enthousiast en staat daarin niet alleen, ervaart hij: “Het enthousiasme komt twee kanten.”

“Het enthousiasme komt van twee kanten”

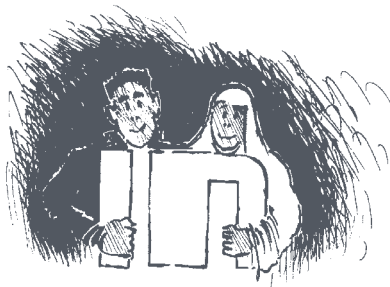


Paddepoel

Een wijk met verschillende gezichten

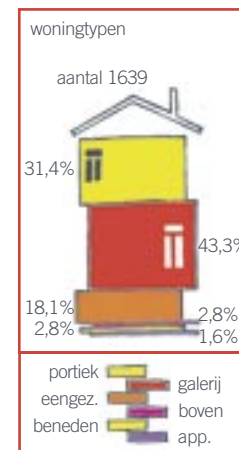
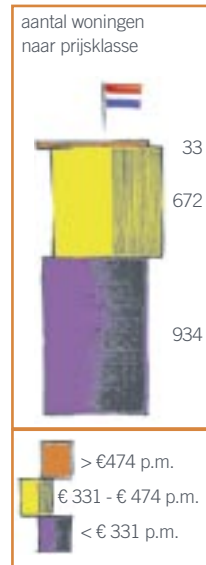
Kenmerken: ruim opgezet, veel voorzieningen, mensen uit verschillende culturen, relatief veel lagere inkomens, eentonige bebouwing uit de jaren '60. Sinds 2001 wordt er hard gewerkt aan wijkvernieuwing.

Toekomstvisie: meer variatie in woningtypen en bevolkingsstelling, het uiterlijk van de wijk oprispen, bewoners meer betrekken bij hun wijk.



Dit deden we in Paddepoel in 2005:

- We bouwden 44 woningen rond een sfeervolle haven en 36 terraswoningen aan het Reitdiep.
- We sloopten 360 woningen ten zuiden van de Grote Beerstraat.
- In verkoop: 24 patiowoningen, 14 ruime eengezinswoningen en 35 stadswoningen.
- In ontwikkeling: 64 koopappartementen, 9 grondgebonden koopwoningen, een woontoren met een mix van huur- en koopwoningen en ruimtes voor zorginstellingen.
- We moderniseerden 144 eengezinswoningen.
- We gingen verder met het verbeteren van isolatie, ventilatie en toegankelijkheid in de Castor-, Pollux- en Morgensterflats.
- Samen met stichting Stiel, de gemeente en bewoners werd een groots multicultureel buurtfeest georganiseerd. Een groot succes en zeker voor herhaling vatbaar.
- In het kader van 'Lentekriebels' knapten bewoners een speelplein op.
- We hielpen bewoners met het realiseren van een extra schommel op een van de binnenterreinen.
- De buurtbeheerder kreeg een nieuw kantoor in 'de Sterrenkijker'.
- We verbeterden o.a. de veiligheid en beheer van het sloofterrein en de omleidingsroute voor fietsers, zodat de wijk ondanks de bouwwerkzaamheden leefbaar blijft.



Carina van de Witte (Stichting Stiel), opbouwwerker in Paddepoel

“Als je bewoners serieus neemt, krijg je meer betrokkenheid”

“Het is prachtig zoals die kinderen met grijpertjes zwerfvuil opruimen. Ze vinden het geweldig.” Carina van de Witte (Stichting Stiel), opbouwwerker in Paddepoel, is enthousiast over de ontwikkelingen. “Je wilt mensen in beweging brengen. Via het opbouwwerk wil je bewoners meer betrekken bij het verbeteren van de leefbaarheid in hun buurt. Zulke resultaten zijn dan heel mooi, natuurlijk.”

De strijd tegen het zwerfvuil startte met de actie Lentekriebels, de grote gemeenschappelijke voorjaars schoonmaak in Groningen. Het effect lijkt duurzaam, merkt Carina, want sindsdien wordt de buurt - Steenbokplein en omgeving - regelmatig door buurtbewoners, kinderen en ouderen, schoongehouden. “En je ziet dat mensen die elkaar voor die tijd nauwelijks kenden elkaar nu weten te vinden.” De samenwerking met In verloopt prettig. “Dat merk je bij het overleg en de uitvoering van projecten, zoals de herinrichting van de (speel)pleintjes. Het is goed dat In ruimte biedt voor ideeën en wensen van de buurtbewoners. Die weten waar behoefte aan is, dat werkt ook het beste, dat houdt mensen betrokken, omdat het dicht bij hen staat.”

Carina komt bij de mensen over de vloer. “We vergaderen bij mensen thuis.” Daarbij pikt zij soms ook wel zorgsignalen op die zij kan doorgeven naar In of andere instanties, die dan kunnen helpen oplossingen te vinden.





Mariëlle Kool, woonconsulent Paddepoel bij In

Als bewoners geen klachten melden, wil dat niet perse zeggen dat alles okeë is. Integendeel: het kan ook betekenen dat mensen niet veel vertrouwen hebben in de 'huisbaas'.

“Maar als hun woning en hun buurt worden opgeknapt, verandert dat,” vertelt Mariëlle Kool, woonconsulent Paddepoel. De samenwerking met het opbouwwerk blijkt daarin heel belangrijk. “In januari 2005 is in Paddepoel een buurtteam gestart om bewoners meer te betrekken bij hun omgeving en de vernieuwings-activiteiten. Belangrijk voordeel is dat opbouwwerkers zoals Carina de mensen thuis opzoeken en aanspreken. Daar heb je als woonconsulent weinig tijd voor, bovendien ben ik van de corporatie, dan reageren mensen toch terughoudend. Opbouwwerkers leggen als neutrale professionals makkelijker contact en dat werkt prima.” Mariëlle is positief: “Er is al veel gebeurd op het Steenbokplein, echt fantastisch! En als een kind tegen je zegt, bij het opruimen van zwerfvuil, ‘Mevrouw, dit is de mooiste dag van mijn leven!’, dan gaat er iets door je heen.” En het werkt dieper, merkt ze. “Je ziet sommige mensen helemaal opbloeien, weer meedoen, zelf dingen oppakken in de buurt en daardoor gelukkiger worden. Dat past ook goed bij onze missie: voorwaarden scheppen om mensen prettig te laten wonen.” De ontwikkelingen rond het Steenbokplein zijn inspirerend als voorbeeld: “We gaan ook in andere buurten op deze manier aan de slag.”

“Je ziet mensen helemaal opbloeien.”



Lewenborg

Dorps wonen in het groen

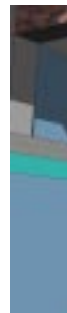
Kenmerken: met veel groen en voorzieningen is deze wijk uit de jaren '70 aantrekkelijk voor gezinnen, maar de wijk is aan het 'vergrijzen'.

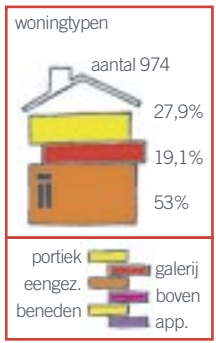
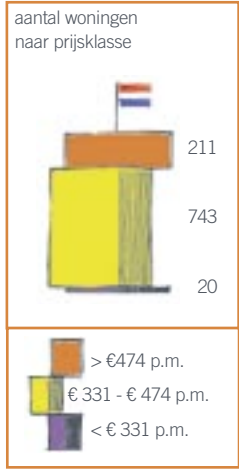
Toekomstvisie: meer woningen en voorzieningen voor ouderen, meer dure huurwoningen en koopwoningen zodat meer doorstroming ontstaat en ouderen in de wijk kunnen blijven wonen. Aandacht voor beheer van het groen, de veiligheid en het betrekken van bewoners bij hun wijk.



Dit deden we in Lewenborg in 2005:

- We hebben 57 huur- en 39 koopappartementen voor senioren ontwikkeld, die we in 2006 gaan bouwen in de centrumzone en we ontwikkelden 61 huur- en koopwoningen op de plek van de vroegere Konmar.
- We hebben een ontwerp gemaakt voor een nieuw gezondheidscentrum voor de wijk.
- We ontwikkelden het Vensterhuis, een Ouder- en kindcentrum, waar o.a. een peuterspeelzaal, een consultatiebureau en een zwemschool onderdak vinden.
- We zijn intensiever gaan samenwerken met de vele organisaties op gebied van zorg, welzijn, onderwijs en cultuur die de wijk rijk is.
- In 2007 wordt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van kracht. In 2005 startten we een project om betrokkenheid van bewoners bij de wijk te stimuleren.
- Bij 108 portiekwoningen vervingen we de gevel en een aantal woningen kreeg nieuwe isolerende dakbedekking.





Robert Oldengarm, projectleider bij In

“Het is mooi om hier aan mee te werken!”

“Het is belangrijk dat je goed inspeelt op de behoeften van bewoners; met meer gerichte voorzieningen verbeter je de leefbaarheid in de wijk. Dat gebeurt nu in Lewenburg met de ontwikkeling van het Vensterhuis en het Gezondheidscentrum (onderdeel van het wijkvernieuwing sprogramma Lewenburg), dat zijn mooie projecten.”

Robert Oldengarm begeleidt projecten op het gebied van nieuwbouw en niveauverbetering. Zo is hij o.a. nauw betrokken bij de ontwikkelingen in Lewenburg waar hij te maken heeft met diverse partijen. “Je werkt samen met de gemeente, bewoners en gebruikers, architecten en ontwikkelaars, dat maakt het extra leuk.”

Deze projecten passen goed bij In, vindt Robert. “In wil complete wijken met een gevarieerd woningaanbod en goede woonkwaliteit, en voldoende voorzieningen.”

Het Vensterhuis in Lewenburg is een spraakmakend voorbeeld. De invulling en uitvoering worden besproken in de bouwcommissie waar Robert ook deel van uitmaakt. “Je praat over allerlei aspecten, de voorwaarden en eisen waar de ruimten van de gebruikers aan moeten voldoen, het is heel breed.” Het Vensterhuis biedt straks onderdak aan voorzieningen die speciaal gericht zijn op ouders met jonge kinderen tussen 0 en 6 jaar. Partijen zijn Kinderopvang, consultatiebureau en verloskundigenpraktijk, een peuterspeelzaal en een zwemschool. “Bijzonder is dat er een zwembad in komt voor leszwemmen voor kleine kinderen. Maar je kunt dat bad mogelijk ook gebruiken voor ouderenzwemmen, zwangschapszwemmen en zwemmen op therapeutische basis.”





Janneke Koopman, SKSG Kinderopvang

“Wij zitten op zich goed in het Paddeltje, maar het begint wat krap te worden voor de babygroep, daarom doen we mee in het Vensterhuis. Wat meetelt is dat we daar onze doelgroep tegenkomen: jonge ouders, vrouwen met bolle buiken, dat zijn onze klanten.” Janneke Koopman, unitmanager bij SKSG Kinderopvang, is betrokken bij de realisering van het Vensterhuis. Zij is uiteraard gefocust op de voorzieningen voor haar jongste klantengroep: kinderen van 0 tot 4 jaar, die door hun ouders aan de goede zorgen van professionele leidsters worden toevertrouwd. “Wij krijgen in het Vensterhuis circa 45 kindplaatsen.”

Janneke vindt het prettig om in zo'n vroeg stadium betrokken te zijn bij het Vensterhuis. “Je zit met de architect aan tafel om het programma van eisen te bespreken, zaken als het aantal kindertoiletten, kinderbedjes, de raamhoogte, de beschikbare oppervlakte van het speel/trainingslokaal. Het is soms moeilijk om vanaf tekening een ruimte goed in te schatten. We zijn extra kritisch in de besprekingen, 20 centimeter meer of minder is voor ons een wezenlijk verschil.”

Janneke vindt dat In zich daarin zakelijk en klantvriendelijk opstelt. “De bejegening is prima.” Ze heeft er vertrouwen in dat SKSG Kinderopvang haar ‘klantjes’ straks een veilige, comfortabele opvang kan bieden, en dat haar medewerkers zich prima zullen thuisvoelen in het Vensterhuis.

“20 centimeter is voor ons een wezenlijk verschil.”

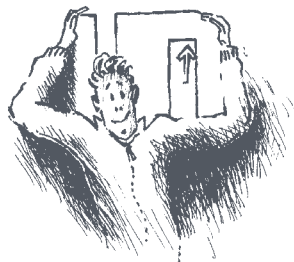


De Korrewegwijk

Een stadswijk die lééft

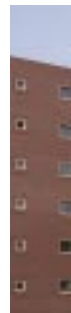
Kenmerken: levendige wijk met bijzondere architectuur en betaalbare woningen. Er heeft de afgelopen jaren een ingrijpende wijkvernieuwing plaatsgevonden.

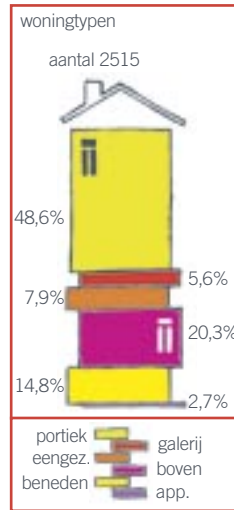
Toekomstvisie: door nieuwbouwen kwaliteitsverbetering van bestaande woningen meer variatie in het woningaanbod scheppen, zodat bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen. Bewonersactiviteiten stimuleren.



Dit deden we in de Korrewegwijk in 2005:

- We leverden 88 nieuwe huurwoningen en 49 koopwoningen op.
- Samen met de bewoners maakten we een wijkvernieuwingsplan voor de Nieuw Indische buurt.
- We stellen tuingereedschap beschikbaar voor bewoners zodat ze zelf met elkaar het groen kunnen onderhouden.
- We besteedden extra aandacht aan portiekschoonmaak en schotelantennes.
- We werkten mee aan het creëren van speelvoorzieningen.
- De buurtbeheerder kreeg een nieuw kantoor op een toegankelijker plek.
- Bij schilderwerk aan diverse complexen konden bewoners meebeslissen over de kleuren.
- We hebben wasmachineaansluitingen aangebracht in woningen die dat nog niet hadden.





Gea Nijstad, bewonerswerkgroep Nieuw Indische buurt

Onder de noemer 'Nog mooier wonen in de Nieuw Indische buurt' nodigde In bewoners uit om mee te denken over de wijkvernieuwing in hun wijk. Bewoonster Gea Nijstad meldde zich enthousiast aan voor de bewonerswerkgroep. Op de eerste informatiebijeenkomst was het wel even schrikken: "Ik dacht dat het zou gaan om het verbeteren van de woonomgeving", vertelt Gea. "Maar het ging ook om mogelijke sloop en nieuwbouw." "Veel bewoners stonden zich aan de term 'kwalitatief beter wonen', zoals In die hanteert. Want wie bepaalt wat kwalitatief beter wonen is? Veel

mensen wonen hier al hun leven lang prettig en hebben niet meer nodig. De betaalbaarheid is erg belangrijk. Je moet niet vergeten dat hier zo'n beetje de laatste goedkope woningen van de stad staan. Daar moet je zuinig op zijn." De werkgroep drong aan op behoud van 23 karakteristieke woningen aan de Palembangstraat, die In oorspronkelijk wilde slopen. En met succes: In gaat de woningen nu opknappen. Gea Nijstad, zelf woonachtig aan de Palembangstraat, is erg blij met dit besluit van In: "De Palembangstaat is echt een herkenningspunt in de wijk en is bepalend voor het karakter van de wijk. Ik vind het goed dat zo'n belangrijk stukje van de wijk nu blijft behouden".

Gea vindt het belangrijk dat bewoners betrokken worden bij dit soort ingrijpende besluiten: "In een werkgroep probeer je om samen iets te bereiken voor de bewoners, je wilt graag zorgen voor het behoud van een prettige woonomgeving."

“Zorgen voor het behoud van een prettige woonomgeving”

“In overleg met bewoners”



g.”

ers bepalen we de wijkvernieuwing.

We doen het tenslotte voor hén.”

Miranda de Locht, projectleider Wonen bij In

“Veel mensen wonen hier met plezier, de Nieuw Indische buurt is een fantastische buurt. Ik snap dan ook best dat mensen die in een andere fase van hun leven komen graag in hun buurt willen blijven wonen. Daarom willen we ook andere woningtypes, zoals appartementen en eengezinswoningen toevoegen. Ook willen we mensen die een woning willen kopen daar graag de mogelijkheden voor bieden. In overleg met bewoners bepalen we het programma. Want we doen het tenslotte voor hen. Over de Palembangstraat verschilden In en de werkgroep aanvankelijk van mening, daarom hebben we verder onderzoek gedaan naar de wensen van de bewoners van deze woningen. Hieruit bleek dat bewoners veel waardering hebben voor hun woning: grondgebonden met tuintje, authentiek karakter, geen bovenburen, een bijzondere ligging en een lage huurprijs. Wel kwam naar voren dat enkele verbeteringen gewenst zijn. In heeft daarom besloten om deze bijzondere woningen niet te slopen, maar op te knappen. Samen met de bewoners stellen we nu een pakket aan maatregelen op, die het comfort van de woningen verbeteren.”



Studentenkamers

Met ruim 3000 studentenkamers is In de grootste studentenhuysvester in de stad. De vraag naar de luxere kamers was ook in 2005 groot. In de grote flats ontstond in de loop van het studiejaar echter leegstand. De komende 10 jaar willen we ieder jaar gemiddeld 100 nieuwe kamers toevoegen, vooral grotere kamers met eigen voorzieningen, want daar is veel vraag naar. Samen met de gemeente Groningen zoeken we naar locaties voor nieuwbouw of verbouw, bijvoorbeeld in leegstaande bedrijfspanden of verzorgingstehuizen.



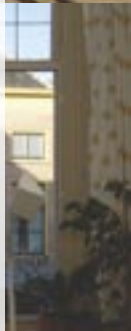
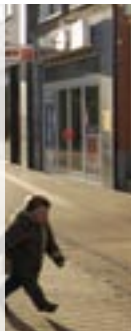
In 2005...

- Leverden we 83 kamers op en kochten we twee panden om in 2006 te verbouwen tot in totaal 139 kamers.
- Kochten we een locatie waar we 81 kamers voor buitenlandse studenten gaan bouwen.
- Begonnen we met brandveiligheidsinspecties in onze studentenpanden. De komende 3 jaar komen alle panden aan de beurt.
- Zijn we begonnen met 'opfrisacties' in diverse panden. Jaarlijks knappen we samen met bewoners een aantal panden op.
- Hebben we in alle studentenkamers van In internet mogelijk gemaakt door ze te voorzien van retourgeschikte kabel.

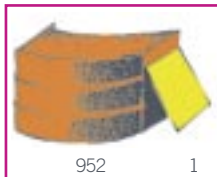


Wonen boven winkels

Samen met de gemeente heeft In de NV Wonen boven Winkels Groningen opgericht, om woonruimte te creëren in leegstaande panden en verdiepingen in de binnenstad. Veel eigenaren laten ruimtes onbenut en dat is jammer. Wonen boven Winkels wil daar wat aan doen. Het eerste pand dat door Wonen boven Winkels werd omgebouwd tot woonruimte is te vinden aan het A-kerkhof. In 2005 werden hier 10 studentenkamers gebouwd. Aan de Gelkingestraat bouwt Wonen boven Winkels twee verwaarloosde panden om tot woon- en winkelruimte. Hier komen ook enkele studentenkamers, die in 2006 worden opgeleverd.



Selwerd/Tuinwijk



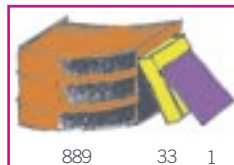
Beijum



Centrum



Schildersbuurt



legenda



Zeeheldenbuurt



Zuid



Overige wijken



Sabine Snellen van Vollenhoven, woonconsulent Studenten bij In

“Kritische studenten houden ons scherp!”

Sinds 2003 is Sabine Snellen van Vollenhoven woonconsulent voor de doelgroep ‘studenten’. Samen met haar collega Willemijn Bakker is zij het aanspreekpunt voor de bewoners. Sinds oktober 2005 heeft In een team voor een gerichtere dienstverlening aan studenten-huurders. “Het is toch een bijzondere doelgroep, met een eigen leefstijl, een eigen leef- en woongedrag. Dat werkt anders, het gaat vaak wat informeler. Maar studenten kunnen ook kritisch zijn, en dat houdt ons scherp. Het directe contact met huurders is belangrijk voor onze dienstverlening. Daarnaast heb je overleg met de hoofdbewoners van de studentenpanden, en de bewonersverenigingen in de flats en met de overkoepelende organisatie Grobos. Dat gaat heel soepel. Het voelt aan als partnerschap, en het komt ook van twee kanten. Studenten komen ook met actiepunten en ideeën, daar moet je als In dan wel voor openstaan.” Die benadering leidt tot concrete resultaten, vertelt Sabine. Als voorbeelden noemt zij de bedongen korting voor studenten op de afvalstoffenheffing, syllabus voor de hoofdbewoners, beleid rondom officiële waarschuwingen, servicekosten, fonds voor vloerbedekking, Hint en Flits etc. “2005 was een druk jaar,” blikt Sabine terug. “Maar het is superleuk werk.”



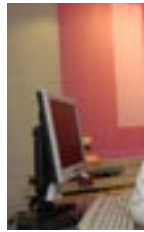


Nico Dillingh, voorzitter van bewonersvereniging GROBOS

Nico Dillingh (22), derdejaars bedrijfskunde in Groningen, bewoont sinds 2003 een studentenflat in Selwerd. Naar tevredenheid, al zou de kamer wat groter mogen. Maar het sociale aspect – het samenleven met andere studenten – weegt absoluut zwaarder. Nico was al 2,5 jaar secretaris toen hij in maart 2006 voorzitter werd van GROBOS. Als belangrijkste taak voor GROBOS noemt Nico de belangenbehartiging namens de studenten-huurlers als een toch wat afwijkende klantengroep. “Het is belangrijk dat je als studentengroep serieus wordt genomen, omdat we toch anders tegen zaken aankijken, en soms ook andere wensen en belangen hebben dan ‘gewone’ huurders.”

Hoe is zijn ervaring met In? “De mensen bij In nemen ons serieus. We hebben elke zes weken overleg en dat voelt gelijkwaardig aan. In staat open voor wat we te melden hebben en men stelt onze inbreng op prijs. Ook als we kritiek hebben. En we kunnen behoorlijk kritisch zijn!” In het overleg komen tal van zaken aan bod, van huurverhoging tot onderhoud en voorzieningen. Vorig jaar stond bijvoorbeeld de hoogte van de afvalstoffenheffing op de agenda. “Volgens ons betaalden wij als student naar verhouding te veel. Dat hebben we uitgezocht en aangekaart. Met hulp van In is met de Milieudienst een lagere heffing afgesproken, 82 euro in plaats van 123 euro. Daar zijn we blij mee, want als student heb je het niet te breed.” Geen kritiek dus? “Nou, het is af en toe wel wat bureaucratisch, het kan wel wat flexibeler voor ons....”

“Het kan soms wel **wat flexibeler...**”



Klanten krijgen de ruimte

Keuzevrijheid, kwaliteit en betaalbaarheid

Prijs en kwaliteit

De huurverhoging is het afgelopen jaar beperkt gebleven tot gemiddeld 1,6%, dat is lager dan het landelijk gemiddelde. Een deel van onze woningen heeft een relatief lage huurprijs vergeleken bij de geboden kwaliteit. Dit gat willen we dichten, omdat we vinden dat er een goede verhouding moet zijn tussen prijs en kwaliteit. Daarbij houden we goed in de gaten of dat maatschappelijk ook verantwoord is.

De klant kiest

In vindt het belangrijk dat klanten kunnen kiezen waar en hoe ze willen wonen. In 2005 hebben we voorbereidingen getroffen om in 2006 woningen 'te woon' aan te bieden. De klant kiest of hij de woning wil kopen of huren en welke extra diensten hij wil afnemen.

Volgens de Huurwet van 2004 mogen huurders meer zelf veranderen in hun woning dan vroeger. We stimuleren huurders gebruik te maken van deze mogelijkheid om hun woning naar eigen smaak in te richten en gaan hen hierover in 2006 actiever informeren.

Verhuur en dienstverlening

Verhuur van woningen

698 (10,1%) van onze 6920 woningen kregen in 2005 een andere huurder. Eind 2005 stonden 24.118 woning-





zoekenden ingeschreven bij Woningnet. Er is nog steeds weinig doorstroming, omdat er ook in 2005 te weinig nieuwe woningen zijn gebouwd en omdat door de wijkvernieuwing veel mensen moeten verhuizen.

Door de woningproductie goed op gang te houden werken we aan de oplossing hiervan.

Verhuur van kamers

In 2005 hebben 3162 studenten zich ingeschreven als kamerzoekende bij In. Sinds januari 2005 verloopt het inschrijven en aanbieden van studentenkamers volledig via onze website. Om buitenlandse studenten beter van dienst te zijn, hebben we in 2005 voor een Engelstalige versie van de website gezorgd.

1018 kamers kregen een andere huurder, 32,3% van het totale kamerbezit. De meeste kamers die vrij komen bieden we aan via onze website. In 2004 hebben we de regels voor voordracht van huisgenoten aangescherpt, om meer kamers via de website aan te kunnen bieden, zodat deze kamers voor alle studenten bereikbaar zijn. In 2005 werden er in verhouding inderdaad meer kamers via de website verhuurd dan in voorgaande jaren.

Commerciële en maatschappelijke verhuur

Door de verhuur van winkel- en bedrijfspanden stimuleert In de bedrijvigheid in de verschillende stadswijken. Daarnaast verhuren we ook aan o.a. kinderdagverblijven, zorginstellingen en culturele instellingen. Daarmee leveren wij een actieve bijdrage aan complete wijken en een leefbare stad.

Onderhoud

In wil mensen een goede woning bieden waarin het prettig wonen is. Daarom houden we de kwaliteit van ons dagelijks onderhoud goed in het oog. Daarvoor werken we sinds 2005 met een onafhankelijk keurmerk voor aannemers en onderhoudsbedrijven. Elk jaar wordt gecontroleerd of In aan de kwaliteitseisen voldoet.

We willen onze klanten een optimale dienstverlening bieden, ook als we opdrachten laten uitvoeren door derden. Jaarlijks beoordelen we daarom onze opdrachtnemers op de kwaliteit van dienstverlening. In 2005 werd aannemingsbedrijf Rottinghuis als beste beoordeeld.



Robert Kuiper, projectleider Patiowoningen Paddepoel

“Met dit project brengt In één van haar uitgangspunten in praktijk: De klant kiest. Het sluit aan bij de ideeën omtrent meer particulier opdrachtgeversschap. Dat wilden wij oppakken bij de wijkvernieuwing in Paddepoel Zuidwest, in overleg met de gemeente. Het is eigenlijk best snel gegaan,” vertelt projectleider Robert Kuiper. Het project is gelanceerd tijdens de nieuwbouwbeurs oktober 2004. Belangstellenden konden inschrijven via de speciale website. In juni 2005 waren de kopers bekend, in januari 2006 lagen de bestektekeningen klaar. De geplande oplevering is voorjaar 2007. “We hebben dan een spannend traject gelopen. Elke koper heeft zelf een individueel programma van eisen opgesteld en besproken met de architect. Sommige kopers kwamen met complete collages en uitgebreide verhalen. De architect verwerkte dat in een voorlopig ontwerp, en na bijsturing in een definitief ontwerp. Een duidelijk stappenplan, heel overzichtelijk. Alle lof voor de architect.” Om de woningprijs betrouwbaar te kunnen bepalen, mochten kopers uitgaan van 550 euro per m³ v.o.n., op voorwaarde dat men zich aan bepaalde spelregels zou houden. “Zo wist de koper al bij het voorlopig ontwerp wat de koop prijs zou zijn.” Toch blijft het voor In spannend hoe het uiteindelijk uitkomt. “Het kostte in elk geval meer tijd en energie dan ‘begroot’. Maar het succes is het waard, vindt Robert. “En het is een positieve impuls voor de wijkvernieuwing en voor het imago van Paddepoel.”

“Sommige kopers maakten een complete collage als programm





“In toont veel durf met dit project.”

a van eisen.”

Henk Stadens, koper van een patiowoning in Paddepoel

Henk Stadens is geboren in het - naar eigen zeggen - mooiste dorpje van Groningen: Garnwerd. Na zijn studie bouwkunde en architectuur in Delft keerde hij terug naar Groningen en werkt nu als architect bij architectenbureau De Zwarte Hond. “We ontwerpen school- en kerkgebouwen, parkeergarages en woningen, heel breed dus.”

Zijn nieuwe patiowoning komt echter van de tekentafel van collega-architectenbureau Oving, dat in opdracht van In dit unieke project in Paddepoel ontwikkelde. Stadens is goed te spreken over het project met 24 patiowoningen rondom een hofje. “Het is heel bijzonder, je hebt als koper heel veel vrijheid; je bouwt de woning eigenlijk zelf, bij wijze van spreken. Binnen de gegeven kavelmaten en de spelregels bepaal je zelf hoe de woning eruit zal zien, de indeling, de inhoud, de

vorm van de patio... Dat gaat echt ver. In toont veel durf. Want ik weet hoe bewerkelijk het is voor een architect en de aannemer als elke woning anders moet, en elke bewoner eigen wensen heeft.”

Die grote betrokkenheid van de kopers vereist goede communicatie. “Je moet je in kunnen leven in de rol van de ander, dat is belangrijk. Dat gaat meestal goed, al kan het soms wat sneller. Maar ik ben tevreden, het is een prachtig project. Ik woon straks op een unieke locatie aan een rustig hofje, betaalbaar, en toch midden in de stad.”



Onderzoek naar de kwaliteit van onze dienstverlening

In werkt continu aan het verbeteren van de dienstverlening. Net als voorgaande jaren vroegen we onze klanten in 2005 wat zij vinden van onze dienstverlening. Vooral de informatievoorziening kan beter, blijkt uit dit onderzoek. We werken inmiddels aan folders over de klachtenprocedure en over het aanbrengen van veranderingen in de woning. Deze komen in 2006 gereed.

Kwetsbare personen, huurschuld en overlast

33 woningen werden in 2005 verhuurd aan uitgezette huishoudens, kwetsbare personen en ex-verslaafden. We bieden deze groepen passende huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding door hulpverlenende organisaties. Op deze manier helpen we deze klanten op weg naar grotere zelfstandigheid en meer sociale binding.

We willen zoveel mogelijk voorkomen dat huurders een hoge huurachterstand opbouwen. Daar waar nodig kan de huurder een regeling treffen met In of verwijzen wij de huurder door naar de

kredietbank. In 34 gevallen is het in 2005 toch tot een huisuitzetting gekomen. Wij blijven streven naar een vermindering van dit aantal.

Huurders die overlast ervaren van burens, geven we in eerste instantie het advies om zelf in gesprek te gaan bij de veroorzaker van de overlast. Als de overlast niet stopt, probeert In te bemiddelen. Soms is het nodig om hulpverlenende instanties in te schakelen. In 2005 is het aantal gevallen waarbij dat nodig was toegenomen. In het uiterste geval vragen we ontruiming aan bij de rechter. In 2005 hebben we dit in 6 gevallen gedaan.



In gesprek met onze klanten

De mening van onze huurders

Op allerlei manieren onderhoudt In contact met klanten. Naast structureel georganiseerd overleg met het GROBOS, de Bewonersraad en de bewonerscommissies, voeren we als daar aanleiding toe is overleg met klantenpanels en werkgroepen of houden we enquêtes. Zo horen we de mening van huurders en woningzoekenden en weten we wat er leeft onder hen. Omdat we graag wilden weten hoe senioren willen wonen, hebben we in januari 2005 samen met de Bewonersraad bijeenkomsten georganiseerd voor huurders ouder dan 55 jaar. Dit leverde waardevolle informatie op die we gebruiken bij het realiseren van woonruimte voor ouderen. Ook hielden we in 2005 een enquête naar de tevredenheid over het Sociaal Plan dat geldt als mensen door wijkvernieuwing moeten verhuizen. De uitkomsten waren positief.

Bewonersraad

In 2005 hebben de Bewonersraad en In gesproken over o.a. het huurbeleid, de servicekosten, het beleid rondom zelf aangebrachte veranderingen, het huurcontract, de woonruimteverdeling, het klanttevredenheidsonderzoek en het thema 'betaalbaarheid en keuzevrijheid'. Om zich verder te profileren en te professionaliseren heeft de

Bewonersraad een eigen informatiecentrum en een website gekregen waar huurders terecht kunnen voor informatie en advies.



Het GROBOS

We onderhouden nauw contact met het GROBOS (Groninger Bewoners Overleg Studentenhuisvesting), de overkoepelende bewonersvereniging die de belangen behartigt van de kamerbewoners van In. In 2005 hebben we met het GROBOS overleg gevoerd over onder andere de huurverhoging, het huurbeleid en het servicepakket.

In bedrijf

Bestuur en toezicht

In is een stichting met een directeur/bestuurder en een Raad van Commissarissen. De directeur/bestuurder geeft leiding aan de organisatie en wordt hierbij ondersteund door 3 directeuren, een directiesecretaris en een controller. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken bij In en beoordeelt of In voldoet aan haar maatschappelijke taak: het bieden van betaalbare woonruimte en het bouwen aan de leefbare stad.

Personeel en organisatie

In wil een goede werkgever zijn, waar mensen zich met plezier inzetten voor het realiseren van de bedrijfsdoelstellingen. In stimuleert medewerkers te investeren in zichzelf, in In en in anderen.

Op 31 december 2005 werkten er bij In 164 medewerkers (146,7 fte); 96 mannen en 68 vrouwen. De gemiddelde leeftijd was 42 jaar. We laten graag jonge mensen kennis maken met ons bedrijf en onze sector door stageplaatsen aan te bieden. In 2005 hebben 15 studenten van uiteenlopende opleidingen stage gelopen. Sinds 2005 is In een gecertificeerd Werk-Leerbedrijf.



Projectontwikkeling

Met een aantal grootschalige nieuwbouwprojecten in aanbouw en in aantocht is In een van de grootste projectontwikkelaars in de stad. De komende 10 jaar bouwen we jaarlijks 400-500 woningen, zowel voor de verhuur als voor de verkoop. Daarvoor hebben we een professioneel projectontwikkelingsbedrijf in huis. We weten wat er leeft in de wijken en ontwikkelen zelf de gebouwen die de wijk nodig heeft. We zijn daarbij niet primair gericht op een hoog rendement, wel op het realiseren van een goed leefmilieu. We hechten belang aan duurzaam ontwikkelen.

Financieel beheer

We zetten het geld dat we verdienen in om onze missie waar te maken: daadwerkelijk bouwen aan een leefbare stad. Onze verdiensten gebruiken we voor uitgaven aan verdere verbeteringen, aankopen en nieuwbouw. In overeenstemming met ons uitgangspunt hebben we onze middelen ook in 2005 uitsluitend besteed aan werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.



Winst en verlies in 2005 (volgens actuele waarde, x € 1.000,-)

	2005	2004		2005	2004
Bedrijfsopbrengsten			Financiële baten en lasten		
• Huren	39.045	37.897	• Rentebaten	528	1.108
• Vergoedingen	5.173	4.823	• Rentelasten	-/ 12.658	-/ 12.632
• Overheidbijdragen	528	560	• Resultaat deelnemingen	-/ 17	-/ 55
• Opbrengst verkoop woningen	12.936	1.973	Totaal financiële baten en lasten	-/ 12.147	-/ 11.579
• Projectresultaten	1.056				
• Overige bedrijfsopbrengsten	2.508	2.422			
Som der bedrijfslasten	61.246	47.675			
			Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	19.521	8.777
Bedrijfslasten			• Buitengewone baten		-
• Afschrijvingen op immateriële en materiële waarden	809	137	• Buitengewone lasten		-
• Erfpacht	24	19			
• Lonen en salarissen	6.383	6.410	Resultaat voor mutatie actuele waarde	19.521	8.777
• Sociale lasten	1.769	1.714	Mutatie actuele waarde	-/ 14.546	3.080
• Lasten onderhoud	7.443	6.801			
• Projectresultaten	352		Jaarresultaat	4.975	11.857
• Overige bedrijfslasten	12.798	12.238			
Som der bedrijfslasten	29.578	27.319			
Exploitatieresultaat voor toegekende rente	31.668	20.356			

Een uitgebreide toelichting vindt u in het volledige jaarverslag op onze website www.in-groningen.nl.

Colofon

Samen met In, samen voor de stad

jaarverslag 2005 Groningen, juni 2006

tekstredactie Eefje Keuper

interviews Bart van der Harst, Leoni Kolkema

fotografie Paul Meek, Wouter Wieringa, archief In

illustraties Sybo Adema

vormgeving Wouter Wieringa BNO

druk Het Grafisch Huis

In

postadres Postbus 7104, 9701 JC Groningen

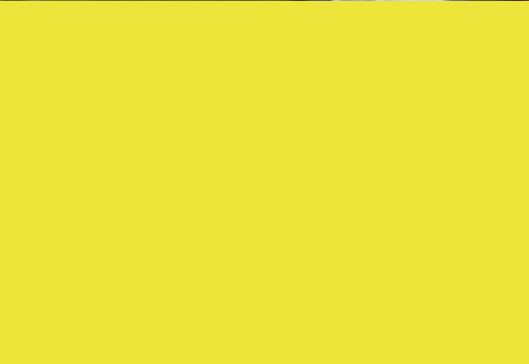
bezoekadres Gedempte Zuiderdiep 22, 9711 HG Groningen

telefoon (050) 369 36 93

internet www.in-groningen.nl







Samen in Groningen