



Goud Wonen

Woningstichting
Goud Wonen

Nummer 1
Maart 2025

Goud Wonen Berichten

Vervolgverhaal
Wisselen
van woning:
Sandra Jonker
vertelt
Pagina 2



**Versterkings-
opgave**
Een actueel overzicht:
Waar zijn we bezig?

Pagina 6

Even voorstellen
Gert Hummel,
medewerker
bedrijfsvoering

Pagina 8



Een goed rapport

We zijn het nieuwe jaar goed begonnen bij Goud Wonen. Volop activiteiten in de planning, zowel wat betreft onderhoud en verduurzaming van onze woningen als sloop en nieuwbouw in het kader van de versterkingsoperatie. Het laatste nieuws vindt u in deze nieuwsbrief. Wat we echt heel fijn vonden is dat we onlangs een heel goed rapport kregen van de visitatiecommissie. Deze roemde vooral de wijze waarop we als kleine woningstichting onze huurders meenamen in de aanpak van de versterkingsopgave. Huurders worden van begin tot eind betrokken en hebben invloed op de plannen. Ook onze medewerkers kregen een pluim. Ze zijn 'enthousiast, initiatiefrijk en betrokken.'

Daar zijn we natuurlijk erg trots op en daar gaan we ook graag mee door. Ook in het komende jaar besteden we het overgrote deel van het budget aan onderhoud, verduurzaming en projecten voor versterking. Ook over de financiën willen we transparant zijn dus u leest op pagina 4 waar we ons geld in 2025 aan besteden.

Tot slot: Heeft u een goed idee voor uw buurt? Meld het ons. Samen maken we de buurt beter!

Harry Oosting
Directeur-bestuurder

VERVOLGVERHAAL



Wisselen van woning

Hoe is het om te horen dat je huis gesloopt moet worden, in een wisselwoning te moeten wonen en te wachten op je nieuwbouw huurwoning? Sandra Jonker uit Zandeweer en haar twee kinderen overkwam het. De komende maanden volgen we haar en vertelt ze over haar ervaringen.

Dik vier jaar geleden kwam Sandra Jonker vanwege een echtscheiding terecht in een sociale huurwoning in Zandeweer. Ze stond bij Goud Wonen ingeschreven als woningzoekende en kreeg een woning aangeboden in het dorp Zandeweer. "Ik kwam zelf ook uit een klein dorp en daarom sprak Zandeweer me wel aan. Ook voor mijn twee jonge kinderen leek het me geschikt. Dat bleek ook wel want die hebben het hier nu zeer naar hun zin. Veel vriendjes willen wel bij ons komen spelen want hier kun je nog slootjespringen!"

Al direct werd haar verteld dat er kans was dat haar huurwoning gesloopt zou moeten worden vanwege de versterkingsoperatie. "Eigenlijk dacht ik, oké dat zien we dan wel weer. Ik was allang blij dat ik zo snel een woning had. Maar dat het zo goed zou uitpakken had ik toen niet kunnen bedenken."

De plannen werden doorgezet en Sandra ontving een mailing met een uitnodiging voor deelname aan een bewonerscommissie. "Ik had ervaring met het zelf bouwen van een huis en dacht 'dat is wel wat voor mij', zeker ook om de mensen uit mijn buurt beter te leren kennen. Samen met mijn buurman kwam ik zo in de bewonerscommissie terecht."

Meedenken

Wat volgde was een heel traject met planning van al het werk, de keuze om wel of niet in een wisselwoning te gaan tot en met het meedenken over het ontwerp van de nieuwe woningen. "Twee leden uit de commissie werden ook gevraagd om mee te denken over het ontwerp. Samen met m'n buurman hebben we toen meegedacht. Tijdens de bewonersbijeen-



Sandra Jonker in overleg met Irma Heijnen
(woonconsulent projecten)

komsten konden we ook over de ruimtelijke inrichting meedenken. We keken bijvoorbeeld of het zou passen in het dorpsgezicht en hebben een idee ingebracht over een ruimere inrichting van de straat. Daar is toen gehoor aan gegeven."

De keuze om tijdelijk in een wisselwoning te gaan wonen was voor Sandra niet zo moeilijk. "Ik had vooral behoefte aan rust en wist ook dat die woning twee straten verderop zou komen. Bovendien was 'ie veel ruimer dan waar we zaten. Je mist wel een beetje je eigen spulletjes maar we voelen ons er wel thuis."

Spannend moment

Liep dan alles voor Sandra en haar kinderen op rolletjes? "Nou, dat nou ook weer niet. Wat betreft de planning heeft het allemaal wel wat langer geduurd dan eerder was aangegeven. Maar we werden wel heel goed begeleid in alles en wisten ook dat bijvoorbeeld aannemers het heel druk hebben. Dus daar was wel begrip voor. Heel prettig was dat je met het 100-punten plan individueel nog mogelijkheden kreeg voor aanpassingen in de nieuwe woning. Daar heb ik wel gebruik van gemaakt."

Na ruim een jaar in hun wisselwoning kreeg Sandra half februari de sleutel van haar nieuwe eengezinswoning waar ze in maart naartoe verhuizen. "Een spannend moment waar we natuurlijk erg naar uitkijken. Maar daarover vertel ik graag een volgende keer."

Wordt vervolgd dus!

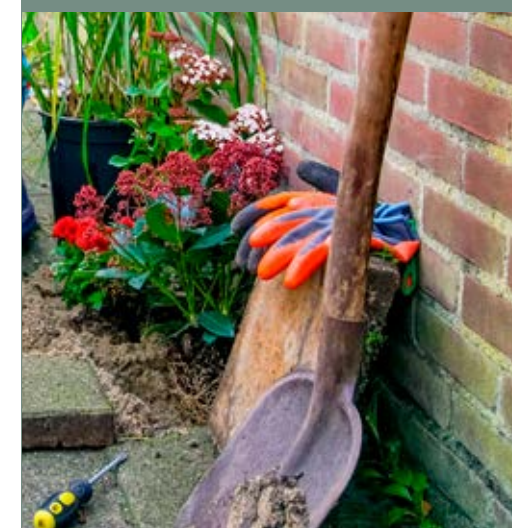
LEEFBAARHEID

Heeft u een goed en leuk idee voor uw buurt?

Heeft u zelf of samen met uw burens een leuk idee voor de buurt? Laat het ons dan weten! Denk hierbij aan (meer) contact met uw burens, bijvoorbeeld door het organiseren van een gezellige buurt barbecue. Of meer groenvoorzieningen of een ontmoetingsplek in uw buurt of straat?

Het initiatief hiervoor ligt bij u als bewoner(s), maar Goud Wonen kan hier wel in meedenken en waar mogelijk ondersteunen. Er is bij Goud Wonen in het kader van leefbaarheid budget beschikbaar om initiatieven uit uw buurt te kunnen realiseren.

Heeft u zelf of samen met uw burens een goed idee, neem dan contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken. U kunt bellen met onze woonconsulenten Clara Schat of Saskia Kamminga via telefoonnummer 0595-432560.



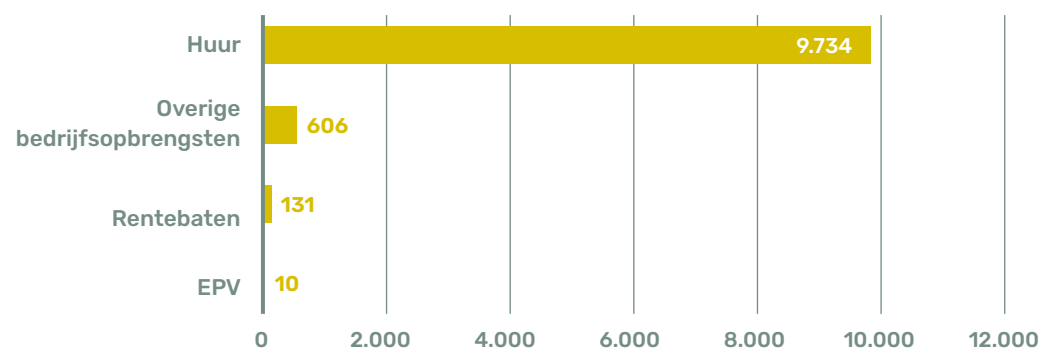
Waar geven we ons geld aan uit?

De begroting voor 2025

We blijven als woningstichting ontwikkelen, ook in 2025. Maar waar geven we ons geld aan uit en wat krijgen we binnen? Hier leggen we het uit.

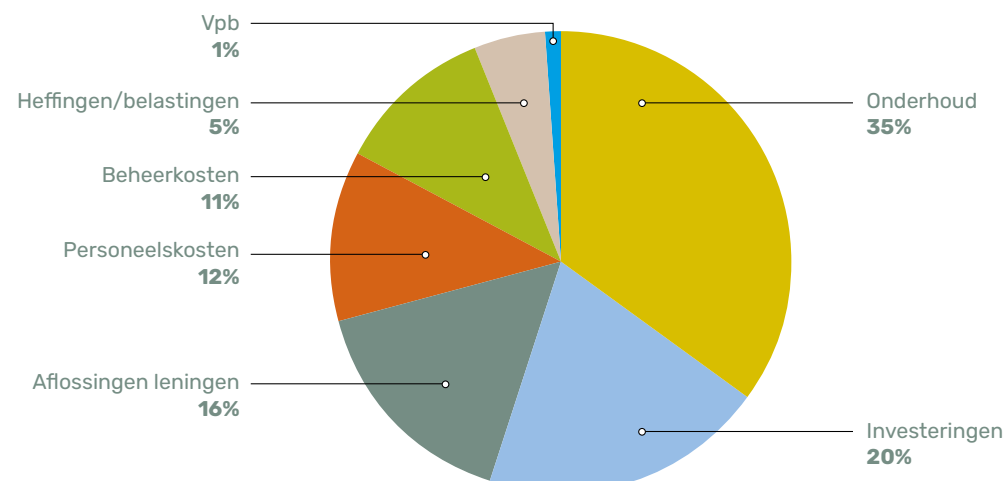
Half december is de begroting 2025 voor Goud Wonen vastgesteld door onze Raad van Commissarissen. Om een beeld te krijgen wat dit financieel voor Goud Wonen betekent vindt u hieronder een overzicht van de verwachte ontvangsten en uitgaven.

BEGROTE ONTVANGSTEN 2025 (x € 1.000)



Het grootste deel van de ontvangsten bestaat uit Huuropbrengsten (€ 9.734.000). De overige bedrijfsopbrengsten (€ 606.000) bestaan voornamelijk uit huurinkomsten wisselwoningen en opbrengsten servicekosten. De verwachte rentebaten zijn € 131.000. Totaal te verwachten ontvangsten: € 10.481.000

BEGROTE UITGAVEN 2025



Onderhoud

De post onderhoud bestaat uit:

- planmatig onderhoud en verduurzaming
- klachtenonderhoud
- mutatieonderhoud
- contractonderhoud
- reservering onderhoud deelneming VvE's

Investeringskosten

De investeringen zijn bedoeld voor het verbeteren van onze bestaande woningen en het bouwen van nieuwe woningen. Voor het verbeteren van bestaande woningen verwachten we 10 miljoen euro uit te geven. Voor nieuwbouw ontvangen we subsidies. We verwachten dat er per saldo ongeveer € 7 miljoen meer binnenkomt dan dat er wordt uitgegeven.

Aflossing lening

In 2025 lossen we bijna 2,5 miljoen af aan leningen.

De uitgaven voor het onderhoud (35%) en de investeringen (20%) en indirect de aflossingen (16%) bedragen 71% van de totaal begrote uitgaven. Dit geld wordt dus allemaal besteed aan onze woningen.

Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit kosten voor salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten zoals reis- en opleidingskosten.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn kosten die niet specifiek voor één onderwerp zijn maar voor de hele organisatie zoals automatiseringskosten, advieskosten, huisvestingskosten en bestuurs- en toezichtskosten. Maar ook rentelasten horen hierbij. Voor 2025 is € 428.000 rente begroot.

Heffingen/ Belastingen

De heffingen en belastingen zijn met name de onroerend zaak belasting, de rioolbelasting en de waterschapsbelasting die we als eigenaar en/of gebruiker moeten betalen.

Vennootschapsbelasting

Alle corporaties betalen Vennootschapsbelasting. Voor 2025 is dit voor Goud Wonen begroot op € 135.000

Totaal te verwachten uitgaven: € 15.543.000

De te verwachten ontvangsten zijn in 2025 ongeveer € 10,5 miljoen en de te verwachten uitgaven € 15,5 miljoen. Dat betekent dat we € 5 miljoen gaan interen op onze reserves. Hiervoor hebben we in de afgelopen jaren een extra reserve aangelegd.

Verwacht u een huurachterstand? Misschien kunnen we helpen!

Samen met u willen we voorkomen dat er een huurachterstand ontstaat. We hebben daarom een procedure met veel momenten om hierover overleg te hebben en te bekijken wat we voor u kunnen doen. Neem dus vooral contact met ons op. Dan kijken we samen wat er mogelijk is vóórdat de problemen zich opstapelen.

Dit is de procedure:

- **Eerste herinnering**
Deze wordt automatisch verstuurd als de huur niet voor de 10e van de maand is betaald.
- **Persoonlijke brief**
We sturen een brief als de huur na de eerste herinnering nog niet is betaald.
- **Persoonlijk contact**
Onze medewerker van afdeling *Klant en Wonen* neemt contact met u op om samen in gesprek te gaan.
- **Eerste aanmaning**
We sturen een eerste aanmaning. Ook doen we een melding bij het loket vroegsignalering van de gemeente.
- **Vroeg signalering**
De gemeente probeert contact met u op te nemen om hulp aan te bieden.
- **Laatste aanmaning**
Dit is de laatste fase waarin Goud Wonen u nog kan helpen. Daarna moeten we het helaas uit handen geven en komen er extra kosten bij.
- **Deurwaarder**

Tot en met de laatste aanmaning kunt u contact opnemen met Goud Wonen om een betalingsregeling of andere oplossing te bespreken. We helpen u graag.



Fase 1B | Wilgenhof

Alle woningen aan de Wilgenhof zijn gesloopt. In maart start Jorritsma Bouw met de bouw van 22 nieuwe woningen. De woningen zullen eind dit jaar klaar zijn. Gedurende de werkzaamheden blijft de weg bereikbaar voor bewoners en omwonenden.

Fase 1C | Schoollocatie Fase 1D | J.F. Kennedylaan

Jorritsma Bouw gaat 17 woningen bouwen op de W.A. Schoollocatie. Daarnaast worden de 8 woningen aan de J.F. Kennedylaan gesloopt en komen er 8 nieuwe woningen voor in de plaats. De school aan de Wilgenbos is al gesloopt en de gemeente maakt de grond klaar voor de bouw.

Fase 2B | Menkema

Goud Wonen heeft samen met twee huurders uit de bewonerscommissie de architect voor de nieuwe woningen in fase 2B gekozen: de Unie Architecten. De architecten werken nu het ontwerp verder uit. Dit ontwerp wordt samen met de bewonerscommissie besproken en afgestemd. De bewonerscommissie bestaat uit terugkerende huurders.

Fase 4A | Uithuizen Noord

De bewoners van fase 4A zijn verhuisd naar hun nieuwe woning aan de Hunsingoweg of Ommelandenweg. Het opleverfeestje van de 21 nieuwe woningen werd in februari door sneeuw en slecht weer uitgesteld. Het wordt binnenkort opnieuw georganiseerd, hopelijk met mooi weer!

Fase 4B | Uithuizen Noord

In maart starten we met de sloop van de 48 woningen aan de Hunsingoweg, Ommelandenweg, Westergoweg, Oostergoweg en Fivelingoweg.

Fase 5 | Riepenbuurt

De bewonersconsulent heeft de eerste gesprekken gevoerd met de bewoners om uit te leggen wat er gaat gebeuren in de wijk. Binnenkort staat de eerste bijeenkomst vanuit de gemeente over het stedenbouwkundig plan op de planning. Daarnaast openen we in april een huiskamerwoning in de Riepenbuurt.



Opruimdag Havenweg en Havendwarsweg

Op vrijdag 7 februari organiseerden Mensenwerk het Hogeland en Goud Wonen een opruimdag van 09.00 tot 12.00 uur aan de Havenweg en Havendwarsweg. De bewoners kregen de gelegenheid om oude spullen weg te gooien vóór de verhuizing. Ze verhuizen vóór 1 april naar hun tijdelijke woning. Daarna beginnen de versterkingswerkzaamheden.



Fase 1 | Zandeweer

De bewoners van de 17 nieuwe woningen aan de Albert van der Zielstraat en Poelweg in Zandeweer hebben in februari hun sleutels ontvangen. Ze kunnen nu hun nieuwe huis gaan inrichten.

Fase 1 | Kantens

De toekomstige bewoners van de 10 nieuwe woningen aan de Kooistraat ontvangen in maart de sleutel van hun nieuwe huis.

Fase 2 en 3 | Kantens

De sloop en nieuwbouw van woningen aan de Kooistraat, Meidoornstraat, Pastorieweg en Bredeweg was oorspronkelijk opgedeeld in twee fasen. Er is besloten om deze fasen samen te voegen en de woningen door één aannemer te laten bouwen. De woningen van fase 2 en fase 3 worden wel door verschillende architecten ontworpen.

Overzicht huiskamerwoningen

Hieronder staan de spreekuren in de huiskamerwoningen. De huiskamerwoning in Uithuizen Noord bestaat niet meer. Vanaf april is er een nieuwe huiskamerwoning aan de Hiddingariep 17 in Uithuizen.

Kantens

- Kooistraat 15, maandag 14.00 – 16.00 uur

Zandeweer

- Onnemaweg 2A-22, donderdag 14.00 – 16.00 uur

Uithuizen

- Aak 40, dinsdag 14.00 – 16.00 uur
- Hiddingariep 17 (vanaf april), donderdag 10.00 – 12.00 uur
- Arp Schnitgerhof 6, donderdag 14.00 – 16.00 uur

EVEN VOORSTELLEN

In deze rubriek stellen we steeds een aantal medewerkers van Goud Wonen aan u voor. Zo leert u de mens kennen achter de organisatie.

‘Ik mag me graag tegen dingen aan bemoeien’

NAAM
Gert Hummel

LEEFTIJD
53

FUNCTIE
Medewerker bedrijfsvoering,

WOONPLAATS
Uithuizemeeden

VERVOERSMIDDEL WOON-WERK
fiets

Sinds juli '24 versterkt Gert Hummel de Goud Wonen organisatie als medewerker bedrijfsvoering. Daarvoor werkte hij als projectondersteuner bij corporatie Acantus in Veendam, dus hij kende het werkgebied al best goed.

“De sociale woningbouw en wat daarbij komt kijken spreekt mij wel aan. Dat merkte ik bij Acantus waar ik me bezighield met projectadministratie en het onderhouden van vastgoeddata. Maar daarvoor heb ik iets heel anders gedaan. Ik heb 25 jaar bij een aardappelgroothandel gewerkt. Daar wassen, sorteren, verpakken en verkopen ze aardappelen, een heel andere branche dus! Ik hield me daar bezig met de inkoopadministratie en systeem-beheer en kon me daar gaandeweg verder in specialiseren. Die kennis kan ik nu bij Goud Wonen goed gebruiken.”

Goud Wonen is een nieuwe en relatief kleine woningstichting waar wel een heleboel grote projecten lopen. Dat ondervond ook Gert. “Ik werk hier nu ruim een half jaar en hou me bezig met de financiële administratie, waaronder ook de projectadministratie op het gebied van verduurzaming, sloop-nieuwbouw en versterking. Veel aandacht gaat nog uit naar het samenbrengen van alle gegevens uit de organisaties waaruit Goud Wonen is voortgekomen. Dus het controleren en bijwerken van alle data en zorgen dat alles klopt. Daarnaast ondersteun ik bij de huuradministratie vanwege ziekte van een collega. Zo werkt dat in een kleine organisatie. Maar ik mag me graag tegen dingen aan bemoeien, dat maakt het werk ook leuk.”

Als Gert niet aan het werk is houdt hij vooral van klussen en tuinieren. “Ook ben ik budgetmaatje in de gemeente Eemsdelta. Ik ondersteun mensen om hun financiën weer op orde te krijgen.”

Huurverhoging?

Het is op dit moment nog onduidelijk welke huurverhoging we zullen moeten doorvoeren per 1 juli aanstaande.

Er zijn nu wel richtlijnen afgegeven en daarover gaan we in gesprek met de huurdersorganisaties. Maar in Den Haag wordt ook nog steeds gesproken over bijvoorbeeld huurbefrozing.

Een huurverhoging hebben wij nodig om onze plannen voor onze huurders uit te kunnen voeren. De verduurzaming kost bijvoorbeeld veel geld maar levert uiteindelijk lagere energielasten en dus lagere woonlasten op. Ook zo proberen we het wonen betaalbaar te houden. In maart moet het in ieder geval duidelijk zijn omdat we u hierover voor 1 mei moeten informeren.

Wat we al wel kunnen zeggen is dat de mogelijke huurverhoging voor grotendeels kan worden vergoed door de huurtoeslag (als u hier als huurder recht op heeft). Deze toeslag kunt u via de Belastingdienst aanvragen.

Maak gebruik van de huurtoeslag

Laat geen geld liggen en maak gebruik van de huurtoeslag. Kijk hiervoor op de site van de belastingdienst. U kunt via een proefberekening zien of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Belangrijk bij het invullen is dat u het geschatte bruto jaarinkomen van het huidige jaar invult. Verder vragen ze om een kale huurprijs. Dit is de huurprijs zonder servicekosten. U kunt de kale huurprijs en de servicekosten vinden in de jaarlijkse huurverhoging brief. U bent zelf verantwoordelijk om huurtoeslag aan te vragen, wij kunnen uiteraard hulp bieden en advies geven.



Hulp bij aanvragen huurtoeslag? Kom naar het Informatieplein in Uithuizen

Op het informatieplein kunnen inwoners van het Hogeland informatie krijgen over maatschappelijke zaken, loopbaan, gezondheid, opvoeding of juridische zaken. Maar je kunt er ook terecht voor hulp bij veel (digitale) zaken die soms lastig zijn om te regelen. Denk aan (huur)toeslag, belastingen, DigiD, AOW, werk en uitkering, rijbewijs of zorgverzekering. Het Informatieplein is gevestigd in de Bibliotheek van Uithuizen (Blink 1C).

Inloopsprekkuur

Iedere week is er een inloopsprekkuur op het informatieplein. In Uithuizen is dit woensdag van 09.00 – 12.00 uur. Er zijn dan medewerkers van verschillende organisaties waaronder het Taalhuis. Mensen van het Taalhuis

kunnen helpen bij het invullen van (digitale) formulieren of het aanvragen van een toeslag. Als u moeite heeft met lezen of schrijven kunt u er ook een cursus volgen.

NB: de hulp is gratis.

Tijd voor het Taalhuis!

Winnaar Puzzel

We ontvingen flink wat inzendingen voor de oplossing van de puzzel uit het vorige Goud Wonen Magazine. Onze medewerkers hebben een winnaar uit de pot getrokken en dat is: **Piet van Dijken** uit Zandweer. Hij krijgt een VVV-bon van € 25 van onze collega Irene Ritmeester!



De verduurzaming van 90 woningen in Usquert, Kantens, Zandweer en Warffum is in volle gang. Het eerste complex is opgeleverd in Usquert aan de Westerhornseweg en de Zwarteweg.

Werkzaamheden betroffen:

- Nieuwe dakpannen, -goten en dak geïsoleerd
- HR++ glas met nieuwe draaiende delen
- Woning naar label A
- Op verzoek van de hele buurt (Westerhornseweg en Zwarteweg) kleurwijziging van allerlei kleuren naar gebroken wit met monumenten groen.



Usquert, zwarteweg

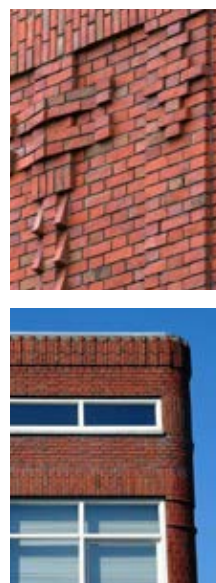
Planmatig onderhoud Usquert afgerond

Het Planmatig onderhoud in Usquert konden we helaas vorig jaar nog niet helemaal voltooien. De vernieuwing van douche, toilet en keuken liet op zich wachten. Het is gelukkig in februari afgerond maar we vinden het vervelend dat dit zolang is uitgelopen. We gaan maatregelen nemen om te zorgen dat dit niet weer gebeurt.

Nieuwbouw de Komeet

Gemeente Het Hogeland heeft het gebouw waar vroeger café de Komeet zat, laten slopen omdat het in te slechte staat was. Samen met de gemeente heeft Goud Wonen een plan gemaakt voor de bouw van zes sociale huurwoningen. Voor de nieuwbouw zijn in februari boringen gedaan voor de sondering. Hierbij wordt bepaald hoe diep en hoeveel heipalen eronder het gebouw moeten komen. Er zijn vier aannemers uitgenodigd om een aanbieding te doen. We hopen dan in het najaar te kunnen starten met de bouw.

Traditionele baksteenarchitectuur



In het verleden zijn veel originele gebouwen in Uithuizen vervangen door blokken met naast of boven elkaar liggende bouwdelen. Tegenwoordig maken we plannen die beter passen in de omgeving. Voor de nieuwbouw op de plek van De Komeet hebben we gekozen voor de meer traditionele baksteenarchitectuur. Dit sluit goed aan bij hoe het vroeger was in Uithuizen. De uitstraling van de nieuwbouw krijgt een duidelijke link met De Komeet. Zo ontstaat er verbinding tussen het bijzondere karakter van dit oude deel van het centrum en de invulling met sociale woningbouw. Het plan is bijna klaar en de woningen komen er ongeveer zo uit te zien als op de foto's.



Verduurzaming 2025

In het voorjaar starten Lenferink en Wits met de verduurzaming van zo'n 100 woningen in Uithuizen.

Contact via e-mail? Denk aan het streepje!

We merken dat ons e-mailadres **info@goud-wonen.nl** soms problemen oplevert. Dat komt vaak doordat mensen dat vervelende maar helaas noodzakelijke streepje tussen goud en wonen vergeten. Daarom toch even een reminder: als u ons mailt, vergeet dan het streepje niet!



Goud Wonen

WOORDZOEKER

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

Oplossing puzzel

[illegible]

Zoek de volgende woorden in de puzzel (horizontaal of verticaal.

- AANNEMER
- BEWONERS
- BIJEENKOMST
- DORP
- INPAKKEN
- INRICHTEN
- NIEUWBOUW
- PLANNING
- SCHOONMAKEN
- SLEUTEL
- VERHUIZEN
- VERSTERKING

De overgebleven letters vormen een woord en is de oplossing van deze puzzel.

**Stuur de oplossing van de
puzzel met uw gegevens
uiterlijk 18 april naar
info@goud-wonen.nl of
stuur de oplossing per post.
Onder de goede inzendingen
verloten wij een VVV
cadeaukaart van € 25,-.**

Bezoekadres

Schoolstraat 22
9981 AN Uithuizen

Openingstijden

- Maandag:
9.00 tot 14.30 uur
- Dinsdag t/m donderdag:
8.30 tot 14.30 uur
- Vrijdag:
8.30 tot 11.30 uur

Postadres

Postbus 84
9980 AB Uithuizen

Telefoon

0595 43 25 60

Website

www.goud-wonen.nl

E-mail

info@goud-wonen.nl

COLOFON

Uitgave

Woningstichting Goud Wonen

Verschijning

Meerdere keren per jaar

Productie

Nanno Siegers

Interviews, teksten en redactie

New Ink: Jan-Kees van Loon

Vormgeving

Willem Dijkstra (www.inontwerp.nl)

Druk

Marne Veenstra

Alles uit deze uitgave mag gebruikt worden, mits met bronvermelding.