

dichtbij

— Samen zorgen we voor goed
wonen in Rijssen-Holtten

KOERS 2021-2025

inhoud

Plezierig wonen in Rijssen-Holten	4
Zo ontwikkelt onze samenleving	6
OPDRACHT 1: Wonen betaalbaar houden	8
OPDRACHT 2: Verduurzamen van onze woningen	10
OPDRACHT 3: Een thuis voor iedereen	12
OPDRACHT 4: De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken	14
OPDRACHT 5: Samenwerken om dichtbij te zijn	16
Bouwen aan onze organisatie	18

Komt d'r in, dan kö-j d'r oet kieken



Colofon

Vormgeving: whspr | creatie
Tekst: Barbel van Zuylen
Fotografie: Gerbert Voortman, Ruilof-images, DGW
Druk: Print.com

Uitgever en copyright:

Chr. Woningstichting De Goede Woning
Jan ter Horststraat 5, 7462 AG Rijssen
Telefoon: 0548 37 80 50
Email: info@dgwrijssen.nl
dgwrijssen.nl

Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Goede Woning.

Voorwoord

Wat verwacht u van De Goede Woning? Met die vraag gingen mijn collega's en ik op bezoek bij huurders en de organisaties waarmee we samenwerken in Rijssen-Holten. We hoorden prachtige en soms ook aangrijpende verhalen. Over hele generaties die opgroeien in dezelfde wijk, over rondkomen met je inkomen en over eenzaamheid. Ook kregen we tips hoe De Goede Woning de komende jaren nog beter kan aansluiten bij de behoeften van bewoners.

Met deze inbreng en de ontwikkelingen die we in de samenleving zien, bepaalden we de koers voor De Goede Woning voor de komende jaren. Het belangrijkste doel blijft: voldoende goede en betaalbare woningen. Voor de inwoners van nu en de volgende generaties. De woningen gaan we verduurzamen. Zodat het ook voor onze kinderen en kleinkinderen fijn wonen is in onze gemeente.

We geven onszelf vijf opdrachten. Hoe we die opdrachten aanpakken leest u in dit ondernemingsplan. Het uitvoeren van die opdrachten kunnen we niet alleen. Dat doen we graag samen met u. Of u nu bij ons huurt, in de buurt zorg verleent, meewerkt aan de veiligheid in de wijk, beleid maakt of het groen verzorgt. We hebben elkaar nodig. Samen maken we de buurt. Samen zijn we dichtbij.

*'De Goede Woning wil dichtbij zijn.
Hoe we dat doen, leest u in dit
Ondernemingsplan.'*

Erna Mobach
Directeur bestuurder De Goede Woning





Plezierig wonen in Rijssen-Holtten

Samen met onze huurders, de gemeente en maatschappelijke organisaties zetten we ons in om iedereen een fijn en betaalbaar huis te bieden. Dat doen we volgens onze christelijke traditie: vanuit naastenliefde, met respect, vertrouwen en rechtvaardigheid. We sluiten niemand uit. Iedereen kan werken of wonen bij De Goede Woning.

De Goede Woning biedt zo'n 3500 inwoners van de gemeente Rijssen-Holtten een thuis. Zij wonen in een van onze 1500 eengezinswoningen, appartementen of seniorenwoningen.

In alles wat wij doen staat de mens centraal. We doen ons werk:

- **Dichtbij:** met hart voor huurders en woningzoekenden, zorg voor anderen, respectvol, luisterend en met open deur.
- **Samen:** met bewoners, collega's en partners zorgen we voor plezierig wonen in leefbare buurten en veilige wijken.
- **Verantwoordelijk:** we zorgen voor voldoende betaalbare, goede en duurzame woningen en handelen integer als goed rentmeester.

Op de
koffie
bij...

'Dichtbij betekent niet alleen dat we goed bereikbaar zijn, maar vooral dat we betrokken willen zijn bij bewoners. Meedenken in oplossingen en zorgen voor een goede basis, zodat iedereen fijn bij ons woont. Nu en in de toekomst.'

Dianne Janssen

Verhuurconsulent De Goede Woning

◀ *Het team van De Goede Woning bouwt samen aan het 'huis van de toekomst'.*

De cijfers



38.800
inwoners Rijssen-Holtten



DGW heeft **1500** woningen
1476 huizen in Rijssen
24 huizen in Holtten
1471 sociale huurwoningen
29 vrije sector woningen

Zo ontwikkelt onze samenleving

De Goede Woning is er voor bewoners en woningzoekenden in Rijssen-Holten en werkt nauw samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties. Landelijke en lokale ontwikkelingen bepalen onze plannen voor de komende jaren.

MEER HUURHUIZEN NODIG

Nederland heeft een tekort aan woningen. Ook in onze gemeente stijgt tot 2035 de vraag naar woonruimte. We hebben vooral meer kleinere woningen nodig voor jongeren en ouderen. Opgeteld verwachten we dat in gemeente Rijssen-Holten tot 2035 gemiddeld zo'n 90 extra huurwoningen nodig zijn.

VEEL REGELS EN HOGE KOSTEN

Woningcorporaties krijgen met veel regels van de overheid te maken. Als kleine corporatie kost het ons veel tijd om aan alle eisen te voldoen. Tijd die we liever in andere ontwikkelingen steken.

De overheid verhoogde de afgelopen jaren de belastingen die woningcorporaties moeten betalen. Zo betalen we inmiddels drie maanden huuropbrengst aan de Belastingdienst. Daardoor hebben we minder geld om in renovatie van woningen en in nieuwe woningen te investeren.



Ontwikkelingen gemeente Rijssen-Holten



2 woningcorporaties

in Rijssen-Holten: De Goede Woning en Viverion



2035 -> 14.730

Groei van 14.130 huishoudens in 2019 naar 14.730 in 2035



90 nieuwe huurwoningen nodig

80 woningen in Rijssen
10 woningen in Holten



Kleinere woningen

Vraag naar kleinere woningen voor ouderen en jongeren neemt toe

WONEN WORDT DUURZAMER

We moeten met z'n allen minder CO₂ uitstoten om de verdere opwarming van de aarde te stoppen. Dat betekent voor wonen onder andere overstappen naar duurzame warmtebronnen, verlagen van het energiegebruik en het opwekken van energie met bijvoorbeeld zonnepanelen. Omdat de woningcorporaties in Nederland samen dertig procent van alle huizen bezitten, vraagt de overheid van onze sector een flinke bijdrage. De huursector neemt dan ook het voortouw bij het verduurzamen van woningen.

LEEFBAARHEID EN EENZAAMHEID VRAGEN AANDACHT

De leefbaarheid in wijken en buurten vraagt de laatste jaren meer aandacht. Overlastsituaties komen vaker voor en nieuwe regelingen, zoals passend toewijzen en de instroom van kwetsbare groepen in onze huurwoningen, versterken deze trend. Uit gesprekken met onze huurders komt naar voren dat een deel van hen eenzaam is.

De afgelopen jaren veranderde de organisatie van zorg, welzijn en wonen sterk. Uitgangspunt werd: als mensen ook thuis steun en zorg kunnen ontvangen, is verhuizen naar een zorginstelling niet nodig. Zo verdwenen traditionele verzorgingshuizen en beschermd wonen voorzieningen voor mensen met een beperking. Daarnaast werd de gemeente verantwoordelijk voor de thuis- en jeugdzorg.

Als woningcorporatie merken we, met onze bewoners, de effecten van deze veranderende regels. Meer mensen hebben een huis nodig. En we zien dat meer mensen ondersteuning nodig hebben en niet vanzelfsprekend zelfstandig kunnen wonen. Zeker wanneer een kwetsbare huurder niet de hulp krijgt die nodig is, kan dat tot belasting van de buurt en burens leiden.

Het daagt ons ook uit. We zijn graag dichtbij en willen helpen. Maar we willen niet het werk van onze maatschappelijke partners overnemen. Daarom geven we signalen door aan onze partners en werken mee aan een oplossing.

Op de
koffie
bij...

'In 2020 maakten we als gemeente met woningbouwcorporaties en huurdersraden afspraken om te zorgen dat het fijn wonen is in onze wijken. We kijken samen voortdurend naar de wensen en behoeften van inwoners. Zijn er genoeg voorzieningen? Hoe gaan we om met overlast? Wat kunnen we doen voor mensen die eenzaam zijn? Ik zou het mooi vinden als we samen het noaberschap weer terugbrengen in onze wijken.'

Ben Beens

Wethouder gemeente Rijssen-Holten



Betaalbaarheid

Huidige huurprijs is:	< € 442	9%	Goedkoop
	€ 442 - € 678	85%	Betaalbaar
	€ 678 - € 752	5%	Duur tot huurtoeslag
	> € 752	2%	Boven huurtoeslag

OPDRACHT

1

Wonen betaalbaar houden

Wonen is voor veel mensen een van de grootste uitgaven in de maand. Wij vinden het belangrijk dat de huurprijs en de energiekosten passen bij het inkomen van de huurder. Zodat de bewoners rond kunnen komen met hun inkomen.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Nu en in de toekomst voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen voor onze huurders.

DIT GAAN WE DOEN

- De komende jaren zorgen wij voor woningzoekenden met een laag inkomen voor een passend woningaanbod. Minimaal 84 procent van ons woningaanbod is geschikt voor huurders met een laag inkomen.
- Bij renovatie vragen we geen huurverhoging van de huurder. Na renovatie en isolatie zijn de energiekosten lager, daardoor heeft de huurder minder kosten aan wonen.
- Maken we een woning energieneutraal dan vragen we een bijdrage van de huurder. Deze bijdrage is altijd lager dan de energiebesparing.



'De hoogte van de huur is een van de onderwerpen waarover we als Huurdersraad met de bestuurder van De Goede Woning praten. We zetten ons elk jaar in om de huren niet te veel te laten stijgen. Uiteindelijk hebben we samen hetzelfde doel: mensen met een lager inkomen een fijn en betaalbaar thuis bieden.'

Martin Gungormek

Voorzitter Stichting Huurdersraad De Goede Woning



1.500 woningen
60% eengezinswoningen
40% appartementen



€ 559,87
Gemiddelde huurprijs



Duurzaamheid



De Goede Woning in
2035 CO₂ neutraal
(Landelijke doelstelling = 2050)



250 woningen
met zonnepanelen
in 2021

OPDRACHT

2

Verduurzamen van onze woningen

In 2035 willen we dat al onze woningen klimaatneutraal zijn. Dat betekent dat in alle woningen energie wordt gebruikt die CO₂-neutraal is opgewekt. Energieopwekking kan op of aan het huis plaatsvinden of duurzame energie wordt via andere bronnen aangevoerd. Daarmee maken we onze huizen toekomstbestendig en betaalbaar voor toekomstige generaties. We streven naar een besparing van 60 tot 70 procent op de CO₂-uitstoot in 2035. Dat is een flinke klus, waarbij we uitgaan van het principe: eerst de energievraag verminderen en dan bekijken wat de beste warmtebron is. De gemeente is voor ons een belangrijke partner in deze energietransitie.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035.

DIT GAAN WE DOEN:

- We doen aanpassingen die de woonkwaliteit vergroten, maar de bewoner niet meer kosten of zelfs een besparing opleveren. Denk aan isolatie, installatie van zonnepanelen of vervangen van de verwarmingsinstallatie.
- We betrekken huurders bij de plannen om hun woning te verbeteren.
- We bouwen alle nieuwe woningen volgens het nul-op-de-meterprincipe. Dat betekent dat het huis evenveel energie opwekt als er nodig is.



'Het meest blij ben ik met de nieuwe deur van de woonkamer naar de tuin, de nieuwe badkamer en met de zonnepanelen. Nu we zelf onze eigen stroom opwekken zijn we overgestapt op een elektrisch fornuis. Zo besparen we op gas. Of het warm en comfortabel is in huis, gaan we deze eerste winter uitvinden.'

Christien Timmerman

woont in een geïsoleerde en gerenoveerde woning in Rijssen

Energielabels 2020



61%



33%



6%



Nieuwe woningen



1.714

Ingeschreven
woningzoekenden

40

in 15 jaar



OPDRACHT

3

Een thuis voor iedereen

Iedereen verdient een fijn thuis. Een plek waar je op je gemak voelt en plezierig en comfortabel woont. Om iedereen dat fijne huis te bieden hebben we woningen nodig die aansluiten bij de behoefte in de gemeente Rijssen-Holten. Wij willen een thuis bieden voor mensen die niet zelfstandig voor woonruimte kunnen zorgen. Bijvoorbeeld door hun inkomen, ziekte of kwetsbaarheid.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Actief woningzoekenden vinden gemiddeld binnen een jaar een passende huurwoning.
- Huurders geven ons minstens een 7,5 voor onze dienstverlening.
- Onze dienstverlening is dichtbij: we zijn makkelijk bereikbaar, zowel op kantoor, telefonisch als digitaal. We helpen huurders en woningzoekenden op persoonlijke en betrokken wijze.

DIT GAAN WE DOEN

- We voegen de komende 15 jaar 40 extra woningen toe.
- We zorgen voor goede en heldere communicatie met huurders en woningzoekenden.
- We onderzoeken de mogelijkheid om een servicefonds in te stellen. Hiermee kunnen bewoners kleine klusjes laten doen waar ze zelf moeite mee hebben.



Op de
koffie
bij...

'Ik woon net een paar maanden aan De Doppesmaat. Een fijne plek in de buurt waar ik opgroeide. Voordat ik kon verhuizen, moest ik flink wat klussen. Dat bracht me op het idee van een klusservice. Hoe mooi zou het zijn als het huis fris en opgeknapt is voordat je de sleutel krijgt? Zo'n klusservice is ook voor ouderen een uitkomst en kan hen veel rust geven.'

Gabriel Ak

huurt zijn eerste eigen huis

Huurderstevredenheid

Nieuwe huurders



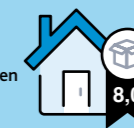
8,2

Reparatieverzoek



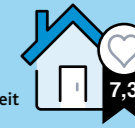
8,1

Vertrokken
huurders



8,0

Ervaren
woningkwaliteit



7,3



Aantal Zorgwoningen



130
zorgwoningen



584
gelijkvloerse
woningen

OPDRACHT

4

De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken

Wij geloven in een samenleving waarin iedereen op basis van gelijke rechten meedoet. Want dat zorgt voor wijken waarin het fijn wonen is. Met actieve, veerkrachtige bewoners die samen zelfredzaam zijn en met andere betrokkenen zorgdragen voor een veilige en leefbare woonomgeving. Veranderingen in de maatschappij maken het echter voor sommige mensen lastig. Ze vinden moeilijk aansluiting en haken soms af. We zien dat meer mensen zelfstandig wonen, maar dit niet goed redden. Hen willen we ondersteunen.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Iedereen in de samenleving doet mee. Niemand op straat, niemand gedwongen zijn huis uit.
- Zo lang mogelijk zelfstandig wonen.
- Vitale wijken en noaberschap versterken.

DIT GAAN WE DOEN:

- Samenwerken met onze partners om signalen van huurachterstand, problemen met zelfstandig wonen, woonoverlast of onveilige situaties snel op te kunnen pakken en actie te ondernemen.
- Passend aanbod van wonen, zorg en welzijn ontwikkelen. Daarvoor kijken we ook naar andere woonvormen, bijvoorbeeld met zorg op afroep.
- Meer gelijkvloerse woningen realiseren en zorgen voor kleinere woningen.
- Initiatieven vanuit de wijk ondersteunen, zoals het project Wijk van de toekomst en Buurtkracht.
- Ondersteuning bij de financiën: samen met gemeente Rijssen-Holten en ViaVie Welzijn helpen we mensen om grip te krijgen op hun financiën.



'De voelspriet in de wijk, zo noem ik het Buurtteam ook wel. De professionals in de Buurtteams - bijvoorbeeld van een zorgorganisatie, school en woningbouwcorporatie - weten wat er leeft in een wijk. Zij pikken signalen op en samen met de inwoners gaan we aan de slag. Zo zorgen we samen voor een fijne buurt om in te wonen. Kijk op onze website hoe u ook mee kunt doen'

René Hoveling

Viavie Welzijn/coördinator Buurtkracht
Buurtkrachtrijsen-holten.nl



Zorgpartijen

Waarmee we samenwerken zijn onder andere: Baalderborg Groep, RIBW, Dimence, Philadelphia, JP van den Bent stichting, Carintreggeland, Reggedok



Samenwerken



15 medewerkers

Zetten zich dagelijks in.

OPDRACHT

5

Samenwerken om dichtbij te zijn

Door veranderingen in de zorg wonen meer mensen zelfstandig. Dit vraagt van ons als woningcorporatie een andere inzet. Deze bewoners vragen ook kennis die we zelf niet in huis hebben. Daarom werken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties, gemeente en politie om de juiste begeleiding te bieden. Zodat zij en hun burens prettig samenwonen in hun buurt.

Samenwerken is voor onze organisatie belangrijk. Met maatschappelijke partners, maar ook met andere woningcorporaties. Door samen te werken verkleinen we onze kwetsbaarheid als kleine corporatie en houden we onze kennis actueel. We kunnen bijvoorbeeld ook samen inkopen. En we zien kansen voor samenwerking in de wijken en buurten en bij bijvoorbeeld het bouwen van huizen.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Actief samenwerken in sociale netwerken.
- Als kleine organisatie minder kwetsbaar zijn en efficiënt werken.

DIT GAAN WE DOEN:

- Samenwerking met partners in sociale netwerken uitbreiden.
- Hechtere vormen van samenwerking onderzoeken.
- Samen met collega-corporaties een gezamenlijk woonvindsysteem voor alle woningzoekenden in Twente ontwikkelen.



Samenwerkingsverbanden

Huurdersraad De Goede Woning, Viverion, Buurkracht, WoON Twente, Pioneering, SamenwerkCorporatie



'Wonen en zorg combineren en veel samenwerken, dat was de intentie toen we het woonzorgplein Eltheto bouwden. Met het restaurant, de activiteiten en bijvoorbeeld het wekelijkse bezoek van de viskraam, brengen we mensen in de buurt bij elkaar. We zijn een samenleving in het klein en die gaan we steeds verder uitbouwen. Dat doen we samen met bewoners, vrijwilligers en professionals.'

Emmely Hoek

Zorgmanager Carintreggeland



Bouwen aan onze organisatie

Om onze ambities te realiseren moeten we ook aan onze organisatie bouwen. We willen verder professionaliseren, zodat we snel en goed kunnen reageren op veranderingen. Daarvoor gaan we werken aan vier speerpunten:

AUTOMATISERING EN DIGITALISERING

Huurders kunnen in de toekomst op verschillende manieren contact met ons opnemen. We sluiten aan bij datgene wat onze bewoners prettig vinden, balie, telefoon of app bijvoorbeeld. Gemak, eenvoud en gebruiksvriendelijk zijn onze uitgangspunten.

GEZONDE FINANCIËN

Een financieel gezonde organisatie is een van onze belangrijkste aandachtspunten. We willen voor de volgende generatie graag een gezonde organisatie en goede woningen achterlaten.

BETROKKEN TEAM EN FIJNE WERKSFEER

Dichtbij is niet alleen de rode draad in onze ambities, maar ook de kern van hoe wij als collega's met elkaar omgaan. Betrokken, maar zeker ook kritisch, zodat we als organisatie verder komen en onze ambities kunnen realiseren. Dichtbij zijn we ook voor onze huurders. Letterlijk doordat we goed bereikbaar zijn én dichtbij in onze betrokkenheid. We willen altijd weten wat belangrijk is voor onze huurders en woningzoekenden.

ZICHTBAAR ZIJN

Om de vier jaar worden we beoordeeld door een commissie van experts. De belangrijkste aanbeveling die we in 2020 kregen: 'Jullie mogen best wat zichtbaarder en trotser zijn'. Onze bescheidenheid en Twentse wortels – doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg – zorgen ervoor dat we niet altijd vertellen over onze resultaten en activiteiten. Terwijl we er echt wel trots op zijn. U zult dus vaker van ons gaan horen. Het liefst samen met onze bewoners, partners en andere betrokkenen. Want gewoon goed wonen, daar zorgen we samen voor. Doet u ook mee?



'Bij De Goede Woning draait alles om de huurder van nu én de huurder van de toekomst. De komende jaren legt de organisatie nadruk op betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van wonen. Als Raad van Commissarissen zien we erop toe dat de organisatie deze koers aanhoudt en financieel gezond blijft. Zodat ook volgende generaties fijn wonen bij De Goede Woning.'

Janita van Riggelen
Raad van Commissarissen



Chr. Woningstichting De Goede Woning

Jan ter Horststraat 5 - 7462 AG Rijssen

0548 37 80 50 - info@dgwrijssen.nl

dgwrijssen.nl



Heeft u goede ideeën
voor samenwerking?

**Viej drinkt gerne ne
komme koffie met oe.**

E-mail ons op
info@dgwrijssen.nl