

Sámen, voor beter wonen én leven!

Koersplan Wonen Delden 2025




wonen delden

Voorwoord

Al meer dan 100 jaar is Wonen Delden actief in dit prachtige, historische stadje. Met 8 medewerkers zetten we ons dagelijks in voor de verhuur en het onderhoud van sociale woningen aan ongeveer 800 huishoudens. We verzorgen de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van bestaande woningen. Daarnaast zijn we intensief betrokken bij het leefbaar houden van Delden. Dit doen we samen met de huurders, gemeente Hof van Twente en zorg- en welzijnsorganisaties.

Om te zorgen dat we samen de goede dingen doen, hebben we onze ambities voor de toekomst vastgelegd in het Koersplan 2020-2025. Die ambities zijn gebaseerd op kansen en mogelijkheden in de markt, maar ook op behoeften en wensen van onze huurders, jongvolwassen woningzoekers, Huurdersbelang Delden en vele anderen. Het waarmaken van die ambities doen we door ze samen op te pakken met alle betrokkenen. We kiezen dan ook als uitgangspunt: 'Sámen, voor beter wonen én leven!'

De ambities voor de toekomst van Wonen Delden zijn te verdelen in vier samenhangende thema's die gericht zijn op beter wonen én leven voor onze huurders.

- **Huurder op z'n plek:** wij zorgen voor de blijvende beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen voor een grote diversiteit aan huurders
- **Samenhangend aanbod:** we maken ons sterk voor een samenhangend aanbod op wonen, zorg en welzijn én inclusieve, leefbare buurten
- **Duurzame woon- en leefomgeving:** wij gaan voor een duurzame woon- en leefomgeving en betaalbare energielasten voor de huurders
- **Accurate Dienstverlening:** we werken aan een actieve dienstverlening, fysiek dichtbij en 24 uur per dag digitaal bereikbaar

Naar aanleiding van het Koersplan hebben we vele boeiende gesprekken gevoerd, passend bij deze vier thema's. Hoe maak je zelf je tuin klimaatvriendelijker? Hoe kunnen wij huurders nog beter helpen bij het voorkomen van betalingsproblemen? Hoe zorgen we ervoor dat onze informatie begrijpelijker wordt voor iedereen? Wat is scheefwonen en wat kunnen we eraan doen? Aan de hand van deze interviews geven wij een kijkje in onze keuken, laten we zien wat onze toekomstplannen concreet betekenen, en delen wij de ideeën en meningen van huurders en mensen die met ons samenwerken.

Wilt u volgende keer ook meepraten? Neem contact op met Huurdersbelang Delden of met één van de medewerkers van Wonen Delden. Voor nu,... wensen wij u vooral veel leesplezier.

Inge Broshuis, Rita Benning en Han Markerink (wonen)
Anita Cattier en Ronald Schotsman (vastgoed)
Johan Hofhuis en Hester van den Boogaard (financiën)
Dave van Zalk (directie)





26



24



14



18



34



28



36



38



16

Inhoudsopgave

Waar staat Wonen Delden en waar gaat het naartoe	7
Huurachterstand voorkomen, dat doen we samen	10
Kom jij er uit?	12
Mandala kleurplaat	14
Vergrijzing en ontgroening	15
Passend maken van sociale huurwoningen of doorstroom stimuleren	16
Jongerenraad Delden praat mee over woonruimte voor starters	18
Digitalisering en begrijpelijke taal	20
Klimaatverandering	21
Scheefwonen, wat doet Wonen Delden eraan	22
Daar waar wonen, werken en welzijn samengaan	24
Liever een goede buur dan een verre vriend	26
Huudersbelang Delden	27
Taal kan iets maken of breken	28
Betaalbaarheid van woningen	32
Meer zorg in de wijk	33
Over groen praten is leuk, groen doen is beter!	34
Puzzel met ons mee	36
Direct aan de slag met energie- én kostenbesparing	38



Wethouder Pieter van Zwanenburg (rechts):
"Mooi te zien hoe in deze doorkijk naar de toekomst, naast getallen, ook heel nadrukkelijk aandacht is voor de kwaliteit van wonen en samenleven."

Waar staat Wonen Delden en waar gaat het naartoe

Inhoudelijk is het koersplan 2020 – 2025 al vastgesteld als wethouder Pieter van Zwanenburg en directeur-bestuurder Dave van Zalk van Wonen Delden elkaar treffen. De wethouder heeft Wonen in zijn portefeuille, maar ook Zorg en Welzijn, Arbeidsmarkt en Armoedebelaid, om maar eens enkele, grote thema's te noemen. "Ik heb de koers, die Wonen Delden uitgestippeld heeft, met interesse gelezen. Mooi te zien hoe in deze doorkijk naar de toekomst, waarbij het vaak gaat over aantallen, ook heel nadrukkelijk aandacht is voor de kwaliteit van wonen en samenleven. Het plan sluit naadloos aan bij de woonvisie die wij aan het schrijven zijn als gemeente", meent Van Zwanenburg. "En ook al is het een hele puzzel om zo'n koersplan uit te zetten in een snel veranderende wereld, toch vind ik het heel belangrijk om dit te doen. Mooi is dat Wonen Delden dit gedaan heeft in samenspraak met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en huurders, die mede van invloed zijn op het verloop. Het getuigt van weloverwogen, strategisch en sociaal huurbeleid voor Delden met daarin alle elementen die wonen en samenleven in dit mooie stadje de moeite waard maken."

Veel uitdagingen

Officieel gaan bestuurders van woningcorporaties en huurdersverenigingen minimaal vier keer per jaar om tafel met de verantwoordelijk wethouder en beleidsambtenaren van gemeente Hof van Twente. Bijvoorbeeld voor het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken. "Dit doen we uiteraard samen met Huurdersbelang Delden", benadrukt Dave van Zalk, "maar ook met de andere woningcorporatie Viverion en huurdersverenigingen in deze gemeente. Wettelijk gezien moeten we immers afspraken maken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, over verduurzaming en het geschikt maken van woningen voor specifieke doelgroepen, en over de leefbaarheid in de wijk. Dit is waarom we in formele setting elkaar opzoeken. Maar informeel weten we elkaar gelukkig ook goed te vinden." Van Zwanenburg haakt daar op in. "Dat moet ook wel, want waar corporaties tot een jaar of vijf geleden nog te maken hadden met het aanbieden van sociale huurwoningen aan een vrij homogene doelgroep, is dat sinds 2015 een heel ander verhaal. Dit heeft alles te maken met de transformatie binnen het Sociaal Domein, waarbij steeds meer verantwoordelijkheid bij de gemeente kwam te liggen, bijvoorbeeld ten aanzien van jeugdzorg, maatschappelijke ondersteuning, zorg en participatie. De corporaties bieden woningen aan mensen met een lager inkomen, maar ook aan statushouders aan. Door de transformatie wonen steeds vaker mensen in de wijk met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, of mensen met psychische klachten. Wonen Delden heeft hierin een belangrijke verantwoordelijkheid en pakt die rol goed op. Dit vraagt van ons als gemeente om goed samen te werken met partijen zoals corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties maar ook met de stadsbank en andere partijen. We staan dan ook niet met de ruggen naar elkaar toe, maar zoeken elkaar op om samen de uitdaging aan te gaan."

Lichte groei in plaats van krimp

Dave van Zalk streeft eveneens naar een inclusieve Deldense samenleving en ondertekende recent het manifest 'Iedereen doet mee!' Hij deelt de opvatting dat het streven naar een inclusieve samenleving intensieve samenwerking vereist tussen de partijen en met de burgers. "een goed voorbeeld van onze intensieve samenwerking gaat over de vroegsignalering van schulden. Door hierin als woningcorporatie, gemeente, Salut en Stadsbank samen te werken, helpen we mensen écht om hun persoonlijke situatie te verbeteren. Dit draagt bij aan het levensgeluk van mensen. In Hof van Twente is de verhouding 2/3 koopwoningen ten opzicht van 1/3 huurwoningen (zowel sociale huur- als commerciële huurwoningen). "We gaan voor realistische groei van het aantal woningen in onze gemeente. Geen krimp. Dat komt enerzijds omdat we naar een samenleving groeien van steeds meer één-persoonshuishoudens. Anderzijds hebben we als gemeente de ambitie om mensen die weggetrokken uit onze gemeente, te verleiden om terug te keren naar Hof van Twente. Dan denk ik aan jongeren die voor studie onze gemeente verlieten en in steden blijven plakken door werk of uit gebrek aan geschikte woonruimte binnen onze gemeente. Als we inzetten op meer woonruimte voor starters, dan is de kans groot dat jonge mensen terugkeren naar hun geboortestreek. En dat vinden we belangrijk omdat dit de variatie in onze gemeente ten goede komt. We hebben fantastische voorzieningen voor ouderen, maar ook voor jongeren en gezinnen." Pieter van Zwanenburg complimenteert Wonen Delden met initiatieven als 'bieren-bitterballen'. Avonden waarvoor ze jongeren uitnodigden om mee te praten over woonwensen en over de toekomst van Delden. "Wat ik zelf ook erg mooi vind", vertelt Dave van Zalk, "is dat hieruit de Jongerenraad Delden ontstaan is. Het contact met hen is heel goed, en de Jongerenraad denkt ook nu met ons mee over nieuw te ontwikkelen woonruimte."

Creatieve oplossingen

Wonen Delden zet in op het behoud van het totale woningenbestand van ongeveer 800 woningen. "Het aantal grote 'eengezinswoningen' is relatief hoog binnen ons bestand. Dus in die categorie is de komende jaren verkoop van woningen te verwachten. Daarnaast ook de aanpassing van woningen gericht op het langer kunnen blijven wonen in de eigen woning. Tegelijk zien ook wij dat de behoefte aan kleine woningen of appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens toeneemt. Daar zetten we op in met onze nieuwbouwplannen aan de Noordwal en op het 'Toonladdergebied'. Uitdaging is en blijft het bevorderen van doorstroom binnen het woningenbestand, maar ook van huur- naar koopwoningen. Om een eengezinswoning ook aantrekkelijk te maken voor starters, denken we erover om bijvoorbeeld een woning te verhuren aan twee vrienden/vriendinnen; de zogenaamde Friendswoning."





Inge Broshuis:
"Mensen vinden het altijd fijn om in eigen omgeving te praten over een onderwerp als huurachterstand."

Huurachterstand voorkomen, dat doen we samen

"Laat ik beginnen door te zeggen dat het overgrote deel van de huren keurig netjes op tijd betaald wordt", benadrukt Hester van den Boogaard. Zij is administratief medewerker financiën bij Wonen Delden. "Maar helaas lukt het toch sommige mensen niet om de huur tijdig over te maken. Ik merk het bijvoorbeeld als de automatische betaling, waarvoor de meeste huurders gekozen hebben, een keer niet lukt. Voorheen was het dan gebruikelijk om een brief te sturen. Dit gebeurt nog steeds, maar tegenwoordig bel ik ook meteen even. Soms is er een eenvoudige verklaring en maken mensen de huur handmatig over. Als ik merk dat er meer aan de hand is, ga ik intern in overleg." Consulent en beleidsmedewerker Inge Broshuis komt graag bij de mensen thuis. "Bijna altijd vinden mensen het fijn om in de eigen omgeving te praten over een onderwerp als huurachterstand. Het is een onderwerp dat vaak gevoelig ligt. En ook altijd merk ik de opluchting bij mensen als ze uitspreken waarom het moeilijk is om aan de betaling te voldoen. Binnen het netwerk van instanties waarin ik werk, zijn er veel manieren om mensen met schulden te helpen. Juist door open en eerlijk te zijn over betalingsmoeilijkheden, werk je al mee aan de oplossing."

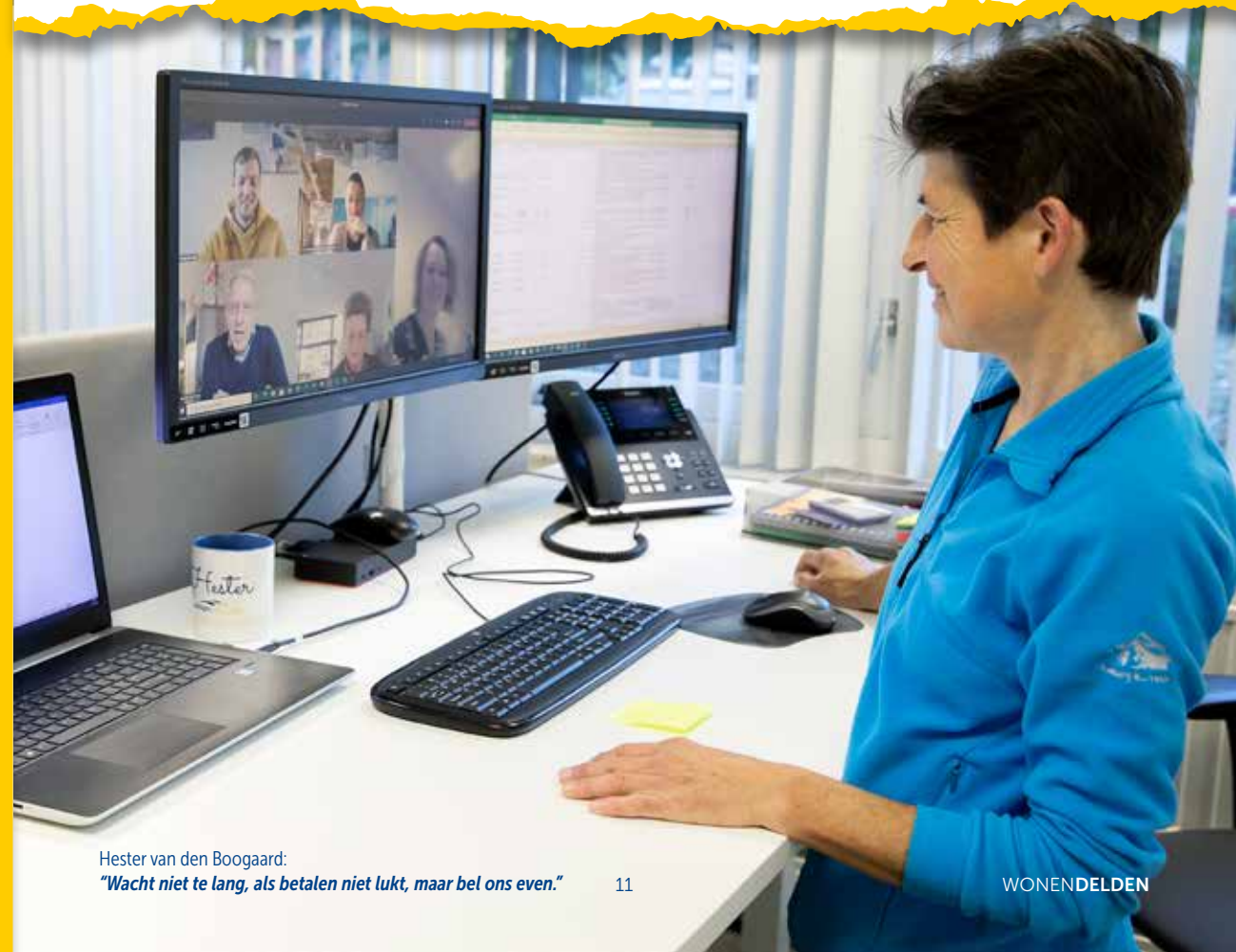
Vroeg Eropaf

Beide dames hebben tijdens hun loopbaan al bij andere woningcorporaties gewerkt. "Het valt me op dat Wonen Delden snel en alert reageert bij huurachterstand", zegt Hester. "En ja, het voorkomen van schulden is natuurlijk het beste. Maar bij tegenslag kan dit zomaar gebeuren. Achterstanden stapelen zich snel op en voor je het weet zijn de problemen haast niet meer te overzien. Het gevolg is dan stress, verdriet en slapeloze nachten." Inge Broshuis onderstreept het belang van vroeg actie ondernemen. "In de praktijk weet ik hoe mensen in de narigheid komen door achterstallige betalingen. Als vaste lasten niet meer te betalen zijn, voelt dat soms als persoonlijk falen, maar het kan iedereen overkomen. De ervaring leert dat de rekeningen van postorderbedrijven en zorgverzekeraars meestal als eerste blijven liggen. Pas later lukt het ook niet meer om huur- en energiekosten te betalen. Met de

gemeente Hof van Twente, welzijnsorganisatie Salut, de Stadsbank en Viverion werken we al een tijdje samen in het project 'Vroeg Eropaf'. De corporaties melden huurachterstanden en zorgverzekeraars het uitblijven van premiebetaling. Maar ook energieleveranciers en bijvoorbeeld postorderbedrijven melden zich. Vervolgens legt de gemeente contact met deze mensen om hen in een zo vroeg mogelijk stadium te helpen bij het oplossen van betalingsproblemen. Zo proberen we samen onnodige incassokosten, bezoeken van deurwaarders en een hoop stress te voorkomen."

Trek aan de bel

"We kunnen van alles voor mensen organiseren en reële betalingsregelen treffen, maar mensen moeten ook zélf aan de bel trekken", vindt Hester. "Uiteindelijk zal de rekening betaald moeten worden." Tegelijk ook is ze het eens met haar collega Inge die zegt dat er moed voor nodig is om hulp te vragen. "Hoe je het ook wendt of keert, er heerst een taboe rond schulden. Dus blijf je post open maken, blijf je situatie onder ogen zien en lukt het niet meer alleen, deel je probleem dan met ons. Het levert je zoveel rust op en je woont zoveel prettiger als je open bent over betalingsmoeilijkheden en hiermee aan de slag gaat. **Deel je problemen met ons als woningcorporatie** (info@wonendelden.nl of 074 376 64 64), **bel iemand van Salut** (0547 26 00 53) of van de gemeente Hof van Twente (0547 85 85 85). **Samen lossen we het op!**"



Hester van den Boogaard:
"Wacht niet te lang, als betalen niet lukt, maar bel ons even."

HULP VRAGEN BIJ DE GEMEENTE OF TOCH EEN EXTRA LENING AFSLUITEN?

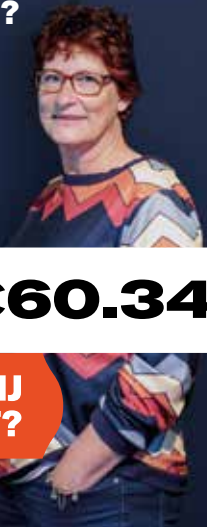


KOM JIJ ER UIT?

-€9.881

KOMUITJESCHULD.NL

OP DE BANK BLIJVEN ZITTEN OF AAN DE BEL TREKKEN?



KOM JIJ ER UIT?

-€60.341

KOMUITJESCHULD.NL

MIJN WINKEL REDDEN, OF MIJN GEZIN?



KOM JIJ ER UIT?

-€144.575

KOMUITJESCHULD.NL

NIEUWE SNEAKERS OF MIJN ZORGVERZEKERING BETALEN?



KOM JIJ ER UIT?

-€6.178

KOMUITJESCHULD.NL

KOM JIJ ER UIT?

"Heb je geldzorgen, weet je niet meer hoe je alle rekeningen moet betalen? Weet dan dat er vakmensen zijn, die graag met jou meedenken. Erover praten lucht op en met een hulpverlener kom je tot plannen en afspraken om jouw zorgen op te lossen", benadrukt Hans Tadema. Met zijn jarenlange ervaring op de afdeling Werk & Inkomen bij de gemeente Hof van Twente, weet hij dat het zo werkt. Hans wijst op de landelijke campagne 'Kom jij eruit?'. "Daarin vertellen mensen wat zij gedaan hebben om hun geldzorgen aan te pakken: 'Durf je situatie onder ogen te zien en doe niet alsof je het in je eentje wel gaat redden', zegt een jonge vrouw. Ook een ondernemer doet zijn verhaal: 'Ik kwam in de financiële problemen zonder dat ik er zelf wat aan kon doen. Wat ik wel kon doen, was mezelf aanmelden bij de gemeente. Zo kreeg ik de controle terug over m'n leven. Ik ben nog elke dag blij dat ik die stap genomen heb."

Financieel gezond worden en blijven

"Lopen je schulden op en lig je er wakker van? Wacht dan niet langer, maar bel de gemeente via 0547 85 85 85 en vraag naar 'Werk en Inkomen', zegt Hans Tadema. "Dat is best een grote stap voor veel mensen, maar wel de belangrijkste. "Hoe langer je wacht, hoe hoger de schulden oplopen en hoe moeilijker het is om eruit te komen." Om mensen goed en snel te helpen, werkt de gemeente samen met Wonen Delden, Menzis en andere partijen, maar ook met welzijnsorganisatie Salut. Vrijwilligers van het project 'De Omslag' bij Salut, helpen bij het opzetten en bijhouden van de eigen financiële administratie. Mensen van de 'brievenhulp' zijn goed in het uitleggen en samen invullen van formulieren. Salut is bereikbaar via: 0547 26 00 53. Daarnaast werkt de gemeente samen met Stadsbank Oost Nederland. "Dit is geen commercieel bedrijf, maar een instantie die mensen helpt om weer financieel gezond te

worden en te blijven. Elke donderdag houden twee medewerkers van de Stadsbank spreekuur in het gemeentehuis in Goor. Heb je betalingsachterstanden, dan helpen zij om deze op te lossen. Bijvoorbeeld met beschermingsbewind, budgetbeheer en tijdelijk persoonlijke lening. Maak daar gebruik van in overleg met ons als gemeente."

Gemeente Hof van Twente: 0547 85 85 85, afdeling Werk en Inkomen of www.hofvantwente.nl/zorg-werk-en-inkomen

Salut: 0547 26 00 53 of kom naar het inloopspreekuur aan de Averinkstraat 30 in Delden op dinsdag, woensdag en donderdag van 9.00 tot 12.30 uur. Spreekuren in Goor en andere kernen, zie www.Salut-welzijn.nl/contact

Wonen Delden: 074 376 64 64 Elke werkdag bereikbaar van 8.30 – 12.30 uur. Zie ook www.wonendelden.nl



Vergrijzing en ontgroening

- ✔ De komende jaren blijft het aantal huishoudens in Delden ongeveer gelijk. Er is geen aanzienlijke groei of krimp te verwachten. Dit blijkt uit de woningmarktanalyse van Companen (adviseurs voor woningmarkt en leefomgeving). Veranderingen die nu al zichtbaar zijn en zich in de toekomst doorzetten, zijn de toename van (kleine) 1- of 2-persoonshuishoudens, vergrijzing en daarmee ontgroening van Delden. Om de vitaliteit van stad Delden te behouden is het nodig om verdere ontgroening te voorkomen.
- ✔ Voor ons als Wonen Delden betekent dit dat we inzetten op het beschikbaar maken van sociale huurwoningen voor jongvolwassenen en jonge gezinnen. Dit doen we onder andere door de bouw van kleine appartementen en het verbeteren van de doorstroom. Ook maken we meer woningen toegankelijk voor senioren. Deze verandering van de vastgoedvoorraad van Wonen Delden, doen we in samenspraak met de gemeente Hof van Twente, Huurdersbelang Delden en de Jongerenraad Delden. Het realiseren van de plannen doen we met de bouwpartners.



Passend maken van sociale huurwoningen of doorstroom stimuleren

Het is een opgave waar menig corporatie mee worstelt: "We doen er alles aan om sociale huurwoningen passend en levensloopbestendig te maken voor de ouder wordende huurders. Daarnaast stimuleren we doorstroom van ouderen naar kleinere woningen en appartementen zodat er huurwoningen vrij komen voor starters en gezinnen met kinderen" vertelt projectleider vastgoed Ronald Schotsman van Wonen Delden. Benieuwd naar de visie van een deskundige op het gebied van vastgoedontwikkeling, wonen, welzijn en zorg, gingen hij en woonconsulent Rita Benning in gesprek met Tim Jongman (43 jaar). Hij is research consultant en docent aan de Universiteit Twente op thema's als innovatie en ondernemerschap. In zijn geboortedorp is Tim Jongman actief als kartrekker van het project 'Blijven Wonen in Hengevelde'. Daarin staat centraal; het realiseren van een kleinschalige woonvorm voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Die mensen blijven liever in de buurt van

familie wonen, dan dat ze moeten verhuizen naar woon-zorgcomplexen in omliggende plaatsen.

Verantwoorde keuzes

Ronald Schotsman geeft voorbeelden van sociale huurwoningen die Wonen Delden passend maakt voor de huurders die vaak al jaren op die locatie wonen. "Denk aan de aanleg van een tweede toilet op de etage, het aanpassen van de badkamer, het verwijderen van drempels en opstapjes.... De samenleving vergrijst en dat geldt ook voor onze huurders." Tim Jongman glimlacht begrijpend, en beweegt zijn handen alsof hij wikt en weegt: "Je hebt cijfers en je hebt het verhaal", begint hij. "Beleidsmakers en beslissers hebben behoefte aan getallen om strategisch verantwoorde keuzes te maken. Tegelijk is er geen standaard regel te bedenken die geldt voor alle mensen en in elke omgeving, als

het gaat om wonen, welzijn en zorg." Jongman noemt een concreet voorbeeld: "Enkele jaren geleden leek het levensloopbestendig maken van woningen de 'heilige graal'. Zo konden mensen tot aan hun dood blijven wonen op dezelfde plek. Maar als burens, waarmee je min of meer bent opgegroeid, links en rechts wegvallen door overlijden of (noodgedwongen) verhuizing naar een zorginstelling, kan het zomaar zijn dat je vervreemdtd van de omgeving waar jij jezelf zolang thuis voelde." Rita Benning knikt instemmend. "Beide groepen huurders komen voor bij Wonen Delden, de ene huurder wenst te blijven wonen waar hij en/of zij woont, de andere huurder wenst te verhuizen naar een kleinere woning. Ik raad mensen dan ook altijd aan om zich, met het oog op de toekomst, al vast in te schrijven als woningzoekende. Wacht daarmee niet tot het moment dat de nood (te) hoog is, dan kom je onder aan de wachtlijst. Een geschikte woning gaat dan misschien aan je voorbij en

je moet mogelijk genoeg nemen met alternatieven bij Wonen Delden of elders."

Samen moeten we het doen

"Nu werkt één op de zeven beroepskrachten in Nederland in de zorg. Als we blijven doen wat we doen, verschuift deze verhouding, bij ongewijzigd beleid, naar één op de vier beroepskrachten in 2040. Dat is niet te betalen, maar in de praktijk ook niet uitvoerbaar", benadrukt Jongman. We moeten toe naar een meer betrokken samenleving rondom mensen die hulp en ondersteuning nodig hebben. Dus ja, we moeten de zorg anders organiseren, maar ook als samenleving zijn we aan zet." Hij noemt de coronatijd waarin mensen opeens veel meer 'solidariteit' tonen. "Vanaf het moment dat de dreiging van deze pandemie voelbaar werd, keken mensen meer naar elkaar om. Niet omdat het opgelegd werd van bovenaf, maar omdat mensen het zelf wilden." Dat hiermee 'bewezen' is dat de bereidheid om elkaar te helpen wel aanwezig is, stemt hem positief. "Ik ben bestuurslid van Nederland Zorgt voor Elkaar' (NLZVE), een platform waarop burgerinitiatieven in het hele land te vinden zijn. Met anderen wil ik mensen inspireren om zo de betrokkenheid te vergroten in wijken zodat mensen die voor korte of langere tijd hulp en zorg nodig hebben, kunnen rekenen op burens en mensen in hun sociale netwerk."

Meer betrokkenheid bij elkaar

Jongman pleit voor diversiteit in wijken en voor sociale samenhang. Jong en oud naast alleenstaanden en gezinnen met kleine of grotere kinderen, autochtonen naast statushouders en mindervalide mensen. "Ik ben dol op voetbal en gebruik een elftal graag als metafoor. Een goed voetbalteam heeft; snelle en behendige spelers, maar ook spelverdelers, harde werkers, technisch en tactische spelers. In een goed elftal kennen de spelers elkaar zodat ze weten, wie in welke situatie het best in balbezit kan zijn. En dan gaat het niet alleen om scoren maar ook om dat prachtige samenspel waarbij iedereen van belang is. De oplossing voor de vraag 'passend maken' of 'doorstroom stimuleren', ligt wat mij betreft dan ook niet zo zeer in het één of het ander, maar in het kiezen voor allebei."

Jongerenraad Delden praat mee over

Eerst nog wat onwennig, maar al snel enthousiast en vol goede ideeën praten Paul van Egmond (28) en Marlijn Bunte (25) mee over het ontwikkelen van woningen voor starters in Delden. Namens de Jongerenraad Delden zitten zij aan tafel met projectmanager Jan ten Napel en collega Koen Boersen van Wonen Delden. Het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen voor starters is één van de pijlers in het ondernemingsplan 2020-2025 van deze woningcorporatie. Het gesprek vindt, heel toepasselijk, plaats in het zogenaamde 'wit-gele kruisgebouw' aan de Noordwal in Delden. Het pand werd aangekocht door de corporatie om op die plek sociale woningbouw te realiseren. Ten Napel benadrukt dat de plannen nog in een pril stadium zijn, maar dat ontwikkeling en nieuwbouw er in de komende jaren zeker van gaat komen."

Starters centraal

"We vinden het fijn dat Wonen Delden ons in zo'n vroeg stadium van planontwikkeling uitnodigt en mee laat denken over sociale woningbouw voor starters op de woningmarkt. Nu is er tenminste nog iets te kiezen!", benadrukt Paul van Egmond. De Jongerenraad Delden is nog in oprichting, en heeft tot

doel om op te komen voor de belangen van jongeren en om op te treden als gesprekspartner richting gemeente en andere partijen. "Het idee voor zo'n Jongerenraad ontstond tijdens de zogenaamde 'Bier en biddenballenavond' bij eetcafé De Burgemeester. Een avond die Wonen Delden georganiseerd had om met jongeren het gesprek aan te gaan over woonbehoeften en toekomstplannen. We merkten dat er goed geluisterd werd naar de ideeën en wensen die naar voren kwamen. Die avond werd ons ook duidelijk hoe belangrijk het is om je in te schrijven als woningzoekende. Dat kan al vanaf je 18de. Het kost eenmalig € 12 en verplicht je verder tot niets. Ben je een paar jaar later eraan toe om op jezelf te gaan wonen, dan is de kans een stuk groter dat je in aanmerking komt voor een appartement of woning."

Parkeren in Delden

"Ik wil graag in Delden blijven wonen", vertelt Marlijn Bunte. "Ik ben geboren en getogen aan de Molenstraat. Hier heb ik m'n vriendinnen, m'n netwerk en vereniging. Ja... ik voel me hier thuis. Veel meer dan in Enschede, waar ik nu studeer. Net als m'n twee zussen, woon ik nog bij mijn ouders, maar als er binnen afzienbare tijd een mooi en betaalbaar appartementje

woonruimte voor starters

vrij komt in Delden, zou ik dat graag huren. En ik weet dat veel generatiegenoten er ook zo over denken. Maar ja, er is niets te huur voor ons. Sommige leeftijdgenoten zijn al vertrokken." Paul en Marlijn reageren op de ontwerpen van architecten, die door de projectmanager op de muur geprojecteerd zijn. Jan ten Napel legt uit hoe er in één van de plannen een gezamenlijk tuin ontworpen is om elkaar te ontmoeten en om dingen samen te ondernemen. Marlijn kijkt hem vragend aan. "Waar zijn de parkeerplaatsen ingetekend dan? Want daaraan is hier behoefte", vindt Marlijn. "Het ziet er mooi uit hoor, maar ik zie mezelf echt niet samen met anderen een tuin onderhouden, terwijl de gezellige horecaterrassen hier om de hoek liggen."

Studio's en appartementen

Wonen Delden wil, na het slopen van het oude kruisgebouw aan de Noordwal, circa 15 kleine appartementen ontwikkelen op die plek. Zoals het er nu naar uit ziet, vooral voor starters. Dat zijn mensen vanaf ongeveer 23 jaar, alleenstaand of met z'n tweeën. "Voor senioren is er al heel veel gedaan de afgelopen tien, twintig jaar in Delden. Dat gun ik deze mensen van harte, maar ik denk dat jongeren, ofwel starters op de woningmarkt, nu aan de beurt zijn",

vindt Van Egmond. Zelf heeft hij vorig jaar een woning gekocht in Delden. "Ik ben makelaar van beroep, en de kans deed zich voor om te kopen. Maar veel van mijn vrienden en leeftijdgenoten zijn op zoek naar een studio of appartement om te huren. Voor hen is er nagenoeg niets te vinden in Delden. Niet zo gek dus dat ze nog thuis wonen bij hun ouders of al vertrokken zijn naar steden in de regio of daarbuiten. De kans dat ze daarna nog terugkeren naar Delden, wordt daarmee steeds kleiner. En dat vind ik jammer voor Delden, want daarmee vergrijst dit mooie stadje onnodig snel. Delden heeft alles! Nieuwe sportaccommodaties en scholen, gezellige winkels en terrassen... Daar hoort ook variatie bij in woningaanbod voor alle doelgroepen", zo vinden Paul van Egmond en Marlijn Bunte. "Dus daar zetten wij ons graag voor in."

Volg ons

Ben je zelf (bijna) starter en heb je vragen over Wonen Delden en/of de Jongerenraad Delden? Stuur een mail naar info@wonendelden.nl of naar jongerenraadelden@gmail.com en volg ons via Facebook.



Digitalisering en begrijpelijke taal

- ✔ De digitalisering voltrekt gaat in hoog tempo door. Ook van maatschappelijke organisaties wordt verwacht dat zij hun dienstverlening digitaal aanbieden, ongeacht tijd of plaats. Tegelijkertijd is er een grote groep mensen die het hoge tempo van digitalisering niet volgt. Zij zijn gebaat bij direct contact met de dienstverlener én toegankelijke communicatiemiddelen. Daarnaast wordt van organisaties verwacht dat zij hun bedrijfsprocessen digitaliseren. Voor de eigen efficiency maar ook om data sneller te delen met partners en zich te kunnen verantwoorden.
- ✔ Als Wonen Delden zetten we volop in op digitalisering van onze dienstverlening. Zo kan de huurder en woningzoekende, ongeacht tijd of plaats, huurderszaken regelen. We versterken de fysieke bereikbaarheid door middel van een open balie en door meer aanwezigheid in de wijk en de woongebouwen. In onze communicatie houden we rekening met diversiteit. We realiseren ons dat er mensen zijn met taalachterstand, laaggeletterdheid, laag IQ, slechtziendheid, et cetera. We digitaliseren systemen en werkprocessen passend bij de ontwikkelingen om ons heen. Om deze opgave zo goed mogelijk uit te voeren, werken wij intensief samen met ICT-bedrijven, maar ook met WoON Twente, Saxion University en Salut.



Klimaatverandering

- ✔ Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen hebben Nederlandse woningcorporaties afgesproken dat de woningvoorraad CO₂-neutraal is in 2050. De gemeente Hof van Twente heeft zich ten doel gesteld dat zij energieneutraal is in 2035. De effecten van klimaatverandering zijn al in toenemende mate zichtbaar. Denk aan wateroverlast, hitte en droogte. Daarnaast leidt de stijging van energieprijzen tot harde stijging van woonlasten.
- ✔ De afgelopen jaren heeft Wonen Delden al flink geïnvesteerd in het duurzamer maken van haar woningen. Maar we moeten onze woningvoorraad verder verduurzamen en gasloos maken. Ook moeten we gebruik maken van duurzame energie- en warmtebronnen. We gaan ervoor om de woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal te hebben, of zoveel eerder als mogelijk. Ook streven we ernaar om de stijgende energiekosten te beheersen. Daardoor is het mogelijk de toenemende woonlasten voor de huurders te beperken. Met de gemeente Hof van Twente maken we plannen om de stad en woonwijken klimaat adaptief te maken. Dit om overlast door water, hitte en droogte zoveel mogelijk te voorkomen. Voor deze klimaatopgave werken we nauw samen met WoON Twente, de gemeente Hof van Twente, de netbeheerders en de huurders.



Scheefwonen, wat doet Wonen Delden eraan

Een van de kerntaken van elke woningcorporatie is het aanbieden van betaalbare huurwoningen. "Sinds 2015, na invoering van de nieuwe Woningwet, is een deel van onze huurders 'scheefwoner'. Het zijn mensen die al jaren bij ons huren, maar die – kijkend naar de huidige regels – nu niet meer in aanmerking zouden komen voor diezelfde woning", vertelt Johan Hofhuis, financieel medewerker bij Wonen Delden. Bij de term scheefwonen, is het meestal zo dat het inkomen van de huurder, naar verhouding te hoog is ten opzichte van de huur die hij betaalt. "Iets wat in de loop van de jaren kan ontstaan als de huurder meer gaat verdienen bijvoorbeeld of omdat hij gaat samenwonen met iemand die een inkomen inbrengt. De laatste jaren zijn de grenzen aan het inkomen dat je mag verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, naar beneden bijgesteld."

Goedkoop scheefwonen

Wim Struik, voorzitter van Huurdersbelang Delden vertelt: "Mijn vrouw en ik behoren ook tot de groep 'scheefwoners'. Om te begrijpen hoe dit komt, moet ik kort iets vertellen over de voorgeschiedenis. Toen ik in 1976 een woning zocht, waren de regels rond toewijzing van huurwoningen minder strikt. Het klinkt nu gek, maar in plaats van een tekort aan huurwoningen, was er in die jaren een overschot aan huurwoningen. Er werden huurders gezocht voor de vele woningen die gebouwd werden. Ik heb meer dan 40 jaar in het onderwijs gewerkt. Op enig moment zat ik met mijn inkomen boven de grens. Dat we na al die jaren nog steeds in dit huurhuis wonen, heeft met verschillende dingen te maken. Bijvoorbeeld met het

woongenot op de plek. Daarnaast ben ik persoonlijk fel tegenstander van kapitaalvernietiging." Wim verklaart zich nader: "We hebben ons huis jaren geleden volledig aangepast, met hulp van de corporatie, gemeente en zorgkosten. Dit in verband met lichamelijke beperkingen van mijn vrouw. Verhuizen betekent voor ons dat we ook een volgend huis weer moeten aanpassen. Dat zou toch jammer zijn van de gezamenlijke investering die al gedaan is en nog steeds voldoet. Soms voelt het alsof scheefwoners min of meer de veroorzaker zijn van de wachttijden die er nu zijn voor huurwoningen. Onterecht vind ik, want het probleem schuilt voor een belangrijk deel in het feit dat er voor deze groep mensen te weinig mogelijkheden bestaan om door te stromen naar zogenaamde 'passende woningen'."

Duur scheefwonen

"Wat mij wel eens steekt is dat mensen snel in negatieve zin hun mond vol hebben over 'dé scheefwoners'", vertelt Wilma Beltman (51 jaar). "Ik weet waarover ik praat. Toen ik acht jaar geleden met m'n twee kinderen naar Delden kwam, moest ik een dure huurwoning accepteren. Dat kwam door mijn inkomen op dat moment en doordat ik eigen vermogen had na de verkoop van het huis, waarin we met m'n ex-man gewoond hadden. Het geld dat overbleef hebben we moeten 'opeten' in de loop van de jaren, want ik kwam niet in aanmerking voor huursubsidie of andere toeslagen. Helaas kon ik door persoonlijke omstandigheden niet werken en heb ik ook nu geen uitzicht op werk. Inmiddels zijn mijn kinderen uitgevlogen en woon ik nog steeds in die grote, voor mij eigenlijk te dure gezinswoning. Ik ben superblij met mijn huis hoor, maar ik sta aan de andere kant van de lat." Wilma legt uit wat ze daarmee bedoelt. "Ik woon in een relatief duur huurhuis in verhouding tot mijn inkomen. Het zou mooi zijn als Wonen Delden een manier bedenkt waarbij woningruil mogelijk is. Zij kennen de huurders en mogen wat mij betreft, best bemiddelen zodat mensen naar behoefte, ruilen van appartement naar gezinswoning en omgekeerd."

Diversiteit in de wijk

Wim Struik vindt dat er nog een ander, onderbelicht voordeel bestaat van 'scheefwoners' in een wijk. "Ik ben voorstander van diversiteit in buurten. Dus jongeren en senioren naast gezinnen en alleenstaanden, en mensen met een laag inkomen naast mensen met een hoger inkomen. Diversiteit resulteert (meestal) in wijken waarin bewoners het samen netjes houden, waar ze klaar staan voor elkaar als het nodig is en waar het fijn wonen is. Misschien klinkt het wat idealistisch, maar in de wijk waar wij al tientallen jaren wonen, weet ik uit ervaring dat dit goed werkt." Johan Hofhuis deelt deze opvatting en geeft aan: "We zijn enkele jaren geleden gestopt met de inkomensafhankelijke huurverhoging. We willen de huidige huurders niet wegdrijven omdat ze een iets te hoog inkomen hebben en zien ook zeker dat diversiteit in buurten zijn voordelen heeft."

Gelijk oversteken

"Bij Wonen Delden denken we samen goed na over manieren waarop we doorstromen kunnen bevorderen", vertelt Johan Hofhuis. Als voorbeeld noemt hij senioren die een eengezinswoning huren en eigenlijk wel naar een kleinere woning zouden willen; gelijkvloers en met een balkon in plaats van een tuin. "Veel van deze senioren betalen nu vaak relatief weinig huur omdat ze al heel lang dezelfde woning huren. Maar na verhuizing zouden ze dan op een nieuw adres plotseling meer huur gaan betalen. Wat we nu onderzoeken is of 'gelijk oversteken' in zo'n geval kan. De mogelijkheid dus voor bestaande huurders van Wonen Delden, om tegen maximaal dezelfde huur over te stappen naar een kleinere woning. Bijkomend voordeel is dat we daarmee ook eengezinswoningen vrij krijgen voor bijvoorbeeld startende gezinnen. We weten dat best veel huurders graag willen doorstromen naar een kleinere woning maar er tegenaan hikken. Bijvoorbeeld omdat ze opzien tegen het verlaten van de vertrouwde plek of tegen de verhuizing. Zomaar enkele argumenten die belangrijk zijn voor mensen en die hen nog tegenhouden. Hebben zij deze hobbels eenmaal overwonnen, dan zijn ze eigenlijk altijd blij en horen we vaak: hadden we dit maar eerder gedaan."

Daar waar wonen, werken en welzijn samengaan

"Als u echt iets lekkers wilt eten, kies dan het broodje van de maand. Dat heb ik namelijk zelf bedacht en dat is heerlijk!", verkapt Marieke Maas, 20 jaar en werkzaam als serveerster bij Brasserie In de Hagen in Delden. "Het is gevuld met gehakt, uitjes, sla en een goede dressing. Al onze gasten vinden het heerlijk. Of neem een goed gevulde wrap in combinatie met een koude pastasalade. Ook erg lekker!" Marieke werkt onder begeleiding van JP van den Bent, een zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. "Ik ben hier in juni 2019 begonnen met vakantiewerk, toen stage en nu werk ik hier voor vast: vijf dagen in de week!" lacht ze trots. "Ik heb het hier heel erg naar m'n zin. Mijn collega's en ik vinden het hartstikke leuk om lekkere broodjes te bedenken en te maken. En ons team is heel gezellig."

Fijne verbinding

Gineke Paauwe werkt als begeleider via JP van den Bent in de Brasserie. Ook zij is geen onbekende in Delden. "Al sinds de opening van Stadshagen in september 2009 begeleid ik hier onze cliënten. Ik herinner me hoe Wonen Delden ons liet meedenken over de inrichting van de open keuken en het restaurant als onderdeel van dit populaire appartementencomplex. Een paar jaar later, toen wetgeving en regels voor woningcorporaties veranderden, mocht Wonen Delden zelf het beheer van het restaurant en andere ruimtes niet meer doen. Toen kregen we te maken met Carintreggeland als samenwerkingspartner." Gerard Jenneboer

werkt bij bibliotheek Hof van Twente, en behoort ook tot de huurders van de begane grond in appartementencomplex Stadshagen. "Het is fijn werken in dit gebouw en de communicatie met Carintreggeland en met Wonen Delden verloopt soepel. Tijdens een kwartaaloverleg bespreken we de voortgang en maken we heldere afspraken met elkaar. We weten elkaar snel te vinden en de lijnen zijn kort. Doordat hier allerlei mensen over de vloer komen, ontstaan er mooie verbindingen en activiteiten." Gerard refereert aan de jaarlijkse voorleeslunch voor ouderen, en het ontbijt in de restaurant met kinderen van de basisschool tijdens de kinderboekenweek. Ook de boekenmarkt in de hal is altijd een groot succes. Door corona verloopt momenteel alles



anders, zo ook het gebruik van de leeszaal naast het restaurant. Gineke: "Normaal gesproken maken allerlei clubjes en organisaties gebruik van deze ruimte. Zo organiseert Salut daar het Taalcafé en komt de Unie van Vrijwilligers er met regelmaat bij elkaar. De bewonerscommissie vergadert hier en Franje organiseert bij ons het zomercafé en een bingoavond. In goed overleg is eigenlijk alles mogelijk."

Iedereen is welkom

De coronamaatregelen hebben direct gevolgen voor Brasserie In de Hagen. "Na vandaag, 14 oktober, moeten we noodgedwongen sluiten. Pas als de regering het toestaat, gaan de deuren weer open. Onze cliënten behoren tot de kwetsbare doelgroep, dus moeten we extra voorzichtig zijn." Marieke vult haar begeleider aan. "Niet iedereen gebruikt het pompje in de hal om handen te desinfecteren. Het staat er nog wel zo duidelijk op! En weet je: kinderen luisteren wel, als wij er iets van zeggen. Maar niet alle grote mensen doen er iets mee!" Ze hoopt snel weer gasten te mogen ontvangen in de Brasserie. "Het ging net zo goed", vertelt Gineke. "Lange tijd dachten mensen dat we een soort 'kantine' waren

voor de bewoners van Stadshagen. Maar iedereen is hier welkom. Van bewoners en bibliotheekbezoekers tot wandelaars, toeristen en gezinnen met kinderen. De aanbiedingen die we promoten via Social Deal dragen bij aan nieuw publiek en toename van de bezoekersaantallen. Normaal gesproken zijn we alleen geopend op werkdagen, maar afgelopen jaar zijn we ook de eerste zondag van de maand open geweest van 11.00 tot 16.00 uur. Een schot in de roos, zo bleek. Dus ook dat pakken we straks weer op. Onze aantrekkelijke menukaart en de openingstijden vindt u op de website www.indehagen.nl. Volg ons ook op Facebook en bestel eens een lekkere appel- of monchoutaart die we blijven bakken. Graag tot gauw."

Gerard Jenneboer: "Op www.hofbibliotheek.nl vindt u de openingstijden van de bibliotheek in Stadshagen Delden. Dan ziet u ook meteen wat er nog meer te doen is in onze bibliotheek. Naast de uitleen van mooie (luister)boeken en spelletjes organiseren we workshops (als coronamaatregelen het weer toelaten). Die gaan over het gebruik van computer en laptop maar ook over de inzet van een intelligent robotje en een Virtual Reality bril."





Liever een goede buur dan een verre vriend

"Mooi weertje buurman! Ha buurvrouw, alles goed?" Is dit ook zo ongeveer de strekking van jouw gesprek met mensen die bij jou om de hoek wonen? Het is fijn om in een omgeving te wonen waar mensen elkaar kennen en voor elkaar klaar staan. Niet omdat het moet, maar omdat ze graag wat voor elkaar over hebben. Omdat het gezellig is en omdat je graag een 'thuisgevoel' hebt in je eigen straat en je eigen wijk. Gebrek aan een goede openingszin of gesprekstof? Wat dacht je van het volgende:

- Wonen jullie hier al lang?
- Wat maakt wonen in Delden zo fijn?
- Ik weet niet, maar wat is eigenlijk jouw grootste hobby?
- Houd je ook zo van deze tijd van het jaar?
- Mooie tuin heb je zeg! Heb je nog goeie tips voor mij?
- Wat dacht je van een gezamenlijke regenton?
- Wie was jouw favoriete leraar vroeger en waarom?
- Welke eigenschap waardeer je het meest in anderen?
- Zijn er dingen waar je echt een hekel aan hebt?
- Moet ik ergens rekening mee houden?
- Kan ik je ergens mee helpen? Ik heb straks of zaterdag wel even tijd.

En zo door, en door, en door. Succes!


wonen delden

huurders belang delden



*Iedere huurder van Wonen Delden
heeft recht op een betaalbare, leefbare
en duurzame woning*

Namens de huurders van Wonen Delden

Stichting Huurdersbelang Delden bestaat uit huurders van Wonen Delden. Wij behartigen (op beleidsniveau) de belangen van de huurders. Zo zitten we bijvoorbeeld als gesprekspartner aan tafel als het gaat over de koers van Wonen Delden, de jaarlijkse huuraanpassing, de bouwprojecten en de leefbaarheid in de wijken. Ook als Wonen Delden afspraken gaat maken met de gemeente, praten wij daarover mee.

Praat mee!

Heb je een goed idee en wil je als huurder van Wonen Delden meedenken en praten over het beleid en de koers van Wonen Delden? Neem contact op met Huurdersbelang Delden, kijk voor meer informatie op de website van Huurdersbelang Delden www.huurdersbelangdelden.nl of stuur een mail naar: huurdersbelangdelden@outlook.com



Taal kan iets **maken of breken**

"Zeg me even wat daar staat. Ik heb mijn bril niet op." Shukria Herkert glimlacht als ze vertelt over deze en andere 'trucjes', die mensen gebruiken bij haar aan de balie. Soms om te verbloemen dat ze moeizaam of helemaal niet kunnen lezen. Ze werkt bij welzijnsorganisatie Salut met een locatie in Goor, maar ook in het Gezondheidcentrum in Delden. "Natuurlijk help ik deze mensen direct door voor te lezen wat er staat. Tegelijk probeer ik op een tactische manier erachter te komen of mijn vermoeden klopt. Zo ja, dan ga ik, als de situatie het toestaat, daar wat dieper op in om desgewenst hulp te bieden. Alleen in Twente al, zijn naar schatting 3.000 mensen die moeite hebben met lezen en schrijven. Schaamte hiervoor is absoluut onnodig, maar die is er wel. En juist dat maakt dat veel mensen 'hun geheim' voor zichzelf proberen te houden. Zo jammer", vindt Shukria. "Want het belemmert hen in hun onafhankelijkheid. Mensen zelfredzaam maken, dat is wat ik het allerliefst doe. De ene keer door te vertellen over het Taalcafé dat ik coördineer in Goor en Delden. Daar oefenen mensen vooral met de mondelinge taal. Ze leren van elkaar en van de vrijwilliger die hen helpt. De andere keer over het Taalpunt. Daar koppelen we mensen die graag (beter) leren lezen en schrijven aan een vrijwilliger die persoonlijke begeleiding biedt. Afhankelijk van de coronamaatregelen die ons nu parten spelen, organiseren we in Delden het Taalcafé elke dinsdagochtend in de Leeszaal, tegenover de bibliotheek. Met hen, en ook met Wonen Delden en de gemeente Hof werken we op dit vlak plezierig samen." Aanmelding via Salut (T: 0547 260053 of info@salut-welzijn.nl) is nodig, maar deelname is gratis.





rond een zeer gemêleerde groep huurders. Wat wij aan Wonen Delden en ander deelnemers meegeven vanuit ons project is wetenschappelijk onderbouwde kennis over het implementeren van begrijpelijke taal, in het bijzonder in online communicatie uitingen. Daarnaast het duurzaam toepassen van begrijpelijke taal, bejegening van huurders en afstemming met andere partijen." Ellen denkt aan een gesprek dat ze kort geleden nog had met Dave van Zalk over zelfredzaamheid en het toegankelijk maken van taal: "Onderwerpen die allemaal in elkaar grijpen. Het één heeft te maken met het ander. Taal kan iets maken, maar ook breken. Als mensen niet begrijpen wat je zegt of schrijft, voelen ze ook geen verbinding. Dat gevaar ligt op de loer in het voorbeeld dat Dave noemt over de brief waarmee Wonen Delden mensen uitnodigt om geld terug te vragen aan hun energieleverancier. Een valkuil kan zijn, dat je gelijkwaardigheid uit het oog verliest. Ook een gevoel van betutteling kan maken dat mensen vroegtijdig afhaken. Moeilijk hoor, want wanneer doe je het dan goed? Een mooie casus voor

ons project, waarin we ons richten op duidelijke taal maar ook op taal in de goede toon. Zorgen dat je de juiste snaar raakt bij mensen." Shukria herkent dit in haar dagelijkse praktijk. "Door goed te kijken naar mensen en door je steeds aan te passen, lukt dat tijdens een gesprek vaak nog wel aardig. Maar in een brief of mail is dat al een stuk ingewikkelder." Volgens Ellen Oosterkamp is het ook belangrijk om mensen mee te nemen in de plannen en teksten die je ontwikkelt. Doe het niet alleen vóór mensen maar ook mét mensen. We gaan bewust voor participatief actieonderzoek, waarbij we mensen waarvoor we het doen, constant betrekken. We stellen burgerpanels samen in ons project en gaan actief in gesprek met de doelgroep. Zo proberen we meer inzicht te krijgen in het doen en laten van mensen in bepaalde situaties. We toetsen constant of we wel dichter bij ons doel komen. Waar nodig, sturen we gaandeweg bij. Alleen door onderzoek op die manier aan te pakken, bereik je positieve veranderingen, en dat is wat we samen willen."

Wat is de bedoeling

Dave van Zalk, directeur Wonen Delden is blij met dit mooie initiatief. "Ook in onze sociale huurwoningen ken ik mensen die moeite hebben met lezen. En lukt lezen wel, dan begrijpen mensen niet altijd wat de bedoeling is van sommige brieven, formulieren en informatie die wij online aanbieden. Om een voorbeeld te noemen: Eerder deze week heeft Wonen Delden een brief gestuurd naar bewoners van de pas gerenoveerde Jan Lucaskamp. Op het dak van dat complex zijn zonnepanelen geplaatst en aan de bewoner van elk appartement zijn vier panelen toegewezen. Om compensatie te krijgen van de energieleverancier voor geleverde stroom aan het net, moet elke bewoner afzonderlijk, online een aanvraag indienen, anders volgt er geen terugbetaling. Komt dat goed?, denk ik dan. Onderweg hier naartoe heb ik 'onze Anja' gebeld. Zij vertelde dat ze een korte, eenvoudige handleiding had gemaakt over hoe je zoiets aanvraagt bij je energieleverancier. Maar ook mét handleiding, zijn er mensen die er alleen niet uitkomen. In dat geval gaat

Wonen Delden met de betreffende bewoner achter de pc zitten om het samen aan te vragen. Anders vrees ik dat sommige huurders vastlopen halverwege het proces en dat zij het financiële voordeel mislopen dat we voor ogen hadden. En dan schieten we ons doel, in ieder geval ten dele, toch echt voorbij."

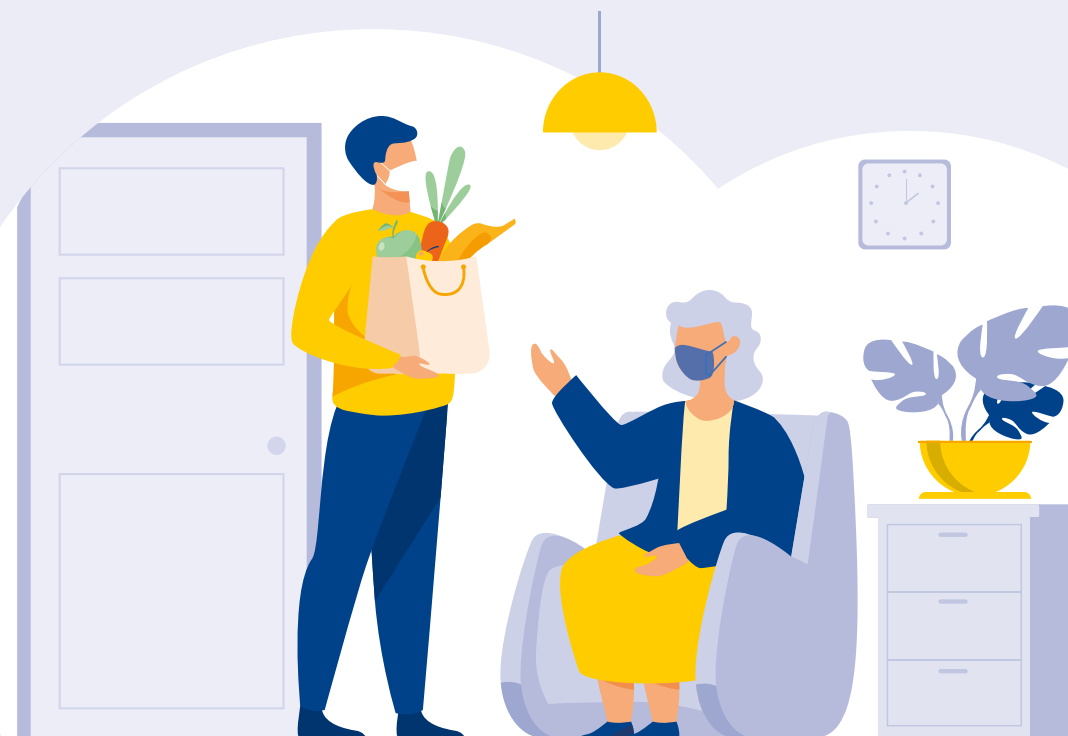
Toegankelijk maar ook gelijkwaardig

Aan tafel schuift ook Ellen Oosterkamp. Zij is Associate Lector Social Work bij Saxion, Academie Mens en Maatschappij. Daarnaast is ze coördinator Werkplaats Sociaal Domein Twente. Wonen Delden werkt mee aan een onderzoeksproject dat Ellen leidt. "Daarin delen we kennis en ervaringen vanuit het sociale domein van woningcorporaties, zorginstellingen en gemeenten. De deelnemers werken mee aan de ontwikkeling en implementatie van talige, visuele en sociale strategieën die helpen bij het begrijpelijk maken van communicatie. Ik ben blij met de kennis en ervaring die Dave van Zalk inbrengt en met de signalering van vraagstukken



Betaalbaarheid van woningen

- ✔ De betaalbaarheid van woonruimte staat onder druk. Er zijn nog steeds mensen die in armoede leven en hun woonlasten niet kunnen opbrengen. Ook is er een toenemend aantal mensen waarvoor geen betaalbare huurwoning of koopwoning te krijgen is. Daarbij komt dat de woningcorporaties steeds meer heffingen moeten betalen, waardoor er minder geld is om te investeren en minder geld is om de huurprijs betaalbaar te houden.
- ✔ Als Wonen Delden blijven we ons richten op de kernopgave. Namelijk; ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen in Delden beschikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Om te voorkomen dat mensen door schulden in de problemen komen, intensificeert Wonen Delden de samenwerking met de Gemeente Hof van Twente en Salut. Op die manier proberen we vroegtijdig de schuldenproblematiek te signaleren zodat de gemeente hulp kan bieden.



Meer zorg in de wijk

- ✔ In de afgelopen vijf jaar heeft de Rijksoverheid verantwoordelijkheden overgedragen aan gemeenten. Daardoor zijn gemeenten verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk & inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Het overheidsbeleid is erop gericht om zoveel mogelijk de zorg te verlenen in de woning van de zorgvrager in de wijk. Dit geldt voor ouderenzorg, gehandicaptenzorg, geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke opvang.
- ✔ Voor Wonen Delden betekent dit dat steeds meer mensen die een woning van ons huren, een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte hebben. Het vroegere 'verzorgingshuis' bestaat niet meer. Als Wonen Delden investeren wij daarom in het aanbieden van passende en gemoderniseerde woningen. We werken samen met de gemeente en welzijns- en zorginstellingen, om huurders van goede ondersteuning en zorg te voorzien.

Over groen praten is leuk, groen doen is beter!

"Weet je wat het geheim is van een mooie, onderhoudsvriendelijke, groene tuin? Zorg dat alle zwarte grond begroeid is met planten en bodembedekkers. Er zijn vele soorten die het, net als gras, helemaal niet erg vinden als je eroverheen loopt. Neem kruiptijd bijvoorbeeld. Dat herstelt zich snel, het blijft laag (zo'n 5 cm) en je hoeft het niet te maaien." Bodemkundige Alexandra Tempelman is consultant bij Steenbreek, de stichting die staat voor 'Samen meer groen in de buurt'. En ja, ze heeft groene vingers, zoveel is duidelijk. "Maar dat is absoluut geen voorwaarde als je zelf ook groen wilt doen", benadrukt ze enthousiast. Ina van de Riet, onder meer bekend van De Groene Loper Hof van Twente, knikt instemmend. "Ook geld is geen argument als je meer groen om je huis wilt. Als ik je vertel en laat zien hoe je kosteloos en met weinig moeite de eigen tuin of het balkon groener kunt maken, dan ben je al snel om. Zeker als je bedenkt hoeveel voordelen planten opleveren. De websites Steenbreek.nl en Groeneloperhofvantwente.nl staan vol tips, adviezen en interessante activiteiten in de buurt. Wil je graag dat Alexandra of ik bij jou en/of enkele burens langskomt voor gratis advies, meld je dan bij Wonen Delden, en we maken een afspraak."

Voordelen van een groene omgeving

Mensen zeggen wel eens tegen mij: "stenen rondom het huis vind ik zo makkelijk. Ik heb namelijk geen tijd om in de tuin te werken. Maar stenen worden groen en ook daar gaat van alles tussen groeien waarmee je aan het werk moet", glimlacht Alexandra. "En als ik vraag aan deze mensen of ze bij een flinke regenbui ook wel eens overlast hebben van water, is het antwoord vrijwel altijd; ja, hoezo? Veel bestrating rondom het huis zorgt bij een flinke plensbui voor grote waterplassen in de tuin en voor vochtplekken binnen, zichtbaar aan de grijze schimmel op de muren. Ongezond voor je leefklimaat en onnodig", aldus de consultant. "Het voordeel van meer groen in je tuin is enorm. Het neemt water op bij regenval, maar het verbetert ook de luchtkwaliteit en vermindert fijnstof in je woonomgeving. In de zomer zorgt het blad van bomen en struiken voor schaduw en verkoeling. De muren van je huis worden niet zo warm, dus ook binnen wordt het minder warm. En in de winter werkt het andersom; dan is het blad immers van de bomen af en heeft de zon vrij spel op de woning zodat het binnen al snel een paar

graden warmer aanvoelt. Wist je trouwens dat planten geluiddempend werken! Een van de redenen waarom groen stress vermindert, goed is voor je gezondheid én voor je levensgeluk."

Klimaatadaptatie

Marianne Hutten is medewerker duurzaamheid bij de gemeente Hof van Twente. Ze haakt graag aan bij de voorstellen van beide dames. "Ook ik zet me dagelijks in als het gaat over klimaatadaptatie, ofwel verduurzaming en initiatieven die de klimaatverandering verminderen. Dat gaat naast het isoleren van de woning en het plaatsen van zonnepanelen bijvoorbeeld, ook over vergroening en het voorkomen van wateroverlast." Eind 2019 vertelde ze hierover samen met Alexandra Tempelman tijdens de jubileumavond '100 jaar Wonen Delden'. "Alle huurders kregen een energiebox cadeau met daarin een ledlamp, radiatorfolie en andere spullen om direct energie mee te besparen. De winnaar van de energiequiz ontving een vogelvoederhuis. Een



"Kijk, zo doe je dat: stenen eruit, plant erin. Mooier om te zien, maar begroeiing heeft nog zoveel meer voordelen..."

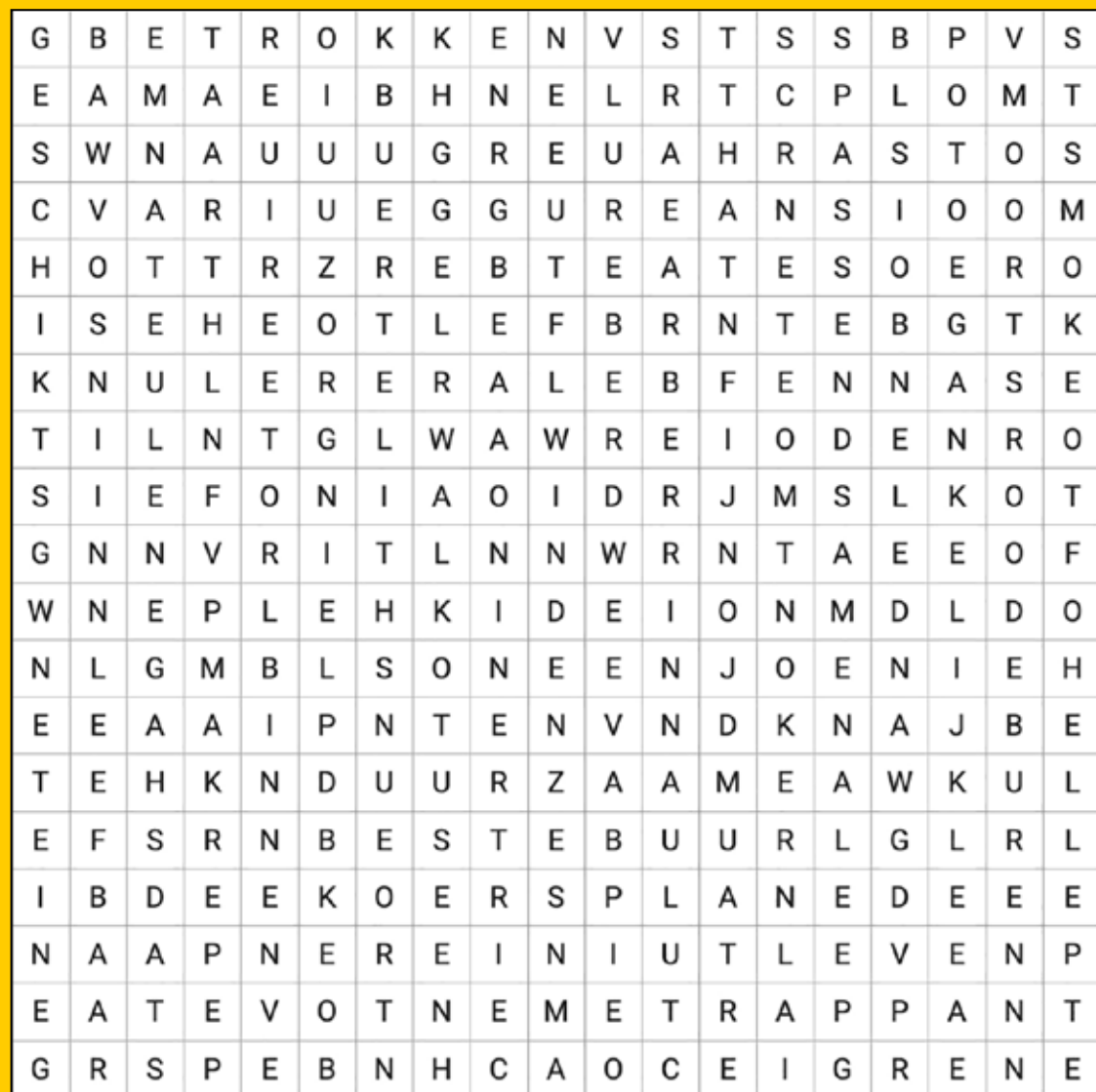
Vlnr: Ina van de Riet, Alexandra Tempelman, Marianne Hutten, Han Markerink

praktisch cadeau dat meteen meerwaarde geeft aan je leefomgeving", vindt Alexandra. "Als je meer vogels in je wijk wilt, moet je nadenken over wat deze dieren nodig hebben. Vogels houden van water om te drinken, maar ook om in te baden. Ze houden van beschutting die bomen en struiken hen bieden. Daar komen insecten op af, die zorgen voor het bestuiven van planten en bloemen. Vogels houden van zaden en insecten... en zo is de kring weer rond. Alles wat leeft staat met elkaar in verbinding." In 2021 maakt Wonen Delden samen met de gemeente Hof van Twente een klimaatadaptatieplan voor vergroening van de wijk.

Groen idee?

Als je denkt dat Alexandra houdt van de tuinprogramma's op tv, heb je het mis. "Wat me tegenstaat, is dat de budgetten daar onuitputtelijk lijken. Zo kan ik ook wel een mooie tuin aanleggen.

De kunst, én ook het plezier, zit 'm voor mij veel meer in het slim inrichten. En dat hoeft bijna niets te kosten. Ook met een smalle beurs en weinig tijd is het heel goed mogelijk om te genieten van een mooie tuin. Als je erop let zijn er allerlei initiatieven waar mensen planten ruilen met elkaar of gratis aanbieden via marktplaats. Zorg voor een mooie basis met vaste planten. Deze vul je eventueel aan met eenjarige zomerbloeiers. En..." adviseert ze: "knip je plannen op in stukjes. Je hoeft echt niet alles tegelijk aan te pakken." Ina van de Riet vult aan: Heb je een groen idee of een wens voor je eigen omgeving of buurt? Bijvoorbeeld het aanleggen van groentebakken of een groene speelplek voor kinderen? Denk dan aan de Groene Loper Hof van Twente, van waaruit de gemeente en provincie Overijssel startkapitaal beschikbaar stellen voor gezamenlijke initiatieven van bewoners. Stuur een mail naar info@groeneloperhofvantwente.nl of bel: 06 1048 655, en we maken samen werk van meer groen."



OPLOSSING



PUZZEL MET ONS MEE

Streep de woorden
weg die je vindt in
deze woordzoeker
en noteer de
overgebleven letters
in de lege vakjes.

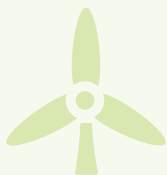
APPARTEMENT
BESTEBUUR
BETAALBAAR
BETROKKEN
BINNEN
BOEK
BOOM
BUITEN
BUREN
DELLENAREN
DOORSTROOM
DUURZAAM
ENERGIECOACH
FIJN
GENIETEN
GESCHIKT
GEZELLIG
HELPEN
HUURHUIS
KOERSPLAN
LEEFBAAR
LEVEN
MOOI
NOORDWAL
ONTMOETEN
PASSEND
PELLEHOF

Stuur de
oplossing naar
info@wonendelden.nl

Regelmatig verloten we
onder de goede inzenders
een heerlijke taart
uit Delden.



PEPERKAMP
PLANT
PLEIN
RUPERTSERF
SAMEN
SCHEEF
STADSHAGEN
STARTER
STRUIK
TAART
TEGELS
TOEGANKELIJK
TOEKOMST
TUINIEREN
VEILIG
VERGROENEN
VOGELBUURT
VOSSENBRINK
WANDELEN
WATERLANDEN
WIJKAGENT
WONENDELLEN



Direct aan de slag met energie- én kostenbesparing

“Als huurders van Wonen Delden mij uitnodigen – wat trouwens kosteloos is – breng ik meetapparatuur mee”, vertelt energiecoach Henk van der Spek (66 jaar). “Daarmee kan ik bijvoorbeeld het verbruik van een oude vriezer of andere apparaten meten. Soms vreet zo’n ding zoveel stroom, dat je haast een nieuwe kunt kopen voor het geld dat je in één jaar bespaart door de stekker uit die ‘sluipende dief’ te trekken.” Zo weten Henk en z’n collega-vrijwilligers vaak direct voordeel te behalen. “Voor mens én milieu!”, benadrukt hij. Inzet van energiecoaches is een gezamenlijk initiatief van Huurderbelang Delden, Wonen Delden, Duurzaam Thuis Twente en de gemeente Hof van Twente. Op de website www.Huurdersbelangdelden.nl vindt u meer informatie. Nodig een energiecoach uit door een mail te sturen naar energiecoachdelden@gmail.com en u wordt gebeld voor gratis advies aan huis

Bewustwording en houding

“We doen dit met z’n drieën”, vertelt Henk ook namens z’n collega-vrijwilligers die zich inzetten voor huurders van Wonen Delden. “Alle drie hebben we beroepsmatig een achtergrond in de energiewereld. Zelf ben ik ooit afgestudeerd op zonne-energie en werkte ik in het NatLab van Philips in Eindhoven. Later ben ik overstapt naar windenergie en werkte ik in binnen- en buitenland. Inmiddels geniet ik van m’n pensioen, maar mijn betrokkenheid bij het verminderen van CO₂-uitstoot is groot. In ons land is dat trouwens een verantwoordelijkheid die we écht met 17.000.000 mensen zouden moeten oppakken. En ja, dat kan ik vinden, maar ik kan er zelf ook mee aan de slag gaan. Dus dat doe ik door mensen bewust te maken van dingen die ze eenvoudig zelf kunnen doen om energie te besparen. Ik merk dat energiebewust omgaan met ons klimaat om een

andere houding vraagt. Weet je wat je zelf kunt doen, en wat het oplevert, dan denk je er beter bij na op momenten dat het speelt. Het leuke nieuws dat wij als energiecoaches brengen, is dat mensen hun inzet vrijwel meteen voelen in de eigen portemonnee.”

Iedereen kan energie besparen

Henk van der Spek vertelt honderduit over veel voorkomende energieslurpers en eenvoudige besparings-mogelijkheden in huis. Over het tijdig terugschakelen, al dan niet met een tijdschakelaar, van de thermostaat. Over het droogrekje in het trapgat omdat de was daar sneller droogt door de opstijgende warme lucht. “Ha, ha”, lacht Henk. “Dat is er eentje uit grootmoeders tijd. En reken maar dat er nog veel meer van de ‘gouwe ouwe tips’ zijn waar we ook nu nog wat aan hebben. Wat dacht je van ventileren. Iets dat momenteel zeer actueel is in verband met corona.” Ventileren in een ruimte waar mensen bij elkaar zijn is belangrijk. “Maar een slaapkamer ventileren door daar de hele dag het raam open te zetten, vind ik onzinnig. Dat is jammer van de warmte die daardoor het huis uitvliegt. Zet je, zoals nu op een zonnige herfstdag, ‘s middag een uurtje het raam open, dan is dat meer dan voldoende.” En zo volgt de ene tip na de andere. “We leren ook van elkaar als energiecoaches. Eén keer in de zoveel tijd komen we bij elkaar en delen we ervaring en tips. Maar,... ik ben dit vrijwilligerswerk niet gaan doen om te vergaderen”, lacht Henk. “Dus nodig ons uit door een mailtje te sturen naar energiecoachdelden@gmail.com en we praten verder. Meestal bestaat een aanvraag uit twee bezoeken. De eerste keer is inventariserend en verrichten we op verzoek ook metingen. De tweede keer doen we verslag van de metingen en geven we advies.”



BEZOEKADRES

Tijdelijk (2020/2021):
Noordwal 72
7491 BK Delden

Langestraat 61b
7491 AB Delden

Tel. 074 - 376 64 64

www.wonendelden.nl
info@wonendelden.nl

OPENINGSTIJDEN

Balie:

maandag t/m vrijdag:
08.30 tot 12.30 uur

Telefonisch bereikbaar:

maandag t/m vrijdag:
08.30 tot 12.30 uur

Voor klachten kunt u buiten kantooruren bellen met de meldkamer Wonen Delden 053 - 852 80 87

C.V.- INSTALLATIE

Voor storing en onderhoud aan uw c.v.- installatie kunt u rechtstreeks bellen met:
GEAS 053 - 852 85 00

GLASSCHADE

Voor glasschade kunt u rechtstreeks bellen met:
Schildersbedrijf ter Horst 074 - 376 43 03

GLASSCHADE STADSHAGEN EN DE JAN LUCASKAMP

De glaslijn: 0800 - 0205050

RIOOLVERSTOPPING

Voor rioolverstopping of afvoer verstopping kunt u rechtstreeks bellen met: RRS 053 - 428 28 25

BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS

Cogas:	0800 - 9009
Essent:	0900 - 1550
Vitens:	0900 - 0650
Woonenergie:	0800 - 1466
Gemeente Hof van Twente:	0547 - 85 85 85
Hulpdiensten:	112
Politie algemeen:	0900 - 8844