



**Wonen?
Dat doen we samen!**

Doet u met ons mee?!



De aanspreekbare verhuurder

Inhoudsopgave

i Inleiding **3**

1 Transformeren en
slimmer verdelen van
onze woningen **7**

Onze opgave _____ **7**

Wat uw gemeente hier
aan bij kan dragen _____ **10**

2 Bijdragen aan fijn leven in
vitale wijken en dorpen **12**

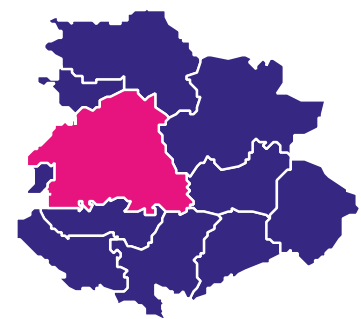
Onze opgave _____ **12**

Wat uw gemeente hier
aan bij kan dragen _____ **14**

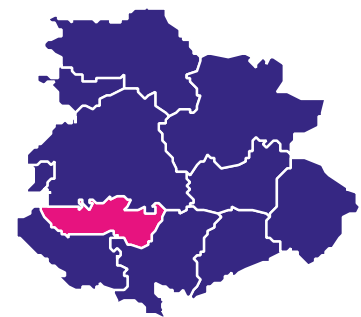
Inleiding

Al jaren werken we, de gemeente Doetinchem en Sité, goed samen. We weten elkaar te vinden. Op alle niveaus. Dit koesteren we en zetten we graag door, want alleen samen kunnen we het verschil maken. Ons werk raakt elkaar steeds meer en loopt in elkaar over. Dit maakt het belang van samen optrekken de komende jaren nóg groter. Doet u met ons mee?!

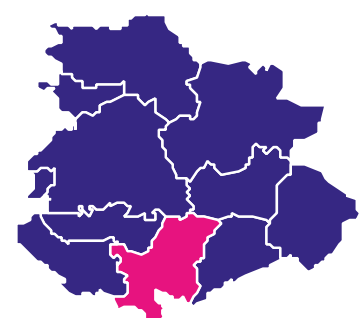
Ons werkgebied



581
Bronckhorst



7.393
Doetinchem



117
Oude IJsselstreek

Even voorstellen:

Sité, de aanspreekbare verhuurder

Onze droom is dat ieder mens een fijn leven heeft. Een belangrijk onderdeel daarvan is een fijn thuis. Een fijn thuis is zoveel meer dan alleen stenen. Daarom zijn wij er: Sité, de aanspreekbare verhuurder. Wij verhuren niet alleen woningen, wij werken aan een fijn thuis met & voor onze huurders. Wij zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame huizen in de gemeenten Doetinchem, Bronckhorst en Oude IJsselstreek. Wij hebben ruim 8.000 huizen in de gemeenten Doetinchem (7.393), Bronckhorst (581) en Oude IJsselstreek (117).

Wonen, dat doen we samen!

Doet u met ons mee?!

Om goed te kunnen wonen is niet alleen een huis belangrijk, maar ook de straat, de buurt, de wijk en de voorzieningen. Wij gaan voor buurten waar het veilig is, waar de verbondenheid goed is, waar mensen zich gezien voelen. Of het nu gaat om starters, ouderen, gezinnen, statushouders, daklozen of mensen met een zorgvraag. Wij zijn er voor al deze mensen en we doen er alles aan om ervoor te zorgen dat het huis ook een thuis is voor deze mensen. **Dit doen én kunnen wij niet alleen, dat kunnen we alleen samen.** We werken samen in vitale coalities met huurders, gemeenten, collega corporaties en andere organisaties om goed wonen in de Achterhoek betekenis te geven.



Landelijk beleid vs. lokaal speelveld: u bent belangrijk!

De hoofdlijnen van het woonbeleid worden landelijk afgesproken. U kunt als vertegenwoordiger van uw gemeente de opgaven die wij als corporatie in uw regio hebben, meenemen binnen de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). En ook binnen uw partij en in de gemeentepolitiek kunt u natuurlijk problemen aankaarten en oplossingen aandragen.


Wij gaan graag met u in gesprek over het effect van landelijk beleid op het lokale speelveld, over mogelijke oplossingen en hoe we daar samen in kunnen optrekken.

Ook wij zorgen voor een sterk netwerk

U kunt uw netwerk benutten om onze gezamenlijke lokale en regionale opgaven voor het voetlicht te brengen. Op onze beurt hebben wij ons netwerk ook goed voor elkaar. Wonen en veel andere thema's overstijgen dorps- en gemeentegrenzen. Daarom hechten we veel waarde aan de **8RHK Ambassadeurs**. Samen bundelden we de krachten voor het realiseren van de Achterhoek Visie 2030, gericht op een bloeiende economie en kwaliteit van leven en met daarbij een gezamenlijke lobby richting provincie Gelderland, het Rijk en de Europese Unie. Het werk van de 8RHK Ambassadeurs raakt rechtstreeks onze huurders en daarmee ons werk. Daarom dragen we daar als corporatie actief aan bij.

Ook werken we nauw samen met de collega **Achterhoekse corporaties** (ProWonen, Wonion, De Woonplaats en -op onderdelen- Plavei). Zo voerden we in 2021 een gezamenlijk woningmarktonderzoek en een onderzoek naar slagingskansen voor woningzoekenden uit, leggen we de basis voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem en startten we een pilot Housing First.

De thema's die in de Achterhoek aan de orde zijn, spelen ook in Twente en in heel Noord Oost Nederland. Daarom werken we eveneens samen met **WoOn Twente**, de alliantie van de Twentse corporaties en met collega **corporaties uit de rest van Noordoost Nederland**. Samen zetten we de campagne #scheefbeleid (zie www.scheefbeleid.nl) op en voort en roepen 'Den Haag' op ook aandacht te hebben voor de specifieke opgaven in ons werkgebied.



“Doordacht lokaal
woonbeleid is cruciaal
voor de mensen in
uw gemeente.”

Samen werken aan krachtig woonbeleid

Samen werken we aan krachtig woonbeleid, zodat we voldoende betaalbare én duurzame woningen hebben voor inwoners van de gemeente Doetinchem, in vitale wijken en dorpen waar de woonomgeving schoon, heel en veilig is en waar de sociale omgeving uitnodigt om elkaar te ontmoeten, waar mensen energiezuinig wonen, in een klimaatbestendige woning en omgeving en waar ze zich financieel kunnen redden. Hierin samen optrekken is en blijft belangrijk, want doordacht lokaal woonbeleid is cruciaal voor de mensen in uw gemeente: huurders, kopers en woningzoekenden.

U kunt hier als raadslid aan bijdragen. Doet u mee?!



Graag lichten wij onze visie op het woonbeleid toe aan de hand van twee grote opgaven:

**1. Transformeren en slimmer verdelen
van onze woningen**

**2. Bijdragen aan fijn leven in vitale
wijken en dorpen**

Transformeren en slimmer verdelen van onze woningen

Het hebben van een dak boven je hoofd, is een basisbehoefte van de mens. Wij zetten ons daarom in om onze woningen aan te laten sluiten bij de (toekomstige) vraag. Dit doen we door **betaalbare woningen** te realiseren. **Wat betaalbaar is, verschilt per persoon.** Daarom zetten we in op het **beter verdelen van het aanbod** van woningen in verschillende huurprijsklassen: we vragen huurprijzen die passen bij verschillende portemonnees en huishoudens. Daarnaast **passen we onze woningen aan**, zodat ze op de toekomst zijn voorbereid. **Duurzame woningen zijn nodig.** Wij leveren daarom een essentiële bijdrage aan de energietransitie binnen de gemeente Doetinchem.

Dit is onze opgave:

Een passend huis voor iedereen

Om verschillende mensen op de juiste manier te kunnen huisvesten, bouwen we tot 2028 circa 300 nieuwe woningen bij. Daarnaast kunnen we de instroom van starters en speciale aandachtsgroepen versnellen door onder meer huurders door te laten stromen als hun situatie verandert. Denk daarbij aan ouderen die kleiner kunnen wonen of huishoudens met een hoog inkomen. Hier hebben we regelingen voor. Ook is ons beleid erop gericht om meer woningen toe te voegen met een huurprijs tussen de 650 en 750 euro, om zo ook woningen voor mensen met een middeninkomen beschikbaar te hebben.



"2/3 van de woningen die we nieuwbouwen is levensloopbestendig."

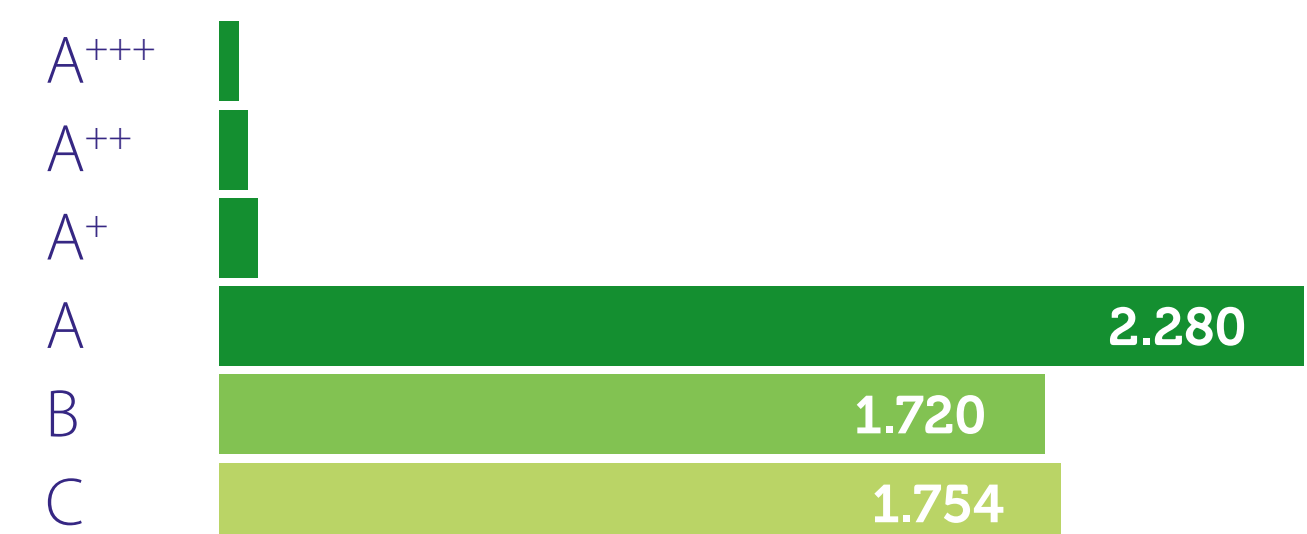
Realiseren van andere huizen

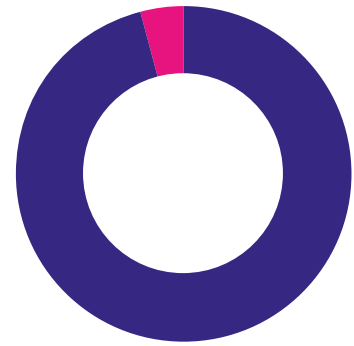
De samenleving vergrijst. Mensen worden ouder en méér mensen worden oud. Daarom hebben we andere en aangepaste huizen nodig. Huizen die levensloopbestendig zijn. Hoe we zorgen dat ons aanbod past bij de vraag? Dat doen we door 2/3 van de woningen die we nieuwbouwen, levensloopbestendig te bouwen. Ook zorgen we voor een groter aandeel appartementen met lift. Daarnaast ligt onze focus op kwaliteitsverbetering van onze bestaande sociale huurwoningen. Zodat onze huurders wonen in comfortabele en energiezuinige woningen.

Essentiële bijdrage energietransitie: CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050

Wij doorlopen een stapsgewijze aanpak om ervoor te zorgen dat onze woningen in 2050 zowel CO₂-neutraal als aardgasvrij zijn. We kiezen ervoor om te beginnen met het verbeteren van woningen met de hoogste energielasten. Daarbij sturen we op het beperken van de hoeveelheid energie die nodig is voor het verwarmen van onze woningen. We isoleren jaarlijks veel woningen, woningen gaan over op elektrisch koken na keukenvervanging, we brengen ventilatie aan en zonnepanelen. Daarmee werken we hard aan het scheppen van de juiste voorwaarden om in 2035 stap twee uit te kunnen voeren: overstappen op een aardgasvrije warmtebron voor onze woningen. Met als resultaat: comfortabele, toekomstgerichte én betaalbare woningen. We pakken circa 250 woningen per jaar aan.

Woningvoorraad Sité met een groen energielabel





96%
van onze woningen is
goedkoop of betaalbaar

Succesvolle aanpak rondom betaalbaarheid samen met partners

Wij willen dat onze huurders betaalbaar wonen, omdat dit bijdraagt aan prettig en zorgeloos wonen en leven, zodat huurders ruimte hebben om mee te doen in de samenleving. Voor nieuwe huurders betekent dit dat we kijken of hun nieuwe woning past bij hun situatie. Dat doen we niet alleen. Betaalbaar wonen regelen we samen: de overheid, woningcorporatie en de huurder. De overheid bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt voor een aanvulling van het inkomen via de huurtoeslag. Sité zorgt voor betaalbare huurprijzen, lagere woonlasten via verduurzaming en maatwerkoplossingen waar nodig.

De huurder zorgt voor zijn huishoudboekje. Sité zet al jaren in op het vroegtijdig signaleren van betalingsachterstanden. Door snel en adequaat te handelen, loopt de huurachterstand niet verder op en zoeken we, samen met partners, naar (structurele) oplossingen voor de huurder. Hierdoor is het aantal huuruitzettingen beperkt. We werken hiertoe intensief samen met de gemeente Doetinchem en andere partners in vitale coalities. Dit blijven we graag voortzetten.



Dit kan uw gemeente hier aan bijdragen:

Sturen op voldoende sociale huurwoningen



Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in Doetinchem. Wij hebben plannen voor 300 woningen en zijn deels nog op zoek naar geschikte locaties daarvoor. We vragen u betaalbare huurwoningen toe te voegen in buurten waar nu nog weinig goedkope woningen beschikbaar zijn. Een lange termijn visie op de woningmarkt met daarin een duurzaam perspectief voor sociale huurwoningen is dus essentieel.

Procedures versnellen én samen nadenken over woonopgave en planvorming

Zet in op snelle besluitvorming bij toekenning van bouwlocaties en creatieve mogelijkheden om bestemmingsplannen versneld (tijdelijk) aan te passen is ook een optie. Redeneer niet alleen vanuit de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkeling en grondzaken, maar denk ook samen met ons (conceptueel) na over de woonopgave en planvorming.

Vergroten van beschikbaarheid door bouw van betaalbare koopwoningen en doorstroming

Vergroot de beschikbaarheid van woningen door doorstroming te bevorderen; door betaalbare koopwoningen bij te bouwen kunnen huurders van Sité een overstap maken. Ontwikkel of verhoog als gemeente de verhuiskostenvergoedingen die het gebruik van de doorstroomregelingen ondersteunen.



“Voldoende, betaalbare en toekomstgerichte, duurzame woningen zijn nodig in de gemeente Doetinchem. Wij werken hier hard aan. Doet u met ons mee?!”

Inzet en afstemming warmtetransitieplannen

Gemeenten werken aan de uitvoering van warmtetransitieplannen. Dit vergt een regierol vanuit de gemeente voor de wijkaanpak. Wij zorgen voor de verduurzaming van ons gehele bezit en pakken jaarlijks circa 250 woningen aan. Om te voorkomen dat het verschil met particuliere woningen die naast of tussen huurwoningen staan te groot wordt, vragen we u richting woningeigenaren een maatwerk/persoonlijke aanpak te kiezen, de baanbrekende aanpak vanuit 8RHK Ambassadeurs te omarmen en rekening te houden met de planning van Sité. Start, net als wij, met de woningen met de hoogste energielasten.

Bijdragen aan vergroting inkomens

Volgens Nibud maakt bijna 20% van de mensen onvoldoende gebruik van toeslagen. Veel mensen (ook werkenden) hebben simpelweg een te laag inkomen. Wij wijzen onze huurders daarop en nemen ze aan de hand bij het aanvragen van huurtoeslag. We vragen u om regelingen die eraan bijdragen om inkomens te vergroten, op te stellen en op eenvoudige wijze zichtbaar te maken.

Bijdragen aan fijn leven in vitale wijken en dorpen

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en daarmee met vitale wijken en dorpen. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur. **De leefbaarheid in veel wijken staat echter onder druk.**

De laatste twee jaar is de concentratie van mensen in een kwetsbare positie in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. Denk hierbij aan mensen met een psychische aandoening, mensen zonder werk, vluchtelingen en mensen met meervoudige lichamelijke klachten en mobiliteitsproblemen (veelal ouderen).

Dit is onze opgave:

Vitale wijken stimuleren door locatiekeuze bouw & actief betrekken huurders

We zijn er voor iedereen: jong en oud, mensen met verschillende portemonnees, mensen met én zonder zorgvraag. We gaan voor goed wonen in vitale wijken waar al deze mensen prettig samen kunnen leven. Hierbij kijken we kritisch naar waar deze nieuwe sociale huurwoningen komen te staan. Uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad in wijken waar op dit moment het aandeel sociale huurwoningen beperkt is, geniet de voorkeur. Bij alles wat we doen, betrekken we onze huurders (en omwonenden waar van belang). We investeren hier veel tijd in, vanuit het besef dat onze huurders weten wat nodig is om van een huis een thuis te maken.



We zijn geïnteresseerd in wat onze huurders belangrijk vinden en door het gesprek met ze aan te gaan, leren we onze huurders kennen. Doordat we hen kennen, kunnen we onze deskundigheid rond een 'fijn thuis' verbinden aan andere levensdomeinen en doorverwijzen naar onze partners.

Een goed zorgnetwerk

Een thuis bieden gaat verder dan alleen een huis. Geregeld is ook een goed netwerk van zorg en begeleiding in de wijk van belang. Dit vraagt om aanwezigheid van alle partijen in de buurt en intensieve samenwerking. Daarom bouwen wij aan sterke vitale coalities met partners, waaronder de gemeente Doetinchem, om samen te zorgen voor een fijn thuis voor mensen in de gemeente Doetinchem.

Langer zelfstandig thuis wonen

Door de verandering van het zorgstelsel, wonen ouderen steeds langer zelfstandig thuis. Hierdoor neemt de vraag naar ouderenhuisvesting toe, evenals de vraag om woningen toegankelijker te maken voor ouderen. Daarom zorgen wij voor woningen waar ouderen comfortabel kunnen wonen, gaan we persoonlijk met hen in gesprek over hun woonwensen en zetten we in op doorstroming. Daarnaast bieden we hen informatie om zo lang en prettig mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. We zoeken actief de samenwerking met partners, met expertise op andere gebieden. Zo bieden we huurders van 65 jaar of ouder, in samenwerking met partners, Duurzaam Thuis Pakketten aan en zorgen we dat complexen waar veel senioren wonen, de juiste voorzieningen krijgen, zodat zij daar comfortabel en prettig kunnen wonen.



Dit kan uw gemeente hier aan bijdragen:

Differentieer de woningvoorraad in eenzijdig samengestelde buurten

Zorg voor differentiatie van de woningvoorraad in eenzijdig samengestelde buurten. Een buurt met een meer gedifferentieerde woningvoorraad maakt het mogelijk dat bewoners die zich in sociaaleconomisch opzicht verbeteren, binnen de buurt kunnen verhuizen. Zo kunnen sociale structuren intact blijven.

Zorg voor een brede visie op de gewenste samenleving

Een gemengde wijk is een leefbare wijk. Veel opgaven vragen om samenwerking tussen de gemeentelijke portefeuilles Wonen en Zorg. Een integrale visie op de gewenste ontwikkeling van wijken en dorpen, welke opgaven er dan liggen en wat dat vraagt van verschillende partijen. Ook de ondermijnende criminaliteit bedreigt juist de minder vitale buurten en kan daarom een waardevol onderdeel uitmaken van deze aanpak.

Begeleiding mensen met een zorgvraag en omgeving

Steeds meer mensen die bij ons huren hebben een of ander vorm van zorg of begeleiding nodig. U gaat over een groot deel van de afspraken met de partijen die de WMO en zorg leveren. Het zou helpen als er vast ligt dat er meer tijd en aandacht kan worden gegeven aan huurders die het lastig hebben. Of die overlast veroorzaken. Met het oog op het laatste is van belang dat zorgpartijen aanspreekpunten aanwijzen waar omwonenden terecht kunnen.

“Werk samen met ons aan gemengde, vitale wijken en dorpen, waar mensen prettig wonen.”



Wonen? Dat doen we samen!



De aanspreekbare verhuurder