



# OnsBlad

SPECIAL

ONSHUIS



**Samen veerkrachtiger:**  
wat we doen, wat we van plan zijn  
en hoe jij mee kunt doen

# Wij geloven dat een goede buurt belangrijk is als je fijn wilt wonen

**Daarom werken we samen aan buurten waar mensen elkaar kennen en helpen en waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar bewoners kunnen omgaan met veranderingen die op hen afkomen. Dat noemen we veerkrachtige buurten.**



Wij zijn als huurders-belangenverenigingen in Apeldoorn en Warnsveld/ Zutphen nauw betrokken geweest bij de opzet van het nieuwe ondernemingsplan. We volgen de uitrol van de plannen kritisch en met enthousiasme en we spreken Ons Huis aan als we het ergens niet mee eens zijn.

Lijkt het je ook leuk om als huurder actiever betrokken te zijn? Sluit je dan bij ons aan.

## **Meer informatie**

[hogapeldoorn.nl](http://hogapeldoorn.nl) of  
[hogwarnsveld-zutphen.nl](http://hogwarnsveld-zutphen.nl)

## **Hoe kunnen we dat de komende jaren het beste aanpakken?**

Daarover hebben veel mensen meegedacht. We hebben geluisterd naar huurders die ons vertelden over hun woning en buurt. Ook spraken we met onze huurdersbelangenverenigingen. Wat bleek uit deze gesprekken? Veel gaat al goed, maar er is nog meer te doen. Ook de komende jaren werken we samen aan goede woningen in fijne buurten.

## **Onderzoek naar een fusie met De Goede Woning**

Misschien heb je het al gelezen in de krant: we kijken of het een goed idee is om met De Goede Woning samen te gaan werken. Dat doen we nu al, maar we denken dat het extra waarde heeft als we samen één woningcorporatie worden. Extra waarde voor de huurder, voor onze medewerkers en om alle doelstellingen te halen. We doen daar nu onderzoek naar. Dat betekent niet dat het werk stil ligt. We gaan door met bouwen, onderhoud en het werken aan een fijne buurt. Hoe we dat doen in Apeldoorn, Zutphen en Warnsveld hebben we beschreven in de opzet van het nieuwe ondernemingsplan.

## **Het plan heeft de titel Samen Veerkrachtiger!**

Daarmee bedoelen we dat goed wonen begint bij de omgeving waarin je woont. Ook als er in buurten soms problemen zijn. Samen lossen we problemen op voordat ze groot worden en met elkaar houden we de buurt netjes en veilig. Ook ondersteunen we activiteiten die de buurt sterker maken. In dit blad lees je wat we al doen, wat we gaan doen en hoe we dat doen. Veel leesplezier!



**Arjen Jongstra**

Directeur-bestuurder  
bij Ons Huis

*In ons ondernemingsplan en dit magazine beschrijven we onze ambities en plannen. Om dit uit te voeren volgens plan, zijn we afhankelijk van maatregelen waar wij geen invloed op hebben, zoals de plannen rond de huurbevrozing, stikstofmaatregelen en netcongestie.*



## Samen maken we onze wijk sterker

**In wijken met veel sociale huurwoningen wonen steeds meer mensen met verschillende achtergronden. Dat maakt het samenleven soms uitdagend. Maar door samen te werken, kunnen we de wijk sterker maken. Veerkrachtige wijken, noemen we dat. De gemeente, woningcorporaties en welzijnsorganisaties werken al langer samen om wijken veerkrachtiger te maken. De komende jaren willen we vooral met bewoners zelf samenwerken. Want een fijne buurt is een buurt waar bewoners elkaar kennen, waar je elkaar helpt als dat nodig is en waar je je veilig en thuis voelt.**

Zo zijn we in de wijk Orden met bewoners, gemeente Apeldoorn en andere organisaties in gesprek gegaan. Wat gaat goed, wat kan beter? Het blijkt dat in Orden meer mensen wonen die soms ingewikkeld gedrag laten zien dan in andere wijken. Dat is ingrijpend voor hen én voor andere bewoners.

Afgesproken is dat deze mensen betere begeleiding en extra steun krijgen. Ook verminderen we de gehorigheid van huurwoningen. Dat kan bijvoorbeeld door een woning te isoleren als die van huurder wisselt. Op die manier voorkomen we geluidsoverlast. Vervuiling rond de flats in Orden pakken we samen met bewoners aan met opruimacties. Ook is een groep vrijwilligers actief met het opruimen van zwerfvuil. En lukt het huurders niet om zelf hun tuin goed bij te houden? Dan helpt een groep vrijwilligers ze daarmee. De wijk Orden is een goed voorbeeld van hoe we met buurtgerichte acties een wijk een stukje mooier maken.





## Buurtkamer De Horsten

**In de buurt De Horsten in Apeldoorn was behoefte aan een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Er was wel een ruimte in Gildenhove aan de Snijdersplaats, maar die werd nauwelijks gebruikt. Het was er somber en de meubels waren versleten.**

Ons Huis heeft samen met de gemeente Apeldoorn, Stimenz, Eurus én buurtbewoners de ruimte in Gildenhove opgeknapt. De gemeente betaalde de inrichting en

een wandelpad. Ons Huis zorgde voor een nieuwe keuken. Bewoners dachten mee over verf en inrichting en eind vorig jaar was de officiële opening.

In de buurtkamer worden verschillende activiteiten georganiseerd zoals een creaclub, koffiemomenten en gezamenlijke maaltijden. Ook zijn er plannen voor een taalcafé. Door samen te werken, maken we buurten waar mensen zich thuis voelen.



## Beste Buur

Diana Buitenhuis werd eind vorig jaar gekozen als Beste Buur: ze staat altijd voor haar burens klaar en ze organiseert leuke activiteiten. Haar prijs? Piets Poffertjes voor de hele buurt. Ook kreeg Diana een mooie bos bloemen van directeur-bestuurder Arjen Jongstra. Ook dit jaar kiezen we weer 'Een Beste Buur'. Vanaf 1 juni staat er informatie op [www.onshuisapeldoorn.nl](http://www.onshuisapeldoorn.nl) hoe je jouw favoriete buurman of buurvrouw kunt aanmelden.



**Bekijk hoe Diana werd verrast in 2024**  
Scan de QR-code!



## Buurt Buddy's Live

**In elke buurt is wel eens wat. Maar hoe reageer je nou op een buurman die tot 's avonds laat de muziek hard heeft aanstaan? Of de buurvrouw die luid in de tuin aan het videobellen is met haar dochter?**

Tijdens de theatervoorstelling Buurt Buddy's spelen acteurs dit soort situaties na. Dat doen ze op een luchtige manier en met veel humor. Daarna gaan we met elkaar in gesprek over hoe je op dit soort situaties het beste reageert. Afgelopen jaar stonden we met Buurt Buddy's Live in de Maten en in Apeldoorn-Zuid. Ook de komende tijd trekt het theater rond. Je bent van harte welkom om eens een voorstelling bij te wonen. Op social media en onze website laten we weten wanneer je de Buurt Buddy's kunt zien.



**"Herkenbare situaties met veel humor nagespeeld"**



**"Nu weet ik beter hoe ik kan reageren op mijn luidruchtige burens"**



**"Ik heb erg gelachen en er ook veel van geleerd"**

# Aan de slag in de Kalverstraat en Nieuwendijk

**Aan de Kalverstraat en Nieuwendijk in het centrum van Apeldoorn voelden bewoners zich lange tijd onveilig. Dat bleek uit gesprekken die Ons Huis had met huurders.**

Samen met gemeenten, handhaving, politie, welzijnsorganisaties en vooral bewoners, werken we sinds 2023 samen aan een betere buurt Kalverstraat-Nieuwendijk. Onze doelen: een mooiere buurt, sterkere samenwerking, meer contact tussen bewoners en een veiliger gevoel.

**Er is al veel bereikt:**

- ✓ De buurt ziet er beter uit door betere verlichting, meer groen en minder afval
- ✓ Bewoners ontmoeten elkaar vaker en helpen mee met buurtinitiatieven
- ✓ De veiligheid is verbeterd, bewoners kennen elkaar beter
- ✓ Organisaties werken beter samen
- ✓ Opgeknapt voetbalveld

**De plannen voor de toekomst zijn: meer vergroening, een betere ontmoetingsplek, muurschilderingen en de herontwikkeling van de Kalverstraat.**

## Tips voor een fijne buurt

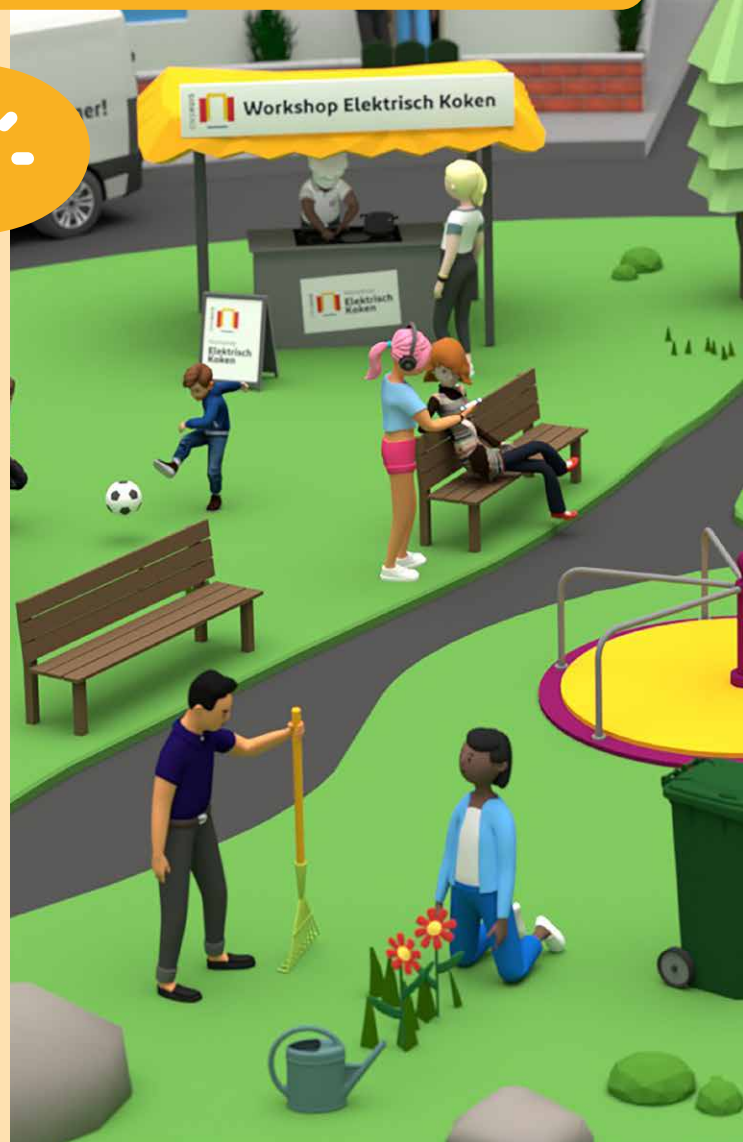
**Wil je zelf bijdragen aan een prettige buurt?**

**Dit kun je doen:**

- Maak een praatje met je buren
- Doe mee aan buurtactiviteiten
- Help een buur die wat extra steun kan gebruiken

**Heb je een idee om je buurt leuker te maken?**

Vraag een bijdrage via Ons Idee Fonds.





# Meer woningen voor meer mensen in Apeldoorn, Zutphen en Warnsveld

**De woningnood is hoog. Daarom willen we sneller meer mensen helpen aan een woning: 300 nieuwe huizen bijbouwen de komende drie jaar.**

Manager Vastgoed & Projecten  
Martijn de Boer van Ons Huis: "Bij de nieuwbouwplannen houden we rekening met de wensen van woningzoekenden. Ook zorgen we ervoor dat er een goede mix is van verschillende type woningen in een buurt. Samen met de gemeente Apeldoorn, Zutphen en andere partners bespreken we hoe we sneller kunnen bouwen."

## **Extra lagen of een woning delen**

Nieuwbouw is niet de enige oplossing voor de woningnood. "We willen nog eens 150 extra woningzoekenden aan een woning helpen door bestaande woningen beter te gebruiken. Bijvoorbeeld door appartementencomplexen uit te breiden. Of door er een woonlaag bovenop te zetten. Ook onderzoeken we het delen van een woning.

Hiermee hopen we de kansen voor jongeren en starters op de woningmarkt te vergroten", licht Martijn de plannen toe.

## **Iedereen een fijne woonplek**

Een groot deel van de woningen zijn voor mensen met een laag inkomen. In buurten die minder veerkrachtig zijn, bieden we ook woningzoekenden met een laag middeninkomen een woning aan.

**"Hierdoor ontstaat er een mix van verschillende bewoners die zelfredzaam zijn en bewoners die wat meer ondersteuning nodig hebben."**



**Martijn de Boer**

# Flexwoningen aan de Dubbelbeek



**Aan de Dubbelbeek in Apeldoorn staan sinds begin dit jaar 84 flexwoningen. Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die snel gebouwd kunnen worden. Bijzonder aan deze woningen? Ze zijn van Ons Huis, De Woonmensen en De Goede Woning samen.**

Een mooie samenwerking van de drie Apeldoornse woningcorporaties en de gemeente Apeldoorn om snel woningen bij te

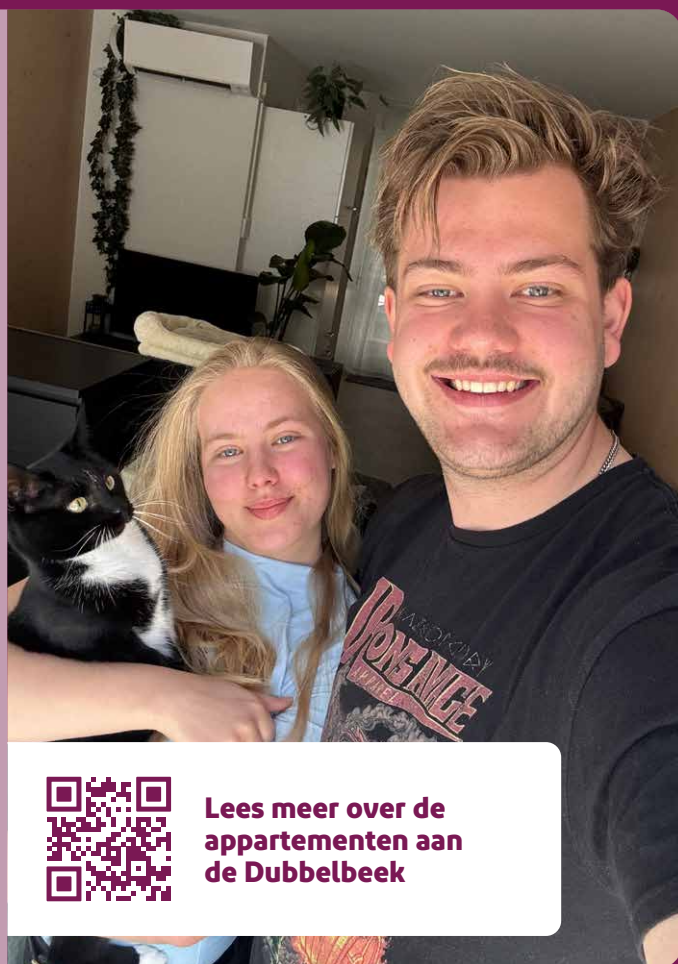
bouwen. We verhuren de kleinste studio's aan jongeren tussen de 18 en 22 jaar. Zij behouden hun inschrijfduur waardoor ze na een paar jaar door kunnen stromen naar een grotere woning. Buurtbeheerder Chiel Boschman:

**“Alle bewoners kregen in dezelfde periode de sleutel van hun nieuwe woning. Daardoor ontstond er snel een leuk onderling contact.”**

De reacties van huurders op de flexwoningen zijn positief, ondanks wat kleine aanloopproblemen die nieuwbouw nou eenmaal met zich mee brengt.

**“Binnenkort pakken we de buitenruimte om het complex aan, zodat bewoners met het mooie weer ook lekker van de gezamenlijke tuin kunnen genieten.”**

**Romée (21)** en haar vriend **Toon (24)** kregen begin dit jaar de sleutel van hun appartement in Dubbelbeek. “Het is 30 m², maar alles zit erin”, vertelt Romée. Het jonge stel is vanuit hun ouderlijk huis gaan samenwonen en had zich goed voorbereid: “Met het spel Sims hebben we alle meubels al in het huis ingetekend, nog voordat we de sleutel kregen. Hierdoor wisten we precies of alles zou passen. Ik ben heel blij dat we in een nieuwbouwwoning wonen. Het is energiezuinig en de houten muren geven een huiselijke sfeer aan het appartement. Boren en spijkeren in de muren mag dan wel niet, maar overall is een slimme oplossing voor te vinden”, vertelt Romée enthousiast.



**Lees meer over de appartementen aan de Dubbelbeek**

# Met spoed een huis

**Samen met de gemeente Apeldoorn hebben we 30 woningen gebouwd in Haven Centrum. De kleine, tijdelijke woningen zijn voor mensen die snel een betaalbare woning nodig hebben.**

Denk aan jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, mensen die bijna dakloos worden, of door een scheiding plotseling zonder huis zitten.

Deze mensen kunnen vaak moeilijk een gewone huurwoning vinden. Organisaties zoals Stimenz, het Sociaal Wijkteam en Dak- en Thuislozenzorg kunnen mensen aanmelden. Arjen Jongstra, directeur-bestuur van Ons Huis: "Ik ben blij dat we met dit 'Short-Stay-project' snel veel mensen kunnen helpen aan een opstapje of een nieuwe start. We bieden hen tijdelijke woonruimte waar ze op adem kunnen komen."

## Weet je wat je maandelijkse kosten zijn?

**Wonen brengt kosten met zich mee. Naast huur betaal je bijvoorbeeld ook voor je verwarming en water en misschien ook voor tuinonderhoud en schoonmaak van de algemene ruimte.**

Maartje de Witte, manager Klant van Ons Huis: "Deze wisselende kosten zijn soms moeilijk in te schatten voor huurders en kunnen hoog oplopen. We merken dat steeds meer huurders stress hebben door geldzorgen. Ons Huis wil helpen onverwachte uitschieters in de kosten te voorkomen. Daar gaan we ons de komende tijd nog meer voor inspannen."

### **Wonen betaalbaar houden**

Wonen moet voor iedereen betaalbaar blijven. Daarom nemen we maatregelen om te besparen op kosten. Bijvoorbeeld door woningen goed te isoleren. "Ook wekken we

via zonnepanelen elektriciteit op voor de liften en verlichting in de algemene ruimtes van appartementengebouwen", vervolgt Maartje.

**"Deze algemene ruimtes verlichten we bovendien zo veel mogelijk met ledlampen. Hierdoor kunnen bewoners besparen op energiekosten."**

### **Meer inzicht in de kosten**

De komende jaren krijgen huurders mogelijk zelf ook meer inzicht in de kosten. "Zo onderzoeken we of huurders van woningen met een collectieve verwarmingsinstallatie gedurende het hele jaar kunnen zien wat hun stookkosten zijn. Hierdoor weten ze wat hun energieverbruik is en kunnen onverwachte hoge eindafrekeningen aan het eind van het jaar worden voorkomen", licht Maartje de toekomstplannen toe.

# Geld besparen op de servicekosten

## In de appartementengebouwen

**De Witte Wolken in Apeldoorn is een bewonerscommissie actief.**

De bewonerscommissie bestaat uit 6 personen en praat met Ons Huis, regelt bijeenkomsten en organiseert activiteiten, zoals de jaarlijkse barbecue en nieuwjaarsborrel. Maar de commissie doet nog iets bijzonders.

Twee keer per jaar maken bewoners zelf de autogarage in de kelder schoon met een schrob-zuigmachine. Voor de fietsenstalling in de kelder doen bewoners dit handmatig. Ook onderhouden ze de tuin en regelen ze

technische zaken, zoals het vervangen van een lamp in de buitenruimtes. Ook sneeuwruimen voor de entree doet de commissie zelf.

**“En we besparen niet alleen geld, het is ook een sociaal gebeuren,”**

vertelt mevrouw Marchand-Hoogeveen van de bewonerscommissie. “Iedereen kent elkaar, we zien naar elkaar om en als er iets is, dan helpen we elkaar. Er zijn ook altijd voldoende vrijwilligers te vinden voor de klussen die moeten gebeuren. Het is hier fijn wonen!”



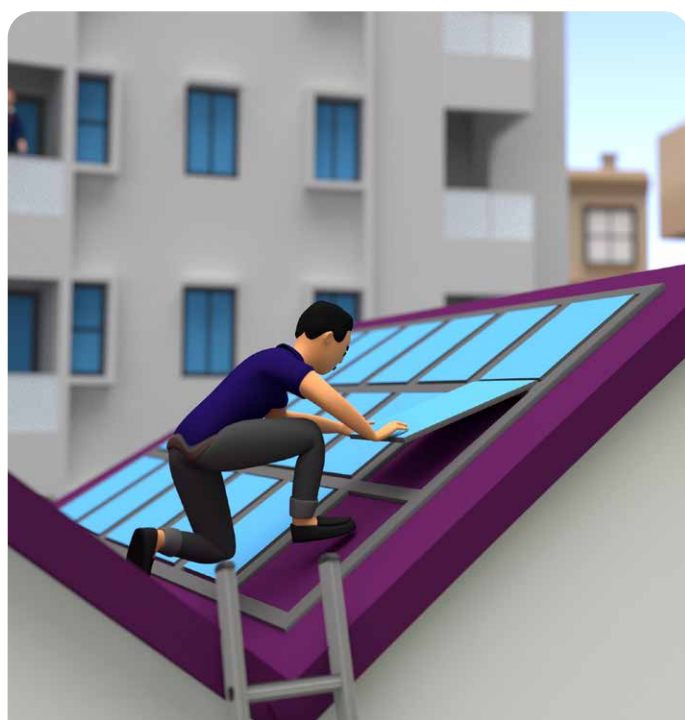


# Samen werken aan duurzame woningen

**Ons Huis werkt hard aan het verduurzamen van woningen. Goed geïsoleerde huizen zijn comfortabel (geen tocht- en vochtproblemen) en zorgen voor een lagere energierekening. Uiterlijk in 2026 hebben vrijwel al onze woningen minimaal een energielabel B.**

In Apeldoorn, Warnsveld en Zutphen hebben we al grote stappen gezet. Meer dan 80% van onze woningen heeft nu label B of beter. De rest van de woningen pakken we de komende twee jaar aan. Betaalbaar wonen staat in de plannen voorop. We vragen ons daarbij steeds af: "Wat hebben onze huurders hieraan?"

De komende jaren gaan we nog intensiever samenwerken met andere organisaties. Niet alleen om woningen te isoleren, maar ook op sociaal vlak. Onze medewerkers gaan op huisbezoek bij bewoners voordat we gaan verduurzamen. Zo leren we huurders beter kennen en weten we hoe het met ze gaat. Zijn er problemen met de gezondheid of zijn er zorgen om geld? Dan schakelen we in overleg de juiste hulporganisaties in. Want hoe beter bewoners in hun vel zitten, hoe beter ze kunnen omgaan met veranderingen. Aan hun huis en in hun buurt.



Ook de energietransitie heeft onze aandacht. Energietransitie houdt in dat we overgaan van fossiele brandstoffen zoals aardgas, naar duurzame warmtebronnen en dat elektriciteit wordt opgewekt met de zon. We onderzoeken verschillende oplossingen. Van warmtepompen tot warmtenetten. We betrekken huurders daar actief bij. Met goede informatie en uitleg nemen we drempels weg. Zo werken we samen aan een duurzame toekomst met betaalbare woningen.

# Warmtenet voor Kerschoten

**Er zijn plannen om in de wijk Kerschoten van het aardgas af te gaan. Het idee is de woningen binnen een aantal jaar aan te sluiten op een warmtenet.**

De warmte wordt gewonnen uit het gezuiverde afvalwater van de rioolwaterzuivering aan de rand van de wijk.

Het gezuiverde water dat normaal naar de IJssel stroomt, heeft nog warmte in zich die we gaan gebruiken. Zo'n 2.500 huizen zouden in de toekomst overstappen op deze duurzame vorm van warmte: 415 daarvan zijn huurwoningen van Ons Huis.

Ons Huis isoleerde de huurwoningen in Kerschoten de afgelopen jaren al. Aansluiting op het warmtenet is dan de laatste stap vooruit naar een energiezuinig en duurzaam huis. Een warmtenet met een duurzame bron zorgt voor veel minder CO<sub>2</sub>-uitstoot dan cv-ketels op gas.

Dit warmtenet in Kerschoten wordt al heel lang voorbereid door de gemeente, Ons Huis, De Goede Woning, de Woonmensen, Waterschap Vallei en Veluwe, Firan, de Jacobus Fruytier Scholengemeenschap en Linthorst Energy. De bewoners uit de wijk praten mee via de warmtewerkgroep.





# Waar heeft een bewoner behoefte aan

**Als we woningen energiezuiniger maken, dan schakelen we een bedrijf in om de werkzaamheden voor ons uit te voeren. Talen Vastgoedonderhoud is een van de aannemers met wie Ons Huis samenwerkt. Sandra Prantl, bewonersbegeleider bij Talen Vastgoedonderhoud, komt voor de start van de werkzaamheden bij bewoners thuis om uit te leggen wat er allemaal gaat gebeuren.**

Zij en de uitvoerder komen bij bewoners achter de voordeur en hebben een belangrijke signalerende functie. Want hoewel bewoners met een comfortabel en goed geïsoleerd huis kunnen besparen op energiekosten, is niet iedereen blij met 'vreemde mensen over de vloer'. Sandra vertelt: "Mensen met dementie, verwarde mensen of vervuilde woningen

hebben extra aandacht nodig voordat we kunnen beginnen. Ik praat met bewoners over wat er gaat gebeuren en waar nodig schakel ik in overleg de juiste hulpverlening in. Dat kunnen zorgprofessionals zijn, welzijnsorganisaties, ggz, schuldhulpverlening of de woonconsulent van Ons Huis. De hulp kan ook heel simpel zijn. Onze vaklieden kunnen helpen om spullen aan de kant te zetten of Stichting Present helpt met opruimen. Het is altijd maatwerk: we kijken waar een bewoner behoefte aan heeft."

Sandra merkt dat werkzaamheden in een buurt ook de sociale samenhang in de buurt kunnen versterken. "Zo waren we in een galerijflat aan het werk, waar bewoners elkaar nauwelijks kenden. Huurders kregen een nieuwe badkamer, keuken en toilet. Maar van de douchewoning die we beschikbaar stelden, werd weinig gebruik gemaakt. Bewoners boden hun douche bij elkaar aan. Voor de werkzaamheden spraken ze elkaar nauwelijks. Nu hadden ze veel meer contact, omdat ze in dezelfde situatie zaten. Dat vind ik mooi om te zien", besluit Sandra.

# Wij vinden de mening van huurders belangrijk

Het huurderspanel helpt ons een goed beeld te krijgen van wat er leeft bij bewoners. Wat vinden zij van de woningen en buurten? En welke ervaringen hebben zij met Ons Huis?

Het panel bestaat uit een groep huurders die meedenkt met Ons Huis en die we om hun mening vragen over verschillende onderwerpen. Twee keer per jaar gaan we met elkaar in gesprek. De gesprekken helpen ons om onze dienstverlening te verbeteren. Ook zijn we hierdoor beter voorbereid op ontwikkelingen in de toekomst. Janet Bark:

**“Als lid van het huurderspanel heb je het niet over je eigen appartement of woning. Ik denk en praat vooral mee over een fijne leefomgeving.”**



## Welkom in je woning

**Huurders die de sleutel krijgen van een nieuwe woning staan vaak te trappelen om met verf en behang aan de slag te gaan. Hoe de warmtepomp werkt? Afspraken over tuinonderhoud? Dat komt later wel.**

Eerst dat vloertje leggen en gordijnen opmeten. We snappen dat je veel aan je hoofd hebt als je gaat verhuizen. En dat je op dat moment geen tijd hebt voor een uitgebreide uitleg over je woning. Daarom gaan we het anders doen. Zo'n zes weken na

de sleuteloverdracht komen we nog eens langs. Gewoon om te horen hoe het huis bevalt, of je al een idee hebt wie er naast je woont en of er nog vragen zijn over het huis. Bevalt de proef met huisbezoeken goed? Dan gaan we ermee door.

# Dichtbij huurders

**Ons Huis staat dichtbij huurders. Wij geloven namelijk dat persoonlijke aandacht het verschil maakt. Daarom vinden we het belangrijk dat huurders ons goed en makkelijk weten te vinden.**

In de wijk, een appartementencomplex, op kantoor of via digitale kanalen. Via het huurdersportaal op de website van Ons Huis kunnen huurders veel van hun woonzaken zelf regelen.

**“Bellen of langskomen met vragen kan gewoon bij Ons Huis.”**

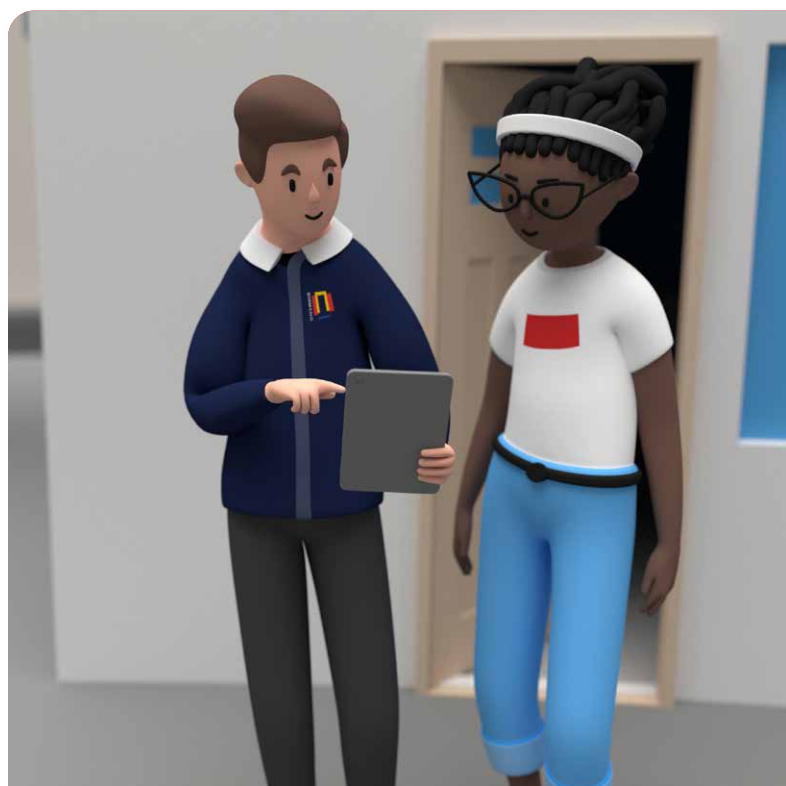


Ook zetten we steeds meer andere digitale middelen slim in om onze dienstverlening te verbeteren. We willen het voor huurders graag in één keer goed doen en zelf ook meer dingen doen in minder tijd. Zo sturen we vertrekkende huurders de dag voor de voor- en eindinspectie van hun woning een sms. Dat is een extra service om huurders te herinneren aan hun afspraak. Hierdoor komen onze medewerkers niet voor niets en hoeven nieuwe huurders niet langer op de vrijgekomen huurwoning te wachten.



**“Als vakman van Ons Huis kom ik voor kleine reparaties bij mensen thuis.”**

We weten dat niet iedereen even handig is met computers en apps. Waar de ene huurder zelf alles online regelt, bellen anderen liever. Ook kun je langskomen op ons kantoor in Apeldoorn en het loket in Warnsveld om je woonzaken te regelen.



## Kom langs

Je bent op werkdagen welkom tussen 8.30 uur - 17.00 uur op ons kantoor aan de Waterloseweg 3 in Apeldoorn. Op woensdagochtend tussen 9.00 uur - 12.00 uur en op afspraak kun je terecht bij het loket Ons Huis in 't Warnhuus, Dreiumme 43 in Warnsveld.

☎ Bel ons (055) 526 25 00

✉ Mail naar [info@onshuisapeldoorn.nl](mailto:info@onshuisapeldoorn.nl)



## Redactie Ons Huis Apeldoorn

**Teksten:**  
Ons Huis  
Ilse Kreuze

**Realisatie:**  
Emotion

**Drukwerk:**  
Te Sligte BV, Enschede

**Fotografie & illustratie**  
Maarten Sprangh, Bas van Spankeren,  
Rob Voss, Bas Swelheim & Buro Honing

## Contact met ons?

Kijk op [www.onshuisapeldoorn.nl](http://www.onshuisapeldoorn.nl) of bel met 055-526 25 00