

Jaaroverzicht 2022

Gemeente Enschede

Wij zijn De Woonplaats. Een woningcorporatie die ruim 30.000 mensen een thuis biedt, met name in Twente en de Achterhoek. Het jaar 2022 was een jaar vol ambitie. Een jaar van veel nieuwe bouwplannen en van nog meer woningen verduurzamen dan we al deden. Die ambities zorgen ervoor dat onze doelgroep fijn kan wonen in goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten. Nu en in de toekomst. In dit jaaroverzicht leest u hoe we daar in gemeente Enschede in 2022 uiting aan hebben gegeven.

Droneshot van 96 verduurzaamde woningen aan de Fazantstraat waar we circulaire kansen volop hebben benut!



Wilt u ons hele jaarverslag lezen? Kijk op onze website: www.dewoonplaats.nl

de woonplaats

alle ruimte!

Bouwprojecten

Wijkaanpak Tweekelerveld

De visie op de transformatie van Tweekelerveld krijgt steeds meer vorm. In 2020 is, in samenwerking met de gemeente Enschede en de corporaties Domijn en Ons Huis, de Wijkaanpak Tweekelerveld opgesteld. Voor de transformatie van heel Tweekelerveld moet worden gedacht aan een termijn van ongeveer twintig jaar. Ons bezit hier is echter verouderd en vraagt daarom om een aanpak op kortere termijn. De wijkaanpak moet leiden tot een positieve impuls in de wijk, zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk vlak.

In 2022 zijn we gestart met het eerste project. Fase 1 van de renovatie aan de Maanstraat (40 appartementen) is inmiddels opgeleverd. In 2023 en begin 2024 worden de overige wooncomplexen gerenoveerd aan de Maanstraat, Steenbokstraat en G.J. van Heekstraat. In totaal worden er 176 appartementen gerenoveerd. Tijdens de renovatie worden de woningen verduurzaamd. Ook wordt de gasaansluiting verwijderd. Een speerpunt is de aanpak van de gehorigheid van de appartementen. Na de renovatie van elk blok wordt ook, in overleg met de bewoners, een gezamenlijke achtertuin aangelegd. Hittestress en wateroverlast zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

€ Investering circa 64,7 miljoen euro.



Fazantstraat

De 96 appartementen aan de Fazantstraat in Enschede zijn onderhouden en verduurzaamd. Eén van onze bouwpartners, Hemink, voerde de werkzaamheden voor ons uit. Naast de verduurzamingsmaatregelen, werden circulaire kansen volop benut. Zo kregen onder andere privacyschermen, wastafels, keramische planchetten en (wasmachine)kranen een tweede leven. Bestaande keukens die werden vervangen, worden hergebruikt of gerecycled tot nieuwe grondstoffen. Ook is er gebruik gemaakt van de meest innovatieve en circulaire materialen.

De komende jaren willen we in steeds meer projecten zoveel mogelijk circulair te werk gaan. We zijn overtuigd van alle voordelen op lange termijn. Voor zowel de huurders als de planeet.



Eerste blok Maanstraat gerenoveerd.

Bouwprojecten

Drienerweg-Deurningerstraat

Op de locatie Drienerweg-Deurningerstraat realiseren we negen eengezinswoningen en zes appartementen. Ook komen er acht stadswoningen op het terrein. Deze worden voor eigen rekening en risico ontwikkeld door aannemer Van Dijk Bouwgroep.

Het project ligt in de wijk Walhof-Roessingh. Dit wordt het eerste bezit voor De Woonplaats met overwegend koopwoningen in deze wijk. Zo ontstaat er aan de rand van Roombeek nieuwbouw met veel differentiatie.

Voor ieder wat wils, van sociale woningbouw tot het duurdere segment. Een mooie aanvulling op ons bezit!

Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en we zijn inmiddels bezig de laatste zaken met de aannemer af te ronden. De start van de bouw staat gepland in 2023.

€ Investering circa 4,1 miljoen euro.



Artist impression van nieuwbouw aan de Drienerweg-Deurningerstraat.

Stroinkslanden-Zuid

De afgelopen jaren is er veel gebeurd in Stroinkslanden-Zuid. Zo zijn er woningen gesloopt die plaats hebben gemaakt voor de groenstructuur en voor nieuwbouw. Denk hierbij aan de oplevering van de eerste circulaire huurwoningen van Twente aan de Assinklanden. Ook zijn er meerdere woningen in de wijk opgeknapt. Voor het terrein langs de Broekheurne-Ring zijn inmiddels concrete nieuwbouwplannen. Hier gaat De Woonplaats 45 duurzame woningen bouwen: 15 grotere eengezinswoningen (twee lagen met kap) en 30 kleinere eenzinswoningen. Ook is er veel aandacht voor groen en klimaatadaptieve maatregelen, zoals opvang van water in wadi's en het afkoppelen van regenpijpen. De woningen worden verhuurd aan de sociale doelgroep.

De omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen en de bestemmingsplanwijzing loopt bij de gemeente Enschede. In 2023 willen we starten met de bouw van de woningen.

€ Investering circa 10 miljoen euro.

Bouwprojecten

Versneld bouwen

Gemeente Enschede, SJHT, Hof Enschede en De Woonplaats slaan de handen in één om de druk op de woningmarkt te verlichten. Normaal gesproken duurt het gemiddeld 5 tot 10 jaar om nieuwe woningen te bouwen. De 'Crisis- en Herstelwet' geeft de gemeente en corporaties de mogelijkheid dit proces aanzienlijk te versnellen.

Voor eind 2024 realiseren we op vier locaties in Enschede in totaal 189 huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, senioren en studenten. De vier locaties waar verschillende type woningen worden gebouwd zijn:

⇒ Ekersdijk

14 eengezinswoningen en 39 modulaire eengezinswoningen (verplaatsbaar)

Investering € 10.200.000

⇒ Fazantstraat

30 studio's

Investering € 5.100.000

⇒ Paulus Moreelstraat

14 studio's, 15 appartementen, 13 eengezinswoningen en 15 appartementen geschikt voor senioren.

Investering € 12.300.000

⇒ Het Storink

34 appartementen en 15 eengezinswoningen

Investering € 10.400.000

€ Investering totaal 38 miljoen euro.

Heidevlinder, Eilermarke

Aan de Heidevlinder in de wijk Eilermarke bouwen we, samen met Koopmans Bouwgroep, 20 nieuwe en duurzame woningen. Hierbij gaat het om 6 eengezinswoningen en 14 woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. Ook realiseren we 30 parkeerplekken voor de nieuwe bewoners. De woningen worden verhuurd aan de sociale doelgroep.

Alle woningen worden zeer duurzaam en gasloos uitgevoerd. Met zonnepanelen, hoogwaardige isolatie en een warmtepomp zijn ze klaar voor de toekomst. Daarnaast wordt er samen met de gemeente een mooi plan gemaakt voor een groene invulling rondom de woningen, met een wadi en groene tuinafscheidingen. In de zomer van 2023 start de bouw.

€ Investering circa 5,3 miljoen euro.



Artist impression van nieuwbouw aan de Heidevlinder

Artist impression van nieuwbouw Newtonpark



Newtonpark, Hengelosestraat

Op de oude ROC-locatie aan de Hengelosestraat in Enschede ontwikkelt Trebbe Wonen het Newtonpark. Newtonpark biedt straks plek aan 21 sociale huurwoningen, 19 middenhuurwoningen en 54 koopwoningen in verschillende prijsklassen en woningtypes. De Woonplaats wordt eigenaar van de sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen.

De woningen worden hoogwaardig geïsoleerd en gasloos. Ook krijgen ze een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en zonnepanelen. Niet alleen de woningen zijn duurzaam, ook de omgeving wordt duurzaam ingericht met veel aandacht voor groen. Rondom de woningen is volop ruimte voor een parkachtige setting, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In 2022 zijn de plannen volledig uitgewerkt. De woningen worden in de zomer van 2023 opgeleverd.

€ Investering circa 5,1 miljoen euro.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Enschede

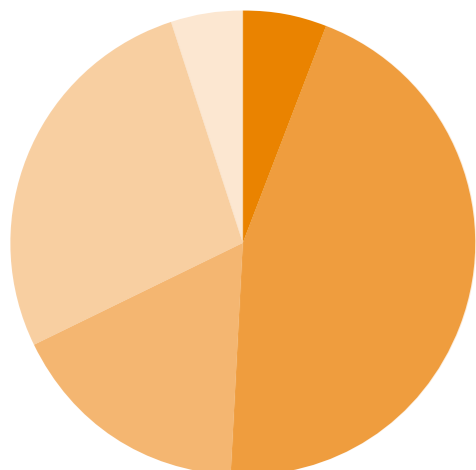


* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

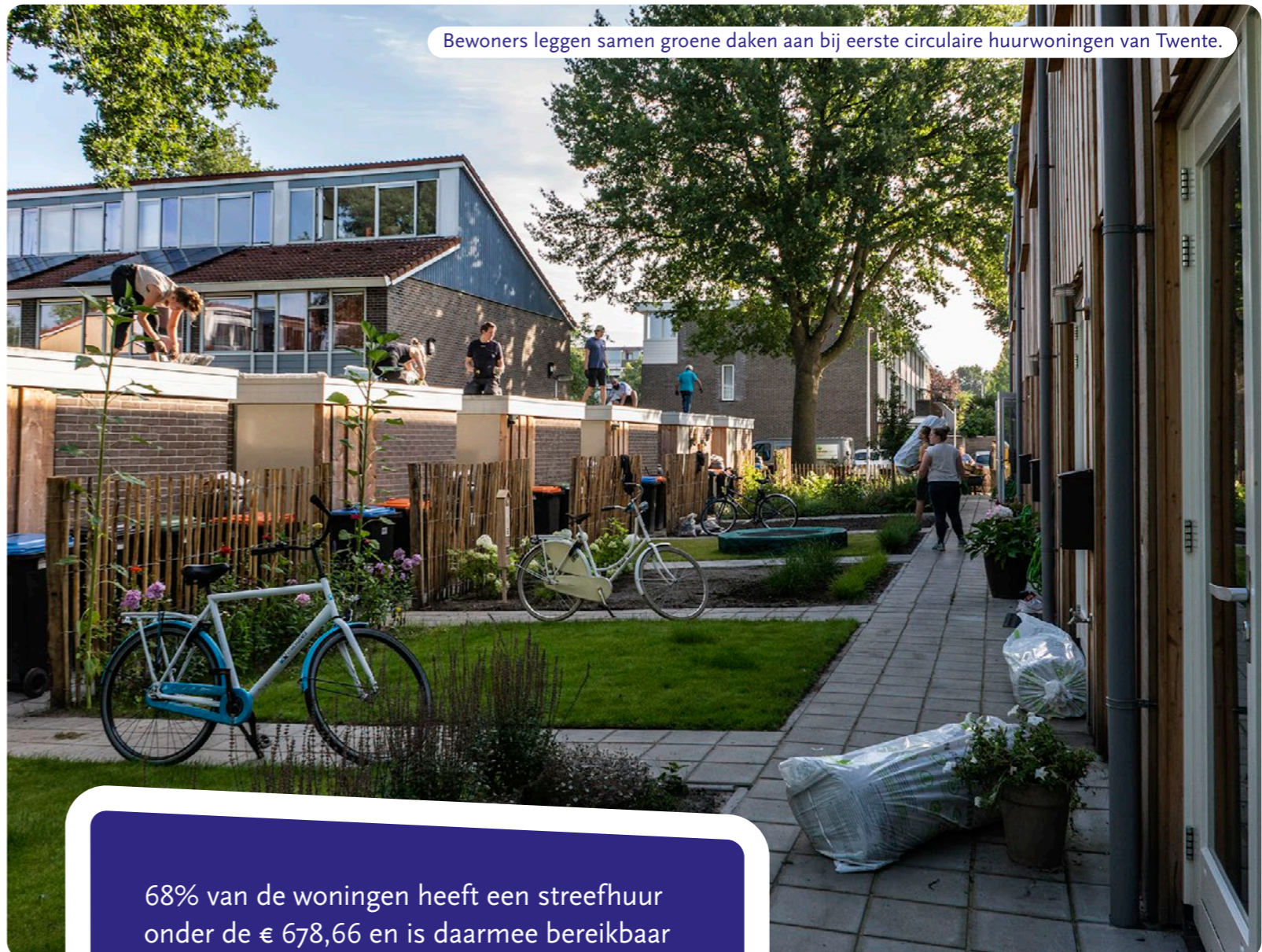
Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €442,46	587
€442,46 - €633,25	4.559
€633,25 - €678,66	1.695
€678,66 - €752,33	2.759
vanaf €752,33	529
Totaal*	10.129

* Inclusief woonwagens en exclusief zorgwoningen.



6%	tot	€442,46
45%	€442,46 - €633,25	
17%	€633,25 - €678,66	
27%	€678,66 - €752,33	
5%	vanaf	€752,33



68% van de woningen heeft een streefhuur onder de € 678,66 en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheids-grens. Een deel van de woningen tussen € 678,66 en € 752,33 valt onder het tweehurenbeleid. Dit is het beleid van woningcorporaties om voor sociale huurwoningen twee huren te hanteren: een (hogere) voor het geval dat een woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een (verlaagde) huur voor mensen met een inkomen onder de passendheids-grens. Dit voorkomt dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Het totaal aandeel bereikbare woningen is daarmee 76%.

“
We werken aan goede en betaalbare sociale huurwoningen in Enschede

Een nieuwe woning huren

Iedere vrijgekomen woning wordt op basis van loting verdeeld via ons woonruimteverdeelsysteem. Een samenvatting van 2022:

8,4

maanden was de gemiddelde zoektijd van een woningzoekende (van de sociale doelgroep).

99,6%

van de verhuringen aan huishoudens met een inkomen onder de passendheidsgrens zijn passend geweest (dus met een huur onder de aftoppingsgrens).

99,7%

van de sociale huurwoningen is verhuurd aan de sociale doelgroep (met een inkomen van €40.765 (eenpersoonshuishouden) en €45.014 (meerpersoonshuishouden)).

75%

van de nieuwe verhuringen was met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (bereikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag).

8,3%

van onze woningen heeft een nieuwe huurder gekregen.



853

nieuwe verhuringen
(inclusief zorgvastgoed)

Een huis voor iedereen

Wij vinden het belangrijk iedere doelgroep een thuis te bieden. Ook wanneer iemand wat meer zorg nodig heeft.



249

woningen met intramurale zorg



1.445

Woningen met een 55+ label



38*

woningen verhuurd aan statushouders



46

woningen verhuurd via overige bijzondere toewijzingen

Verkoop van woningen



5

woningen verkocht



3**

Sociale huurwoningen



2

Vrije sectorwoningen



1

verkocht aan zittende huurder

Inzet op voorkomen van ontruiming

We zetten in op vroegsignalering om bij betaalproblemen vroegtijdig met huurders in gesprek te gaan en ze maatwerk aan te bieden. In 2022 hebben we in de gemeente Enschede 10 woningen ontruimd.



6

ontruiming op basis van huurachterstand



2

ontruiming op basis van overlast



2

ontruiming op basis van hennep

* Hierbij is er een evenredige verdeling geweest in Enschede met de andere corporaties

** Van de 3 DAEB-woningen is het koopcontract getekend in 2021, maar heeft de overdracht begin 2022 plaatsgevonden.

Dialogoog en samenwerking

Prestatieafspraken

In Enschede zijn prestatieafspraken opgesteld tot en met 2023. Deze zijn begin 2022 vastgesteld door vijf corporaties, de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging van de corporaties. Het jaar 2022 heeft in het teken gestaan van een aantal onderwerpen. We geven twee voorbeelden:

- ⇒ Voor de Overijsselse woondeal hebben we een gezamenlijke notitie opgesteld, waarin we uiteen hebben gezet welke kwalitatieve opgave er is voor de stad en hoe we daar onze bijdragen aan willen leveren. Dit heeft zich vertaald in een uitbreidingsopgave van 2000 sociale huurwoningen en een uitbreiding van het aantal studentenwoningen. We nemen we deze opgave mee in de gemeentelijke ambitie om de stad te laten groeien met 9.300 woningen. Hiermee ligt er een sterke basis voor het versnellen van de bouwopgave.
- ⇒ Samen met 12 andere corporaties in de regio hebben we gewerkt om het woningaanbod op één plek aan te bieden, namelijk via: www.woninghuren.nl. Daarmee bieden we gemak en duidelijkheid voor woningzoekenden. Bovendien geeft het ons als corporaties inzicht in de lokale en regionale sociale woningmarkt.

Wonen in een fijne wijk

De Woonplaats zoekt ook op het gebied van leefbaarheid actief naar samenwerking. Enkele voorbeelden hiervan in 2022:

- ⇒ **Complex Delta**
In complex Delta aan de Spaarnestraat is de algemene ruimte geschilderd in februari 2022. De bewoners gebruiken de grote binnenruimte als ontmoetingsruimte. Een aantal bewoners heeft samen de binnenruimte aangekleed om het nog gezelliger te maken.
- ⇒ **Aankleding hal & gezamenlijke BBQ Fazantstraat**
Tijdens de feestelijke opening van de verduurzaamde woningen aan de Fazantstraat hebben we een bijdrage per complex ter beschikking gesteld voor aankleding en ontmoeting. In alle drie de complexen zijn in 2022 initiatieven opgepakt om de hal te verfraaien. Ook is er een gezamenlijke BBQ georganiseerd.



Vanuit het leefbaarheidsbudget worden ook bijdragen gedaan aan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling, Schuldhulpmaatje en Stichting Present.

In de gemeente Enschede is in 2022:



€ 1.128.500,-*

aan leefbaarheid uitgegeven.

*inclusief een deel van de kosten van wijkbeheerders en woonconsulenten.

Duurzaam denken én doen

Met slimme innovaties en pilots realiseren we onze klimaatdoelstellingen én duurzaam woongenot voor onze huurders. De Woonplaats richt zich op energieneutraal in 2050.



308
woningen zijn
verduurzaamd



189
badkamer-
verbeteringen



213
op aanvraag
van huurder



185
keuken-
verbeteringen



95
bij verhuizing



202
toilet-
verbeteringen



“
Bij de renovatie van 96 appartementen aan de Fazantstraat in Enschede werkten we volgens het principe circulair bouwen. Keukens, wandpanelen, balkonschermen en wastafels kregen een tweede leven!

Onderhoudsuitgaven

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie onderhoud	€ 3.256.000
Mutatie onderhoud	€ 1.924.000
Planmatig onderhoud regulier	€ 9.342.000
Planmatig onderhoud basiskwaliteit en verduurzaming	€ 14.031.000
Totaal	€ 28.552.000

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Soort onderhoud	Kosten
Energetische verbeteringen	€ 5.273.000
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 5.868.000
Renovatie groot	€ 1.838.000
Overige basiskwaliteit	€ 1.051.000
Totaal	€ 14.031.000



Wilt u ons hele jaarverslag lezen? Kijk op onze website: www.dewoonplaats.nl

de **woonplaats**

alle ruimte!