

Jaaroverzicht 2022

Gemeente Oost Gelre

Wij zijn De Woonplaats. Een woningcorporatie die ruim 30.000 mensen een thuis biedt, met name de Achterhoek en Twente. 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 Oost Gelre in 2022 uiting aan hebben gegeven.



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

de woonplaats

alle ruimte!

Bouwprojecten

Renovatie HAT-jes (Groenlo)

In Groenlo renoveren we vijf complexen in de wijk Banninghof (Bierbrouwer, Blikslager, Zilversmid, Tinnegieter en Grofsmid). In totaal gaat het om 64 woningen. De complexen worden opgeknapt, verduurzaamd en de veiligheid wordt verbeterd. Met deze verbeteringen kunnen we de woningen weer voor een lange periode verhuren aan onze (sociale) doelgroep. De werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat en zijn ingrijpend voor bewoners. Zij worden daarom nauw betrokken bij het proces en krijgen diverse bewonerskeuzes voorgelegd.

In 2022 is gestart met een onderzoek naar de beste passende aanpak voor de renovatie en verduurzaming. In 2023 starten we een aanbesteding voor de uitvoering van de werkzaamheden.

€ Investering circa 4,8 miljoen euro.



Complex Bierbrouwer in de wijk Banninghof

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Oost Gelre

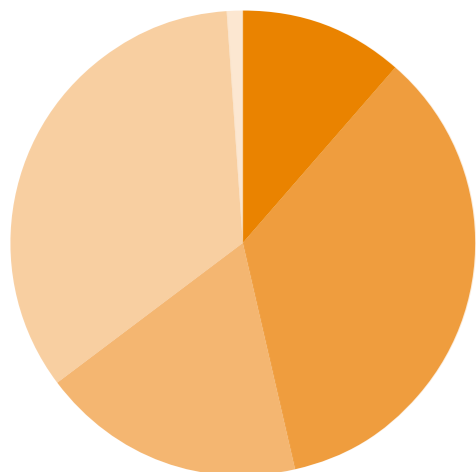


* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €442,46	65
€442,46 - €633,25	198
€633,25 - €678,66	103
€678,66 - €752,33	192
vanaf €752,33	5
Totaal*	563

* Inclusief woonwagens en exclusief zorgwoningen.



11,5%	tot	€442,46
35,1%	€442,46 - €633,25	
18,3%	€633,25 - €678,66	
34,1%	€678,66 - €752,33	
0,9%	vanaf	€752,33



65% van de woningen heeft een streefhuur onder de € 678,66 (prijspeil 2022) en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. 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 passendheidsgrens. Dit voorkomt dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Het totaal aandeel bereikbare woningen is daarmee 79%.

“
We werken aan goede en betaalbare sociale huurwoningen in Oost-Gelre

Een nieuwe woning huren

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

7

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

100%

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

97,2 %

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

78%

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

8,1%

van onze woningen heeft een nieuwe huurder gekregen.



37

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.



98

woningen met intramurale zorg



95

Woningen met een 55+ label



4

woningen verhuurd aan statushouders



5

woningen verhuurd via overige bijzondere toewijzingen

Verkoop van woningen



0

woningen verkocht

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 Oost Gelre één woning ontruimd in verband met overlast.



1

ontruiming op basis van overlast

Dialogoog en samenwerking

Prestatieafspraken

In onze kerngemeenten in de Achterhoek zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2023. In de tweede helft van 2022 zijn deze opgesteld door de corporatie, huurdersverenigingen en de gemeente. Het jaar 2022 heeft in het teken gestaan van een aantal onderwerpen. We geven enkele voorbeelden in Oost Gelre:

- ⇒ In het kader van de Achterhoekse Woondeal zijn er afspraken gemaakt over het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeenten. Zo gaat De Woonplaats in Oost Gelre 60 sociale huurwoningen bouwen in de periode tot en met 2030.
- ⇒ Verduurzaming is net als in de andere gemeenten een belangrijk thema. Er zijn afspraken gemaakt over de wijkuitvoeringsplannen. Op basis van de CO2-routekaart maken we een planning van de verduurzamingsopgave, waarbij we aansluiting zoeken met de Transitievisie Warmte van de gemeente. Complexen met E, F en G labels pakken we als eerste aan. Goede voorbeelden hiervan zijn de HAT-jes in Groenlo.

Wonen in een fijne wijk

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

- ⇒ In Groenlo hebben we eind 2022 een woononderzoek gedaan bij de Blikslager en de Tinnegieter. De uitkomsten van het onderzoek zijn (per brief teruggekoppeld). In deze brief is ook aangekondigd dat we in 2023 complexgewijs gaan starten met het verduurzamen van de woningen. Er is een inloophmoment georganiseerd met de wijkagent en iemand van het Sociaal Team van de gemeente om hierover door te praten.
- ⇒ Er is een officiële bewonerscommissie opgericht bij d'Orangie/'T Bagijn. Een enthousiast bestuur, met mooie initiatieven!



In de gemeente Oost Gelre is in 2022:



€ 96.000,-*

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.



13
woningen zijn verduurzaamd



13
badkamer-verbeteringen



3
op aanvraag van huurder



16
keuken-verbeteringen



10
bij verhuizing



714
toilet-verbeteringen



Onderhoudsuitgaven

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie onderhoud	€ 171.000
Mutatie onderhoud	€ 111.000
Planmatig onderhoud regulier	€ 881.000
Planmatig onderhoud basiskwaliteit en verduurzaming	€ 677.000
Totaal	€ 1.840.000

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Soort onderhoud	Kosten
Energetische verbeteringen	€ 238.000
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 283.000
Renovatie groot	€ 84.000
Overige basiskwaliteit	€ 73.000
Totaal	€ 677.000



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

de **woonplaats**

alle ruimte!