

Jaaroverzicht 2022

Gemeente Winterswijk

Wij zijn De Woonplaats. Een woningcorporatie die ruim 30.000 mensen een thuis biedt, met name in 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 Winterswijk in 2022 uiting aan hebben gegeven.

Herontwikkeling Europalaan



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

de woonplaats

alle ruimte!

Bouwprojecten

De Vliertuin (Winterswijk)

De Woonplaats heeft 11 duurzame sociale huurwoningen gebouwd aan de Vlierstraat in Winterswijk. De eengezinswoningen zijn in drie blokken gebouwd en ze hebben twee of drie slaapkamers. Bij het ontwerp van de woningen was een oude werkplaats aan de Vredenseweg een inspiratiebron. Dit zie je terug (met een knipoog naar toen) bij de voordeuren. Het energieconcept van de woningen is juist helemaal van nu, door optimale isolatie, duurzame installaties en zonnepanelen. Dat levert een hoog wooncomfort op en lage energielasten voor de bewoners.

Aannemer Plegt-Vos heeft de woningen in maart 2022 opgeleverd. Samen met de bewoners en gemeente is eind 2022 een plan gemaakt voor de inrichting van het groen in de openbare ruimte.

€ Investering circa 2,5 miljoen euro.



De nieuwe eengezinswoningen van De Vliertuin

Woningen aan de Europalaan die worden gesloopt



De Europalaan (Winterswijk)

De 112 woningen aan de Europalaan in Winterswijk worden gesloopt. De drie huidige complexen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Er worden nieuwe en duurzame appartementen terug gebouwd. Het plan is om tenminste evenveel appartementen terug te bouwen als er nu staan. De nieuwbouwplannen worden samen met de gemeente Winterswijk verder uitgewerkt.

In april 2022 is gestart met het Sociaal Plan en uithuizen van de eerste 24 huishoudens. Helaas is er door het aantreffen van vleermuizen een vertraging ontstaan. De start van de sloop zal daarom minstens een jaar later gaan plaatsvinden. Eind 2028 verwachten we het totale plan opgeleverd te hebben.

€ Investering circa 35 miljoen euro.

Bouwprojecten

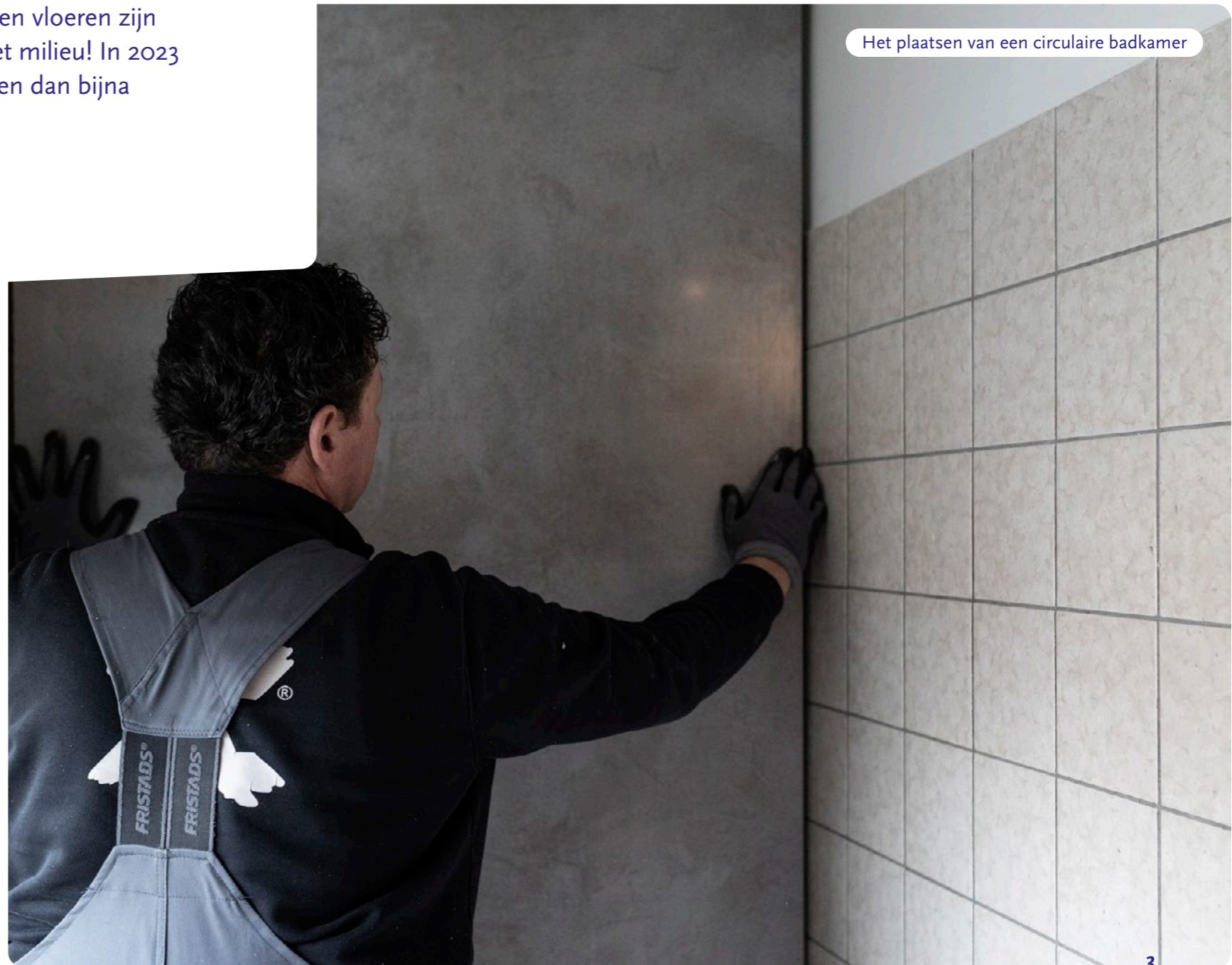
De Helderkampstraat (Winterswijk)

De 36 duplexwoningen aan de Helderkampstraat in Winterswijk zijn weer klaar voor de toekomst. Samen met renovatie- en onderhoudsbedrijf elk® zijn alle woningen in 2022 verduurzaamd. Er is dakisolatie, HR++ isolatieglas, een nieuwe voordeur en een mechanische ventilatie aangebracht. Een bijzonder onderdeel van de werkzaamheden was de plaatsing van 25 circulaire badkamers. De wanden en vloeren zijn gemaakt van 99% gerecycled materiaal. Goed voor het milieu! In 2023 zijn de werkzaamheden afgerond. De woningen hebben dan bijna allemaal energielabel B.

€ Investering circa 1 miljoen euro*.

* Een gedeelte van de investering wordt financieel afgehandeld in 2023.

“
Voor één badkamer
recyclen we ongeveer
6.900 petflessen



Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Winterswijk

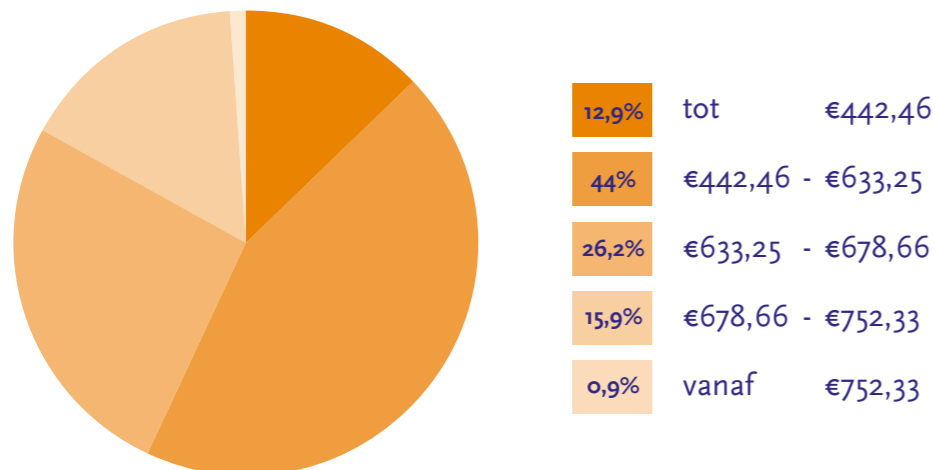


* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €442,46	261
€442,46 - €633,25	888
€633,25 - €678,66	530
€678,66 - €752,33	322
vanaf €752,33	19
Totaal*	2.020

* Inclusief woonwagens en exclusief zorgwoningen.



83% 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 84%.

“
We werken aan goede en betaalbare sociale huurwoningen in Winterswijk”

Een nieuwe woning huren

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

6,5

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

99,1%

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

100%

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

79%

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

9,2%

van onze woningen heeft een nieuwe huurder gekregen.



174

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.



223

woningen met intramurale zorg



319

Woningen met een 55+ label



9

woningen verhuurd aan statushouders



12

woningen verhuurd via overige bijzondere toewijzingen

Verkoop van woningen



1*

woningen verkocht



1

Sociale huurwoningen



0

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 Winterswijk één woning ontruimd in verband met overlast.



1

ontruiming op basis van overlast

* Het betreft een woning waarvan het koopcontract in 2021 is getekend, maar de overdracht begin 2022 heeft plaatsgevonden.

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 Winterswijk:

- ⇒ In Winterswijk is de transformatieopgave een belangrijk onderwerp van gesprek. Er ligt een grote opgave als het gaat om de beschikbaarheid van woningen. Zo gaat De Woonplaats in de gemeente Winterswijk 275 sociale huurwoningen bouwen in de periode tot en met 2030.
- ⇒ Verduurzaming is net als in de andere gemeenten een belangrijk thema. Er is aandacht voor de mogelijkheden voor het gebruik van grondstoffeninventarisatie bij projecten. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de versnelling van de verduurzaming van woningen met een E, F of G label.
- ⇒ In Winterswijk is er aandacht voor bijzondere doelgroepen, waarbij o.a. Housing First is geëvalueerd. Ook de opgave ten aanzien van het huisvesten van statushouders is onderwerp van gesprek.

Wonen in een fijne wijk

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

- ⇒ Samen met de bewoners van de Sleeswijk is algemene ruimte opgeknapt. Er zijn extra scootmobielplekken gecreëerd, muren geschilderd en bloembakken geplaatst.
- ⇒ Er is intensief contact met verschillende bewonerscommissies (o.a. Pottenbakker en Pollewik) over de leefbaarheid in de complexen.



Vanuit het leefbaarheidsbudget worden ook bijdragen gedaan aan bijvoorbeeld Present Winterswijk, wat leidde tot het opknappen en verduurzamen van 5 voortuinen.

In de gemeente Winterswijk is in 2022:



€ 294.000,-*

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.



32*
woningen zijn verduurzaamd



68
badkamer-verbeteringen



21
op aanvraag van huurder



71
keuken-verbeteringen



11
bij verhuizing



72
toilet-verbeteringen



Onderhoudsuitgaven

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie onderhoud	€ 743.000
Mutatie onderhoud	€ 415.000
Planmatig onderhoud regulier	€ 3.030.000
Planmatig onderhoud basiskwaliteit en verduurzaming	€ 2.901.000
Totaal	€ 7.089.000

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Soort onderhoud	Kosten
Energetische verbeteringen	€ 428.000
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 1.345.000
Renovatie groot	€ 405.000
Overige basiskwaliteit	€ 277.000
Totaal	€ 2.455.000

* Dit is exclusief 36 woningen aan de Helderkampstraat die wel uitgevoerd zijn in 2022, maar nog niet financieel afgehandeld.



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

de **woonplaats**

alle ruimte!