

Jaaroverzicht 2023

Gemeente Aalten

Wij zijn De Woonplaats. Een woningcorporatie die ruim 30.000 mensen een thuis biedt, met name in de Achterhoek en Twente. Het jaar 2023 was een jaar vol ambitie. Een jaar waarin we niet alleen de leefbaarheid in wijken verbeterden, veel woningen verduurzaamden, maar ook volop plannen maakten voor renovatie- sloop- en nieuwbouwprojecten. 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 lees je hoe we daar in gemeente Aalten in 2023 uiting aan hebben gegeven.



De bouw van 56 duurzame woningen aan de Ludgerstraat is gestart!

Het hele jaarverslag lezen? Kijk op onze website www.dewoonplaats.nl

de **woonplaats**

alle ruimte!

Bouwprojecten

Ludgerstraat

De Woonplaats is samen met Dura Vermeer gestart met de bouw van 56 nieuwe sociale huurwoningen, op de plek van de voormalig technische school in Aalten. Alle woningen worden zeer duurzaam en gasloos. Met zonnepanelen, hoogwaardige isolatie en een warmtepomp zijn ze klaar voor de toekomst. In totaal worden er 35 grondgebonden woningen en 21 appartementen gerealiseerd. In maart 2024 worden de eerste 23 woningen opgeleverd. Van de andere woningen krijgen huurders in mei 2024 de sleutels.

Aaltens Hofje

12 woningen vormen het 'Aaltens Hofje'. Hier staat de noabergedachte centraal. Dit betekent dat toekomstige huurders hier niet zomaar een woning huren. Ze leveren een actieve bijdrage en vormen een woongroep. Zo gaan ze samen de gemeenschappelijke tuin onderhouden.

Doorstroom groot succes!

De doorstroming in Aalten heeft een flinke boost gekregen doordat 55-plussers met een eengezinswoning met voorrang konden doorstromen naar de nieuwbouw. Het hele appartementencomplex van 21 woningen is gevuld met doorstromers.



De doorstroming op de lokale markt krijgt zo een mooie boost. Na oplevering van de appartementen in 2024 komen er 21 eengezinswoningen in de sociale huursector vrij. Deze worden wanneer nodig verduurzaamd, voordat ze worden aangeboden aan een nieuwe huurder.

€ Investing circa 14,7 miljoen euro.

Subsidie: € 357.932

Dit project wordt mede mogelijk gemaakt door de subsidie 'Betaalbaar Wonen' van de Provincie Gelderland.

Bouwprojecten

Hogestraat 34-36

Aan de Hogestraat in Aalten staan twee panden al een enige tijd leeg. Het gaat hierbij om een voormalig winkelpand met bovenwoning (huis-nummer 34 en 34a) en een voormalig woon-winkelpand (huisnummer 36).

De Woonplaats is van plan om deze winkelpanden te slopen en er een kleinschalig appartementen-complex voor terug te bouwen.

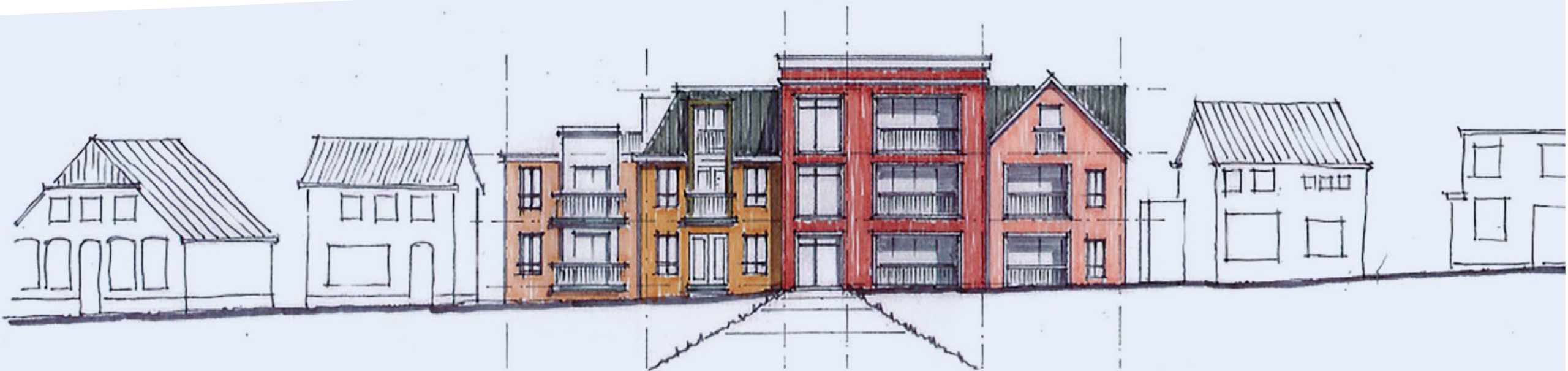
Passende invulling

Het gaat om 11 lwevensloopbestendige appartementen voor sociale verhuur, geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met de bouw van deze duurzame woningen, geven we deze locatie weer een passende invulling. Ook de aanblik vanaf De Hoven wordt hierdoor flink verbeterd.

€ Investing circa 3,4 miljoen euro.

Subsidie: € 200.000,-

Dit project wordt mede mogelijk gemaakt door de subsidie 'Steengoed Benutten' van de Provincie Gelderland



Het schetsontwerp voor de Hogestraat in Aalten

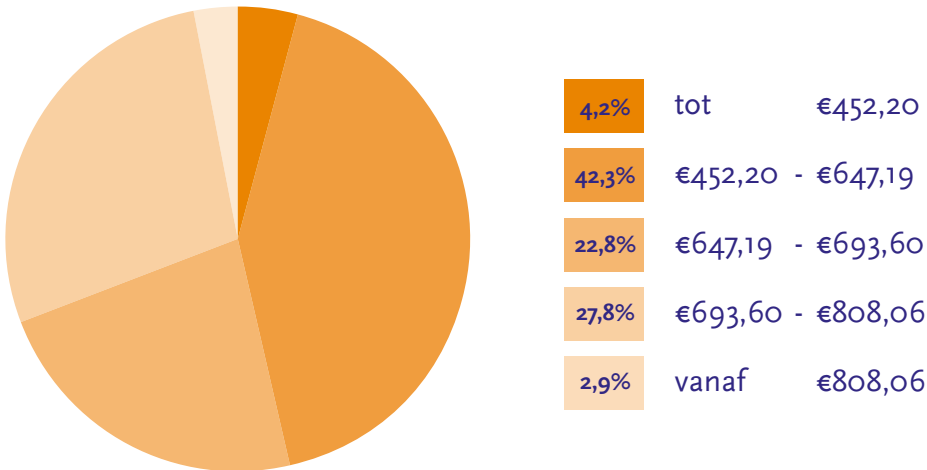
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Aalten



* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €452,20	88
€452,20 - €647,19	890
€647,19 - €693,60	480
€693,60 - €808,06	586
vanaf €808,06	61
Totaal	2.105



69% van de woningen heeft een streefhuur onder de €693,60 (prijspeil 2023) en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. Een deel van de van de woningen tussen €693,60 en €808,06 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 76%.

“
We werken aan goede en betaalbare sociale huurwoningen in Aalten

Een nieuwe woning huren

Iedere vrijgekomen woning wordt op basis van loting verdeeld via ons woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. Een samenvatting van 2023:



Percentage verhuringen aan huishoudens met een inkomen onder de passendheidsgrens dat passend is geweest (dus met huur onder de aftoppingsgrens)



Percentage sociale huurwoningen verhuurd aan de sociale doelgroep



Percentage van onze woningen dat een nieuwe huurder heeft gekregen



163
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.



182
woningen met
intramurale zorg



271
woningen met
een 55+ label



17
woningen verhuurd
aan statushouders



17
woningen verhuurd
via overige bijzondere
toewijzingen

Verkoop van woningen



0
woningen
verkocht

Inzet op voorkomen van ontruimingen

We zetten in op vroegsignalering om bij betaalproblemen vroegtijdig met huurders in gesprek te gaan en ze maatwerk aan te bieden. In 2023 hebben we in de gemeente Aalten drie woningen ontruimd.



2
ontruimingen
op basis van
huurachterstand



1
ontruiming op basis
van leefbaarheid
(overlast /hennep)



Droneshot van in 2021 opgeleverde eengezinswoningen aan de Nieuwstraat in Dinxperlo.

Dialogo en samenwerking

Prestatieafspraken

In onze kerngemeenten in de Achterhoek zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2024. In de tweede helft van 2023 zijn deze opgesteld door de corporatie, huurdersverenigingen en de gemeente. Het jaar 2023 heeft in het teken gestaan van een aantal onderwerpen. We geven 3 voorbeelden:

- **Dementievriendelijk wonen in de Kattenberg**
Enkele jaren geleden zijn we samen met de gemeente Aalten en Marga Klompé een uniek samenwerkingsproject gestart. In het centrum van Aalten bieden we in de Kattenberg een nieuwe woonvorm aan. Naast appartementen voor senioren, worden appartementen die vrijkomen verhuurd aan echtparen waarvan één van de partners beginnende dementie heeft. Inmiddels wordt bijna de helft van de appartementen bewoond door echtparen in zo'n situatie.



Afhankelijk van de evaluatie van het project De Kattenberg bekijken we of we dit project voor de Kattenberg willen voortzetten en eventueel ook op andere locaties willen starten.

→ **Kansen voor leegstand**

De gemeente en De Woonplaats spannen zich in om leegstaand vastgoed aan te passen naar tijdelijke of permanente huisvesting voor spoedzoekers en verschillende aandachtsgroepen (zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en statushouders).

→ **Versnellen verduurzaming**

De Woonplaats versnelt met de verduurzaming van appartementencomplexen. In 2024 ronden we de eerste verduurzaming van een VvE complex af. Aan de Tubantenstraat zijn dan 20 woningen (waarvan 15 sociale huurwoningen) verduurzaamd. Ook staan nog meer complexen op de planning voor verduurzaming. Deze huurders worden hier nog over geïnformeerd.

Wonen in een fijne wijk

De Woonplaats zoekt ook op het gebied van leefbaarheid actief naar samenwerking. Enkele voorbeelden hiervan in 2023:

- Aan de Ludgerstraat in Aalten is een nieuwbouwproject met een hofjesconcept ontwikkeld. De bewoners zijn betrokken bij het ontwerp van onder andere de gemeenschappelijke binnentuin. Het woonconcept is gebaseerd op noaberschap: het naar elkaar omzien en gezamenlijk dingen doen.



In de gemeente Aalten is in 2023:



€ 202.000,-*

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.

**57**
woningen zijn verduurzaamd

**68**
badkamer-verbeteringen

**17**
op aanvraag van huurder

**64**
keuken-verbeteringen

**40**
bij verhuizing

**37**
toilet-verbeteringen



Isolatiemateriaal gemaakt van oude spijkerbroeken wordt aangebracht in een woning.

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 972.000
Mutatie	€ 519.000
Planmatig regulier	€ 3.751.000
Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming	€ 3.697.000
Totaal	€ 8.937.000





Het hele jaarverslag lezen? Kijk op onze website www.dewoonplaats.nl 

de **woonplaats**

alle ruimte!