

Jaaroverzicht 2023

Gemeente Enschede

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 Enschede in 2023 uiting aan hebben gegeven.



*Eén van de gerenoveerde wooncomplexen
aan de Maanstraat.*

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



de **woonplaats**

alle ruimte!

Bouwprojecten

Wijkaanpak Tweekelerveld

Enkele jaren geleden is in samenwerking met de gemeente Enschede en de corporaties Domijn en Ons Huis, de Wijkaanpak Tweekelerveld opgesteld. Hierin zijn ambities voor de lange termijn en concrete projecten voor de korte termijn opgenomen, om de wijk een positieve impuls te geven. Zowel op fysiek als op sociaal-maatschappelijk vlak. In 2023 hebben we goede stappen kunnen zetten in deze transformatie.

Renovatie Maanstraat, Steenbokstraat en G.J. van Heekstraat

In 2022 zijn we gestart met de grootschalige renovatie van 176 appartementen aan de Maanstraat, Steenbokstraat en G.J. van Heekstraat. De appartementen zijn verdeeld over zes woongebouwen. Geheel 2023 is gewerkt aan deze renovatie. De werkzaamheden zijn omvangrijk. Zowel de buitenzijde als binnenzijde worden flink aangepakt. Ook hebben de woningen straks geen gasaansluiting meer. Inmiddels zijn de eerste 5 gebouwen weer klaar voor de toekomst. De werkzaamheden in het laatste gebouw aan de G.J. van Heekstraat worden in 2024 afgerond. Naast de renovatie van de appartementen worden, samen met de bewoners, de soms slecht onderhouden en flink verharde tuinen omgevormd tot een gezamenlijke tuin. Wateroverlast en hittestress zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Twee projecten aan de Olieslagweg

In 2023 heeft De Woonplaats twee projecten gestart aan de Olieslagweg. De 21 appartementen aan de Olieslagweg 91 t/m 131 (oneven huisnummers) worden gerenoveerd en verduurzaamd. De woningen voldoen straks niet alleen aan de eisen van deze tijd, maar hebben na renovatie ook geen gasaansluiting meer. Het is het eerste project van De Woonplaats waarbij een complex met meerdere verdiepingen en individuele aansluitingen van het gas af wordt gehaald.

Het andere complex met 30 appartementen aan de Olieslagweg 153 t/m 211 (de oneven huisnummers) wordt gesloopt. Hier bouwen we 30 appartementen terug, waarbij er 10 appartementen worden ingezet voor doorstroming van senioren in de wijk. Op deze manier komen er eengezinswoningen vrij voor gezinnen in Tweekelerveld en kunnen senioren toch prettig blijven wonen in Tweekelerveld zonder de zorgen van een te grote woning en tuin.

Voor beide projecten geldt dat in 2023 een Sociaal Plan is ingegaan. Bewoners krijgen hiermee onder andere voorrang bij een verhuizing naar een andere woning van De Woonplaats. Bij het renovatieproject hebben bewoners ook de mogelijkheid gekregen terug te keren. De uitvoering van de renovatie en de sloop starten in 2024.



Artist impression van de woningen aan de Olieslagweg na renovatie en verduurzaming.

Sterrenpark

Een derde gebied in Tweekelerveld waar we veel woningen verhuren, betreft delen van de Grote Beerstraat, Jachthondenstraat, Metrorenstraat en de Zonstraat. In 2023 hebben onderzoeken plaatsgevonden die als input dienen voor de plannen. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor sloop of renovatie. Dit volgt in 2024.



Investering circa 72 miljoen euro.

Bouwprojecten

Drienerweg-Walhofstraat

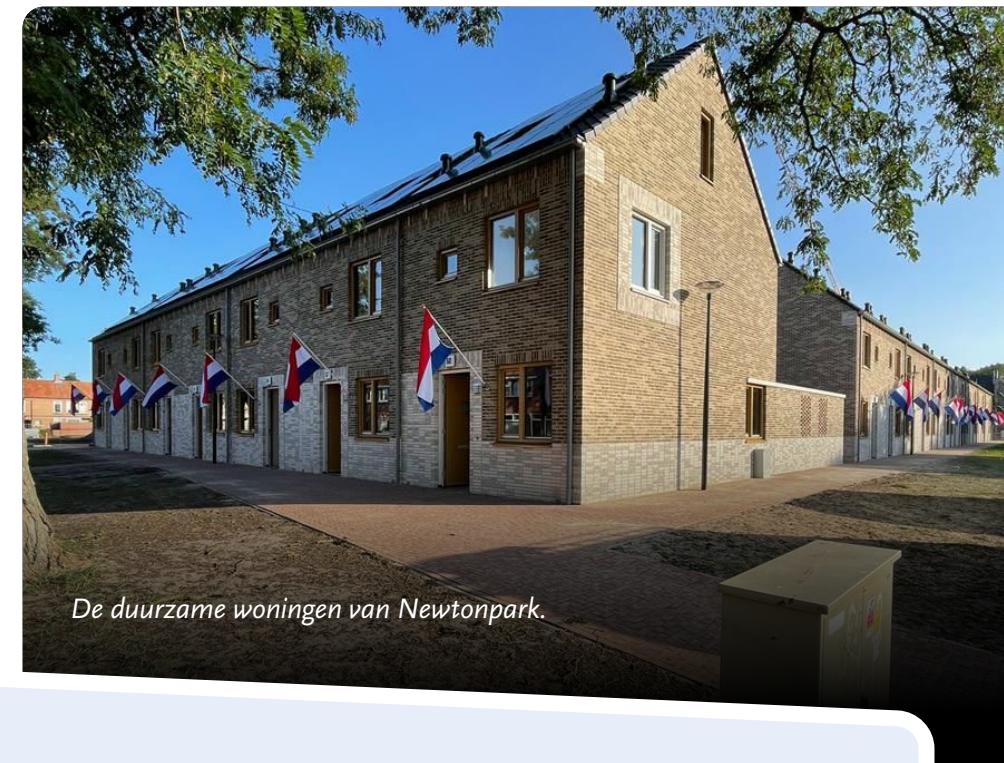
Samen met Van Dijk Bouwgroep bouwen we 15 sociale huurwoningen op de hoek van de Drienerweg en de Walhofstraat. Het gaat om 9 eengezinswoningen en 6 appartementen voor de sociale verhuur. Alle woningen worden onder architectuur gebouwd, waarbij we verbinding maken met de wijk Het Roombeek. Het ontwerp is in nauwe samenwerking met de stadsbouwmeester van de gemeente Enschede tot

stand gekomen. De beperkte warmtevraag, een aansluiting op het warmtenet en de zonnepanelen op het dak zorgen ervoor dat de huurwoningen erg duurzaam zijn. Voor de bewoners betekent dit niet alleen een duurzame en eigentijdse woning, maar ook meer wooncomfort. De woningen worden in het voorjaar van 2024 opgeleverd.

€ Investing circa 4,1 miljoen euro.



De sociale huurwoningen aan de Drienerweg/Walhofstraat worden onder architectuur gebouwd.



De duurzame woningen van Newtonpark.

Newtonpark, Hengelosestraat

De Woonplaats heeft samen met Trebbe Wonen 21 sociale huurwoningen gerealiseerd. De woningen zijn onderdeel van Newtonpark, een nieuwe buurt dat wordt ontwikkeld op het terrein van de oude ROC-locatie aan de Hengelosestraat in Enschede. De bouw van de duurzame woningen van Newtonpark gebeurde in een hoog tempo. In februari 2023 is de eerste begane grondvloer gelegd. Nog geen half jaar later zijn de woningen opgeleverd. Voor dit project is gebruik gemaakt van conceptueel bouwen. Deze vorm van conceptuele nieuwbouw biedt kansen om snel(ler) voldoende, betaalbare en energiezuinige (sociale) huurwoningen te realiseren. Doordat de nieuwe woningen geschikt zijn voor het hogere sociale huursegment, werken we bovendien aan een divers woningaanbod in de wijk Twekkelerveld.

€ Investing circa 5,1 miljoen euro.

Bouwprojecten

Ringwoningen, Stroinkslanden-Zuid

In Stroinkslanden-Zuid bouwen we samen met Janssen de Jong Bouw 45 nieuwe sociale huurwoningen op het terrein langs de Broekheurne-ring. Het gaat om 30 woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens 15 woningen voor gezinnen. Alle woningen worden zeer duurzaam en gasloos. Er ontstaat straks een diverse buurt waar ook veel aandacht is voor groen. Zo worden klimaatadaptieve maatregelen ingezet, zoals opvang van water in wadi's en het afkoppelen van regenpijpen. De woningen worden in een flink tempo gebouwd. In de tweede helft van 2024 komen de eerste kant-en klare woningen naar het bouwterrein. Naar verwachting zijn alle woningen eind 2024 opgeleverd.

€ Investerings circa 10,7 miljoen euro.

Versneld bouwen op diverse locaties

Gemeente Enschede, SJHT, Hof Enschede en De Woonplaats hebben eind 2022 de handen ineen geslagen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Normaal gesproken duurt het gemiddeld 5 tot 10 jaar om nieuwe woningen te bouwen. Dankzij de 'Crisis- en Herstelwet' lukt het de gemeente en corporaties om voor eind 2024 op vier locaties in Enschede in totaal 189 huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, senioren en jongeren te realiseren.



Artist impression van de nieuwbouw aan de Broekheurne-ring.



Eén van de nieuwe woningen aan de Paulus Moreelsestraat.

In 2023 is de bouw op de verschillende locaties gestart en al ver gevorderd:

- Ekersdijk 14 eengezinswoningen en 39 modulaire eengezinswoningen (verplaatsbaar) *investering* € 10.200.000.
- Fazantstraat 30 studio's, *investering* € 5.100.000.
- Paulus Moreelsestraat 14 studio's, 15 appartementen, 13 eengezinswoningen en 15 appartementen geschikt voor senioren. *Investering* € 12.300.000
- Het Stroink 34 appartementen en 15 eengezinswoningen. *Investering* € 10.400.000

De eerste woningen worden in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd aan onze huurders. De appartementencomplexen zijn voor het einde van 2024 gereed.

€ Investerings circa 38 miljoen euro.

Bouwprojecten

Heidevlinder, Glanerbrug

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

Alle woningen worden zeer duurzaam en gasloos. 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. Eind 2023 vierden we samen de start bouw en stonden de eerste casco's al op locatie. We verwachten dat de woningen in het voorjaar van 2024 klaar zijn.

€ Investering circa 5,3 miljoen euro.



De nieuwe woningen aan de Heidevlinder zijn erg duurzaam en gasloos.

De Berkenkamp/Bontweverij

Een herkenbaar complex voor iedereen die wel eens rond het centrum van Enschede komt. De 229 woningen van De Berkenkamp en Bontweverij. De woningen zijn toe aan een verduurzamingslag. Vooruitlopend op de renovatie zijn in 2023 de meest urgente maatregelen op gebied van brandveiligheid en de collectieve CV-installatie opgepakt. Ook wordt de leefbaarheid aangepakt door de gezamenlijke binnentuin af te sluiten. Dit wordt in 2024 afgerond. Na 2024 gaan we verder met de renovatie en verduurzamingslag en ligt er geld klaar om deze woningen gasloos en naar minimaal label A te krijgen.

€ Investering circa 10,9 miljoen euro.

Stationsomgeving

Rond het station in Enschede wordt gewerkt aan het 'Centrumkwadraat': een bonte verzameling van braakliggend terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen die de komende jaren worden samengesmeed tot een verlengstuk van het centrum. De gemeente is mede-initiator van de ontwikkeling en faciliteert. Dura Vermeer en SkaPa zorgen voor ontwerp en realisatie. De Woonplaats is in gesprek over een (turn-key)afname van 38 appartementen. Zogeheten jonge professionals, ook wel 'starters op de woonmarkt' zijn de doelgroep. Het Centrumkwadraat biedt goede kansen voor de huisvesting van onze sociale doelgroep.

€ Investering nog niet bekend.

Bouwprojecten

Oostveenweg

De Oostveenweg 8-12 en Lage Bothofstraat 334 worden op dit moment tijdelijk gebruikt als wijk- en projectkantoor. In 2023 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar sloop/nieuwbouw. Een nieuw kleinschalig appartementencomplex past goed op deze locatie. Daarom hebben we eind 2023 ook de woning Lage Bothofstraat 332 aangekocht. Hiermee is de volledige hoeklocatie in ons bezit en kan dit gerealiseerd worden. Met de gemeente wordt overleg gevoerd over het stedenbouwkundig ontwerp.

€ Investing circa 2,4 miljoen euro.

Oostburgweg

De Woonplaats heeft nieuwbouwplannen voor de locatie op de hoek van de lage Bothofstraat/Oostburgweg. Het ontwerp gaat uit van ongeveer 8 sociale huurwoningen voor gezinnen. Ook zorgen we voor gedeeltelijke inrichting van de openbare ruimte met een wadi, groen en nieuwe parkeerplekken. Zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd, kan het ontwerp verder worden uitgewerkt voor de aanbesteding en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

€ Investing circa 2,3 miljoen euro.

Lipperkerkstraat 5-7

Het leegstaande complex met horecaruimte en bovenwoningen aan de Lipperkerkstraat 5-7 wordt gesloopt. De Woonplaats bouwt hier 15 duurzame studio's voor studenten en jongeren voor terug, die daarna worden verhuurd door de Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). In 2024 worden de plannen hiervoor verder uitgewerkt. Met de bouw van het nieuwe complex leveren we een bijdrage aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze jonge doelgroep.

€ Investing circa 2,5 miljoen euro.

Esmarkelaan 3-9 (Enschede)

In 2006 hebben wij MFA De Eschmarke opgeleverd. In het complex zitten 2 basisscholen en een kinderdagverblijf en 34 appartementen. De verhuur van de appartementen loopt goed, maar de 1e verdieping staat sinds 2018 leeg door vertrek van een school. Voor de school op de begane grond loopt het huurcontract af medio 2024.

Daarom hebben wij de haalbaarheid onderzocht van transformatie van beide schoolverdiepingen naar appartementen. Met de gemeente en NUTS lopen gesprekken over de definitieve planuitwerking en eventuele verzwaring van het tracé. Daarna kan de aanbesteding voorbereid worden.

€ Investing circa 4,2 miljoen euro.

Lipperkerkstraat 214 t/m 224a

De Woonplaats gaat de verouderde, leegstaande panden aan de Lipperkerkstraat 216 t/m 224a slopen. Er zijn plannen om er nieuwe woningen terug te bouwen. In 2023 is hiervoor de haalbaarheidsstudie afgerond. In 2024 wordt het ontwerp verder uitgewerkt, voor de aanbesteding en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Met de bouw van deze duurzame woningen wordt het gat in de straatwand weer ingevuld. Bovendien leveren de nieuwe woningen een goede bijdrage aan de uitstraling en leefbaarheid van de wijk Lage Bothof.

€ Investing circa 3,4 miljoen euro.



De modulaire nieuwbouwwoningen aan de Ekersdijk werden in één keer geplaatst.

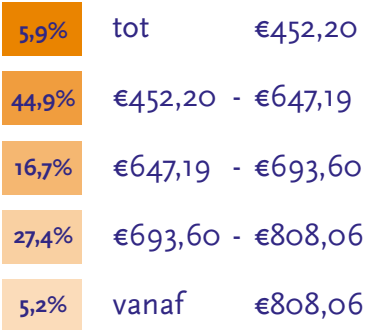
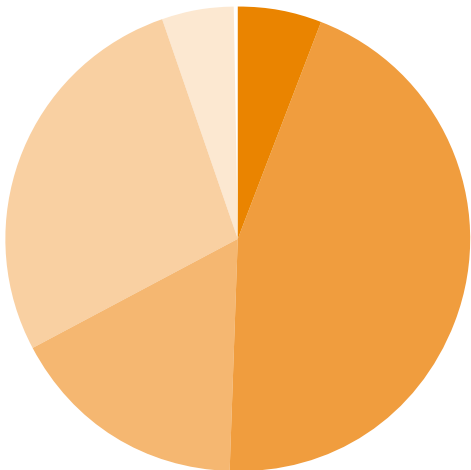
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Enschede



* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €452,20	595
€452,20 - €647,19	4.567
€647,19 - €693,60	1.694
€693,60 - €808,06	2.783
vanaf €808,06	525
Totaal	10.164



68% 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 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) huur 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 Enschede

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



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



1.449
woningen met
een 55+ label



53
woningen verhuurd
aan statushouders



77
woningen verhuurd
via overige bijzondere
toewijzingen

Verkoop van woningen



3
woningen
verkocht



0
sociale
huurwoning



3
vrije sector-
woningen



0
verkocht aan
zittende huurder

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 Enschede 18 woningen ontruimd.



12
ontruimingen
op basis van
huurachterstand



6
ontruimingen op
basis van leefbaarheid
(overlast /hennep)

Dialogo en samenwerking

Prestatieafspraken

In Enschede zijn prestatieafspraken opgesteld tot en met 2024. Deze zijn begin 2023 vastgesteld door vijf corporaties, de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging van de corporaties. Het jaar 2023 heeft in het teken gestaan van een aantal onderwerpen. We geven twee voorbeelden:

⇒ Overijsselse woondeal

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 bijdrage 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.



Eén van de vier locaties waar we in versneld tempo nieuwbouw realiseren.

⇒ Host City

In Enschede zet De Woonplaats samen de gemeente Enschede, Het Rijk en 4 corporaties weer stappen richting het toevoegen van betaalbare woningen. Deze breed gedragen samenwerking heeft geleid tot een nieuw initiatief: Host City. Dit initiatief heeft als doel betaalbare woningbouw te versnellen, een stroom van verplaatsbare woningen op gang te brengen en modulaire fabrieksmatige productie stimuleren. Onder het mom van Host City worden er in totaal 300-500 woningen aan Enschede toegevoegd.

Daarnaast wordt er tussen 2026 en 2060 ruimte in de stad gecreëerd om gefaseerd 200 verplaatsbare sociale huurwoningen te plaatsen. Het gaat om woningen die op basis van een tijdelijke vergunning elders zijn geplaatst, daar niet kunnen blijven en zodoende in Enschede geplaatst kunnen worden. Het beheer van de woningen wordt opgepakt door de Enschedese woningcorporaties.

Wonen in een fijne wijk

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

⇒ Vanaf 2022 is De Woonplaats deelnemer aan de pilot versneld bouwen in Enschede. In samenwerking met de gemeente Enschede, Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) en Hof Enschede worden er op 4 locaties in totaal 189 woningen en/of appartementen versneld gebouwd. Het versnellen houdt verband met het verkorten van vergunningstrajecten en bouwmethodes. Op alle locaties heeft er intensieve participatie plaatsgevonden met omwonenden en kandidaat-huurders. Momenteel wordt op alle locaties gebouwd en de opleveringen staan voor 2024 en begin 2025 gepland. Er zijn geen bezwaren in de procedure naar voren gekomen. De woningen en appartementen worden aan verschillende doelgroepen in de sociale huur aangeboden. Met Hof Enschede wordt samengewerkt aan het woonconcept 'hof wonen'. In deze pilot zijn samenredzaamheid en noaberschap kernwaarden.

In de gemeente Enschede is in 2023:



€ 1.275.000,-*

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.

**199**
woningen zijn verduurzaamd

**361**
badkamer-verbeteringen

**100**
op aanvraag van huurder

**440**
keuken-verbeteringen

**99**
bij verhuizing

**245**
toilet-verbeteringen



Isolatiemateriaal gemaakt van oude spijkerbroeken wordt aangebracht in een woning.

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 4.421.000
Mutatie	€ 2.650.000
Planmatig regulier	€ 11.722.000
Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming	€ 14.323.000
Totaal	€ 33.116.000


hoog wooncomfort


laag energie-verbruik

DE

DUURZAME

WOONPLAATS

deduurzamewoonplaats.nl



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

de **woonplaats**

alle ruimte!