

Jaaroverzicht 2023

Gemeente Oost Gelre

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 van versneld bouwen en van nog meer woningen aanpassen voor andere doelgroepen 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 lees je hoe we daar in gemeente Oost Gelre in 2023 uiting aan hebben gegeven.



Een impressie van één van de vijf zogenoemde HAT-complexen in Groenlo na renovatie en verduurzaming.

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



de **woonplaats**

alle ruimte!

Bouwprojecten

Renovatie HAT-jes (Groenlo)

In Groenlo renoveren we vijf zogenoemde HAT-complexen (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) in de wijk Banninghof. In totaal gaat het om 64 woningen. Aannemingsbedrijf Kormelink neemt de uitvoering op zich.

De woningen worden zowel binnen als buiten grondig aangepakt. Het glas in bestaande kozijnen en deuren wordt vervangen door HR++-isolatieglas en de daken van de bovenwoningen worden geïsoleerd. De gevelkachels maken plaats voor een cv-installatie, gecombineerd met een nieuw ventilatiesysteem. Daarnaast kunnen huurders kiezen voor het plaatsen van een

nieuwe badkamer, toilet en/of keuken, als deze aan vervanging toe zijn. Ook krijgt de voorgevel van het complex een opknapbeurt en aan de achterzijde worden de balkonhekken vervangen. Met de renovatie en verduurzaming kunnen de vijf complexen aan de Bierbrouwer, Blikslager, Zilversmid, Tinnegieter en Grofsmid weer een flinke tijd vooruit.

Voordat de plannen officieel door kunnen gaan, is het van belang dat minstens 70% van de huurders akkoord is. Als alles volgens planning verloopt, zijn alle woningen in het najaar van 2025 klaar.



Investerings circa 4,8 miljoen euro.



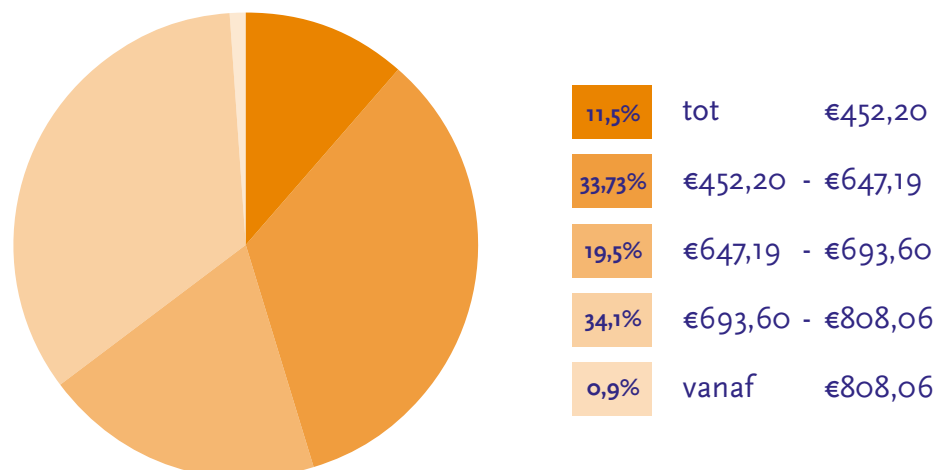
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Oost Gelre



* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €452,20	65
€452,20 - €647,19	191
€647,19 - €693,60	110
€693,60 - €808,06	192
vanaf €808,06	5
Totaal	563



65% 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) huur voor het geval dat een woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een (verlaagde) huur, deze worden afgetopt naar de eerste aftoppingsgrens bij toewijzingen aan een woningzoekende met een inkomen onder de passendheidsgrens. Het totaal aandeel bereikbare woningen is daarmee 78%.

“
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 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



49
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



7
woningen verhuurd
aan statushouders



6
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 Oost Gelre twee woningen ontruimd in verband met huurachterstand.



2
ontruimingen
op basis van
huurachterstand



0
ontruimingen op
basis van leefbaarheid
(overlast /hennep)



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:

→ Leefbaarheid

In het kader van de participatie voor de verduurzaming van de HAT-complexen gaat De Woonplaats in gesprek met huurders. De Woonplaats heeft hier ook een signalerende rol bij eventuele sociale problematiek die achter de voordeur plaatsvindt. Als het nodig of gewenst is, zoeken we samen met de bewoner de verbinding met gemeente en instanties.

→ Duurzaamheid

Bij een grote complexmatige aanpak kost onderzoek naar flora en fauna veel tijd en geld. Door middel van een 'Soorten Management Plan'(SMP) kunnen bepaalde zaken worden ondervangen. Onder regie van de gemeente Oost Gelre wordt gezamenlijk onderzocht of een SMP nuttig en haalbaar is voor beide partijen.

→ Huisvesting met extra aandacht

Samen met de Achterhoekse corporaties hebben we het project 'Comfortabel Thuis' gestart. Hierbij kijken we wat we voor onze huurders kunnen doen om zo lang mogelijk prettig en comfortabel thuis te wonen. Iedere huurder van 65+ (die nog niet in een 55+ complex woont) krijgt een gesprek met een verhuiscoach of een consulent aangeboden om hun persoonlijke situatie te bespreken. Bewustwording over de (toekomstige) woonsituatie is een belangrijk doel van het project. De Woonplaats start begin 2024 met een projectgroep waarna het project in samenwerking met de gemeente wordt uitgevoerd.



Wonen in een fijne wijk

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

→ In Groenlo hebben we eind 2022 een woononderzoek gedaan bij de Tinnegieter en Blikslager, samen met de politie en gemeente. Dit met als doel om de leefbaarheid te verbeteren. In 2023 hebben we de eerste gezamenlijke acties uitgezet naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek.

→ Er is een nieuwe bewonerscommissie gevormd, genaamd BOB. Een mooi initiatief vanuit de bewoners! De bewonerscommissie is voor twee complexen: 't Bagijn en d'Orangie. Samen met de huurdersvereniging bieden we ondersteuning.

In de gemeente Oost Gelre is in 2023:



€ 103.000,-*

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.



15
woningen zijn verduurzaamd



0
badkamer-verbeteringen



6
op aanvraag van huurder



0
keuken-verbeteringen



9
bij verhuizing



0
toilet-verbeteringen



Isolatiemateriaal gemaakt van oude spijkerbroeken wordt aangebracht in een woning.

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 210.000
Mutatie	€ 209.000
Planmatig regulier	€ 921.000
Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming	€ 1.091.000
Totaal	€ 2.431.000



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!