

Jaaroverzicht 2023

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 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.



Het eerste gebouw aan de Europalaan zou in 2023 al gesloopt worden, maar liep vertraging op vanwege vleermuizen.

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

de **woonplaats**

alle ruimte!

Bouwprojecten

Europalaan

Aan de Europalaan in Winterswijk worden 112 woningen gesloopt. De drie flats voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het plan is om tenminste evenveel nieuwe en duurzame appartementen terug te bouwen. Daarnaast willen we met de herontwikkeling zorgen voor prettig en comfortabel wonen in een fijne wijk en nieuwe omgeving. Helaas is er in 2023 vertraging ontstaan door het aantreffen van vleermuizen. De eerste flat zou in het najaar van 2023 gesloopt worden, maar dat wordt nu een jaar opgeschoven. Een flinke tegenvaller voor dit project, maar wij zijn gebonden aan de wettelijke regels voor sloop.

De huurders van de eerste 24 woningen vallen sinds het voorjaar 2022 onder een Sociaal Plan. Zij zijn inmiddels met voorrang verhuisd naar andere woonruimte van De Woonplaats. Ze mogen uiteindelijk kiezen of ze willen terugkeren naar een appartement in de nieuwbouw. De leegstaande woningen worden door Ad-Hoc tijdelijk verhuurd, zodat de Europalaan een prettige plek blijft om te wonen tot aan de sloop.

€ Investering circa 35 miljoen euro.



Zo komt het eerste nieuwe gebouw aan de Europalaan er uit te zien!



Leegstaande kantoorruimte transformeren naar woningen

Burgemeester Bosmastraat 7 en 19

Het appartementencomplex aan de Burgemeester Bosmastraat in Winterswijk bestaat uit kantoren en woningen. De kantoren staan helaas al een hele tijd leeg. Dit vinden wij als De Woonplaats erg jammer in deze tijden van woningtekort. Daarom zijn er plannen gemaakt om deze kantoren om te bouwen tot woningen.

De leegstaande kantoorruimte van huisnummer 7 op de begane grond en 1e verdieping, en het kantoor op huisnummer 19, wil De Woonplaats ombouwen naar 23 toekomstbestendige duurzame appartementen. Eind 2023 is de vergunning aangevraagd bij de gemeente.

Ook hebben we in het najaar van 2023 huurders van het pand en omwonenden geïnformeerd. Zodra de vergunningen zijn verleend en wij weten welke aannemer de plannen gaat uitvoeren, zullen wij hun verder informeren over dit project en wanneer het van start gaat.

€ Investering circa 5,5 miljoen euro.

Bouwprojecten

Kleine Parallelweg 7 t/m 13a

Als woningcorporatie zetten we ons in voor toekomstbestendige en duurzame woningen. Zo ook in het centrale deel van Winterswijk, waar het gebied rondom voormalig speeltuin 't Kreil wordt herontwikkeld. De Woonplaats heeft besloten om de woningen aan de Kleine Parallelweg 7 t/m 13a, die onderdeel zijn van dit herontwikkelingsgebied, te slopen. Er worden 8 energiezuinige appartementen voor terug gebouwd. In het ontwerp is rekening gehouden met de overige nieuwbouwplannen in de buurt, zodat het stedenbouwkundig past in het geheel. De woningen blijven beschikbaar voor de sociale doelgroep.

De huidige bewoners vallen vanaf december 2023 onder een Sociaal Plan. Zij hebben de keuze om met voorrang naar een andere woning te verhuizen of, onder bepaalde voorwaarden, terug te keren naar de nieuwbouw. Naar verwachting vinden de sloopwerkzaamheden plaats vanaf december 2024. Aansluitend starten we met de nieuwbouw.

€ Investering circa 1,5 miljoen euro.

Het Weurden

Aan de rand van het centrum in Winterswijk ligt het Weurden/Huininkmaatweg. Het braakliggende terrein is al enige tijd in het bezit van De Woonplaats. In 2006 werd het horecapand dat hier stond gesloopt. In 2023 is er gekeken naar de mogelijkheid voor nieuwbouw op deze locatie. We denken hierbij aan een kleinschalig appartementencomplex. Het plan wordt in 2024 verder uitgewerkt.

€ Investering circa 1,8 miljoen euro.

Noteboomstraat

De Woonplaats onderzoekt het complex aan Noteboomstraat 20 in Winterswijk. Er wordt gekeken naar een nieuwe invulling van dit complex, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw. Er kunnen dan nieuwe duurzame woningen gebouwd worden. De plannen worden in 2024 samen met de gemeente verder uitgewerkt.

€ Investering circa 4,9 miljoen euro.



8 duurzame nieuwe appartementen aan de Kleine Parallelweg

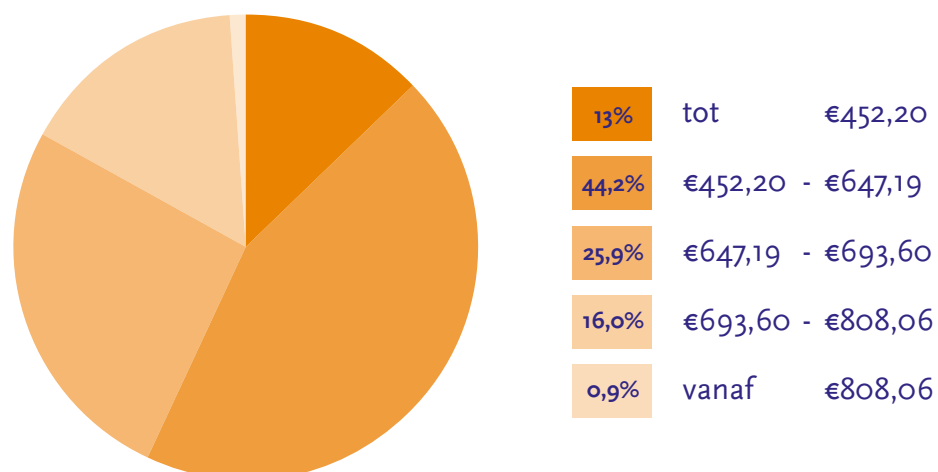
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Winterswijk



* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €452,20	262
€452,20 - €647,19	893
€647,19 - €693,60	523
€693,60 - €808,06	323
vanaf €808,06	19
Totaal	2.020



83% 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 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 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



143
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.



222
woningen met
intramurale zorg



319
woningen met
een 55+ label



27
woningen verhuurd
aan statushouders



22
woningen verhuurd
via overige bijzondere
toewijzingen

Verkoop van woningen



1
woning
verkocht



1
sociale
huurwoning



0
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 Winterswijk drie woningen ontruimd in verband met huurachterstand.



3
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 enkele voorbeelden:

→ **Klimaatadaptatie**

De Woonplaats en de gemeente Winterswijk koppelen kansen op het gebied van klimaatadaptatie aan de gezamenlijke wijkaanpakken. Alle drie de partijen (De Woonplaats, Huurdersvereniging en gemeente Winterswijk) promoten de subsidie voor het afkoppelen van het hemelwater bij woningen.

→ **Nieuwbouwopgave 2024**

Samen zorgen voor meer sociale huurwoningen: als het gesprek over sociale kavelprijzen vastloopt met een ontwikkelaar, dan gaat de gemeente op zoek naar financieringsmogelijkheden en/of in onderhandeling met de ontwikkelaar.

→ **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:

- Bij de Molenaar hebben we in overleg met de bewonerscommissie voor de periode van 1 jaar camera's geplaatst in de algemene fietsenbergingen. Dit vergroot het gevoel van veiligheid!
- We hebben de binnenruimtes aan de Sleeswijk (Schutze 1 en 2) opgeleukt met bloembakken en de wanden geschilderd. Zowel binnen als buiten is nu weer opgeknapt!



In de gemeente Winterswijk is in 2023:



€ 347.000,-*

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.



68
woningen zijn verduurzaamd



0
badkamer-verbeteringen



41
op aanvraag van huurder



1
keuken-verbeteringen



27
bij verhuizing



1
toilet-verbeteringen



hoog wooncomfort



laag energie-verbruik

DE

DUURZAME

WOONPLAATS

deduurzamewoonplaats.nl



Isolatiemateriaal gemaakt van oude spijkerbroeken wordt aangebracht in een woning.

Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 792.000
Mutatie	€ 468.000
Planmatig regulier	€ 4.106.000
Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming	€ 3.099.000
Totaal	€ 8.435.000



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

de **woonplaats**

alle ruimte!