

# Jaaroverzicht 2025

## Gemeente Winterswijk

Wij zijn De Woonplaats. In Enschede en de Achterhoek verhuren wij zo'n 16.900 woningen, en bieden we meer dan 30.000 mensen een thuis. We investeerden ook dit jaar in fijne, betaalbare woningen voor onze huurders. Zowel voor de bewoners van nu, als voor die in de toekomst.

In 2025 werden onze ambities zichtbaar. Bouwen, bouwen, bouwen in de praktijk. Veel bewoners konden we de sleutel overhandigen van hun nieuwe óf verduurzaamde woning. Een mooi moment waar we iedere keer weer blij van worden!

En omdat een thuis meer is dan alleen een woning, investeren we ook in prettige wijken en buurten, waar je fijn kunt wonen en leven. Dat doen we gelukkig allemaal niet alleen: door samen te werken met gemeentes, collega-corporaties en andere instanties komen we verder en lukt het onze ambities waar te maken.

In dit jaaroverzicht lees je hoe we in 2025 in Winterswijk hebben gebouwd aan de toekomst!

*De woningen aan de Misterweg*



Het hele jaarverslag lezen? Kijk op [www.dewoonplaats.nl](http://www.dewoonplaats.nl)



de **woonplaats**

alle ruimte!

# Bouwprojecten

## Europalaan

Aan de Europalaan zijn we bezig met een grootschalige vernieuwing. De drie flats met 112 woningen worden gesloopt. De Woonplaats heeft samen met bouwer Trebbe plannen gemaakt voor vier nieuwe woongebouwen. De appartementencomplexen geven straks ruimte aan 132 nieuwe én duurzame sociale huurwoningen.

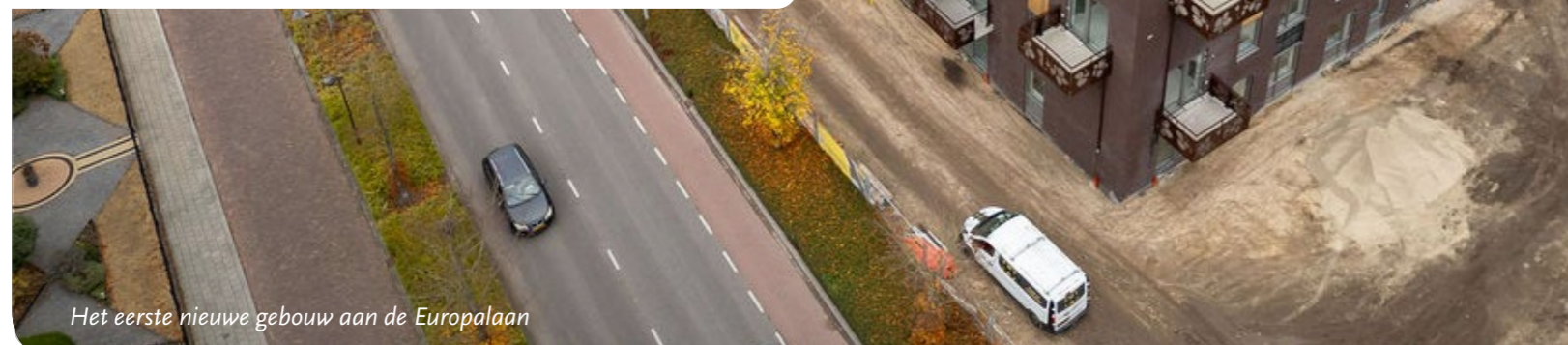
In 2025 werd hard gewerkt aan het eerste nieuwe gebouw 'de linde'. We gaven oud bewoners van deze plek de mogelijkheid terug te keren. Ook bewoners van de tweede flat (de volgende in rij om gesloopt te worden) konden doorstromen. Daar werd goed gebruik van gemaakt! Eind 2025 konden we de eerste 28 huurders verwelkomen in hun nieuwe woning.

Begin 2029 hopen we alle vier de woongebouwen te hebben opgeleverd.

€ Investering circa 35 miljoen euro.

Subsidie: € 500.000

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



Het eerste nieuwe gebouw aan de Europalaan

## Kleine Parallelweg 7 t/m 13a

Aan de Kleine Parallelweg 7 t/m 13a bouwen we 8 duurzame en energiezuinige appartementen voor de sociale huur. Er komen 4 woningen op de begane grond en 4 op de eerste verdieping. Alle appartementen krijgen één slaapkamer.

In 2025 zijn we gestart met de bouw. We verwachten dat de appartementen begin 2026 klaar zijn.

€ Investering circa 1,5 miljoen euro.



Impressie van de appartementen aan de Kleine Parallelweg

## Burgemeester Bosmastraat 7 en 19

Leegstand in tijden van woningtekort? Dat is jammer. Daarom zijn we in het voorjaar van 2025 gestart met het verbouwen van 2.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte aan de Burgemeester Bosmastraat. Samen met TEAMWBC worden hier 23 appartementen voor de sociale huur gerealiseerd.

De appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens en worden geheel gasloos. De woningen zijn allemaal verschillend qua indeling en grootte, en hebben 1 of 2 slaapkamers. Gelegen in het centrum van Winterswijk zijn ze een perfecte uitvalsbasis voor kleine huishoudens.

€ Investering circa 4,7 miljoen euro.

# Bouwprojecten

## Het Weurden

Het braakliggende terrein op de hoek aan het Weurden en de Huininkmaatstraat in Winterswijk krijgt eindelijk een toekomstbestendige invulling. Hier bouwen we 6 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De woningen worden duurzaam en levensloopbestendig gebouwd. Het complex wordt volledig all-electric en voorzien van individuele warmtepompen. Ook komt er een inpandige stallingsgarage en met zes parkeerplaatsen en bergingen.

WAM & Van Duren is in 2025 gestart met de bouw. De oplevering staat gepland rond de zomer van 2026.

€ Investering circa 2 miljoen euro.



## Misterweg 109 t/m 133A

Aan de Misterweg in Winterswijk hebben we 26 duplexwoningen verduurzaamd. De woningen werden beter geïsoleerd, kregen mechanische ventilatie, HR++ glas en een nieuwe voordeur. Bewoners waren enthousiast over de plannen: binnen een week was 100% van de huurders akkoord. Begin 2025 gingen de werkzaamheden van start en in de zomer waren alle woningen klaar.

€ Investering circa 1,5 miljoen euro.

## Hakkelerkampstraat

Op de plek van de voormalige Kolibrieschool in Winterswijk bouwen we 11 eengezinswoningen voor de sociale verhuur. Voor dit project kozen we voor een andere manier van aanbesteden, waarbij circulariteit centraal stond. Hierbij werden we ondersteund door Building Balance. Aannemers werden uitgedaagd om binnen een budget te laten zien hoe zij de woningen zo circulair, natuurinclusief en klimaatadaptief mogelijk kunnen bouwen. Klomps Bouwbedrijf is uiteindelijk geselecteerd voor de bouw van de woningen.

De aanbesteding en voorbereidingen vonden plaats in 2025. Na de zomer van 2026 starten we met de bouw van de woningen.

€ Investering circa 3,2 miljoen euro.

# Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente

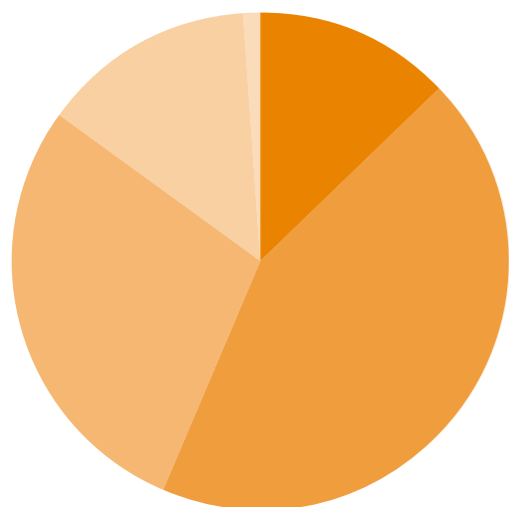


\* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

## Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €477,20	253
€477,20 - €682,96	857
€682,96 - €731,93	557
€731,93 - €900,07	266
€900,07 - €1.184,82	16
Vanaf €1.184,83	2
<b>Totaal</b>	<b>1.951</b>

\* inclusief woonwagens, exclusief zorgwoningen.



13%	tot	€477,20
44%	€477,20 -	€682,96
29%	€682,96 -	€731,93
14%	€731,93 -	€900,07
1%	€900,07 -	€1.184,82
0%	Vanaf	€1.184,83



85% van de woningen heeft een streefhuur onder de €731,93 (prijspeil 2025) en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. Een deel van de van de woningen tussen €682,96 en €900,07 valt onder het tweehurenbeleid. Deze worden afgetopt naar de eerste aftoppingsgrens bij toewijzingen aan een woningzoekende met een inkomen onder de passendheidsgrens. Het totale aandeel bereikbare woningen is daarmee 87%.

“  
**Het totale aandeel bereikbare woningen is 87%.**”

## Een nieuwe woning huren

Tot september 2025 werden alle vrijgekomen woningen op basis van loting verdeeld via ons woonruimteverdeel-systeem WoningHuren.nl. Daarna werden 50% van de woningen en op basis van loting en 50% op basis van inschrijfduur toegewezen aan woningzoekenden. Een samenvatting van 2025:



Percentage verhuringen die passend zijn toegewezen



Percentage sociale huurwoningen verhuurd aan de sociale doelgroep



Percentage verhuringen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens



Percentage van onze woningen dat een nieuwe huurder heeft gekregen



**170**  
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



**320**  
woningen met een 55+ label



**10**  
woningen verhuurd aan statushouders



**20**  
woningen verhuurd overige bijzondere doelgroepen



**21**  
woningen verhuurd via overige bijzondere toewijzingen

## Verkoop van woningen



**2**  
woningen verkocht



**2**  
sociale huurwoningen



**0**  
vrije sectorwoningen



**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 2025 hebben we in de gemeente Aalten één woning ontruimd.



**3**  
Totaal aantal ontruimingen



**3**  
ontruimingen op basis van huurachterstand



**0**  
ontruimingen op basis van leefbaarheid (overlast /hennep)

## Dialogoog en samenwerking

### Prestatieafspraken

In de Achterhoek hebben we nieuwe regionale afspraken gemaakt voor de periode 2026 t/m 2029. Deze afspraken helpen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties om beter samen te werken. We gebruiken daarbij één gezamenlijke koers, die is gebaseerd op landelijke afspraken, de regionale woondeal en de woonzorgvisie.

Per gemeente hebben we samen met de kern-gemeenten en huurdersverenigingen duidelijke uitvoeringsplannen opgesteld voor 2026 en 2027. Hierin staat wat we in die jaren concreet gaan doen. De afspraken gaan over vier onderwerpen: voldoende en betaalbare woningen, aandacht voor ouderen en andere doelgroepen, leefbare wijken en duurzaamheid.

Voor elk onderdeel is duidelijk vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is. We volgen de voortgang samen in regelmatig overleg tussen medewerkers, bestuurders en huurdersorganisaties.



## Wonen in een fijne wijk

Een voorbeeldproject uit 2025 waarin we ons hebben ingezet voor leefbaarheid en participatie met onze huurders:

➔ Bij de Helderkampstraat in Winterswijk zijn wij in gesprek gegaan met de bewoners over de voortuinen van het complex. Iedere voortuin wordt gedeeld door de beneden- en bovenwoning en wordt vooral gebruikt voor stalling van fietsen en containers. De meeste voortuinen zijn daarom ook versteend.

Samen met de bewoners is er een nieuw klimaat-adaptief ontwerp gemaakt voor een grote gedeelde voortuin, waarin naast veel groen ook ruimte is gemaakt voor opstelplaatsen voor containers en fietsen. Deze opstelplekken zijn omringd door groene hagen. Er is ook een aantal zitplekken gecreëerd, waardoor er nu plaats is voor burens om elkaar te ontmoeten.

Ook de gemeente was bij dit project betrokken, en heeft een aantal bomen geschonken.

In de gemeente Winterswijk is in 2025:

 **€ 427.300\***

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.





 **55**  
woningen zijn verduurzaamd

 **65**  
badkamer-verbeteringen

 **38**  
in bewoonde staat

 **71**  
keuken-verbeteringen

 **17**  
onbewoond

 **32**  
toilet-verbeteringen

## Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 781.000
Mutatie	€ 443.000
Planmatig regulier	€ 3.347.000
Planmatig basiskwaliteit	€ 1.146.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.718.000</b>



Het hele jaarverslag lezen? Kijk op [www.dewoonplaats.nl](http://www.dewoonplaats.nl)



de **woonplaats**

alle ruimte!