

Jaaroverzicht 2024

Gemeente Enschede

De Woonplaats is een woningcorporatie in Enschede en de Achterhoek. Hier voelen wij ons thuis en bezitten wij zo'n 16.500 huurwoningen. Een thuis is een goede en betaalbare woning. In een buurt waar je fijn woont en leeft. Wij kijken daarom verder dan alleen woningen. En daar investeren we ook in.

Onze ambities zijn onverminderd groot. Van verduurzaming tot nieuwbouw tot het werken aan leefbare wijken; in 2024 maakten we plannen én voerden we deze uit. Dat deden we alleen niet alleen. Door samen te werken met gemeentes, collega-corporaties en andere instanties komen we verder. Bekijk in dit jaaroverzicht van de gemeente Enschede onze resultaten van afgelopen jaar!



*De versneld gebouwde woningen
aan de Ekersdijk*

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. Om de wijk een positieve impuls te geven, zijn hierin de ambities voor de lange termijn en concrete projecten voor de korte termijn opgenomen. Zowel op fysiek als op sociaal-maatschappelijk vlak. In 2024 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 complexen. De werkzaamheden aan het laatste complex zijn in 2024 afgerond. Naast de renovatie van de appartementen zijn, samen met de bewoners, de soms slecht onderhouden en flink verharde tuinen omgevormd tot gezamenlijke tuinen. Wateroverlast en hittestress waren 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 huis- nummers) zijn inmiddels volledig gerenoveerd. De woningen voldoen daardoor niet alleen aan de eisen van deze tijd, maar hebben 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 is gehaald.

Het andere complex met 30 appartementen aan de Olieslagweg 153 t/m 211 (de oneven huisnummers) is inmiddels 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 in Tweekelerveld vrij voor gezinnen en kunnen senioren in de wijk blijven wonen zonder de zorgen van een te grote woning en tuin.

Voor beide projecten geldt dat in 2023 een Sociaal Plan is ingegaan. Bewoners kregen 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, waar een aantal ook gebruik van heeft gemaakt. Inmiddels zijn alle gerenoveerde woningen weer verhuurd.

Sterrenpark

Een derde gebied in Tweekelerveld waar we veel woningen verhuren, betreft delen van de Grote Beerstraat, Jachthondenstraat, Meteorstraat, Poolsterstraat en de Zonstraat. In 2024 hebben we na onderzoek gekozen voor sloop en nieuwbouw. Hier zijn de bewoners eind 2024 over ingelicht. We slopen 151 woningen en de verwachting is om ongeveer 250 woningen en appartementen terug te bouwen.

Voor dit project is inmiddels een Sociaal Plan ingegaan. Bewoners krijgen hiermee onder andere voorrang bij een verhuizing naar een andere woning van De Woonplaats.

Behalve nieuwe woningen zijn we ook in overleg met zorgpartijen, gemeente en andere woningcorporaties om in het bouwprogramma een maatschappelijk invulling op te nemen.

De Noorderkroon

Het gemeentelijk monument en voormalige basisschool “De Noorderkroon” gaan we verbouwen tot een complex met 8 woningen voor huurders in het middensegment. De werkzaamheden vinden plaats in 2025 en de verwachting is dat de woningen in 2026 worden opgeleverd.

€ Investing circa 109,7 miljoen euro.

Bouwprojecten

Versneld bouwen op 4 locaties

Het is ons gelukt om binnen 2 jaar 189 nieuwe huurwoningen te realiseren. We hebben samen met Gemeente Enschede, SJHT, Hof Enschede de handen ineengeslagen 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' hebben we dit flink kunnen versnellen. In 2023 is gestart met de bouw van de bijna 200 woningen. En begin 2024 werden de eerste sleutels aan de nieuwe bewoners al uitgereikt. Dat is pas versneld bouwen! Zo hebben we veel woningzoekenden aan een nieuwe woonplek geholpen.



De versneld gebouwde woningen aan de Paulus Moreelsestraat

Ekersdijk

Aan de Ekersdijk in Glanerbrug hebben we 14 eengezinswoningen gerealiseerd en 39 modulaire eengezinswoningen gebouwd, deze zijn verplaatsbaar. Begin 2024 zijn hier de sleutels al uitgereikt.

Fazantstraat

Op deze plek bouwden we 30 studio's voor Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). In september 2024 zijn alle studio's opgeleverd aan de nieuwe bewoners.

Paulus Moreelsestraat

Samen met Hof Enschede realiseerden we op deze locatie het eerste seniorenhof. Het Hanny Flore Hof is vernoemd naar initiatiefneemster en eerste voorzitter van de vereniging Hof Enschede. 13 grondgebonden woningen en 14 appartementen maken onderdeel uit van het Hanny Flore Hof. Ook realiseerden we 14 studio's voor de SJHT en 15 appartementen voor senioren. Alle woningen zijn in het begin van 2024 opgeleverd en de appartementen eind 2024.

Het Stroink

Op deze plek zijn 15 eengezinswoningen in twee blokken en een appartementencomplex met 34 appartementen gebouwd. Tussen de woningen en de appartementen ligt een groenstrook. De woningen zijn in de eerste helft van 2024 opgeleverd en de appartementen in december van 2024.

€ Investering circa 38 miljoen euro.

Bouwprojecten

Telgendijk, versneld bouwen

Nadat we in 2024 het versnelde bouwprogramma van 189 woningen, verdeeld over vier verschillende locaties, hebben afgerond, zijn we gestart met het plan om ook versneld 200 woningen te bouwen aan de Telgendijk.

De nieuwe wijk zal voor het merendeel bestaan sociale huurwoningen. Daarnaast is een klein deel bestemd voor verkoop door de gemeente. Wij bouwen hier eengezinswoningen en appartementen voor gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens. Tussen de woningen is veel ruimte voor groen en water.

€ Investering circa 51,2 miljoen euro.



De gezamenlijke binnentuin van De Berkenkamp

De Berkenkamp

Een herkenbaar complex voor iedereen die wel eens rond het centrum van Enschede komt. De 229 woningen van De Berkenkamp. De woningen zijn toe aan een verduurzaming-slag. Vooruitlopend op de renovatie hebben we de meest urgente maatregelen op gebied van brandveiligheid en de collectieve CV-installatie opgepakt. Ook hebben we de leefbaarheid aangepakt door de gezamenlijke binnentuin af te sluiten. Bewoners dachten mee in een nieuw ontwerp voor deze gemeenschappelijke tuin. In 2024 is de binnentuin opnieuw aangelegd en is deze samen met bewoners geopend. De komende tijd gaan we verder met de renovatie en ligt er geld klaar om deze woningen gasloos en naar minimaal energielabel A te krijgen. In 2025 start hiervan de uitvoering.

€ Investering circa 13,6 miljoen euro.



Bölke Next

De nieuwbouw op de plaats van 't Bölke is onderdeel van de herontwikkelingsplannen voor 'Centrumkwadraat'. Centrumkwadraat is 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. Bölke Next wordt een levendige stedelijke woonomgeving die daarbij past. De gemeente is mede-initiator van de ontwikkeling en faciliteert. Dura Vermeer en SkaPa zorgen voor ontwerp en realisatie.

De Woonplaats koopt (turn-key) 15 maisonnettes en 24 appartementen aan de spoorzijde. Deze woningen zijn bestemd voor zogeheten jonge professionals, ook wel 'starters op de woonmarkt'. Hoewel de bouw van Bölke Next al in 2025 start, worden de woningen van De Woonplaats naar verwachting in 2027 gerealiseerd.

€ Investering circa 11,6 miljoen euro.

Bouwprojecten

Lipperkerkstraat 5-7

Aan de Lipperkerkstraat 5-7 stond een hele tijd een pand leeg. Dit verouderde pand is inmiddels gesloopt en maakt plaats voor 15 duurzame studio's voor studenten en jongeren. Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) zal de woningen straks verhuren. Eerder hebben De Woonplaats en SJHT een intentieovereenkomst getekend waarin zij zich samen inzetten voor de realisatie en verhuur van woningen voor deze doelgroep. Na eerdere succesvolle samenwerking, is dit project weer een volgende stap in het waarmaken van die belofte. Het plan is om nog in 2025 te starten met de bouw van de studio's.

€ Investering circa 2,7 miljoen euro.



Floraparkstraat

De 21 duplexwoningen aan de Floraparkstraat 41 t/m 81 (de oneven huisnummers) zijn gesloopt. De bewoners zijn met behulp van een Sociaal Plan begeleid naar een andere woning van De Woonplaats. Op de locatie bouwen we 23 sociale huurwoningen. Het gaat om 18 benedenbovenwoningen en 5 rijwoningen. De bouw gaat eind 2025 van start.

€ Investering circa 5,8 miljoen euro.

Eschmarkerveld

In 2024 heeft de gemeente Enschede het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk Eschmarkerveld vastgesteld, waar 800 woningen worden gerealiseerd vanaf 2025 tot 2032. In gesprek met de gemeente is besloten dat wij hier 132 sociale- en 52 middenhuurwoningen gaan realiseren. De gesprekken hierover zijn bijna afgerond. In 2025 wordt het ontwerp verder uitgewerkt en de start van de bouw wordt in de eerste helft van 2026 verwacht. De wijk Eschmarkerveld is onderdeel van de wijk waar wij recent nieuwbouwcomplexen hebben gerealiseerd aan de Ekersdijk en Heidevlinder. De locatie ligt direct tegenover ons bestaande appartementencomplex aan de Esmarkelaan.

€ Investering circa 12,3 miljoen euro.



Oostburgweg

Op de hoek van de Lage Bothofstraat en de Oostburgweg bouwen we 8 sociale huurwoningen voor gezinnen. Ook zorgen we voor gedeeltelijke inrichting van de openbare ruimte met een wadi, groen en nieuwe parkeerplekken. De bouw gaat eind 2025 van start.

€ Investering circa 2,3 miljoen euro.

Bouwprojecten

Ringwoningen, Stroinkslanden-Zuid

In Stroinkslanden-Zuid hebben we samen met Janssen de Jong Bouw 45 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd langs de Broekheurne-ring. In mei 2024 startte de bouw van 30 woningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens en 15 woningen voor gezinnen. De snelle bouw komt door de keuze voor een modulair woningbouwconcept. De cascowoningen kwamen vanuit de fabriek naar de bouwplaats aan de Auskamplanden en

Assinklanden. Daarna startte de afbouw op locatie. De woningen hadden nóg eerder klaar kunnen zijn, als er geen vertraging was ontstaan bij de NUTS-aansluitingen. De woningen zijn in het voorjaar van 2025 opgeleverd. Er is een nieuwe buurt ontstaan waar ook veel aandacht is voor groen.

€ Investering circa 10,7 miljoen euro.



Lipperkerkstraat 216 t/m 224a

In 2024 zijn de verouderde, leegstaande panden aan de Lipperkerkstraat 216 t/m 224a gesloopt. We bouwen er een nieuw complex voor terug met 10 beneden-bovenwoningen en 4 rijwoningen. Met de bouw van deze duurzame woningen wordt het gat in de straatwand weer ingevuld. Bovendien levert de nieuwbouw een goede bijdrage aan de uitstraling en leefbaarheid van de wijk Lage Bothof. De bouw start naar verwachting in 2025.

€ Investering circa 3,8 miljoen euro.

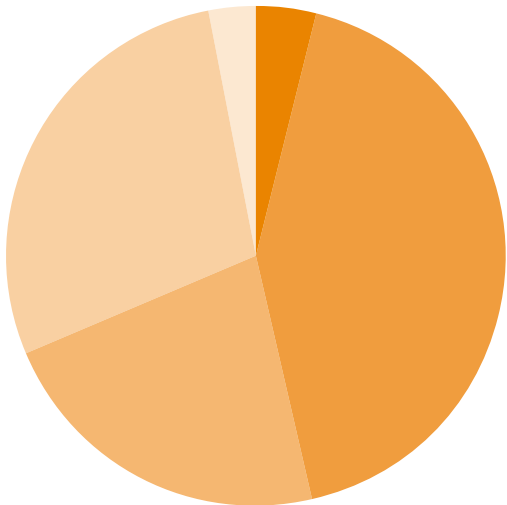
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Enschede



* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

Huurprijzen

Categorie streefhuren	Aantal woningen
tot €454,47	635
€454,47 - €650,43	4.566
€650,43 - €697,07	1.808
€697,07 - €879,66	2.926
vanaf €879,66	535
Totaal	10.470



6%	tot	€454,47
44%	€454,47 -	€650,43
17%	€650,43 -	€697,07
28%	€697,07 -	€879,66
5%	vanaf	€879,66



67% van de woningen heeft een streefhuur onder de €697,07 (prijspeil 2024) en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. Een deel van de van de woningen tussen €650,43 en €879,66 valt onder het tweehuren-beleid. 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 75%.

“
Het totale aandeel bereikbare woningen is 75%.

Een nieuwe woning huren

Iedere vrijgekomen woning in Enschede wordt op basis van loting verdeeld via ons woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. Een samenvatting van 2024:



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



1.049

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.



109

woningen met intramurale zorg



1.468

woningen met een 55+ label



46

woningen verhuurd aan statushouders



108

woningen verhuurd overige bijzondere doelgroepen



103

woningen verhuurd via overige bijzondere toewijzingen

Verkoop van woningen



7

woningen verkocht



6

sociale huurwoning



1

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 2024 hebben we in de gemeente Enschede vijf woningen ontruimd.



5

Totaal aantal ontruimingen



2

ontruimingen op basis van huurachterstand



3

ontruimingen op basis van leefbaarheid (overlast /hennep)

Dialogoog en samenwerking

Prestatieafspraken

Dit jaar zijn de prestatieafspraken aangevuld vanwege een nieuwe woonvisie van de gemeente Enschede. Dat hebben we weer samen gedaan met de huurdersvertegenwoordiging, Enschedese corporaties en de gemeente Enschede. In de prestatieafspraken is aandacht voor de nieuwbouwopgave in relatie tot de woondeal. Zijn er voldoende bouwlocaties, financiële middelen en personele capaciteit om onze ambities te realiseren? Daarnaast is er ook gekeken naar verduurzaming van de Enschedese huurwoningen.



Wonen in een fijne wijk

Een voorbeeldproject uit 2024 waarin we ons hebben ingezet voor leefbaarheid en participatie met onze huurders:

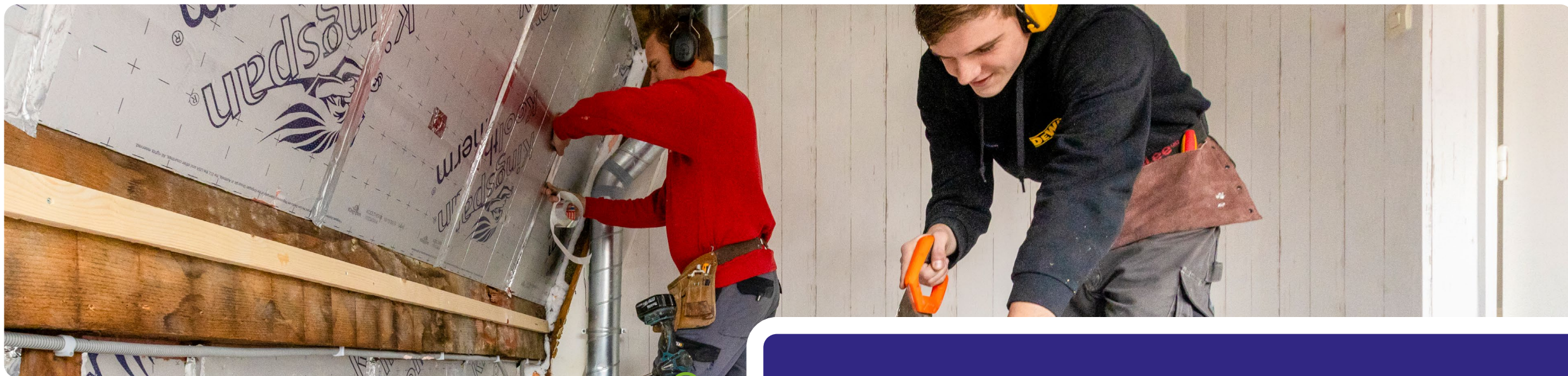
- ➞ De bewonersgroep van het wooncomplex De Kiepe (Enschede Zuid) heeft in het kader van ontmoeting, verbinding en contact presentjes gemaakt. Dit bestond uit een kaarsenhouder en chocolade. De bewoners hebben in de voorbereiding samengewerkt om deze presentjes samen te stellen. Ze bezochten hiervoor verschillende winkels en deelden de presentjes uit aan 100 bewoners. De kaars symboliseerde het brengen van wat meer licht in de duisternis. Het welzijnswerk heeft ook geholpen bij de voorbereiding. Vanuit De Woonplaats hebben we, samen met de wijkraad Wesselerbrink, financieel bijgedragen. De meeste bewoners waren hierover positief en dankbaar. Als vervolg hierop creëren we een nieuwe sociale ruimte waar bewoners samen kunnen komen en actief kunnen werken aan het versterken van sociale verbindingen.

In de gemeente Enschede is in 2024:

 **€ 1.433.000***

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.



Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Kosten
Reparatie	€ 6.013.000
Mutatie	€ 2.964.000
Planmatig regulier	€ 12.845.000
Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming	€ 15.017.000
Totaal	€ 36.839.000

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Soort onderhoud	Kosten
Energetische verbeteringen	€ 4.766.000
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 7.185.000
Renovatie groot	€ 1.805.000
Overige basiskwaliteit	€ 1.261.000
Totaal	€ 15.017.000



208

woningen zijn verduurzaamd



270

badkamer-verbeteringen



121

op aanvraag van huurder



418

keuken-verbeteringen



87

bij verhuizing



255

toilet-verbeteringen



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

de **woonplaats**

alle ruimte!