

# Jaaroverzicht 2024

## Gemeente Winterswijk

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 Winterswijk onze resultaten van afgelopen jaar!



*De start van de bouw  
aan de Europalaan*

Het hele jaarverslag lezen? Kijk op onze website [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. Daarvoor bouwen we 132 sociale en duurzame huurwoningen terug. De woningen worden door Trebbe gebouwd. In het voorjaar van 2024 maakten we de nieuwbouwplannen bekend. Er komen vier nieuwe woongebouwen. Ze worden vernoemd naar bomen: 'de linde', 'de esdoorn', 'de beuk' en 'de den'. De huidige huurders van de woningen vallen onder een Sociaal Plan. De bewoners van het eerste woonblok zijn inmiddels met voorrang verhuisd naar andere woonruimte van De Woonplaats. De bewoners hebben daarnaast mogen kiezen of ze terug willen keren naar de nieuwbouw en welke woning ze dan willen.

In het najaar van 2024 is de sloop van het eerste gebouw gestart. Begin 2025 start aansluitend de bouw. We verwachten dat eind 2025 de eerste huurders de sleutels van hun nieuwe appartement krijgen. Begin 2029 hopen we alle 4 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.

*De sloop van de oude gebouwen aan de Europalaan*

## Burgemeester Bosmastraat 7 en 19

Het gebouw aan de Burgemeester Bosmastraat in Winterswijk bestaat uit kantoren en woningen. De kantoren staan helaas al een hele tijd leeg. Dit vinden wij 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 met één of twee slaapkamers.

In 2024 zijn de vergunningen verleend. We verwachten dat de werkzaamheden voor de zomer van 2025 van start kunnen gaan.

€ Investering circa 5,5 miljoen euro.



*Het gebouw aan de Burgemeester Bosmastraat*

## Renovatie Joost van de Vondelstraat/Spreeuwstraat

De twee identieke flatgebouwen aan de Joost van de Vondelstraat en Spreeuwstraat, met in totaal 122 woningen, zijn toe aan verduurzaming. De gebouwen komen uit eind jaren '80 en zijn technisch niet meer in goede staat. In 2024 is er een eerste plan van aanpak voor de verduurzaming uitgewerkt. De woningen worden gasloos, het groen rond de complexen wordt aangepakt en de gevel wordt verbeterd. De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd over de plannen en worden goed op de hoogte gehouden.

€ Investering circa 18 miljoen euro.





# Bouwprojecten

## 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 2023 is het plan gemaakt om hier 6 appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens te realiseren.

WAM & Van Duren start in 2025 met de bouw van de woningen. Als alles volgens planning verloopt, zijn de woningen midden 2026 klaar.

€ Investering circa 2 miljoen euro.



*Impressie van de nieuwe appartementen aan de Kleine Parallelweg*

## 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 gebied, te slopen. Er worden 8 energiezuinige

appartementen voor teruggebouwd. 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 hebben in 2024 met een Sociaal Plan nieuwe woonruimte gekregen. Zij hebben ook de keuze om terug te keren naar de nieuwbouw.

## Meerdinklocatie

Op het voormalige Meerdinkterrein heeft Janssen de Jong het plan om 73 woningen te realiseren. Daarvan worden 12 woningen voor De Woonplaats gebouwd. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten met De Woonplaats.

Het gaat om modulaire woningen, die snel en betaalbaar gebouwd kunnen worden. Ook zijn de woningen zeer energiezuinig. De verwachting is dat in de tweede helft van 2025 gestart kan worden met de bouw.

€ Investering circa 3,1 miljoen euro.

Eind 2024 zijn de voorbereidingen voor de sloop gestart. De appartementen worden naar verwachting begin 2026 opgeleverd.

€ Investering circa 1,5 miljoen euro.



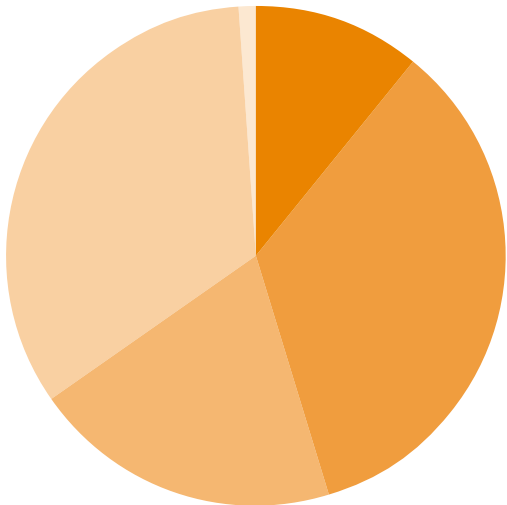
# Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gemeente Winterswijk



\* inclusief zorgwoningen en woonwagens.

## Huurprijzen

| Categorie streefhuren |         | Aantal woningen |
|-----------------------|---------|-----------------|
| tot                   | €454,47 | 259             |
| €454,47 - €650,43     |         | 872             |
| €650,43 - €697,07     |         | 523             |
| €697,07 - €879,66     |         | 260             |
| vanaf                 | €879,66 | 18              |
| Totaal                |         | 1.932           |



|     |                   |         |
|-----|-------------------|---------|
| 13% | tot               | €454,47 |
| 45% | €454,47 - €650,43 |         |
| 27% | €650,43 - €697,07 |         |
| 13% | €697,07 - €879,66 |         |
| 1%  | vanaf             | €879,66 |



86% 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 87%.

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



## Een nieuwe woning huren

Tot september 2024 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 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



**149**  
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



**8**  
woningen verhuurd  
aan statushouders



**14**  
woningen verhuurd  
overige bijzondere  
doelgroepen



**11**  
woningen verhuurd  
via overige bijzondere  
toewijzingen

## Verkoop van woningen



**1**  
woningen  
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 2024 hebben we in de gemeente Aalten één woning ontruimd.



**2**  
Totaal aantal  
ontruimingen



**2**  
ontruimingen  
op basis van  
huurachterstand



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

## Dialogoog en samenwerking

### Prestatieafspraken

In de tweede helft van het jaar hebben we nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2025. Samen met onze huurdersverenigingen en de gemeente zijn deze opgesteld. Ook keken we terug naar 2024. Belangrijke thema's waar we aan gewerkt hebben zijn: de verduurzaming van de woningvoorraad, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de huisvesting van kwetsbare groepen en de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen.



## Wonen in een fijne wijk

Een mooi voorbeeld van hoe we bijdragen aan de leefbaarheid in Winterswijk:

⇒ Na de verduurzaming van de woningen aan de Helderkampstraat zijn we in 2024 gestart met het verbeteren van de voortuinen van de duplexwoningen. De voortuinen zijn versteend en worden gebruikt voor de opslag van fietsen en containers.

Daarom zijn er een aantal ontwerpen gemaakt voor deze voortuinen met meer groen, schaduw en betere waterafvoer. Ook gaan de tuinen er beter uitzien door plekken voor fietsen en containers te plaatsen tussen hagen. We kijken ook naar het plaatsen van bankjes voor bewoners.

Het plan ligt op dit moment bij de gemeente. Begin 2025 gaan bewoners meedenken over een ontwerp dat past bij hun wensen. Als 70% akkoord gaat met het plan, wordt de gemeenschappelijke tuin aangelegd.

In de gemeente Winterswijk is in 2024:

 **€ 393.000\***

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.



**42**

woningen zijn verduurzaamd



**62**

badkamer-verbeteringen



**25**

op aanvraag van huurder



**66**

keuken-verbeteringen



**17**

bij verhuizing



**57**

toilet-verbeteringen

## Onderhoudsuitgaven

| Soort onderhoud                           | Kosten             |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Reparatie                                 | € 795.000          |
| Mutatie                                   | € 407.000          |
| Planmatig regulier                        | € 4.274.000        |
| Planmatig basiskwaliteit en verduurzaming | € 3.191.000        |
| <b>Totaal</b>                             | <b>€ 8.667.000</b> |

## Planmatig onderhoud basiskwaliteit

| Soort onderhoud                           | Kosten             |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Energetische verbeteringen                | € 1.052.000        |
| Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen | € 1.410.000        |
| Renovatie groot                           | € 558.000          |
| Overige basiskwaliteit                    | € 170.000          |
| <b>Totaal</b>                             | <b>€ 3.191.000</b> |





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

de **woonplaats**

alle ruimte!