

# Voortgangsrapportage 2022 WoonFriesland gemeente Opsterland

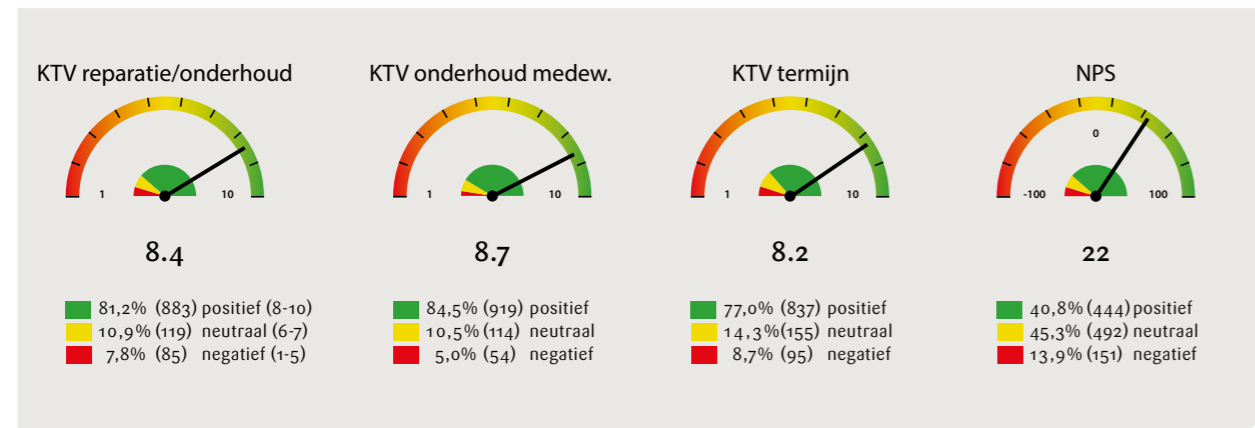
Samen  
werken aan  
goed en  
betaalbaar  
wonen





# Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Opsterland

## Samen gewoon gedáán!



Hierbij bieden wij u onze voortgangsrapportage aan. Deze geeft een terugblik op activiteiten, meerjarig inzicht in onze investeringen en de voortgang in het verduurzamen van onze woningportefeuille. Ook tonen wij de ontwikkelingen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Dit kunnen we niet alleen. Bewoners, huurdersorganisaties, gemeenten, welzijns- en zorgpartijen, bouwbedrijven en toeleveranciers dragen daar in belangrijke mate aan bij. Dit alles in tijden met veel dynamiek, weinig voorspelbaarheid en volop aandacht voor sociale huisvesting. Wij danken iedereen met wie we in 2022 intensief optrokken om te komen tot onze missie: goed en betaalbaar wonen!

### De bewoner centraal

Gezien en gekend worden is essentieel. Dat geldt zeker voor onze bewoners. Het grootste deel van hen is zelfredzaam. Maar wij zien een toename van kwetsbare bewoners. Zij verdienen onze extra aandacht en ondersteuning.

Forse prijsstijgingen, druk op de gezondheidszorg, onzekerheid over de toekomst; het zijn slechts een paar voorbeelden van ontwikkelingen met grote impact. Wij hebben daarom onze formatie wijkconsulenten en buurtbeheerders verder versterkt. Daarnaast namen wij zo'n twintig netwerkplekken in wijken en buurten in gebruik. Contact met bewoners en nauwe banden met

andere professionals versterken onze slagkracht. Die is broodnodig op het gebied van onder meer schuldpreventie, armoedeaanpak en welzijn. Zo blijven we problemen vóór en lossen we ze beter op.

### 'Contact met bewoners en nauwe banden met andere professionals versterken onze slagkracht'

Wij zien in de praktijk en in veiligheidscijfers een toename van overlast. Dit is de belangrijkste verklaring van de - weliswaar beperkte - verslechtering in onze wijkanalyses. Dit vraagt alertheid en aanvullende inspanningen. Reden om onder meer bij te dragen aan buurtbemiddeling.

Goede service en onderhoud vormen het kloppend hart van onze organisatie. Met tevredenheidsonderzoeken volgen wij dat dan ook op de voet. Wij zijn trots op het gemiddelde cijfer van 7,8 die bewoners vorig jaar gaven aan onze diensten. Onze eigen onderhoudsmedewerkers ontvingen zelfs een 8,4! Onze inspanningen blijven gericht op het borgen en verbeteren van dat niveau.

Het onafhankelijk vierjaarlijks oordeel van de visitatiecommissie wees uit dat onze maatschappelijke en financiële inspanningen gezien én gewaardeerd worden, en wel met een 8.



### Hoge en stijgende vraagdruk

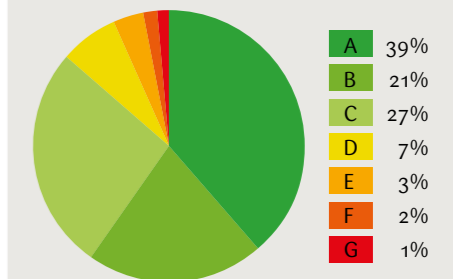
De gemiddelde actieve zoekduur daalde vorig jaar licht en blijft onder de 40 weken. Andere indicatoren tonen aan dat de vraagdruk oploopt. De mutatiegraad daalde tot onder de 9%. Het aantal reacties op woningen stijgt en het succes voor nieuwe huurders hangt steeds meer af van een langere inschrijfduur. Deze trend blijkt ook uit het onderzoek dat we samen met de andere Friese corporaties en het Planbureau Fryslân uitvoerden.

### 'Om deze ambities waar te maken, hebben we elkaar hard nodig'

Onze portefeuillestrategie voorziet daarom in de nieuwbouw van 1700 woningen in de komende 10 jaar. Die ambitie is meegewogen in de reality check voorafgaand aan de regionale woningbouwdeals en maakt daarmee substantieel onderdeel uit van de Friese plannen. De overheden hebben intussen een onderlinge afspraak gemaakt. Om deze ambities waar te maken, hebben we elkaar hard nodig. Geschikte en betaalbare kavels, snelle en soepele ruimtelijke procedures, een integrale benadering en scherpte over de randvoorwaarden maken het verschil. De ontwikkelingen van de bouwkosten en rente, stikstofproblematiek en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen vormen een aantal van die uitdagingen die het maximale van ons allen vragen.

In 2022 hebben wij met een aantal gemeenten langjarige bouwafspraken gemaakt. Met de andere gemeenten maken wij graag vergelijkbare overeenkomsten. Zo kunnen we de slag in het belang van de volkshuisvesting daadwerkelijk slaan en blijft Fries huurdersgeld waar het hoort; in Friesland!

### Energie labels 2022 WoonFriesland

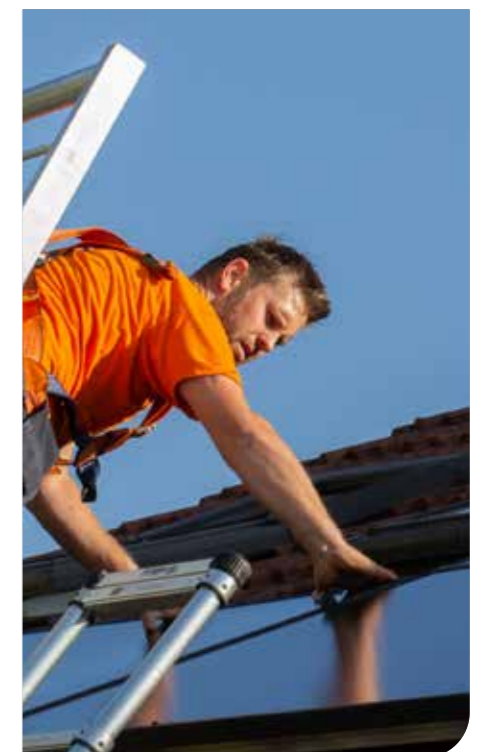


Verdeling energielabels in percentages.



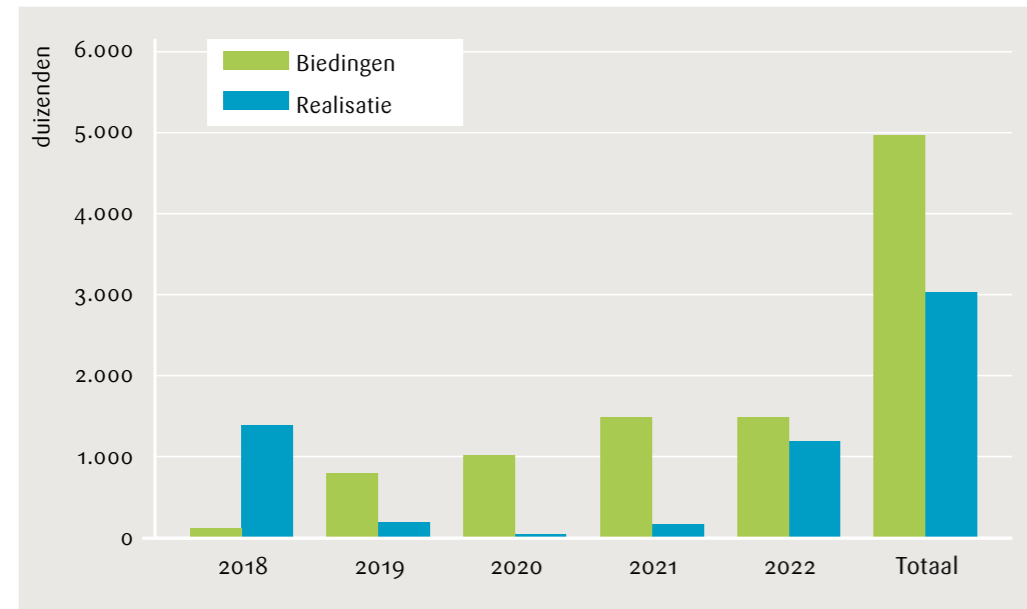
Aantal woningen met zonnepanelen in 2022

9.543



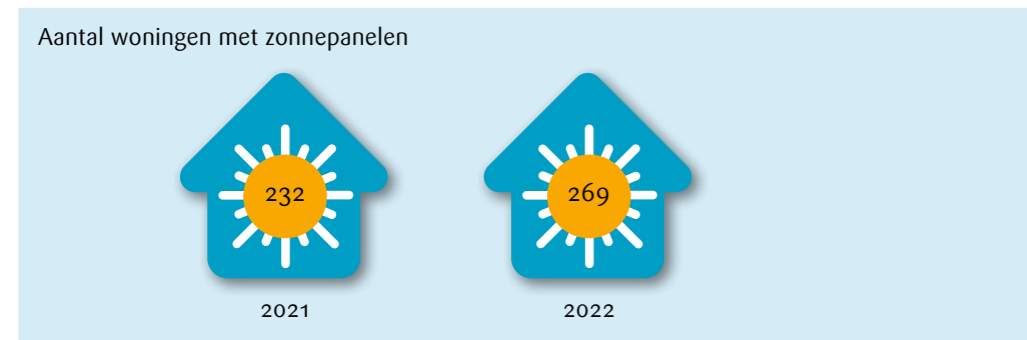
## Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie

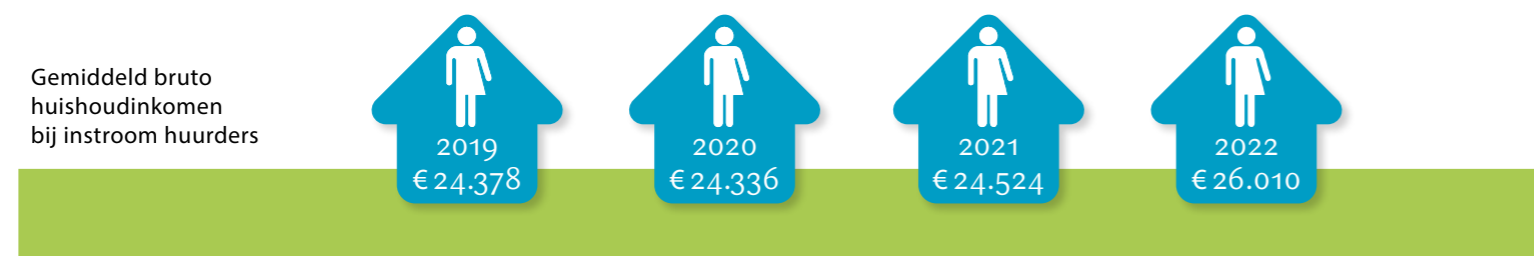


Kwaliteitsverbeteringen 2018-2022						
UITGAVEN	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Biedingen	€ 129.000	€ 810.000	€ 1.035.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 4.974.000
Realisatie	€ 1.397.000	€ 204.000	€ 60.000	€ 175.000	€ 1.199.000	€ 3.035.000
AANTAL	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Biedingen	11	54				65
Realisatie	78	14	13	3	41	149

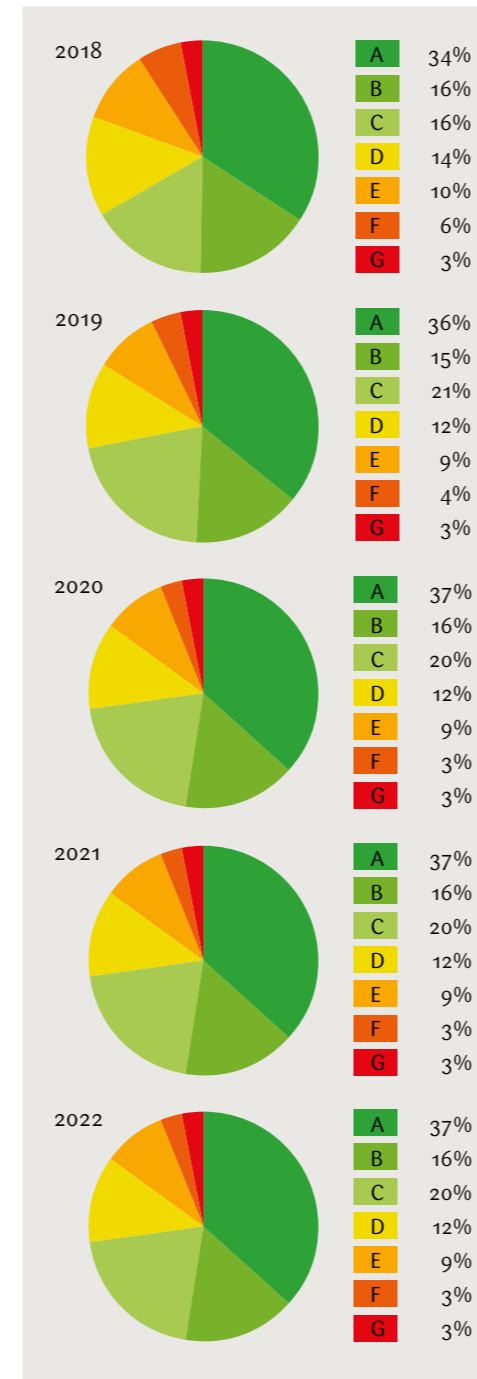
## Zonnepanelen



## Huishoudinkomen



## Energielabels



## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

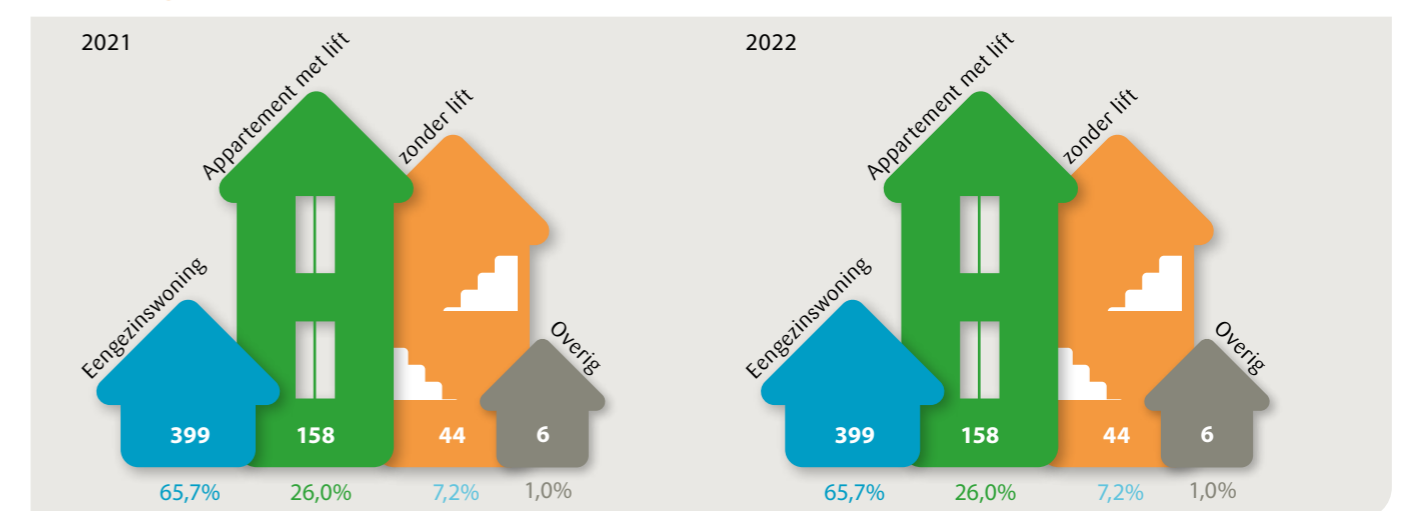
### Huurprijzen

Huurklasse €	Huurklasse	2021 (%)	2022 (%)
≥ 763,48	Vrije sector huur	1,5%	1,8%
≥ 678,67 en ≤ € 763,47	Bereikbaar	6,7%	10,6%
≥ 633,26 en ≤ € 678,66	Betaalbaar hoog	7,7%	14,3%
≥ 570,80 en ≤ € 633,25	Betaalbaar laag III	27,0%	19,8%
≥ 504,94 en ≤ € 570,79	Betaalbaar laag II	26,3%	25,6%
≥ 442,47 en ≤ € 504,93	Betaalbaar laag I	19,1%	18,8%
≤ 442,46	Goedkoop	11,8%	9,0%

	2022	
Gemiddelde huidige huur	565	64,5%
Gemiddelde maximale huur	876	100,0%

Totaal aantal woningen 607

### Woningtype



### Doorstroming/mutatiegraad

	2018	2019	2020	2021	2022
Doorstroming/mutatiegraad	9,5%	12,0%	8,6%	7,1%	7,1%

### Zoekduur in weken

	2018	2019	2020	2021	2022
Goedkoop	29,7	45,5	38,0	22,7	22,8
Betaalbaar laag	49,5	51,0	30,1	25,1	24,3
Betaalbaar hoog	24,7	38,6	37,2	51,2	87,1
Bereikbaar	38,1	23,4	34,7	32,1	23,0
Vrije sector huur		64,1	54,1		2,3
Zoekduur gemiddeld	41,1	45,4	33,9	28,4	28,5

## Realisatie bieding 2022

THEMA		BIEDING 2022		REALISATIE 2022	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 1.500.000	41	€ 1.199.000
	Uitgaven onderhoud		€ 825.000		€ 1.015.000
	Totaal		€ 2.325.000		€ 2.214.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw betaalbaar laag				
	Aankoop sociale huurwoningen				
	Sloop sociale huurwoningen				
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal				
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop				
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 83.000		€ 103.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 2.408.000		€ 2.317.000

THEMA	DOELGROEPEN		Aantal 2021	Aantal 2022
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders			
	Aantal aangeboden woningen		5	3
	Aantal gehuisveste personen		13	4
WONEN EN ZORG	Senioren			
	Geschikt wonen		158	158

## Wijkanalyse

2021	Wijk/buurt	2022
	Bakkeveen	
	Ureterp	

GOED MATIG SLECHT

De kleurscore laat zien hoe het met de wijk gaat. De pijlen geven aan of de wijk verbetert of verslechtert.

THEMA	VOORTGANG PROJECTEN: KWALITEIT EN ENERGIE		
PROJECTEN	Projectomschrijving	Plaats	Realisatie 2022
	Diverse straten	Bakkeveen, Ureterp, Frieschepalen	29
	Diverse woningen bij mutatie	Gemeente Opsterland	8
	Spouwmuurisolatie	Ureterp	4
	Totaal		41

## Versnellen verduurzaming, belangrijker dan ooit!

Door koop groeide onze portefeuille met ongeveer vijftig woningen. De realisatie van nieuwbouw is lager dan onze prognose. Een belangrijk deel hebben we niettemin recent opgeleverd of is momenteel volop in aanbouw.

De snel stijgende energietarieven in 2022 hebben ons allen wakker geschud. Ze drijven alle prijzen op en maken woonlasten ongekend hoog. Een groot deel van de onderliggende oorzaken ligt buiten onze macht. Met het energieplafond en de gedeeltelijke stabilisatie lijken de scherpste kanten er inmiddels af te zijn. Toch houden we rekening met structurele volatiliteit en hoge prijzen.

Daarom besloten wij in 2022 tot een verdere versnelling van onze verduurzamingsstrategie. Alle woningen brengen we ultimo 2025 naar tenminste energielabel C. Dat kan autonoom en doen we in lijn met onze eigen warmtestrategie. Wij blijven dat zowel projectmatig doen, maar ook door gerichte spouwmuurisolatie en door

mutatiewoningen te verbeteren. In 2022 ging dit in totaal om bijna 1000 woningen. Meer dan 700 woningen kregen zonnepanelen.

Waar mogelijk en met name betaalbaar, liften wij mee op collectieve initiatieven (warmtenetten) 'van onderop', uit de markt en door gemeenten. De energietransitie is complex op tal van vlakken. Mede daardoor komt deze nog te voorzichtig op gang. Wij rekenen op eenzelfde urgentie en focus bij andere stakeholders en regie door gemeenten.

Een drietal innovaties die in het DreamHüs in Delft hun potentie bewezen, vonden inmiddels hun weg naar Friesland. Warmteterugwinning en slimme energieopslag met behulp van de Heatcycle, Flatmate en Borg schalen we de komende tijd verder op.

Energetische verbetering van woningen verlicht de woonlasten. Verduurzamen is echter meer dan dat. Wij pionieren met circulair slopen en bouwen, passen biobased materialen toe, werken aan klimaatadaptatie en hittestress en ons 'Greenteam' zorgt voor vergroening en meer biodiversiteit.

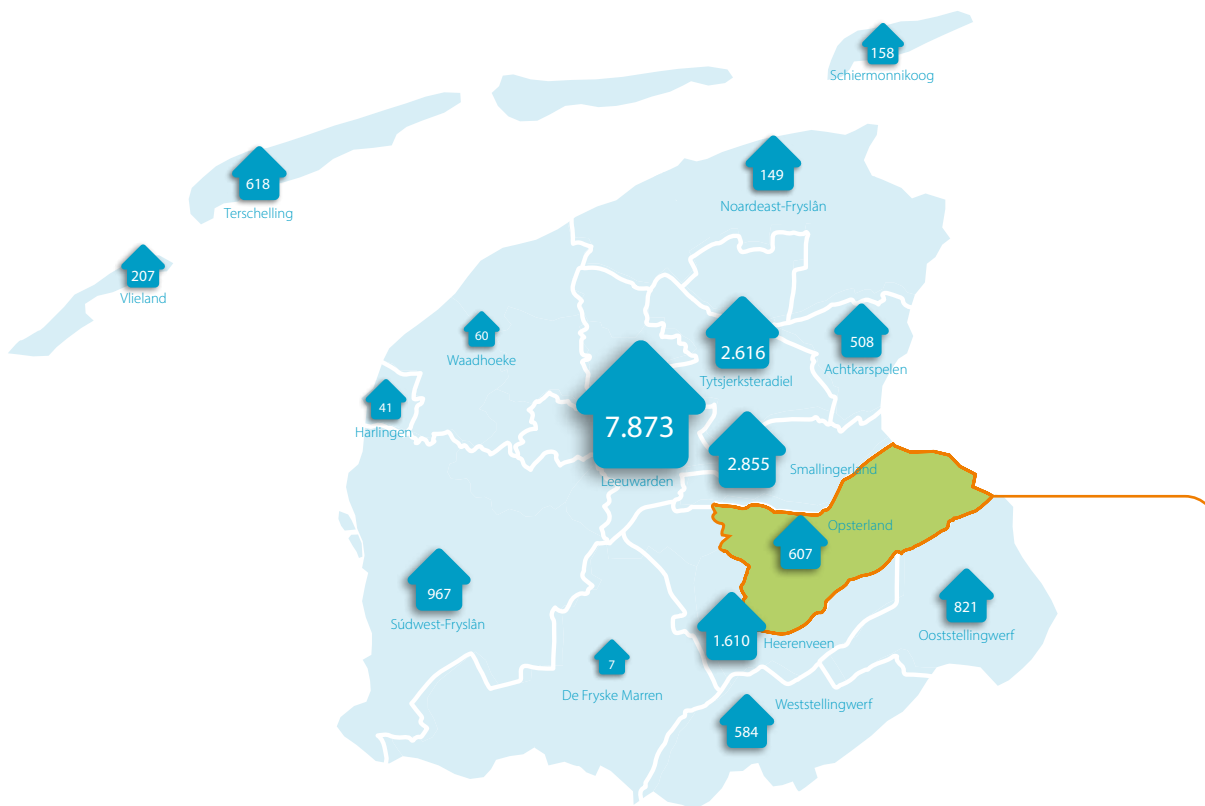
### Samen door

Terugblikken is een aanloop naar vooruitzien. Op tal van vlakken worden wij samen extra uitgedaagd: welzijn en innovatie in de zorg, betaalbaarheid en met name de toegang tot hulp, een thuis voor iedereen en een gezonde financiële positie, om er maar een paar te noemen. Wij kijken uit naar nog meer samenwerking. Omdat het nodig is en we alleen samen het verschil kunnen maken.





# Woningvoorraad per 31-12-2022



Wij doen het voor onze bewoners