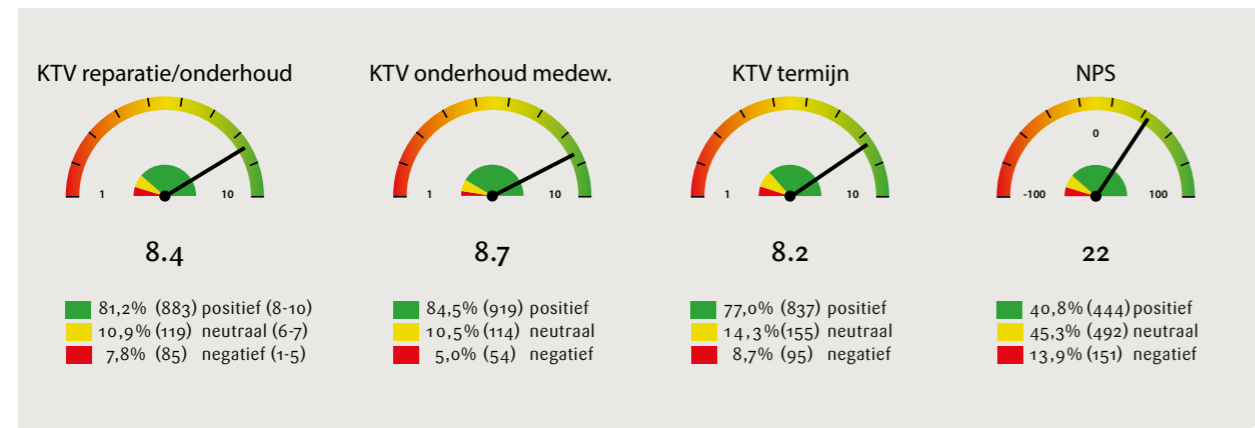


Voortgangsrapportage 2022 WoonFriesland gemeente Smallingerland

Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Smallingerland

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

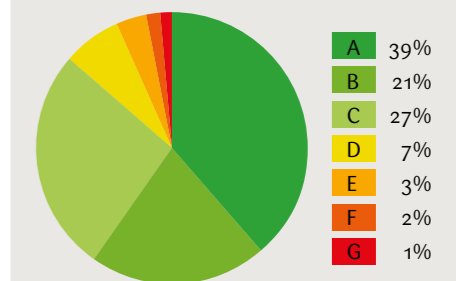
De gemiddelde actieve zoekduur daalde vorig jaar licht en blijft onder de 40 weken. Andere indicatoren tonen aan dat de vraagdruk oploopt. De mutatiegraad daalde tot onder de 9%. Het aantal reacties op woningen stijgt en het succes voor nieuwe huurders hangt steeds meer af van een langere inschrijfduur. 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!

Energielabels 2022 WoonFriesland

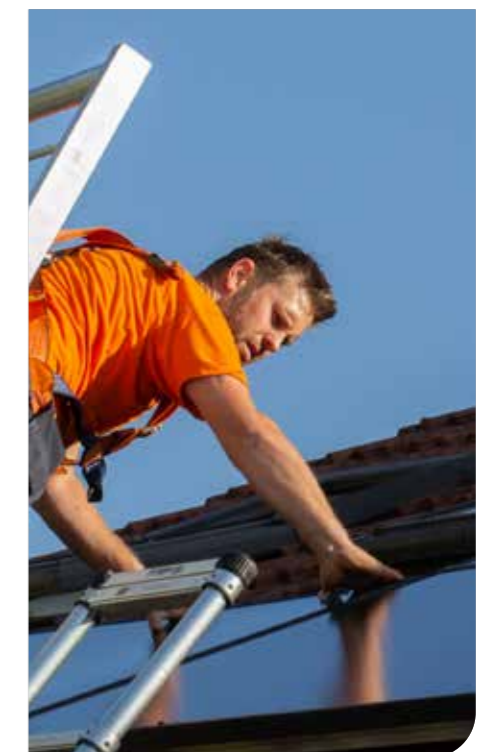


Verdeling energielabels in percentages.



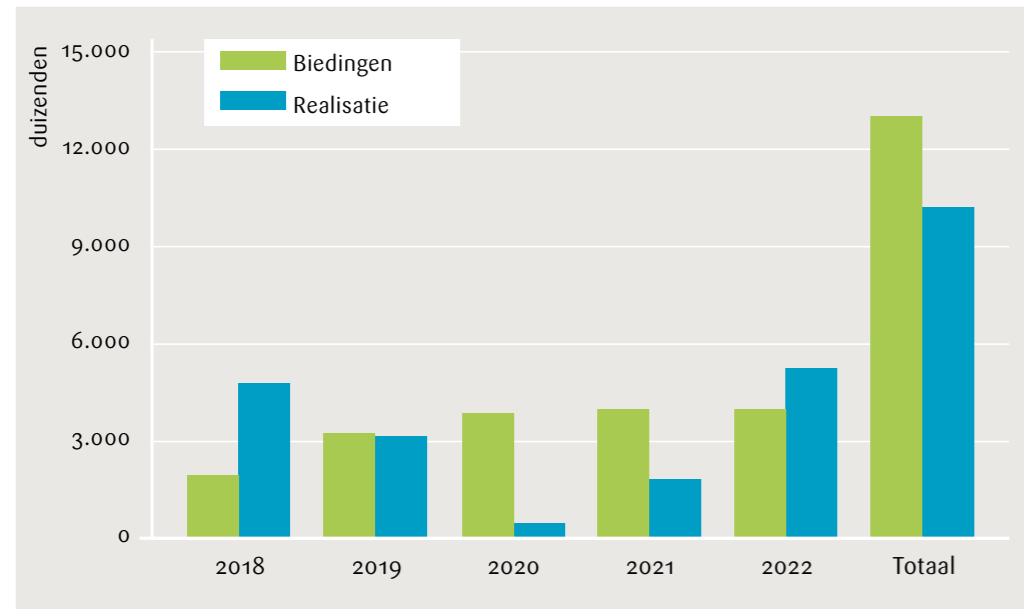
Aantal woningen met zonnepanelen in 2022

9.543



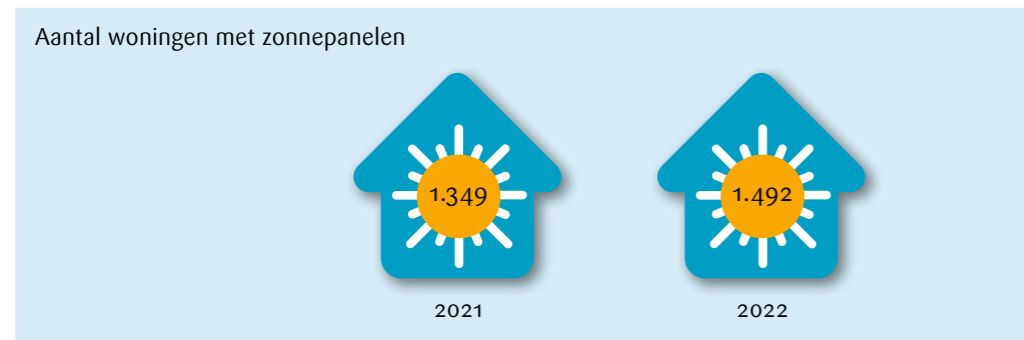
Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie

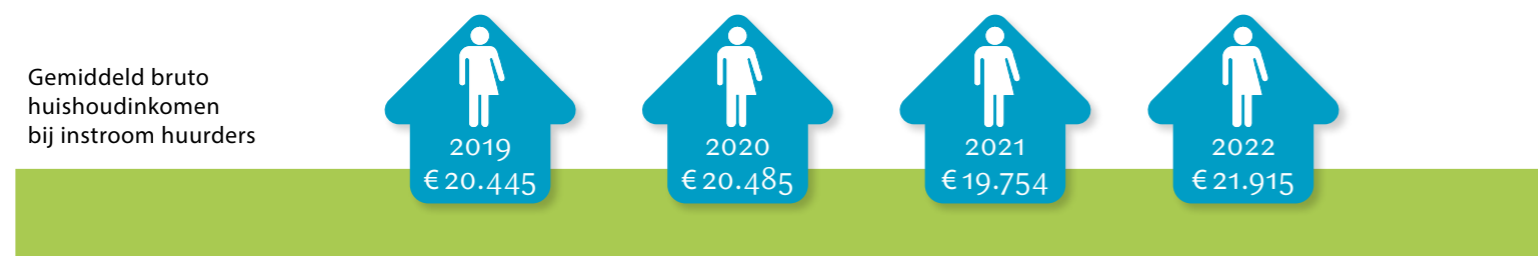


Kwaliteitsverbeteringen 2018-2022						
UITGAVEN	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Biedingen	€ 1.962.000	€ 3.240.000	€ 3.885.000	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 13.087.000
Realisatie	€ 4.814.000	€ 3.158.000	€ 462.000	€ 1.817.000	€ 5.278.000	€ 10.251.000
AANTAL	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Biedingen	167	216				383
Realisatie	318	213	36	23	374	590

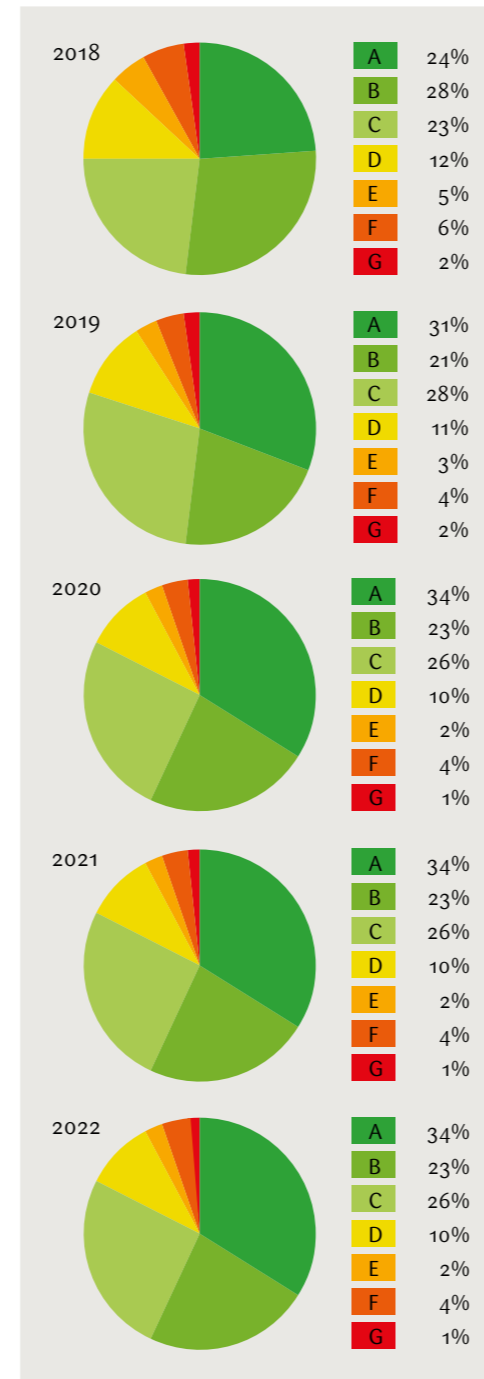
Zonnepanelen



Huishoudinkomen



Energielabels



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

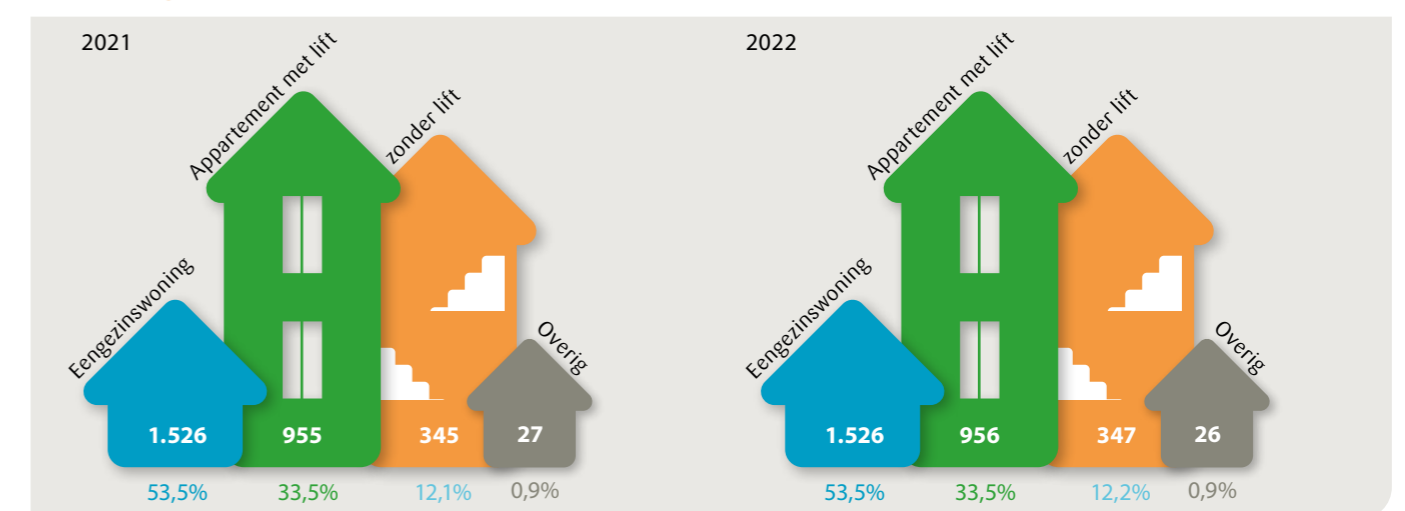
Huurprijzen

Huurklasse €	Huurklasse	2021 (%)	2022 (%)
≥ 763,48	Vrije sector huur	2,5%	2,7%
≥ 678,67 en ≤ € 763,47	Bereikbaar	4,7%	7,6%
≥ 633,26 en ≤ € 678,66	Betaalbaar hoog	6,5%	9,5%
≥ 570,80 en ≤ € 633,25	Betaalbaar laag III	19,0%	18,1%
≥ 504,94 en ≤ € 570,79	Betaalbaar laag II	23,3%	20,3%
≥ 442,47 en ≤ € 504,93	Betaalbaar laag I	18,2%	18,3%
≤ 442,46	Goedkoop	25,8%	23,5%

	2022	
Gemiddelde huidige huur	531	65,3%
Gemiddelde maximale huur	814	100,0%

Totaal aantal woningen 2.855

Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2018	2019	2020	2021	2022
Doorstroming/mutatiegraad	10,8%	10%	8,7%	8,1%	8,5%

Zoekduur in weken

	2018	2019	2020	2021	2022
Goedkoop	49,1	46,2	38,8	38,4	48,8
Betaalbaar laag	49,9	45,9	38,6	30,9	36,0
Betaalbaar hoog	47,9	56,7	28,9	53,2	28,1
Bereikbaar	28,9	31,6	43,6	30,8	39,4
Vrije sector huur	13,7	18,2	29,4	13,1	31,0
Zoekduur gemiddeld	46	44,7	38,6	34,7	39,3

Realisatie bieding 2022

THEMA	BIEDING 2022		REALISATIE 2022		
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 4.000.000	374	€ 5.278.000
	Uitgaven onderhoud		€ 4.266.000		€ 5.409.000
	Totaal		€ 8.266.000		€ 10.687.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw betaalbaar laag	35	€ 6.613.000	2	€ 356.000
	Aankoop sociale huurwoningen			1	€ 144.000
	Sloop sociale huurwoningen				
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal	35	€ 6.613.000	3	€ 500.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	35		3	
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 321.000		€ 313.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 15.200.000	€ 11.500.000	

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2021	Aantal 2022
	Aantal aangeboden woningen	10	11
	Aantal gehuisveste personen	25	23
WONEN EN ZORG	Senioren		
	Geschikt wonen	955	956

Wijkanalyse

2021	Wijk/buurt	2022	2021	Wijk/buurt	2022
■	De Trisken	▲	■	De Swetten	■
■	Noordoost	■	■	De Drait	■
■	De Bouwen	■			
■	De Wiken	▲			

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
	De Wiken / diverse straten	Drachten	123
	De Trisken / Hooizolder	Drachten	208
	Diverse woningen bij mutatie	Gemeente Smallingerland	25
	Spouwmuurisolatie	Drachten	18
	Totaal		374

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

