

Voortgangsrapportage 2023 WoonFriesland gemeente Achtkarspelen



Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Achtkarspelen

Gewoon doen; samen volkshuisvestelijk presteren!

Hierbij bieden wij u onze voortgangsrapportage aan. Deze rapportage geeft u een terugblik op ons volkshuisvestelijk presteren in uw gemeente. Daarbij geven wij inzicht in onze activiteiten en bestedingen. Ook tonen wij de ontwikkelingen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Wij doen ons werk vóór onze bewoners en samen mét onze bewoners en bewonersorganisaties, uw gemeente, welzijns- en zorgorganisaties, ketenpartners en de provincie Fryslân. Dat doen we in een tijd vol complexe opgaven, wisselende dynamiek en onzekerheid. Onzekerheid waarmee ook onze bewoners worden geconfronteerd.

Reden temeer om er als sociaal verhuurbedrijf te zijn voor onze bewoners, een bestendige koers te varen en als maatschappelijk middenveld het verschil te maken voor onze bewoners en de woningzoekenden in samenwerking met al onze belanghouders. Wij danken iedereen waarmee wij in 2023 intensief hebben samengewerkt om onze missie te realiseren; goed en betaalbaar wonen!

Onze drie speerpunten

Ook dit jaar werkten we onverminderd hard aan onze volkshuisvestelijke opgaven, waarbij we ons op drie speerpunten hebben gericht.

1. Betaalbare verduurzaming: energietransitie, vergroening en innovatie

In 2023 hebben we ons maximaal financieel uitgerekte voor onze bewoners om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden. Om dit te bereiken hebben we fors ingezet op het versneld verduurzamen van onze woningen. Zo beperken we de woonlasten en dragen we bij aan een beter klimaat.

We hebben diverse maatregelen ingezet om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Ons eerste doel hierin is om uiterlijk in 2025



al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben. Hierbij werken we vanuit de circulariteitsgedachte. We kiezen voor hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en onze CO₂ footprint te beperken. Daarnaast kijken we scherper naar de termijn waarop we zaken, zoals keukens of badkamers in onze woningen moeten vervangen.

In 2023 hebben we in veel gemeenten een flinke inhaalslag gemaakt. Inmiddels hebben we 87% van ons totale bezit op label C of beter gebracht. Daarnaast hebben we een mooie mijlpaal bereikt met het aantal woningen dat we inmiddels van zonnepanelen hebben voorzien. In samenwerking met Wocozon voorzagen we afgelopen jaar de 10.000^e woning van zonnepanelen.

Tegelijkertijd maken we ons zorgen over de elektriciteitsnetcongestie en vertraging bij het aanbrengen van diverse nutsvoorzieningen die essentieel zijn voor nieuwbouw, energietransitie en vergroening. Dit vormt een bedreiging voor het tempo bij de realisatie van onze energiezuinige nieuwbouw en de verdere verduurzaming van ons bestaand bezit. Graag zoeken wij met u, de provinciale overheid en de nuts- en netwerkbedrijven naar oplossingen zodat de energietransitie niet belemmerd wordt. Hiertoe hebben wij in 2023 bewust de contacten met de nuts- en netwerkbedrijven verstevigd.

2. Forse netto uitbreiding van woningen

De vraagdruk in de sociale huur blijft oplopen en het beste antwoord hierop is in onze optiek het toevoegen van betaalbare, permanente woningen én het niet verkopen - en eventueel aankopen - van woningen. Zo vinden meer woningzoekenden een woning, stimuleren we de doorstroming en kunnen we bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, sneller huisvesten.

In tegenstelling tot andere woningcorporaties in Friesland is ons bezit de afgelopen jaren met zo'n kleine 1.000 woningen toegenomen. We hebben in 2023 hard gewerkt om maar liefst 168 nieuwbouwwoningen toe te voegen. Stuk voor stuk toekomstbestendige en betaalbare, energiezuinige woningen, die passen bij het veranderende klimaat.

Ook de omgeving van onze nieuwbouwwoningen richten we zo veel mogelijk klimaatadaptief in. Onze portefeuillestrategie (2023-2032) voorziet in de toevoeging van 1.400 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognoseerde vervanging meerekenen, groeit dit aantal bruto zelfs tot bijna 2.000 nieuwe woningen.

'Onze portefeuillestrategie voorziet in de toevoeging van 1.400 duurzame en permanente woningen.'

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering is het streven om rond 2030 30% van ons woningaanbod geschikt te hebben voor senioren. Wij bouwen deze woningen daar waar de zorg- en welzijnsinfrastructuur gewaarborgd is. In 2023 hebben we zowel geclusterd wonen als individuele woningen geschikt voor senioren opgeleverd.

3. Leefbare en zorgzame buurten

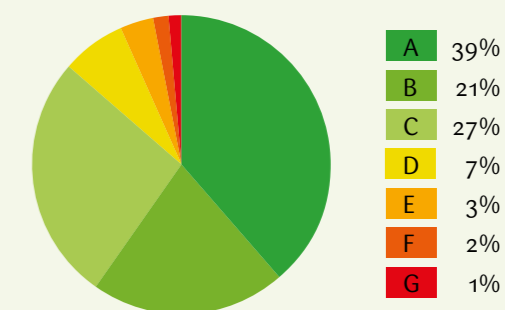
Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' bevorderen we leefbare buurten en dorpen. Buurten en dorpen waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en waar iedereen mee kan doen en de nodige ondersteuning te krijgen is. Het toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt hierbij onze bijzondere zorg en aandacht.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de

maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek zorgen voor extra dynamiek in onze buurten. Meer en gerichtere samenwerking met bewoners en onze ketenpartners in zorg en welzijn is nodig om deze bewoners een goede start te bieden in hun nieuwe woning en buurt en de soms complexe individuele problematiek op te lossen.

Onze ambulante medewerkers zijn hierbij essentieel. Wijkconsulenten en buurtbeheerders zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en staan dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Het samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams is daarom ook in het afgelopen jaar weer heel waardevol geweest voor het welbevinden van onze bewoners.

Engielabels WoonFriesland 2023



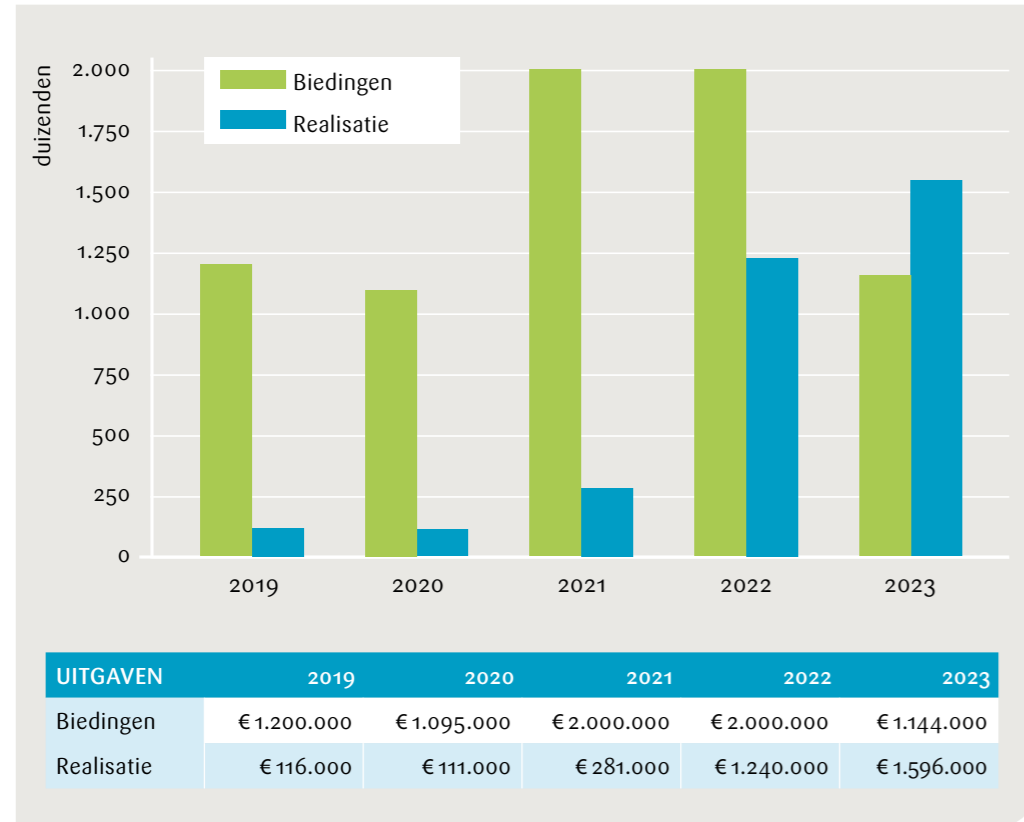
Aandeel label C of beter: 87%



Aantal woningen met zonnepanelen in 2023
10.591

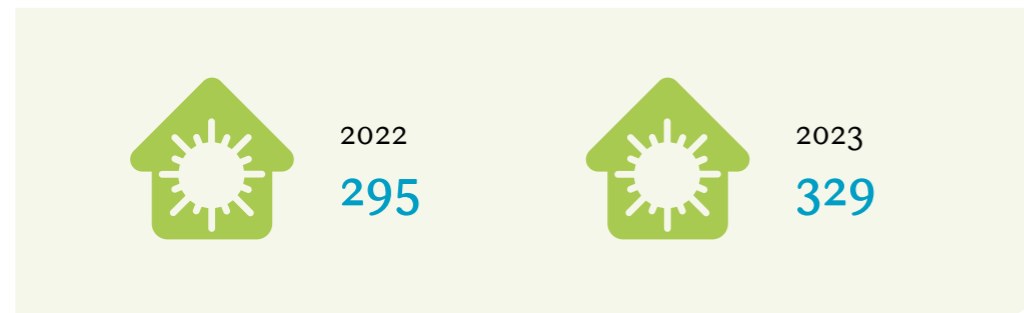
Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2019 t/m 2023



Zonnepanelen

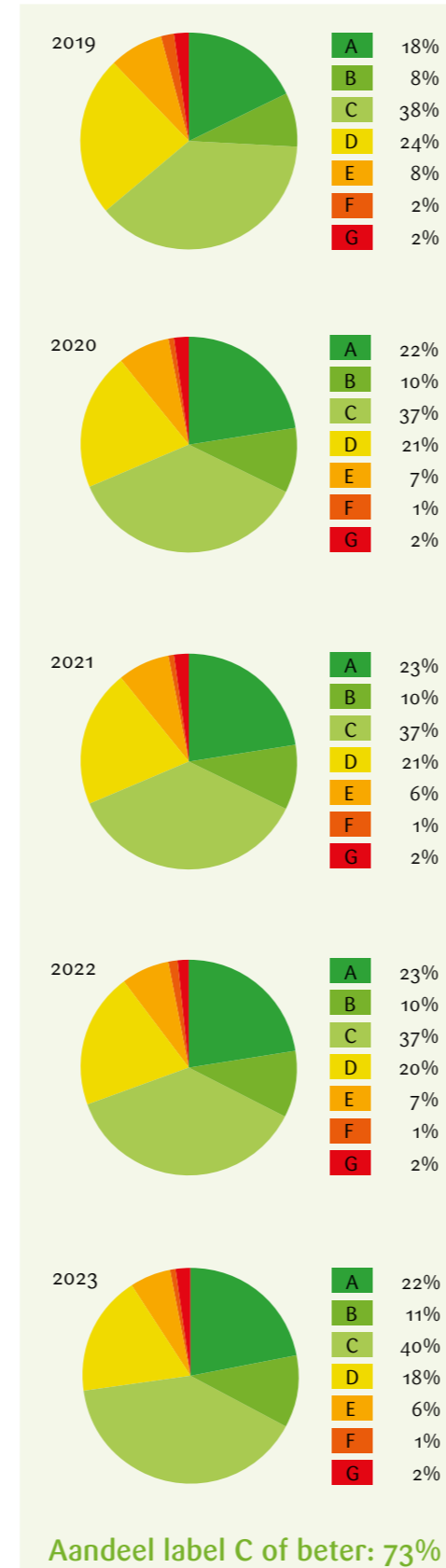
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

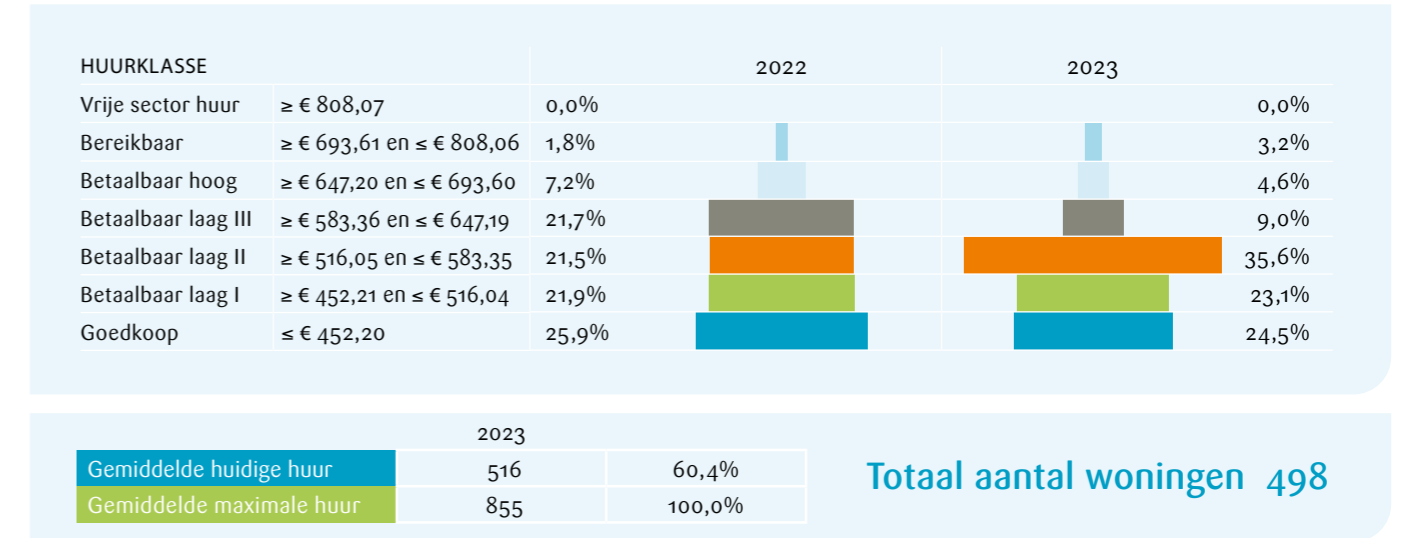
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2020	€ 19.233
2021	€ 17.886
2022	€ 18.626
2023	€ 21.399

Energielabels

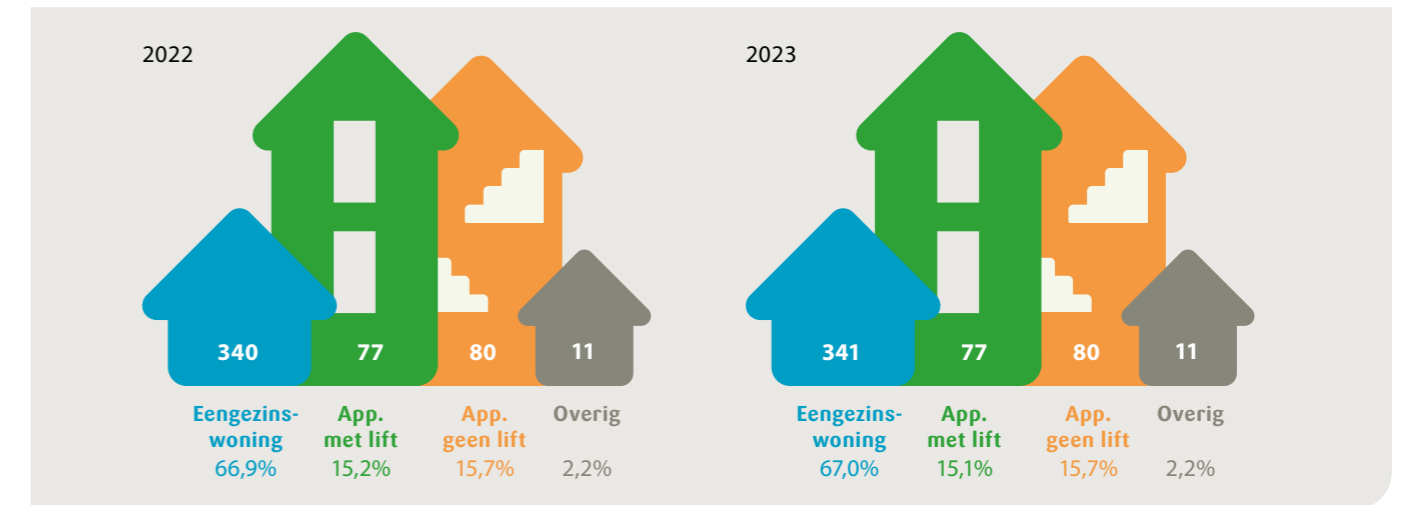


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstroming/mutatiegraad	10,2%	10,1%	11,4%	8,2%	12,1%

Zoekduur in weken

	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	22,7	25,8	29,2	28,7	34,4
Betaalbaar laag	46,4	25,1	37,6	38,9	28,8
Betaalbaar hoog	43,9	59,1	61,7	29,1	29,1
Bereikbaar	5,6		42,0	20,1	19,9
Vrije sector huur					
Zoekduur gemiddeld	36,1	27,1	34,9	34,7	29,7

Realisatie bieding 2023

THEMA	BIEDING 2023		REALISATIE 2023		
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 1.144.000		€ 1.596.000
	Uitgaven onderhoud		€ 928.000		€ 1.687.000
	Totaal		€ 2.072.000		€ 3.283.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw				
	Aankoop sociale huurwoningen			1	€ 129.000
	Sloop sociale huurwoningen			0	€ 17.000*
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal			1	€ 146.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop			1	
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 64.000		€ 102.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 2.136.000		€ 3.531.000

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2022	Aantal 2023
	Aantal aangeboden woningen	2	5
	Aantal gehuisveste personen	13	13
WONEN EN ZORG			
	Senioren		
	Geschikt wonen	82	82

* voorbereidingskosten en/of nacalculatie

Wijkanalyse

2022	Wijk/buurt	2023
	Buitenpost	
	Harkema	
	Surhuisterveen	

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 2023
	Diverse straten	Augustinusga, Boelenslaan, Buitenpost, Drogeham, Gerkesklooster, Harkema, Kootstertille, Surhuisterveen, Surhuizum, Twijzel, Twijzelerheide,	186
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Achtkarspelen	6
	Totaal		192

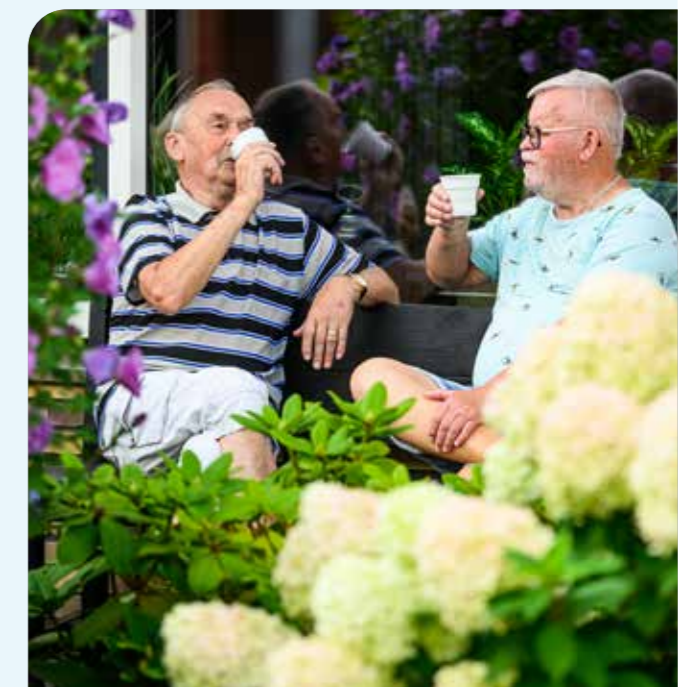
Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Achtkarspelen in 2023

In de gemeente Achtkarspelen hebben wij in 2023 met onze bieding vooral ingezet op verbetering van de kwaliteit van ons bestaand bezit. Onze bestedingen richtten zich op versneld verduurzamen van de woningen, regulier onderhoud en leefbaarheid. We hebben fors meer besteed, zowel aan onderhoud als aan kwaliteitsverbetering. Uitgaven aan onderhoud hebben we vaak gecombineerd met de verduurzaming van de woningen. Ook hebben we soms meer woningen aangepakt of zijn er woningen meer verduurzaamd dan oorspronkelijk was gepland, omdat we de woning met een extra investering naar een nog beter niveau konden brengen. Kortom: we hebben vooral woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie.

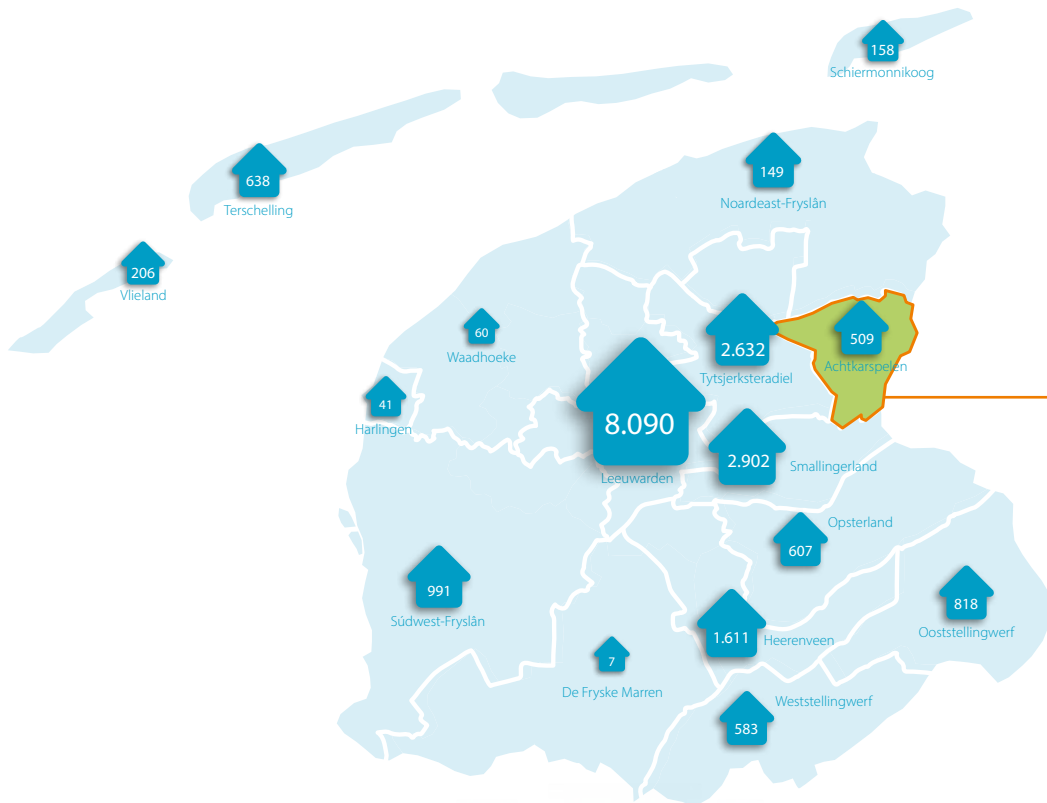
Deze versnelling van de verduurzaming komt helaas nog onvoldoende tot uiting in de energielabels. De peildatum voor de afgemelde energielabels is 31 december, maar dan is de procedure voor opname en het afmelden van de energielabels vaak nog niet afgerond. Hierdoor wordt de verbetering in energielabels pas in 2024 zichtbaar.

In Gerkesklooster zijn wij nog steeds bezig met de ontwikkeling van 4 betaalbare koopwoningen op het vrijgekomen terrein aan de Molenstraat. Nadat diverse bewoners uit het dorp interesse voor deze woningen toonden, hebben we het plan in de verkoop gebracht. De insteek bij de ontwikkeling van de woningen was om eerst dorpsbewoners een kans te geven.

Met geïnteresseerden uit het dorp hebben we maandenlang diverse gesprekken gevoerd, met als resultaat dat er uiteindelijk geen belangstellende uit het dorp is overgebleven, die een woning heeft kunnen of willen kopen. Oplopende rentes en hogere bouwkosten waren daarbij van invloed. Eind 2023 hebben we de makelaar opdracht gegeven het project breder in de verkoop te zetten. Begin 2024 zullen we de balans opmaken.



Woningvoorraad per 31-12-2023



Wij doen het voor onze bewoners