

Voortgangsrapportage 2023 WoonFriesland gemeente Leeuwarden



Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Leeuwarden

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

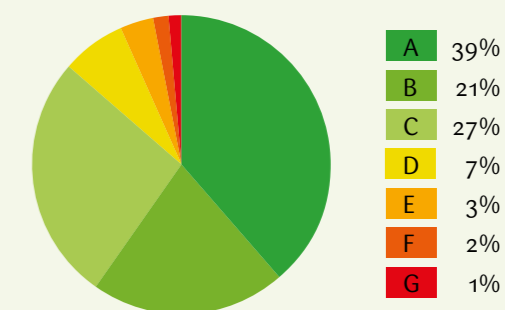
Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' bevorderen we leefbare buurten en dorpen. Buurten en dorpen waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en waar iedereen mee kan doen en de nodige ondersteuning te krijgen is. Het toenemend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

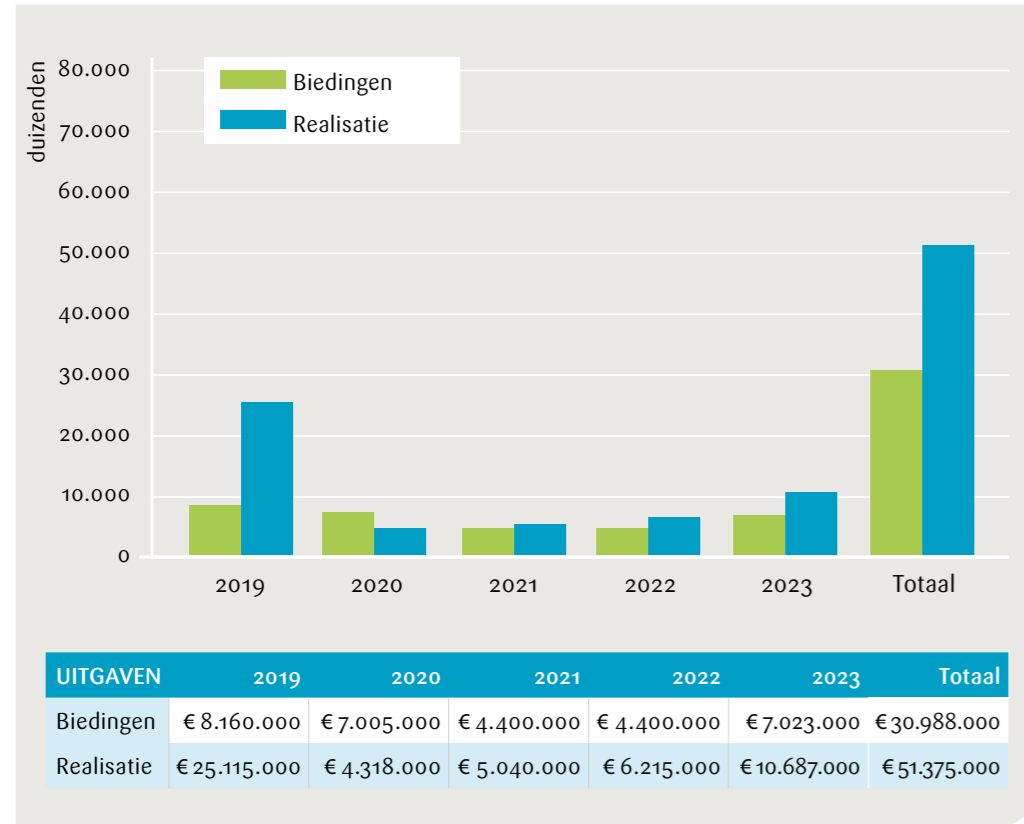


Aandeel label C of beter: 87%



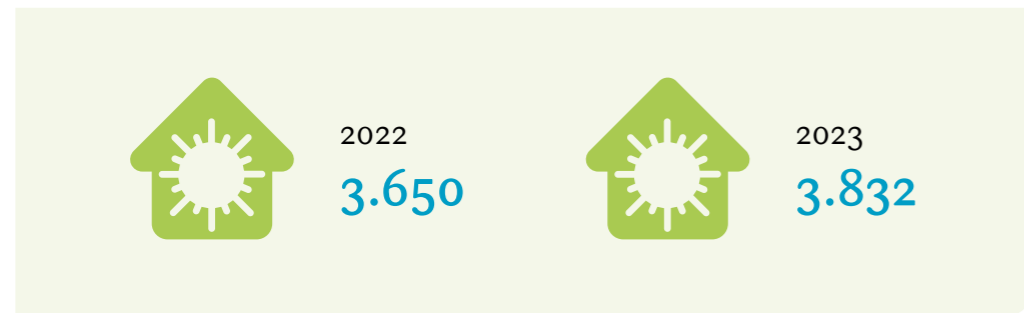
Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2019 t/m 2023



Zonnepanelen

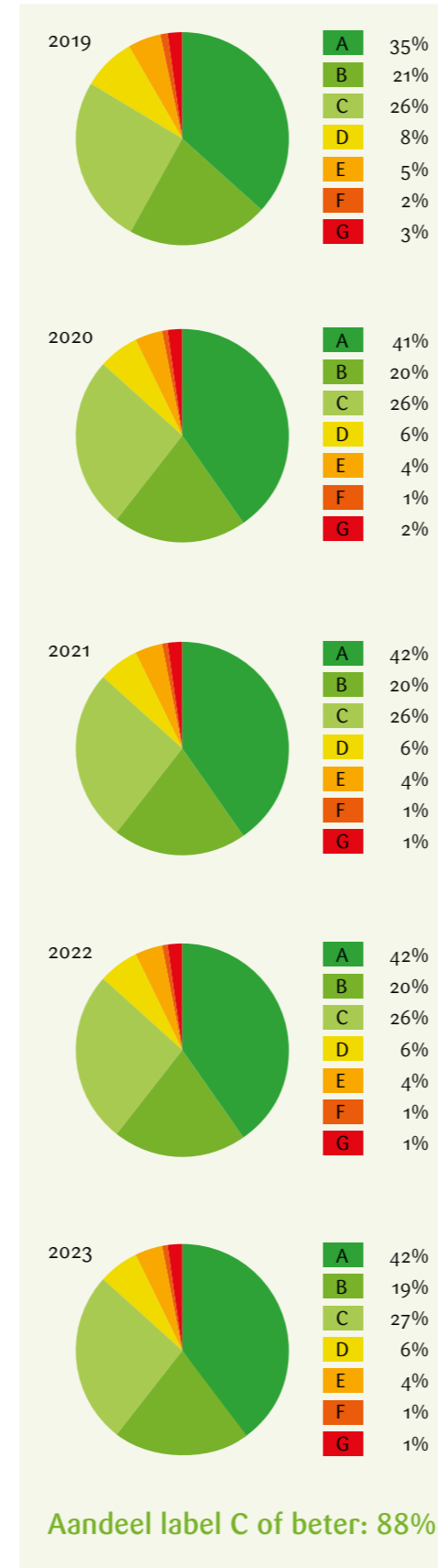
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

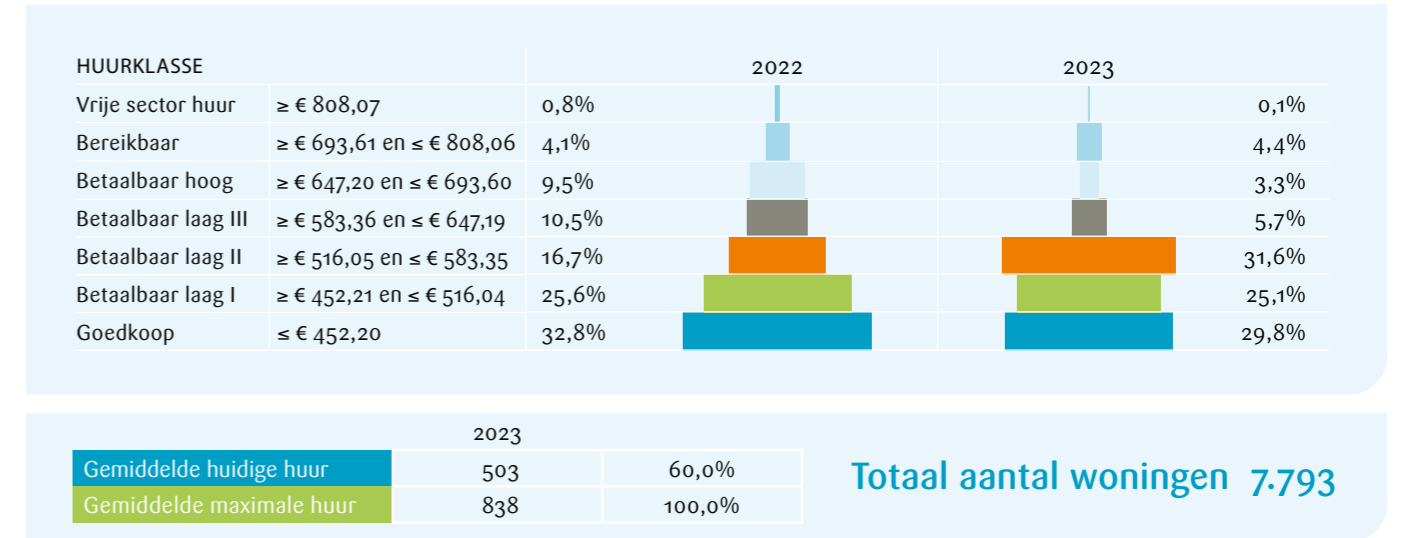
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2020	€ 16.999
2021	€ 16.755
2022	€ 18.161
2023	€ 20.841

Energielabels

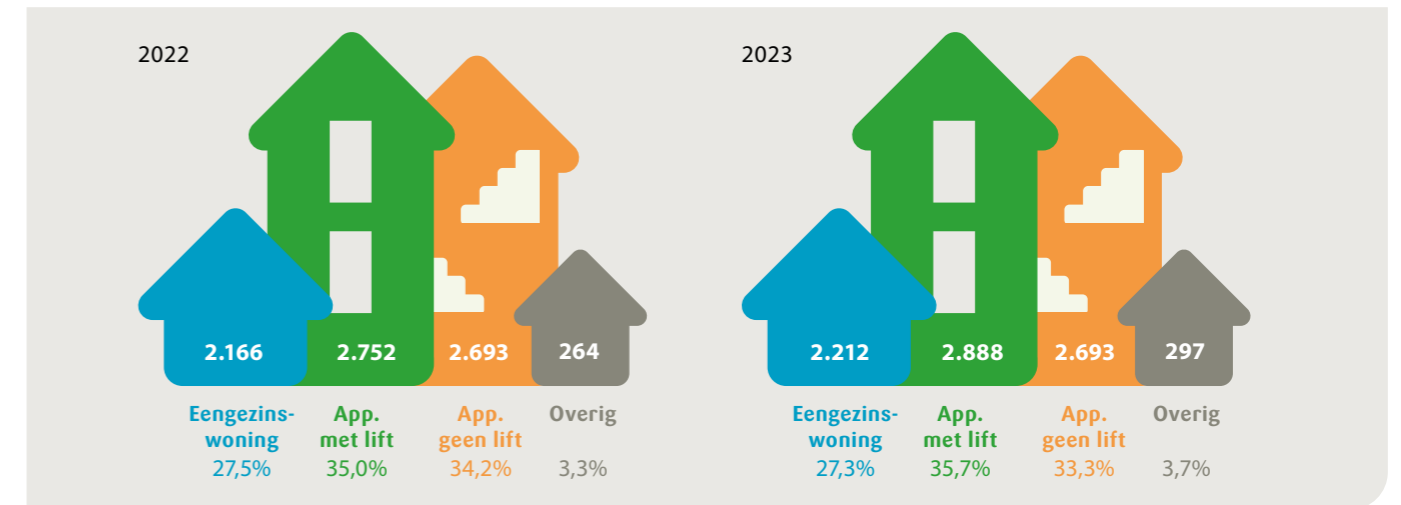


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstroming/mutatiegraad	10,9%	9,8%	11,4%	9,0%	9,6%

Zoekduur in weken

	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	47,7	48,2	39,8	38,9	47,4
Betaalbaar laag	43,1	37,5	39,4	37,8	34,2
Betaalbaar hoog	53,4	42,3	75,9	43,4	41,7
Bereikbaar	36,7	62,6	53,9	30,4	37,6
Vrije sector huur	24,9	69,9	29,6	62,0	
Zoekduur gemiddeld	45,3	44,0	41,2	38,4	39,1

Realisatie bieding 2023

THEMA		BIEDING 2023		REALISATIE 2023	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 7.023.000		€ 10.687.000
	Uitgaven onderhoud		€ 14.852.000		€ 18.759.000
	Totaal		€ 21.875.000		€ 29.446.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
Toename woningvoorraad					
	Nieuwbouw Goedkoop			1	€ 174.000
	Nieuwbouw Betaalbaar laag	44	€ 10.606.000	10	€ 2.396.000
	Nieuwbouw Bereikbaar			40	€ 10.047.000
	Aankoop sociale huurwoningen			164	€ 9.157.000
	Sloop sociale huurwoningen	6	€ 714.000	0	€ 22.000*
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal	38	€ 11.320.000	215	€ 21.796.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	38		215	
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 1.487.000		€ 1.787.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 34.682.000		€ 53.029.000
BIJZONDERE DOELGROEP		Statushouders		Aantal 2022	Aantal 2023
	Aantal aangeboden woningen			44	63
	Aantal gehuisveste personen			85	107
WONEN EN ZORG		Senioren			
	Geschikt wonen			2.550	2.691

* voorbereidingskosten en/of ncalculatie

Wijkanalyse

2022	Wijk/buurt	2023	2022	Wijk/buurt	2023
	Aldlân & De Hemrik			Oud-Oost	▲
	Bilgaard & Havankpark en omgeving			Potmargezone	
	Binnenstad			Sonnenborgh en omgeving	
	Camminghaburen en omgeving			Stiens en omgeving	
	Heechterp & Schieringen			Vrijheidswijk	
	Huizum-West			Westeinde en omgeving	
	Nijlan & De Zwette				

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	Britsum, Hijum, Koarnjum, Snakkerburen, Stiens, Wirdum	107
	Diverse straten	Leeuwarden / wijken : Dorpen Zuid-Oost, Aldlân & De Hemrik, Bilgaard & Havankpark e.o., Binnenstad, Camminghaburen e.o., Huizum-West, Nijlan & De Zwette, Oud-Oost, Potmargezone, Sonnenborgh e.o., Westeinde e.o.	1.017
	Diverse woningen bij mutatie	Britsum, Goutum, Hijum, Lekkum	12
	Diverse woningen bij mutatie	Leeuwarden	47
	Totaal		1.183

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Leeuwarden in 2023

Onze focus in de gemeente Leeuwarden lag op het verduurzamen van ons bestaande voorraad, inzet op leefbaarheid en de bouw van extra woningen.

De versnelling van de verduurzaming is op stoom. In de stad en een aantal kleinere kernen hebben we de energetische kwaliteit van ruim 1100 woningen verbeterd. Daarin hebben we ruim 7,5 miljoen meer geïnvesteerd dan in de bieding was opgenomen. Dat toont zich later in de labels.

In Bilgaard (Eeskwerd) en Stiens (Petterhusterdyk) hebben we in totaal 46 woningen toegevoegd. Het betrof in Bilgaard 36 duurzame woningen met zonnepanelen op de geplante retentiedaken. In Stiens leverden we een mix met voor senioren geschikte woningen op. Daarnaast namen we de volkshuisvestelijke taken in woonzorgcomplex Swettehiem in Westeinde over. Daarmee zijn onder meer 130 sociale huurwoningen voor de stad behouden gebleven.

Op meerdere locaties treffen we met u volop voorbereidingen om de ruim 800 nieuwbouwwoningen te kunnen bouwen waarover we langjarige afspraken hebben gemaakt. In samenwerking met u en het atelier van de Rijksbouwmeester hebben we in 2023 een prijsvraag 'biobased bouwen' voor de locatie Nieuw Oud Oost uitgeschreven. De winnaar is inmiddels bekend en er is zicht op een vijftigtal sociale huurwoningen.

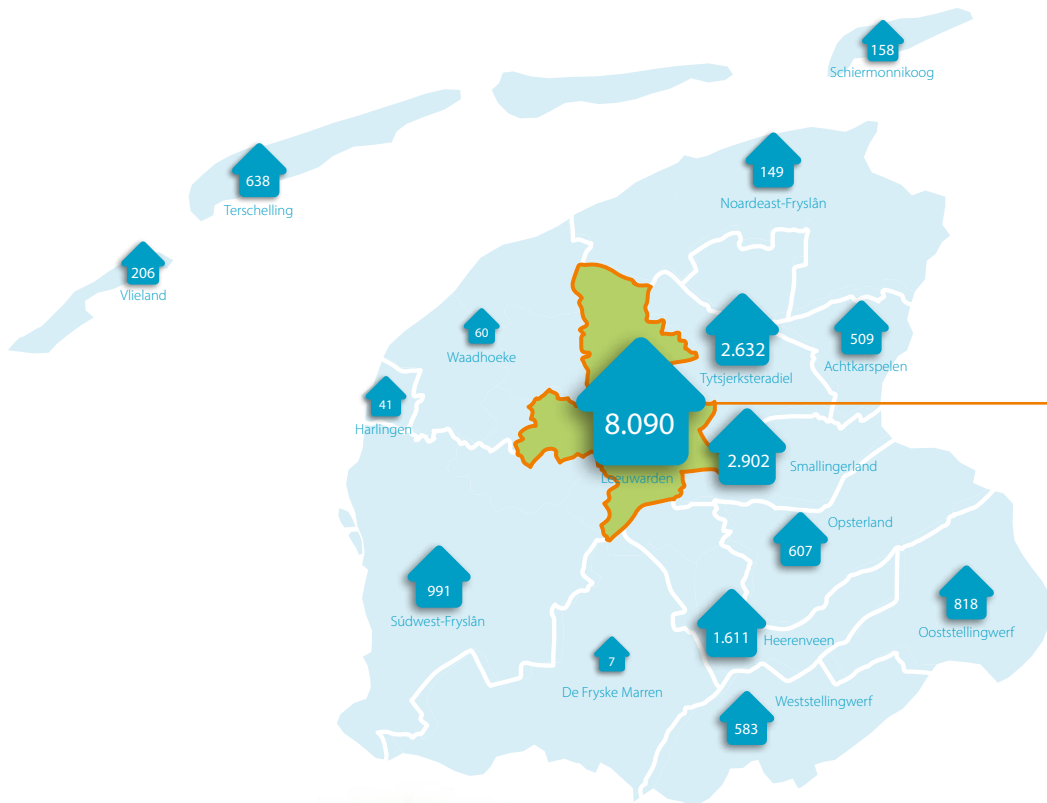
Ons kierteam voorzag bovendien zo'n 1700 woningen in de gemeente Leeuwarden van kleine energetische maatregelen.

Samenwerking met u en andere instanties waaronder de brandweer en de GGD resulteerde in extra contact met onze bewoners en zo konden we waar nodig aanvullende hulp en ondersteuning bieden. Het accent lag hierbij in de wijken die onderdeel uitmaken van het langjarige integrale samenwerkingsprogramma Leeuwarden-Oost.

De samenwerking met u intensificeert en de synergie verbetert. Voorbeelden daarvan zijn onder meer de huisvesting van statushouders, vroegsignalering en urgentieverordening. Aan de totstandkoming van de gemeentelijke visie 'Wonen mét zorg' hebben we een belangrijke bijdrage geleverd. Deze relevante en urgente thematiek vertalen we naar een uitvoeringprogramma. Swettehiem zal één van de pilotlocaties zijn.



Woningvoorraad per 31-12-2023



Wij doen het voor onze bewoners