

# Voortgangsrapportage 2023 WoonFriesland gemeente Opsterland



Samen  
werken aan  
goed en  
betaalbaar  
wonen

# Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Opsterland

## 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 CO<sub>2</sub> 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<sup>e</sup> 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

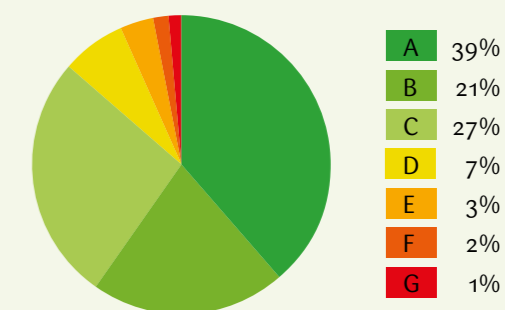
Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' bevorderen we leefbare buurten en dorpen. Buurten en dorpen waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en waar iedereen mee kan doen en de nodige ondersteuning te krijgen is. Het toenemend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

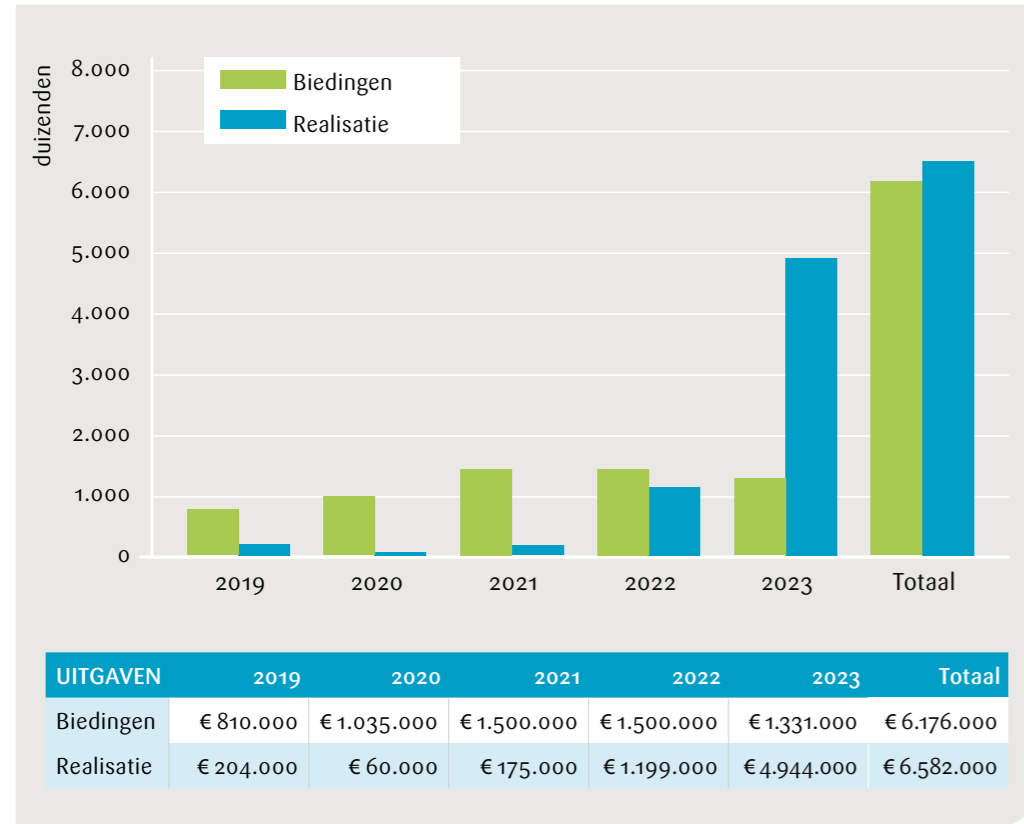


Aandeel label C of beter: 87%



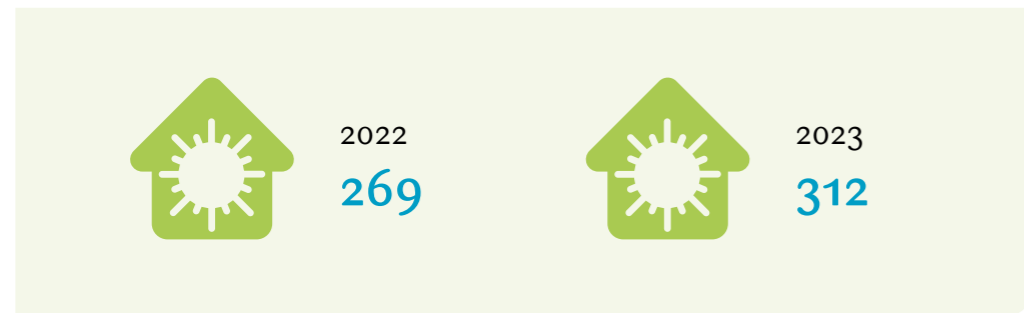
## Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2019 t/m 2023



## Zonnepanelen

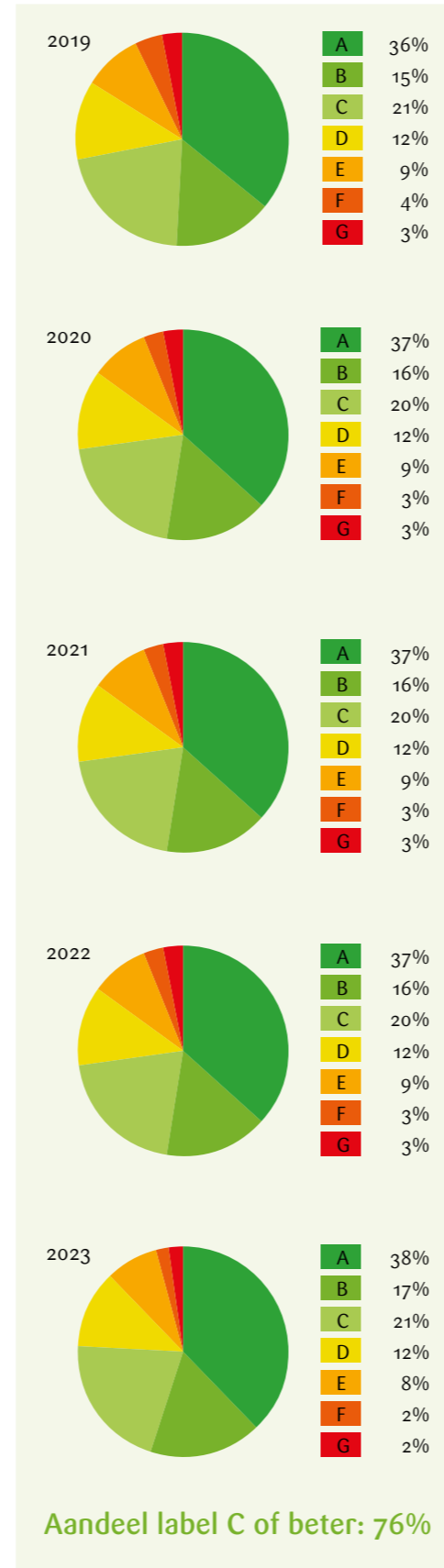
Aantal woningen met zonnepanelen



## Huishoudinkomen

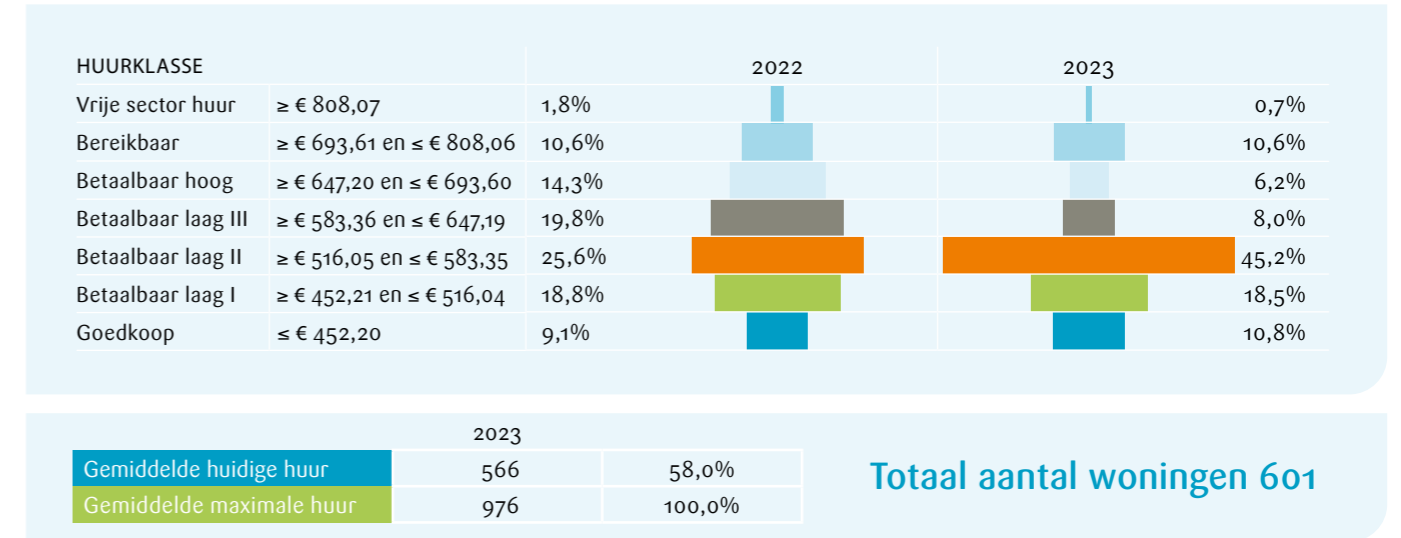
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2020	€ 24.336
2021	€ 24.524
2022	€ 26.010
2023	€ 26.524

## Energielabels

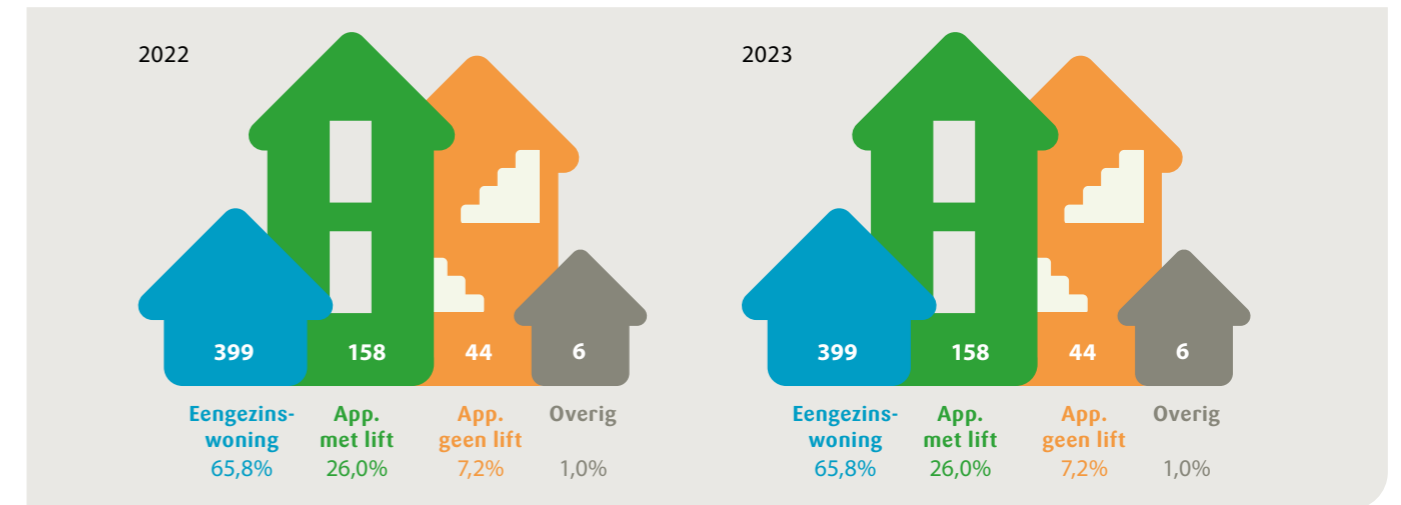


## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



## Woningtype



## Doorstroming/mutatiegraad

	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstroming/mutatiegraad	12,0%	8,6%	7,1%	7,1%	8,0%

## Zoekduur in weken

	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	45,5	38,0	22,7	22,8	21,0
Betaalbaar laag	51,0	30,1	25,1	24,3	35,1
Betaalbaar hoog	38,6	37,2	51,2	87,1	68,9
Bereikbaar	23,4	34,7	32,1	23,0	33,9
Vrije sector huur	64,1	54,1		2,3	
Zoekduur gemiddeld	45,4	33,9	28,4	28,5	34,0

## Realisatie bieding 2023

THEMA	BIEDING 2023		REALISATIE 2023		
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 1.331.000		€ 4.944.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.198.000		€ 1.523.000
	Totaal		€ 2.529.000		€ 6.467.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw				
	Aankoop sociale huurwoningen				
	Sloop sociale huurwoningen				
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal				
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop				
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 118.000		€ 76.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 2.647.000		€ 6.543.000

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2022	Aantal 2023
	Aantal aangeboden woningen	3	2
	Aantal gehuisveste personen	4	3
WONEN EN ZORG			
	Senioren		
	Geschikt wonen	158	158

## Wijkanalyse

2022	Wijk/buurt	2023
	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 2023
	Diverse straten	Bakkeveen, Beetsterzwaag, Frieschepalen, Siegerswoude, Ureterp	105
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Opsterland	7
	Totaal		112

## Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Opsterland in 2023

In 2023 hebben we vooral ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van ons bestaand bezit in de gemeente Opsterland. We hebben een flinke inhaalslag gemaakt in de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen. De coronajaren waren o.a. de oorzaak van de vertraging die in de kwaliteitsverbetering was opgelopen.

Door middel van regulier onderhoud in combinatie met de versnelling van de verduurzaming van onze woningen, hebben we in 2023 in aantal meer woningen verbeterd dan begroot en hebben we woningen met een extra investering naar een nog beter niveau gebracht. Door extra maatwerk per complex geven we soms meer uit, naast het feit dat ook de gestegen bouwkosten meespeelden in de hogere bestedingen.

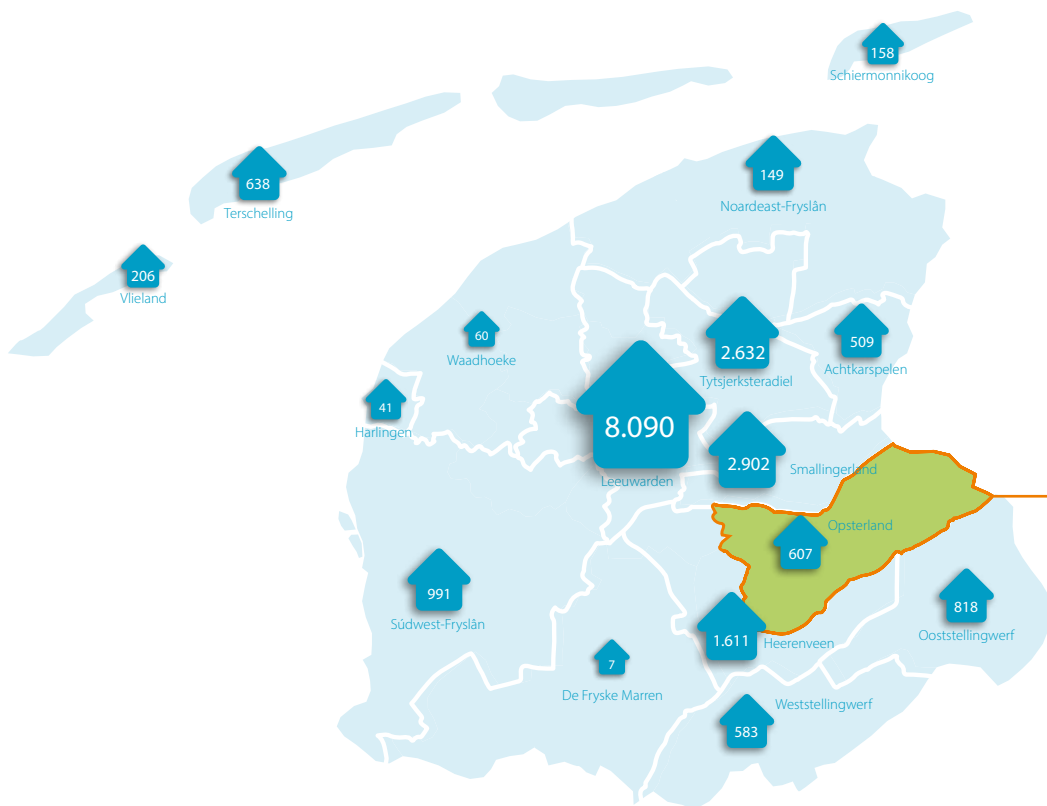
Deze versnelling van de verduurzaming komt helaas nog onvoldoende tot uiting in de energielabels. De peildatum voor de afgemelde energielabels is 31 december, maar dan is de procedure voor opname en het afmelden van de energielabels vaak nog niet afgerond. Hierdoor wordt de verbetering in energielabels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

De bestedingen voor leefbaarheid worden gekenmerkt door onze reguliere werkzaamheden. In onze complexen en buurten speelden geen grote leefbaarheidsvraagstukken die extra inzet vergden.

Wij ondersteunen onze bewoners door veel persoonlijk contact en wij werken nauw samen met het Sociaal Platform Opsterland en de gebiedsteams in de gemeente. Ook welzijnsorganisatie Timpaan is een vaste keten- en samenwerkingspartner. In uw gemeente zijn de lijnen kort en dat werpt zijn vruchten af. Door adequate samenwerking voorkomen we escalatie van problematiek.



# Woningvoorraad per 31-12-2023



Wij doen het voor onze bewoners