

Voortgangsrapportage 2023 WoonFriesland gemeente Smallingerland



Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Smallingerland

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

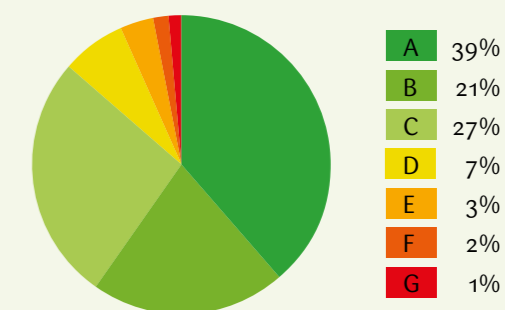
Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' bevorderen we leefbare buurten en dorpen. Buurten en dorpen waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en waar iedereen mee kan doen en de nodige ondersteuning te krijgen is. Het toenemend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

Energielabels WoonFriesland 2023



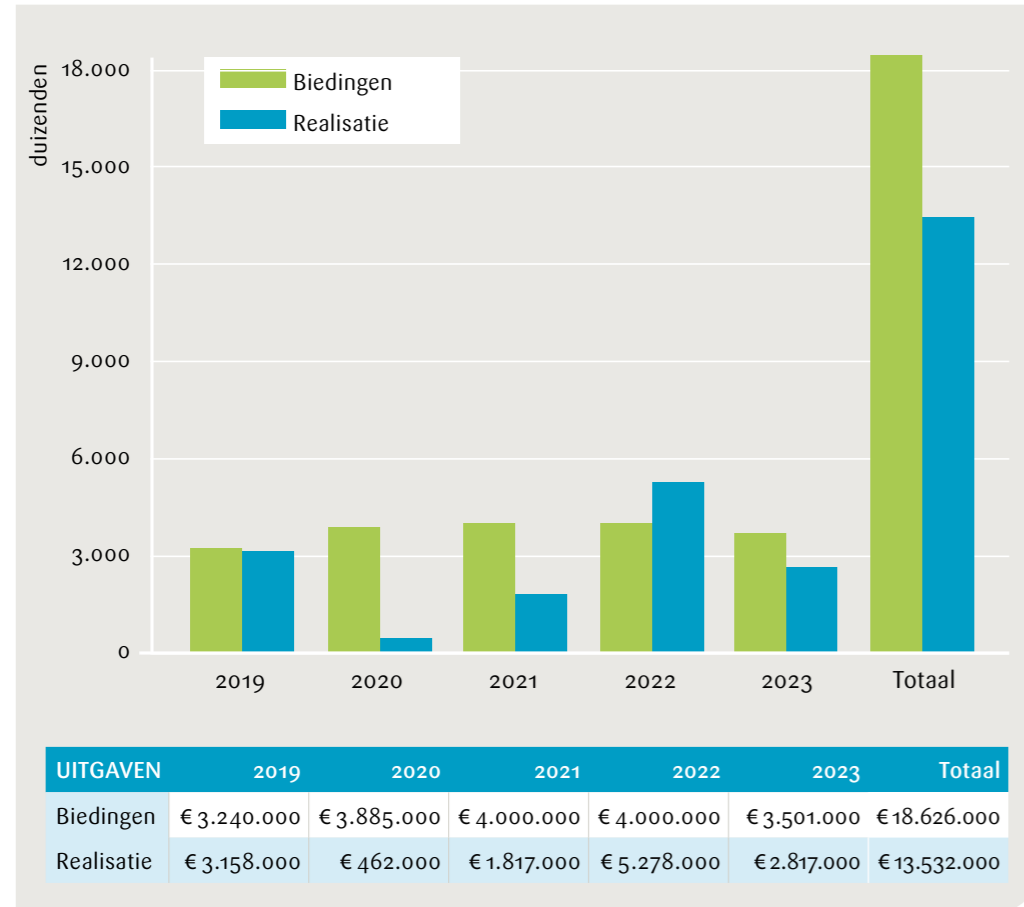
Aandeel label C of beter: 87%



Aantal woningen met zonnepanelen in 2023
10.591

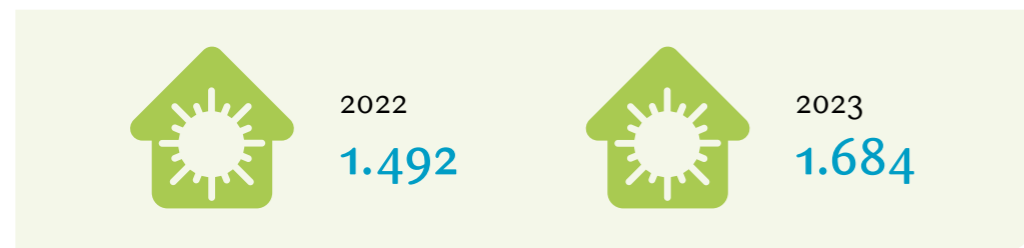
Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2019 t/m 2023



Zonnepanelen

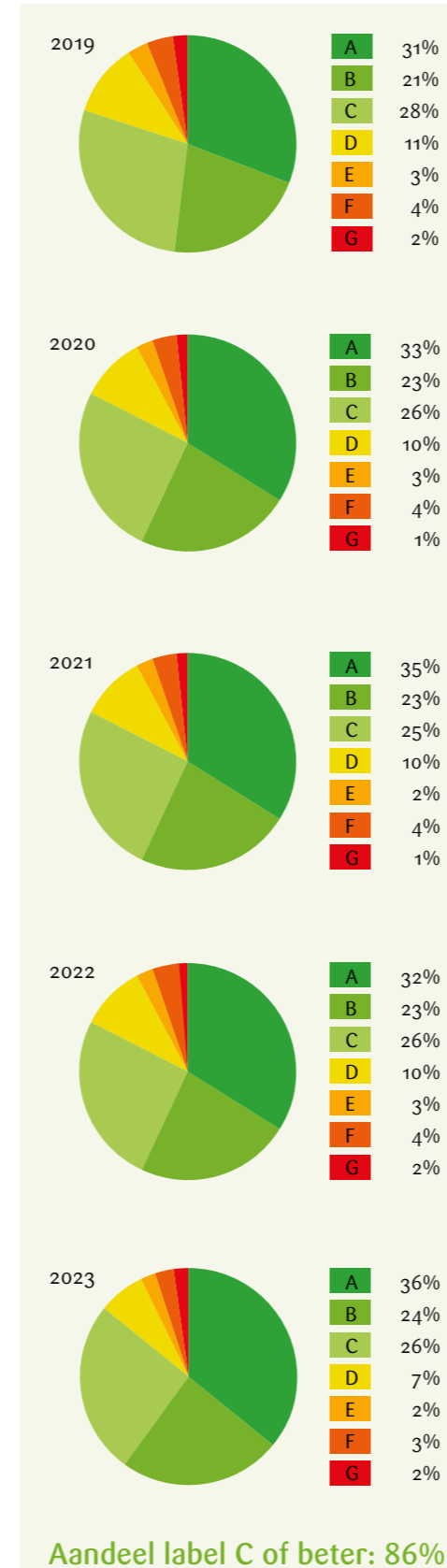
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

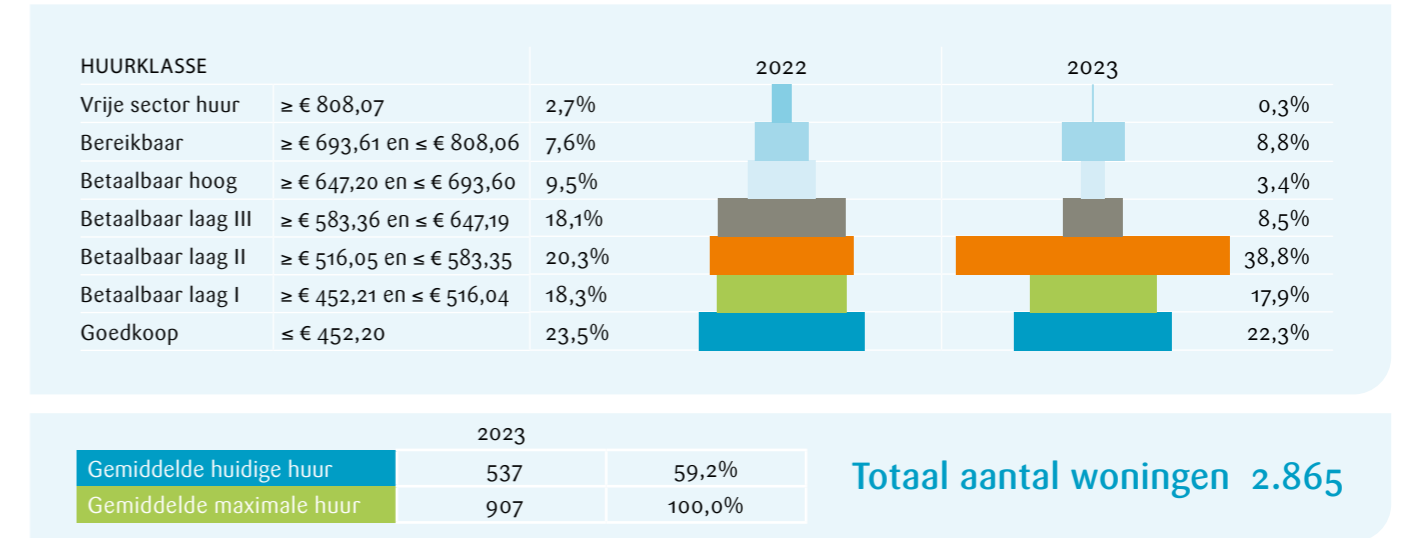
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2020	€ 20.485
2021	€ 19.754
2022	€ 21.915
2023	€ 26.646

Energielabels

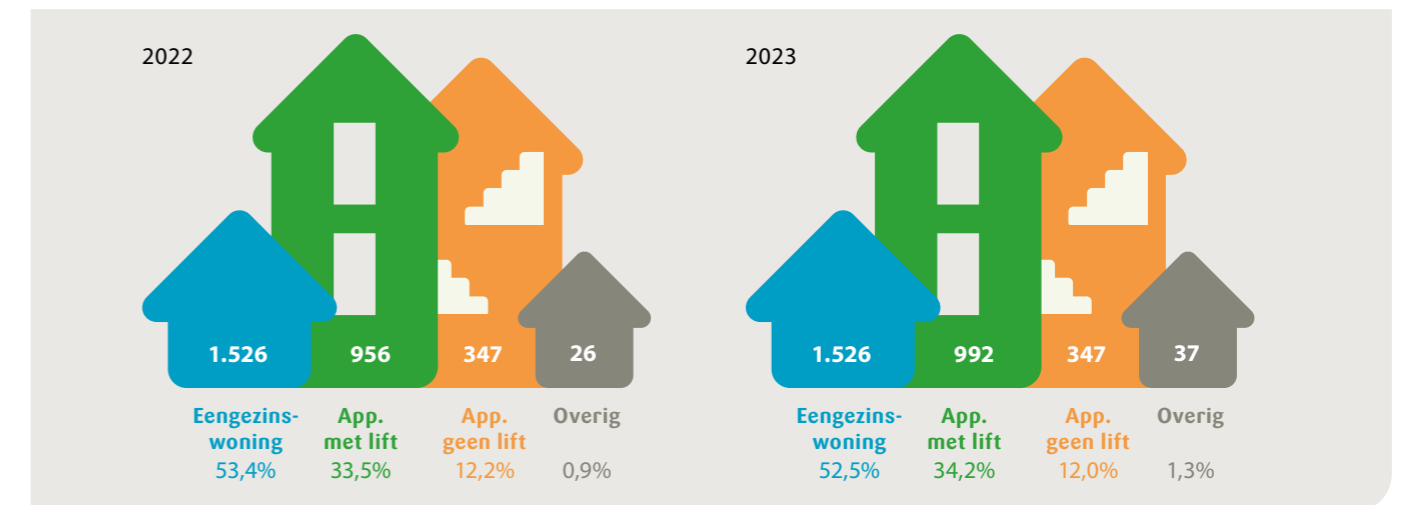


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstroming/mutatiegraad	10%	8,7%	8,1%	8,5%	8,7%

Zoekduur in weken

	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	46,2	38,8	38,4	48,8	58,4
Betaalbaar laag	45,9	38,6	30,9	36,0	39,4
Betaalbaar hoog	56,7	28,9	53,2	28,1	30,7
Bereikbaar	31,6	43,6	30,8	39,4	42,9
Vrije sector huur	18,2	29,4	13,1	31,0	9,1
Zoekduur gemiddeld	44,7	38,6	34,7	39,3	43,2

Realisatie bieding 2023

THEMA		BIEDING 2023		REALISATIE 2023	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 3.501.000		€ 2.817.000
	Uitgaven onderhoud		€ 5.072.000		€ 4.519.000
	Totaal		€ 8.573.000		€ 7.336.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP		Toename woningvoorraad			
	Nieuwbouw Betaalbaar laag			44	€ 10.153.000
	Nieuwbouw Betaalbaar hoog			1	€ 240.000
	Gemeenschappelijk ruimte			1	€ 239.000
	Aankoop sociale huurwoningen			2	€ 226.000
	Sloop sociale huurwoningen				
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal			48	€ 10.858.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop			48	
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 455.000		€ 461.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 9.028.000		€ 18.655.000
BIJZONDERE DOELGROEP		Statushouders		Aantal 2022	Aantal 2023
	Aantal aangeboden woningen			11	18
	Aantal gehuisveste personen			23	28
WONEN EN ZORG		Senioren			
	Geschikt wonen			956	993

Wijkanalyse

2022	Wijk/buurt	2023	2022	Wijk/buurt	2023
	De Trisken			De Wiken	
	Noordoost			De Swetten	
	De Bouwen			De Drait	

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	Drachten / Burmaniapark, Centrum, De Bouwen, De Drait, De Folgeren, De Singels, De Swetten, De Trisken, De Venen, De Wiken, De Wiken-Oost, Noordoost	430
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Smallingerland	15
	Totaal		445

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Smallingerland in 2023

In de gemeente Smallingerland hebben we ingezet op de verbetering en verduurzaming van onze bestaande woningen. Onze woningen zijn in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. Daarnaast hebben we veel regulier onderhoud uitgevoerd, al dan niet in combinatie met de kwaliteitsverbetering.

De bestedingen zijn wat lager dan begroot door vertraging in de voorbereiding van de versnelde verduurzaming. Dit komt doordat wij extra maatregelen in de geplande projecten wilden nemen. De projecten zijn al wel in opdracht en deels ook in realisatie, zodat we de geplande woningen in 2024 zullen opleveren.

In de nieuwbouw hebben we 34 sociale huurwoningen en 11 woonwagenwoningen voor de sociale huur opgeleverd.

Na jarenlange vertraging hebben we 34 voor senioren geschikte nieuwbouwappartementen opgeleverd in een wooncomplex aan De Warren in de wijk De Bouwen. Het voor ouderen geschikte complex bleek zeer gewild en was snel verhuurd. Het nieuwe wooncomplex aan De Warren beschikt over een gemeenschappelijke ruimte, die de bewoners samen hebben ingericht en waar ze met elkaar gebruik van kunnen maken. Het past bij onze missie om bewoners met elkaar in contact te brengen, waardoor ze prettig wonen. De ruimte is geschikt voor diverse activiteiten van en door de bewoners. Samen met de bewoners zijn onze wijkconsulent en buurtbeheerder aan de slag om hier een bewonerscommissie op te richten, die de bewoners vertegenwoordigt en o.a. richting kan geven aan de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte.

Ook zijn wij enorm verheugd dat we na jarenlange voorbereiding 11 woonwagenstandplaatsen inclusief betaalbare, duurzame en energiezuinige woonwagenwoningen in Drachtstercompagnie hebben opgeleverd. Door diverse

tegenslagen is de oplevering eind 2022 niet gelukt en hebben de bewoners nadat hun geduld zwaar is beproefd, eind februari 2023 hun intrek kunnen nemen.

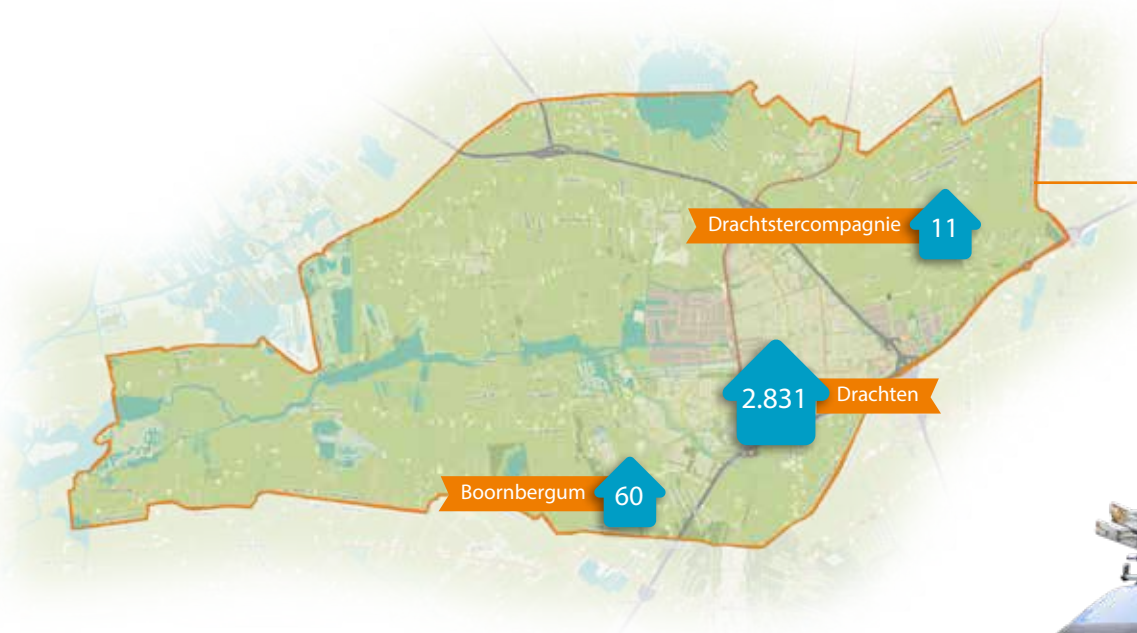
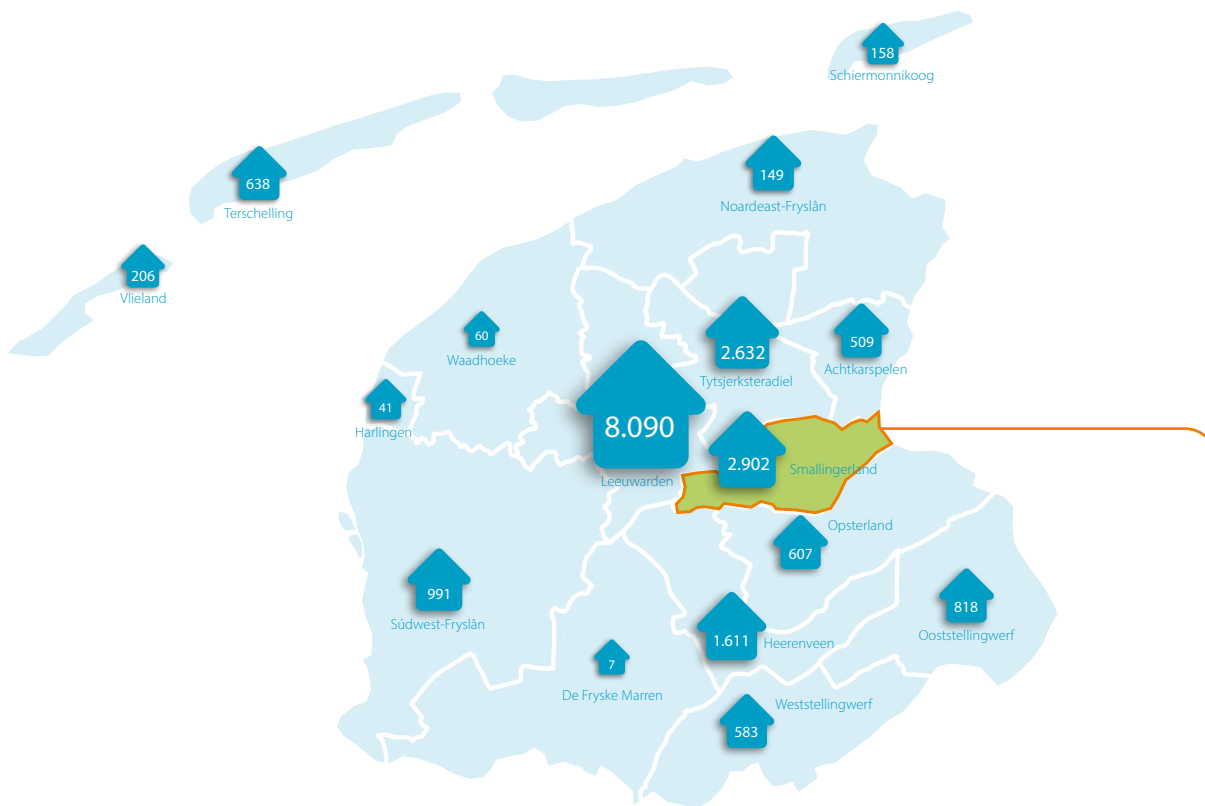
Begin juni was de feestelijk opening waarbij naast de bewoners ook onze samenwerkingspartners gemeente Smallingerland en De Bewonersraad aanwezig waren. Naast de woonwagenwoningen is veel aandacht besteed aan de woonomgeving. In het ontwerp stond het stimuleren van een biodiverse woonomgeving centraal. We hebben o.a. een groene biodiverse kavelafscherming geplaatst. Daarnaast is ook aandacht besteed aan het spelen in de woonomgeving.

In een complex aan de Berglaan in Drachten hebben we een innovatie uit ons DreamHús aangebracht: een Iwell-batterij die de algemene ruimten en de lift van stroom voorziet waardoor bewoners besparen op de servicekosten en we piekbelasting van het elektriciteitsnet voorkomen.

Aan de leefbaarheid in buurten en wijken in Smallingerland hebben we volop aandacht besteed. De bestedingen voor leefbaarheid zijn dit jaar iets hoger uitgevallen.



Woningvoorraad per 31-12-2023



Wij doen het voor onze bewoners