

# Voortgangsrapportage 2023 WoonFriesland gemeente Súdwest-Fryslân



Samen  
werken aan  
goed en  
betaalbaar  
wonen

# Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân

## 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

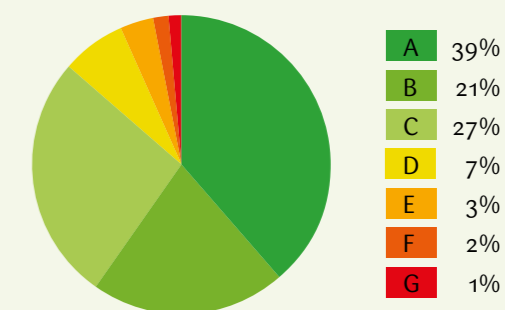
Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' bevorderen we leefbare buurten en dorpen. Buurten en dorpen waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en waar iedereen mee kan doen en de nodige ondersteuning te krijgen is. Het toenemend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

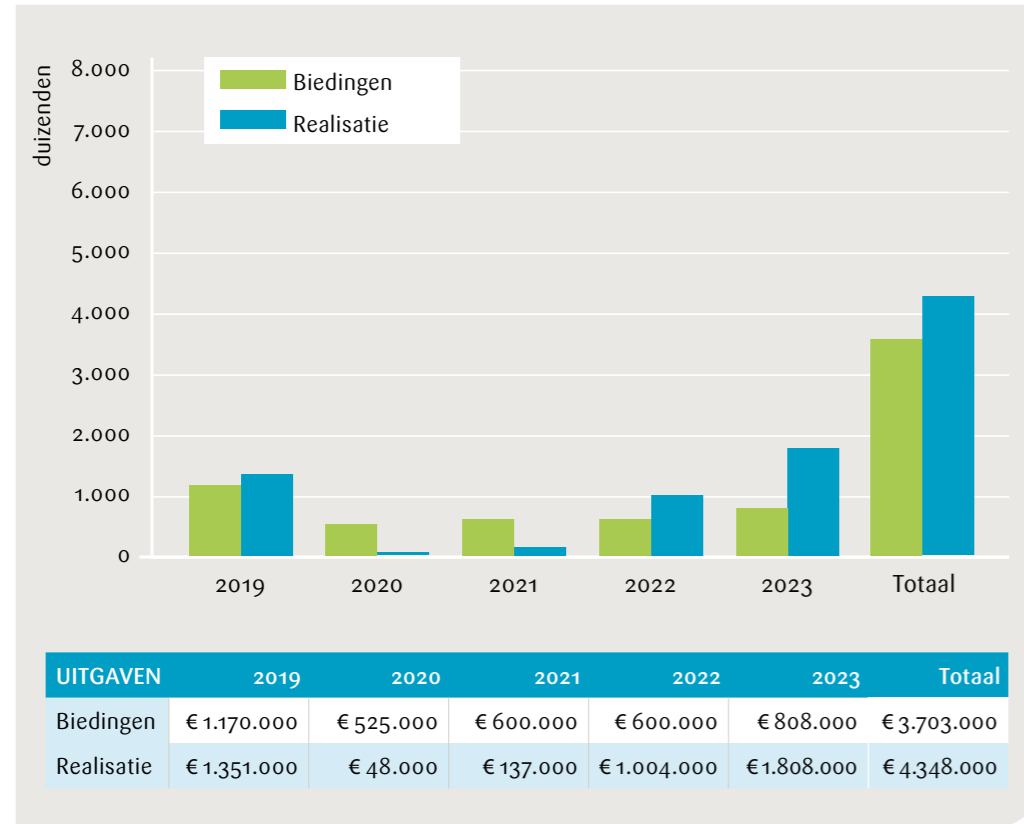


Aandeel label C of beter: 87%



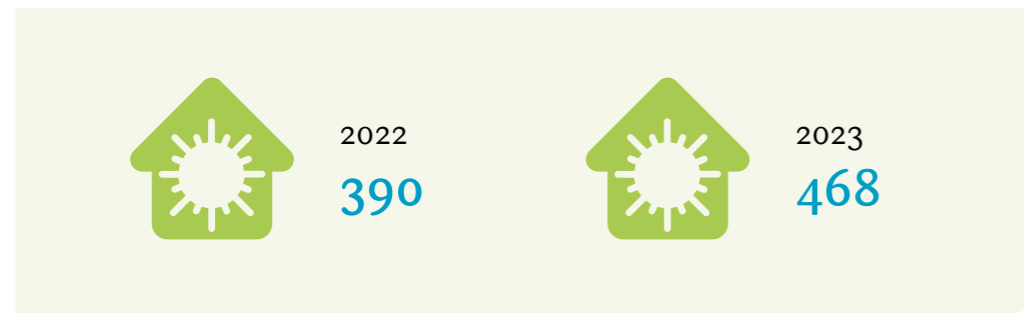
## Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2019 t/m 2023



## Zonnepanelen

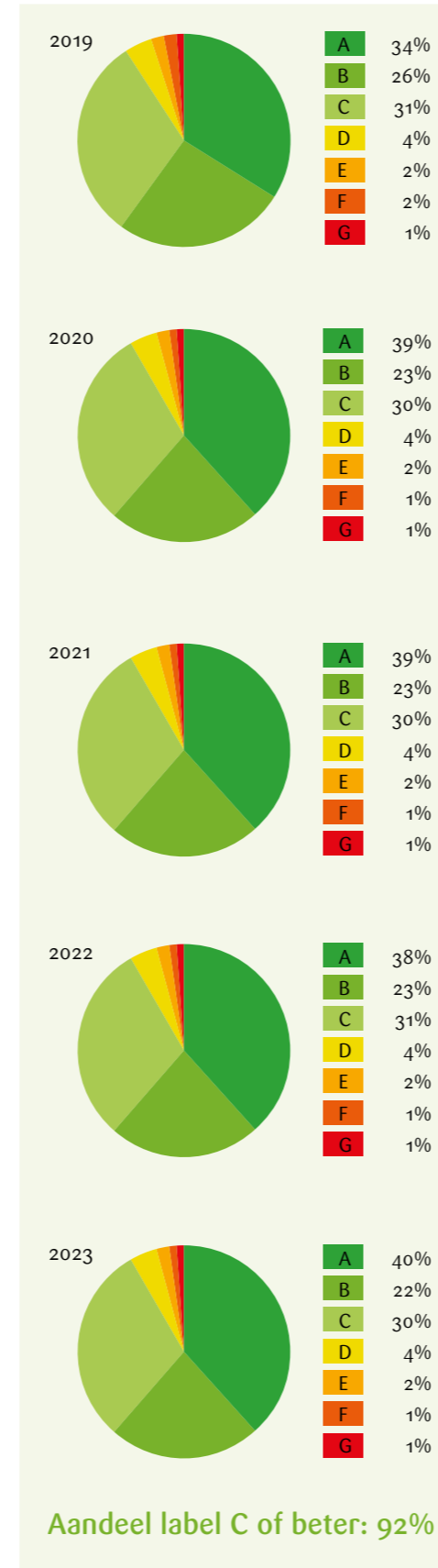
Aantal woningen met zonnepanelen



## Huishoudinkomen

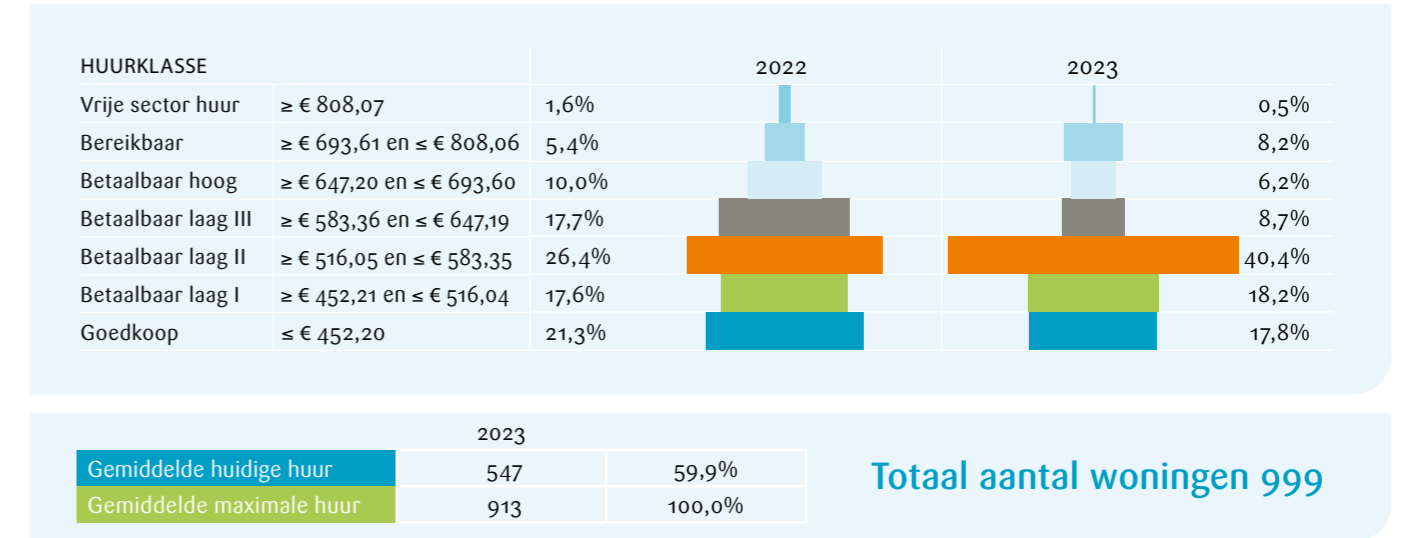
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2020	€ 21.232
2021	€ 21.145
2022	€ 21.963
2023	€ 28.670

## Energielabels

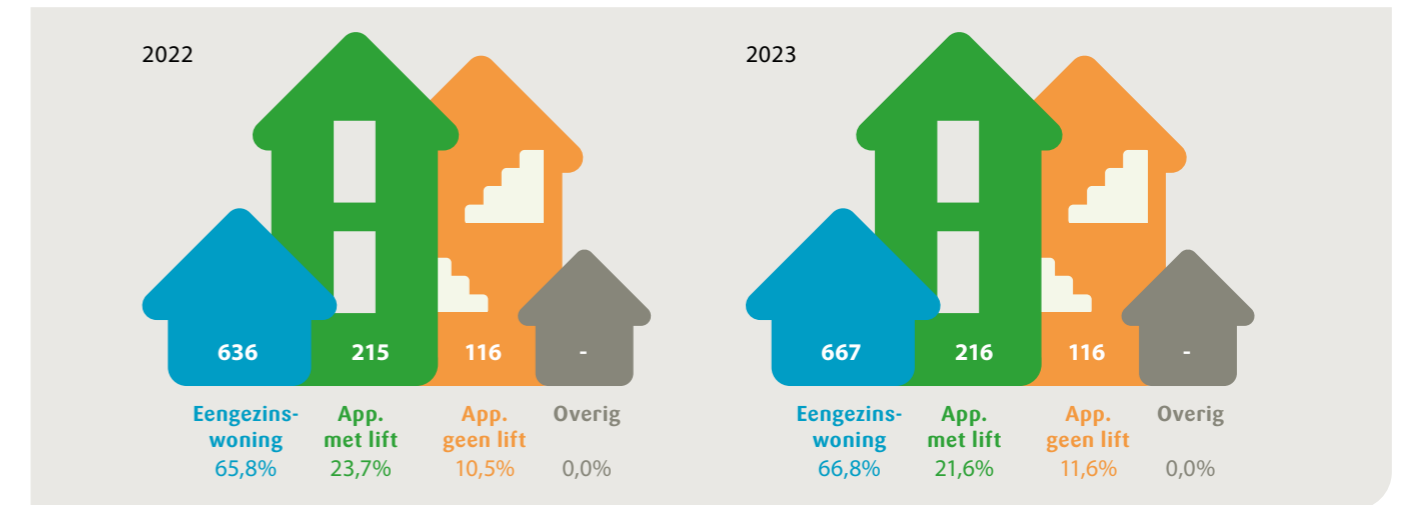


## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



## Woningtype



## Doorstroming/mutatiegraad

	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstroming/mutatiegraad	12,1%	10,2%	10,1%	9,5%	13,4%

## Zoekduur in weken

	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	37,3	37,2	33,0	43,3	27,6
Betaalbaar laag	30,9	27,7	33,0	31,7	35,7
Betaalbaar hoog	24,1	39,1	49,3	25,5	19,2
Bereikbaar	12,8	20,9	35,7	45,6	32,7
Vrije sector huur	14,1	44,0	14,6	10,0	8,1
Zoekduur gemiddeld	30,5	30,5	34,4	34,6	32,7

## Realisatie bieding 2023

THEMA		BIEDING 2023		REALISATIE 2023	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 808.000		€ 1.808.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.832.000		€ 2.462.000
	Totaal		€ 2.640.000		€ 4.270.000
<b>NIEUWBOUW/AANKOOP</b>					
SLOOP/VERKOOP		Toename woningvoorraad			
	Nieuwbouw Betaalbaar laag	76	€ 17.678.000	2	€ 377.000
	Nieuwbouw Betaalbaar hoog			12	€ 2.917.000
	Nieuwbouw Bereikbaar			18	€ 3.962.000
	Aankoop sociale huurwoningen				
	Sloop sociale huurwoningen	10	€ 1.240.000	0	€ 32.000*
	Verkoop huurwoningen				
	Totaal	66	€ 18.918.000	32	€ 7.288.000
<b>NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP</b>					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	66		32	
<b>LEEFBAARHEID</b>					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 193.000		€ 144.000
<b>TOTAAL BESTEDINGEN</b>			<b>€ 21.751.000</b>		<b>€ 11.702.000</b>
<b>BIJZONDERE DOELGROEP</b>		<b>Statushouders</b>	<b>Aantal 2022</b>	<b>Aantal 2023</b>	
	Aantal aangeboden woningen		3	7	
	Aantal gehuisveste personen		7	11	
<b>WONEN EN ZORG</b>		<b>Senioren</b>			
	Geschikt wonen		222	223	

\* voorbereidingskosten en/of nacalculatie

## Wijkanalyse

2022	Wijk/buurt	2023
	Nijefurd	
	Koudum	
	Sneek	
	Hemelum	

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	Hemelum, Hindeloopen, Koudum	74
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Sudwest-Fryslan	13
	Totaal		87

## Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Súdwest Fryslân in 2023

In uw gemeente hebben we de energetische kwaliteit van ruim 80 woningen verbeterd in 2023. Hier investeerden we fors meer in dan in de bieding was opgenomen. De door ons ingezette versnelling in het verduurzamen is op tempo. Ruim 90% van de woningen in uw gemeente heeft momenteel een energielabel C of beter. Omdat labelen van een woning de laatste stap in het proces vormt, wordt een deel van deze investeringen pas in dit jaar zichtbaar in de labels.

Met u studeren we op potentiële nieuwbouwlocaties. Daarbij richten we ons op de langere termijn. We hebben een versnelling in de nieuwbouw kunnen maken. In Koudum leverden we 12 nieuwbouwwoningen op. Op het Perk in Sneek startte de bouw van 64 grondgebonden woningen. De woningen in Koudum moesten wachten op nieuwe huurders. Netcongestie en de beperkte uitvoeringscapaciteit van de netbeheerder maken dat aansluiting op elektriciteit voor deze woningen pas in het voorjaar van 2024 mogelijk was. Op het Skûlplak in Sneek hebben we de eerste 19 nieuwe ééngesinswoningen opgeleverd. In 2024 volgt het nabijgelegen appartementencomplex met 45 woningen.

In 2023 heeft u een woningmarktonderzoek uitgevoerd als basis voor een omgevingsprogramma wonen en zorg. Verder werkten we met u aan gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma's zorg. Leefbaarheid staat in veel - met name de kleinere kernen - onder grote druk. Het voorzieningenniveau, de (openbare) mobiliteit maar ook decentrale zorg nemen af of hollen uit. Daarom en vanwege

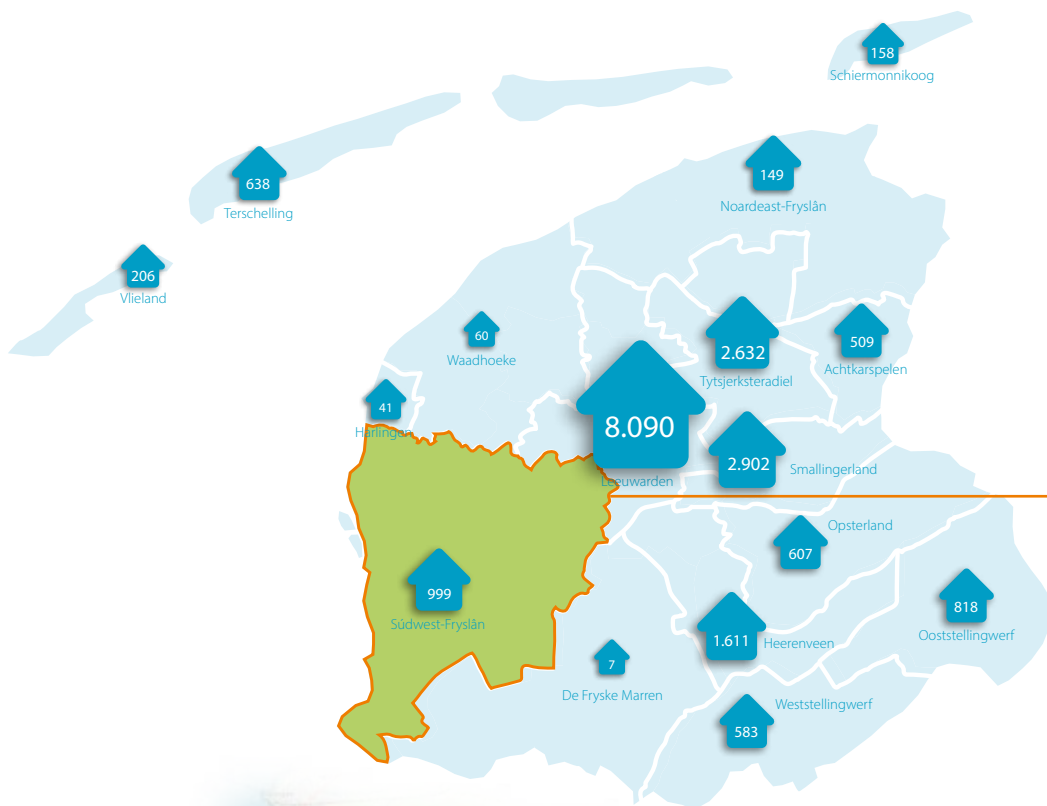
de substantieel hogere vraagdruk voor sociale huur in de grootste kernen, ligt onze focus voor nieuwbouw daarop.

Ook hadden wij intensief contact met meerdere dorpsbelangen en lokale initiatieven over vraagstukken op het gebied van duurzaamheid. In onder meer Heeg en Koudum was dat het geval.

In het seniorencomplex Claerbergen in Koudum hebben maatschappelijke partners zich terug terugtrokken en daarmee zijn bewonersactiviteiten geminimaliseerd. Op experimentele basis trachten we dat met specifiek aangezochte nieuwe jonge bewoners weer op gang te brengen.



# Woningvoorraad per 31-12-2023



Wij doen het voor onze bewoners