

Voortgangsrapportage 2024 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 over 2024 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.

Onze bewoners blijven bij alles wat we doen centraal staan. Dit vormde ons kompas in 2024. Een jaar waarin we, ondanks alle uitdagingen, onze missie hebben waargemaakt. Door samenwerking met uw gemeente, onze huurdersorganisaties en onze ketenpartners kunnen wij blijven ontwikkelen en lukt het ons om goed en betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken. De volkshuisvestelijke vraagstukken van vandaag, zoals woningtekorten, betaalbaarheid, verduurzamen en leefbaarheid in buurten en wijken, kunnen we immers alleen samen oplossen!

Wij danken daarom iedereen waarmee wij in 2024 intensief hebben samengewerkt om onze missie te realiseren; goed en betaalbaar wonen!

Onze 3 belangrijke pijlers

In 2024 hebben we grote stappen gezet. Onze focus op drie belangrijke pijlers - betaalbare verduurzaming, uitbreiding van de woningvoorraad en leefbare buurten - heeft mooie resultaten opgeleverd.

Betaalbare verduurzaming: samen naar een duurzamere toekomst

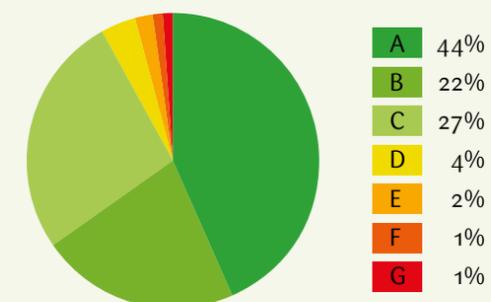
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93% van onze woningen energielabel C of beter heeft. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar het helpt onze bewoners ook om hun woonlasten te verlagen.



Onze ambitie is helder: in 2025 hebben al onze woningen label C of beter, label B in 2030 en zijn onze woningen CO₂-neutraal in 2050. Zo dragen we samen bij aan een duurzame en betaalbare toekomst. Hierbij werken we vanuit de circulariteitsgedachte. Door materialen slim te hergebruiken, proberen we verspilling te voorkomen en onze CO₂-uitstoot te minimaliseren. We vervangen alleen wat echt noodzakelijk is en geven prioriteit aan reparaties om de levensduur van bestaande materialen zoveel mogelijk te verlengen. In 2024 hebben we wederom meer woningen van zonnepanelen voorzien. Dit jaar hebben we met het oog op het aflopen van de salderingsregeling en de eventuele gevolgen hiervan voor onze bewoners, de zonnepanelen van Stichting Wocozon aangekocht. De reden hiervoor is dat wij dan meer grip hebben op de eventuele risico's en financiële gevolgen die het afschaffen van de salderingsregeling met zich meebrengt. Deze aankoop is meegenomen in de bestedingen ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen.

De uitdagingen rond het overbelaste elektriciteitsnet blijven groot en raken ons op veel fronten. Vertragingen in de aanleg van stroomvoorzieningen hinderen niet alleen de voortgang van onze nieuwbouwprojecten, maar zetten ook een rem op de energietransitie en vergroening. Innovatie en samenwerking blijven ook hierbij cruciaal om onze ambities te verwezenlijken. Met onze ketenpartners kijken we naar manieren om het elektriciteitsnet minder zwaar te belasten.

Energielabels WoonFriesland 2024



Aandeel label C of beter: 93%

Tegelijkertijd zetten we in op vernieuwende oplossingen, zoals collectieve aansluitingen, waarmee we knelpunten op het net effectief kunnen aanpakken.

In bestaande wijken zijn we aan de slag gegaan met concrete groenplannen. Samen met bewoners en gemeenten zoeken we naar manieren om verharding in tuinen en straten tegen te gaan bij bestaand bezit. Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben we vergroening geïntegreerd in het bouwproces.

Netto uitbreiding van woningen: bouwen voor de toekomst

We liggen op stoom met onze ambitie om in Friesland de komende jaren 2000 nieuwbouwwoningen toe te voegen, maar we willen nog sneller vooruit. Terwijl veel woningcorporaties in onze provincie de afgelopen jaren nauwelijks groeiden en het aantal sociale huurwoningen is gedaald, hebben wij tussen 2018 en 2024 onze portefeuille met circa 1.375 woningen uitgebreid.

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd stijgen en ons antwoord daarop is helder. We richten ons op het toevoegen van betaalbare, permanente woningen en het vasthouden van bestaande woningen, soms zelfs door woningaankopen te doen. Wij verkopen in en uit principe geen woningen. Zo zorgen we ervoor dat meer woningzoekenden een thuis vinden. Dit is de koers die we ook in 2024 hebben voortgezet.

In 2024 hebben we 217 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. We hadden graag nog meer woningen gebouwd en ook een nog grotere stap willen maken in de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.

Financieel hadden we hiervoor de ruimte, echter hebben we helaas een bijstelling naar beneden moeten doen vanwege voor ons niet beïnvloedbare factoren en omstandigheden. Denk aan netcongestie, vergunningstrajecten en flora en fauna wet- en regelgeving. Dit betekent overigens niet dat de nieuwbouw niet doorgaat, maar dat we deze woningen op een later moment opleveren.

Leefbare buurten; samen bouwen aan een fijne woonomgeving

De druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken neemt toe. Het aantal kwetsbare bewoners groeit en vraagt om onze bijzondere aandacht en betrokkenheid. Het gaat niet alleen om het bieden van een dak boven het hoofd, maar ook om het creëren van wijken waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en ondersteunen. Leefbare buurten zijn buurten waar iedereen een plek heeft, waar je je gezien voelt, mee kunt doen en waar hulp beschikbaar is als dat nodig is.

'Netto uitbreiden met sociale huurwoningen is cruciaal voor het oplossen van de woningnood.'

Om de groeiende en complexe opgaven in wijken en buurten aan te pakken, hebben we ingezet op intensievere samenwerking. Alleen door samen te werken met welzijnsorganisaties, zorgverleners, gemeenten en bewoners kunnen we de leefbaarheid in onze buurten behouden en versterken. We bouwen niet alleen in de vorm van stenen, maar ook aan sociale verbindingen die buurten leefbaar en veiliger maken.

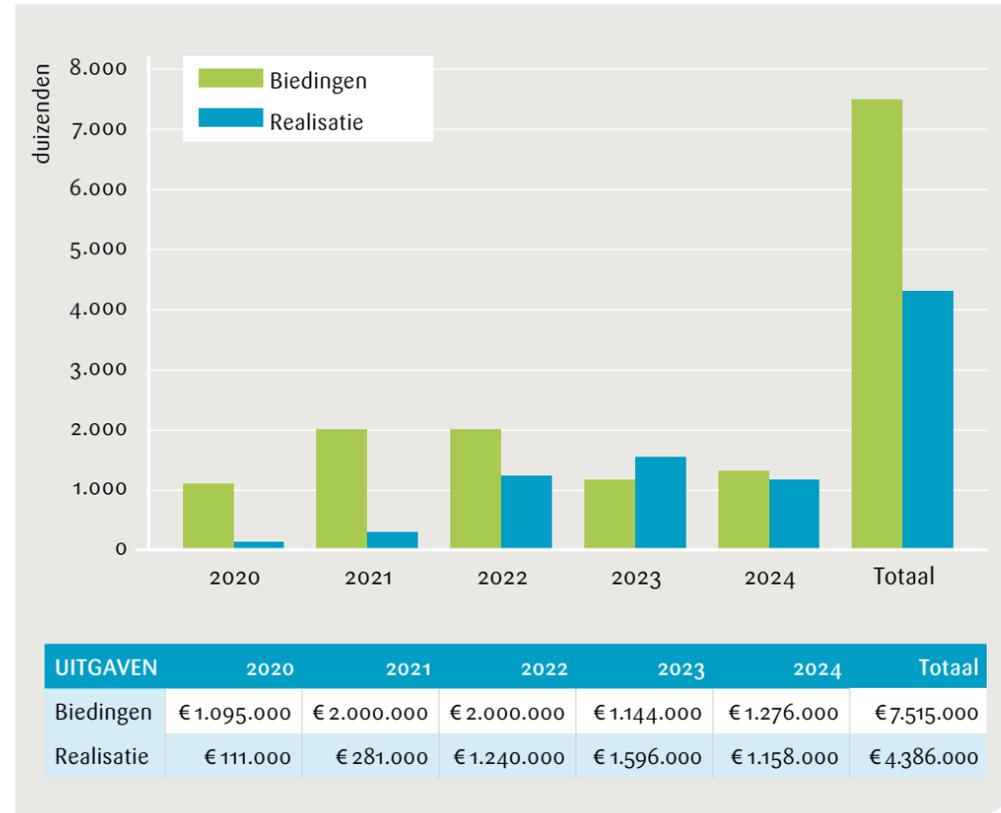


Aantal woningen met zonnepanelen in 2024

10.917

Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



Zonnepanelen

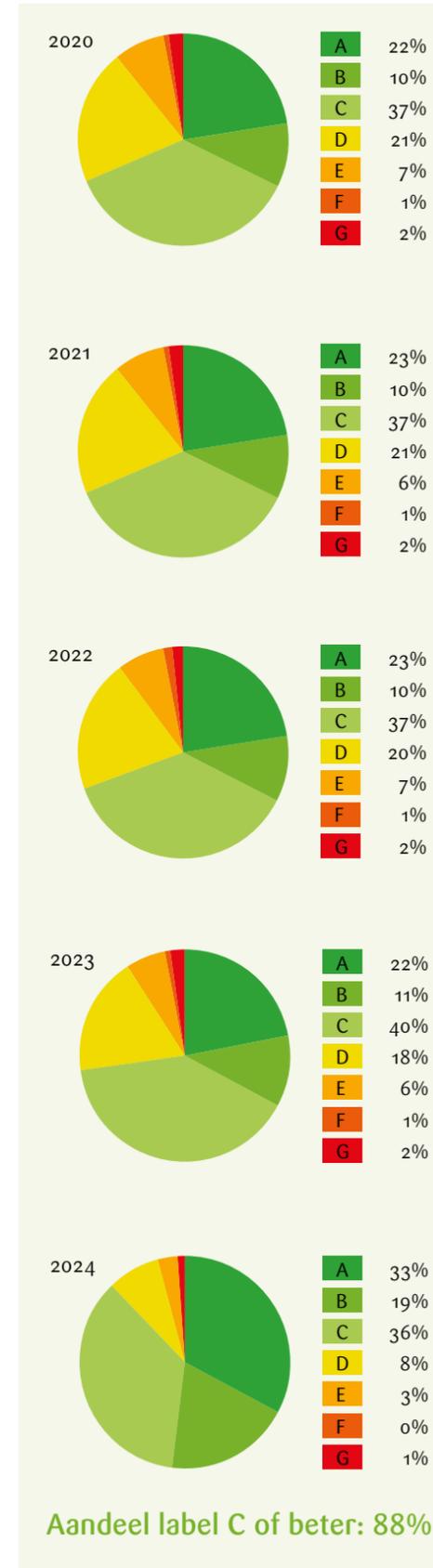
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

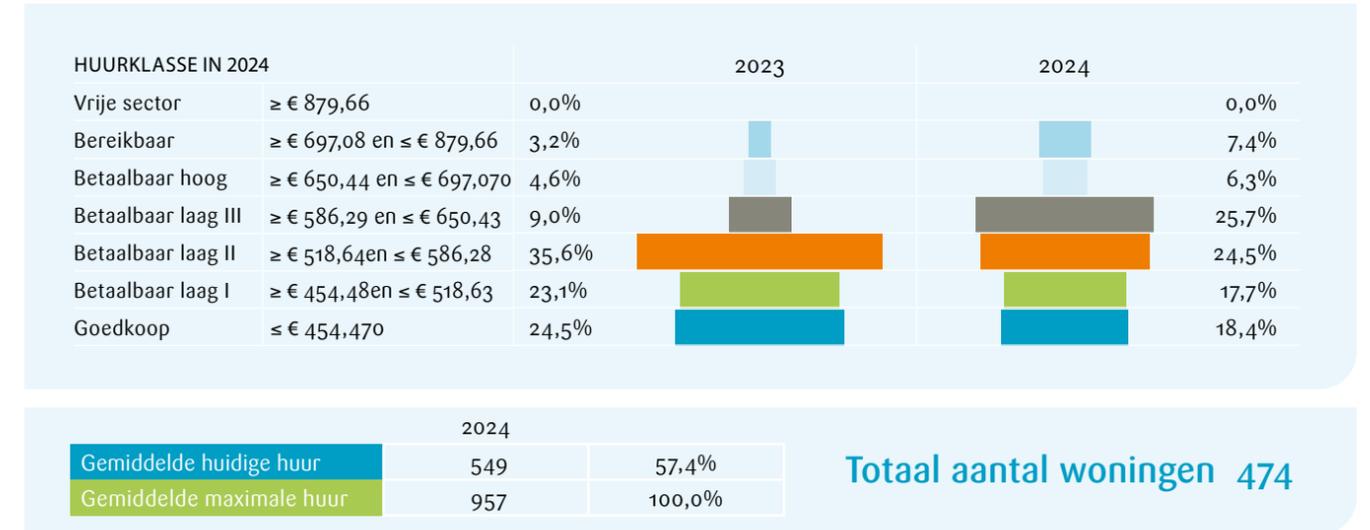
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 17.886
2022	€ 18.626
2023	€ 21.399
2024	€ 30.808

Energielabels

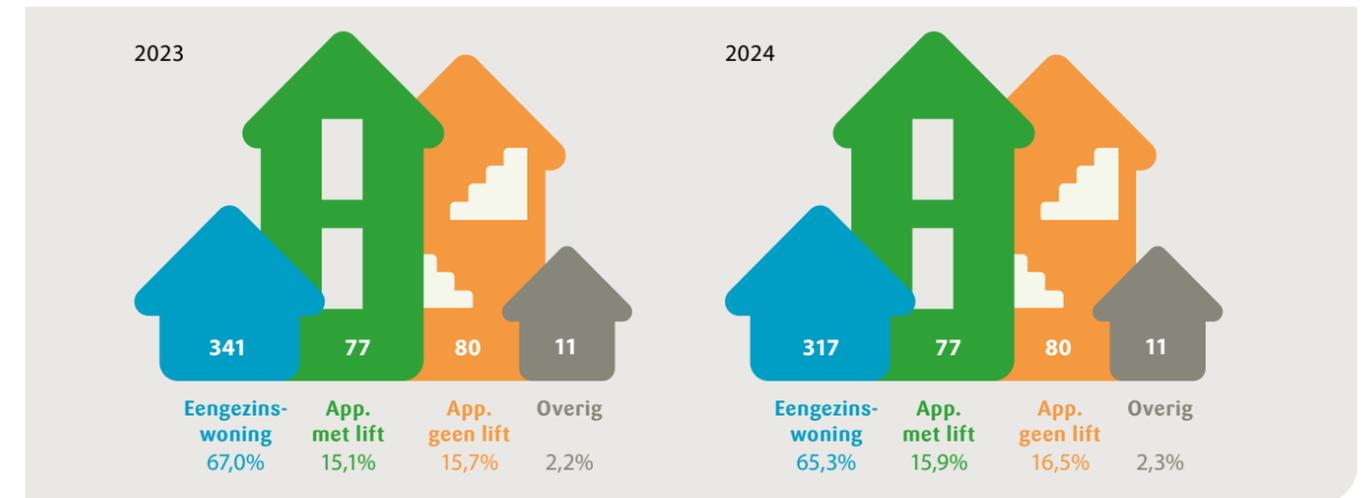


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	10,1%	11,4%	8,2%	12,1%	12,2%

Zoekduur in weken

	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	25,8	29,2	28,7	34,4	
Betaalbaar laag	25,1	37,6	38,9	28,8	
Betaalbaar hoog	59,1	61,7	29,1	29,1	
Bereikbaar		42,0	20,1	19,9	
Vrije sector huur					
Zoekduur gemiddeld	27,1	34,9	34,7	29,7	*

(*) In verband met de overgang naar FrieslandHuurt is er voor 2024 geen betrouwbare zoekduur te bepalen.

Realisatie bieding 2024

THEMA		BIEDING 2024		REALISATIE 2024	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 1.276.000		€ 1.158.000
	Uitgaven onderhoud		€ 867.000		€ 711.000
	Totaal		€ 2.143.000		€ 1.869.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw				
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop	24	€ 3.013.000	24	€ 755.000
	(-) Verkoop				
	Totaal	-24	€ 3.013.000	-24	€ 755.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	-24		-24	
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 42.000		€ 45.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 5.198.000		€ 2.669.000

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2023	Aantal 2024
	Aantal aangeboden woningen	5	1
	Aantal gehuisveste personen	13	8
WONEN EN ZORG			
	Senioren		
	Geschikt wonen	82	82

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
	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 2024
	Diverse straten	Buitenpost	22
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Achtkarspelen	2
	Totaal		24

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Achtkarspelen in 2024

In de gemeente Achtkarspelen hebben wij in 2024 met onze bieding vooral ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaand bezit en op de herstructurering van 24 woningen in Surhuisterveen. Inmiddels zijn deze 24 woningen gesloopt en zijn de bewoners gehuisvest in een vergelijkbare woning. Vrijwel alle bewoners verwachten na realisatie terug te keren naar de nieuwbouw.

Wij kunnen na de sloop op eigen terrein 30 nieuwe woningen terugbouwen, onderverdeeld in 10 woningen geschikt voor senioren en 20 woningen geschikt voor kleine huishoudens. Deze differentiatie sluit aan bij de wensen van de bewoners. Wij breiden met dit nieuwbouwplan ons bezit in Surhuisterveen uit met 6 woningen. In 2024 hebben wij dit nieuwbouwplan in samenwerking met de gemeente voorbereid en wij verwachten de woningen in 2025 op te leveren.

De versnelling in de verduurzaming van de woningen, het gelijktijdig uitvoeren van regulier onderhoud en het verbeteren van de leefbaarheid kenmerken de activiteiten en bestedingen in ons bestaand bezit. Grotendeels zijn de bestedingen ongeveer gelijk aan hetgeen in de bieding voor 2024 was begroot. Dit geldt voor zowel de bestedingen ten behoeve van onderhoud en kwaliteitsverbetering als ook voor leefbaarheid.

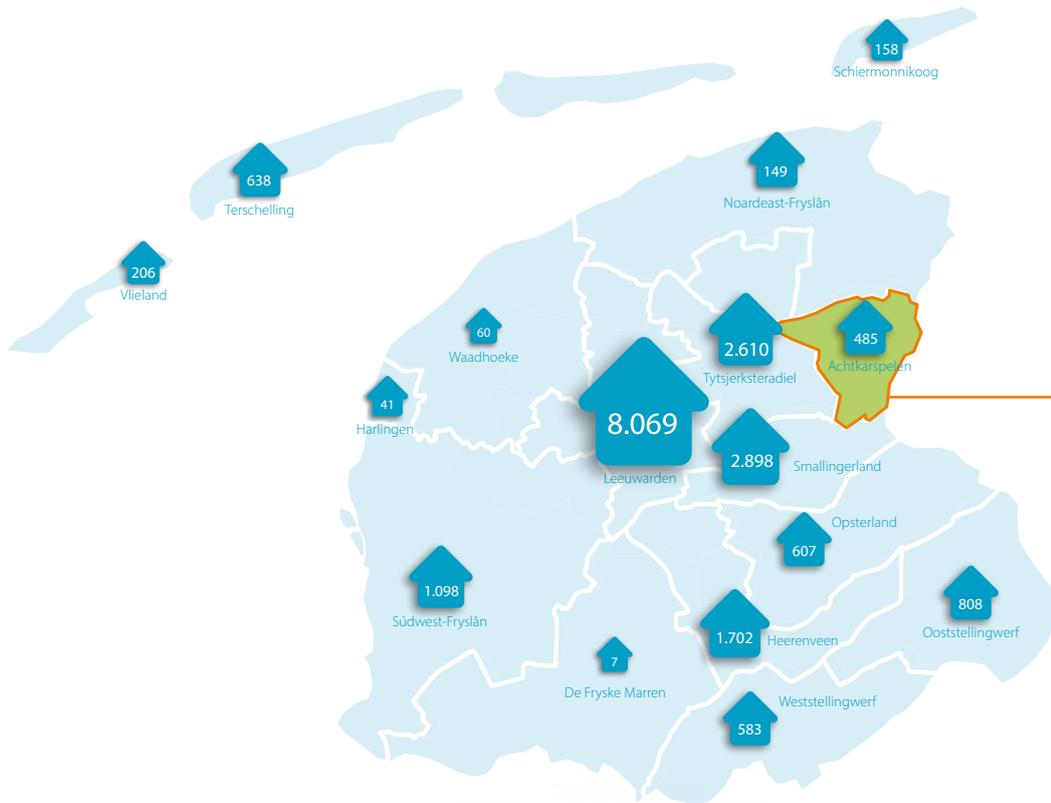
De resultaten zijn er ook; eind 2024 heeft 88% van onze woningen energielabel C of beter! Een verbetering van 10% ten opzichte van 2023. Van deze 88% heeft 33% zelfs energielabel A, 19% label B en 36% label C. Dit jaar zijn overigens bij de uitgaven voor de verbetering van kwaliteit en energieprestatie, ook de investeringen opgenomen ten behoeve van de overname van de Wocozon-zonnepanelen door WoonFriesland.

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 toonden voor zelfbouw, hebben we in samenspraak met de door ons geselecteerde aannemer, vier kavels in de verkoop gebracht. Uiteindelijk bleek dat ook voor de verkoop van deze bouw kavels in het dorp geen belangstelling was.

Daarom hebben we het initiatief genomen om met een bouwbedrijf 4 energiezuinige en betaalbare koopwoningen te ontwikkelen. Deze woningen zijn door het bouwbedrijf breed in de markt gezet en zijn ook in optie genomen door aspirant-kopers. Wij verwachten dat de woningen in 2025 worden opgeleverd. De start bouw is begin maart 2025 gepland. Hiermee wordt een lang meerjarig interactief proces met het dorp afgesloten.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners