

Voortgangsrapportage 2024 WoonFriesland gemeente Ooststellingwerf



Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Ooststellingwerf

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

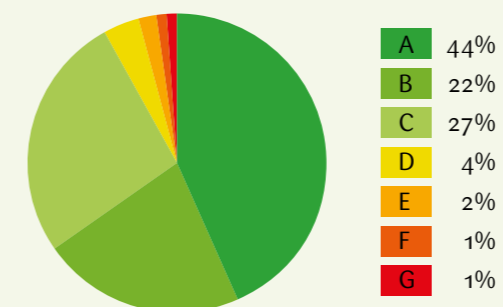
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93% 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.

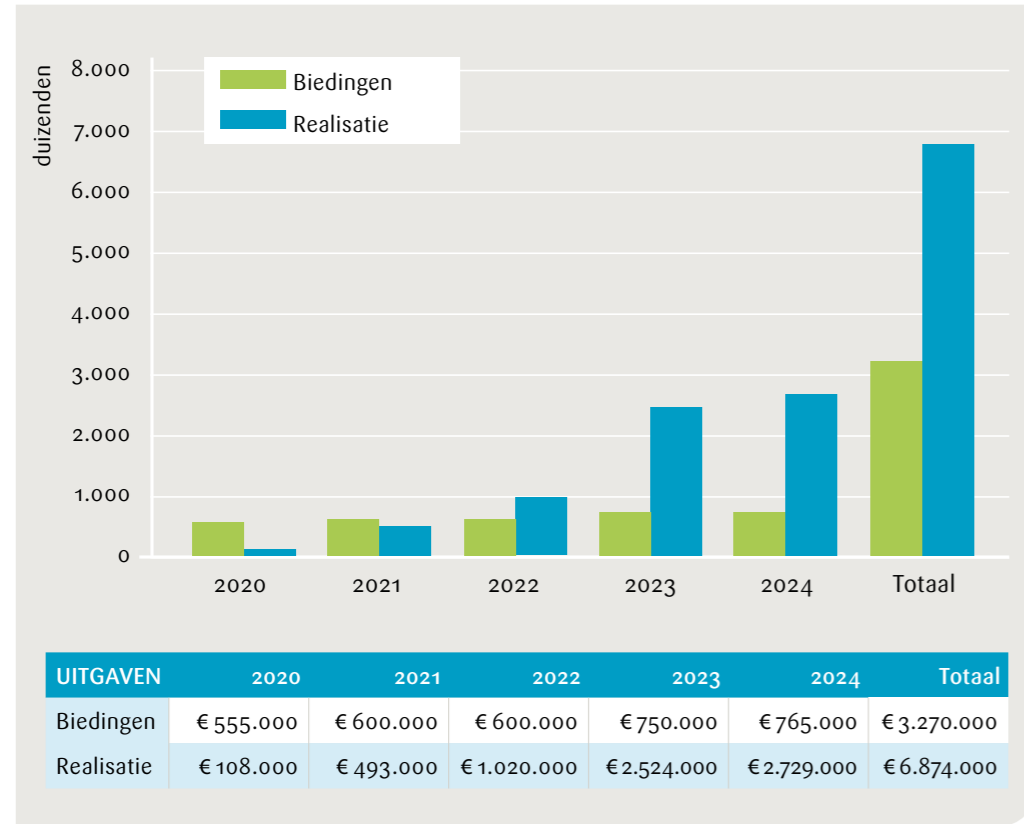


Aantal woningen met zonnepanelen in 2024

10.917

Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



Zonnepanelen

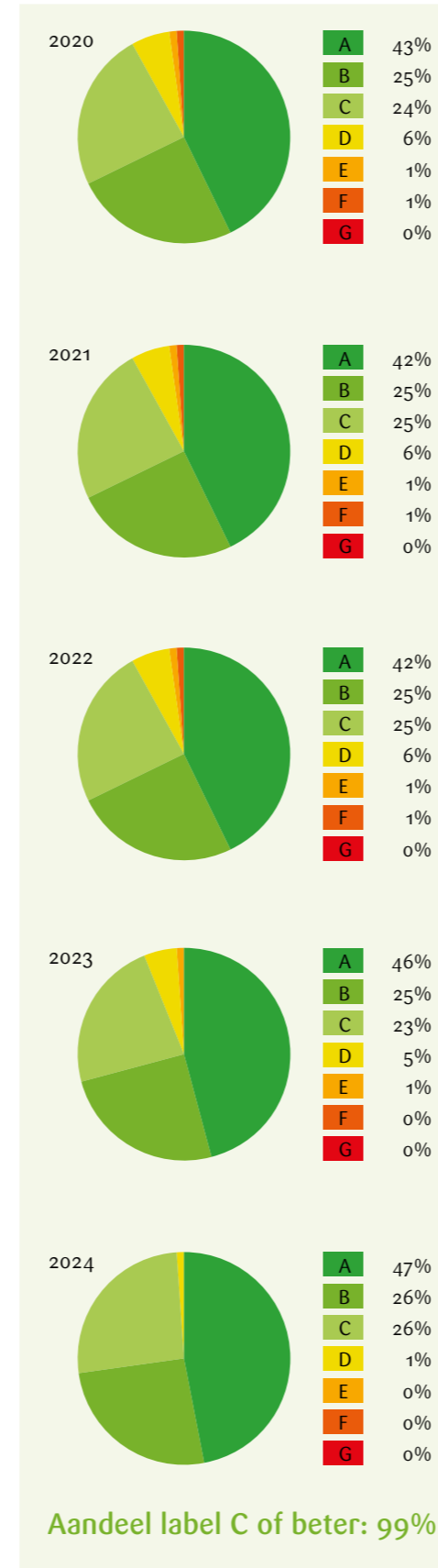
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

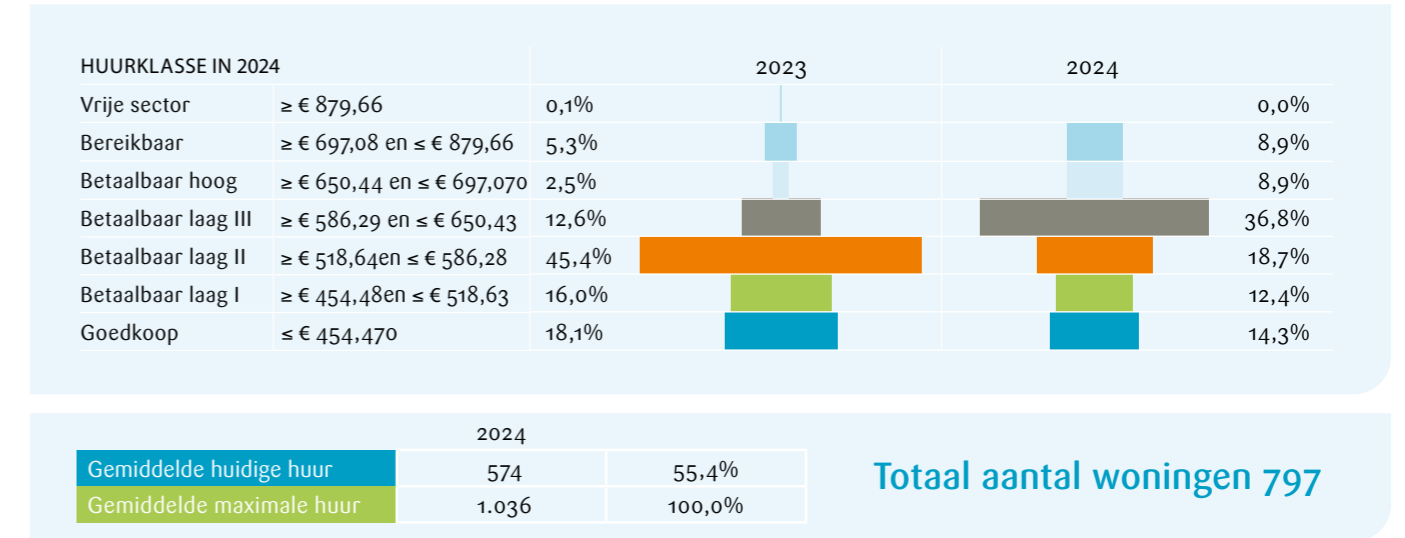
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 23.647
2022	€ 24.125
2023	€ 27.487
2024	€ 30.453

Energielabels

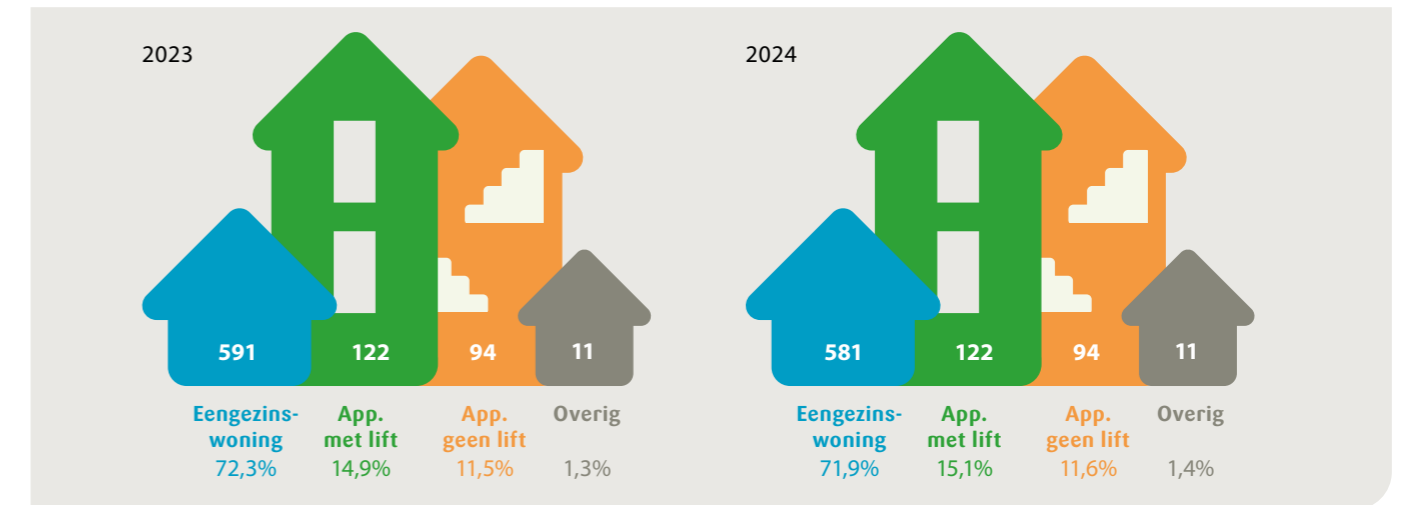


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	7,1%	8,3%	7,1%	8,1%	8,5%

Zoekduur in weken

	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	34,2	37,0	42,3	45,4	
Betaalbaar laag	38,8	31,4	37,5	36,1	
Betaalbaar hoog	26,0	43,9	37,5	19,7	
Bereikbaar	27,2	18,4	23,3	17,6	
Vrije sector huur					
Zoekduur gemiddeld	35,3	32,3	37,6	35,3	*

(*) 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		€ 765.000		€ 2.729.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.650.000		€ 1.013.000
	Totaal		€ 2.415.000		€ 3.742.000
NIEUWBOUW/AANKOOP	SLOOP/VERKOOP				
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw	10	€ 2.500.000		
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop	10	€ 1.228.000	10	€ 238.000
	(-) Verkoop				
	Totaal	0	€ 3.728.000	-10	€ 238.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	0		-10	
LEEFBAARHEID	Uitgaven leefbaarheid		€ 86.000		€ 76.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 6.229.000		€ 4.056.000

THEMA	DOELGROEPEN	Aantal 2023	Aantal 2024
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders		
	Aantal aangeboden woningen	5	5
	Aantal gehuisveste personen	9	18
WONEN EN ZORG	Senioren		
	Geschikt wonen	251	251

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
	Appelscha	
	Haulerwijk	
	Oosterwolde	

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	Appelscha, Oosterwolde	54
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Ooststellingwerf	2
	Totaal		56

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Ooststellingwerf in 2024

In uw gemeente focussen we op een versnelling in de verduurzaming van ons woningbestand, wat terug te zien is in onze investeringen. In 2024 hebben we meer geïnvesteerd in verbetering en onderhoud dan oorspronkelijk in de bieding was opgenomen. Dit komt mede door de aankoop van de zonnestroominstallaties op de daken van onze woningen.

De geplande vervangende nieuwbouw van tien woningen aan de Wilpkamp in Donkerbroek vindt later plaats dan oorspronkelijk voorzien. De sloop is in 2024 afgerond, de nieuwbouw is in voorbereiding en de woningen zullen we naar verwachting in 2025 opleveren.

Om tot langjarige inzichten en afspraken over (extra) woningbouw te komen, hebben we samen met u en in afstemming met collega-corporatie Actium stappen gezet naar een kwantitatief woningbouwprogramma. De ontwikkeling van locaties verloopt gestaag, zij het in een laag tempo. Externe factoren, zoals participatieprocessen, instemming van andere instanties en onduidelijkheid over netcapaciteit, zorgen voor vertraging. Een versnelling van processen is wenselijk en kan worden bereikt door de personele capaciteit en interne keten te versterken.

Voor de uitvoering van prestatieafspraken en ter bevordering van integrale samenwerking is in de gemeente Ooststellingwerf een gezamenlijke startbijeenkomst georganiseerd. Dit was een belangrijke stap om de gemaakte afspraken te operationaliseren. Gedurende het uitvoeringsjaar zijn professionals van alle betrokken partijen elkaar beter en sneller gaan vinden, met name op het gebied van duurzaamheid en vergroening. Op andere terreinen, zoals huisvesting en inburgering van statushouders, bevinden we ons nog in een aanloopfase.

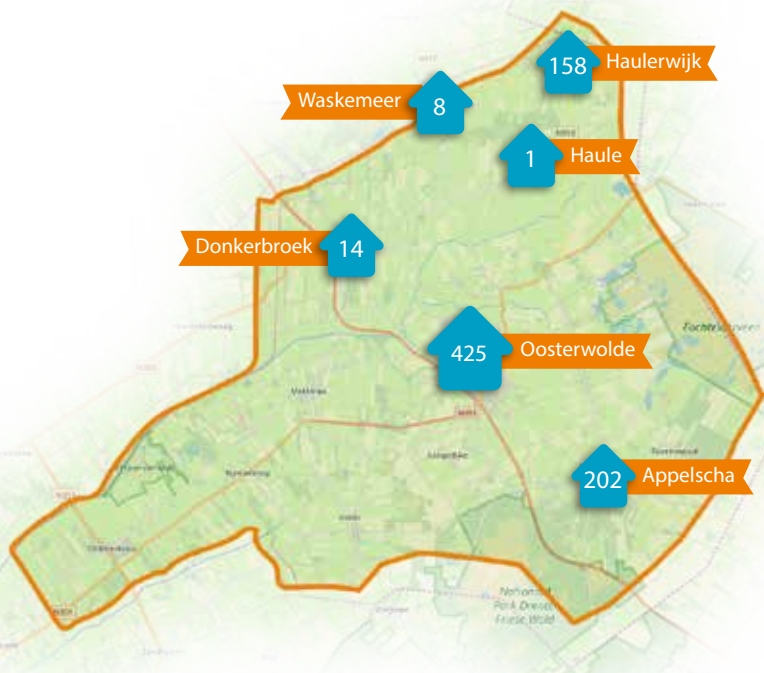
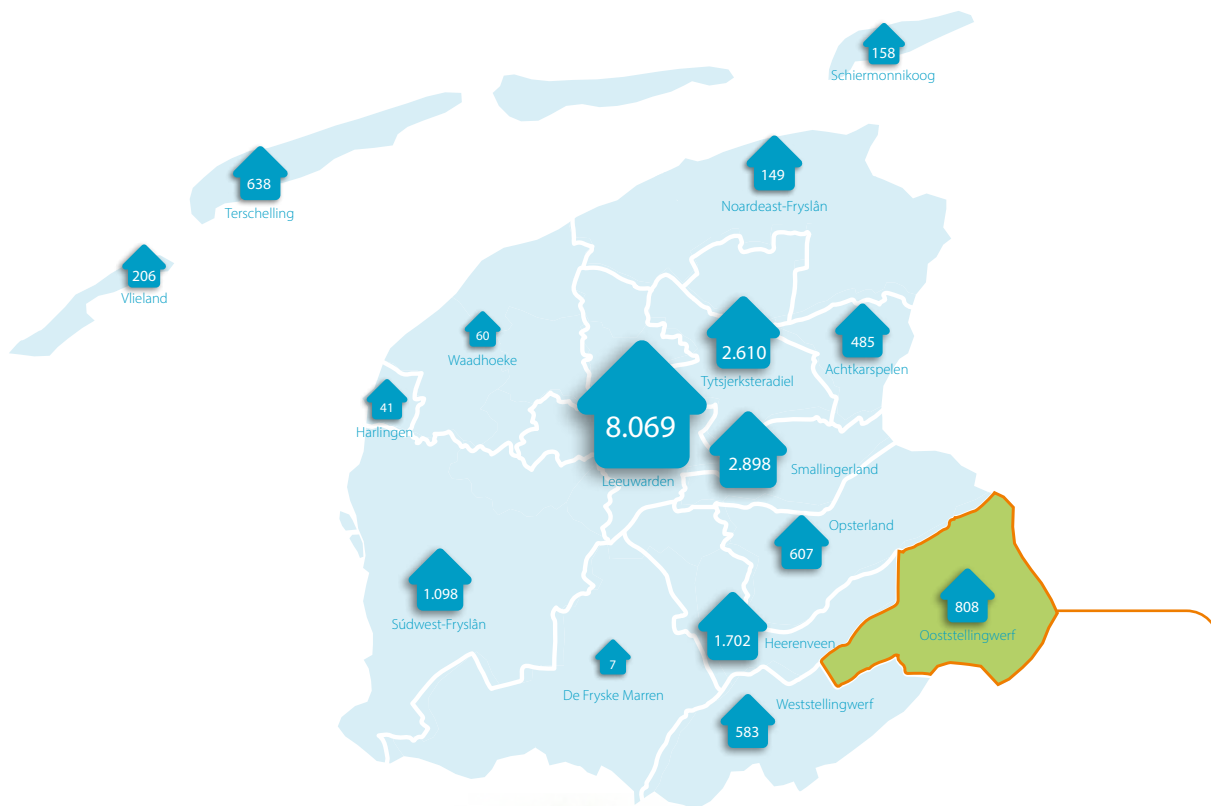
Onder de noemer Domein Overstijgend Samenwerken (DOS) hebben we in Oosterwolde ervaring opgedaan

met multidisciplinair en organisatieoverstijgend werken, waarbij de behoeften in de wijk en buurt centraal staan. In wijkgesprekken brengen we behoeften rondom langer zelfstandig wonen en leefbaarheid in kaart. Bewoners werken hierbij samen met zorg- en welzijnsorganisaties, de gemeente en woningcorporaties. Hoewel de focus ligt op wijken waar wij weinig bezit hebben, zijn de geleerde lessen breder toepasbaar.

De gemeente Ooststellingwerf werkt aan een bouwprogramma en een realistische planning voor meerdere projecten. Naast bekende vertragende factoren kan het tempo worden verhoogd en de slagkracht rond nieuwbouw versterkt. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt een uitdaging, gezien de vele grondposities in uitleglocaties. Het is van belang dat we niet alleen streven naar een kwantitatief sterk nieuwbouwprogramma, maar ook bewuste keuzes maken op basis van de aard en schaal van de kernen, de marktvrage en maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners