

Voortgangsrapportage 2024 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 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

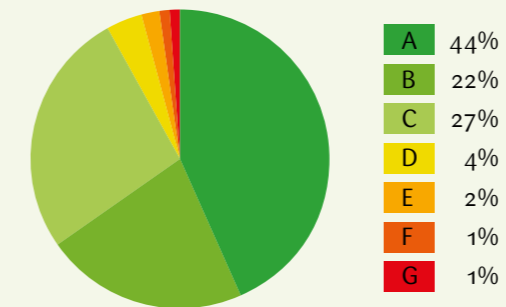
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93%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

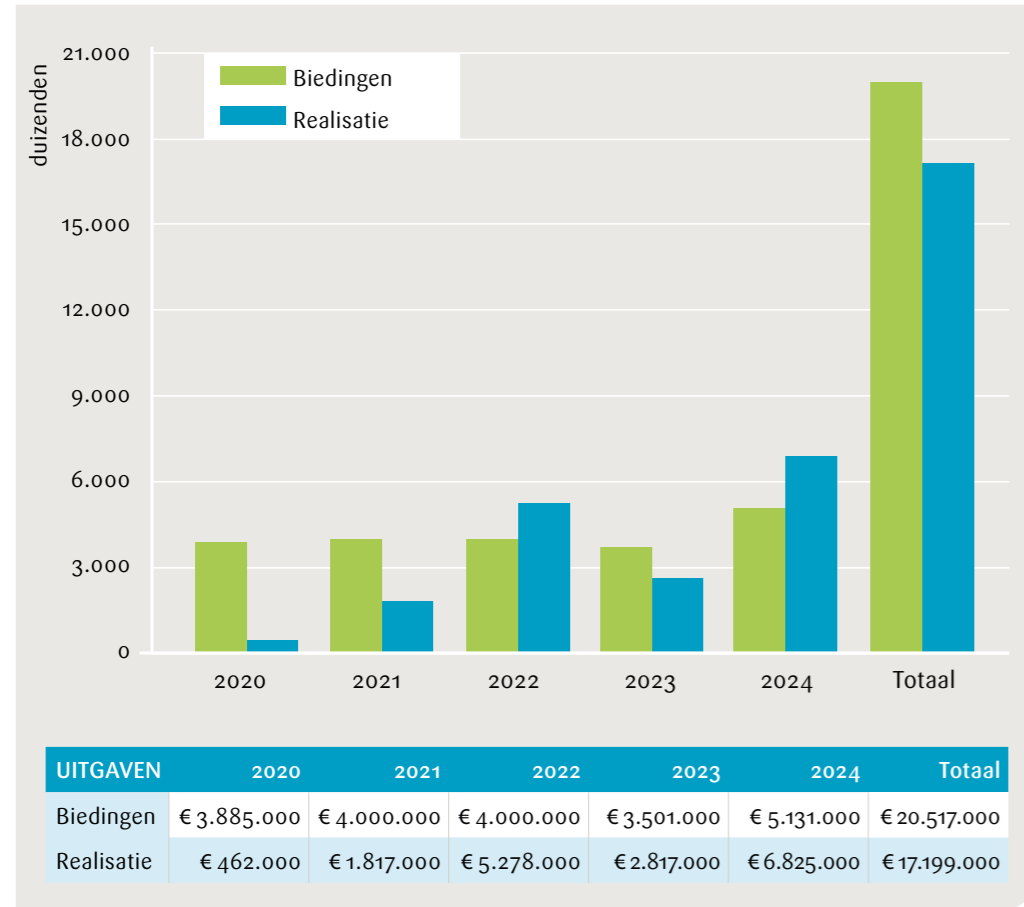
'Netto uitbreiden met sociale huurwoningen is cruciaal voor het oplossen van de woningnood.'

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.



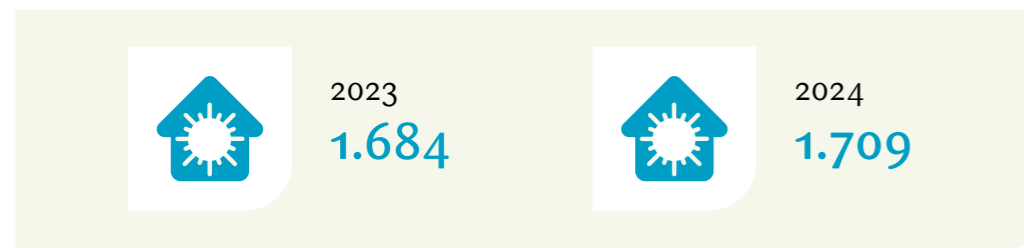
Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



Zonnepanelen

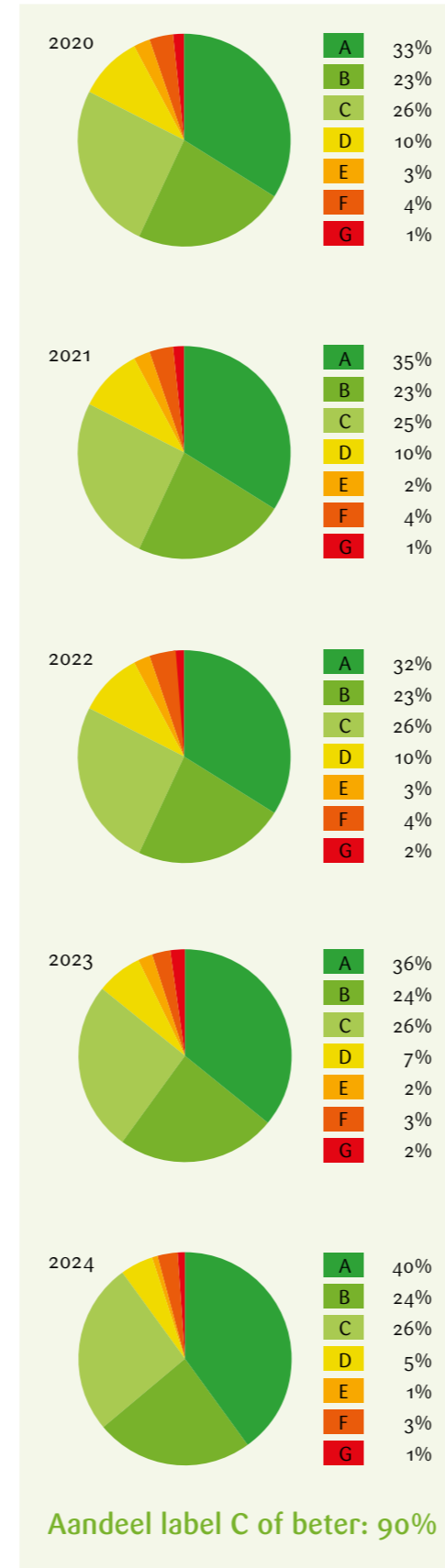
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

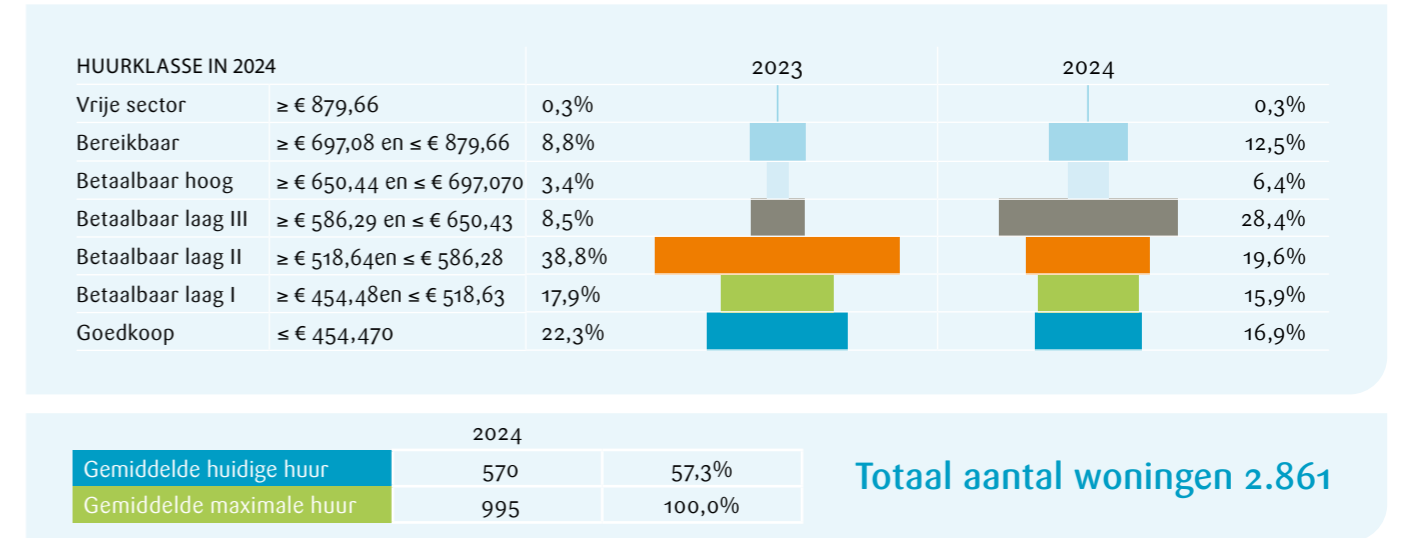
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 19.754
2022	€ 21.915
2023	€ 26.646
2024	€ 30.651

Energielabels

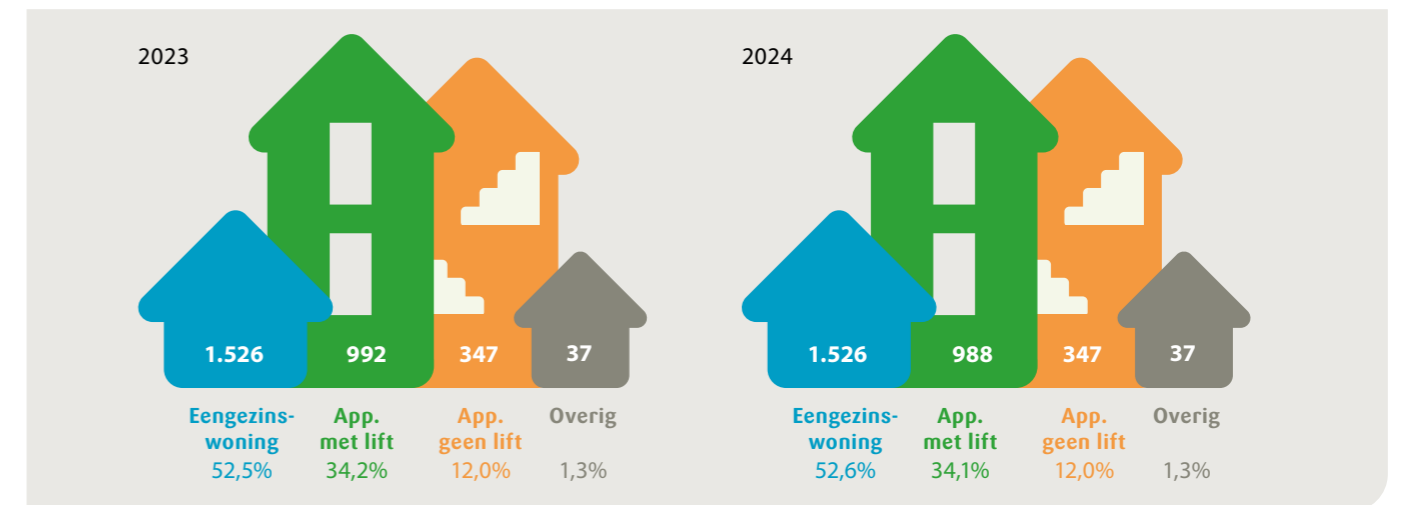


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

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

Zoekduur in weken

	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	38,8	38,4	48,8	58,4	
Betaalbaar laag	38,6	30,9	36,0	39,4	
Betaalbaar hoog	28,9	53,2	28,1	30,7	
Bereikbaar	43,6	30,8	39,4	42,9	
Vrije sector huur	29,4	13,1	31,0	9,1	
Zoekduur gemiddeld	38,6	34,7	39,3	43,2	*

(* 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		€ 5.131.000		€ 6.825.000
	Uitgaven onderhoud		€ 5.441.000		€ 4.827.000
	Totaal		€ 10.572.000		€ 11.652.000
NIEUWBOUW/AANKOOP	TOENAME WONINGVOORRAAD				
SLOOP/VERKOOP	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw	3	€ 600.000		
	(+) Aankoop			1	€ 119.000
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	3	€ 600.000	1	€ 119.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop				
		3		1	
LEEFBAARHEID	Uitgaven leefbaarheid				
			€ 421.000		€ 304.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 11.593.000	€ 12.075.000	

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2023	Aantal 2024
	Aantal aangeboden woningen	18	19
	Aantal gehuisveste personen	28	30
WONEN EN ZORG	Senioren		
	Geschikt wonen	993	988*

(*) Voor 5 VHE's is de vastgoedtype aangepast van intramuraal vastgoed naar maatschappelijk vastgoed waardoor deze niet meer voldoen aan de criteria van geschikt wonen.

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024	2023	Wijk/buurt	2024
	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 2024
	Diverse straten	Drachten / De Bouwen, De Trisken, De Wiken, Centrum, De Swetten, Noordoost,	333
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente	11
	Totaal		344

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Smallingerland in 2024

In de gemeente Smallingerland hebben we in 2024 vooral ingezet op de versnelling in het verduurzamen van bestaand bezit en de voorbereiding van de nieuwbouw, die wij in 2025 en verder verwachten op te leveren.

In Drachten hebben wij een substantieel deel van onze woningen met een energielabel slechter dan C aangepakt. Onze bestedingen voor de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen zijn dan ook hoger uitgevallen dan in de bieding is opgenomen.

Dit jaar zijn bij de uitgaven voor verbetering van kwaliteit en energieprestatie ook de investeringen opgenomen ten behoeve van de overname van de Wocozon-zonnepanelen door WoonFriesland. De stijgende bouwkosten zorgden eveneens voor hogere bestedingen.

De versnelling in de verduurzaming van de woningvoorraad laat mooie resultaten zien! Eind 2024 heeft 90 % van onze woningen energielabel C of beter. Van deze 90% heeft 40% zelfs energielabel A, 24% label B en 26% label C.

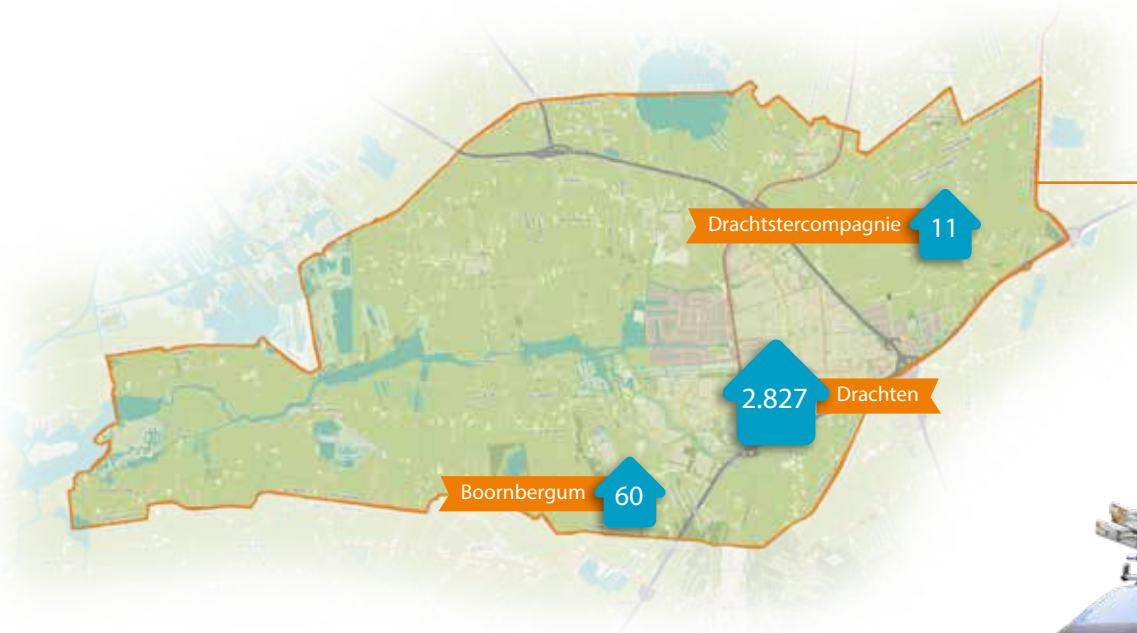
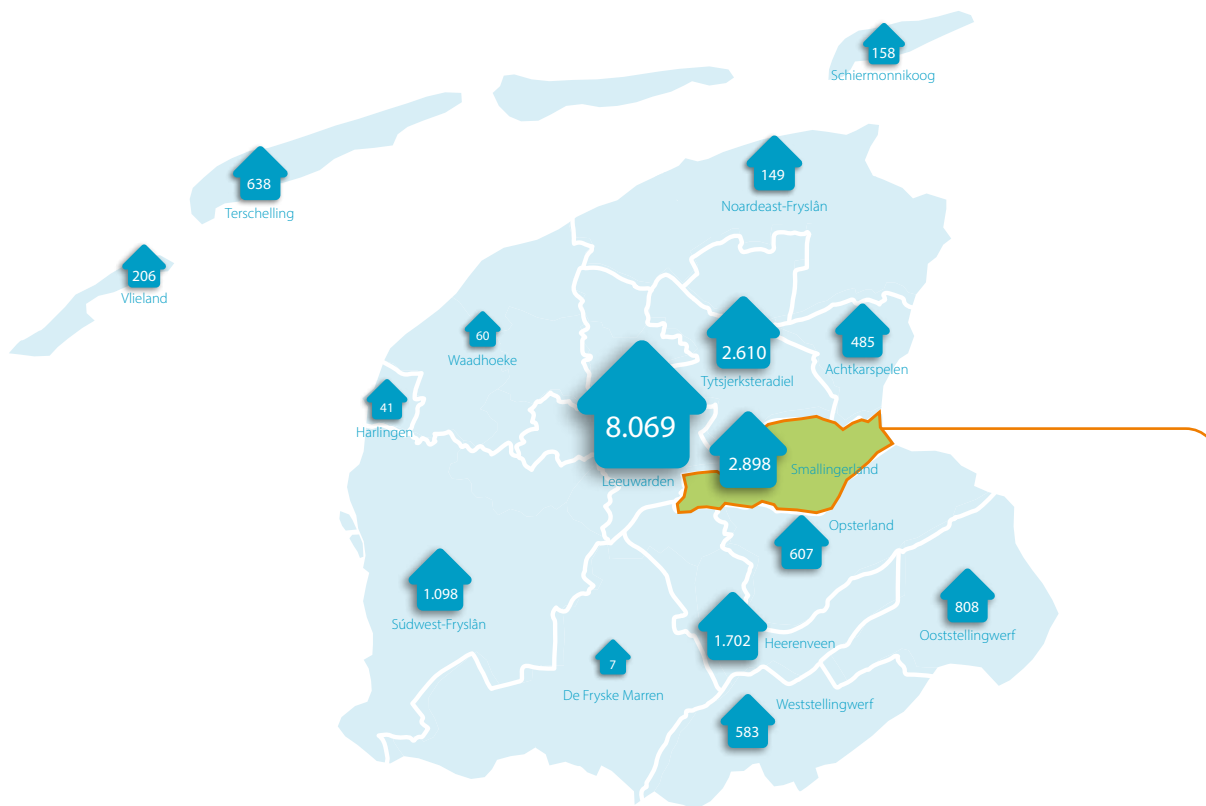
Het regulier onderhoud is conform planning uitgevoerd. Onze onderhoudsuitgaven komen vrijwel overeen met hetgeen in de bieding is begroot.

De verwachting was dat wij in 2024 drie nieuwe woonwageningen zouden opleveren aan de Wetterwille in Drachten. Door tegenvallers bij de bouw van de units en door de wet kwaliteitsborging is de oplevering van de woonwageningen verschoven naar het eerste kwartaal van 2025. Inmiddels zijn de woningen gereed en worden zij in april 2025 bewoond.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Een aantal projecten is doorgeschoven naar 2025, omdat hiervoor bij de diverse samenwerkingspartners meer voorbereidingstijd nodig is.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners