

Voortgangsrapportage 2024 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 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

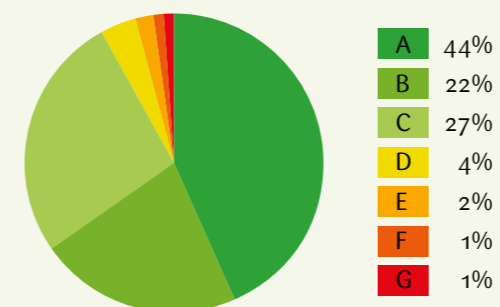
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93%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

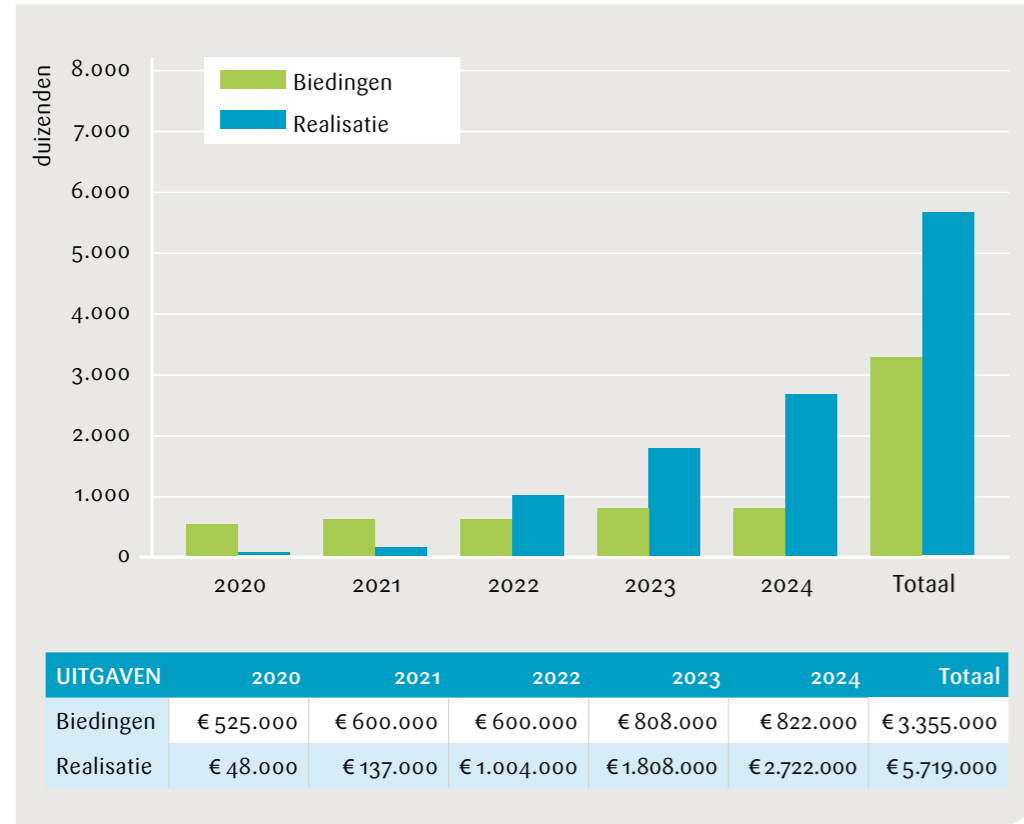


Aantal woningen met zonnepanelen in 2024

10.917

Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



Zonnepanelen

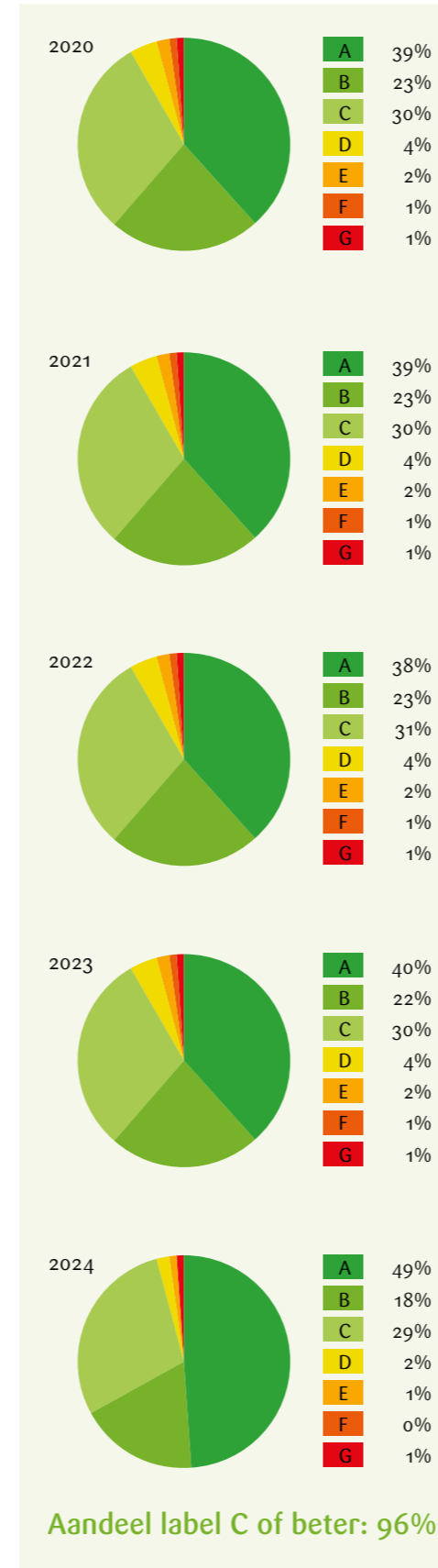
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

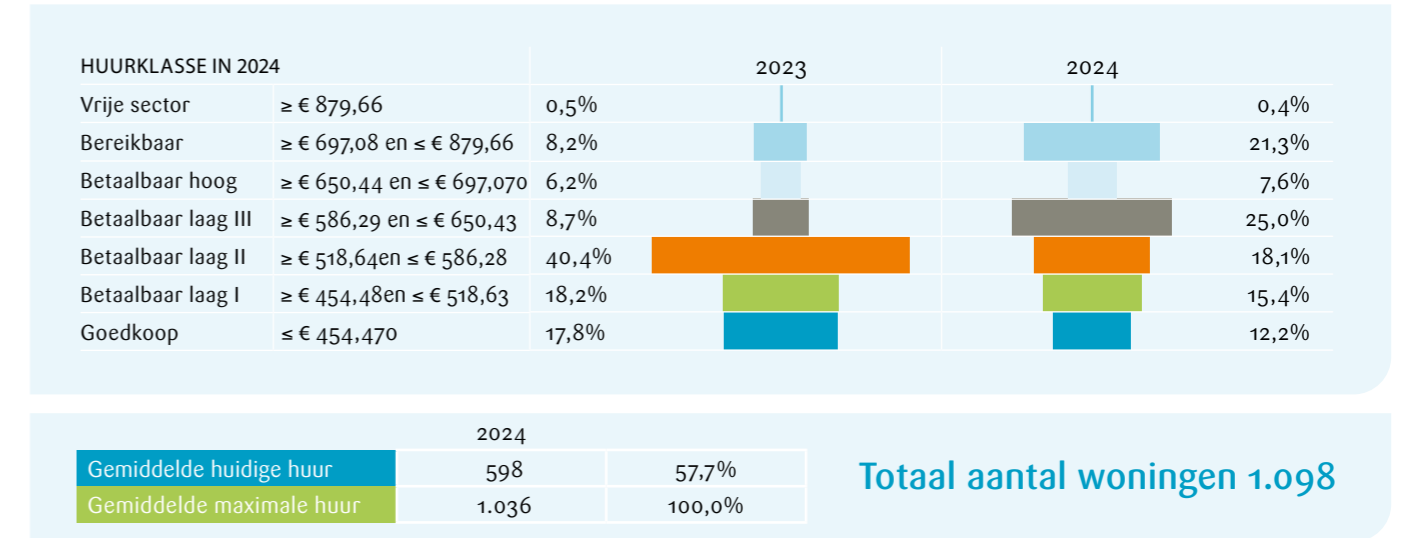
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 21.145
2022	€ 21.963
2023	€ 28.670
2024	€ 35.366

Energielabels

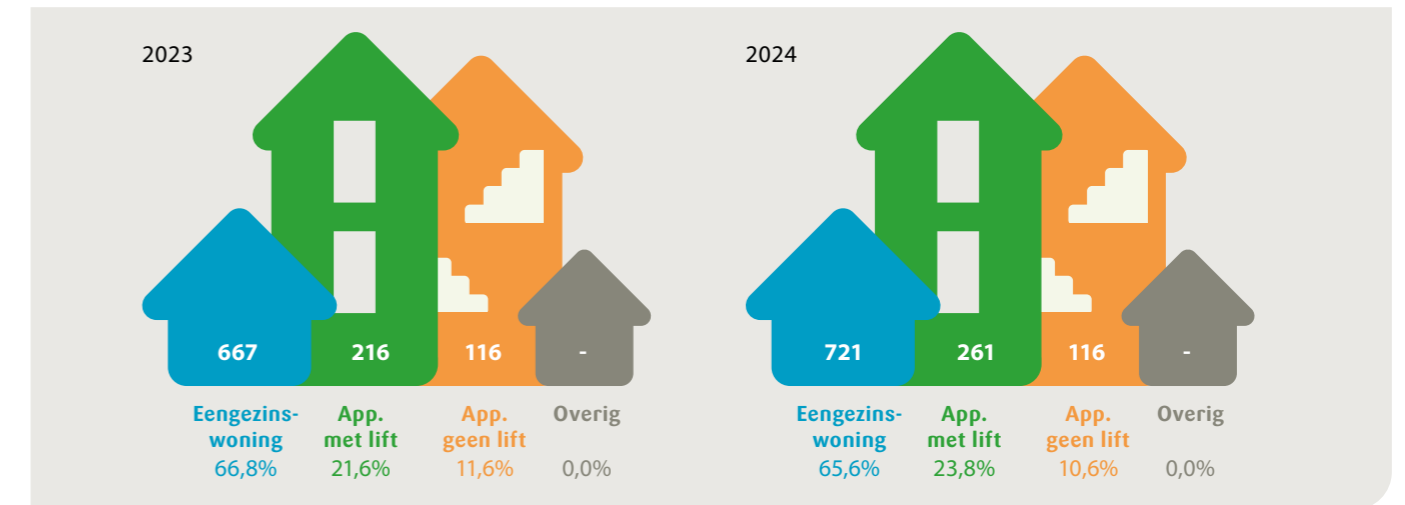


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	10,2%	10,1%	9,5%	13,4%	9,2%

Zoekduur in weken

	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	37,2	33,0	43,3	27,6	
Betaalbaar laag	27,7	33,0	31,7	35,7	
Betaalbaar hoog	39,1	49,3	25,5	19,2	
Bereikbaar	20,9	35,7	45,6	32,7	
Vrije sector huur	44,0	14,6	10,0	8,1	
Zoekduur gemiddeld	30,5	34,4	34,6	32,7	*

(*) 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		€ 822.000		€ 2.722.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.808.000		€ 2.350.000
	Totaal		€ 2.630.000		€ 5.072.000
NIEUWBOUW/AANKOOP	Toename woningvoorraad				
SLOOP/VERKOOP	(+) Nieuwbouw	109	€ 31.070.000	109	€ 30.554.000
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop	16	€ 1.740.000	10	€ 244.000
	(-) Verkoop				
	Totaal	93	€ 32.810.000	99	€ 30.798.000
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	93		99	
LEEFBAARHEID	Uitgaven leefbaarheid		€ 124.000		€ 156.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 35.564.000		€ 36.026.000

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2023	Aantal 2024
	Aantal aangeboden woningen	7	10
	Aantal gehuisveste personen	11	21
WONEN EN ZORG	Senioren		
	Geschikt wonen	223	268

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
GOED	Nijefurd	GOED
GOED	Koudum	GOED
GOED	Sneek	GOED
GOED	Hemelum	GOED

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	Hemelum, Koudum, Sneek, Warns	60
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Sudwest-Fryslan	3
	Totaal		63

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Súdwest Fryslân in 2024

Met de realisatie van de projecten It Skûlplak en Het Perk, beiden in Sneek, maakten we grote stappen in het toevoegen van woningen in uw gemeente. In vervolg op de eerder opgeleverde grondgebonden woningen (19) kwam het naastliggende complex op het It Skûlplak gereed. Daarmee voegden we 45 gelijkvloerse, levensloopbestendige en energiezuinige appartementen toe aan de woningvoorraad.

Ook de nieuwbouw aan Het Perk werd in 2024 opgeleverd. Daar betrof het 64 eengezinswoningen met tuin. De belangstelling was enorm. Voor sommige nieuwe bewoners voelde hun woning in deze 'boppeslach voor Sneek' als een winnend lot uit de loterij.

Ook in de bestaande woningen en woonomgeving hebben we in 2024 fors geïnvesteerd. In zowel kwaliteitsverbetering als onderhoud.

In 2024 hebben we met u, de huurdersorganisaties en andere corporaties toegewerkt naar meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029 en een jaarschijf voor 2025. In een intensief en constructief proces zijn alle relevante disciplines en professionals betrokken. Dat heeft een goede basis gelegd voor gedragen afspraken en intensievere samenwerking. In meerdere werkgroepen zijn suggesties aangedragen voor gerichte doelen en afspraken. Daarin hebben we kennis en ervaring gedeeld, zijn nieuwe werkverbanden ontstaan en is gelijk een begin gemaakt met (verdere) internalisering en breder vertakt commitment. Die aanpak wierp kortom direct vruchten af.

Rond de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid is de uitvoering van lopende afspraken versterkt en verdiept. Gebieds- en wijkgericht werken (o.a. in Koudum), effectieve vroegsignalering, kenbaarheid van schuldhulpverlening en de totstandkoming van een (kwantitatief) woningbouwprogramma waren de onderwerpen in die werkgroepen. In de werkgroep leefbaarheid worden ook diverse in gebruik zijnde monitors en signalen uit het

veld gebundeld om zicht te krijgen op kwaliteit van de leefomgeving en de kracht van de gemeenschap, om onze inzet te richten op kernen en wijken die onder druk staan.

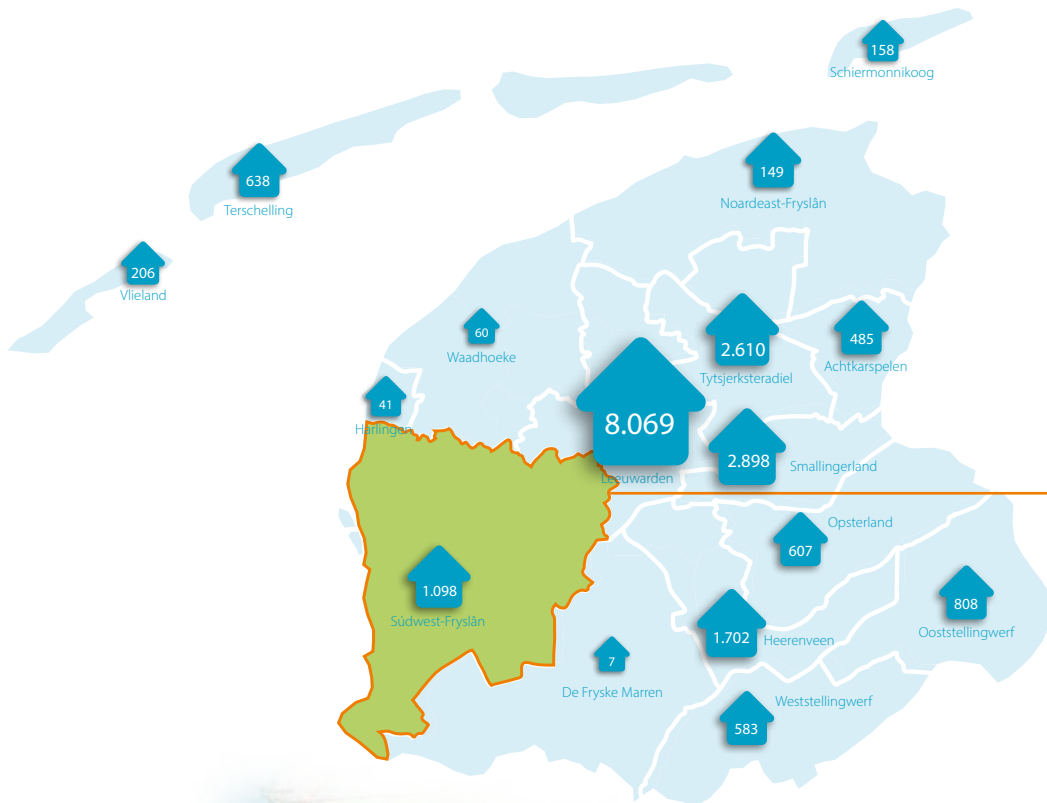
Rond het thema 'welzijn, wonen en zorg' is een separate werkstructuur opgetuigd door de gemeente. Na een periode van analyse en visieontwikkeling is gestart met inzoomen op een drietal wijken/kernen. De insteek is om daar met bewoners en professionals ervaring op te doen met programmatisch werken. Daarbij inspeland op de lokale opgaven, kansen en vragen uit die gemeenschap.

Contacten met initiatieven op het gebied van warmtenetten in onder andere Heeg en Koudum zijn waardevol en leerzaam. Deze voorbeelden verkeren in verschillende fasen. Ze hebben nog niet geleid tot realisatie en daarmee kans op aansluiting van woningen. Deze projecten zijn in de uitvoering nog niet zover en de bewoners hebben daar een grote stem in.

In 2024 hebben wij bijgedragen aan het gemeentelijk woningmarktonderzoek. Dit vormt een basis voor een nieuwe woonvisie, een uitvoeringsprogramma, de actualisatie van de woondeal en meer. Die vervolgstappen worden momenteel voorbereid. Wij denken daarin graag mee.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners