

# Voortgangsrapportage 2024 WoonFriesland gemeente Terschelling

Samen  
werken aan  
goed en  
betaalbaar  
wonen

# Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Terschelling

## 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

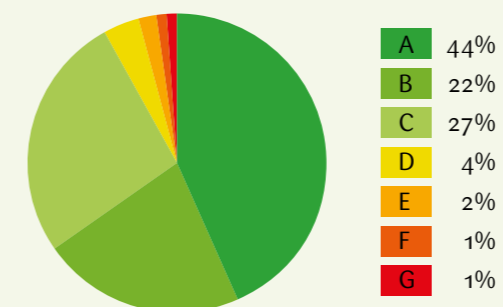
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93% 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.

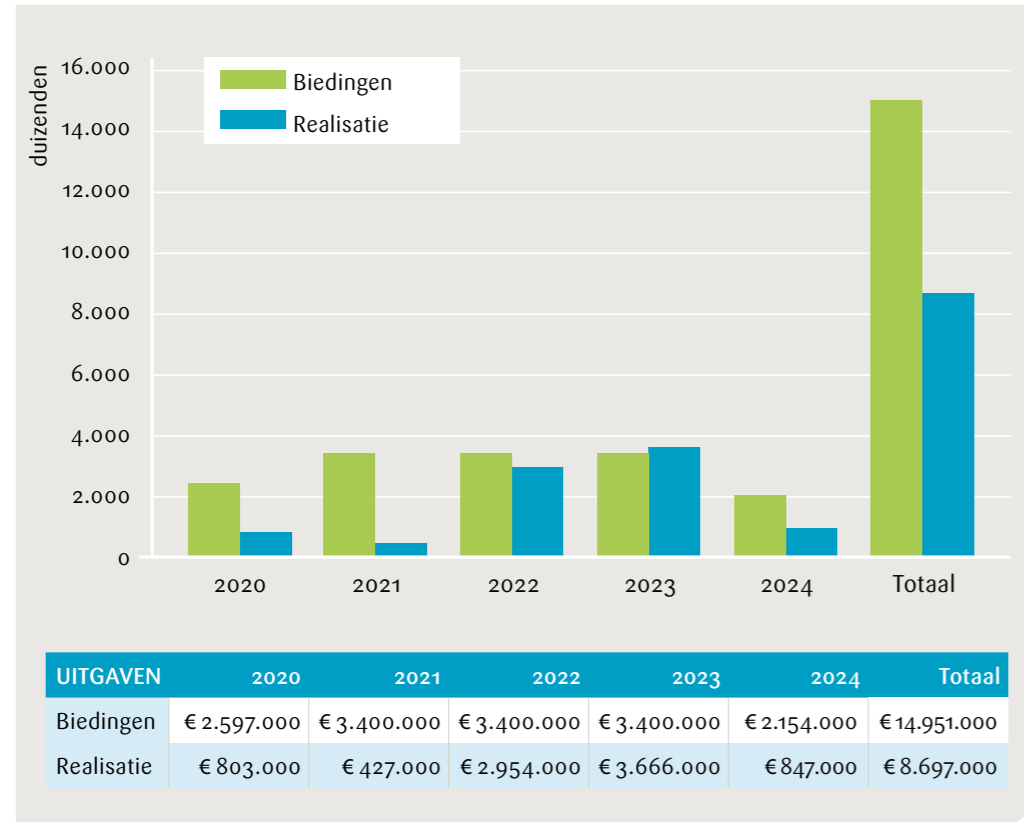


Aantal woningen met zonnepanelen in 2024

10.917

## Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



## Zonnepanelen

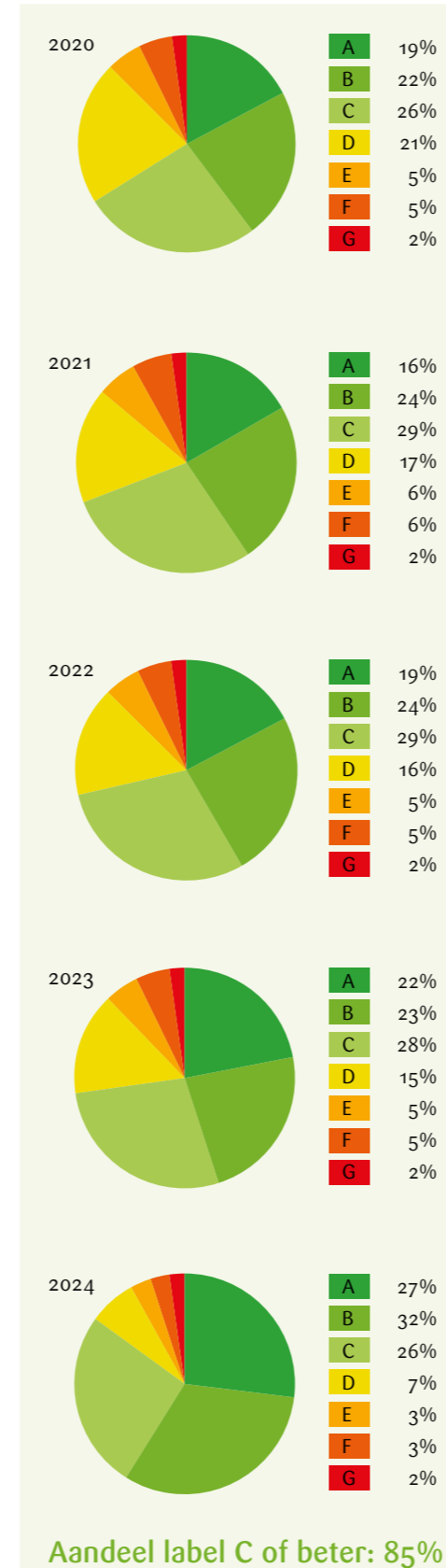
Aantal woningen met zonnepanelen



## Huishoudinkomen

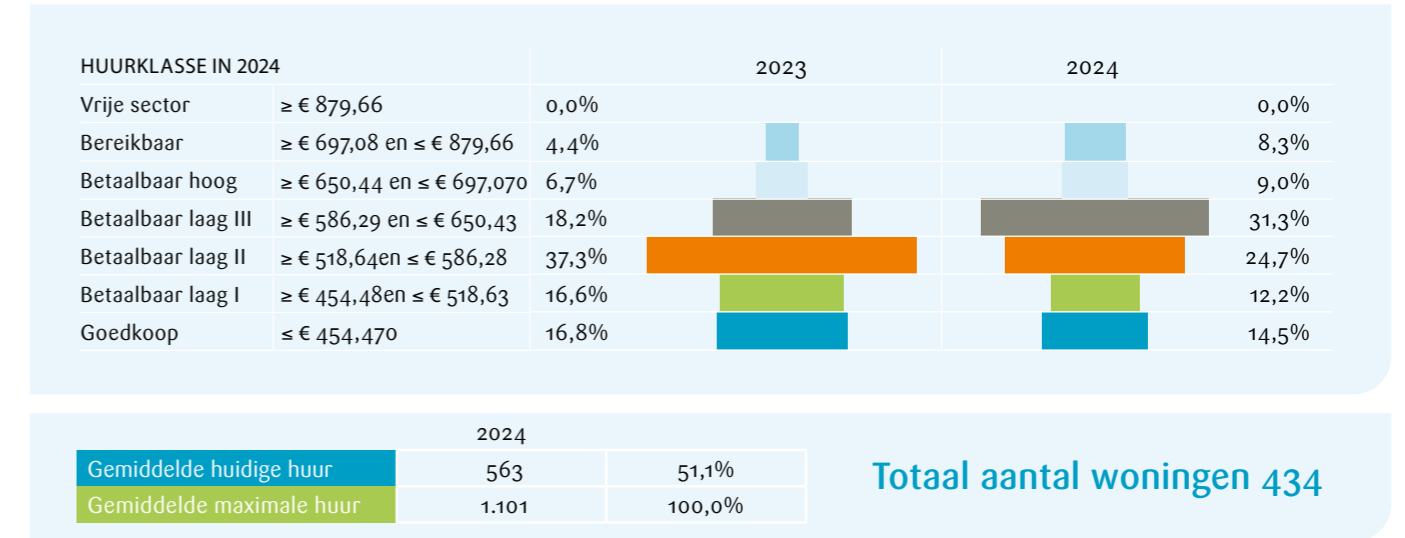
Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 30.556
2022	€ 16.765
2023	€ 34.085
2024	€ 39.563

## Energielabels

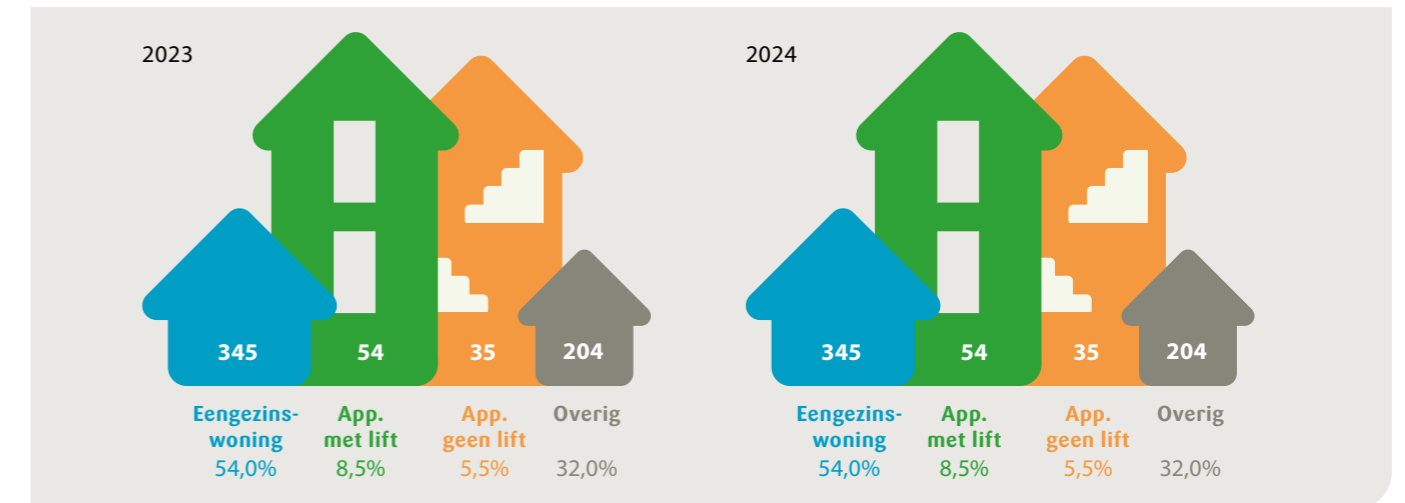


## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen



## Woningtype



## Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	2,2%	3,9%	4,4%	7,0%	3,2%

‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen. Op de Waddeneilanden, met hun unieke karakter, van doorslaggevend belang.’

## Realisatie bieding 2024

THEMA	BIEDING 2024		REALISATIE 2024		
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 2.154.000		€ 847.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.098.000		€ 611.000
	Totaal		€ 3.252.000		€ 1.458.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw	12	€ 3.720.000		
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	12	€ 3.720.000		
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	12			
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 123.000		€ 107.000
<b>TOTAAL BESTEDINGEN</b>			<b>€ 7.095.000</b>		<b>€ 1.565.000</b>

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2023	Aantal 2024
	Aantal aangeboden woningen		
	Aantal gehuisveste personen		
WONEN EN ZORG			
	Senioren		
	Geschikt wonen	136	136

## Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
	West-Terschelling	
	Midsland	

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	Midsland, West-Terschelling,	51
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Terschelling	3
	Totaal		54

## Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Terschelling in 2024

In 2024 hebben we samen met uw gemeente overleg gevoerd over vervolglocaties waar we (delen van de) nieuwbouwpoging kunnen realiseren. Er zijn opzetten gemaakt voor de stedenbouwkundige setting, er is gepuzzeld met telmodellen, risico's en aandachtspunten zijn geïnventariseerd en doorlooptijden zijn bepaald.

Het betrof concreet de zogenoemde CNL-locatie (inbreiding) en het uitbreidingsgebied West Aleta, beiden in West-Terschelling. Op die manier werken we gestaag toe naar de geambieerde minimaal extra 50 woningen op Terschelling. Meer snelheid is echter zeer wenselijk. Lokale factoren als de netcapaciteit en stikstofgevoeligheid bemoeilijken dat. Ook de onderlinge relaties tussen projecten, zoals verplaatsing van functies naar elders, maken dat het tijdsafhankelijk precisiewerk is.

Tot de bouw van woningen in Midsland kwam het in 2024 nog niet. Een intensief participatietraject resulteerde in een plan voor 10 woningen. Het ruimtelijk proces kan door. Onzekerheden omtrent stikstof en congestie maken dat we nu verwachten dat dit project na 2026 tot uitvoering komt.

Wij maken op het eiland een inhaalslag voor verduurzaming. De bestedingen in 2024 laten dat nog niet zien. De benodigde 'eindsprint' om de woningen op het eiland in 2025 op minimaal energielabel B te krijgen, hebben we wel voorbereid en ingezet. Onder meer de uitkomsten van lopend ecologisch onderzoek (vleermuizen, vogels) bepalen of dat volledig slaagt.

De professionele lijnen op Terschelling zijn zeer kort. Operationeel weten wij elkaar snel en makkelijk te vinden. Ook als zorg, ondersteuning, financiële hulp en maatwerk wenselijk is, loopt dat onderlinge contact soepel en effectief. Diezelfde samenwerking vinden we met politie, artsen en andere stakeholders als dat nodig blijkt.

2024 was ook het eerste volle jaar waarin De Bewonersraad (inmiddels Huurdersbelang Fryslân) als

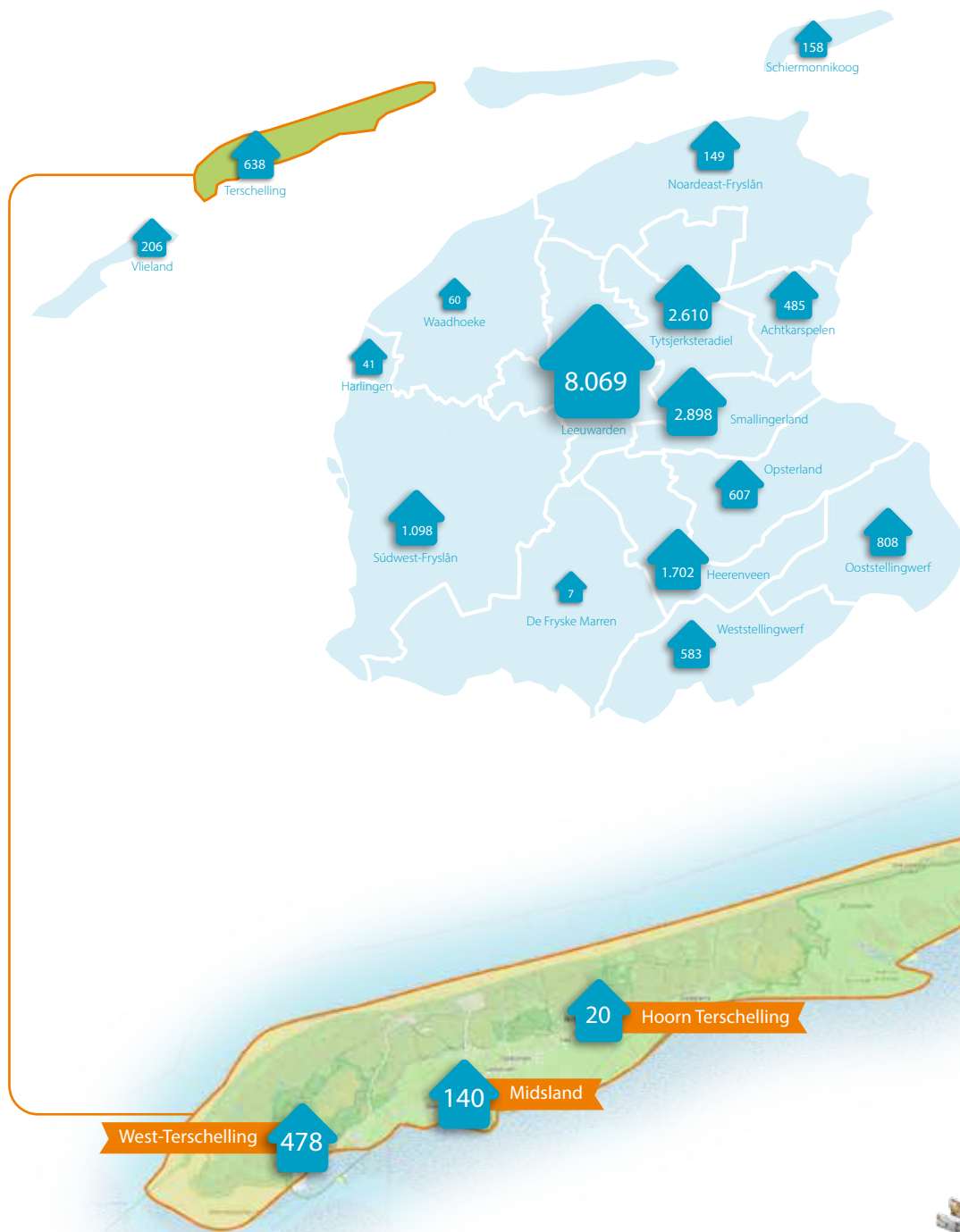
huurdersvertegenwoordiger actief was op Terschelling. Voor lokale signalen en behoeften staan ze in nauwe verbinding met de bewonersachterban.

Ook andere thema's en ontwikkelingen kregen gezamenlijke aandacht. Voor de Waddeneilanden is een specifieke urgentieregeling in de maak. Die regeling is geënt op regionale afstemming en samenwerking, maar houdt rekening met de specifieke lokale omstandigheden. Meer woningschaarste en het veelal ontbreken van benodigde vormen van zorg en hulp voor een aantal aandachtsgroepen maken deze regeling noodzakelijk. Verder studeert uw gemeente op de mogelijkheden voor een warmtenet gevoed door aquathermie. Wij denken daarin graag mee.

Het voornemen om tot een geactualiseerde woon- (welzijn en zorg)visie te komen heeft uw gemeente nog niet op kunnen pakken. Gezien de looptijd van de vorige visie en steeds dringender wordende opgaven, is dat echter zeer wenselijk. Personele capaciteit en continuïteit staan bij de gemeente Terschelling onder hoge druk. Dit is overigens een illustratie van een identiek vraagstuk waar veel ondernemers op Terschelling mee worstelen. Onder andere die constatering geeft het belang en de noodzaak aan van een visie en actie op brede welvaart, waar wonen een belangrijke sleutelfactor in is.



# Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners