

Voortgangsrapportage 2024 WoonFriesland gemeente Vlieland

Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Vlieland

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

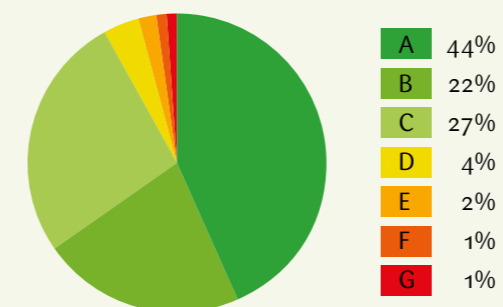
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93%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

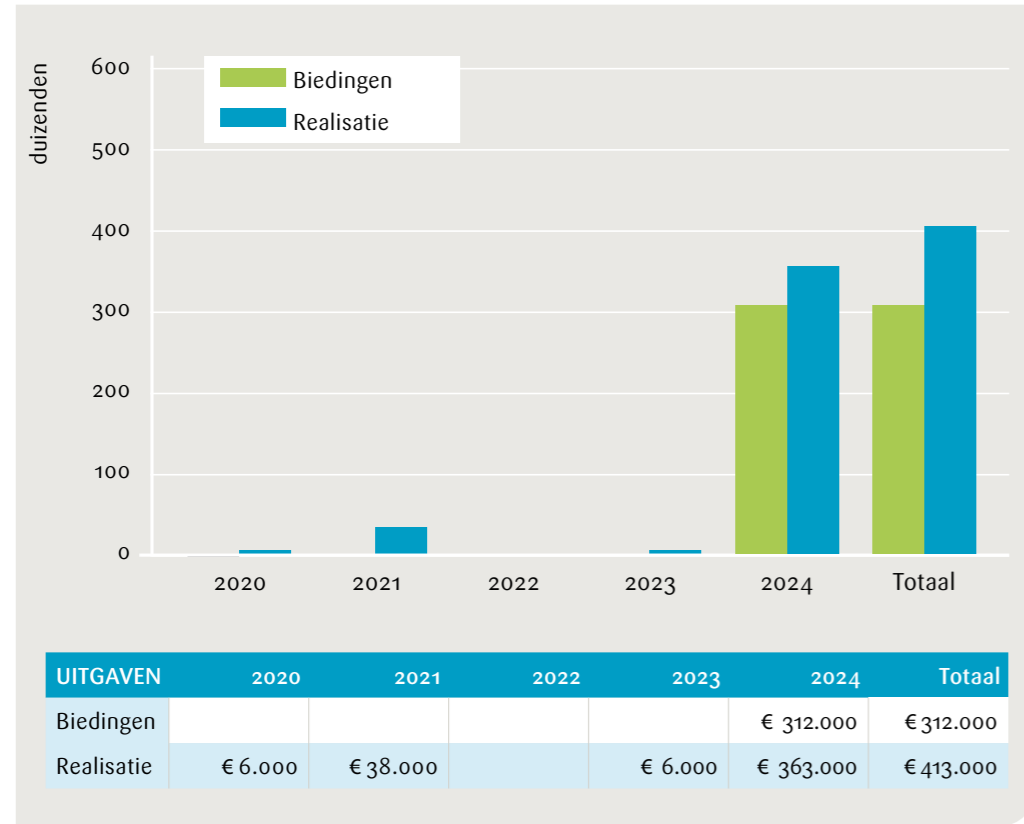
'Netto uitbreiden met sociale huurwoningen is cruciaal voor het oplossen van de woningnood.'

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

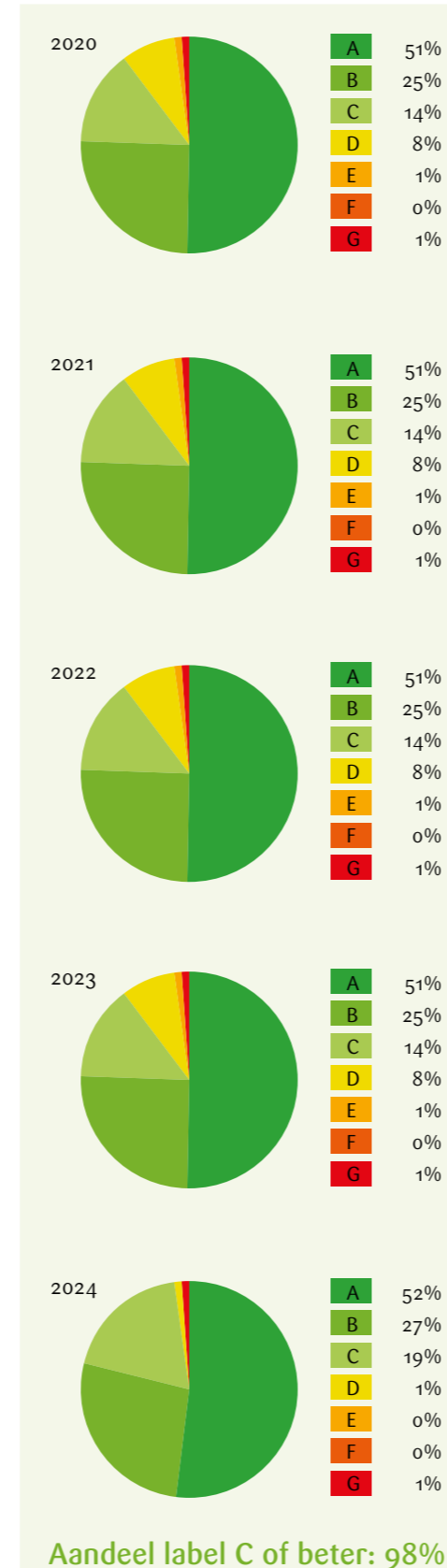
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 29.117
2022	€ 36.112
2023	€ 39.786
2024	€ 40.752

Energielabels



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

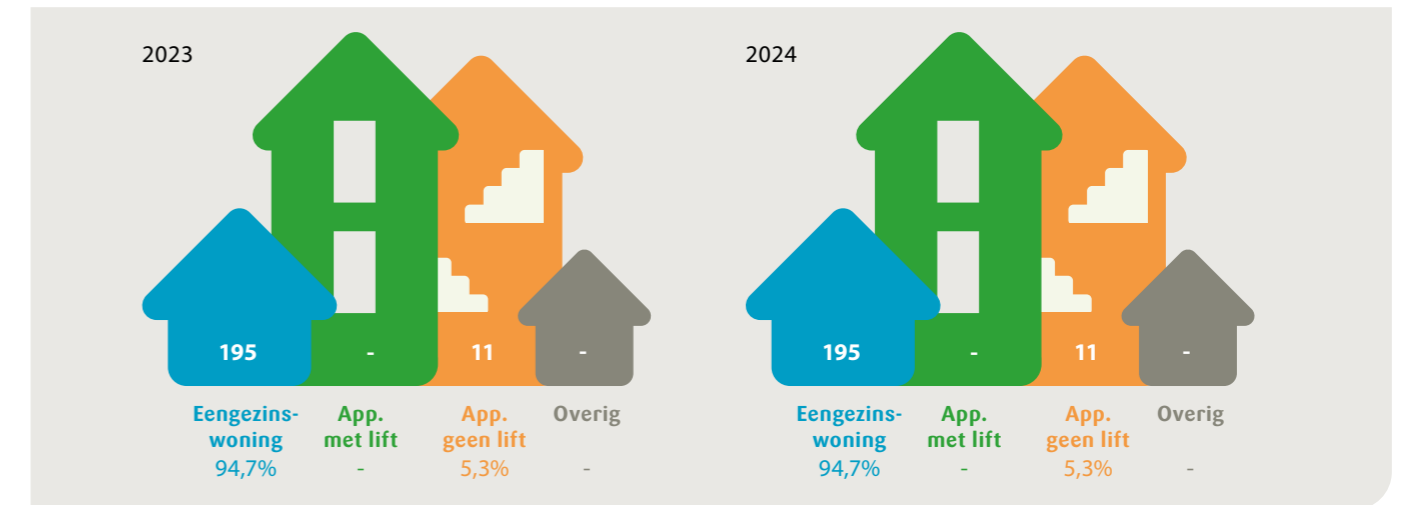
Huurprijzen

HUURKLASSE IN 2024	2023	2024
Vrije sector	≥ € 879,66	0,0%
Bereikbaar	≥ € 697,08 en ≤ € 879,66	12,1%
Betaalbaar hoog	≥ € 650,44 en ≤ € 697,070	11,2%
Betaalbaar laag III	≥ € 586,29 en ≤ € 650,43	23,8%
Betaalbaar laag II	≥ € 518,64 en ≤ € 586,28	27,6%
Betaalbaar laag I	≥ € 454,48 en ≤ € 518,63	14,1%
Goedkoop	≤ € 454,470	11,2%

	2024	
Gemiddelde huidige huur	618	51,8%
Gemiddelde maximale huur	1.194	100,0%

Totaal aantal woningen 206

Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	18,0%	3,4%	5,8%	5,0%	6,8%

‘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		€ 312.000		€ 363.000
	Uitgaven onderhoud		€ 305.000		€ 456.000
	Totaal		€ 617.000		€ 819.000
NIEUWBOUW/AANKOOP	SLOOP/VERKOOP				
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw				
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal				
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop				
LEEFBAARHEID	Uitgaven leefbaarheid		€ 13.000		€ 25.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 630.000		€ 844.000

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

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
	Vlieland	

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		
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Vlieland	
	Totaal		

*De kwaliteit en energie uitgaven in 2024 hebben vrijwel volledig betrekking op de overgenomen zonnestroominstallaties van Wocozon en het Control Flow project. Hierdoor zijn er geen aantallen opgenomen in bovenstaand overzicht.

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Vlieland in 2024

In 2024 hebben wij de bestedingen binnen uw gemeente voornamelijk gericht op onderhoud, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Zowel de woningvoorraad, woonomgeving als het samenleven staan er op uw eiland over het algemeen goed voor. Dat neemt niet weg dat het gebruik van een deel van de tuinen (parkeren, verharding) kansen geeft voor een groenere, prettigere leefomgeving. We trekken daarin graag samen met uw gemeente op.

De grote druk op de woningmarkt versterkt een aantal uitdagingen. Personeel werven en binden is lastig. Dat geldt voor veel werkgevers op Vlieland. Het geldt nog sterker voor cruciale en unieke beroepen. Zorgpersoneel en bijvoorbeeld vaktechnici zijn er onvoldoende. Het borgen van brede welvaart op het eiland, waarbij goed wonen een sleutel vormt, vraagt om scherpe keuzen.

Nieuwbouwkansen zijn zeer dun gezaaid. We zijn daarom blij dat we met u in 2024 konden starten met een studie en ontwerp voor de realisatie van appartementen in de voormalige bibliotheek aan de Nieuwstraat. Die kans hebben we daarom na het uitbrengen van de bieding 2025 alsnog vervroegd opgenomen in onze begroting en vastgelegd in de prestatieafspraken. We maken daar samen met uw gemeente zo veel mogelijk tempo mee.

Wij hebben in deze voortgangsrapportage geen concrete aantallen woningen vermeld waarvan we de (energetische) kwaliteit hebben verbeterd. De wel vermelde investering op dat onderwerp heeft betrekking op de aankoop van alle, reeds aanwezige, zonnestroominstallaties op de daken van onze woningen op Vlieland.

In Boswijk verzorgen wij voor uw gemeente een aantal diensten rondom verhuur en beheer. Deze unieke buurt met zorggeschikte woningen maakt langer wonen met zorgverlening op Vlieland mogelijk. De zorgorganisatie heeft het lastig met

het rondkrijgen van de roosters en aantrekken en huisvesten van zorgpersoneel. Een vraagstuk waarover wij volop meedenken.

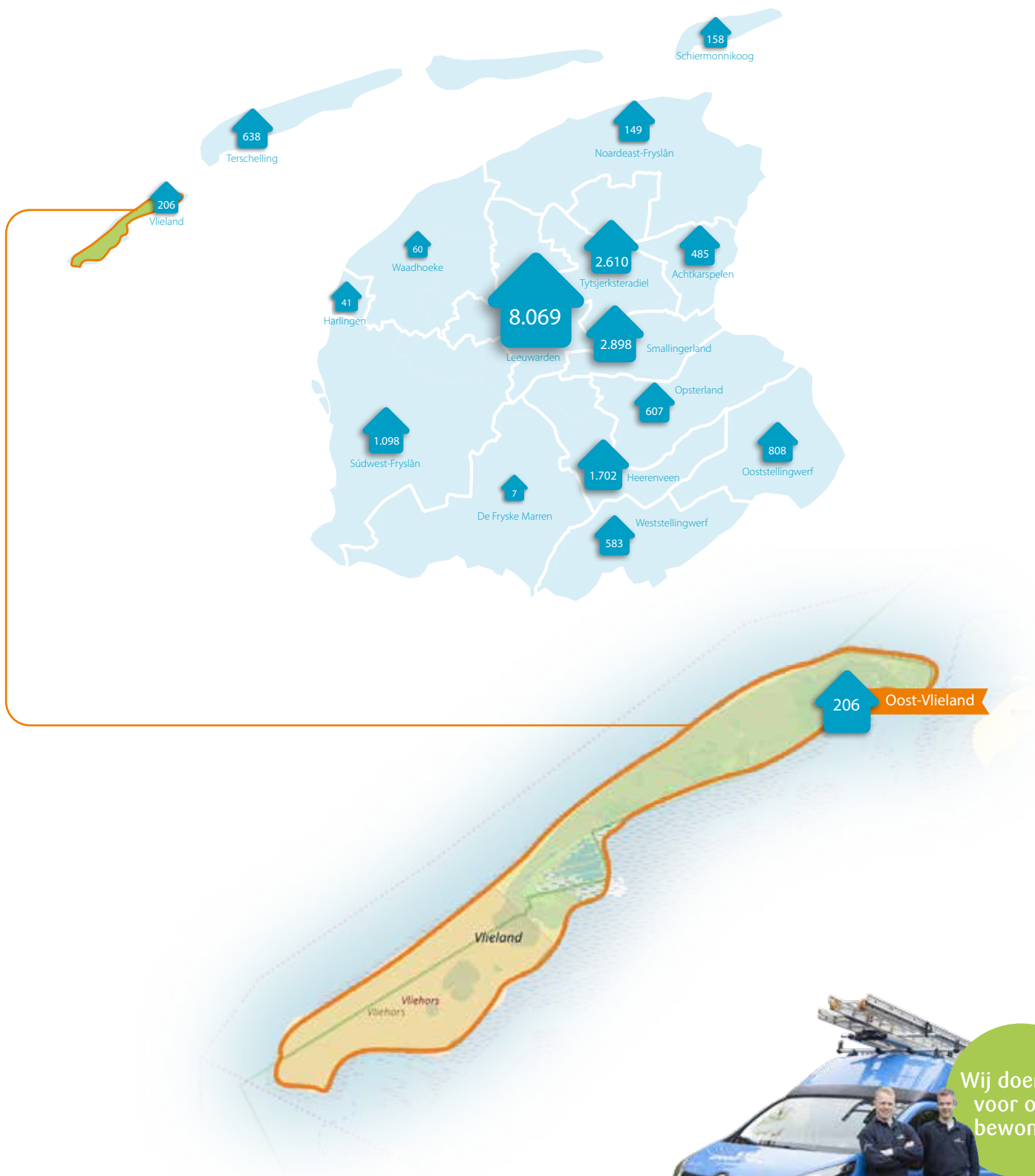
Hoewel het een kleine en daarmee kwetsbare organisatie blijft, is de formatie in uw gemeente momenteel op sterkte en was er in 2024 ook bestuurlijke continuïteit. De lijnen op Vlieland zijn kort, zeker als het nodig is, en persoonlijk maatwerk is daardoor snel geleverd.

Op die fundering bouwen we figuurlijk graag voort. De Bewonersraad (inmiddels Huurdersbelang Fryslân) is in 2024 actief geworden op Vlieland. Zij hebben zich geïntroduceerd bij de achterban en verdiept in de lokale vraagstukken. De regiomanager voor Vlieland was er slechts kort werkzaam en wordt binnenkort opgevolgd zodat de huurdersvereniging haar rol verder kan oppakken.

Lastig zijn de omstandigheden voor een aantal woningzoekenden op het eiland. Het geringe aantal mutaties en de veelal grotere woningen die niet passen bij de huishoudensgrootte en/of het inkomen, zorgen ervoor dat een aantal van hen lang in suboptimale woongelegenheden of -omstandigheden verblijft. In balans met het mogelijk maken van brede welvaart zoeken we met uw gemeente naar mogelijke antwoorden op die dilemma's.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners