

Voortgangsrapportage 2024 WoonFriesland gemeente Weststellingwerf



Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Goed en betaalbaar wonen in de gemeente Weststellingwerf

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

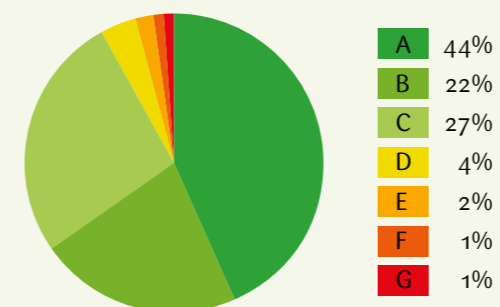
In 2024 hebben wij onze middelen stevig ingezet om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden voor onze bewoners. Onverminderd hebben wij doorgewerkt aan het versneld verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Onze inzet heeft ervoor gezorgd dat in Friesland al 93%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

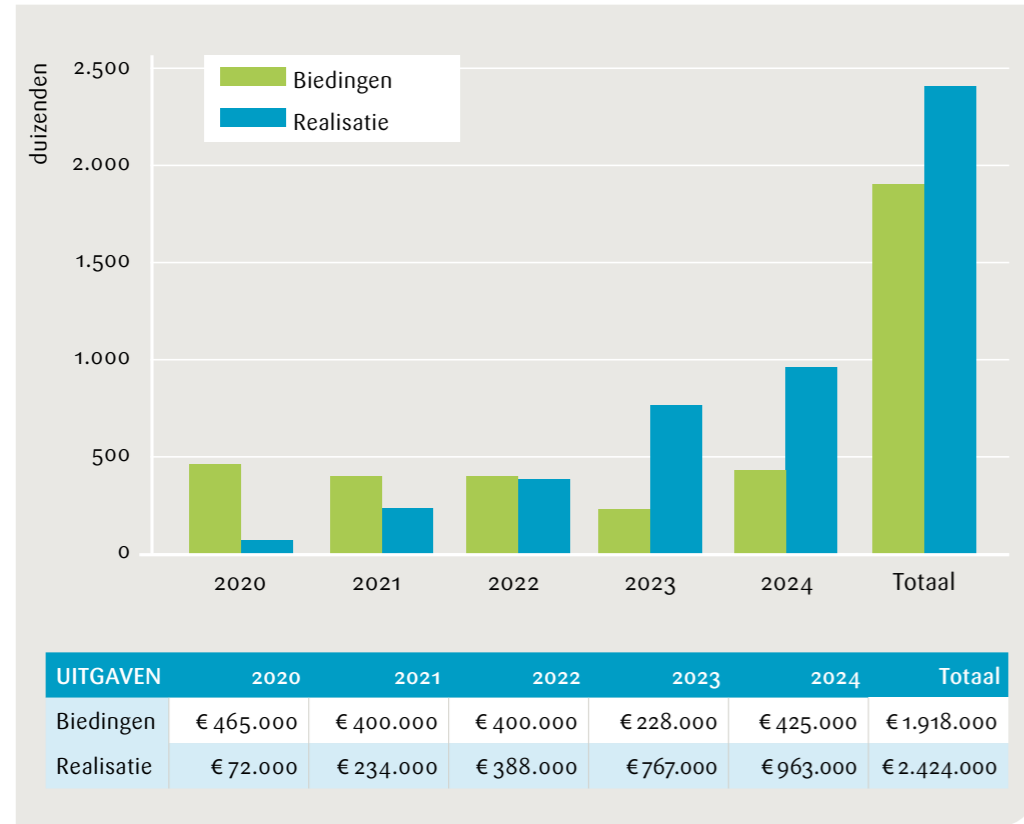


Aantal woningen met zonnepanelen in 2024

10.917

Realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie 2020 t/m 2024



Zonnepanelen

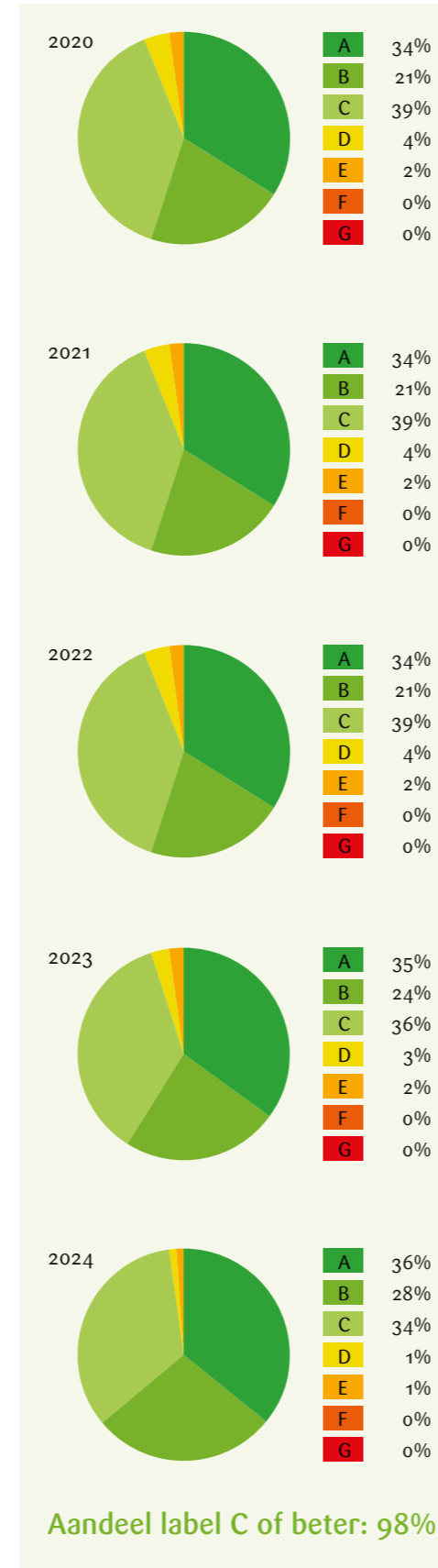
Aantal woningen met zonnepanelen



Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders	
2021	€ 22.902
2022	€ 23.060
2023	€ 24.461
2024	€ 26.409

Energielabels



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

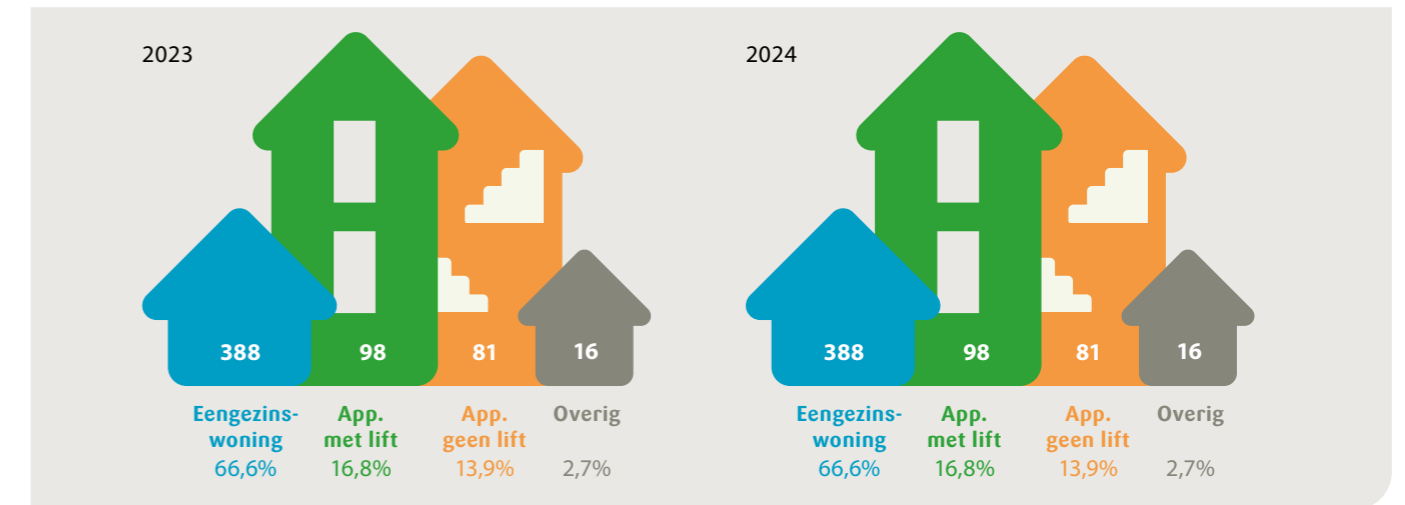
Huurprijzen

HUURKLASSE IN 2024	2023	2024	
Vrije sector	≥ € 879,66	0,0%	0,0%
Bereikbaar	≥ € 697,08 en ≤ € 879,66	3,5%	6,7%
Betaalbaar hoog	≥ € 650,44 en ≤ € 697,070	3,5%	9,7%
Betaalbaar laag III	≥ € 586,29 en ≤ € 650,43	12,9%	40,0%
Betaalbaar laag II	≥ € 518,64 en ≤ € 586,28	50,1%	22,6%
Betaalbaar laag I	≥ € 454,48 en ≤ € 518,63	17,1%	10,6%
Goedkoop	≤ € 454,470	12,9%	10,4%

	2024	
Gemiddelde huidige huur	580	57,4%
Gemiddelde maximale huur	1.011	100,0%

Totaal aantal woningen 567

Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

	2020	2021	2022	2023	2024
Doorstroming/mutatiegraad	8,4%	9,0%	10,1%	8,1%	10,2%

Zoekduur in weken

	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	25,2	42,0	26,4	44,6	
Betaalbaar laag	40,3	31,5	26,3	35,1	
Betaalbaar hoog	96,1	27,1	17,9	14,1	
Bereikbaar	4,5	4,5	20,5	34,6	
Vrije sector huur	6,7		60,0		
Zoekduur gemiddeld	37,1	33,1	26,1	34,8	*

(*) 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		€ 425.000		€ 963.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.155.000		€ 1.244.000
	Totaal		€ 1.580.000		€ 2.207.000
NIEUWBOUW/AANKOOP					
SLOOP/VERKOOP					
Toename woningvoorraad					
	(+) Nieuwbouw	10	€ 2.500.000		
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	10	€ 2.500.000		
NETTO TOENAME NIEUWBOUW/AANKOOP/SLOOP/VERKOOP					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	10			
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 82.000		€ 101.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 4.162.000		€ 2.308.000

THEMA	DOELGROEPEN		
BIJZONDERE DOELGROEP	Statushouders	Aantal 2023	Aantal 2024
	Aantal aangeboden woningen	5	4
	Aantal gehuisveste personen	10	15
WONEN EN ZORG	Senioren		
	Geschikt wonen	175	175

Wijkanalyse

2023	Wijk/buurt	2024
	Noordwolde	
	Wolvega	

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	De Blesse, Noordwolde, Wolvega, Ter Idzard,	28
	Diverse woningen bij mutatie	In gemeente Weststellingwerf	
	Totaal		28

Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Weststellingwerf in 2024

Na een periode met beperkte bezetting en weinig continuïteit in de formatie heeft uw gemeente versterking gevonden. Ook de inhoudelijke basis en visie kregen in de gemeente Weststellingwerf snel achtereen aandacht. Woningmarktanalyse, een woonzorgvisie, regionale uitvoeringsprogramma's en de woondeal zijn belangrijke kaders die beschikbaar kwamen of werden toegevoegd. Wij hebben hieraan bijgedragen.

Dit moment leende zich uitstekend om verder vooruit te blikken wat betreft afspraken. Met u, De Bewonersraad (inmiddels Huurdersbelang Fryslân) en Woningstichting Weststellingwerf kwamen we tot meerjarige afspraken voor de periode 2025-2028. Die vertalen we in de uitvoering naar een praktisch werkprogramma. Dat maakt de aansluiting op de actualiteit eenvoudig en de aandacht die het vergt, speelt in op concrete vraagstukken.

Om te komen tot deze meerjarige afspraken zijn veel, met name gemeentelijke, disciplines aangehaakt. Noodzakelijk voor hun kennis en input, maar zeker ook om een aantal actuele opgaven gelijk aandacht te geven. Welzijn en zorg, verduurzaming en ook nieuwbouw zijn daar concrete voorbeelden van.

Op het gebied van nieuwbouw is er vooruitgang. Het tempo kan en moet echter in een hogere versnelling. De vraagdruk is immers onverminderd hoog en loopt nog verder op. De beoogde 10 woningen in de Lindewijk in Wolvega zijn (nog) niet in 2024 gebouwd. Het ruimtelijke proces, de inpassing in de totale ontwikkeling, de handelingssnelheid, de poging tot inpassing van ons concept Buurblok, maar bijvoorbeeld ook het komen tot een stedenbouwkundige opzet en welstandseisen vergden meer tijd dan voorzien. Momenteel is er niettemin concreet zicht op de nieuwbouw van 20 woningen in de Lindewijk en 13 aan de Heerenveenseweg, beiden in Wolvega. Dit betreft netto toevoegingen.

In en om seniorencomplex Krommestede in Noordwolde hebben bewoners en vrijwilligers uit het dorp zich van hun beste kant laten zien. Hier worden steeds meer activiteiten ontplooid,

gefaciliteerd door ons. Ook de inrichting van de omgeving krijgt een nieuwe impuls met een door de bewoners ontworpen en te beheren tuin.

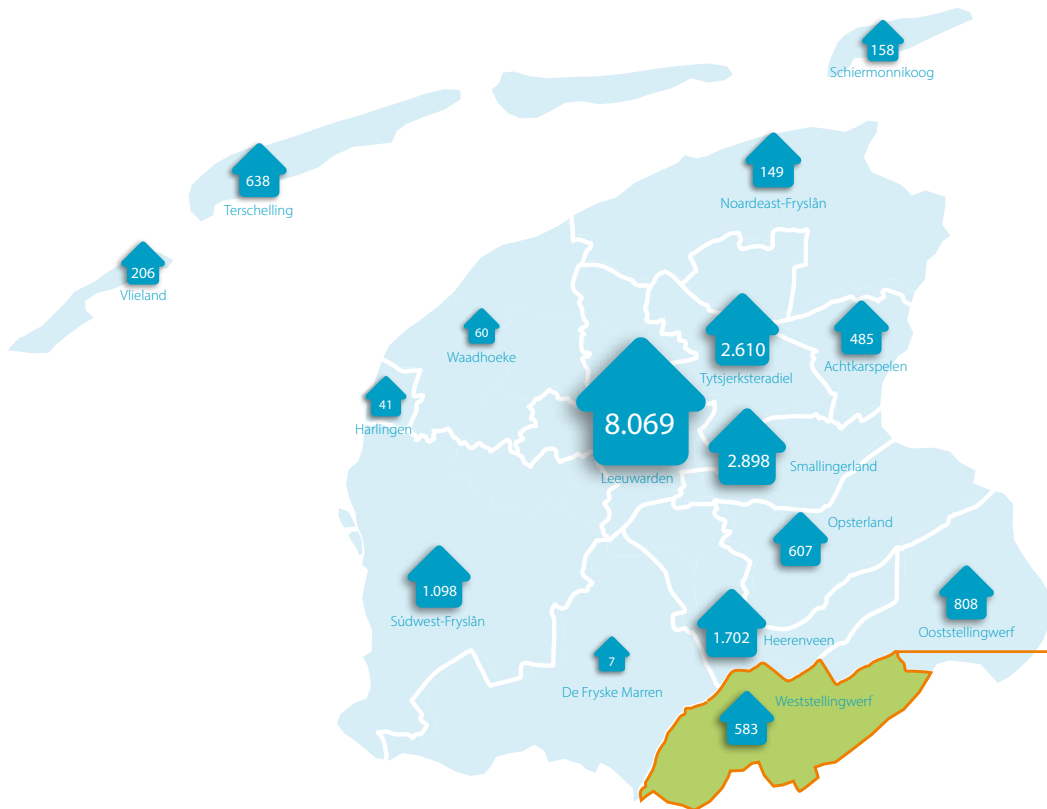
De welzijns- en zorgstructuur voor de bewoners van Krommestede vraagt echter aandacht. De basale zorg is adequaat geborgd. Het complex biedt alle mogelijkheden om zowel voor de bewoners ervan als dorpsgenoten een grotere en duurzamere maatschappelijke rol van betekenis te vervullen. Het complex en de nabijheid van andere zorg en hulp bieden een fysieke basis en voldoende ondersteuningsmogelijkheden.

Met de Vlechtwerker, zorgorganisaties en uw gemeente zijn we daarom een verkenning gestart. Dit kan een antwoord zijn op opgaven rond zelfstandig wonen en het bieden van zorg. Preventie en het verzilveren van kansen voor mantelzorg en gemeenschapszin zijn complementair aan professionele zorg en verminderen of vertragen het beroep erop zelfs deels. Voor de maatschappelijke opgaven en de vitaliteit van dergelijke kernen is dat cruciaal.

Wij zijn in 2024 door uw gemeente geconsulteerd in meerdere (beleids)ontwikkelingen, waaronder 'wonen, welzijn en zorg', het warmteprogramma, het congestievraagstuk en (pre)soortenmanagementplan (ecologie). Wij blijven graag meedenken over deze actuele vraagstukken, nu en in de toekomst.



Woningvoorraad per 31-12-2024



Wij doen het voor onze bewoners