

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen meer doorstroom-maatregelen toepassen. Dynhus is samen met Accolade initiatiefnemer van de projectgroep 'bevorderen van doorstroming'. We willen doorstroming stimuleren en faciliteren maar niet verplichten.
 - We werken in het nieuwe SVB uit hoe wij invulling gaan geven aan wonen met zorgmogelijkheden.
 - In het nieuwe SVB werken we uit hoe Dynhus omgaat met het huidige zorgvastgoed.
 - We werken aan nieuwbouwprojecten voor wonen en zorg:
 - Realisatie van 12 woningen locatie De Bauk Sint Nicolaesga. Doelgroep: jongvolwassenen met een lichamelijke en/of autisme beperking.
- Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren**
- We verwachten van de gemeente dat zij de regie pakt als het gaat om het verder brengen van de woonzorgvisie;
 - De gemeente investeert, ook financieel, en doet mee aan het bedenken van oplossingen voor het bevorderen van doorstroming en huisvesting van de steeds grotere groep mensen met een zorgvraag. De investeringen bij doorstroming kunnen te maken hebben met o.a. het gezamenlijke inzetten van een doorstroommakelaar, huurders financieel ondersteunen die door willen stromen en daarmee passender gaan wonen;
 - Als het gaat om het realiseren van huisvesting voor mensen met een zorgbehoefte zijn geschikte locaties nodig tegen sociale kavelprijzen. (verdere toelichting bij thema Zorgen voor voldoende woningen);
 - Op dit moment is er bij ons geen goed beeld hoe WMO-gelden ingezet worden om woningen geschikter te maken om zelfstandig te kunnen blijven wonen. We gaan hierover graag met de gemeente in gesprek;
 - In De Fryske Marren wordt bij projecten waar geen of minder dan 30% sociale woningen worden gerealiseerd een compensatie gevraagd van de ontwikkelaar. Wet Dynhus betreft: wordt dit door de gemeente ingezet om complexere sociale projecten toch te kunnen realiseren. Te denken valt aan een locatie zoals Y. van Dijkstraat in combinatie met Suderigge (Zorggroep Hof en Hiem).



Zorgen voor voldoende woningen

Dynhus staat voor kwalitatieve en betaalbare woningen. We bieden mensen graag een (h)uis met een perspectief. Een woning die aansluit bij de wensen van de huurder en waaruit je je verder kan ontwikkelen. We zijn er voornamelijk voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. In ons strategisch voorraadbeheer (SVB) hebben we aangegeven dat we onze woningvoorraad tot 2030 met een kleine 100 woningen willen laten groeien. In 2024 stelt Dynhus een nieuw SVB op afgestemd op recent marktonderzoek.

In de nieuwbouw richten we ons met name op compacte levensloopgeschikte woningen. Passend voor ouders om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen, waar zorg verleend kan worden, maar ook geschikt voor andere doelgroepen. We staan voor inclusieve wijken. Een gedifferentieerd woningaanbod waarin mensen zich thuis voelen. Dynhus sluit aan bij de behoefte op korte termijn maar kijkt ook verder wat er op de langere termijn kwantitatief en kwalitatief nodig is.

Ontwikkeling woningvoorraad in DFM				
	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Toevoeging door nieuwbouw of verbouw	42 ²	78 ³	42 ⁴	
Sloop	25 ⁵	8 ⁶		
Verkoop	13	13		
Totaal aantal woningen	3.044	3.105	3.134	

Ontwikkeling woningvoorraad in SWF				
	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Toevoeging door nieuwbouw of verbouw		12 ⁷	30-40 ⁸	
Sloop			12 ⁹	
Verkoop		2	2	
Totaal aantal woningen	502	512	510	532

²Zuiderzeestraat Lemmer 39 woningen, winkel Oosterzee 3 woningen

³Pampusstraat Lemmer 2 woningen, hoek Parkstraat/Pampusstraat Lemmer 43 woningen, Tramlijn Oost, Lemmer 21 woningen en De Beuk Sint Nicolaasg 12 woningen

⁴Stratweg Lemmer 30 woningen, Kupershiem Bakhuizen 12 woningen

⁵Pampusstraat Lemmer 4 woningen, Parkstraat Lemmer 21 woningen

⁶Stratweg Lemmer 8 woningen

⁷Dollewal Workum 12 woningen

⁸Workum Zuid/'t Finster: totaal 30-40 woningen, uitgaande van 30% sociale woningen. Er lopen gesprekken met de gemeente.

⁹Lynbaan 1-23 Workum. Hiervoor verwachten in de jaren erna 20-30 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Nieuw Strategisch Voorraad Beheer (SVB)

In 2024 stelt Dynhus een nieuw SVB op. In SWF wordt in 2023 een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Volgens Dynhus is hier ook behoefte aan in DFM. De wereld om ons heen verandert, vanuit de overheid wordt steeds nadrukkelijker aan corporaties gevraagd hun rol te pakken voor het invullen van de (woning)opgave. In 2023 is voor de provincie Friesland de woonaal oncertekend. Alles met elkaar brengt ons dat we opnieuw en breder naar onze vastgoedportefeuille moeten kijken.

Woningen in de middenhuur

Tot nu toe maakte Dynhus de duidelijke keuze om geen woningen in de middenhuur te realiseren. Door de overheid en ook in de woonaal worden corporaties opgeroepen een bijdrage hieraan te leveren. We zetten de deur op een kier als het gaat om het realiseren van woningen in de middenhuur. De investering die we hierin doen kan op korte termijn niet ingezet worden voor de primaire doelgroep. Aan de andere kant kan het naar de toekomst mogelijk geld genereren wat vervolgens weer ingezet kan worden voor de primaire doelgroep. Ook de borgbaarheid door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een belangrijke voorwaarde om woningen te kunnen financieren in de middenhuur. In ons nieuw SVB (2024) werken we verder uit hoe Dynhus in de toekomst omgaat met het realiseren van middenhuur. Het is niet de verwachting dat Dynhus in 2024 al woningen in de middenhuur zal toevoegen.

Communicatie-participatiebeleid

Dynhus kent projecten waarvan duidelijk is wat er gaat gebeuren (bijv. verduurzamen in combinatie met grootonderhoud) maar ook projecten waar we samen

met huurders een plan gaan maken voor de woning. Een plan kan uitmonden in het verduurzamen van de woning maar ook in sloop en vervangende nieuwbouw. We zien huurders als de ervaringsdeskundigen van hun woning en vinden het belangrijk om ze op tijd bij planvorming te betrekken. Hiervoor passen we het dit jaar ontwikkelde communicatie- en participatiebeleid toe. Hierin staat beschreven wanneer en hoe we bij projecten huurders betrekken. Ook omwonenden gaan we actief betrekken bij (her)ontwikkeling van hun woonomgeving. Dit wordt ook geregeld in de nieuwe omgevingswet. De wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Ook komt er meer aandacht voor het bevorderen van participatie. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Flexwoningen

Dynhus neemt hierin niet zelf het initiatief. Onze voorkeur gaat uit naar het realiseren van definitieve woningen op een geschikte locatie. Bij een verzoek voor het bouwen van flexwoningen op een specifieke locatie gaat Dynhus het op dat moment overwegen. We gaan dan onderzoeken of het voor Dynhus qua uitgangspunten en financieel haalbaar is.

Verkoop

Dynhus gaat uit van een jaarlijkse verkoop van 15 woningen. 163 woningen hebben het label verkoop. Een leegkomende huurwoning die voor verkoop gelabeld is wordt in eerste instantie aangeboden aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. In 2022 zijn van de 15 verkochte woningen 13 woningen verkocht aan huurders van Dynhus.

Bijdrage Dynhus 2024

- Dynhus wil samen met de gemeente DFM en Accolade een woningmarkt onderzoek uitlaten voeren.
- Dynhus verwacht in totaal 15 woningen te verkopen (13 in DFM en 2 in SWF).
- We werken samen met huurders aan planvorming voor hun woning volgens het communicatie- en participatiebeleid.
- We werken aan de volgende projecten waarbij we capaciteit van de gemeente nodig achten (uitwerken tijdens proces prostaatiespraken).

In De Fryske Marren

- Realisatie nieuwbouw 2 woningen Pampusstraat Lemmer;
- Realisatie nieuwbouw van 43 woningen hoek Parkstraat/Pampusstraat
- Realisatie 12 appartementen De Beuk Sint Nicolaasga;
- Realisatie nieuwbouw 21 woningen Tramdijk Oost Lemmer
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek locatie Straatweg Lemmer (sloop van 8 woningen en het voormalig Dynhus kantoor, nieuwbouw ca. 30 appartementen);
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek 114 woningen Lemmer West;
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek locatie Kupershiem Bakhuzen;
- Vervolg locatieonderzoek Y. van Dijkstraat/Sucerrige Lemmer;
- Locatieonderzoek Kerklaan en Boskranne Sint Nicolaasga, voor de Kerklaan gemeentelijke inzet nodig.

In Súdwest Fryslân

- Haalbaarheidsonderzoek Lijnbaan 1-23 Workum
- Uitbreidingslocatie Workum Zuid en 't Finster, Dynhus gaat uit van ca. 30-40 nieuwbouwwoningen uitgaande van 30% sociaal)

Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- De gemeente geeft Dynhus de ruimte als zij conceptueel wil bouwen. Dat betekent al in een heel vroeg stadium Dynhus betrekken bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. (voorbeeld Tramdijk-Oost: hier is nu geen ruimte voor conceptueel bouwen);
- Dynhus heeft geschikte locaties nodig tegen een sociale kavelprijs. Het zou goed zijn om kavelrijen regionaal af te stemmen. De onrendabele top neemt alsmäär toe en rendementen liggen ver onder onze eigen normen. Dit neemt Dynhus volledig voor haar rekening waarmee we interen op ons eigen vermogen en we de normen van externe toezichthouders dichterbij naderen. Dit is geen toekomstbestendig businessmodel. Om sociale huurwoningen toe te kunnen blijven voegen wordt van diverse partijen wat gevraagd. De gemeente is aan zet als het gaat om locaties en grondprijzen;
- Het waar mogelijk versnellen (verkorten) van procedures en beschikbaarheid van mensen is nodig om tempo te maken voor het bouwen van woningen;
- Dynhus krijgt zoals afgesproken een preferente positie voor het toevoegen van sociale huurwoningen bij de herontwikkeling van locatie W'tteveen in Lemmer.
- Bij projecten waar de 30% sociaal niet gerealiseerd wordt, zorgt de gemeente voor een compensatie op andere locaties ten gunste van sociale huurwoningen wordt ingezet.
- De gemeente werkt in samenwerking met de corporaties aan een gebiedsontheffing met betrekking tot flora en fauna en het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP).



Dynhus staat voor betaalbare woningen. We willen betaalbaar bouwen en de woningen betaalbaar houden. Tegelijkertijd moet alles wat we doen ook op de lange termijn zorgen voor een gezonde financiële bedrijfsvoering. Betaalbaarheid staat zowel voor huurders als voor Dynhus onder druk. Alle woningen die wij (opnieuw) verhuren vallen onder de sociale huurgrens van € 808,05 (prijspeil 2023). We houden de woningen betaalbaar door het toepassen van een gematigd huurbeleid. In 2023 hebben we het nieuwe huurbeleid voor één jaar vastgesteld. In het huidige huurbeleid is het streefhuurpercentage voor de woningen 62%. Het komende jaar heroverwegen we het huurbeleid. We zoeken naar balans tussen betaalbaarheid voor de huurders enerzijds en de investeringen voor Dynhus anderzijds. Hierover gaan we in gesprek met de huurdersvereniging. In 2024 herijken we het SVB en bepalen dan ook of dit invloed heeft op het huurbeleid. Bij betaalbaarheid gaat het niet alleen om de huurprijs maar ook om de andere woonlasten, zoals de energielasten.

	DFM	SWF
	31-12-2022	31-12-2022
Tot	€ 442,46	518
€ 442,47 -	€ 633,25	2288
€ 633,26 -	€ 678,66	184
€ 678,67 -	€ 763,47	53
Vanaf € 763,48		1
Totaal	3044	502

Overzicht woningvoorraad in huurprijsklasse 2022.¹⁰

Huurincasso

De huidige situatie rondom de huurachterstand is stabiel. Waar we een toename in het aantal huurders en het saldo hadden verwacht, is deze het afgelopen jaar behoorlijk afgenomen. In april 2023 was het aantal huurders met een huurachterstand 95 (april 2022: 156). De totale huurachterstand bedroeg in april 2023 € 62.812,24 (april 2022: € 115.533,02).

Veel mensen zien door de bomen het bos niet meer, hebben hulp nodig om uit de schulden te komen en te blijven. Onze aanpak is gericht om snel in contact te komen met de huurder die een huurachterstand heeft en te zoeken naar maatwerkoplossingen. We kennen de huurders met een huurachterstand.

Dynhus is zeer tevreden over de soepele samenwerking met de budgetcoaches. Er zijn korte lijnen en waar nodig wordt samen opgetrokken in een casus. Dit komt voor bij een aanstaande ontruiming, of een huurder die, ons inziens, echt hulp nodig heeft bij de financiën. Deze samenwerking leidt ertoe dat huurders eerder hulp accepteren waardoor de financiën beter lopen.

Wet eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is de wet eenmalige huurverlaging afgesproken. Per 1 juli 2023 wordt de huurprijs, mits deze hoger is dan 575,03, bij huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum verlaagd tot deze huurprijs. Hierdoor zijn de maandelijkse huurinkomsten voor Dynhus € 20.000 lager. Dit werkt jaren nog door.

Bijdrage Dynhus 2024

- De jaartijksse huurverhoging koppelen we aan de gemiddelde CAO loonontwikkeling minus een 0,5%.
- We blijven integraal samenwerken rondom betalingsproblemen. Zowel in het samen optrekken bij huurders met een huurachterstand als bij de uitwerking en actualiseren van de instrumentenkoffer. Acties vanuit de instrumentenkoffer zijn gericht op het voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen.

Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- Integraal samenwerken vraagt inzet en capaciteit van alle partijen. Elkaar opzoeken, tijdig informeren kost tijd maar blijft noodzakelijk. We zien hierdoor positieve resultaten in de financiën bij huurders;
- Voor een brede informatie- en bewustwordingscampagnes, zoals vanuit de instrumentenkoffer, vragen we ook inzet en financiële middelen van de gemeente;
- We vragen aandacht vanuit de gemeente en ook van welzijn voor de schuldenproblematiek bij mensen. Soms lijkt het dat door de AVG dat persoonsgegevens niet uitgewisseld mogen worden. Laten we hier goed en veilig mee omgaan, conform de wet. Er is veel mogelijk.

In 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad. Dat is het doel waar de corporaties voor gaan. Dynhus is goed op weg. Het woningbezit heeft gemiddeld een energielabel B. Een goed geïsoleerde woning geeft huurders niet alleen comfort maar draagt zeker bij aan de betaalbaarheid van de totale woonlasten.

Uitgangspunt bij het verduurzamen van woningen is dat de woonlasten minimaal gelijk blijven en waar mogelijk lager worden. Daarnaast, en niet in de laatste plaats, is duurzaam omgaan beter voor het klimaat. Niet alleen voor de huidige huurders maar ook voor de generaties hierna. Duurzaamheid is voor Dynhus meer dan een goed geïsoleerd huis. Het gaat o.a. ook om een duurzame woonomgeving, bewustwording en zelf het goede voorbeeld geven. In Q3 van 2023 start Dynhus met het opstellen van een duurzaamheidsbeleid. In eerste instantie gericht op ons vastgoed, circulariteit en duurzaam opgewekte energie met daaraan gekoppeld bewustwording en gedrag van mensen die om moeten gaan met een verduurzaamd huis. In 2024 wordt duurzaamheid ook een breder thema in het nieuwe SVB. Denk daarbij aan klimaatadaptatie, circulair bouwen en beheren. Eind dit jaar hebben we een plan van aanpak voor de woningen met E, F of G label. Vanaf 2028 heeft Dynhus geen woningen meer met deze labels. Waar mogelijk sluiten we aan bij initiatieven om ons werkgebied duurzamer te maken. Het gaat dan vooral om het gasloos maken van vastgoed. Zo zijn wij intensief betrokken bij het project Eigen Warmte Balk.

Pilot duurzaamheid

Samen met de Friese Wooncorporaties, verenigd in het VFW neemt Dynhus deel aan een pilot Duurzaamheid. We onderzoeken daar hoe we op een slimme en betaalbare manier woningen CO2 neutraal kunnen maken. Ook andere duurzaam gerelateerde zaken stemmen we af en wisselen we uit.

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen actief en samenwerken met andere partijen waar we koppelkansen zien op het gebied van duurzaamheid, zo wordt door diverse partijen desinvesteringen voorkomen.
- Dynhus rondt het project Zonnepanelen af.
- We werken aan de volgende duurzaamheidsprojecten:

In De Fryske Marren

- Parkstraat 26 – 126 Lemmer uitvoering grootonderhoud en verduurzaming;
- Wijkelerweg 182-187 Sloten, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming, uitvoering in 2025.

In Zuidwest Fryslân

- Hearawei 18 - 96 Workum, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming, uitvoering in 2025;
- Lynbaan 25 – 37 en 4 – 24 Workum, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming.

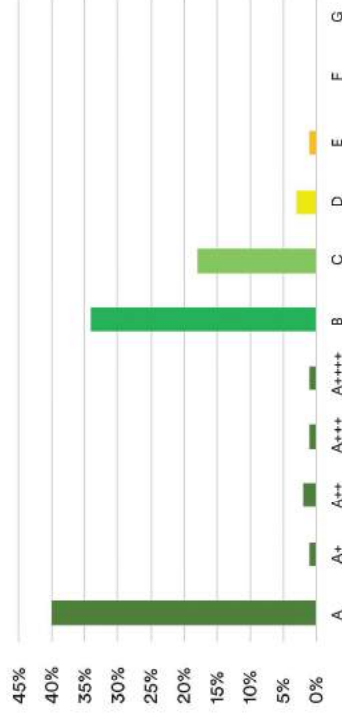
Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- Er komt duidelijkheid voor welke warmtestrategie de gemeente kiest;
- Er komt duidelijkheid over de uitvoeringsplannen van de Transitie Visie Warmte (TVW). De gemeente betreft Dynhus vroegtijdig bij de planvorming. Samenwerking is essentieel bij dit soort projecten. Het voorkomt desinvesteringen.
- De gemeente werkt in samenwerking met de corporaties aan een gebiedsontheffing met betrekking tot flora en fauna en het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP).

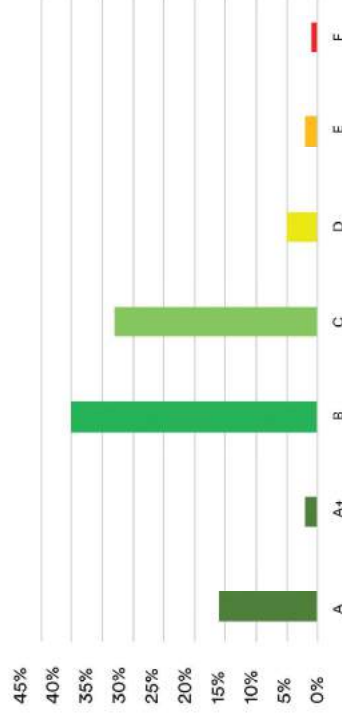
Energielabels

In het bod geven we een overzicht van de geregistreerde energielabels volgens de huidige methodiek. Dit overzicht kan wijzigingen bij een nieuwe systematiek voor het berekenen van energielabels.

Overzicht energielabels in DFM



Overzicht energielabels in SWF



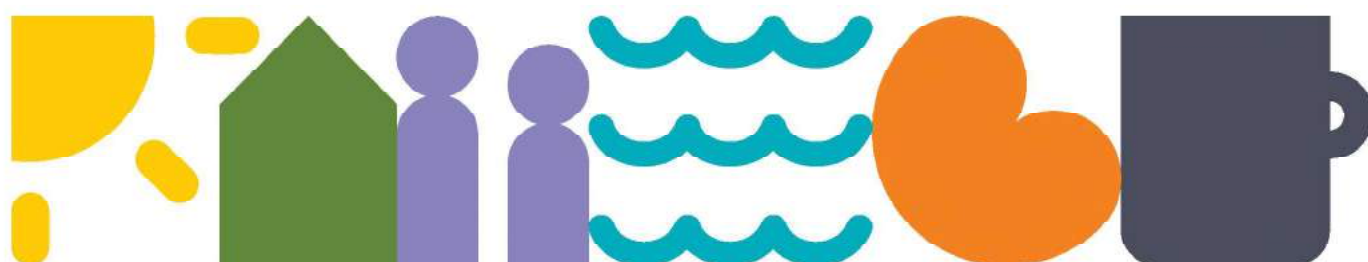
Afsluiting

In dit bod hebben we aangegeven welke bijdrage, onder welke voorwaarden, Dynihs kan leveren op de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente. Wij ontvangen graag een reactie op dit bod. Samen met huurdersorganisaties, gemeente en corporaties werken we het bod uit tot concrete en realistische prestatieafspraken. Samen de goede volkshuisvestelijke dingen doen!



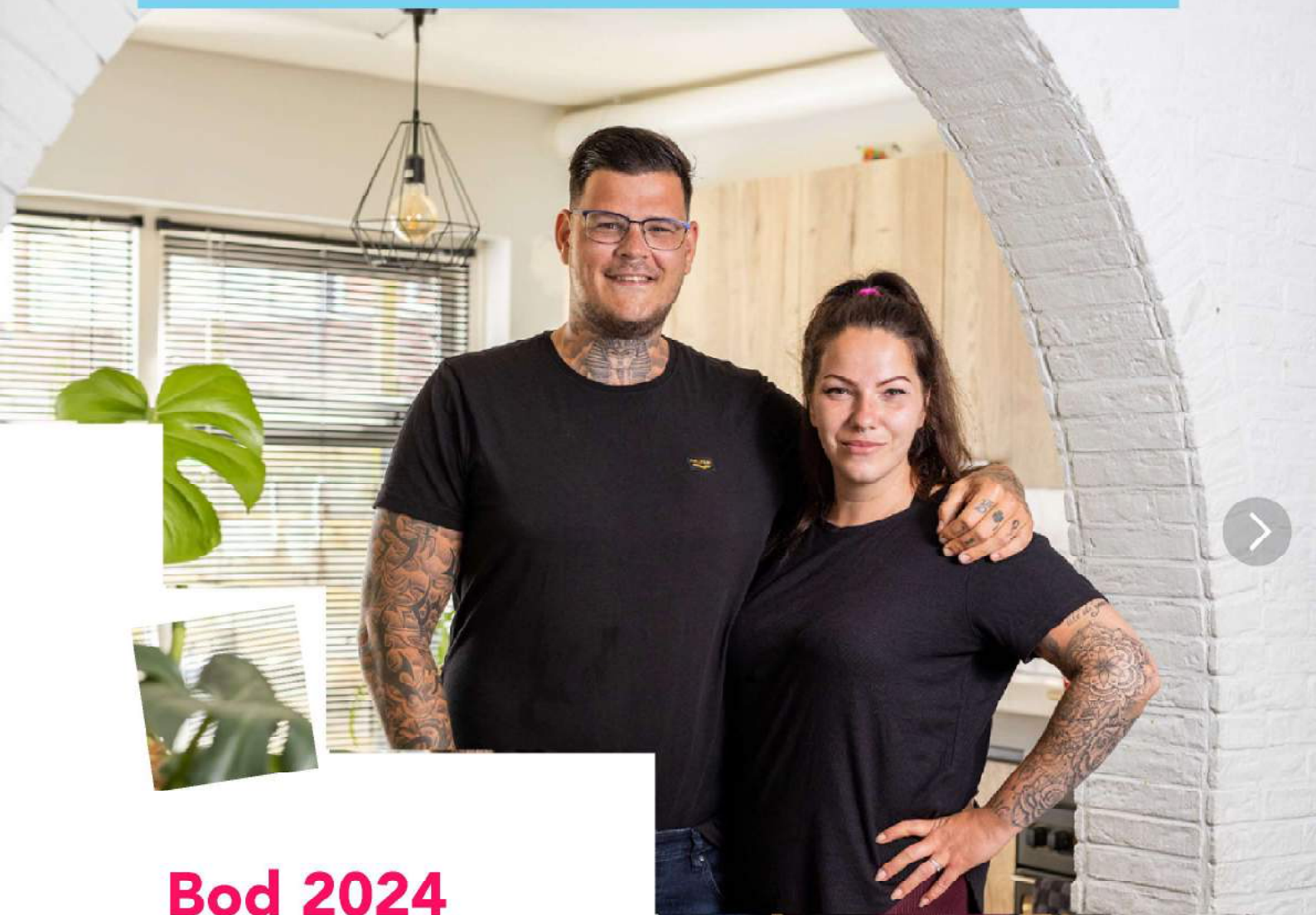
Dynhus

Thuis voor jou



Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient



Bod 2024

Investerings van Elkien in

- ✓ Betaalbaarheid
- ✓ Beschikbaarheid
- ✓ Kwaliteit en duurzaamheid
- ✓ Sociaal domein en leefbaarheid

< Inhoud

1	Inleiding en context.....	4
1.1	De visie van Elkien	
1.2	De prioriteiten van Elkien	
1.3	Nationale Prestatieafspraken en woondeals	
2	Bod 2024	8
2.1	Kernelementen	
2.2	Betaalbaarheid	
2.3	Beschikbaarheid	
2.4	Kwaliteit en duurzaamheid	
2.5	Sociaal domein en leefbaarheid	
3	Onze inzet voor Leeuwarden	16
3.1	Kernelementen	
3.2	Betaalbaarheid	
3.3	Beschikbaarheid	
3.4	Kwaliteit en duurzaamheid	
3.5	Sociaal domein en leefbaarheid	
4	Onze inzet voor Súdwest-Fryslân....	20
4.1	Kernelementen	
4.2	Betaalbaarheid	
3.4	Kwaliteit en duurzaamheid	
3.3	Beschikbaarheid	
3.5	Sociaal domein en leefbaarheid	
5	Onze inzet voor Opsterland	24
5.1.	Kernelementen	
5.2	Betaalbaarheid	
5.3	Beschikbaarheid	
5.4	Kwaliteit en duurzaamheid	
5.5	Sociaal domein en leefbaarheid	
6	Onze inzet voor Heerenveen.....	28
6.1	Kernelementen	
6.2	Betaalbaarheid	
6.3	Beschikbaarheid	
6.4	Kwaliteit en duurzaamheid	
6.5	Sociaal domein en leefbaarheid	

Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient

Beste relatie,

Met veel genoegen bieden wij u het bod van 2024 aan.
We zien ernaar uit om ook in 2024 samen te werken aan
de sociale volkshuisvesting in Friesland. Iedereen verdient
tenslotte een thuis.

Chantal Droste en Peter van de Weg
Directeur-bestuurders
juni 2023



***“We zijn heel blij met alle verbeteringen aan
de woning. Neem alleen al het dikke glas.
Het blijft nu veel langer warm in de kamer”.***

Foto cover - Wietse en Andrea van der Werf wonen
in de Noorderhoek in Sneek



1 Inleiding en context

Een blik vooruit

Een blik vooruit. Op volgend jaar. Op ontwikkelingen die plaatsvinden in onze sector, de manieren waarop Elkien daarop inspeelt én wat we daarvoor nodig hebben. Dat staat in het bod dat Elkien jaarlijks uitbrengt aan gemeenten en huurdersorganisaties. Ook voor 2024 brengen we weer een bod uit.

In het Bod 2024 hebben we voor het eerst te maken met de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die het Rijk, gemeenten en corporaties vorig jaar maakten, en de regiodeals tussen overheden.

In dit bod maakt Elkien inzichtelijk welke ruimte wij zien voor prestatieafspraken. We vragen gemeenten om onze inbreng mee te wegen bij het maken van afspraken met provincie en Rijk. Dit bod is daarbij richtinggevend. Het is een startpunt voor gesprekken en geeft een indicatie van onze plannen – wat we daadwerkelijk kunnen realiseren, hangt af van de beschikbare middelen.

Er zijn veel ontwikkelingen gaande. Die hebben invloed op ons en onze plannen. Onze inkomsten vallen lager uit door huurmatiging en -verlaging en omdat de huur van een woning met een verbeterd energielabel niet langer verhoogd wordt. Tegelijkertijd stijgen onze kosten door de inflatie, zwaardere wettelijke eisen bij nieuwbouw en woningverbetering én hogere financieringskosten.

Elkien investeert veel in de Friese volkshuisvesting. In het Bod 2024 komt daar nog eens zo'n € 67 miljoen bij aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheidsinitiatieven! Uitgaven aan onderhoud van onze woningen komen hier nog bovenop. Als gemeentes ambities hebben die verder gaan dan het Bod 2024 moeten we dan ook keuzes maken. Andere prioriteiten stellen, nieuwe oplossingen vinden of manieren van financiering aanboren die onze investeringsruimte niet beperken.

 Foto links - Goisja Handel vond een woning dankzij bemiddeling van het Transferpunt

“Ik had een leven vol tegenslagen en moeilijkheden maar vind nu de weg weer omhoog. Als ik geen hulp had gehad, had ik op straat moeten slapen.”

1.1 De visie van Elkien

Samen thuis geven

De thuiscorporatie waar je welkom bent. Dát wil Elkien zijn. Dat doen we door in Friesland circa 18.800 goede, passende en duurzame woningen te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast werken we samen met bewoners, stakeholders en ketenpartners aan een goed woon- en leefklimaat. We doen dingen waar bewoners écht iets aan hebben.

Middenin de samenleving. Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. Dat is een verantwoordelijkheid die we voelen. Die we serieus nemen. Daarom zetten we onze huurders centraal bij alles wat we doen en staan we midden in de samenleving. In de stad én op het platteland. We zijn continu bezig met het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. En we zijn wendbaar, zodat we snel kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.

Iedereen verdient een thuis. Voor Elkien is ‘thuis’ méér dan vier muren en een dak. Want de plek waar je huis staat - in een veilige, prettige leefomgeving - en de staat van je woning hebben invloed op jouw leven. Daarom zorgt Elkien voor een woning die kwalitatief voldoende is, waar je 's nachts rustig kunt slapen, in een wijk waar het plezierig wonen is. Een woning waar je een thuis van kunt maken – hoe dat thuis er voor jou ook uitziet.

Elkien is dichtbij. Letterlijk! We hebben ons werkgebied opgedeeld in zes aparte gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen, zelfstandige multidisciplinaire team. We brengen kennis van de bewoners, leefbaarheid en het bezit bij elkaar. De teams kennen de regio waarin ze actief zijn. Ze kennen de (toekomstige) bewoners en werken samen met hen aan een prettig huis in leefbare



wijken en buurten. Ze weten wat er speelt en kunnen snel reageren als dat nodig is. En ze hebben korte lijnen met lokale en regionale stakeholders. Zo zorgen we met deze gebiedsgerichte aanpak voor oplossingen op maat. Oplossingen die werken. Voor bewoners en stakeholders.

Die indeling van onze gebiedsgerichte aanpak sluit aan bij gemeentegrenzen en indeling van de sociale wijkteams:

- drie gebieden in de gemeente Leeuwarden;
- één gebied in Sneek en omliggende dorpen;
- één gebied in Bolsward en omliggende dorpen en
- één gebied in Gorredijk en omliggende dorpen (waaronder Akkrum en Aldboarn).

1.2 De prioriteiten van Elkien Heldere prioriteiten. Wel zo duidelijk!

Onze prioriteiten zijn sinds vorig jaar niet of nauwelijks veranderd. Toch benoemen we ze nog een keer. Zodat we ze duidelijk voor ogen hebben, als er (lastige) keuzes moeten worden gemaakt.

Onze eerste prioriteit is het verbeteren van woningen, zodat ze aan de hedendaagse eisen voldoen en minimaal 25 jaar mee kunnen.

Onze tweede prioriteit is het aanpakken van woningen met energielabels E, F en G. Daarbij stellen we het belang van de huurder voorop: slecht geïsoleerde woningen verbruiken veel energie. Door de woningen te verbeteren, verlagen we de energielasten van deze huurders.

Onze derde prioriteit is het bouwen van meer nieuwbouwwoningen. Samen met gemeenten bekijken we graag of het financieel mogelijk is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Naast de locaties in Sneek (met name Eiland) en Leeuwarden (nieuwbouw in Heechterp en uitbreiding Cambuurlocatie) ziet Elkien geen mogelijkheden voor grootschalige nieuwbouw op korte termijn.

Onze overige prioriteiten gaan over meer zonnepanelen en hybride warmtevoorziening. We onderzoeken of we onze bestaande woningen sneller van zonnepanelen kunnen voorzien. En we zoeken naar alternatieven voor hybride warmteoplossingen. De aanschaf, vervanging en onderhoud van deze systemen kost veel geld. Daarom koppelt Elkien deze opgave aan de warmtevisies van gemeenten.



1.3 Nationale Prestatieafspraken en woondeals

Een schot voor de boeg

Veel onderdelen uit de NPA en woondeals moeten nog per gemeente worden gespecificeerd. Elkien loopt hier alvast op vooruit. In het Bod 2024 geven we inzicht in de mogelijkheden die wij zien. Dit zijn in het kort:

Nieuwbouw

We bouwen tot en met 2028 ongeveer 1100 nieuwe woningen. De NPA stelt dat 30 procent van de nieuwbouwwoningen uit sociale huur moet bestaan. Elkien wil dit in overleg met gemeenten specifiek maken. Maar we kunnen niet bij alle nieuwbouwiniciatieven aansluiten.

Middenhuur en duurdere huur

Met bestaande, duurdere woningen (vrije sector-huurwoningen) bedienen we de middenhuur en duurdere huur.

Sloop en vervanging

De NPA stelt dat woningen die gesloopt worden, moeten worden vervangen door sociale huurwoningen (eventueel in combinatie met middenhuur). Maar de 'ongedeelde stad', met gemengde en leefbare wijken, vergt een andere benadering. Prestatieafspraken moeten daarom worden afgestemd op afspraken in wijkplannen. Zo hebben we met de gemeente Leeuwarden afgesproken dat Elkien grond aan de gemeente verkoopt voor de bouw van particuliere koopwoningen.

Flexwoningen

Elkien kan misschien een rol spelen in het beheer en onderhoud van flexwoningen. Daarom onderzoeken we nu het beheer van circa 190 flexwoningen op het Spoordok en het voormalig belastingkantoor in Leeuwarden en kijken we of de resultaten van dit onderzoek ook in andere gemeenten toegepast kunnen worden. De investeringen en financiering van flexwoningen ligt echter bij gemeenten.

Woningverbetering

Elkien verbetert ongeveer 3000 woningen tot en met 2028. Gemiddeld halen we een B-label en de warmtevraag neemt af met 12 procent.

Gasloos wonen

De nieuwbouw van circa 1100 woningen tot en met 2028 is per definitie gasloos. Daarnaast is Elkien betrokken bij onderzoeken om van 2024 tot 2028 bijna 1200 bestaande woningen te voorzien van warmtenetten.

Huurverhoging

In de NPA worden landelijke maatregelen aangekondigd over de maximale huursomstijging en huurverhogingen. Binnen die ruimte differentieert Elkien huurverhogingen.

Voorrang

De NPA introduceert voorrang voor huurders bij het vrijkomen van duurdere huurwoningen en experimenten met doorstroming. Elkien vindt dat deze wijzigingen geïntegreerd moeten worden met nieuwe regels voor urgentie. Wij willen grip houden op de gevolgen voor leefbaarheid van buurten en dorpen.

Leefbaarheid

De extra inzet op leefbaarheid is onderdeel van het budget van € 1 miljoen voor 2024.

 Foto links - Adrie ter Bekke wisselde, na het overlijden van zijn vrouw, zijn grote woning in voor een appartement

“Inmiddels zit ik in de activiteitscommissie van it Heechhout en doe ik veel aan vrijwilligerswerk. In mijn eentje in huis blijven zitten is niks voor mij. Je moet er wat van maken.”



2

Bod 2024

Ons bod: een goede woning op de juiste plek, voor de juiste persoon

Elkien bouwt elke dag aan een fijn thuis voor haar huurders. We zorgen voor betaalbare en voldoende beschikbare woningen. We hebben oog voor kwaliteit en duurzaamheid. En we zetten ons in voor een prettige leefomgeving. In het Bod 2024 beschrijven we onze plannen, ambities en visie rond al deze thema's.

2.1 Kernelementen Bod 2024

Onze totale inzet in 2024

Dit is de totale inzet van Elkien op de vier thema's. De kernelementen zijn:

Tabel 1: de kernelementen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	138	962
nieuwbouw € x1.000	33.389	
woningverbetering aantal	516	2.510
woningverbetering € x 1.000	32.086	
sloop aantal	316	1.040
leefbaarheid € x 1.000	1.000	

2.2 Betaalbaarheid

Een huis dat past bij je portemonnee

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 2: betaalbaarheid Elkien

		abs.	perc.	cum.
t/m € 452,20	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	3.898	20,7%	20,7%
€ 452,21 t/m € 516,03	betaalbaar laag I	3.240	17,2%	37,9%
€ 516,04 t/m € 583,34	betaalbaar laag II	4.354	23,1%	61,1%
€ 583,35 t/m € 647,19	betaalbaar laag III (lage aftopping)	4.568	24,3%	85,3%
€ 647,20 t/m € 693,60	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	1.511	8,0%	93,4%
€ 693,61 t/m € 808,06	bereikbaar (liberalisatiegrens)	883	4,7%	98,1%
boven € 808,06	vrije sector	363	1,9%	100,0%
	totaal	18.817	100,0%	100,0%

Tabel 3: woningen voor lage inkomens

aantal huurders < 120% sociaal minimum	3.555
aantal woningen met huur < € 575	11.000

Huurverhoging

Voor 2023-2024 komt de huursomstijging uit op 2,6 procent. Mooi passend binnen de landelijke kaders. Voor de hogere inkomens wordt de huur meer verhoogd. De inkomensafhankelijke huurverhoging levert geld op voor herstructurering en verduurzaming.

Lagere energielasten

De investeringen die Elkien doet in woningverbetering en nieuwbouw dragen bij aan betaalbaarheid: de woningen verbruiken minder energie. Fijn voor de energierekening van onze huurders!

Tabel 4: warmtevraag

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-8%	-12%

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als het gaat om betaalbaarheid van huurwoningen zijn gemeenten onmisbaar. Elkien heeft gemeenten vooral nodig voor:

- een armoedebelief met daarin de aanpak van energiearmoede, inkomensondersteuning, vroegsignalering en schuldhulpverlening;
- een energietransitie zonder hogere woonlasten, zodat woningen voor onze huurders betaalbaar blijven. Zo kunnen gemeenten aanvragen voor fondsen ondersteunen, zelf middelen inzetten of sturing geven aan het verlenen van concessies voor warmtelevering;
- afstemming tussen gemeentelijke warmteplannen en de investeringsplannen van Elkien, zodat de energietransitie betaalbaar blijft voor Elkien.

2.3 Beschikbaarheid

Op zoek naar een passende woning

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Vooral in de gemeente Leeuwarden zijn huurders langer op zoek naar een woning. In Súdwest-Fryslân en vooral Heerenveen is de zoekduur juist korter geworden. In alle gemeenten is het aantal reacties per woning gedaald sinds 2022. Elkien houdt in de gaten of deze trend doorzet en houdt hier rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 5: vraagdruk

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

Ontwikkeling woningbehoefte

In heel Nederland stijgt de vraag naar sociale huurwoningen. Dat komt vooral door:

- Dubbele vergrijzing. We worden met meer ouderen steeds ouder. En: ouderen blijven langer zelfstandig wonen, maar blijven niet langer gezond.
- Ontgroening. Er worden jaarlijks minder kinderen geboren. Samen met de vergrijzing leidt dit tot een eenzijdigere leeftijdsopbouw in ons huurdersbestand.
- Buitenlandse migratiecijfers. Mensen die vanuit het buitenland naar Nederland migreren, bepalen vooral de bevolkingsontwikkeling.

Ook lokaal zien we deze trends:

- Het aantal huishoudens in Friesland neemt de komende 15 jaar toe. Die groei vindt vooral plaats in de grotere plaatsen en steden, en minder op het platteland.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens en oudere huurders (65+) blijft groeien.
- Tot 2036 zal de groep huurders die huurtoeslag ontvangen, groeien in vergelijking tot de groep huurders met midden/hoge inkomens die wonen in een koop- of huurwoning.

Dit doet Elkien

We zorgen op verschillende manieren voor voldoende beschikbare én betaalbare woningen:

- Sloop en vervangende nieuwbouw leiden vaak tot het verlies van de goedkoopste woningen. Daarom kijkt Elkien eerst of we bestaande woningen kunnen verbeteren. Zo behouden we de goedkope woningen.

- Door sloop en nieuwbouw neemt het aantal woningen per saldo af. Als ergens minder woningen worden teruggebouwd dan er zijn gesloopt, 'compenseren' we dat deels op een andere plek. Zo zijn in Sneek bijvoorbeeld kansen voor bijna 120 extra nieuwbouwwoningen. In Leeuwarden kunnen op het Cambuurterrein 70 woningen worden gebouwd. Deze extra woningen zijn al in het totaalbeeld opgenomen.
- Als we huurwoningen verkopen, houden we rekening met de impact op de beschikbaarheid van woningen. Dat betekent niet dat de verkoop helemaal stilgelegd moet worden – het geldt dat we daarmee binnenkrijgen, zetten we in voor nieuwbouw. Bovendien is in dorpen vraag naar betaalbare koopwoningen voor de eigen inwoners. Met de verkoop van onze huurwoningen spelen we in op die behoefte.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten, vragen we de gemeente in te zetten op de volgende punten:

- Als extra nieuwbouw van huurwoningen nodig is om aan de ondergrens van 30 procent sociale huur te komen, kan de gemeente hierbij helpen. Bijvoorbeeld door sociale grondprijzen te bieden of extra investeringsruimte vrij te maken voor Elkien.
- Als in regionale woondeals financiële middelen voor nieuwbouw en herstructurering in het vooruitzicht worden gesteld, is het belangrijk om die binnen te halen. Want zonder extra geld zijn deze ambities niet te realiseren.
- Gemeenten investeren zelf in flexwoningen.
- Bij de ruimtelijke beoordeling van circulaire en industriële en conceptuele bouw (woningen 'uit de fabriek') rekening te houden met specifieke bouwvereisten. De beoordeling moet niet primair gericht zijn op welstand.
- Het maken van afspraken over meerkosten van bijvoorbeeld archeologisch onderzoek moeten niet drukken op stichtingskosten of huurprijzen van sociale huurwoningen.

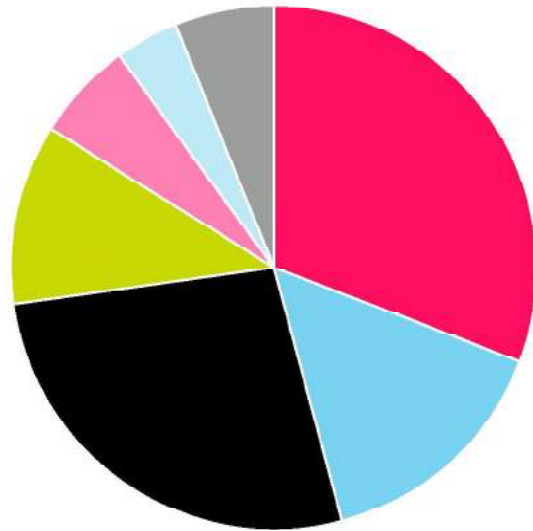
2.4 Kwaliteit en duurzaamheid

Een huis dat klaar is voor de toekomst

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 1: energielabels Elkien. (N=18.880)

■ A en beter 31% ■ B 15% ■ C 27% ■ D 11%
 ■ E 6% ■ F 4% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen 340 monumenten die een E-, F-, of G-label hebben. Die hoeven niet direct meegenomen te worden bij de verbetering.

Tabel 6: woningverbetering

gemeente	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654
Súdwest-Fryslân	193	791	984
Opsterland	22	260	282
Heerenveen	18	48	66
De Fryske Marren	-	40	40
totaal	516	2.510	3.026
jaarlijkse CO₂-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als we de kwaliteit en duurzaamheid van huurwoningen verbeteren, hebben we gemeenten daarbij nodig. Bijvoorbeeld door:

- Samen met corporaties afspraken te maken met netbeheerders over het aansluiten van nieuwbouw en herstructurering op het stroomnetwerk.
- Bij herstructurering rekening te houden met investeringen voor klimaatadaptatie in het openbaar gebied. De inrichting van de openbare ruimte, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, speelt namelijk een grote rol bij de klimaatadaptatie.
- Extra middelen te verwerven. Bijvoorbeeld door aanvragen uit bestaande fondsen (zoals het Warmte Infrastructuur Subsidie) of nieuwe fondsen (zoals het Fries verduurzamingsfonds uit de regionale woondeals) te ondersteunen.
- Bij het aanwijzen van gasloze wijken in wijkprogramma's rekening te houden met de (geplande) investeringen van Elkien. Als in een wijk nog grote aanpassingen gedaan moeten worden, is het niet zinvol om deze al van het gas af te halen.

2.5 Sociaal domein en leefbaarheid

Een prettige leefomgeving maken we samen

Elkien zorgt niet alleen voor voldoende en fijne huurwoningen. We zetten ons ook in voor een prettige leefomgeving en hebben oog voor de mensen die er wonen. Samenwerken met de gemeente is daarbij essentieel. Samen maken we een thuis voor iedereen.

Ouderen

Een fijn thuis bieden aan ouderen begint bij een gemeentelijke woonzorgvisie. In die visie gaan vastgoed, welzijn, zorg én voorzieningen hand in hand. Voor het opstellen van de visie moet onderzoek worden gedaan naar de woningbehoefte van ouderen, de aantallen 'nul treden woningen', geclusterd wonen en zorgwoningen.

Elkien onderzoekt kansen voor geclusterde woonvormen. Maar zo'n geclusterde woonvorm kunnen we niet alleen ontwikkelen. Dat moeten we samen met gemeenten doen. Een succesvolle geclusterde woonvorm bestaat immers uit méér dan alleen vastgoed. Daarvoor is ook aanbod van zorg- en welzijnsdiensten nodig. Of activiteiten rondom welzijn en preventie. Maar ook geschikte ontmoetingsruimten

en voldoende voorzieningen in de omgeving. Bij de verbetering van zorggeschikte woningen zorgt Elkien ook voor toegankelijkheid van portieken en galerijen. De gemeente kan ons hierbij ondersteunen door middelen voor woningaanpassingen collectief in te zetten. Tot slot start Elkien met een seniorenconsulent. Deze begeleidt ouderen bij al hun woonvragen. De seniorenconsulent zorgt voor doorstroming van ouderen naar geschikte woningen. Gemeenten kunnen hierbij helpen door de seniorenconsulent onder de aandacht te brengen bij inwoners, maar ook door inwoners te informeren over woonmogelijkheden voor senioren.

Kwetsbare groepen

Elkien geeft een thuis aan kwetsbare huurders. Dat doen we bijvoorbeeld door jaarlijks 70 woningen beschikbaar te stellen aan mensen uit kwetsbare groepen. Dit is een afspraak uit het uitstroomconvenant 'Weer Thuis'. Om deze en andere kwetsbare huurders goed te helpen, hebben we gemeenten hard nodig. Bijvoorbeeld om de effecten op de draaglast van buurten en dorpen te onderzoeken en signaleren. Dat is nodig om keuzes te kunnen maken over voorzieningen en begeleiding van kwetsbare huurders. Maar ook om er met duidelijke procesafspraken voor te zorgen dat kandidaten niet te snel aangemeld worden voor uitstroom.



In Sneek en Leeuwarden wil Elkien onconventioneel wonen faciliteren. Wij zorgen voor ontwikkeling, beheer en onderhoud, als de gemeente locaties aanwijst en beschikbaar stelt. De investering hiervoor ligt, wat Elkien betreft, bij gemeenten. Tot slot is dan natuurlijk begeleiding van de bewoners nodig.

Elkien sluit zich graag aan bij een Regionaal Uniforme Urgentieregeling. Daarbij willen we wél zelf de eindverantwoordelijkheid houden voor de toewijzing. Zodat we daarop kunnen sturen in wijken en dorpen.

Daarbij hebben we gemeenten nodig om:

- Te zorgen voor een systeem dat dekkend is voor alle gemeenten en overal dezelfde criteria gebruikt, zodat alle bewoners gelijk behandeld worden.
- Aan te sluiten op de structuur en werkwijze van Weer Thuis en de ervaring van de bestaande uitvoeringsorganisatie te gebruiken.
- Te zorgen voor adequate begeleiding van urgenten in de nieuwe woonsituatie.



Dorpen

Elkien investeert in steden en dorpen.

Daarom ontwikkelen we allereerst een dorpsvisie die ons helpt om, samen met stakeholders, dorpen aantrekkelijk te houden. Daarnaast voeren we in 2024 en 2025 in 36 dorpen de pilot 'gerichte toewijzing' uit.

De gemeente kan de leefbaarheid van dorpen versterken door in te zetten op de bereikbaarheid van dorpen met het openbaar vervoer, en door ervoor te zorgen dat voorzieningen behouden blijven. Om onze pilot te ondersteunen, vragen we gemeenten voorlichting geven over voorzieningen en activiteiten in dorpen.

Leefbaarheidsinitiatieven

Elkien vindt leefbaarheid belangrijk. Daarom stellen we in 2024 € 1 miljoen beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. Dit bedrag besteden we aan projecten die voortkomen uit de gebiedsteams van Elkien. Met de projecten willen we waar mogelijk sociale structuren versterken. We willen deze inzet laten aansluiten op de projecten of initiatieven van gemeenten. Zo kunnen we lokale initiatieven optimaal benutten.



“Er is veel armoede hier. Dat merkten we bijvoorbeeld toen we met oudjaar olieballen uitdeelden. Of toen wij samen met Elkien een patatje aanboden in ruil voor het inleveren van grof vuil. Samen met Elkien hebben we al best mooie dingen voor elkaar gekregen.”

■ Foto links - Fred en Ilonka wonen sinds oktober 2018 in een van de drie Eikenflats in de wijk Heechterp in Leeuwarden



3 Samen thuis geven in Leeuwarden, Bod 2024

Onze inzet in Leeuwarden in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden.

Foto boven - Elkien heeft een groot aantal monumenten in bezit. Waaronder onze parel 'De Hollanderwijk' in Leeuwarden. Op dit moment voeren we daar onderhoud uit aan 177 woningen. Een hele uitdaging in monumentaal bezit.

3.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden. De kernelementen zijn:

Tabel 7: kernelementen Bod 2024 Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	68	529
nieuwbouw € x1.000	16.015	
woningverbetering aantal	283	1.371
woningverbetering € x 1.000	18.008	
sloop aantal	191	559
leefbaarheid € x 1.000	565	

3.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Leeuwarden aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 8: betaalbaarheid Leeuwarden

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	2.059	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	1.831	19,1%	40,6%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	2.393	25,0%	65,6%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	2.130	22,3%	87,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	617	6,4%	94,3%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	345	3,6%	97,9%
vrije sector	boven € 808,06	198	2,1%	100,0%
totaal		9.573	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	5.990	62,60%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Leeuwarden. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 9: warmtevraag Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-9%	-13%

3.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. In 2023 is in Leeuwarden nog steeds veel vraag naar huurwoningen. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 10: vraagdruk Leeuwarden

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47

De inzet van Elkien

Door de grote herstructurering in Heechterp neemt het aantal huurwoningen in Leeuwarden per saldo af. Hierover hebben we met de gemeente afspraken gemaakt. Deze staan in het wijkplan. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt.

De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 11: sloop en nieuwbouw in Leeuwarden

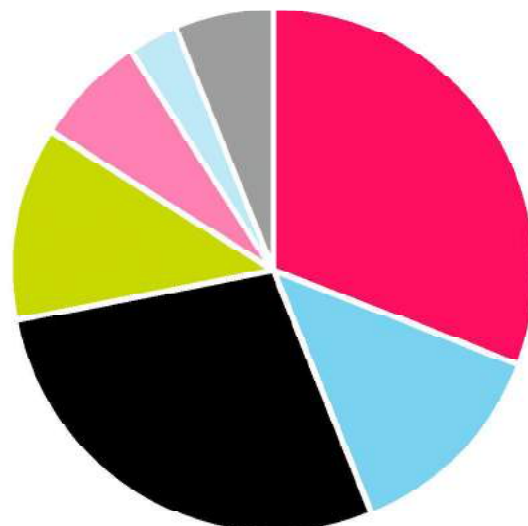
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	68	529	597
aantal sloop	191	559	750

3.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 2: energielabels Elkien. (N=9.539)

■ A en beter 31% ■ B 13% ■ C 28% ■ D 12%
■ E 7% ■ F 3% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Leeuwarden 265 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 12: woningverbetering in Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

3.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. Hierbij is de gemeente Leeuwarden een belangrijke partner. Zo werkt Elkien in het project Leeuwarden Oost aan een betere toekomst voor de inwoners van Leeuwarden Oost. Daarbij richten we ons op wonen en werken.

Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. Tot slot blijven we participant in Leeuwarden Oost en trekker van de pijler 'Wonen waar je wilt'. In de gemeente Leeuwarden stelt Elkien hiervoor € 565.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Leeuwarden?

Samen met de gemeente Leeuwarden kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Leeuwarden om:

- De verwachtingen rond de nieuwbouw op het Spoordok en in Middelsee met Elkien af te stemmen. Elkien werkt hier aan mee, maar heeft op korte termijn slechts beperkte mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw. Als we de planning van deze nieuwbouwplannen met elkaar afstemmen, geeft dat ruimte om samen alternatieve opties te verkennen. Denk aan fondsvorming of financieringsconstructies die geen beslag leggen op onze investeringsruimte. Of investeringen door andere partijen, waarbij Elkien ontwikkeling, beheer en onderhoud verzorgt.
- Sociale kavelprijzen te bespreken bij nieuwe projecten (met waar mogelijk extra woningbouw).
- Afspraken te maken over de verkoop van woningen. Vooral de extra verkoop in gebieden waar de vraag naar huurwoningen minder groot is, creëert financiële ruimte voor nieuwbouw.
- Eisen te stellen aan warmteleveranciers van geothermie, zodat de energierekening voor onze huurders betaalbaar blijft.
- Mee te werken aan kleinschalige collectieve warmtelevering. Dat kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op wijkprogramma's, vergunningen te verlenen, de aansluiting van particulieren te faciliteren en deze warmte-oplossingen ruimtelijk in te passen.
- Circulariteit en klimaatbestendigheid mee te nemen in de regelgeving rond de bouw, parkeernormen en inrichting van het openbaar gebied in Heechterp. Elkien neemt deze onderwerpen ook op in de plannen voor de herstructurering van deze wijk.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen voor funderingsschade. Deze problematiek zal de komende jaren urgenter worden.



4 Samen thuis geven in Súdwest-Fryslân, Bod 2024

Onze inzet in **Súdwest-Fryslân** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân.

Foto boven - De bewoners van de nieuwbouw aan de Klipperstraat in Makkum kregen de sleutels van hun nieuwe thuis.

4.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân. De kernelementen zijn:

Tabel 13: kernelementen Bod 2024 Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	70	333
nieuwbouw € x1.000	17.383	
woningverbetering aantal	193	791
woningverbetering € x 1.000	12.852	
sloop aantal	109	408
leefbaarheid € x 1.000	285	

4.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Súdwest-Fryslân aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 14: betaalbaarheid Súdwest-Fryslân

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	1.385	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	985	15,3%	36,7%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	1.384	21,4%	58,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	1.596	24,7%	82,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	595	9,2%	92,1%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	399	6,2%	98,3%
vrije sector	boven € 808,06	110	1,7%	100,0%
totaal		6.454	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	3.559	55,1%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Súdwest-Fryslân. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 15: warmtevraag Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-6%	-11%

4.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 16: vraagdruk Súdwest-Fryslân

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42

De inzet van Elkien

Elkien bouwt op Het Eiland in Sneek meer woningen dan voorzien. Ook voegen we op andere plekken in Sneek woningen toe. In totaal komen er 120 extra woningen bij.

In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 17: sloop en nieuwbouw in Súdwest-Fryslân

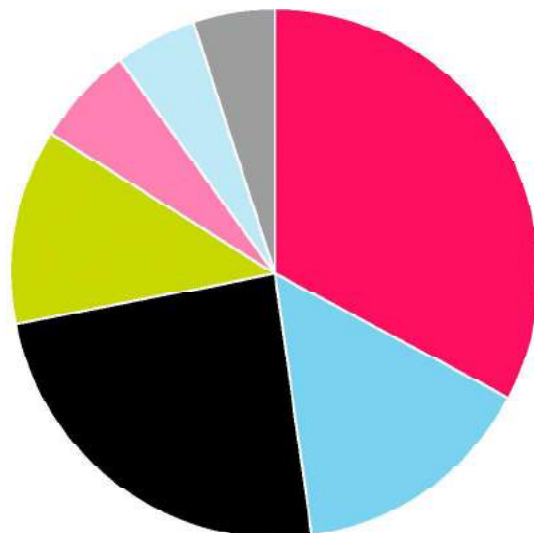
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	70	333	403
aantal sloop	109	408	517

4.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 3: energielabels Súdwest-Fryslân (N=6.548)

■ A en beter 33% ■ B 15% ■ C 24% ■ D 12%
■ E 6% ■ F 5% ■ G 5%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Súdwest-Fryslân heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Súdwest-Fryslân 75 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 18: woningverbetering Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Súdwest-Fryslân	193	791	984
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

4.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Súdwest-Fryslân betekent dit vooral dat we de gebiedsgerichte aanpak voor het aanbod van zorg, welzijn en voorzieningen afstemmen op de plannen voor de herstructurering van Nij Ylostins, Makkum en Het Eiland. Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. In de gemeente Súdwest-Fryslân is hiervoor € 285.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Súdwest-Fryslân?

Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Súdwest-Fryslân om:

- De mogelijkheden voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Harinxmaland (Sneek) en Bolsward-Oost te verkennen. De gemeente geeft prioriteit aan deze twee projecten, terwijl Elkien zich eerst richt op de herstructurering van Het Eiland en het bouwen van de 120 extra woningen. Daarmee heeft Elkien al een groot aandeel in het totaal van 570 nieuwe sociale huurwoningen die tot 2030 in de gemeente Súdwest-Fryslân worden gebouwd. Voor Harinxmaland vraagt Elkien de gemeente dan ook om eerst de mogelijkheden te verkennen met andere corporaties die in deze wijk actief zijn. Voor Bolsward-Oost vragen we de gemeente om de effecten van de nieuwbouw op de bestaande voorraad van gezinswoningen in de planontwikkeling op te nemen.
- In coalitieakkoord staat dat alle sociale huurwoningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Als de gemeente deze ambities versneld wil uitvoeren of wil uitbreiden met andere klimaatdoelen, moet de financiering hiervan kunnen worden geregeld zonder verdere druk op de investeringsruimte van Elkien.
- Afspraken te maken met het gemeentelijk warmtebedrijf of leveranciers over projecten met warmtenetten, zodat de energielasten van deze woningen betaalbaar blijven voor onze huurders.
- Bij initiatieven rondom warmtenetten of aquathermie af te stemmen met het investeringsprogramma van Elkien.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak rondom funderingsschade te ontwikkelen – van risico-inventarisatie tot herstel van funderingsschade. Deze problematiek wordt de komende jaren steeds urgenter.



5

Samen thuis geven in Opsterland, Bod 2024

Onze inzet in **Opsterland** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland.

Foto boven - Nieuwbouw van 26 woningen aan de compagnonstrjitte in Gorredijk. Door het gebruik van duurzame installaties worden deze woningen helemaal klaar voor de toekomst.

5.1. Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland. De kernelementen zijn:

Tabel 19: kernelementen Bod 2024 Opsterland

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	82
nieuwbouw € x1.000	-	
woningverbetering aantal	22	260
woningverbetering € x 1.000	962	
sloop aantal	16	47
leefbaarheid € x 1.000	115	

5.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Opsterland aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 20: betaalbaarheid in Opsterland

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	295	13,7%	13,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	352	16,4%	30,1%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	475	22,1%	52,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	607	28,2%	80,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	264	12,3%	92,7%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	105	4,9%	97,5%
vrije sector	boven € 808,06	53	2,5%	100,0%
totaal		2.151	100,0%	
huurverlagingsgrens	t/m € 575	1.066	49,6%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Opsterland. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 21: warmtevraag in Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-2%	-11%	-13%

5.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch ligt het aantal reacties per woning in Opsterland lager dan gemiddeld bij woningen van Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 22: vraagdruk in Opsterland

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37

De inzet van Elkien

In Opsterland komen er de komende jaren meer woningen van Elkien bij. We houden nauwgezet in de gaten wat deze extra woningen betekenen voor de beschikbaarheid en het aantal reacties per woning. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 23: sloop en nieuwbouw in Opsterland

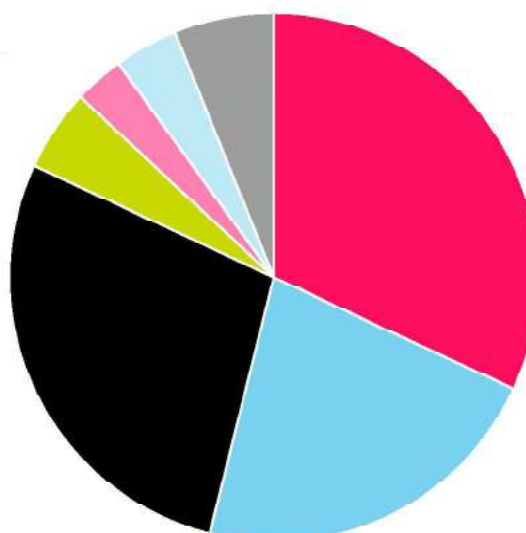
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	82	82
aantal sloop	16	47	63

5.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 4: energielabels Opsterland (N=2.155)

■ A en beter 32% ■ B 22% ■ C 28% ■ D 5%
■ E 3% ■ F 4% ■ G 6%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Opsterland heeft energielabel B of beter. 13 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 24: woningverbetering Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Opsterland	22	260	282
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

5.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Opsterland betekent dit vooral dat we initiatieven voor onze huurders verbinden aan initiatieven vanuit dorpen en buurten, waarvoor de gemeente geld beschikbaar stelt. Door samen te werken, versterken we het effect van initiatieven en vergroten we de leefbaarheid. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Opsterland stelt Elkien daarvoor € 115.000,- beschikbaar.

De gemeente Opsterland maakt gebruik van een gebiedsgerichte benadering. Deze sluit aan bij de werkwijze van Elkien; ook wij gaan de komende tijd aan de slag met gebiedsgericht werken. Elkien bespreekt haar gebiedsvisies met de gemeente én de dorpen. Daarna gaan we gezamenlijk aan de slag met de opgaven uit de visies.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Opsterland?

Samen met de gemeente Opsterland kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Graag gaan we in gesprek om samen tot zo goed mogelijke prestatieafspraken te komen. De volgende onderwerpen lichten we eruit:

- De uitwerking van de woonzorgvisie voor welzijns- en zorgaspecten. We hopen dat hierin voor elke (dorps)kern realistische oplossingen komen.
- De aantallen woningen die de gemeente wil bouwen. In prognosemodellen zien wij dat de behoefte aan sociale huurwoningen kleiner is dan wat in de woonvisie van de gemeente staat.
- Aansluiting van de zogeheten sleutelprojecten op de prioritering van Elkien.





6

Samen thuis geven in Heerenveen, Bod 2024

Onze inzet in **Heerenveen** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen.

Foto boven - In 2016 zijn we begonnen met de wijkvernieuwing in de Sinnebuorren in Akkrum. Het laatste appartementengebouw is opgeleverd. In het najaar is het project helemaal gereed.

6.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen. De kernelementen zijn:

Tabel 25: Kernelementen Bod 2024 Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	18
nieuwbouw € x1.000	-	
woningverbetering aantal	18	48
woningverbetering € x 1.000	962	
sloop aantal	-	26
leefbaarheid € x 1.000	30	

6.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Heerenveen aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 26: betaalbaarheid in Heerenveen

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	142	24,7%	24,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	62	10,8%	35,4%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	90	15,6%	51,0%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	221	38,4%	89,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	30	5,2%	94,6%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	31	5,4%	100,0%
vrije sector	boven € 808,06	0	0,0%	100,0%
totaal		576	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	286	49,7%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Heerenveen. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 27: warmtevraag Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-10%	-15%

6.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch zoeken huurders in Akkrum en Aldeboarn in 2023 minder lang naar een woning dan het jaar ervoor. Waar de zoekduur en het aantal reacties eerst juist bovengemiddeld waren, zijn die nu gehalveerd. Hoe dat kan? Dat is ons (nog) niet duidelijk. Wel houden we het goed in de gaten en houden we er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 28: vraagdruk in Heerenveen

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

De inzet van Elkien

In Heerenveen zal Elkien de komende jaren woningen vervangen. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 29: sloop en nieuwbouw in Heerenveen

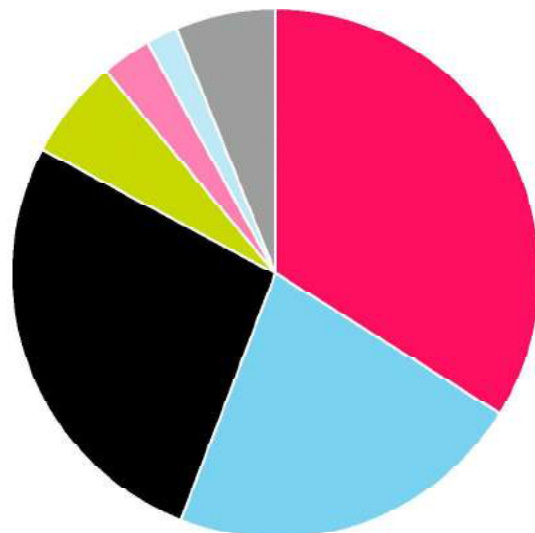
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	18	18
aantal sloop	-	26	26

6.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 5: energielabels Heerenveen (N+575)

■ A en beter 34% ■ B 22% ■ C 27% ■ D 6%
■ E 3% ■ F 2% ■ G 6%



Energielabel B-eter

56 procent van de woningen van Elkien in Heerenveen heeft energielabel B of beter. 11 procent van onze woningen in Heerenveen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 30: woningverbetering Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Heerenveen	18	48	66
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Nu betaalbaar wonen, straks verduurzamen

In de warmtevisie van de gemeente Heerenveen staat dat Akkrum en Aldeboarn ná 2030 gasloos worden, terwijl in de woonvisie staat dat dit al eerder moet gebeuren. Elkien kiest ervoor om de woningen de komende jaren niet verder te verduurzamen. Zo houden we de woningen betaalbaar voor onze huurders én kunnen we onze eigen investeringen spreiden. Doordat onze woningen al energiezuinig zijn, hebben we de ruimte om pas later te gaan verduurzamen.

6.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Heerenveen betekent dit vooral dat de gemeente – samen met partners – voorzieningen zoals de ‘doarpskeamer’ in Akkrum in stand houdt. Voorzieningen als deze zijn namelijk essentieel voor ontmoeting, welzijn en zorg. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor de leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Heerenveen stelt Elkien daarvoor € 30.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Heerenveen?

Samen met de gemeente Heerenveen kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Zo hopen we samen met de gemeente Heerenveen tot zo goed mogelijke afspraken te komen.

De volgende onderwerpen lichten we er graag uit:

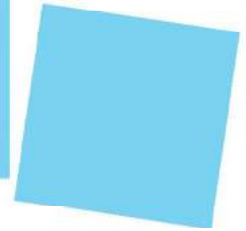
- In de woondeal staat een forse toename van het aantal sociale huurwoningen in Akkrum. Elkien ziet in de demografische ontwikkeling geen grote groei in Akkrum. Het bijbouwen van woningen zal dan ook vooral nieuwe inwoners (van buiten de gemeente en/of de regio) aantrekken.
- De effecten van grootschalige nieuwbouw op de verhuurbaarheid van bestaande woningen in Akkrum en de omliggende regio.
- In de afgelopen jaren heeft Elkien veel geïnvesteerd in Akkrum: er zijn bijna 80 woningen (ruim 20 procent van ons totale woningbezit in Akkrum) nieuw gebouwd. Meer dan de helft van de woningen heeft een prima energielabel. De nieuwbouw uit de woondeal vergt opnieuw een investering. Maar Elkien moet ook rekening houden met andere opgaven. Daarom gaan we hierover graag met de gemeente in gesprek.

Elkien - Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. We staan midden in de samenleving, zowel in de stad als op het platteland. Elkien is als wendbare organisatie in staat snel in te spelen op de steeds veranderende omstandigheden. We hebben een passende woningportefeuille die we gestaag verbeteren en verduurzamen. Bij wat we doen, zetten we de klant centraal.

Samen thuis geven

**Omdat iedereen
een thuis verdient**





2024

Bijdrage woonvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen

Onze bijdrage voor 2024

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân, dat is waar wij voor staan! Dit doen we met u, de huurdersorganisaties, collega-corporaties en onze lokale partners in welzijn en zorg. In 2024 gaan we graag samen weer met hart en ziel aan de slag voor onze bewoners.

Wij werken hard aan onze opgaven, waarbij wij ons richten op vier speerpunten. Zo willen we de energiekosten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én de wereld duurzamer maken. Daarnaast dragen wij fors bij aan de vermindering van de vraagdruk conform onze portefeuillestrategie door substantieel woningen toe te voegen (en geen woningen te verkopen) en optimaliseren we samen wonen en samen leven van al onze bewoners in buurten, wijken en dorpen.

De tijd waarin wij ons bod uitbrengen - medio 2023 - wordt nog steeds gedomineerd door verharding van de oorlog in Oekraïne, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en hoge inflatie. Daarnaast is er nog steeds veel krapte overal op de arbeidsmarkt.

Kenmerkend voor nu zijn ook alle door het Rijk geïnitieerde beleidswijzigingen. Nationale prestatieafspraken, woondeals, wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, verplichte woonzorgvisie en urgentieregeling, ingrepen op de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, etc.

Roerige en onzekerere tijden waarin de vraagstukken en opgaven zich lijken op te stapelen. Deze ontwikkelingen maken dat wij een bieding uitbrengen voor de jaren 2024 en 2025. Onze bijdrage voor 2024 is hard, de bijdrage voor 2025 betreft een indicatie.

Deze maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Toch kijken we vanuit onze eigen kracht vastberaden vooruit. Wij blijven ons volop inzetten voor onze bewoners om onze missie waar te maken. Gewoon doen, meters maken en soms wat temporiseren, maar altijd gericht op het realiseren van onze strategische doelen.

Goede inzet van middelen naar de eisen van deze tijd is onze plicht!

Wij zijn opgelucht dat de verhuurdersheffing eindelijk is afgeschaft en we zijn blij met een voortvarende minister die ziet wat er volkshuisvestelijk moet gebeuren. Een minister die de regie en sturing neemt om bottlenecks in nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten én de maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn de nodige prioriteit te geven. Wij hebben onze begroting en ons meerjarenp lan

opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra nieuwbouw en ons aandeel in wonen met welzijn en zorg.

Echter, die onzekerheid of we deze doelen kunnen realiseren, wordt groter naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden.

Een tweede aandachtspunt is dat de eigen bijdrage van bewoners in de huurtoeslag, na de doorgevoerde



huurverlaging in 2023 (loopt ook door in 2024), niet conform landelijke ministeriële afspraken verlaagd wordt. Gezien het moeitzaam rondkomen van onze bewoners is dit een flinke domper. Temeer omdat de huurverlaging onze opbrengsten structureel vermindert met twee miljoen euro per jaar.

Dit geld kunnen wij niet investeren in verduurzaming of nieuwbouw ten behoeve van onze bewoners en vloeit nu via de huurtoeslag terug naar de staatskas.

'Beschikbare, betaalbare kavels en vlotte procedures; samen versnellen in de sociale nieuwbouw, voor onze bewoners!'

Portefeuillestrategie waarmaken

De vraagdruk in de sociale huur loopt op en het beste antwoord hierop is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen. De inkt van de regio-deels is nog maar net droog en wij kijken uit naar het gesprek met uw gemeente over onze bijdrage.

Onze portefeuillestrategie voorziet in de nieuwbouw van 1700 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognosticeerde vervanging meerekenen zelfs tot bijna 2000 woningen. Voor de uitbreidingsnieuwbouw zijn snel beschikbare én betaalbare kavels cruciaal, evenals een integrale afweging over waar te bouwen en soepele planologische procedures.

Voor de (extra) nieuwbouw zijn wij aangewezen op sociale kavelprijzen. Zo ook Buurblok, een concept voor het middenhuursegment (leasen van woningen met een integraal energieconcept), dat mede door ons is ontwikkeld (zie ook www.buurblok.nl).



Punt van aandacht voor betaalbare nieuwbouw is ook de toename van gemeentelijke heffingen en leges. Graag bespreken wij met u wat u hierin kunt betekenen.

Nieuwbouw doen wij waar de woningbehoefte hoog en urgent is en bij voorrang in gemeenten die voor de sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. Daarnaast hanteren wij voor de uitbreidingsnieuwbouw een ondergrens van tien woningen. Om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de TCO (total costs of ownership) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden, is deze ondergrens noodzakelijk. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze doelgroep.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

Nu de druk op de sociale voorraad toeneemt, zoeken wij naar versnelling van onze nieuwbouwplannen. Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe kunnen we nieuwbouwwoningen bouwen zonder dat de nieuwe grond hoeven aan te kopen of jarenlang moeten wachten op procedures? Het antwoord is even voor de hand liggend als innovatief, namelijk door meerdere woonlagen toe te voegen aan onze huidige appartementengebouwen. Optoppen als antwoord op de groeiende vraag naar woningen.

Via innovatieve biobased-concepten willen we onderzoeken hoe we aan onze eigen complexen woningen kunnen toevoegen, zodat we via binnenplasse kortere procedures kunnen bouwen. Dat doen we liever dan inzetten op tijdelijke woningen waarvan, ondanks alle regelingen, de businesscase niet aantoonbaar rendabel te maken is en de risico's hoog zijn.

We voegen binnenkort in Leeuwarden de daad bij het woord. Samen met Smits Vastgoedzorg hebben we gekozen voor de innovatieve oplossing met het SUM-concept. SUM is de afkorting van Symbiotic Urban Movement. Met dit concept voegen we nieuwe biobased-woonlagen toe aan onze appartementengebouwen en kijken we bovendien naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de bestaande appartementen. Wij zijn bezig met de voorbereiding en naar verwachting gaan we in 2024 van start (zie ook ons persbericht).

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering hebben wij de ambitie om circa 30% voor senioren geschikte woningen, al dan niet geclusterd, toe te voegen.

Wij voelen maatschappelijke verantwoordelijkheid en de druk om onze ambities in het realiseren en het versnellen van nieuwbouw waar te maken. Daarom zetten wij alle zellen bij, ondanks alle tegenwind, zoals stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en rentes. Uitdagingen waar we samen de schouders onder moeten zetten, want wij hebben elkaar nodig om onze ambities waar te maken. Gezamenlijk moeten we een vaste koers varen, recht op ons doel af, voor onze bewoners. Wij hebben er vertrouwen in, samen kunnen we meer!

'Om de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk te houden, versnellen we de verduurzaming van ons bezit.'

Energietransitie en vergroening

In 2024 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. Wij zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Onze doelstelling is daarbij om:

- uiterlijk in 2025 al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben;
- zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrediënten uit te voeren, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door HR++-glas, spouwmuur- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, LED-lampen, zonnepanelen en versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties;
- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B te hebben;
- in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn.

Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte: hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en beperking van onze footprint/vervuiling.

WoonFriesland totaal energielabels 2022



Daarnaast kijken we scherper naar wat we per se moeten vervangen in de woningen en waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden.

Zorgen hebben wij over het uiteenlopende tempo van onze verduurzamingsstrategie en uw transitievisie warmte. Doordat het tempo uiteenloopt van de cruciale keuzes die wij in het vastgoed maken en u als gemeente in de warmtevoorziening, lopen wij het risico dat we kansen missen en ieder apart onnodige kosten maken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt steeds groter. De effecten hiervan brengen risico's en gevolgen met zich mee voor de gebouwde omgeving en daarmee voor onze bewoners. Deze weersextremen beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom woningen en wijken. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten. Daarvoor zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig.

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuren, die passen bij het veranderende klimaat. We willen woningen in tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en verhitting voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan geluk en welbevinden. Een afname van versterking draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

Wij willen pilots doen in bestaande wijken en concrete groenplannen bij nieuwbouwprojecten uitvoeren. Samen met bewoners onderzoeken we hoe we versterking kunnen aanpakken in tuinen en straten. Ook nemen we ons eigen groenbeheer onder de loep. Hierbij zorgen we dat overtollig water niet afgevoerd wordt, de warmte van gebouwen afneemt en de biodiversiteit toeneemt.

'Door te vergroenen, verbeteren we de biodiversiteit en voorkomen we hittestress en wateroverlast. Fijn voor mens en dier. Gewoon Doen, Gewoon Groen!'

Wij zijn benieuwd naar uw gemeentelijke beleid hierin en uw concrete uitvoeringsstrategie. Wij zoeken naar samenwerking met uw organisatie en gaan graag het gesprek aan over hoe en waar we elkaar kunnen versterken en wat ieders rol hierin kan zijn. De uitkomsten van dit gesprek leggen we liefst gezamenlijk vast in de prestatieafspraken.

Welzijn, wonen, zorg en leefbaarheid: gerichte samenwerking

Er is en blijft een toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken en daardoor ook op onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Wij hebben onze inzet en deskundigheid daarmee in lijn en op sterke gebracht. Meer en gerichtere samenwerking met u zal hierbij nodig zijn.

Wij vragen u als gemeente hierin de regie te nemen. De woonzorgvisies en de urgentieverordening die op stapel slaan, behoren een lokale vertaling te krijgen. Dit geeft kansen op versterking van de regie en op het ontkokeren van beleidsvelden en organisaties. Bevorderen van domein-overslijpende samenwerking tussen alle betrokkenen is immers een dringende noodzaak. In de eerste plaats ten behoeve van onze bewoners, maar simpelweg ook vanwege de krappe arbeidsmarkt.

Onze ambulante medewerkers zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en zijn dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams wordt daarom steeds belangrijker. Op diverse manieren kunnen we de sociale cohesie bevorderen. Dat doen wij het liefst gezamenlijk. Zo kunnen we zorgen voor een goede start van nieuwe bewoners in hun nieuwe woning en buurt. Door gericht te investeren in welzijn kunnen wij gezamenlijk een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor kwetsbare huurders organiseren.

In onze visie is het gezamenlijk inzetten op preventieve activiteiten en welzijnsactiviteiten van groot belang. Met de inzet van welzijns- en zorgorganisaties, gericht op zelf- en samenredzaamheid en op wat onze bewoners echt nodig hebben, kunnen we samen leefbaarheid in stand houden c.q. vergroten en de maatschappelijke kosten verlagen. Door eerder en dichterbij onze bewoners te zijn en de juiste ondersteuning te bieden, kunnen we leefbare buurten en wijken houden, waar mensen met en voor elkaar zorgen, al dan niet met onze (tijdelijke) ondersteuning. Want je thuis voelen en lijn samen wonen en leven in een inclusieve woonomgeving, daar draait het om!



Bijdrage voor de gemeente Südwest-Fryslân

In 2024 is onze inzet in uw gemeente gericht op versnelde verduurzaming van de woningen die nog geen energielabel C of beter hebben. We doen dat in onder meer Hemelum, Stavoren, Hindeloopen en Warns. Volgende verduurzamingsstappen kunnen we veelal zelfstandig zetten. Synergie kunnen we bereiken door afstemming op uw warmtevisie en (wijk)uitvoeringsplannen. Wij kijken uit naar een versnelling in ook uw aanpak.

Armoedebestrijding is en blijft noodzakelijk. Wij zijn verheugd dat u als gemeente hier extra energie op inzet, progressie behaalt en effectieve maatregelen ontwikkelt. Dat en de samenwerking rond vroegsignalering zien en waarderen wij. Op die grondslag borduren wij graag met u voort.

Doen vraagt visie. Onze visie delen we met u. Voor welzijn, zorg en wonen denken we graag mee binnen de actuele kaders en het beleid dat u ontwikkelt. Gezien het grote aantal, vaak kleinere, kernen in uw gemeente staan welzijnswerk en goede zorg onder extra grote druk en bieden kansen. In het belang van onze bewoners vraagt dat om duidelijkheid, daadkracht en samenwerken.

Oplopende vraagdruk en goede betaalbare woningen voor alle doelgroepen vragen om versnelling van nieuwbouw. In Sneek (t Skûl plak en het Perk) leveren wij volgend jaar een substantieel aantal nieuwe (109) woningen op. Voor de langere termijn besunderen we meerdere opties. Hier maken wij graag meerjarige afspraken met u over.

Bijdrage WoonFriesland 2024-2025

THEMA	BIJDRAGE WOONFRIESLAND		2024		2025	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding	
	Verbetering kwaliteit en energieprestatie	-	€ 822.000	-	€ 165.000	
	Onderhoud	-	€ 1.808.000	-	€ 1.927.000	
	Totaal	-	€ 2.630.000	-	€ 2.092.000	
NIUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN	Tesamen woningvoorraad					
	Nieuwbouw betaalbaar laag	45	€ 12.510.000	-	-	
	Nieuwbouw betaalbaar hoog	-	-	16	€ 4.400.000	
	Nieuwbouw bereikbaar	64	€ 18.560.000	-	-	
	Totaal	109	€ 31.070.000	16	€ 4.400.000	
SLOOP SOCIALE HUURWONINGEN	Sloop sociale huurwoningen					
		16	€ 1.740.000	3	€ 490.000	
NETTO TOENAME SLOOP/NIUWBOUW	Saldo sloop/nieuwbouw					
		93	-	13	-	
LEEFBAARHEID	Uitgaven leefbaarheid					
		-	€ 124.000	-	€ 124.000	
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 35.564.000		€ 7.106.000	



Disclaimer bieding 2024

De bieding voor 2024 is met onzekerheid omgeven door de impact van de oorlog in Oekraïne en o.a. de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en andere ophanen zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen van het Rijk. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van het bod van 2024 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2024 moet zijn afgegeven door het WSW.
- Actuele ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassingen in het bod. Onze bijdrage is gebaseerd op onze huidige inschatting. De tijd zal echter uitwijzen of onze bieding haalbaar en realiseerbaar is.
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen.

- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van betaalbare bouwkvavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw.
- Het realiseren van de verkoop van enkele woningen in VvE's en versnippering in woningblokken.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2025 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zal worden aangepast in de bieding van 2025.

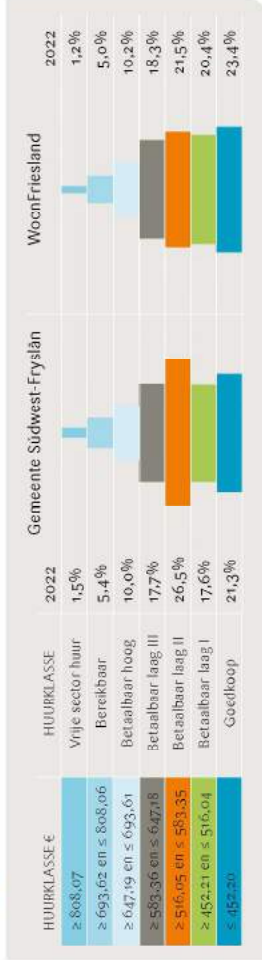
Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtingsgeveind niet de aantallen.
- Een aantal onderwerpen uit onze bieding is overleg- en/of adviesplichtig bij onze huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

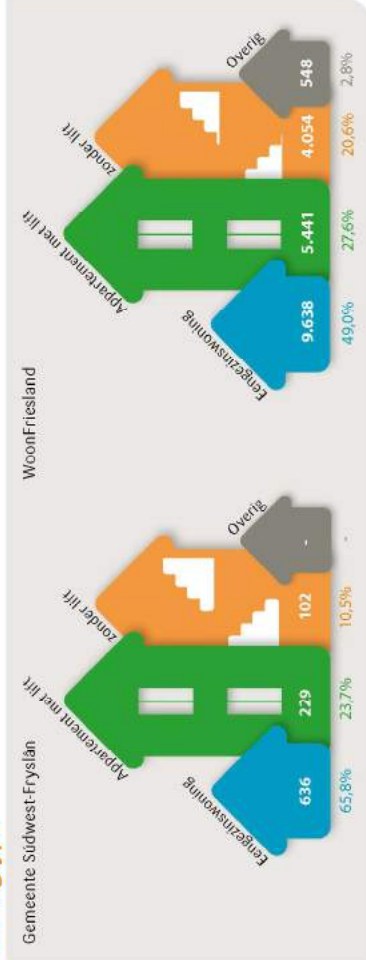
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

(31 december 2022)

Huurprijzen



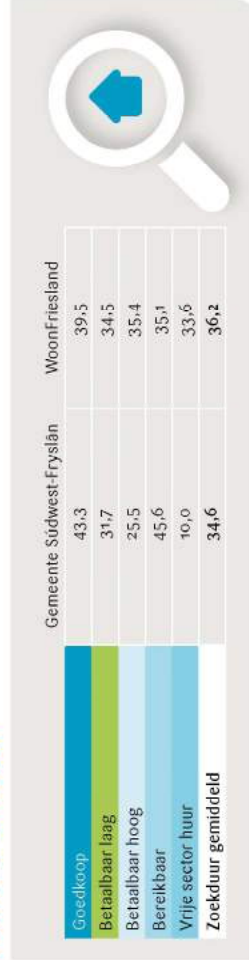
Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

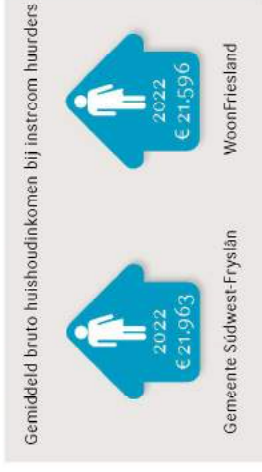


Zoekduur in weken



Duurzaamheid en energie

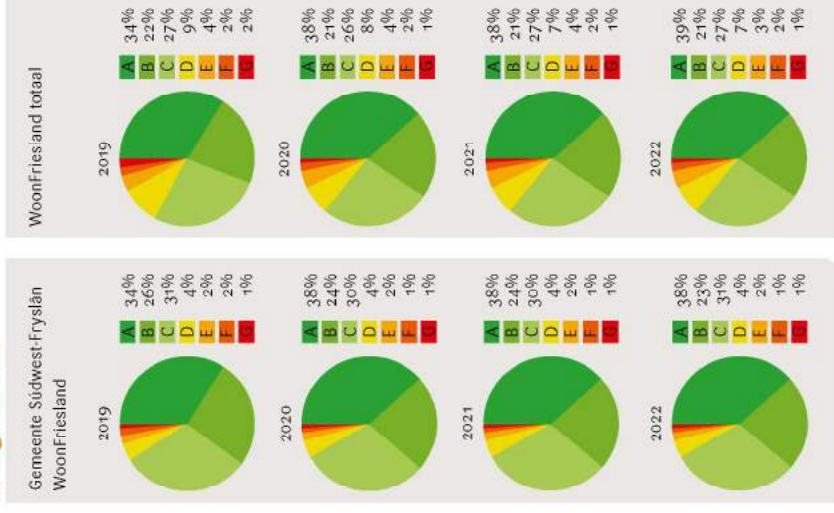
Huishoudinkomen



Zonnepanelen



Energielabels



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2024

1. Inleiding

Graag bieden wij u de bijdrage en de inzet van De Bewonersraad aan, ten behoeve van de prestatieafspraken voor het jaar 2024. Wij bouwen met name verder op de in de voorafgaande jaren geformuleerde inzet en de continuering daarvan.

In 2023 werkt De Bewonersraad aan het opstellen van een nieuw Strategisch beleidsplan. Bij het opstellen van dit beleidsplan zijn niet alleen de medewerkers en het bestuur van De Bewonersraad betrokken. Ook de leden van de Ledenraad, de Regioraden en de huurderscommissarissen van de aan ons gelieerde corporaties zijn betrokken bij de ontwikkeling van dit beleidsplan. Het Strategisch beleidsplan geeft richting aan waar wij ons de komende jaren als vereniging voor inzetten. Waar liggen de prioriteiten van De Bewonersraad voor onze achterban, waar is extra inzet op nodig om het beste voor onze leden te bereiken. Hiervoor zullen mensen en middelen beschikbaar gesteld worden.

2. Nieuwe ontwikkelingen

Het afgelopen jaar is De Bewonersraad ook op provinciaal niveau actief geweest voor onze leden. Zo zijn we goed aangehaakt bij het 'Wenjen Oerlis', het 'Energieteam Fryslân' en 'Weer Thuis'. We hebben daarin onze inbreng gehad en invloed kunnen uitoefenen op beleid en uitvoering, vanuit het perspectief van de huurders in Fryslân.

De Bewonersraad vertegenwoordigt huurders in vrijwel alle Friese gemeenten en behartigt de huurdersbelangen bij een groot aantal Friese woningcorporaties. Dit maakt ons tot een vanzelfsprekende gesprekspartner voor huisvestingsbeleid in Fryslân.

Het heeft ons daarom verbaasd dat de Provincie Fryslân De Bewonersraad niet van meet af aan actief heeft betrokken bij het traject rond de Regionale Woondeals. Net als de corporaties zijn wij op een later moment geïnformeerd en hebben wij minimale inbreng kunnen leveren. Dit doet geen recht aan onze positie in het maatschappelijk speelveld. De Bewonersraad heeft dit aanhangig gemaakt bij de provincie en de toezegging gekregen dat wij voortaan nauw betrokken zullen worden bij de ontwikkelingen rond (sociale) huisvesting in Fryslân. Wij zijn voornemens deze rol met verve op te pakken en in te vullen, zodat de belangen van de huurders in Fryslân - ook op provinciaal niveau - op professionele wijze behartigd gaan worden. Denk daarbij ook aan het traject aangaande het opstellen van een urgentieverordening en de gezamenlijke aanpak rond het maken van een woonzorgvisie.

Vorig jaar hebben we in onze inzet opgeschreven dat onze voorkeur uitgaat naar het opstellen van meerjarige prestatieafspraken. In steeds meer gemeenten zien we dat dit wordt opgepakt. Wij zijn voornemens om na het vaststellen van het Strategisch beleidsplan ook onze inzet vanuit een meerjarig perspectief te formuleren. Dit geeft ons de kans om benoemde prioriteiten in de prestatieafspraken een groeitraject te gunnen.

Voor het jaar 2024 hebben we diverse opgaven geformuleerd. Het betreft vertrouwde en nieuw te ontwikkelen onderdelen. Ook ziet u bij diverse onderwerpen dat een meerjarige ontwikkeling al zichtbaar is. Inspanningen van voorgaande jaren worden verder uitgebouwd. Hieronder delen wij onze inzet met u.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



3. Thema: betaalbaarheid

Bij De Bewonersraad staat het onderwerp betaalbaarheid met stip bovenaan. Reeds vele jaren vragen we bij corporaties en gemeenten aandacht voor betaalbare woonlasten voor onze achterban. Met ingang van 2021 is in onze jaarlijkse begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten, die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Met een deel van dit budget zien we kansen om een impuls te geven aan de inzet van de energiecoach en de VoorzieningenWijzer.

De VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer heeft ook in 2024 een speciale plaats in ons ledenvoordeelprogramma. Hiermee kunnen leden zelf uitzoeken op welke financiële regelingen ze recht hebben, wat er past bij hun situatie en vervolgens kunnen ze dit ook eenvoudig zelf aanvragen. Omdat niet alle leden van De Bewonersraad even digitaal vaardig zijn, is hulp en ondersteuning geregeld. Dit kan via de chat en telefonisch, maar ook met een persoonlijk bezoek door getrainde consulenten. We zien deze service als aanvulling op de lokale uitvoering van De VoorzieningenWijzer in gemeenten, die wij met name van harte ondersteunen. We kunnen samen inzet plegen op het verwijzen naar de VoorzieningenWijzer, als onderdeel van het armoedebeleid.

In 2024 gaan we de balans opmaken over de inzet van de VoorzieningenWijzer via De Bewonersraad. Het doel bij aanvang was dat De Bewonersraad als vliegwiel zou dienen bij de introductie van de VoorzieningenWijzer in Friesland. Dit om het als instrument van armoedebeleid te stimuleren, niet dat we het definitief overnemen van andere partijen. Graag willen we dat alle gemeenten de VoorzieningenWijzer onderdeel maken van het armoedebeleid; dit blijkt steeds vaker het geval.

Woonlastenonderzoek

Door oplopende huurprijzen - onder andere als gevolg van verduurzaming en door stijgende energielasten - worden de woonlasten voor een steeds groeiende groep huurders onbetaalbaar. In samenwerking met de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland heeft dit uiteindelijk geleid tot uitvoering van een gezamenlijk woonlastenonderzoek. De uitkomst van het Friese Woonlastenonderzoek kan aanleiding geven tot extra acties. Indien nodig zal De Bewonersraad in de 2e helft van 2023 acties voor de jaarschijf 2024 definiëren en partijen hierover informeren.

Energiecoach

De Bewonersraad doet een oproep aan leden, die belangstelling hebben om een opleiding te volgen tot energiecoach, om zich bij ons aan te melden. Wij bieden hun de mogelijkheid tot het volgen van een opleiding. Een eerste ervaring met dit traject heeft ons doen beseffen dat het niet eenvoudig is om 'onze' energiecoaches in te zetten voor de leden van onze vereniging. Voor het jaar 2024 gaan we op zoek naar samenwerkingsverbanden (bijvoorbeeld de Energiebank Fryslân) waardoor het voor De Bewonersraad eenvoudiger is om eigen energiecoaches goed geoutilleerd op pad te sturen.

Dreamhûs

De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden de aandacht op het onderwerp betaalbaarheid, door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2023 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend. Dat panel is namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft. Daar loopt, op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners, de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad'.

In 2024 gaan we de inzet van het Bewonerspanel intensiveren.



4.

Thema: beschikbaarheid

Onderzoek beschikbaarheid

De Bewonersraad doet sinds 2016 periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met de aan de huurdersvereniging gelieerde corporaties en gemeenten, en ingebracht in het overleg inzake prestatieafspraken, teneinde negatieve ontwikkelingen vroegtijdig te (doen) onderkennen c.q. te helpen voorkomen. Door deze inspanning ontstaat er meer inzicht in de (mis)matching tussen huishoudensamenstelling/huishoudeninkomen en huurprijsklasse/woningtype.

Vraagdruk

In 2021 werd door de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland, het 'Convenant monitoring vraagdruk sociale huurwoningen Fryslân' ondertekend. Monitoring van de vraagdruk in Fryslân vindt daardoor, middels onderzoek, periodiek en op uniforme wijze plaats, aan de hand van verschillende indicatoren, waaronder zoekduur. In samenwerking met het Planbureau Fryslân zijn in 2022 de eerste onderzoeksresultaten beschikbaar gekomen. Deze laten zien dat in het algemeen de vraagdruk oploopt, met name in de grotere kernen, hetgeen eerder ook naar voren kwam in het onderzoek naar beschikbaarheid van De Bewonersraad.

Wij vinden dit een zorgelijke ontwikkeling en willen daarom de uitkomsten van dit onderzoek aangrijpen voor het voeren van het gesprek met partijen over onder andere de maximaal redelijke zoekduur. Op basis van situationeel bepaalde lokale omstandigheden kan daarin mogelijk differentiatie optreden. Belangrijk is daarbij om gezamenlijk te bepalen op basis van welke criteria (bijsturing van) beleid zal worden vastgesteld. Door De Bewonersraad wordt daarmee beoogd dat voor woningzoekenden voldoende woningen, met voldoende variatie, in voldoende mate beschikbaar zijn, in verschillende huurprijsklassen.

De Bewonersraad deelt op basis van het
prijspeil 2023 het begrip huurprijsklasse
hierbij als volgt in:

goedkoop	:	tot en met	€ 452,20
betaalbaar laag I	:	van € 452,21 t/m	€ 516,04
betaalbaar laag II	:	van € 516,05 t/m	€ 583,35
betaalbaar laag III	:	van € 583,36 t/m	€ 647,18
betaalbaar hoog	:	van € 647,19 t/m	€ 693,60
bereikbaar	:	van € 693,61 t/m	€ 806,06
vrije sector	:	meer dan	€ 806,06.

Door de oplappende vraagdruk wordt de kans om snel een woning te bemachtigen steeds kleiner. Het is dan ook belangrijk om tijdig in te schrijven als woningzoekende. De Bewonersraad zal in 2024 meerdere malen de leden informeren over het belang van inschrijven als woningzoekende.

Woningruil

Met de gespreksnotitie 'Wachten of Ruilen?' heeft De Bewonersraad het onderwerp woningruil binnen de sociale volkshuisvesting in 2022 breder onder de aandacht gebracht. Tijdens een eerste verkenning met de corporaties medio 2023 is gebleken dat er samenhang kan worden aangebracht in de verschillende denk- en werkwijzen. Dit is een belangrijke succesfactor voor het ontwikkelen van uniformiteit in de werkwijze tussen corporaties en heldere informatieverstrekking richting huurders. We werken in 2024 verder aan de realisatie.



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



- 5.**
Thema: kwaliteit
- Woonkwaliteit**
De Bewonersraad zal in 2024 onder zijn digitaal panel weer een onderzoek wijden aan het optekenen van de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners in termen van comfortverhoging, gebruiksgemak en invloed op de woninglasten. De uitkomsten worden in het 3de kwartaal van 2024 aan partijen aangeboden.
- 6.**
Thema: leefbaarheid
- Bewonerscommissies**
De Bewonersraad ziet het belang van de activiteiten van bewonerscommissies voor huurders in wooncomplexen en stimuleert hun inzet voor een kwalitatief goede en leefbare woonomgeving. De bewonerscommissies kunnen daarbij een beroep doen op de specifieke ondersteuning van onze adviseur bewonerscommissies.
- Regioraden**
De Bewonersraad heeft vijf regio's met in iedere regio een regioraad. De werkgroep regioraad heeft aangegeven dichter bij de leden van De Bewonersraad te willen staan en daarmee een meer actieve rol te zien voor de regioraadsleden. Eind 2023 starten we met de voorbereiding van de pilot 'inlooppreekuren', in een tweetal regio's. In 2024 gaan we deze pilot evalueren. Hierbij krijgen de regioraadsleden een actieve rol op basis van hun kennis en achtergrond.
- Huurdersprojecten**
De Bewonersraad wil zoveel mogelijk ruimte geven aan de inbreng en inzet van bewoners bij het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Initiatieven van (groepen) huurders, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en verbeteren van de eigen woonomgeving, kunnen daarom op enthousiasme en ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. We hebben een projectmedewerker aangesteld om voldoende slagkracht te leveren op dit onderwerp. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar bestaat ook uit personele inzet. Hierbij kan ook samengewerkt worden met andere partijen.
- Integrale aanpak wonen, zorg en welzijn**
Het beleid van de overheid is om mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de eigen woning te laten verblijven en daar de nodige zorg en ondersteuning te bieden. Daarnaast worden woningen toegewezen aan mensen uit andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit de GGZ of maatschappelijke opvang. Een belangrijk deel van deze mensen heeft een laag inkomen en is daarbij aangewezen op sociale huurwoningen. Door bundeling van goedkope huurwoningen in bepaalde wijken en dorpen, wordt in de praktijk op deze wijken en dorpen een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Dit heeft effect op de leefbaarheid van een wijk of dorp en hoe mensen met elkaar samenleven. De Bewonersraad bepleit een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, om hierop in te spelen.
- In 2023 dienen alle gemeenten over een actuele Woonzorgvisie te beschikken. De Bewonersraad wil betrokken zijn bij het opstellen van gemeentelijke woonzorgvisies en daarna ook de uitvoering daarvan monitoren. De gezamenlijke inzet van partijen wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



Draagkracht en draaglast van wijken

Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat de draaglast en draagkracht in wijken en dorpen onder druk staan. In het najaar van 2021 organiseerde De Bewonersraad een minisymposium over dit onderwerp. De daar aanwezige deelnemers uit het werkveld lieten weten meer uitwisseling van kennis en ervaring en samenwerking op dit vraagstuk van belang te vinden. De Bewonersraad gaat samen met andere belanghebbende partijen - zoals DataFriesland en het Planbureau Fryslân - een gezamenlijk onderzoek uitvoeren. Doel is het in beeld brengen van de draagkracht en draaglast in Friesland op basis van uniforme indicatoren/parameters. Graag willen we gemeenten en corporaties verbinden aan dit onderzoek, voor zover deze nog niet betrokken zijn bij DataFriesland.

7. Tot slot

Graag zetten wij het bovenstaande als bijdrage en inzet van De Bewonersraad voor de prestatieafspraken van 2024 in.

Met vriendelijke groet,
H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur De Bewonersraad