



Blik  
vooruit!



Jaarplan 2023 en verder...

Jaarplan 2023

# Betaalbare verduurzaming en leefbare vergroening

Betaalbaar en leefbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben, dat is waar wij voor staan! Bij alles wat wij doen draait het om onze bewoners. Dat is niet nieuw; dit is al enige jaren onze koers. Dit doen we onder het motto: Gewoon doen en gewoon dóen!

## Het sociaal verhuurbedrijf

Wij zijn het sociaal verhuurbedrijf. Onze missie: we werken aan goed en betaalbaar wonen. Dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed, onder het motto Gewoon dóen! Onze speerpunten zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en leefbaarheid voor onze bewoners. We voeren continu huurderstevredenheidsmetingen uit. Die houden ons scherp op onze dienstverlening. Kan iets beter? Dan pakken we dat direct met onze bewoners op. De tevredenheid van bewoners gaat hand in hand met onze medewerkersbetrokkenheid. Die meten we jaarlijks en zetten we om in gerichte verbeteringen en acties. Immers, betrokken medewerkers bepalen mede de huurderstevredenheid en hun werkplezier is daarbij belangrijk.

## Betaalbare woonlasten essentieel

Onze bewoners worden geconfronteerd met enorme hoge energieprijzen, waardoor hun woonlasten fors toenemen. Het gemiddelde inkomen van onze bewoners is relatief laag. De impact van stijging van woonlasten is daardoor erg groot en dat heeft groot effect op onze bewoners en op de leefbaarheid in buurten en wijken. De bijdragen die we hieraan kunnen leveren zijn ten eerste betalingsachterstanden vroeg signaleren. Het voorkomen van achterstanden is essentieel. We vinden het belangrijk om de bewoners zo vroeg mogelijk en persoonlijk te benaderen. Waar nodig werken we samen met gemeentes en andere organisaties en maken we maatwerkafspraken. Ten tweede zetten we versneld in op verdere verduurzaming van onze woningen, om zo volop bij te dragen aan het zoveel mogelijk beperken van de energielasten.

## Versnelling betaalbare verduurzaming én inzetten op nieuwbouw

Om de energiearmoede zoveel mogelijk te bestrijden én maximaal bij te dragen aan klimaatdoelstellingen, pakken wij de woningen met de slechtste energielabels versneld aan. We halen de isolerende maatregelen naar voren in de planning. Ook gaan we extra inzetten op het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen waar ze nog niet liggen. Op dit moment zijn ruim 9.000 woningen voorzien van zonnepanelen. Ons doel is om in 2025 al onze woningen (behalve monumenten) minimaal op label C te brengen. Daarnaast is de druk op de sociale woningmarkt hoog. We blijven inzetten op het maken van meerjarenafspraken met gemeentes over betaalbare sociale kavels om de hoognodige uitbreidingsnieuwbouw (1.700 woningen, inclusief lease) te realiseren.

## Leefbare buurten en wijken maken doen we met en voor elkaar

Met name in wijken en buurten met veel sociale woningbouw is relatief minder groen aanwezig en zijn vele buurten en wijken versteend. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op en maakt zo de omgeving koeler. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit, die essentieel is voor de klimaatdoelstellingen. Vergroten van vergroening wordt onderdeel van het programma van eisen van onze nieuwbouw. Samen met bewoners, gemeentes en maatschappelijke organisaties willen we buurten leefbaarder maken. Daarom pakken we ook de sociale en technische leefbaarheid aan, door onze gebouwen aan te passen en gemeenschappelijke ruimtes te bieden waar bewoners die nodig hebben. Het is een grote uitdaging om onze bewoners hierbij te betrekken. Samen werken aan een prettige buurt geeft verbinding met elkaar en verbetert de leefbaarheid.

## Samenwerken, omzien en omdenken

De komende jaren zal de nationale woon- en bouwagenda effect hebben op onze plannen en doelstellingen. Op dit moment zijn vele besluiten nog landelijk in voorbereiding en is nog niet helder wat de exacte effecten zijn. Waar nodig stellen we onze huidige plannen bij.

De huidige tijden zijn onzeker en er zijn diverse crises: stikstofcrisis, klimaatcrisis, asielcrisis, etc. De vele uitdagingen waar we voor staan, vragen veel van ons allemaal, namelijk 'omzien' en 'omdenken' op alle fronten, maar ook adaptief opereren met elkaar. We houden koers en blijven gewoon doen met een wendbare organisatie, om blijvend bij te dragen aan goed en betaalbaar wonen.

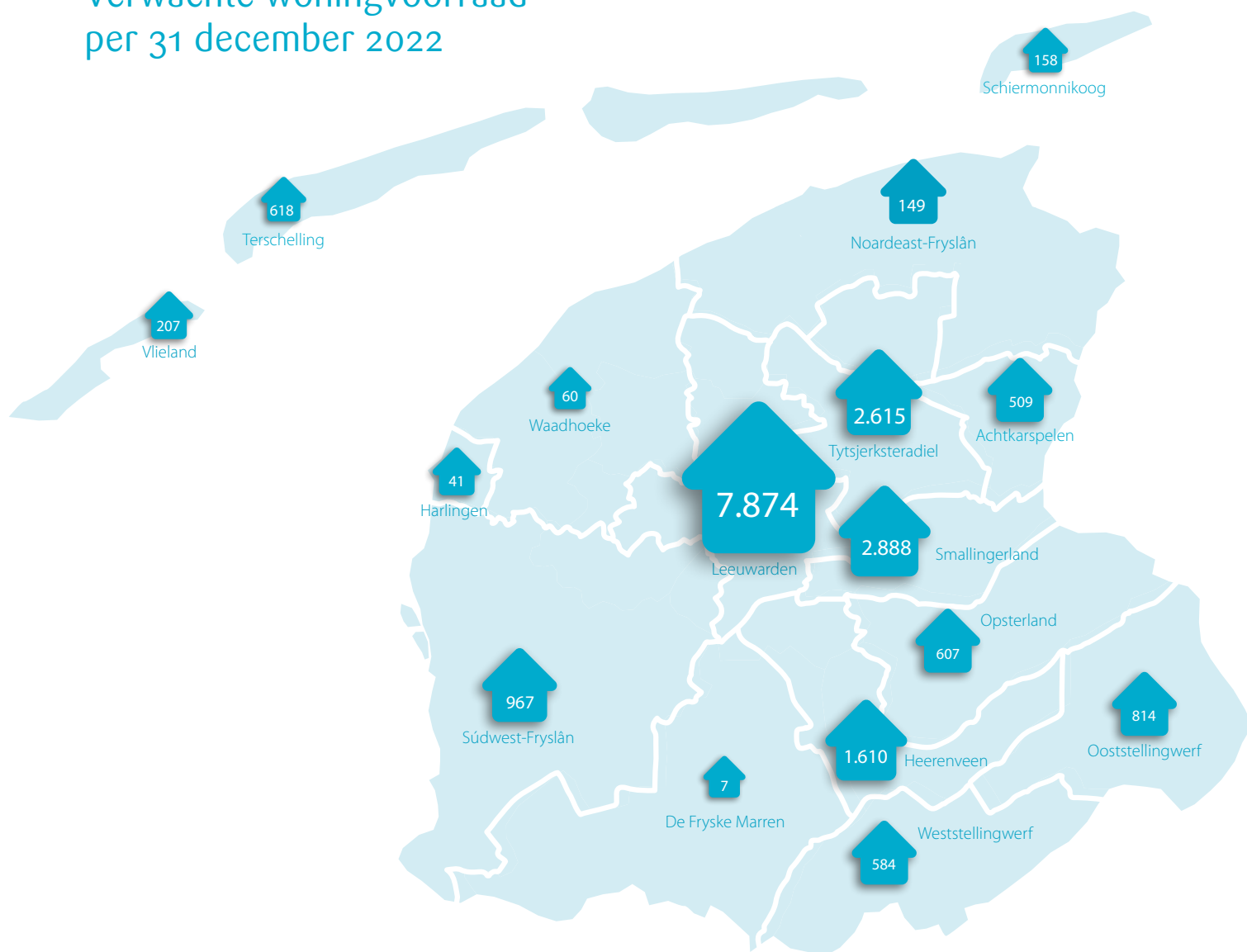
## Deze tijden vragen om lef en innovatie, zoals DreamHûs

Het bestaande bezit is de grootste uitdaging om betaalbaar te verduurzamen. Wij blijven samen met onze partners doorgaan met innovaties in het DreamHûs. De geteste innovaties passen we inmiddels toe in onze huizen. Daarnaast hebben CO2-neutraliteit in 2050 en aardgasloos verwarmen grote impact. We blijven alert op technologische en maatschappelijke ontwikkelingen. Wat loont en werkt, voeren we in.

## Lage bedrijfslasten, maar ook uitbreiding capaciteit

Op onze bedrijfslasten blijven wij scherp (onder 800 euro per jaar per vhe). Tegelijkertijd moeten kwaliteit van werk, professionaliteit en werkplezier geborgd blijven. Aan de ene kant vernieuwen en optimaliseren we onze bedrijfsprocessen door verdergaande digitalisering. Aan de andere kant zien we dat het nodig is om capaciteit voor onze bewoners uit te breiden, want ons werk blijft mensenwerk. Daarom hebben we bijvoorbeeld het aantal wijkconsulenten uitgebreid en hebben we netwerkplekken dicht bij onze bewoners. Met deze investering in extra menskracht versterken we het persoonlijke contact met onze bewoners en ketenpartners in buurten en wijken. Zo vergroten we onze kennis van wat er leeft en speelt. Dit stelt ons in staat om in een vroeger stadium met multidisciplinaire teams maatwerk te verlenen en maakt onze dienstverlening beter en gericht.

## Verwachte woningvoorraad per 31 december 2022



### Contactgegevens:

Oedsmawei 26  
9001 ZJ Grou  
Postbus 91  
9000 AB Grou

T. 088 995 22 22  
E. [info@woonfriesland.nl](mailto:info@woonfriesland.nl)  
W. [woonfriesland.nl](http://woonfriesland.nl)