



Gewoon  
dóen!



WoonFriesland in 2018

# Goed en betaalbaar wonen, nu en in de toekomst!

## Wij doen het voor onze huurders

Bij alles wat wij doen, draait het om onze huurders. Vanuit dat oogpunt hebben wij in 2018 onze klantvisie aangescherpt.

WoonFriesland is het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen. Dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed, onder het motto Gewoon dóen!

Deze geeft ons en onze huurders duidelijk richting in waar wij voor staan en wat zij van ons mogen verwachten. Niet onze woningen maar onze huurders staan centraal in ons denken en doen.

Door ook in 2018 goed te luisteren naar - en in gesprek te gaan met - onze huurders en Huurdersorganisaties en de intensieve samenwerking op te zoeken met diverse belanghouders, marktpartijen, hogescholen en universiteiten, werken wij samen aan voldoende goede en betaalbare woningen voor nu en in de toekomst. Zo maken wij optimaal gebruik van elkaars expertise in het belang van onze huurder.



Burgum



Heerenveen

## Onze speerpunten

Wij blijven ons richten op drie speerpunten: betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzame kwaliteit. Deze drie gaan hand in hand en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken die wij in de gemeenten waar wij actief zijn hebben gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt met het Platform Huurders en de gemeente, over hoe wij gezamenlijk op maat per gemeente invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

## Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft onze hoogste prioriteit. Hierbij kijken we verder dan alleen maar naar de huurprijs. Dat wat wij zelf kunnen bijdragen, doen we. Wij hebben in 2018 ons huurprijsbeleid aangepast en verduurzamen grootschalig onze woningen en beleggen ze met zonnepanelen. Het resultaat is een comfortabele woning en het financiële voordeel gaat rechtstreeks naar onze huurders.

## Beschikbaarheid

In Friesland verhuren wij ongeveer 21.000 goede en betaalbare woningen en overige eenheden en vertegenwoordigen wij 18% van de provinciale huurmarkt. Wij stabiliseren het aantal woningen en zijn en blijven actief in de gehele woningmarktregio Fryslân in 18 gemeenten, zowel in steden als op het platteland en op de Waddeneilanden.

De vraagdruk naar huurwoningen in grote kernen, dichtbij voorzieningen, neemt toe. Daarin investeren wij dan ook volop. Op deze wijze dragen wij bij aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor onze huurders. Wij bouwen nieuwe woningen en hebben woningen aangekocht.

In maart 2018 hebben wij de woningportefeuille van Mooiland in Friesland overgenomen en in december zijn de volkshuisvestelijke taken van De Veste op Terschelling aan ons overgedragen. Het gaat

hier om ruim 400 woningen en 200 studentenkamers. In tegenstelling tot voorgaande jaren verkopen wij in principe geen woningen meer.

## Duurzame kwaliteit en leefbaarheid

Onze huurders moeten kunnen wonen in een goede woning. Daar werken wij hard aan. Van bijna 2.000 woningen is in 2018 de kwaliteit fors verbeterd.

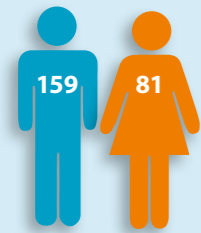
In nauwe samenwerking, rekening houdend met de wensen van de bewoners, zijn de woningen comfortabeler, moderner en duurzaam geworden. Continue aandacht voor onze huurders is daarbij doorslaggevend voor succes. Temeer omdat we steeds meer te maken krijgen met kwetsbare groepen. Met huurders en samenwerkingspartners zijn onze medewerkers constructief en actief in de wijken en buurten om bij te dragen aan leefbare buurten.

Samen  
werken aan goed  
en betaalbaar  
wonen



Terschelling

## MEDEWERKERS



239

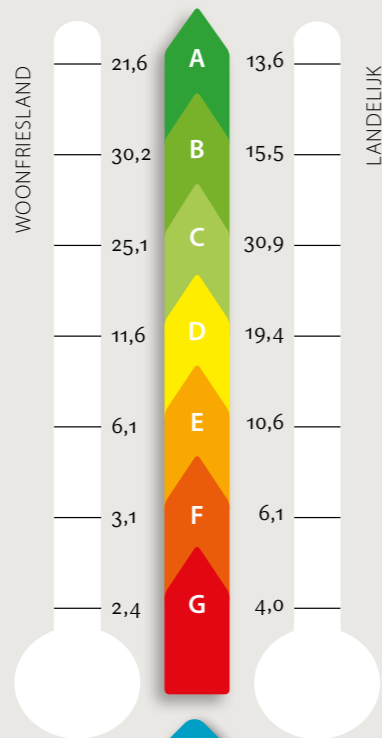
### GEMIDDELD AANTAL JAREN

Leeftijd	48
Diensttijd	17

### AANTAL MEDEWERKERS

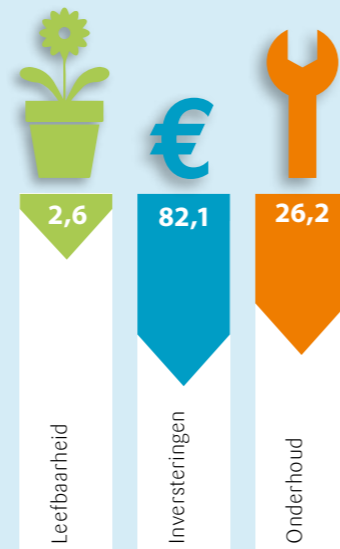
Instroom	24
Uitstroom	12
Doorstroom	5
Vroegpensioen	2
Ziekteverzuim	4,7%

## ENERGIELABELS % VAN TOTAAL AANTAL WONINGEN



Aantal woningen met zonnepanelen in 2018

## UITGAVEN LEEFBAARHEID, ONDERHOUD EN INVESTERINGEN (X MILJOEN €)



## HUURVERHOOGING



## BIJZONDERE DOELGROEPEN

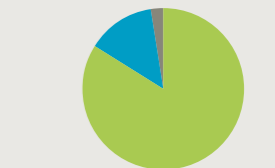
Woonvormen met wooneenheden voor bijzondere doelgroepen

AANTAL LOCATIES	BIJZONDERE DOELGROEP	AANTAL WOONEENHEDEN
1	Ouderenzorg	26
10	Gehandicaptenzorg	123
2	Maatschappelijke opvang	32
1	Jongerenzorg	4
1	Psychiatrische zorg	9
15	Totaal WoonFriesland	194

## TOEWIJZING



Passend toewijzen:  
Wettelijk: 95% - WF: 98%



84% Aanbodstelsel  
13,5% Bemiddeling/urgentie  
2,5% Direct te huur



URGENTIE

122 WONINGEN

12 Medische urgentie  
38 Calamiteit, sloop of ingrijpende renovatie  
18 Op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling  
54 Woningen voor statushouders

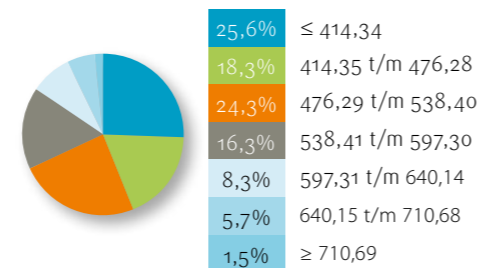
## AANTAL NIEUWE VERHURINGEN

JAAR 2018  
MET EEN HUUR ≤ € 710,68

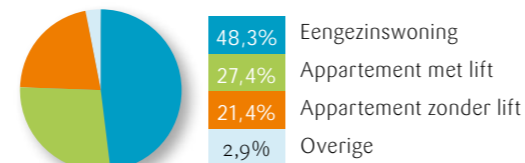


VERZAMELINKOMEN		
≤ € 36.798	≤ € 41.056	> € 41.056
1.806	32	99
93,2%	1,7%	5,1%
DOORSTROMING		
2018	10,3%	
ZOEKDUUR		
2018	41,2 week	

## SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD HUURPRIJS WONINGEN IN €



## WONINGTYPE WOONGELEGENHEDEN



## HUURROMZET

	AANTAL	Huurromzet (in miljoen 2018)
Woningen	19.050	108,4
Onzelfstandige en overige wooneenheden	573	1,8
Totaal wooneenheden	19.623	110,2
Totaal overig vastgoed	1.371	5,4
Totaal WoonFriesland	20.994	115,6

## VERBETERING EN VERDUURZAMING WONINGEN



## LEEGSTAND EN HUURDERVING

LEEGSTAND	HUURDERVING	HUURACHTERSTAND	ONTRUIMINGEN
Aantal	Jaarhuursom	Jaarhuursom	Aantal
161	0,90 %	0,71 %	36

## Innovatie en samenwerking

Wij kijken verder dan de dag van vandaag en zoeken daarbij de expertise in de breedte op. Samen bereiken we veel meer! Lerend van en werkend met elkaar, bouwen wij met vernieuwers die buiten de gebaande paden gaan aan het DreamHüs: betaalbaar, comfortabel, gebruiksvriendelijk en duurzaam wonen voor onze huurders in de toekomst. Onze huurders belasten we hier niet mee omdat we testen bij de TU in Delft. Met de bewezen uitkomsten profiteert de huurder straks van de slimme en rendabele versnelling van de verduurzaming.



DreamHüs



Aeroscan

Innoveren helpt ons bij het waarmaken van onze ambities. Wij optimaliseren en digitaliseren processen en maken hierbij gebruik van de nieuwste technieken, zoals 3D open BIM en de inzet van drones. Dit doen wij om efficiënter ons werk te kunnen doen en onze huurders beter te faciliteren en waar mogelijk te ontzorgen.

In 2018 zijn wij gaan samenwerken met Humanitas. Zij ondersteunen onze huurders die dat nodig hebben met laagdrempelige hulp.

Met JINC Leeuwarden werken we samen om jongeren uit wijken met een sociaal economische achterstand een betere start op de arbeidsmarkt te geven. Daarnaast kan Humanitas ondersteuning geven aan huurders die dat nodig hebben. Wij zijn in 2018 een samenwerking aangegaan. In 2018 hebben de eerste scholieren een bliksemstage bij WoonFriesland gelopen.

Samen werken aan een betere start op de arbeidsmarkt



JINC

## Visitatie

In 2018 heeft de visitatiecommissie ons beoordeeld met een 8- en aangegeven dat zij WoonFriesland zien als

‘een buitengewoon ambitieus en daadkrachtig sociaal verhuurbedrijf. WoonFriesland heeft een zeer goede uitgangspositie gecreëerd om in de komende jaren van betekenis te zijn voor de volkshuisvesting in Friesland.’

Dit bevestigt onze koers en daagt ons uit tot verdere optimalisatie en innovatie.

## Onze organisatie

Met 239 medewerkers werken wij hard aan het waarmaken van onze klantvisie. Huurderstevredenheid is voor ons uitermate belangrijk. Wij vragen onze huurders hier continu naar, leren hiervan en passen onze werkwijzen en gedrag hier op aan. De professionaliteit en flexibiliteit van onze medewerkers en organisatie is daarbij doorslaggevend en richtinggevend. Wij investeren voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers en in kennisdeling; wij halen kennis van buiten naar binnen en vice versa.

Om zoveel mogelijk middelen in te zetten voor goed en betaalbaar wonen, blijven wij scherp letten op onze bedrijfslasten. Door middel van onderzoek naar rendabele technieken, slimme manieren van woningverbetering en goede interne en externe samenwerking hebben we onze kosten, de bedrijfslasten, verlaagd naar € 722,- per jaar per verhuurbare eenheid.

De afgelopen jaren zijn deze lasten met de helft gedaald. Het is belangrijk dat er een goede balans moet blijven tussen de kosten en de gevraagde prestaties. Het verlagen van bedrijfslasten is geen doel op zich. De kwaliteit en professionaliteit moeten te allen tijde voldoende geborgd blijven. De keuzes van WoonFriesland maken we met het oog op de toekomst!

‘Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland zet geld weloverwogen in voor huurders. Huurdersorganisaties, gemeenten en partners zien en waarderen deze inzet en resultaten.’

## Eigen professionele onderhoudsdienst

Bewust kiest WoonFriesland voor een eigen professionele onderhoudsdienst met vaklieden die onze buurten en huurders kennen. Naast het doen van onderhoud, zijn zij mede de ogen en oren van onze organisatie. Ze signaleren en pakken zaken proactief met onze wijkconsulenten op. Voor 2019 ligt de nadruk op procesoptimalisatie en efficiencyverbetering. De eerste stap hiervoor is de centrale bevoorrading vanuit ons in 2018 gerealiseerde nieuwe magazijn in Grou.



Centrale magazijn

# Onze woningvoorraad

(31 december 2018)

