

### Korte versie Jaarverslag 2016

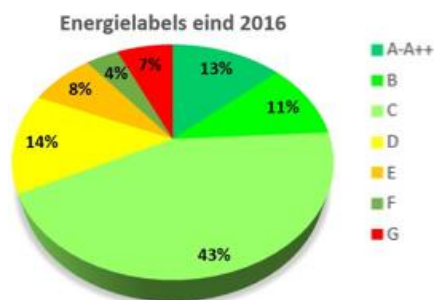


Hieronder een overzicht van het werk van Wonen Noordwest Friesland in 2016. Het gehele jaarverslag staat op onze website.

**Betaalbaarheid:** 'Betaalbare huren' heeft voor WonenNWF de hoogste prioriteit nu en in de komende jaren. Om onze (toekomstige) huurders goed te bedienen matigt WonenNWF de huren om haar woning beter bereikbaar te maken en te houden voor lage inkomens. Daarnaast is er in 2016 extra aandacht geschonken aan hulp voor huurders met een huurachterstand. Deze directere aanpak heeft al tot minder achterstanden geleid.

**Nieuwbouw** Veel mooie nieuwe projecten in 2016! Aan de Buorren in Tzummarum zijn 12 nieuwe woningen gebouwd in 6 blokjes levensloopgeschikte 2<sup>^</sup>1 kap woningen. In het Friesch Dagblad stond een lovende recensie over de opvallende architectuur van deze woningen met 'schuurdaken'. In Dongjum werden 8 nieuwe woningen gebouwd; 4 gezinswoningen en 4 levensloopgeschikte woningen. Ook is de woonomgeving heringericht. De reacties op deze nieuwe inrichting zijn erg positief. In Minnertsgra werden aan de Havenstrjitte en Winsemiusstrjitte 2 gezinswoningen en 6 levensloopgeschikte woningen gebouwd en aan de M. Beckstraat in Vrouwenparochie werden 2 gezinswoningen en 4 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Verder zijn er verschillende projecten in uitvoering o.a. in Menaam, Dronryp, Oosterbierum en St. Annaparochie.

**Onderhoud en Woningverbetering;** In 2016 zijn ca 3500 reparaties uitgevoerd. Ook zijn ca 800 woningen aan de buitenkant geschilderd. Bij 435 woningen werd de CV ketel vervangen. Er zijn 168 woningverbeteringen op verzoek van huurders uitgevoerd, zoals keuken, toilet en douche renovatie. 66 woningen zijn bij mutatie gerenoveerd. Ook werden er in Berltsum, Bitgummole, Dronryp en Menaam 30 woningen planmatig gerenoveerd. Bij deze renovaties zijn de bewoners betrokken. Zij konden bijvoorbeeld kiezen uit verschillende varianten gevelindelingen en kleur van de kozijnen. De woningen zijn volledig geïsoleerd, van nieuwe daken, nieuwe kozijnen en nieuwe goten voorzien en qua uitstraling verbeterd. In de komende jaren zullen er naast (sloop-) nieuwbouw diversie renovatieprojecten in uitvoering komen. Hierdoor wordt de kwaliteit van ons woningbezit steeds beter



**Energiebesparing:** Wonen NWF wil tenminste 20% op het gemiddeld gasverbruik van onze woningen besparen in 10 jaar (2007-2017). Eind 2016 zaten we op 20,5%; er daarmee is dit doel dus een jaar eerder dan gepland behaald! Deze besparing is gerealiseerd door het aanbrengen van isolatie (van dak, spouwmuur en vloer), energiezuinige verwarmingsketels en isolerende beglazing. Alles zonder huurverhoging voor de zittende huurders. 68% van de woningen heeft al een (zeer) energiezuinig energielabel A(++), B, of C en dit aantal neemt snel toe. Deze energielabels zijn volgens de nieuwe rekenmethode ('Nader voorschrift') samengesteld.



**Leefbaarheid** in 2016 is door WonenNWF weer volop geïnvesteerd in leefbaarheid. Het belang van huurders bij de plannen staat hierbij centraal. Het dorps huis in Marrum ontving een bijdrage voor renovatie en verbouw. De speeltuinen in Ried, Dronrijp, Marssum zijn gerenoveerd met een financiële bijdrage van WonenNWF. We hebben bijgedragen aan het verbeteren van de woonomgeving in St. Anne en Ferwert. Ook waren er dorpschouwen en 'losse fearren'. In totaal is bijna € 129.000,- toegekend aan 17 projecten.



**Huren & Kopen:** Huren & Kopen: 2016 was een goed jaar voor de verhuur van woningen. Mede door de grote kwaliteitsslag die de afgelopen jaren is gemaakt biedt WonenNWF een aantrekkelijk woningaanbod met kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen waar voldoende vraag naar is. Het aantal verkochte woningen lag wat hoger dan begroot. Uit onderzoek blijkt dat, naast de relatief lage verkoopprijzen, de kwaliteit van (het onderhoud van) de woningen en het goede imago van WonenNWF belangrijke factoren zijn bij de verkoop. Via meting van de marktscores per dorp en woningtype monitoren we de woningmarkt en kunnen zo nodig ingrijpen.



**Bedrijfskosten:** Financiële sturing: Qua bedrijfskosten en bedrijfsvoering heeft WonenNWF haar zaakjes goed op orde. Onze vermogenspositie is goed. Helaas is er nog altijd de verhuurdersheffing van het rijk. WonenNWF moest in 2016 ca 1,7 miljoen verhuurdersheffing betalen. Door onze bedrijfskosten laag te houden en efficiënt te werken lukt het echter toch volop te blijven investeren in ons woningbezit.



**Social Media.** Wonen NWF is actief op Facebook en Twitter. Hier vind je nieuws van WonenNWF, nieuws uit de regio en handige weetjes. Ook is er interactie met bezoekers over bepaalde thema's.. Het aantal mensen dat ons online weet te vinden neemt nog steeds toe. Kijk vooral eens op: <https://Twitter.com/WonenNWF> en [www.Facebook.com/WonenNoordwestFriesland](http://www.Facebook.com/WonenNoordwestFriesland) of op onze website: [www.wonennoordwestfriesland.nl](http://www.wonennoordwestfriesland.nl)