



Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren

Voortgangsrapportage
gemeente Heerenveen

2025



Met vaste koers samen werken aan volkshuisvestelijk presteren!

Hierbij bieden wij u onze voortgangsrapportage over 2025 aan. Deze rapportage geeft u een terugblik op ons volkshuisvestelijk presteren in uw gemeente. Daarbij geven wij inzicht in onze activiteiten en bestedingen. Ook tonen wij de ontwikkelingen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Complex krachtenveld met grote opgaven

2025 was een jaar waarin externe ontwikkelingen opnieuw onzeker, grillig en van invloed waren. Politieke discussies over huurbevriezing, wisselend landelijk beleid op diverse dossiers, toegenomen netcongestie en de aanhoudende woningnood maakten zichtbaar hoe kwetsbaar de volkshuisvesting is voor beleidswijzigingen en externe schokken. Tegelijkertijd werden de effecten van klimaatverandering steeds tastbaarder en nam de sociale druk in buurten verder toe.

Een belangrijke onzekerheid in 2025 betrof de aangekondigde huurbevriezing. De keuze voor het niet invoeren ervan heeft langer geduurd dan aanvankelijk voorzien. Dit heeft directe gevolgen gehad voor onze investeringsbeslissingen, met name ten aanzien van nieuwbouw. Vanuit financieel bestuur heeft WoonFriesland in deze periode bewust tijdelijk een pas op de plaats gemaakt, om te voorkomen dat wij – bij daadwerkelijke invoering van de huurbevriezing – onder de norm van toekomstige financiële ratio's zouden zakken. Deze voorzichtigheid was noodzakelijk en verantwoord, maar heeft er onder andere toe geleid dat een deel van de geplande nieuwbouwproductie later wordt gerealiseerd dan gepland. Deze politieke grilligheid bewees maar eens te meer dat consistent en voorspelbaar overheidsbeleid cruciaal is om de woningbouwopgave structureel te kunnen realiseren.

Bewonerstevredenheid



'Wij blijven vastberaden inzetten op goed, betaalbaar en toekomstbestendig wonen'

Ondanks alle onzekerheden heeft WoonFriesland in 2025 onverminderd gewerkt aan haar maatschappelijke opdracht: zorgen voor goed, betaalbaar en toekomstbestendig wonen voor mensen met een smalle portemonnee. WoonFriesland doet dit vanuit een heldere koers, gebaseerd op drie meerjarige speerpunten die elkaar versterken en richting geven aan al onze keuzes en investeringen:

1. Betaalbare verduurzaming

Het structureel verlagen van woonlasten en het toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad, met oog voor klimaat, circulariteit en energiezuikerheid.

2. Uitbreiding van woningen

Het netto toevoegen van sociale huurwoningen, zonder verkoop, zodat meer woningzoekenden perspectief krijgen op een betaalbaar thuis.

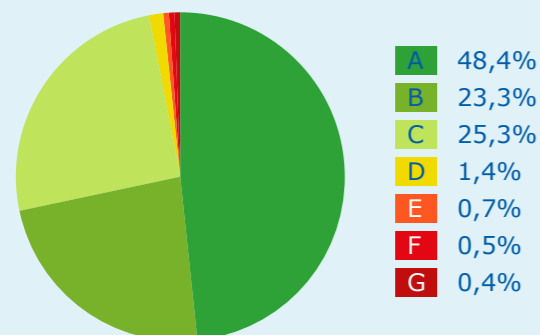
3. Leefbare buurten

Investeren in samen wonen en samen leven, met nabijheid, sociale cohesie en samenwerking met bewoners en partners als uitgangspunt.

Betaalbare verduurzaming: stapsgewijs naar een duurzamere toekomst

De energietransitie raakt onze bewoners direct in hun dagelijkse woonlasten. Betaalbare verduurzaming is voor WoonFriesland dan ook geen abstracte ambitie, maar een concrete en sociale opgave. In 2025 hebben wij onverminderd doorgewerkt aan het verduurzamen van onze woningen en het tegengaan van energiearmoede.

Energielabels WoonFriesland 2025



Aandeel label C of beter: **97%**



'Eind 2025 beschikt 97% van onze woningen over minimaal energielabel C of beter'

Wij werken stapsgewijs toe naar een woningvoorraad met energielabel B of beter in 2030 en een CO₂ neutrale portefeuille in 2050. Eind 2025 beschikt het overgrote deel (97%) van onze woningen in Friesland over minimaal energielabel C of beter. Daarmee lopen wij voor op landelijke minimumnormen. De resterende 3% betreft voornamelijk monumenten of VvE-complexen, waarbij verduurzaming complexer is.

Verduurzaming en circulariteit gaan bij WoonFriesland hand in hand. Wij kiezen bewust voor 'geen sloop, tenzij'. Wanneer een woning constructief toekomstbestendig is dan investeren we in de bestaande bouw vanuit de circulariteitsgedachte en financieel perspectief. We doen aan hergebruik waar mogelijk en vervangen alleen wat echt noodzakelijk is. Ook bij planmatig onderhoud kijken we kritisch of reparatie volstaat. Hiermee verlagen we onze CO₂

footprint én beheersen we de kosten.

Netcongestie bleef ook in 2025 een belangrijke beperkende factor voor zowel nieuwbouw als verduurzaming. In samenwerking met netbeheerders en overheden verkennen en beproeven wij oplossingen zoals buurtbatterijen, slimme laadoplossingen, collectieve aansluitingen en het beter afstemmen van vraag en aanbod. Zonder een betrouwbare energie infrastructuur stukt de energietransitie; vooruitdenken en samenwerken zijn daarom essentieel.

Stapsgewijs zijn wij ook bezig om de directe woonomgeving klimaatadaptiever te maken en de biodiversiteit te verbeteren. Via diverse kleine en grote groenprojecten samen met bewoners, gemeenten en ketenpartners zoeken wij naar manieren om verharding in tuinen en straten tegen te gaan en de betrokkenheid van bewoners bij elkaar en hun leefomgeving te versterken.

Uitbreiding van woningen: netto toevoegen en bouwen met realisme

De woningnood in Friesland bleef in 2025 onverminderd hoog. Het aantal woningzoekenden groeit, wachttijden lopen op en de doorstroming staat onder druk. Voor WoonFriesland betekent dit vasthouden aan een helder uitgangspunt: wij bouwen bij en verkopen geen woningen. Alles wat wij toevoegen, blijft beschikbaar voor onze doelgroep.

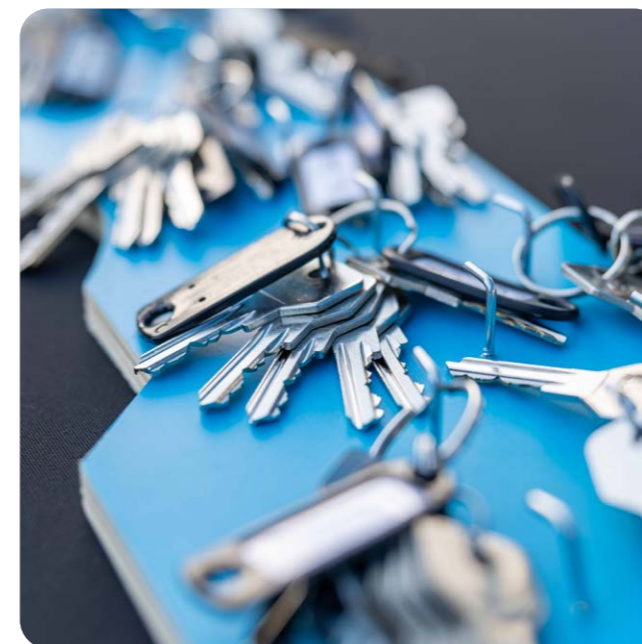
In 2025 zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor het opleveren van nieuwe woningen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is het gevolg van een samenloop van verslechterde niet-beïnvloedbare exogene factoren.

De onzekerheid over de huurbevriezing heeft, in combinatie met verslechterende randvoorwaarden zoals netcongestie, flora- en faunawetgeving, de Omgevingswet en stijgende prijsniveaus, geleid tot vertragingen in besluitvorming en uitvoering. Een aantal nieuwbouwprojecten is daardoor over het jaar heen geschoven en wordt in 2026 opgeleverd. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in ons meerjarenprogramma; dat staat onverminderd overeind.

Naast reguliere nieuwbouw blijven wij inzetten op innovatieve oplossingen zoals optoppen, het Buurblok-concept voor de hogere sociale huur en middenhuur en biobased en natuurinclusief bouwen, mits dit betaalbaar kan. Deze innovaties dragen bij aan doorstroming, betaalbaarheid en versnelling, terwijl wij onze middelen maximaal blijven inzetten voor onze primaire sociale doelgroep.



'Alles wat wij toevoegen, blijft beschikbaar voor onze doelgroep'



Daarnaast hebben wij als eerste in Nederland ingezet op de bouw van de zogenaamde Smûk woningen, ontwikkeld door Bouwgroep Dijkstra Draisma, gebouwd met biobased materialen en daardoor voorzien van een gezond binnenklimaat. Deze woningen zijn CO₂-negatief en laten zien dat duurzaam en betaalbaar bouwen geen tegenstelling hoeft te zijn.

Leefbare buurten: samen wonen en samen leven

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd. Leefbaarheid in buurten staat onder druk door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, extramuralisering van zorg, instroom van kwetsbare doelgroepen en toenemende bestaansonzekerheid. Dit vraagt om nabijheid, vakmanschap en intensieve samenwerking.

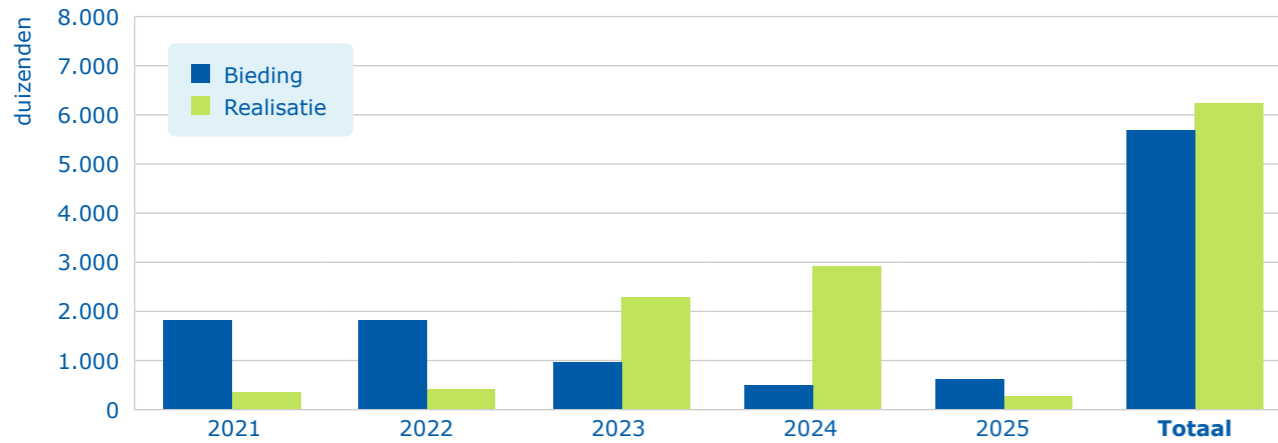
Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

In 2025 investeerden wij verder in bewonerscommissies, ontmoetingsplekken, groene buurten en een goede start voor nieuwe huurders. Leefbaarheid ontstaat niet vanzelf; het vraagt aandacht, tijd en betrokkenheid. Niet door over bewoners te praten, maar vooral: mét hen.

Tot slot danken wij u en al onze partners waarmee wij in 2025 intensief hebben samengewerkt om onze missie te realiseren: goed en betaalbaar wonen!

Realisatie kwaliteitsverbetering over 5 jaar

Uitgaven kwaliteitsverbetering



Uitgaven	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Biedingen	€ 1.800.000	€ 1.800.000	€ 953.000	€ 482.000	€ 611.000	€ 5.646.000
Realisatie	€ 345.000	€ 418.000	€ 2.262.000	€ 2.899.000	€ 277.000	€ 6.201.000

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen

Huurklasse in 2025	2024	2025
Vrije sector ≥ € 1.184,83	0,0%	0,0%
Middenhuur ≥ € 900,08 en ≤ € 1.184,82	0,0%	0,9%
Bereikbaar ≥ € 731,94 en ≤ € 900,07	13,0%	12,7%
Betaalbaar hoog ≥ € 682,97 en ≤ € 731,93	10,4%	10,5%
Betaalbaar laag III ≥ € 615,59 en ≤ € 682,96	47,5%	45,8%
Betaalbaar laag II ≥ € 544,57 en ≤ € 615,58	15,8%	15,7%
Betaalbaar laag I ≥ € 477,21 en ≤ € 544,56	9,1%	9,9%
Goedkoop ≤ € 477,20	4,2%	4,5%

Gemiddelde huurprijs 2025

Gemiddelde huidige huur	€ 639	59,5%
Gemiddelde maximale huur	€ 1.074	100,0%

Totaal aantal woningen
1.702

Doorstroming/mutatiegraad

2021	2022	2023	2024	2025
6,6%	8,8%	5,4%	8,0%	4,8%

“

‘Verduurzaming; essentieel voor de woonlasten van onze bewoners’

Zonnepanelen

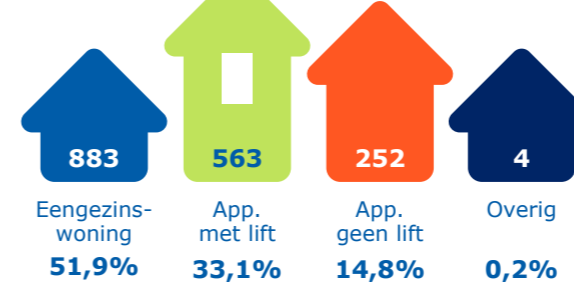
Aantal woningen met zonnepanelen

2024	2025
896	952

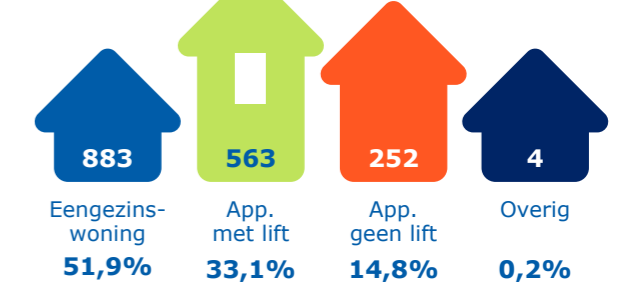


Woningtype

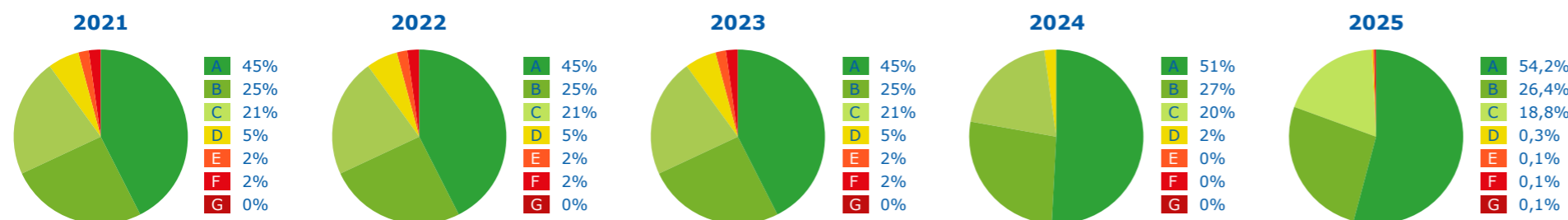
2024



2025



Energielabels



Aandeel label C of beter:
99,4%

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

2022	2023	2024	2025
€ 23.476	€ 28.988	€ 30.736	€ 34.071

Realisatie bieding

Thema		Bieding 2025		Realisatie 2025	
Kwaliteit sociale huurwoningen	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 611.000		€ 277.000
	Uitgaven onderhoud		€ 3.665.000		€ 3.104.000
	Totaal		€ 4.276.000		€ 3.381.000
Nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
Toename woningvoorraad					
	(+) Nieuwbouw	60	€ 16.438.000		
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	60	€ 16.438.000		
Netto toename nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	60			
Leefbaarheid					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 253.000		€ 191.000
Totaal bestedingen			€ 20.967.000		€ 3.572.000

Voortgang projecten kwaliteitsverbetering

Thema			
Voortgang projecten: Kwaliteit en energie			
Projecten	Projectomschrijving	Plaats	Realisatie 2025
	Diverse straten	Heerenveen Centrum, De Greiden, De Akkers, Midden	157

Doelgroepen

Thema		Doelgroepen	
Bijzondere doelgroep	Statushouders	Aantal 2024	Aantal 2025
	Aantal aangeboden woningen	11	13
	Aantal gehuisveste personen	16	27
Wonen en zorg	Senioren	Aantal 2024	Aantal 2025
	Geschikt wonen	660	660

Wijkanalyse

2024	Wijk/Buurt	2025
	Nijehaske	
	De Greiden	
	De Akkers	▲
	Midden	

■ Goed ■ Matig ■ Slecht

De kleurscore laat zien hoe het met de wijk gaat. De pijlen geven aan of de wijk verbetert of verslechtert.



Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Heerenveen in 2025

In de bieding voor 2025 hadden we 42 nieuwbouwwoningen opgenomen voor de wijk Skoatterwâld. Dit aantal is op grond van stedenbouwkundige ontwerpschetsen in overleg met de gemeente aangepast naar 40 woningen.

Daarnaast hebben we 20 extra woningen aan de Pastorielaan toegevoegd op basis van het concept-convenant nieuwbouw uit 2024. Daarom zijn - in afwijking van de bieding in de prestatieafspraken van 2025 - 60 nieuwbouwwoningen opgenomen.

In 2025 hebben we geen enkele van de 60 geplande nieuwbouwwoningen kunnen opleveren. Het opschuiven van de planning ten behoeve van het bouwrijp maken van de locaties door de gemeente is hier met name de oorzaak van.

We zijn in 2025 al wel met de bouw van de 42 hofjeswoningen in Skoatterwâld gestart. Eind december waren alle casco's van deze nieuwe woningen gereed. De nieuwe buurt bestaat uit woningen rondom een hofje, verdeeld over vier

woonblokken en bestaat uit 22 levensloopbestendige en 20 gezinswoningen. Alle woningen zijn gasloos en worden uitgerust met zonnepanelen, warmtepomp, warmteterugwinsysteem en vloerverwarming. Uiteindelijk worden er toch weer 42 woningen gerealiseerd.

De 20 sociale huurwoningen die gebouwd zouden worden aan de Pastorielaan zullen we in 2026 bouwen op een andere locatie, namelijk in De Knipe. De gemeente heeft een ander woningbouwprogramma gekozen aan de Pastorielaan.

Op 10 juli hebben we het convenant met de ontwikkelstrategie voor de sociale huur door de gemeente, Accolade en WoonFriesland ondertekend. Dit markeert een belangrijke stap voorwaarts in

het toevoegen van de dringend noodzakelijke nieuwbouw.

Afgelopen jaar hebben wij minder geïnvesteerd in de bestaande voorraad dan was voorzien in de bieding. Er is circa 3,5 ton minder uitgegeven. Ons doel was de gehele woningvoorraad op energielabel C of beter. Bij het samenstellen van de bieding (voorjaar 2024) leek het erop dat sommige verduurzamingsprojecten zouden doorschuiven naar 2025. Echter een deel van de verduurzaming werd toch nog eind 2024 gerealiseerd. Hierdoor was er in 2025 minder inzet op de kwaliteitsverbetering nodig. Het effect op het betere energielabel werd pas in 2025 zichtbaar.

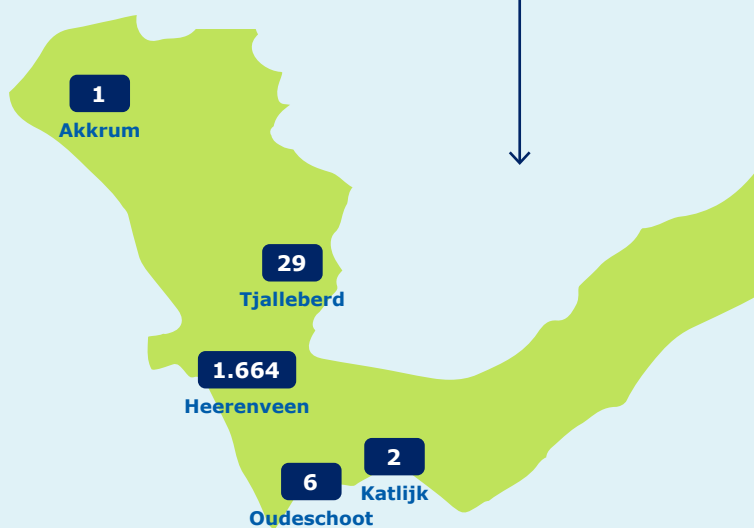
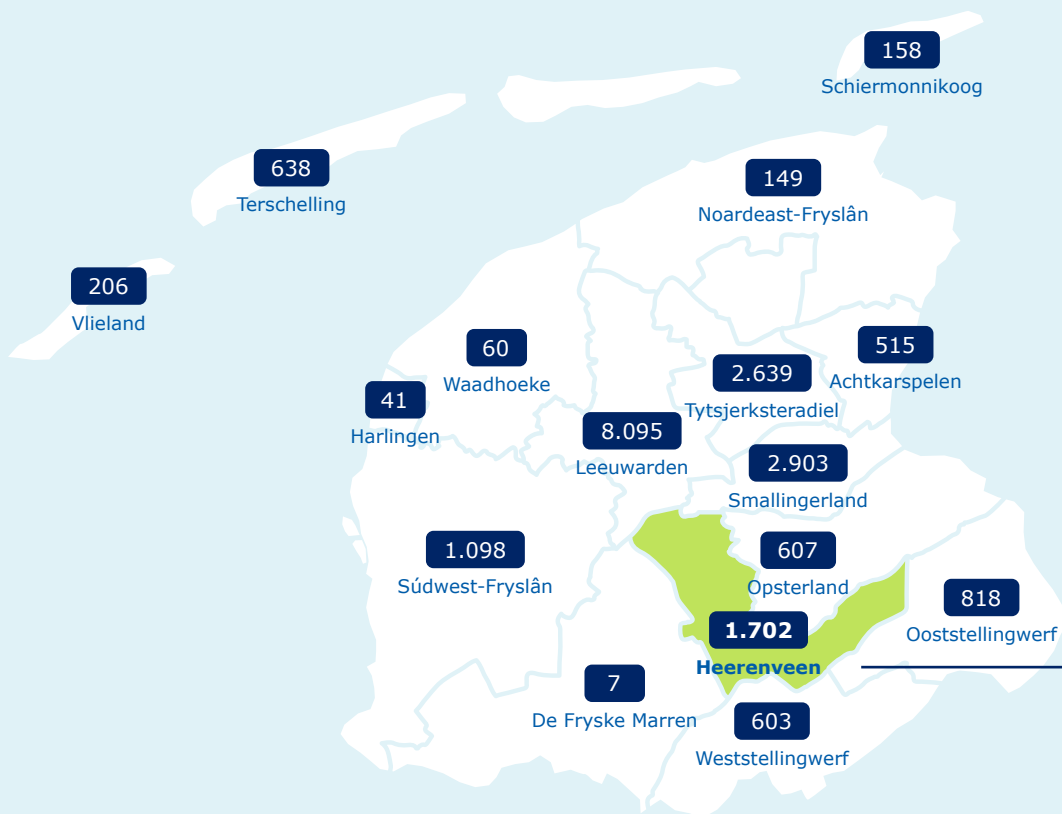
Door de kwaliteitsverbetering heeft onze woningvoorraad in Heerenveen nu bijna 100%

energielabel C of beter. Ruim de helft van onze woningen heeft al een energielabel A en ruim een kwart energielabel B. Goed nieuws voor onze bewoners: de woningen worden steeds energiezuiniger, zodat de woonlasten betaalbaar blijven.

Onze uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Projecten schuiven soms door of vervallen. De reden kan zijn dat er geen draagvlak voor is of omdat het organiseren van draagvlak bij bewoners meer tijd kost dan eerder is voorzien. In Nijehaske hebben we samen met bewoners, gemeente en de welzijnsorganisatie de pilot verder uitgebreid om versterking tegen te gaan en klimaatadaptatie te bevorderen.



Woningvoorraad per 31-12-2025



Contactgegevens

Oedsmawei 26
9001 ZJ Grou
Postbus 91
9000 AB Grou

088 995 22 22
info@woonfriesland.nl
www@woonfriesland.nl

Uitgave: april 2026