



Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren

Voortgangsrapportage gemeente Noardeast-Fryslân 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 energiezekerheid.

2. Uitbreiding van woningen

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

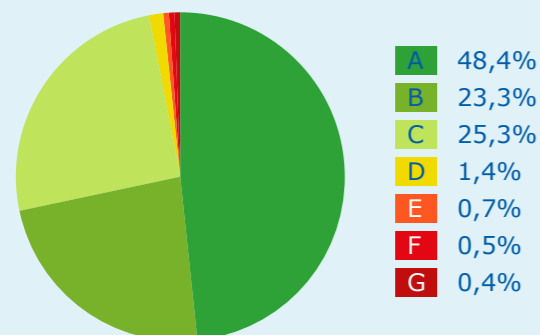
3. Leefbare buurten

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.

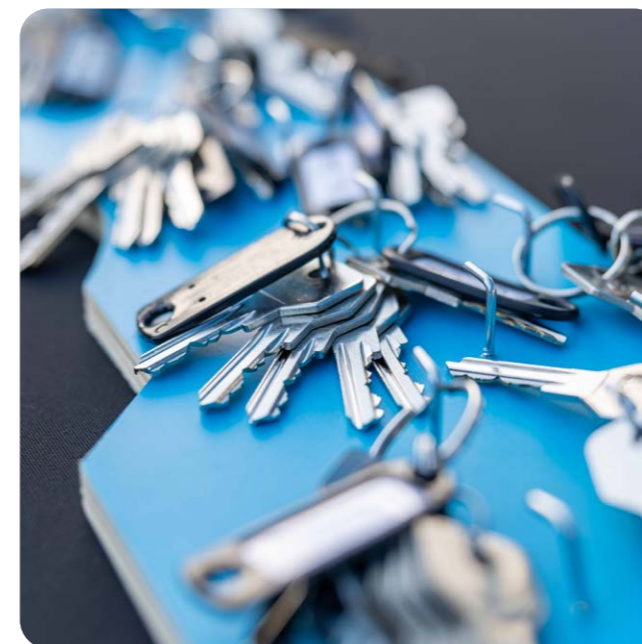
In 2025 zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor het opleveren van nieuwe woningen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is het gevolg van een samenloop van verslechterde niet-beïnvloedbare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

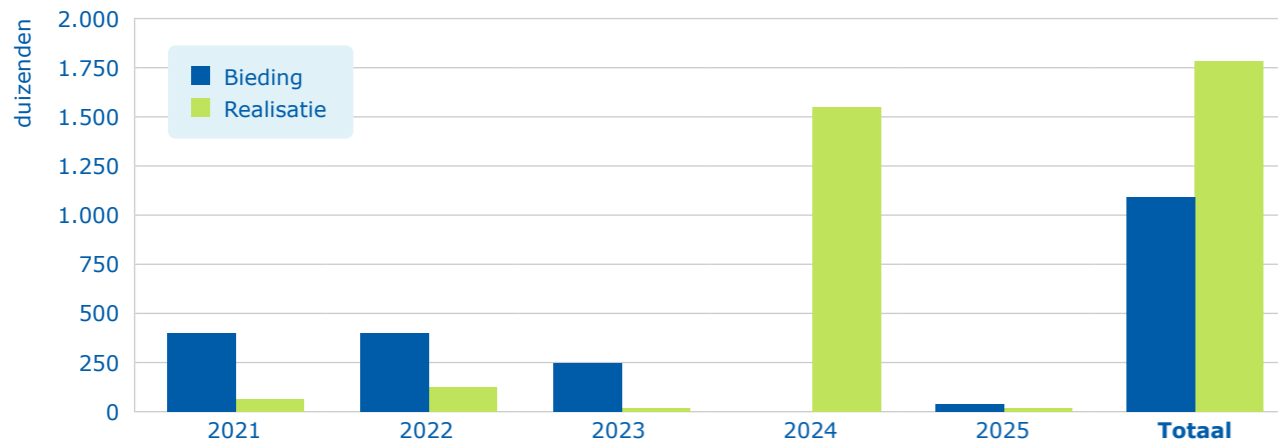
Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

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	€ 400.000	€ 400.000	€ 249.000	-	€ 39.000	€ 1.088.000
Realisatie	€ 65.000	€ 128.000	€ 20.000	€ 1.539.000	€ 19.000	€ 1.771.000

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%	0,0%
Bereikbaar ≥ € 731,94 en ≤ € 900,07	6,7%	10,1%
Betaalbaar hoog ≥ € 682,97 en ≤ € 731,93	6,0%	6,7%
Betaalbaar laag III ≥ € 615,59 en ≤ € 682,96	30,9%	30,9%
Betaalbaar laag II ≥ € 544,57 en ≤ € 615,58	24,9%	22,1%
Betaalbaar laag I ≥ € 477,21 en ≤ € 544,56	8,7%	8,7%
Goedkoop ≤ € 477,20	22,8%	21,5%

Gemiddelde huurprijs 2025

Gemiddelde huidige huur	€ 595	58,3%	Totaal aantal woningen 149
Gemiddelde maximale huur	€ 1.020	100,0%	

Doorstroming/mutatiegraad

2021	2022	2023	2024	2025
18,4%	12,3%	10,7%	10,7%	11,4%



'Verduurzaming; essentieel voor de woonlasten van onze bewoners'

Zonnepanelen

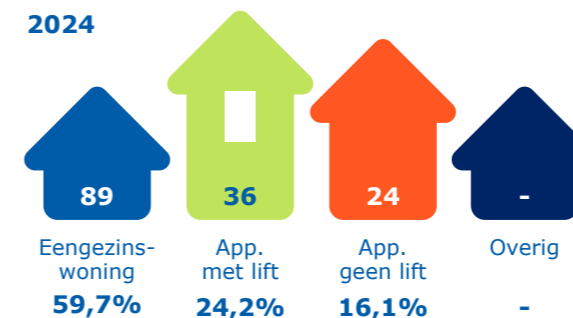
Aantal woningen met zonnepanelen

2024	123
2025	126

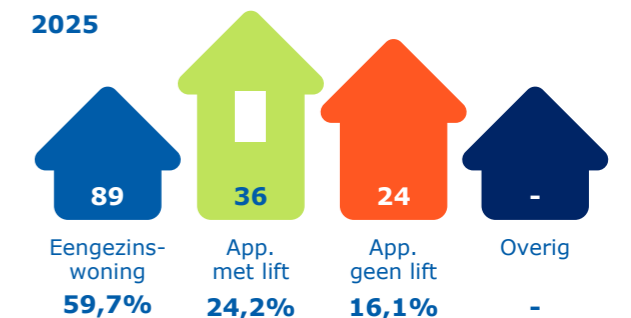


Woningtype

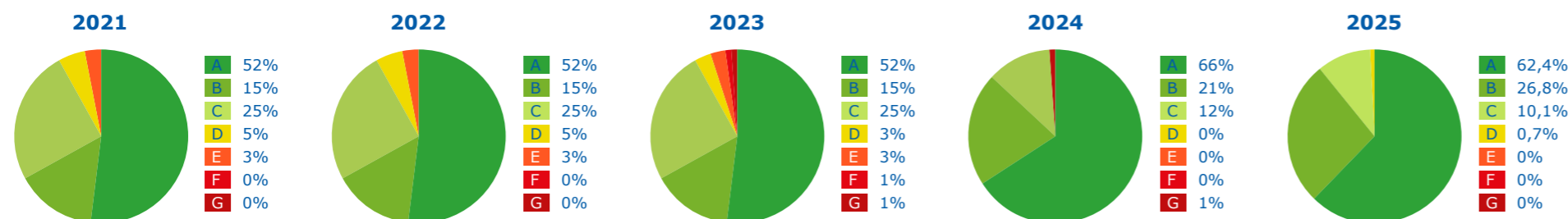
2024



2025



Energielabels



Aandeel label C of beter: **99,3%**

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

2022	2023	2024	2025
€ 15.568	€ 21.183	€ 27.177	€ 34.017

Realisatie bieding

Thema		Bieding 2025		Realisatie 2025	
Kwaliteit sociale huurwoningen	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 39.000		€ 19.000
	Uitgaven onderhoud		€ 268.000		€ 403.000
	Totaal		€ 307.000		€ 422.000
Nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw				
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal				
Netto toename nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop				
Leefbaarheid					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 10.000		€ 13.000
Totaal bestedingen			€ 317.000		€ 435.000

Voortgang projecten kwaliteitsverbetering

Thema			
Voortgang projecten: Kwaliteit en energie			
Projecten	Projectomschrijving	Plaats	Realisatie 2025
	Patrimoniumstraat	Munnekezijl	1

Doelgroepen

Thema		Doelgroepen	
Bijzondere doelgroep	Statushouders	Aantal 2024	Aantal 2025
	Aantal aangeboden woningen		
	Aantal gehuisveste personen		
Wonen en zorg	Senioren	Aantal 2024	Aantal 2025
	Geschikt wonen	80	80

Wijkanalyse



Volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Noardeast-Fryslân in 2025

In Noardeast-Fryslân hebben wij de laatste woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. In de bieding 2025 hadden we geringe uitgaven voor deze kwaliteitsverbetering voorzien. Dit bedrag hebben we niet volledig besteed. Ons doel voor 2025 was om de gehele woningvoorraad op energielabel C of beter te hebben. Omdat het grootste deel van de verduurzaming al in 2024 was gerealiseerd, was er in 2025 nog amper inzet op de kwaliteitsverbetering nodig.

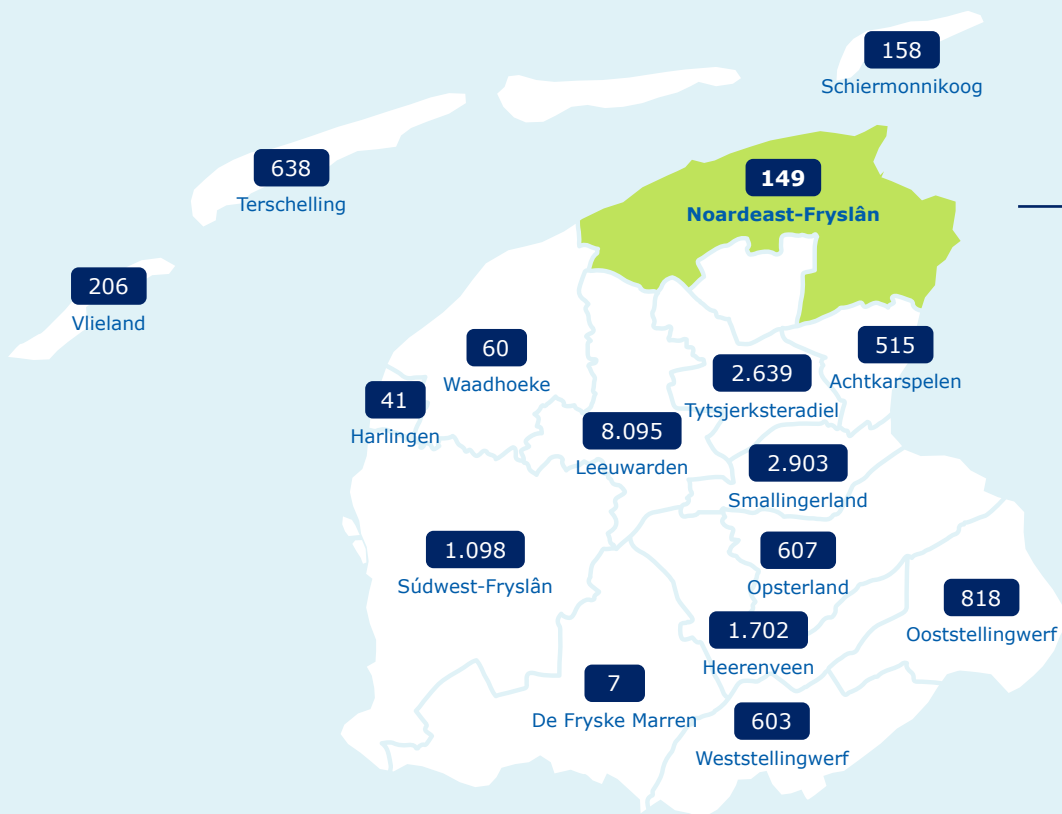
Door de kwaliteitsverbetering heeft onze woningvoorraad in Noardeast-Fryslân nu voor 99,3% energielabel C of beter. Ruim meer dan de helft van de woningen heeft al een energielabel A (62,4%) en ongeveer een kwart heeft een energielabel B. Goed nieuws voor onze bewoners: de woningen worden steeds energiezuiniger, zodat de woonlasten betaalbaar blijven.

Het voorziene regulier onderhoud hebben we uitgevoerd zodat onze woningen up to date blijven. De uitgaven hiervoor zijn 50% hoger uitgevallen dan in onze bieding was voorzien. Dit heeft verschillende oorzaken; de werkelijke staat van onderhoud valt soms tegen, maar ook hadden we in 2025 te maken met stijgende onderhoudskosten door onder andere hogere uurlonen en materiaalkosten. De begroting voor de bieding wordt immers al minimaal driekwart jaar voor de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden begroot. Dit omdat wij de bieding 2025 al voor 1 juli 2024 wettelijk moeten uitbrengen. De uitgaven voor leefbaarheid zijn licht gestegen.

De lijnen in uw gemeente zijn kort en de samenwerking op diverse thema's verloopt soepel, pragmatisch en constructief. Dat waarderen wij zeer.



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