



Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren

Voortgangsrapportage
gemeente Smallingerland

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.

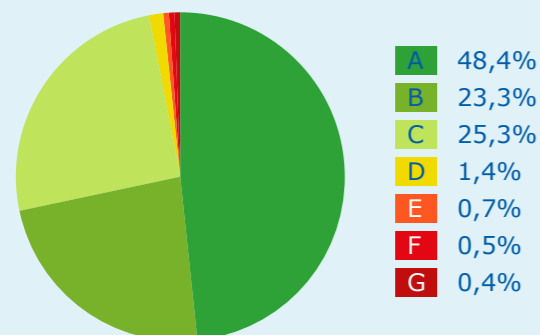
3. Leefbare buurten

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.

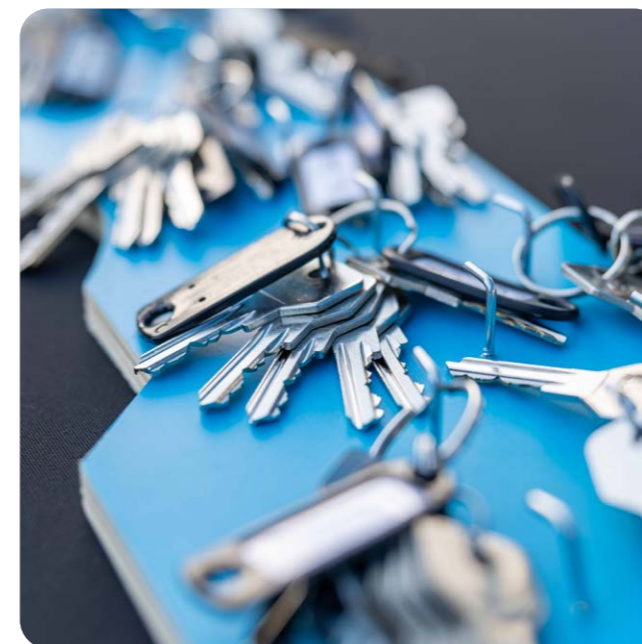
In 2025 zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor het opleveren van nieuwe woningen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is het gevolg van een samenloop van verslechterde niet-beïnvloedbare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

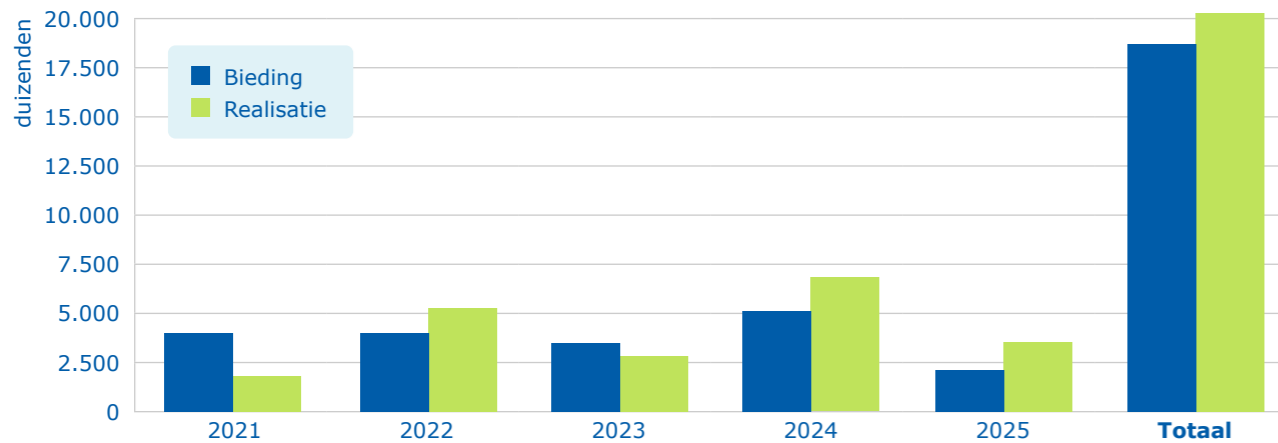
Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

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	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 3.501.000	€ 5.131.000	€ 2.107.000	€ 18.739.000
Realisatie	€ 1.817.000	€ 5.278.000	€ 2.817.000	€ 6.825.000	€ 3.553.000	€ 20.290.000

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen

Huurklasse in 2025	2024	2025
Vrije sector ≥ € 1.184,83	0,3%	0,0%
Middenhuur ≥ € 900,08 en ≤ € 1.184,82	0,0%	1,3%
Bereikbaar ≥ € 731,94 en ≤ € 900,07	12,5%	12,8%
Betaalbaar hoog ≥ € 682,97 en ≤ € 731,93	6,4%	7,0%
Betaalbaar laag III ≥ € 615,59 en ≤ € 682,96	28,4%	26,8%
Betaalbaar laag II ≥ € 544,57 en ≤ € 615,58	19,6%	18,6%
Betaalbaar laag I ≥ € 477,21 en ≤ € 544,56	15,9%	16,6%
Goedkoop ≤ € 477,20	16,9%	16,9%

Gemiddelde huurprijs 2025

Gemiddelde huidige huur	€ 602	59,0%
Gemiddelde maximale huur	€ 1.021	100,0%

Totaal aantal woningen
2.903

Doorstroming/mutatiegraad

2021	2022	2023	2024	2025
8,1%	8,5%	8,7%	7,7%	7,7%

“

‘Verduurzaming; essentieel voor de woonlasten van onze bewoners’

Zonnepanelen

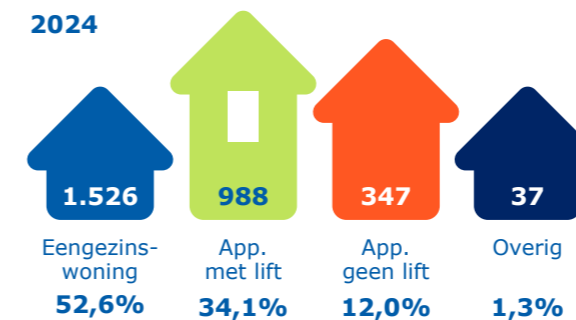
Aantal woningen met zonnepanelen

2024	2025
1.709	1.723

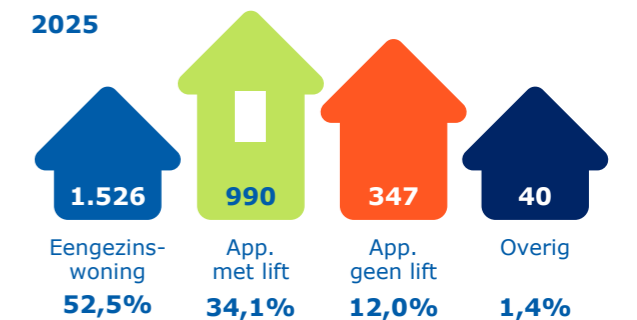


Woningtype

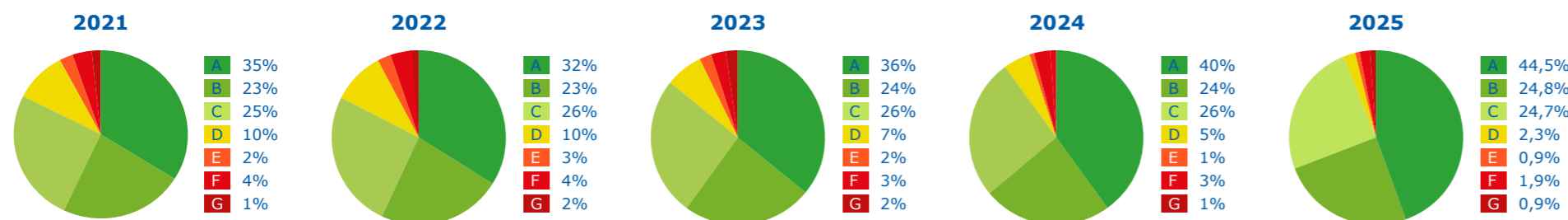
2024



2025



Energielabels



Aandeel label C of beter:
94,0%

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

2022	2023	2024	2025
€ 21.915	€ 26.646	€ 30.651	€ 30.776

Realisatie bieding

Thema		Bieding 2025		Realisatie 2025	
Kwaliteit sociale huurwoningen	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 2.107.000		€ 3.553.000
	Uitgaven onderhoud		€ 5.729.000		€ 7.071.000
	Totaal		€ 7.836.000		€ 10.624.000
Nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw	20	€ 5.000.000	3	€ 628.000
	(+) Aankoop			2	€ 297.000
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	20	€ 5.000.000	5	€ 925.000
Netto toename nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	20		5	
Leefbaarheid					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 387.000		€ 342.000
Totaal bestedingen			€ 13.223.000		€ 11.891.000

Voortgang projecten kwaliteitsverbetering

Thema			
Voortgang projecten: Kwaliteit en energie			
Projecten	Projectomschrijving	Plaats	Realisatie 2025
	Diverse straten	Drachten Centrum, De Folgeren, De Venen, De Wiken-Oost, De Singels, De Wiken, De Swetten, De Bouwen, Noordoost, De Trisken, De Drait	471

Doelgroepen

Thema		Doelgroepen		
Bijzondere doelgroep	Statushouders	Aantal 2024	Aantal 2025	
	Aantal aangeboden woningen	19	20	
	Aantal gehuisveste personen	30	45	
Wonen en zorg		Senioren	Aantal 2024	Aantal 2025
	Geschikt wonen		988	990

Wijkanalyse

2024	Wijk/Buurt	2025	2024	Wijk/Buurt	2025
	De Trisken			De Wiken	
	Noordoost			De Swetten	
	De Bouwen			De Drait	

■ 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 Smallerland in 2025

In de gemeente Smallerland hebben we in 2025 vooral ingezet op de versnelling van het verduurzamen van ons bestaande woningbezit en op de 20 nieuwbouwwoningen die wij in 2025 van plan waren op te leveren.

In Drachten hebben wij de resterende woningen met een energielabel slechter dan C aangepakt. De bestedingen voor de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van deze woningen zijn hoger uitgevallen dan we in de bieding hadden opgenomen. We hebben bijna 1,5 miljoen meer besteed. Een deel van deze kwaliteitsverbeteringsprojecten loopt nog door in 2026 en zullen we naar verwachting in het eerste kwartaal van dit jaar opleveren.

In 2026 verwachten wij ons doel - de gehele woningvoorraad op energielabel C of beter - ook in uw gemeente te realiseren. Op dit moment heeft 94% van onze woningen in Smallerland energielabel C of beter en heeft twee derde van onze woningvoorraad energielabel A of B. Goed nieuws voor de energierekening van onze bewoners!

In het regulier onderhoud hebben we ook aanzienlijk meer besteed dan in de bieding was voorzien. Onze onderhoudsuitgaven hebben we veelal gecombineerd met de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningen.

In het voorjaar van 2025 hebben wij drie nieuwe woonwageningen opgeleverd aan De Wetterwille in Drachten in een mooie groene omgeving. Door tegenvallers bij de bouw van de units en door de Wet kwaliteitsborging moesten we de planning voor de oplevering van de woonwageningen van 2024 naar 2025 verschuiven.

De oplevering van de geplande nieuwbouw aan De Zanding in Drachten is doorgeschoven naar 2026. De vertraging is ontstaan door uitlopende procedures en de verlate beschikbaarheid van de nutsaansluitingen.

Gezamenlijk met u en Bouwgroep Dijkstra Draisma hebben we de mogelijkheden verkend voor de realisatie van Buurblokoningen in de wijk Vrijburgh. Deze verkenning resulteerde in november 2025 tot ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst waarmee de realisatie van dit innovatieve project van 40 Buurblokoningen dichterbij is gekomen.

We hebben geen woningen verkocht; wel hebben we twee particuliere woningen aangekocht ten behoeve van de sociale huur.

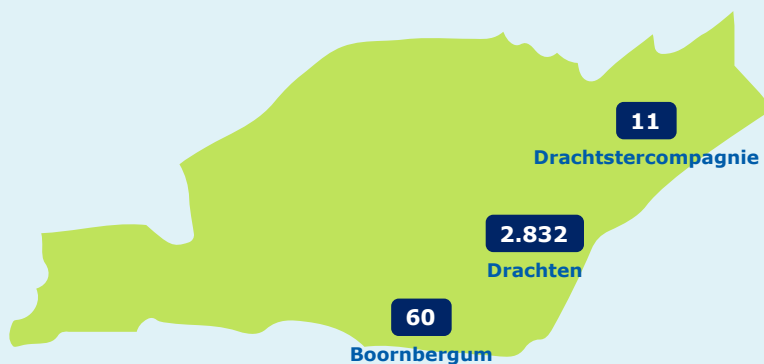
De uitgaven voor leefbaarheid waren dit jaar minder dan begroot. Soms kost het creëren van draagvlak bij bewoners meer tijd waardoor meer voorbereiding nodig is.

Samen met u, onze bewoners en de MOS (Maatschappelijke Onderneming Smallerland) hebben wij de pilots voor de vergroening van de leefomgeving voortgezet. Het doel om samen met bewoners versterking tegen te gaan en een biodiverse woonomgeving te bevorderen, staat voor u en ons onverkort overeind. Stapsgewijs geven wij dit vorm middels kleine vergroeningsprojecten, waarmee we ook andere bewoners enthousiasmeren.

In 2025 is een mooi succes behaald. Samen met Stichting Straatboer en met uw gemeente helpen we bewoners om hun versteende voortuin om te toveren tot een groene plek. Bewoners worden hierbij op een laagdrempelige manier ondersteund om hun woonomgeving groener, biodiverser en duurzamer te maken. Van steen naar groen, waarbij circulariteit voorop staat.



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