



Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren

Voortgangsrapportage
gemeente Weststellingwerf

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.

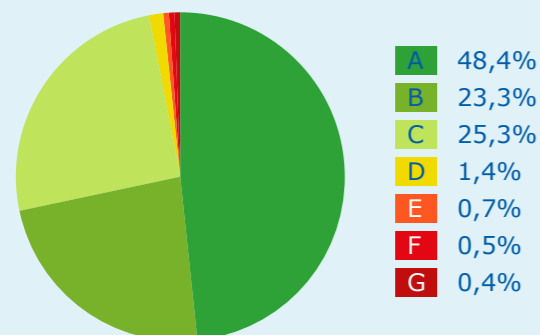
3. Leefbare buurten

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.

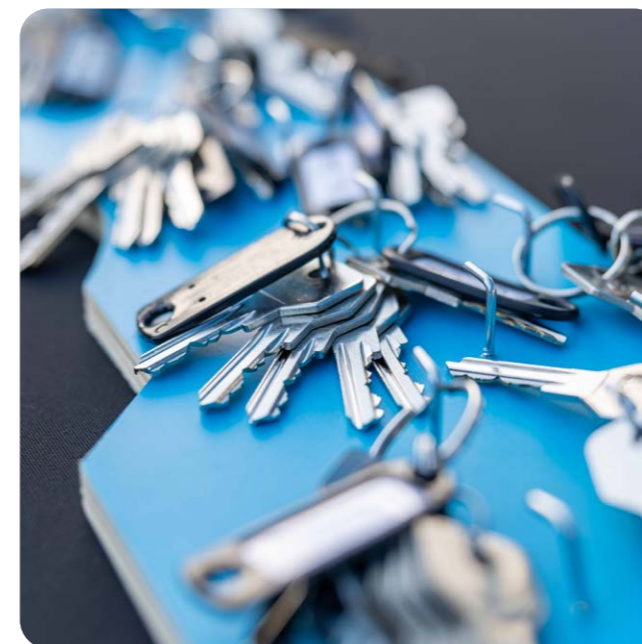
In 2025 zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor het opleveren van nieuwe woningen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is het gevolg van een samenloop van verslechterde niet-beïnvloedbare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

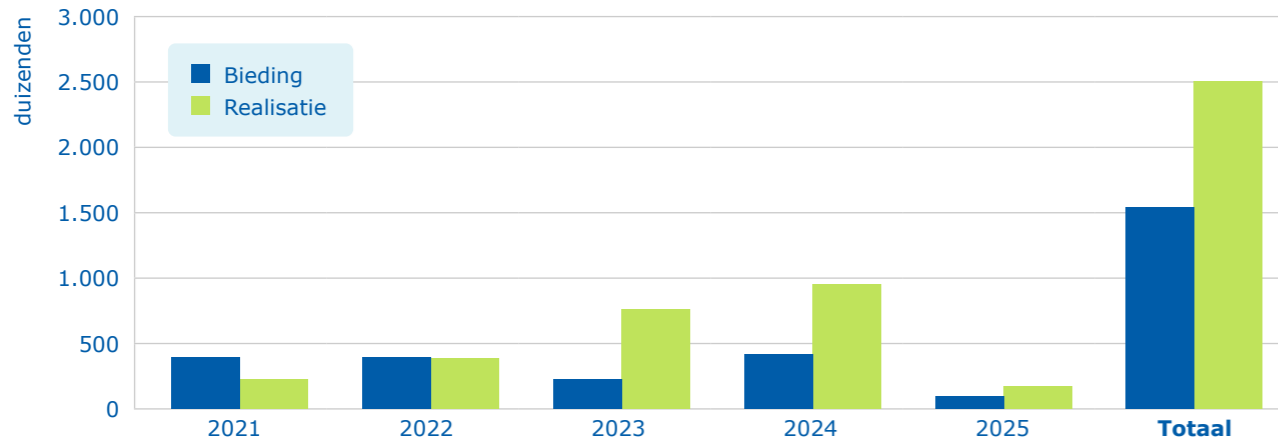
Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

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	€ 400.000	€ 400.000	€ 228.000	€ 425.000	€ 98.000	€ 1.551.000
Realisatie	€ 234.000	€ 388.000	€ 767.000	€ 963.000	€ 174.000	€ 2.526.000

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijzen

Huurklasse in 2025	2024	2025
Vrije sector $\geq \text{€ } 1.184,83$	0,0%	0,0%
Middenhuur $\geq \text{€ } 900,08$ en $\leq \text{€ } 1.184,82$	0,0%	0,0%
Bereikbaar $\geq \text{€ } 731,94$ en $\leq \text{€ } 900,07$	6,7%	7,7%
Betaalbaar hoog $\geq \text{€ } 682,97$ en $\leq \text{€ } 731,93$	9,7%	13,8%
Betaalbaar laag III $\geq \text{€ } 615,59$ en $\leq \text{€ } 682,96$	40,0%	36,6%
Betaalbaar laag II $\geq \text{€ } 544,57$ en $\leq \text{€ } 615,58$	22,6%	21,8%
Betaalbaar laag I $\geq \text{€ } 477,21$ en $\leq \text{€ } 544,56$	10,6%	9,4%
Goedkoop $\leq \text{€ } 477,20$	10,4%	10,7%

Gemiddelde huurprijs 2025

Gemiddelde huidige huur	€ 615	58,6%
Gemiddelde maximale huur	€ 1.050	100,0%

Totaal aantal woningen
603

Doorstroming/mutatiegraad

2021	2022	2023	2024	2025
9,0%	10,1%	8,1%	10,2%	7,5%

“

'Verduurzaming; essentieel voor de woonlasten van onze bewoners'

Zonnepanelen

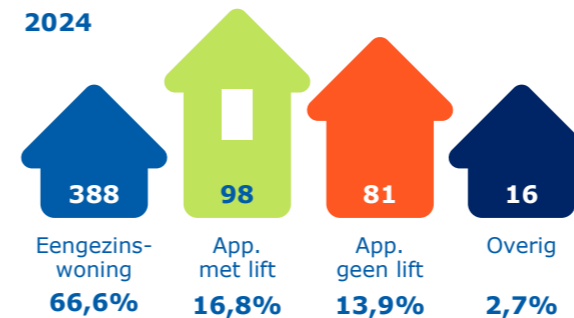
Aantal woningen met zonnepanelen

2024	297
2025	320

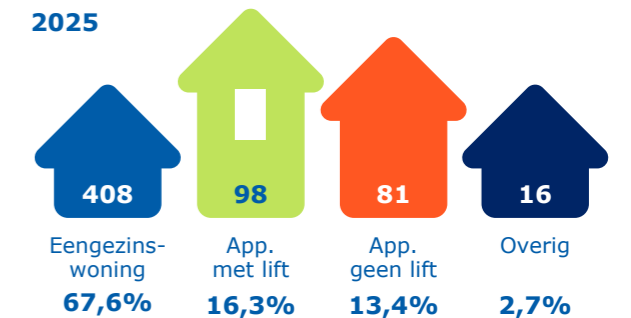


Woningtype

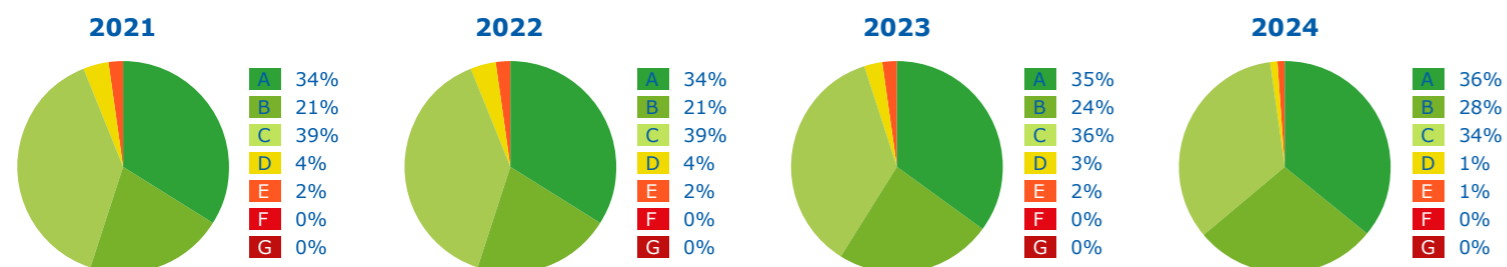
2024



2025



Energielabels



Aandeel label C of beter:
99,3%

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

2022	2023	2024	2025
€ 23.060	€ 24.461	€ 26.409	€ 35.486

Realisatie bieding

Thema		Bieding 2025		Realisatie 2025	
Kwaliteit sociale huurwoningen	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 98.000		€ 174.000
	Uitgaven onderhoud		€ 1.351.000		€ 1.053.000
	Totaal		€ 1.449.000		€ 1.227.000
Nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Toename woningvoorraad				
	(+) Nieuwbouw	33	€ 9.262.000	20	€ 5.548.000
	(+) Aankoop				
	(-) Sloop				
	(-) Verkoop				
	Totaal	33	€ 9.262.000	20	€ 5.548.000
Netto toename nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	33		20	
Leefbaarheid					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 71.000		€ 101.000
Totaal bestedingen			€ 10.782.000		€ 6.876.000

Voortgang projecten kwaliteitsverbetering

Thema			
Voortgang projecten: Kwaliteit en energie			
Projecten	Projectomschrijving	Plaats	Realisatie 2025
	Diverse straten	Noordwolde, Steggerda, Wolvega	49

Doelgroepen

Thema		Doelgroepen	
Bijzondere doelgroep	Statushouders	Aantal 2024	Aantal 2025
	Aantal aangeboden woningen	4	3
	Aantal gehuisveste personen	15	7
Wonen en zorg		Aantal 2024	
	Senioren		Aantal 2025
	Geschikt wonen	175	175

Wijkanalyse

2024	Wijk/Buurt	2025
	Noordwolde	
	Wolvega	

■ 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 Weststellingwerf in 2025

Door de forse aanloopperiode zijn we extra trots op de oplevering van 20 nieuwbouwwoningen in 2025 in de Lindewijk. Ook startten we de bouw van nog eens 13 woningen aan de Leeuwarderweg in Wolvega.

Met u kijken we graag naar de behoefte aan en mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouwplannen. We blijven ons daarbij concentreren op de voorzieningenkern Wolvega.

Met het verduurzamen van bijna 50 woningen in 2025 in Noordwolde, Steggerda en Wolvega ligt deze operatie volop op stoom. Daardoor heeft inmiddels meer dan 99% van de woningen in uw gemeente energielabel C of beter. De resterende woningen pakken we in 2026 aan. Daarna werken we direct door richting de volgende verduurzamingsmijlpaal.

Uit de gemeentelijke studie naar mogelijke warmtenetten bleek vorig jaar dat (grootschalige) netten in Weststellingwerf op afzienbare termijn niet rendabel zijn. Het onderzoek, dat u samen

met Ooststellingwerf en Opsterland liet uitvoeren, geeft daarmee extra duidelijkheid voor de warmtetransitie. We verkennen daarom graag met u andere, meer autonome sporen en kleinschalige oplossingen om de klimaatdoelstellingen op de lange termijn te halen.

Daarbij willen we potentiële synergie benutten én voorkomen dat activiteiten elkaar belemmeren, bijvoorbeeld door netcongestie. Beide zijn bovendien belangrijk voor de betaalbaarheid van woonlasten. Recente ontwikkelingen in de wereld en de gevolgen daarvan voor de energierekening onderstrepen dat opnieuw.

Op bestuurlijk niveau zijn de lijnen kort en constructief. Uw gemeente heeft haar ambtelijk

apparaat versterkt. Daardoor werken we op alle volkshuisvestelijke thema's steeds intensiever samen. Dat geldt voor betaalbaarheid en klimaatthema's, maar ook voor bijvoorbeeld (de-)escalatie van overlast en de aanpak van ondermijning.

Rond welzijn en zorg slagen we erin om visie om te zetten in handelen. Het seniorencomplex Krommestede in Noordwolde is daarvan een sprekend voorbeeld. In 2025 namen bewoners opnieuw initiatief om er een bruisende woonplek van te maken. Hun inzet varieerde van allerlei bijeenkomsten tot het creëren van een buurttuin. Dat doen ze samen met omwonenden, de vlechtwerker en tal van professionals. Zorggroep de Stellingwerven en Kwadrant zijn ook fysiek

aangesloten bij deze beweging. Naast het leveren van zorg en ondersteuning voor bewoners van het dorp en dit complex maken zij ruimte voor bewonersactiviteiten en helpen zij bij het organiseren van nieuwe reuring.

In regionaal verband werken we samen toe naar de implementatie van de urgentieverordening Fryslân. Hoewel we ook in 2025 in Weststellingwerf een volwaardige bijdrage leverden aan de huisvesting van onder meer statushouders, blijft het belangrijk om de huisvesting van extra aandachtsgroepen goed voor te bereiden. Het aandeel passende woningen is beperkt. Daarnaast laat de mutatiegraad een dalende trend zien.



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