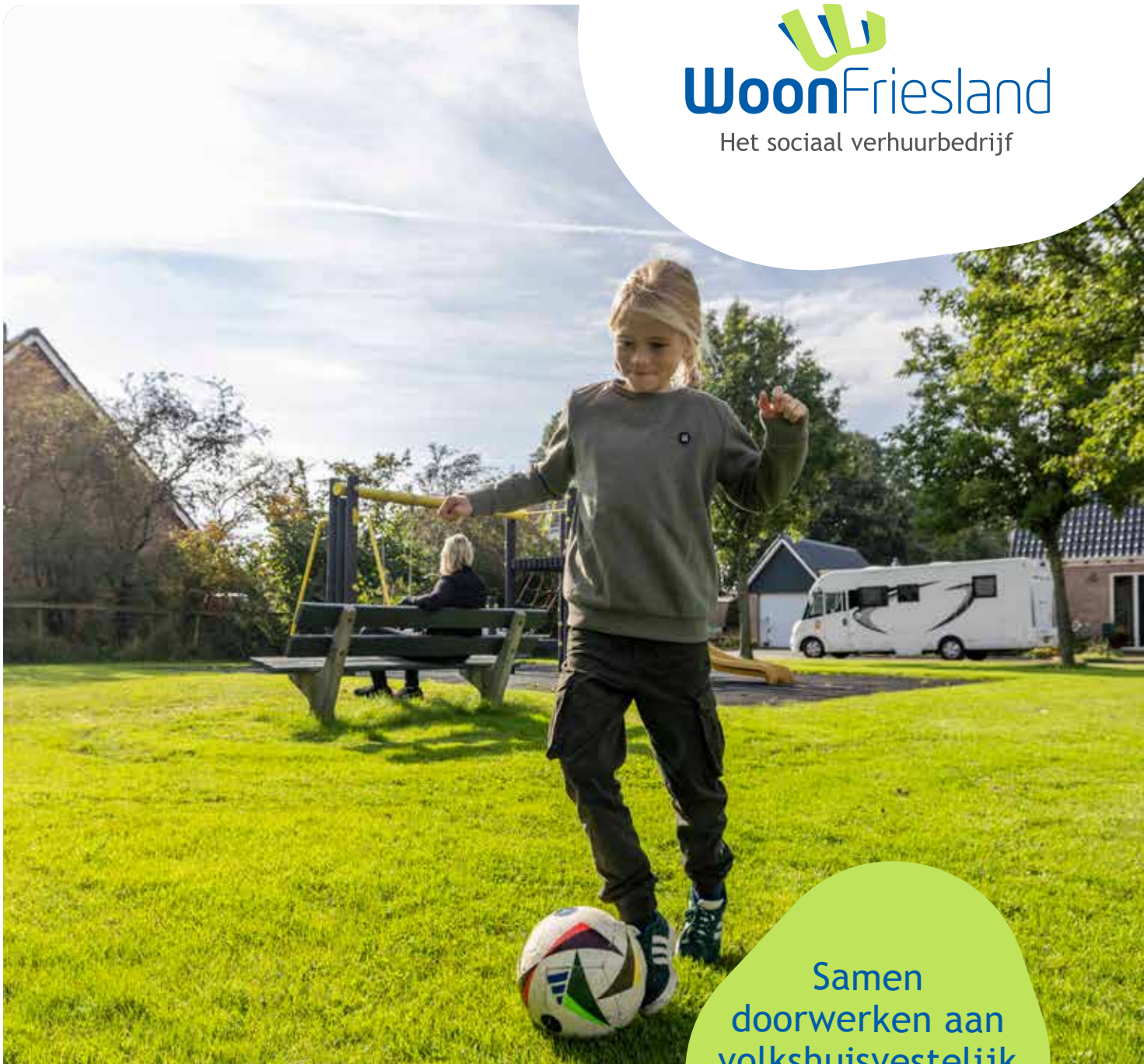




Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren

Bijdrage woonvisie gemeente De Fryske Marren 2027

Samen doorwerken aan volkshuisvestelijk presteren!

Onze bijdrage voor 2027

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners in De Fryske Marren. Dat is waar WoonFriesland voor staat. Het is ons dagelijks werk en onze maatschappelijke opdracht. Ook in 2027 gaan we door op de ingeslagen weg en werken we graag weer met hart en ziel aan de volkshuisvestelijke opgaven. Dit doen wij samen mét onze bewoners, bewonersorganisaties, de corporaties in Friesland, de Friese gemeenten, de provincie Fryslân, welzijn- en zorgorganisaties en diverse andere ketenpartners.

De geopolitieke spanningen en de onrustige tijden in de BV Nederland hebben hun weerslag op ons dagelijks werk. Ondanks al deze ontwikkelingen zetten wij, adaptief waar nodig, maar koersvast ons werk voort. Onze bieding voor 2027 is dan ook op de bij u bekende strategie gebaseerd.

Door de huidige politiek ongewisse situatie, met zowel landelijke als gemeentelijke verkiezingen net achter de rug en een minderheidskabinet dat regeert, is het afwachten welke maatregelen het nieuwe kabinet zal treffen. Daarnaast spelen hoge bouw-, beheers- en onderhoudskosten ons parten, evenals hoge brandstof- en energieprijzen en tekorten aan personele capaciteit op diverse terreinen. Bovendien lijken rente en inflatie zich ongunstig te ontwikkelen.

Voor iedereen is van groot belang dat stagnatie op belangrijke dossiers als woningbouw, asiel, stikstof en netcongestie wordt doorbroken. Welke maatregelen neemt het kabinet? En in welk tempo? Hoe snel zijn wij gezamenlijk in staat om oplossingen te vinden voor deze knelpunten? Het tempo waarin dit plaatsvindt, zal van groot effect zijn op de uitbreiding van de sociale huurvoorraad en de verduurzaming van onze woningvoorraad. Daarmee heeft het ook effect op de vraagdruk in de sociale huurvoorraad en op de woonlasten van onze bewoners.

Al deze ontwikkelingen maken dat wij adaptief en wendbaar moeten blijven en in het belang van onze bewoners tegelijkertijd ook koersvast moeten zijn. Dat is essentieel om de knellende vraagstukken in beschikbaarheid, energietransitie en woonomgeving op te lossen en de betrouwbaarheid van ons handelen te bestendigen. Hierbij maken wij gedurfde keuzes en zetten wij onze middelen strategisch in, vooral daar waar ze de meeste vruchten afwerpen.

“
'Koersvast vooruit met hart
en ziel werken aan goed en
betaalbaar wonen'



Regionale solidariteit in Friesland

De corporatiesector mist een houdbaar, toekomstbestendig financieersmodel. Zonder structurele oplossingen, zoals afschaffing van de VPB en het loslaten van rigide huurprijsbeperkingen, zien corporaties in de komende jaren hun investeringsruimte slinken.

Er is onderzoek gaande naar de vraag hoe corporaties solidair kunnen zijn bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in Friesland. Niet elke corporatie heeft voldoende investeringscapaciteit voor de opgaven in de gemeenten waarin zij actief is. Een van de oplossingen is dat corporaties elkaar helpen bij het realiseren van de Friese opgaven.

Onder leiding van de provincie Fryslân wordt verkend in welke gemeenten knelpunten kunnen ontstaan. Doel is om samen oplossingen te vinden als lokaal actieve corporaties de lokale opgaven niet aan kunnen. De uitkomsten van dit onderzoek, die nog dit jaar worden verwacht, kunnen ook

effect hebben op de portefeuillestrategie en de investeringen van WoonFriesland.

In verband met al deze onzekerheden is onze bijdrage voor 2027 er één die wij in principe kunnen waarmaken en is de bijdrage voor 2028 een indicatieve prognose.

**De focus van onze strategie:
3 speerpunten**

Voor onze bewoners is het cruciaal dat wij de actuele en toekomstige opgaven aanpakken. De krapte op de woningmarkt, de hoge en onzekere energierekening en de gevolgen van klimaatverandering verdragen geen uitstel en/of of trage beleidsprocessen meer. Snelheid en een doortastende uitvoering van maatregelen zijn geboden. Daarom blijven we onverminderd inzetten op 3 speerpunten.

1. Bouwen voor de toekomst van Friesland door netto uitbreiding van woningen

In 2025-2034 toevoeging van 2000 nieuwe woningen; de netto toevoeging bedraagt 1400 woningen

De woningnood is nijpend en Friesland telt inmiddels ruim 130.000 woningzoekenden. Recent onderzoek wijst uit dat de vraagdruk blijft oplopen. Woningzoekenden moeten steeds langer wachten op een woning en de doorstroming is historisch laag. Op grond van onze portefeuillestrategie voegen we daarom substantieel netto woningen toe én verkopen we amper woningen. Hiermee dragen we bij aan de vermindering van de vraagdruk en bevorderen we met het Buurblok-woonconcept en levensloopbestendige woningen de doorstroming.

2. Betaalbare verduurzaming

Al onze woningen op energielabel B of beter

Nadat we nagenoeg ons eerste tussendoel hebben

gehaald (alle woningen op label C of beter) gaan we door naar het volgende tussendoel: alle woningen op label B of beter. We dragen hiermee bij aan het verlagen van het energieverbruik, verbeteren van het wooncomfort, beschermen van het klimaat en bijdragen aan een toekomstbestendige woning. Ook zetten we in op klimaatadaptatie en het verbeteren van de biodiversiteit, om zo samen met betrokken partijen ook de woonomgeving toekomstbestendig te maken.

3. Leefbare en groene buurten; samen leven en wonen met aandacht voor elkaar

Het versterken van leefbaarheid vraagt betrokkenheid, nabijheid en samenwerking. Wij blijven investeren in buurten waar mensen elkaar ontmoeten, ondersteunen en samen kunnen leven. Niet door over bewoners te praten, maar vooral mét hen in gesprek te gaan. In de wijken en buurten zetten we in op een meer groene gezonde leefomgeving, gedeelde voorzieningen en preventieve samenwerking met zorg- en welzijnspartners.

Onze inzet van middelen in relatie tot de volkshuisvestelijke opgaven

Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die wij onszelf hebben gesteld en sluit grotendeels aan bij het gemeentelijk woonbeleid en de prioriteiten van het rijksbeleid. Wij richten ons op de meest urgente opgaven. Wij versnellen in nieuwbouw, verduurzaming, het beheersen van woonlasten én geven prioriteit aan maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn, en aandachtsgroepen.

Onze financiële ratio's laten zien dat we verantwoord presteren binnen gezonde grenzen. Aan extra ambities kunnen wij, gelet op het feit dat we onze middelen maximaal doch verantwoord inzetten,

niet meteen gehoor geven. Nieuwe ambities en keuzes in volkshuisvestingsprogramma's en uitvoeringsprogramma's ten behoeve van wonen, welzijn en zorg moeten passen binnen de beschikbare investeringsruimte. Aanvullende opgaven vragen immers veelal extra middelen. Extra investeringen in de sociale huur moeten proportioneel zijn en kunnen niet ten koste gaan van de financiële continuïteit.

De vennootschapsbelasting (VPB) legt nog steeds beslag op onze middelen. Deze belasting geldt naast BV's en NV's ook voor woningcorporaties. Over 10 jaar gerekend onttrekt deze vennootschapsbelasting ruim 100 miljoen euro aan middelen bij WoonFriesland. Feitelijk is er dus nog steeds sprake van een substantiële onttrekking van 'huurdersgeld' door het Rijk. Het nieuwe kabinet heeft een compensatie van 300 miljoen euro voor alle woningcorporaties aangekondigd. Dit is echter een druppel op een gloeiende plaat.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

De uitbreiding van de sociale woningvoorraad is geen beleidsvoornemen, maar een maatschappelijke noodzaak. Daarom blijft WoonFriesland vasthouden aan een helder uitgangspunt: wij bouwen bij, en verkopen en slopen in en uit principe niet. Wij slopen en verkopen alleen als het echt onvermijdelijk is. Slopen is in onze visie niet circulair, kostbaar en beperkt onze uitbreidingscapaciteit. Met deze uitgangspunten houden we zoveel mogelijk betaalbare woningen beschikbaar in tijden van schaarste voor onze doelgroep.

'Bouwen is nu het beste antwoord op de structurele schaarste van woningen'

WoonFriesland breidt daarom met netto nieuwbouwtoevoegingen haar woningbezit uit. Dat is temeer nodig omdat de sociale huurvoorraad in eigendom van woningcorporaties in de afgelopen 10 jaar in Friesland behoorlijk is afgenomen. Ook in 2025 nam wederom de Friese sociale huurvoorraad af met 33 woningen (bron: Statline CBS). Dit is een van de oorzaken waarom de vraagdruk in de sociale huur blijft oplopen. Vandaar dat WoonFriesland inzet op het netto toevoegen van woningen om de wachttijden van de woningzoekenden zo min mogelijk te laten oplopen. Bouwen is bij ons geen doel op zich, maar is nu wel het beste antwoord op de huidige structurele schaarste.

Nieuwbouw voegen wij met name toe in steden en dorpen waar de vraag het grootst is. Bij voorkeur in gemeenten die voor sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren en die proactief en voortvarend handelen om de prestatieafspraken waar te maken. In het bijzonder is voor nieuwbouw de beschikbaarheid van geschikte en tijdig uitgeefbare locaties voor sociale woningbouw van belang. Ook reële doorlooptijden en tijdige aansluiting op het elektriciteitsnet zijn voor ons cruciaal. We bouwen daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. De nieuwbouwwoningen die wij bouwen zijn duurzaam en toekomstbestendig met biobased oplossingen.

Als uitgangspunt voor uitbreidingsnieuwbouw hanteren wij een ondergrens van tien woningen. Deze ondergrens is noodzakelijk om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de total costs of ownership (TCO) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden.

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering is ons streven om op grond van de verwachte vraag in 2030 35% van ons

woningaanbod geschikt te hebben voor senioren. Wij willen dit met een redelijke spreiding binnen onze woningvoorraad realiseren. Wij zien in veel programma's dat de beoogde aantallen nieuwbouw ten behoeve van de vergrijzing hoog zijn, terwijl het aanbod in de bestaande sociale huurvoorraad wel aanwezig is. Wij herkennen de beoogde aantallen sociale huur veelal niet.

Het jaarlijkse vraagdrukonderzoek wijst uit dat de slaagkans van ouderen het allerhoogst is. De corporaties zien al jaren geen stijgende vraag, terwijl er wel aanbod is en de laatste 10 jaar al sprake is van dubbele vergrijzing. De verhuisgeneigdheid van senioren is nog steeds erg laag en neemt met de jaren amper toe. Bovendien woont een groot deel van de toekomstige ouderen in een koopwoning en komt niet in aanmerking voor de sociale huur. Ook de eventuele door het Rijk te ontwikkelen en ophanden zijnde vermogenstoets zal deze scheiding tussen huur en koop nog verder vergroten.

Buurblok, middenhuur en woningdelen

WoonFriesland investeert primair in sociale huur. Voor het hogere sociale/midden huursegment werken we samen met Buurblok, waarbij wij woningen leasen en verhuren. Het gaat om betaalbare woningen met een laag energieverbruik, ideaal voor beroepsgroepen zoals politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers. Door te kiezen voor dit leaseconcept voor deze doelgroep houden we onze middelen beschikbaar voor onze sociale doelgroep.

We verkennen daarnaast oplossingen voor vermindering van de vraagdruk, zoals woningdelen door huurders, eventueel ondersteund met begeleiding. In 2026 hebben wij ons beleid gereed en willen we starten met de eerste pilots in

Smallerland. Zodra de resultaten van deze eerste pilots bekend zijn, willen wij - indien succesvol - deze verder opschalen in ons werkgebied.

Stimuleren van doorstroming

De doorstroming stimuleren wij door de nieuwbouw slim te segmenteren. Door goed aan te sluiten bij de behoefte, brengen we verhuizingen op gang waardoor we weer ruimte creëren in de bestaande woningvoorraad. Zo ontstaan er passende woonopties voor gezinnen, jongeren en senioren. Hierbij is ook de samenwerking met gemeenten belangrijk. Gemeenten kunnen doorstroming versterken als nieuwbouwsegmenten worden toegevoegd die lange verhuisketens genereren. Zo snijdt het mes aan twee kanten en komen er meer woningen vrij in zowel huur als koop. Als we gezamenlijk in staat zijn hiermee de doorstroming te bevorderen, kan de vraagdruk afnemen.

Versnellen van betaalbare verduurzaming

We zijn al goed op weg met onze verduurzamingsmissie, gezien het feit dat onze woningen eind 2025 voor 97% energielabel C of beter hebben. Het is urgent om hier op volle kracht mee door te gaan. We zagen dat toen de landelijke steunmaatregelen vorig jaar werden stopgezet, de energiearmoede weer steeg. Door de huidige hoge energie- en brandstofprijzen onder invloed van de oorlog in Iran, zien wij het aankomend stookseizoen met lede ogen tegemoet. Wij verwachten, nu ook prijzen van het levensonderhoud stijgen, dat veel van onze bewoners het financieel weer lastig krijgen als steunmaatregelen uitblijven.

De energietransitie raakt onze bewoners direct in de portemonnee. Een energiezuinige woning maakt onze bewoners minder kwetsbaar voor prijsschommelingen. Daarom zetten we

onverminderd in op betaalbare verduurzaming van onze woningvoorraad en investeren we hierin fors. Door gericht te investeren, verlagen we structureel het energieverbruik én dragen we bij aan de portemonnee van onze bewoners én een duurzamer Friesland.

Vanaf 2026 pakken we de verduurzaming op in 'activiteitenstromen' in plaats van ten behoeve van een beter energielabel in één keer alle maatregelen per woning uit te voeren. Denk aan een grootschalige aanpak van daken, glasvervanging, hybride warmtepompen, etc. Door het uitrollen van deze activiteiten werken wij stapsgewijs toe naar ons doel om al onze woningen op energielabel B of beter te hebben. Uiteindelijk streven we naar een volledig CO₂-neutrale woningportefeuille in 2050. Daarmee lopen we ver voor op de landelijke prestatieafspraken die energielabel D in 2028 als ondergrens hanteren.

We combineren praktische ingrepen met innovatieve oplossingen, met aandacht voor zowel techniek als



gedrag. We doen dat stap voor stap, koersvast en samen met onze bewoners. Wij werken hierbij aan de verdere isolatie van de schil door HR++glas, dak- en vloerisolatie, en het optimaliseren van de verwarmingsinstallatie door het plaatsen van hybride warmtepompen. De isolatie van daken is hierbij een heel belangrijk onderdeel. De komende 4 jaar denken wij circa 500 daken te isoleren.

We kiezen bewust voor circulaire oplossingen: hergebruik waar mogelijk, en alleen vernieuwen als dat noodzakelijk is. Hiermee verkleinen we onze CO₂-footprint én geven we het goede voorbeeld in de transitie naar een circulaire economie.

Innoveren vanuit de praktijk

We blijven gebruikmaken van onze proeftuin DreamHûs (www.dreamhus.nl). Hier testen we met partners en bewoners vernieuwende oplossingen, zowel technisch als sociaal. Want verduurzaming is geen eenzijdige technische operatie; het vraagt ook om sociale innovatie, duidelijkheid en draagvlak. Via DreamHûs doen we ervaring op met bijvoorbeeld langdurige energieopslag, isolatiematerialen van hernieuwbare oorsprong, energiebesparend gedrag en gebruikerservaring.

We zetten de komende jaren in op:

- Buurtbatterijen en slimme laadoplossingen;
- Deelmobiliteit als energieoplossing en parkeer-/mobiliteitsoplossing;
- Slimme afstemming van warmtevraag en -aanbod.

De energietransitie stuit op grenzen van het elektriciteitsnet. We zien knelpunten in netcapaciteit én in de betaalbaarheid van collectieve warmtenetten. Daarom zoeken we actief de samenwerking met netbeheerders en overheden. Bij op te stellen warmteprogramma's zullen wij de betaalbaarheid van de warmteoplossingen voor onze huurders

bepleiten en hierbij onze randvoorwaarden aangeven.

Door eerder onze plannen op operationeel niveau met elkaar af te stemmen, willen we de meest optimale oplossing bereiken. Dat kan door samen met andere corporaties, onze ketenpartners en gemeenten te bekijken of en waar we elkaar kunnen helpen, bijvoorbeeld door het toepassen van innovaties waardoor we het elektriciteitsnet minder hoeven te belasten c.q. te verzwaren.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit: Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Naast energie spelen ook water, hitte en een biodiverse groene woonomgeving een grotere rol in ons denken en doen. De effecten van klimaatverandering vragen om structurele maatregelen in de leefomgeving. Weersextremen brengen risico's met zich mee en beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom onze woningen. Daarom vergroenen we tuinen, straten en binnenterreinen op biodiverse wijze; maken we ruimte voor waterberging en beperken hitte door slimme materiaalkeuzes en inrichting.

Een groene biodiverse leefomgeving bevordert gezondheid, welzijn én biodiversiteit. Wij voeren pilots uit in bestaande wijken samen met bewoners, gemeenten, huurdersorganisaties en onze ketenpartners door concrete groenplannen te initiëren en versterking in tuinen en straten aan te pakken. Gezamenlijk kunnen we het verschil maken en met deze projecten de sociale cohesie in de buurt bevorderen. Graag stemmen wij onze plannen met u af zodat wij gezamenlijk de aanjager kunnen zijn in de verdere vergroening van de leefomgeving. Daarom leggen wij graag een mooi project vast in de prestatieafspraken.

Leefbare buurten en wonen met welzijn en zorg

Wij geloven in een aanpak 'dichtbij onze bewoners'. Daarom zijn wij zichtbaar in wijken en buurten, in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. Wij luisteren naar wat bewoners écht nodig hebben en wij verbinden ons met lokale netwerken. Die nabijheid versterkt het vertrouwen in tijden waarin bewoners het geloof in consistent overheidsbeleid zien afbrokkelen. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers zijn dagelijks aanwezig in wijken en buurten. Zij kennen de bewoners, signaleren problemen vroegtijdig en werken nauw samen met ketenpartners in zorg en welzijn en met buurt-, wijk- en dorpenteams. Leefbaarheid is mensenwerk.

Als je buurt leefbaar is, voel je je echt thuis. Daarom investeert WoonFriesland in buurten waar mensen elkaar kennen, mee kunnen doen en zich veilig en gezien voelen. In buurten met draagvlak faciliteren we bewonersinitiatieven, zoals gezamenlijke groenprojecten of activiteiten in wooncomplexen. Dat versterkt eigenaarschap en verbondenheid.

Dit is essentieel omdat de leefbaarheid in onze buurten en wijken onder druk blijft staan. De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijke opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek vergroten onze sociale en maatschappelijke opgaven.

Het bundelen van onze krachten is ook bij de invoering van de regionale urgentieverordening van groot belang. De opvang en huisvesting van statushouders en urgenten blijft een actuele opgave. Het toekennen van voorrang is noodzakelijk om doorstroming uit opvanglocaties mogelijk te maken en om deze nieuwkomers zo snel mogelijk te laten inburgeren.

Bij het huisvesten van urgente groepen kiest WoonFriesland voor een menswaardige start. Deze soms kwetsbare bewoners verdienen een goede start in hun nieuwe buurt met adequate begeleiding. Huisvesting zonder begeleiding leidt immers tot grotere maatschappelijke kosten. Wij pleiten daarom voor een integrale aanpak: een passende woning én adequate ondersteuning. Daarbij blijven we scherp op de rolverdeling: zorg en begeleiding/welzijn zijn en blijven de taak van gemeenten en welzijnspartijen.

Preventie en welzijn

Sociale problematiek voorkomen is effectiever én goedkoper dan achteraf repareren. Daarom investeren wij in het empoweren van bewonerscommissies in onze complexen. Ook investeren we in gemeenschappelijke

ontmoetingsruimten, in bewonersinitiatieven en helpen we nieuwe huurders met een goede start in hun nieuwe buurt of wooncomplex. Dat doen we samen met onze partners. Wij geloven in de kracht van 'mienskippsdenken'. Door samen met bewoners, huurdersorganisaties, professionals en studenten te bouwen aan sociale netwerken en vangnetten die passen bij de buurt, verstevigen we de sociale basis.

In de lokale uitwerking van de regionale 'Wonen, welzijn en zorgvisie' is het verstevigen van de sociale basis een belangrijk speerpunt. Door met alle partijen gezamenlijk de lokale uitvoeringsagenda op te stellen én uit te voeren, kunnen wij gezamenlijk de basis leggen voor zorgzame gemeenschappen. Op deze manier verstevigen wij het draagvlak voor het langer thuis wonen van ouderen. Deze uitdaging gaan wij graag aan!





Bestedingen WoonFriesland gehele werkgebied 2027



Bijdrage WoonFriesland gemeente De Fryske Marren 2027-2028

Sociale huurwoningen	2027		2028	
	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
Kwaliteit				
Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 12.000		€ 14.000
Uitgaven onderhoud		€ 13.000		€ 40.000
Totaal		€ 25.000		€ 54.000
Nieuwbouw/sloop				
(+) Nieuwbouw				
(+) Nieuwbouw Buurblok				
(-) Sloop				
Saldo sloop/nieuwbouw				
Leefbaarheid				
Uitgaven leefbaarheid		€ 3.000		€ 3.000
Totaal bestedingen		€ 28.000		€ 57.000

Disclaimer bieding 2027

De bieding voor 2027 is met onzekerheid omgeven door de fluctuerende economische ontwikkeling, mede door impact van de huidige oorlogen en de wijze waarop het nieuwe kabinet de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken in samenhang met andere ophanden zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen ter hand zal nemen. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van onze bieding voor 2027 gaan bepalen.

Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

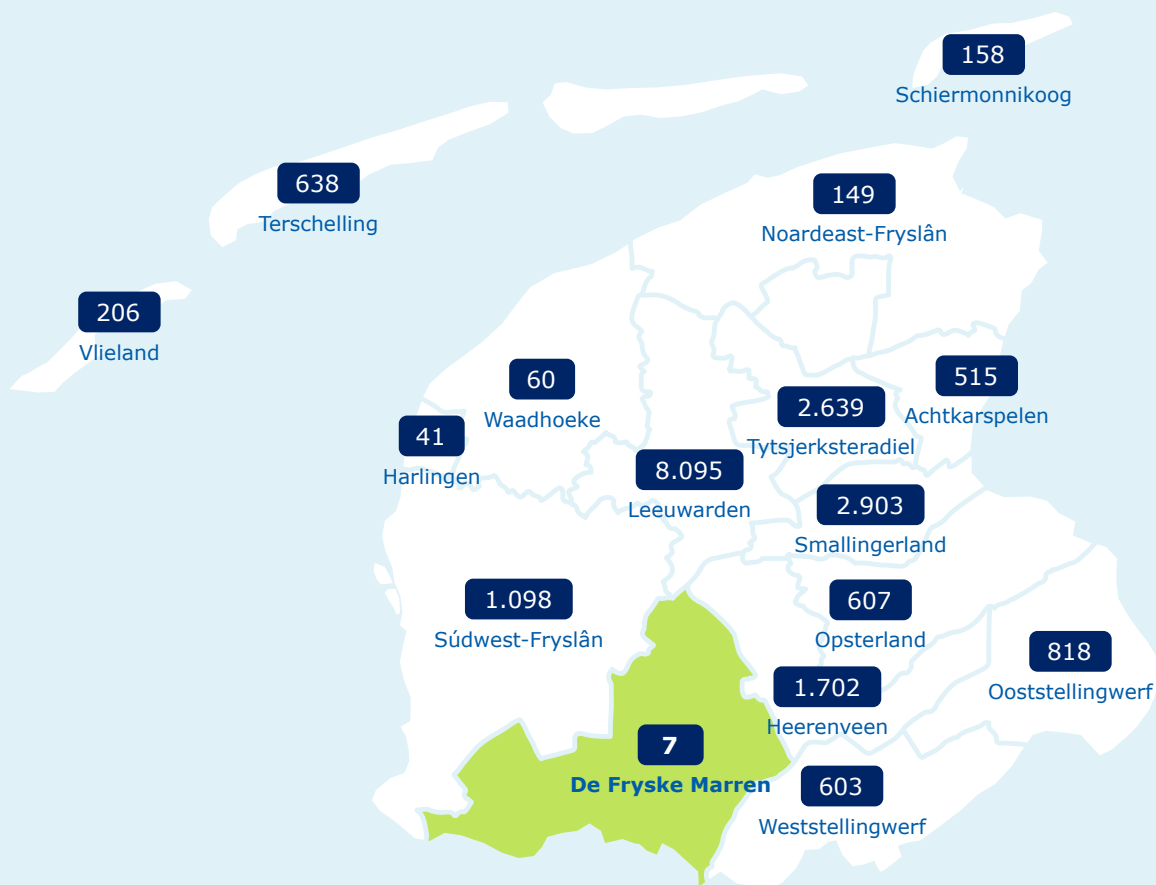
- Borgingsplafond voor 2027 moet zijn afgegeven door het WSW.
- Actuele ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassingen in het bod. Onze bijdrage is gebaseerd op onze huidige inschatting. De tijd zal echter uitwijzen of onze bieding haalbaar en realiseerbaar is.

- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen.
- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van betaalbare bouwkelevs t.b.v. investeringen in (uitbreidings-)nieuwbouw is essentieel.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2028 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zullen we aanpassen in de bieding van 2028.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtinggevend en niet de aantallen.
- Een aantal onderwerpen uit onze bieding is overleg- en/of adviesplichtig bij onze huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

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: mei 2026