

# Bijdrage woonvisie gemeente De Fryske Marren

# 2026

Samen  
doorwerken aan  
volkshuisvestelijk  
presteren

# Samen door met volkshuisvestelijk presteren!

## Onze bijdrage voor 2026

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners in De Fryske Marren. Dat is waar WoonFriesland voor staat. Ook in 2026 gaan we graag weer met hart en ziel aan de slag vóór onze bewoners. Dit doen wij samen mét onze bewoners, bewonersorganisaties, de Friese gemeenten, de provincie Fryslân, welzijn- & zorgorganisaties en ketenpartners.

“It is mei sizzen, net te dwaen”, luidt een bekend Fries spreekwoord. Dat bewijzen wij graag door maximaal volkshuisvestelijk te presteren. In het politiek roerige voorjaar van 2025 kwam door de voorgenomen huurbevriezing het volkshuisvestelijk presteren zwaar onder druk te staan. Doordat WoonFriesland financieel gezond is, konden wij deze financiële klap goed opvangen in tegenstelling tot sommige andere corporaties die hierdoor op korte termijn in de problemen kwamen. Dat wij er goed voorstaan, neemt echter niet weg dat ook wij bij huurbevriezing onze nieuwbouw- en verduurzamingplannen fors hadden moeten afschalen. Gelukkig is de huurbevriezing in elk geval voor 2025 van de baan, zodat wij onze reguliere koers kunnen voortzetten. Onze bieding voor 2026 is dan ook op de bij u bekende strategie gebaseerd.

Overigens zijn wij er nog niet geheel gerust op dat de huurbevriezing (met of zonder compensatie voor corporaties) definitief van de baan is. Door de politiek ongewisse situatie, met zowel landelijke als gemeentelijke verkiezingen voor de boeg, is het afwachten welke maatregelen het nieuwe kabinet op dit vlak zal treffen. In verband met deze onzekerheid is onze bijdrage voor 2026 er een die wij in principe kunnen waarmaken en is de bijdrage voor 2027 een indicatieve prognose. Wij beseffen uiteraard ten eerste dat een gedeelte van onze bewoners moeilijk kan rondkomen en dat het voor hen een hard gelag is dat de huurbevriezing niet doorgaat. Echter, in onze visie moet de inkomenspositie van de bewoners die dat hard nodig hebben, door middel van landelijke en gemeentelijke inkomenspolitiek verbeterd worden.

Armoedebestrijding behoort immers tot hun wettelijke taak.

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 trage beleidsprocessen meer. Deze opgaven vragen om een versnelling en een doortastende uitvoering van maatregelen. Daarom blijven we onverminderd inzetten op 3 speerpunten:

### **1. Betaalbare verduurzaming (in 2025 alle woningen op energielabel C of beter en in 2030 alle woningen op energielabel B of beter)**

Zo houden we de energielasten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én maken we Friesland duurzamer.

### **2. Netto uitbreiding van woningen (in de periode 2025-2034 toevoeging van 2000 nieuwe woningen, waarvan de netto toevoeging 1400 bedraagt)**

Conform onze portefeuillestrategie voegen we substantieel woningen toe én verkopen we geen woningen. Hiermee dragen we fors bij aan de vermindering van de vraagdruk en bevorderen we doorstroming.

### **3. Leefbare en groene buurten**

Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' zorgen we samen met bewoners, bewonersorganisaties, gemeenten en ketenpart-



ners voor leefbare buurten, dorpen, steden en Waddeneilanden in Friesland.

### **Complexe uitdagingen**

De huidige politieke, maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Wij hebben nog steeds te maken met hoge energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en inflatie. Ook is er blijvend krapte op de arbeidsmarkt.

Bovendien brengt de val van het kabinet veel onzekerheid met zich mee in het huidige politieke krachtenveld. De huurbevriezing is afgewend, maar hoe gaat het verder in navolgende jaren? Staan de Nationale Prestatieafspraken nog overeind? Wordt de wet Versterking regie volkshuisvesting vastgesteld? Gaan we een langdurige formatie tegemoet met alle gevolgen van dien, zoals stagnatie op belangrijke dossiers als woningbouw, asiel, stikstof en netcongestie? Hoe gaan we om met de ontstane twijfel over een betrouwbare overheid?

Gezien de complexiteit in opgaven en het alledaagse leven van onze bewoners, vinden we het belangrijk om zichtbaar en benaderbaar te zijn en te blijven voor onze bewoners. Gebleken is dat bewoners best de klimaatdoelen onderschrijven, maar weinig vertrouwen hebben in de overheid als het gaat om consistent beleid. Een voorbeeld daarvan is de afschaffing van de salderingsregeling. Onze bewoners ervaren dat ze worden gestraft doordat energiemaatschappijen kosten voor teruglevering van energie in rekening brengen. Een besluit dat veel van onze bewoners



die zonnepanelen hebben, raakt. Een groep die onze aandacht verdient en die wij oplossingen moeten bieden.

Al deze ontwikkelingen maken dat wij adaptief en wendbaar moeten blijven, maar in het belang van onze bewoners tegelijkertijd ook koersvast. 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.

### **Inzet van middelen en duurzaam prestatie-model**

WoonFriesland blijft pleiten voor een duurzaam prestatie-model van corporaties. De voorgenomen huurbevriezing heeft laten zien hoe kwetsbaar het huidige model is bij overheidsingrijpen in de huurverhogingssystematiek van corporaties. Maar liefst 140 corporaties kwamen financieel in de problemen door de voorgenomen huurbevriezing. Ook enkele corporaties in Friesland maakten hiervan onderdeel uit.

Om blijvend volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven aan te pakken, financieel gezond te blijven en maximaal volkshuisvestelijk te kunnen presteren, is voor corporaties een duurzaam toekomstbestendig prestatie-model nodig.

Natuurlijk moeten we bewoners ondersteunen die ons echt nodig hebben. Die ondersteuning kan in onze visie het beste en selectiever worden gegeven via het verbeteren van het inkomen.

De huurtoeslag is daarvoor o.a. een goed en bruikbaar in te zetten instrument. Wij onderschrijven dan ook de dringende oproep van Aedes aan partijen om werk te maken van een alternatief koopkrachtpakket voor kwetsbare huishoudens die het echt nodig hebben.

Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die wij onszelf hebben gesteld. Wij versnellen in nieuwbouw, verduurzaming, het beheersen van woonlasten én geven prioriteit aan maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn en aandachtsgroepen. Onze doelen sluiten bovendien aan bij de landelijke prioriteiten van het rijksbeleid. Echter, nieuwe ingrepen door de landelijke overheid in het huurverhogingsbeleid zullen onmiddellijk resulteren in aanpassing van onze speerpunten. Snijden in de netto toevoeging van sociale huurwoningen en/of in het verduurzamen van ons bestaand bezit is dan meteen aan de orde.

Ook de vennootschapsbelasting (VPB) loopt nog steeds door. 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. Wij dringen er dan ook op aan om de VPB af te schaffen, zodat corporaties deze middelen vol kunnen inzetten voor de urgente opgaven in de volkshuisvesting en dus voor hun bewoners.

### Versnellen van betaalbare verduurzaming

In 2026 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. We zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen, waarmee we bijdragen aan lagere woonlasten voor onze bewoners en de klimaatdoelstellingen. We verwachten eind 2025 nagenoeg 100% van onze woningvoorraad op energielabel C of beter te hebben<sup>1</sup>. In 2015 had 54% van ons woningbezit energielabel C of beter. In 2019 bedraagt dit 83% en de prognose eind 2015 is dat dit percentage uitkomt tussen de 98% en 99%. Dit betekent echter niet dat we achteroverleunen. We werken inmiddels aan de volgende stap in de verduurzaming op weg naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050.

1. Energielabel C of beter betekent dat onze woningen minimaal allemaal een C label hebben en dat er ook vele woningen bij zijn die B of A label hebben.



Daarbij zijn onze ambitieuze doelen om:

- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B of beter te hebben;
- in 2050 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

Wij werken hierbij aan de verdere isolatie van de schil door HR++glas, dak- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, plaatsen van LED-lampen en zonnepanelen en de versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties; door o.a. vervanging met hybride ketels.

In onze volgende stap in de verduurzamingsstrategie is de isolatie van daken een belangrijk onderdeel. Wij starten met een aantal pilots om de meest geschikte en efficiënte aanpak voor diverse daksoorten te ontwikkelen. Vervolgens schalen we de meest geschikte aanpak op en rollen we deze de komende jaren uit over onze woningvoorraad.

Een heel klein deel van onze woningen heeft mogelijk nog geen energielabel C. Het betreft dan vooral monumenten, VvE's waar wij geen meerderheidsbelang hebben of huizen van bewoners die verbeteringen geweigerd hebben. Ook hier blijven we onderzoeken of betaalbare verduurzaming mogelijk is.

Bij al deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte. We kiezen voor hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en onze CO<sub>2</sub>-footprint te beperken. Daarnaast kijken we

scherper naar wat we per se moeten vervangen in onze woningen en onderzoeken we waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden en/of we met reparatie nog een exploitatieperiode kunnen overbruggen.

Wij willen extra inzetten op bewustwording en het gedrag van onze bewoners. Dat doen we door voorlichting te geven met behulp concrete voorbeelden over de invloed van gedrag op energiebesparing, maar ook door bewoners goed voor te lichten over het gebruik van hun installaties en ventilatie. Met heldere informatie over energiebesparing, kosten en milieu-impact kunnen we samen met bewoners werken aan meer bewustwording. Aandachtspunten naast energieverbruik zijn hierbij ook de invloed van gedrag op het voorkomen van hittestress en het beperken van drinkwatergebruik.

### 'Eind 2030 zijn al onze woningen op energielabel B of beter: goed voor de woonlasten van onze bewoners!'

Zorgen hebben we nog steeds over de netwerkcongestie, de nog altijd hoge (theoretische) kosten van collectieve warmtenetten en de gevolgen van de saldering voor onze bewoners. Bij op te stellen warmteprogramma's zullen wij de betaalbaarheid van de warmteoplossingen bepleiten en hierbij onze randvoorwaarden aangeven. Onze contacten met diverse nuts- en netwerkbedrijven versterken we op bestuurlijk en strategisch niveau om de risico's van netwerkcongestie te bestrijden en om eerder onze plannen op operationeel niveau met elkaar afstemmen. We willen de meest optimale oplossing bereiken door samen met onze ketenpartners en gemeenten te kijken 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.

Ook blijven we inzetten op innovaties en proefprojecten uit ons DreamHûs ([www.dreamhus.nl](http://www.dreamhus.nl)) op The Green Village bij de TU-Delft ([www.thegreenvillage.org](http://www.thegreenvillage.org)) om de bestaande bouw en omgeving - waar de opgave het grootst en meest complex is - op een betaalbare manier te verduurzamen en te vergroenen. Hierbij kijken we naar technische en sociale innovaties. Immers, de verduurzamings-

operatie is niet louter en alleen een technisch verhaal maar juist een sociale innovatie, waarin draagvlak, betaalbaarheid, consistentie en helderheid richting bewoners essentieel zijn.

### Klimaatadaptatie en biodiversiteit: Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen groeit. Deze weersextremen brengen risico's met zich mee en beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom onze woningen, in wijken, dorpen, steden en op de Waddeneilanden. We treffen klimaatadaptatieve maatregelen om de gebouwde omgeving klimaatbestendig in te richten.

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. Samen met bewoners werken we aan een groene woonomgeving. Met elkaar de handen uit de mouwen steken; dat verbindt!

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan een gevoel van geluk en welbevinden. Een afname van versterking en toename van vergroening dragen eveneens bij aan het beperken van wateroverlast.



Tot slot draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat. Zo dragen we samen bij aan een beter leefklimaat voor eenieder!

Graag stemmen wij onze plannen en pilots met u af, met als doel dat het geheel meer is dan de som der delen. Door in pilots - voor en door bewoners - het goede voorbeeld te geven, kunnen wij gezamenlijk aanjager zijn van verdere vergroening. De concrete bijdrage van gemeenten moet daarom een plek krijgen in de tripartite prestatieafspraken (gemeente, huurdersorganisaties en WoonFriesland) voor 2026. Denk bijvoorbeeld aan het inrichten van subsidiemogelijkheden voor vergroening door bewoners.

### Versnelling van onze nieuwbouwplannen

WoonFriesland breidt haar woningbezit uit met netto nieuwbouwtoevoegingen. Dat is hard nodig. De sociale huurvoorraad in eigendom van woningcorporaties in Friesland is de afgelopen 10 jaar met 592 woningen afgenomen (bron CBS). Mede hierdoor blijft de vraagdruk in de sociale huur oplopen. De beste remedie hiertegen is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen én het niet verkopen van woningen. Vandaar dat de sociale huurvoorraad van WoonFriesland gestaag blijft groeien. In 2024 voegden wij maar liefst 209 nieuwbouwwoningen toe.

Nieuwbouw doen wij met name in steden en dorpen waar de woningbehoefte hoog en urgent is. Bij voorkeur in gemeenten die voor sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Gemeenten die proactief en voortvarend handelen om de prestatieafspraken waar te maken door snel beschikbare kavels aan te bieden en harde plannen af te geven. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is.

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. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze bewoners.

Voor de secundaire doelgroep - de hogere inkomensgroep behorend tot de sociale doelgroep van de corporatie - hebben we Buurblok mede-ontwikkeld.

Veelal valt deze doelgroep tussen wal en schip, omdat er te weinig aanbod in hogere sociale huur vrijkomt en een koopwoning door stijgende woningprijzen niet bereikbaar is. Onderwijzers, politieagenten, verpleegkundigen in de eerste jaren van hun carrière behoren o.a. tot deze doelgroep. Deze beroepsgroepen zijn in ons werkgebied hard nodig. Vandaar dat we hen graag faciliteren. Voor deze groep is Buurblok heel geschikt, een concept dat mede door ons is ontwikkeld. Hierbij leasen bewoners de woning en kijken we per gemeente waar ruimte is voor extra toevoeging van dit type woningen met een integraal energieconcept.

Gelet op de lage doorstroom en hoge vraagdruk hebben wij zorgen over het voldoende vrijkomen van passende woningen voor de urgente doelgroepen, waaronder ook statushouders. Zo kunnen wij niet in alle gemeenten aan de taakstelling voor statushouders voldoen. Om extra woningen te kunnen realiseren of vrij te maken, onderzoeken we ook andere vormen om de beschikbaarheid te vergroten, zoals optoppen van bestaande woningen en het concept woningdelen. In Leeuwarden beproeven wij het optoppen. In Smallingerland hebben we het voornemen om een pilot woningdelen te starten. Zodra de resultaten van deze eerste pilots bekend zijn, willen wij - indien succesvol - deze verder opschalen in ons werkgebied.

### ‘Wij gaan onverminderd door met het structureel toevoegen van netto woningen én verkopen geen woningen’

We stimuleren de doorstroming door nieuwbouwsegmenten toe te voegen, waardoor passende woningen voor andere doelgroepen vrijkomen. Hierin is ook de samenwerking met gemeenten belangrijk. Als ook de gemeente nieuwbouwsegment toevoegt, die lange verhuisketens genereren, profiteert de gehele woningmarkt daarvan.

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 ons woningvoorraad realiseren.

De netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad is urgent en noodzakelijk, willen wij de woningcrisis oplossen. Deze maatschappelijke verantwoordelijkheid



delen wij samen met u. Daarom rekken wij ons financieel maximaal doch verantwoord uit en werken wij met hart en ziel aan de uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad. Met u willen wij verder onderzoeken hoe wij gezamenlijk nieuwbouw slim kunnen versnellen. Wellicht kan het rijksprogramma STOER hierin iets voor ons betekenen. Daarnaast heeft het onze voorkeur om afspraken over woonprogramma's en plannen scherper en realistischer te maken en vast te leggen.

### Leefbare buurten en wonen met welzijn en zorg

De leefbaarheid in onze buurten en wijken blijft onder druk staan. Dat merken onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers dagelijks. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht. Onze bewoners gedijen het beste in buurten waar mensen elkaar kennen en ontmoeten en waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en mee te doen. Een plek waar indien nodig bijstand of hulp is.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard

gaande sociale problematiek vergroten onze sociale en maatschappelijke opgaven. Meer en gerichtere samenwerking met u en alle ketenpartners uit het domein zorg en welzijn zal nodig zijn. Door gezamenlijk en tijdig diverse signalen te onderkennen, kunnen we escalatie van diverse problematiek in buurten en wijken voorkomen.

De lokale uitwerking van de regionale 'Wonen, welzijn en zorgvisie' is in dit kader ook van belang. Door met alle partijen gezamenlijk de lokale uitvoeringsagenda op te stellen en door elkaar bij de uitvoering te versterken, is de kans op succes het grootst. Graag onderzoeken wij ook met u verder hoe wij het langer thuis wonen voor ouderen in gezamenlijkheid het beste kunnen faciliteren.

Het bundelen van onze krachten is ook bij de invoering van de regionale urgentieverordening van essentieel belang. Samenwerking met alle ketenpartners is hier eveneens de sleutel tot succes. Laten wij deze urgente maar soms kwetsbare bewoners gezamenlijk een zachte landing en een goede start bieden door hen voldoende te begeleiden. Dat statushouders onderdeel zijn van deze groep is noodzakelijk om de doorstroom uit de AZC's te bevorderen en andere ongewenste maatschappelijke problemen te voorkomen.



### Bestedingen WoonFriesland gehele werkgebied 2026



### Bijdrage WoonFriesland gemeente De Fryske Marren 2026-2027

Sociale huurwoningen	2026		2027	
	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
<b>KWALITEIT</b>				
Woningverbetering kwaliteit en energieprestatie	-	-	-	-
Onderhoud	-	€ 16.000	-	€ 13.000
<b>Totaal</b>	-	<b>€ 16.000</b>	-	<b>€ 13.000</b>
<b>NIEUWBOUW/SLOOP</b>				
Nieuwbouw	-	-	-	-
Nieuwbouw Buurblok	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-
<b>Saldo sloop/nieuwbouw</b>	-	-	-	-
<b>LEEFBAARHEID</b>				
Uitgaven leefbaarheid	-	€ 3.000	-	€ 3.000
<b>TOTAAL BESTEDINGEN</b>		<b>€ 19.000</b>		<b>€ 16.000</b>

### Disclaimer bieding 2026

De bieding voor 2026 is met onzekerheid omgeven door de fluctuerende economische ontwikkeling, mede door impact van de huidige oorlogen en de wijze waarop het na de verkiezingen aan te treden 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 2026 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2026 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 bouw kavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw is essentieel.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2027 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zullen we aanpassen in de bieding van 2027.

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

(standen per 31 december 2024)

