



Samen  
doorwerken aan  
volkshuisvestelijk  
presteren

Voortgangsrapportage  
gemeente Leeuwarden

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.

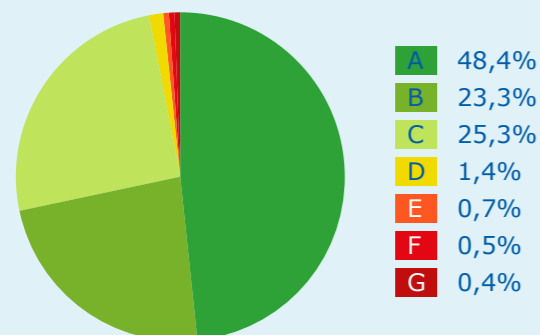
### 3. Leefbare buurten

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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>

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.

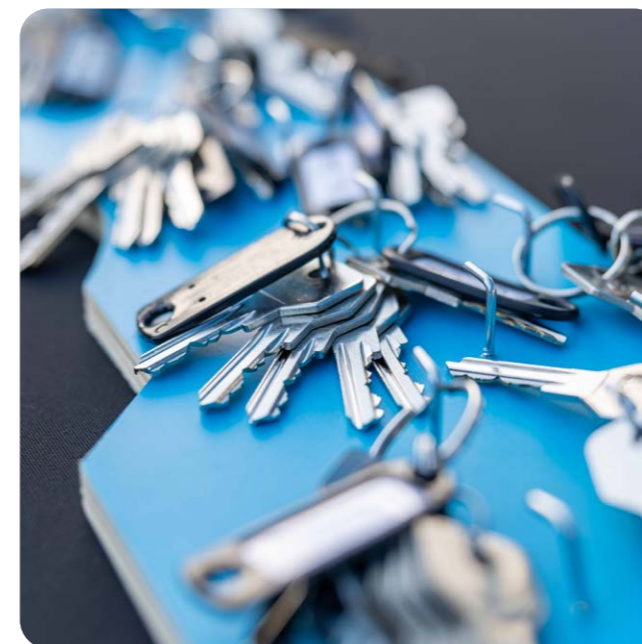
In 2025 zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor het opleveren van nieuwe woningen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is het gevolg van een samenloop van verslechterde niet-beïnvloedbare 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 CO<sub>2</sub>-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.

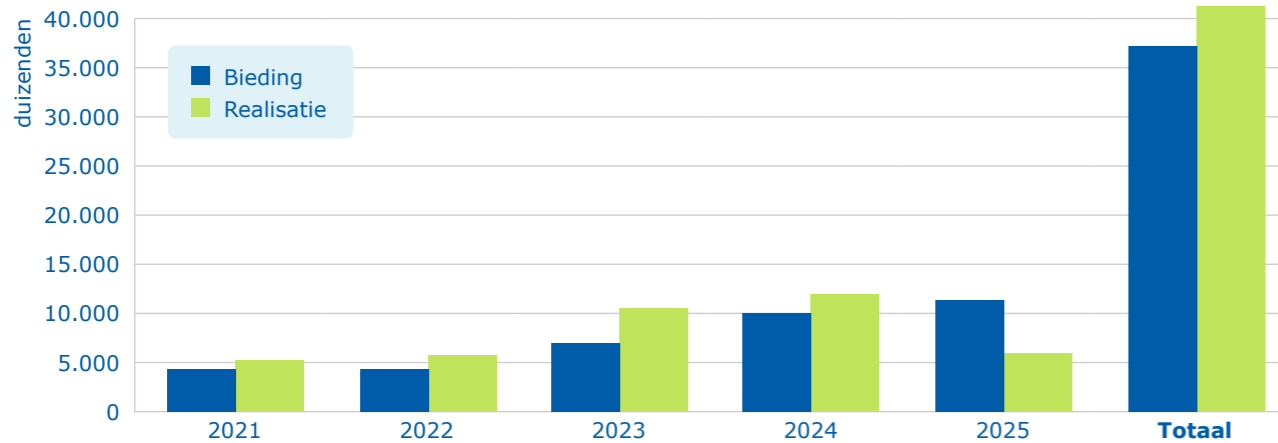
Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

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	€ 4.400.000	€ 4.400.000	€ 7.023.000	€ 10.063.000	€ 11.386.000	€ 37.272.000
Realisatie	€ 5.040.000	€ 6.215.000	€ 10.687.000	€ 12.239.000	€ 6.107.000	€ 40.288.000

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Huurprijzen

Huurklasse in 2025	2024	2025
Vrije sector ≥ € 1.184,83	0,2%	0,0%
Middenhuur ≥ € 900,08 en ≤ € 1.184,82	0,0%	0,4%
Bereikbaar ≥ € 731,94 en ≤ € 900,07	7,4%	8,0%
Betaalbaar hoog ≥ € 682,97 en ≤ € 731,93	3,4%	4,3%
Betaalbaar laag III ≥ € 615,59 en ≤ € 682,96	22,9%	22,4%
Betaalbaar laag II ≥ € 544,57 en ≤ € 615,58	21,6%	21,2%
Betaalbaar laag I ≥ € 477,21 en ≤ € 544,56	21,7%	21,4%
Goedkoop ≤ € 477,20	22,8%	22,3%

### Gemiddelde huurprijs 2025

Gemiddelde huidige huur	€ 565	58,5%
Gemiddelde maximale huur	€ 966	100,0%

Totaal aantal woningen  
**8.095**

### Doorstroming/mutatiegraad

2021	2022	2023	2024	2025
11,4%	9,0%	9,6%	8,3%	8,4%



'Verduurzaming; essentieel voor de woonlasten van onze bewoners'

## Zonnepanelen

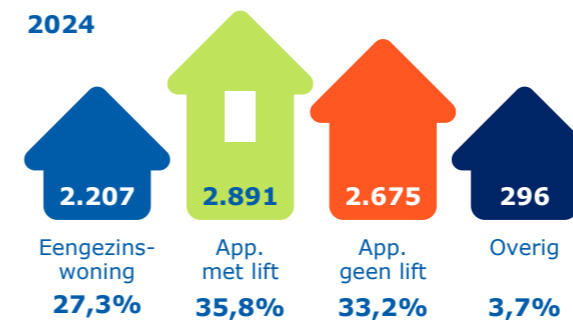
### Aantal woningen met zonnepanelen

2024	3.860
2025	3.890

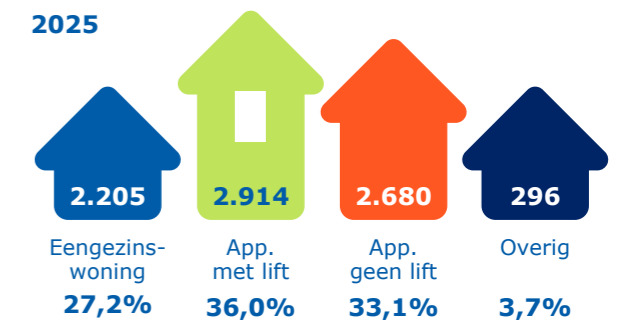


## Woningtype

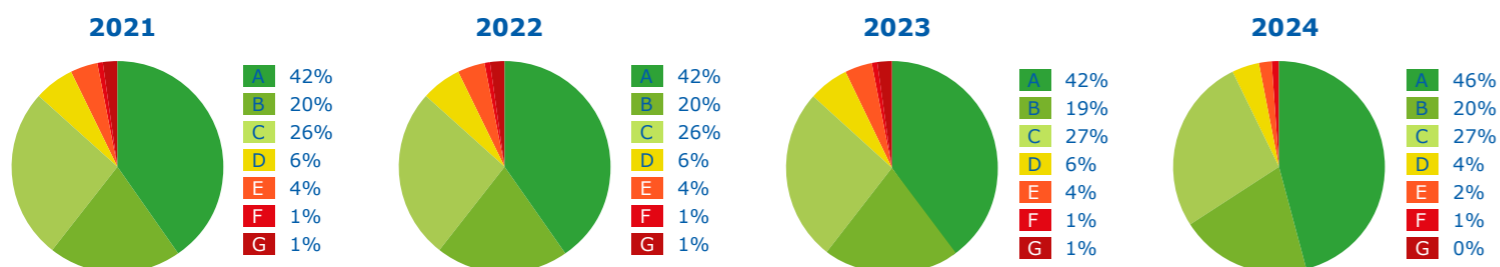
### 2024



### 2025



## Energielabels



Aandeel label C of beter:  
**97,0%**

## Huishoudinkomen

### Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

2022	2023	2024	2025
€ 18.161	€ 20.841	€ 24.643	€ 25.488

## Realisatie bieding

Thema		Bieding 2025		Realisatie 2025	
Kwaliteit sociale huurwoningen	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Uitgaven verbeteren kwaliteit en energieprestatie		€ 11.386.000		€ 6.107.000
	Uitgaven onderhoud		€ 16.761.000		€ 18.601.000
	<b>Totaal</b>		<b>€ 28.147.000</b>		<b>€ 24.708.000</b>
Nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop		Toename woningvoorraad			
	(+) Nieuwbouw	91	€ 24.252.000	27	€ 8.166.000
	(+) Aankoop			3	€ 839.000
	(-) Sloop	32	€ 1.243.000	4	€ 846.000
	(-) Verkoop				
	<b>Totaal</b>	<b>59</b>	<b>€ 25.495.000</b>	<b>26</b>	<b>€ 9.851.000</b>
Netto toename nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop					
	Saldo nieuwbouw/aankoop/sloop/verkoop	59		26	
Leefbaarheid					
	Uitgaven leefbaarheid		€ 1.496.000		€ 1.361.000
<b>Totaal bestedingen</b>			<b>€ 55.138.000</b>		<b>€ 35.920.000</b>

## Voortgang projecten kwaliteitsverbetering

Thema				Voortgang projecten: Kwaliteit en energie	
Projecten	Projectomschrijving	Plaats		Realisatie 2025	
	Diverse straten	Alde Leie, Britsum, Goutum, Hijum, Lekkum, Stiens, Wirdum, Wytgaard		65	
	Diverse straten	Leeuwarden   Aldlan & De Hemrik, Bilgaard & Havankpark E.O., Binnenstad, Camminghaburen E.O., Huizum-West, Nijlan & De Zwette, Oud-Oost, Potmargezone, Sonnenborgh E.O., Westeinde E.O., Vossepark & Helicon		866	
	<b>Totaal</b>			<b>931</b>	

## Doelgroepen

Thema		Doelgroepen	
Bijzondere doelgroep	Statushouders	Aantal 2024	Aantal 2025
	Aantal aangeboden woningen	44	65
	Aantal gehuisveste personen	92	108
Wonen en zorg		Senioren	
	Geschikt wonen	Aantal 2024	Aantal 2025
		2.695	2.722

## Wijkanalyse

2024	Wijk/Buurt	2025	2024	Wijk/Buurt	2025
	Aldlan & De Hemrik			Nijlan	
	Bilgaard & Havankpark en omgeving - Bilgaard			Oud-Oost	
	Binnenstad	▼		Potmargezone	
	Camminghaburen en omgeving			Sonnenborgh en omgeving	
	Heechterp & Schieringen - Schieringen			Stiens en omgeving	
	Huizum-West			Vrijheidswijk	
				Westeinde en omgeving	

■ 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 Leeuwarden in 2025



In uw gemeente bouwen we volop woningen bij. Deze voortgangsrapportage laat dat maar deels zien. De nieuwbouw van 27 appartementen aan de Aldlânsdyk is in 2025 opgeleverd. Intussen zijn ook andere projecten gereedgekomen, waaronder de Wissedwinger. We verbouwden een rijksmonumentaal complex tot 24 toekomstbestendige woningen en voegden nog eens 6 stadsappartementen toe.

In onder meer Lekkum, Wirdum en Camminghaburen bouwen we momenteel aan extra woningen. Samen met u hebben we aanvullende projecten in de pijplijn, waaronder de innovatieve Smûk-woningen in Middelsee.

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad ligt vol op stoom. We verbeterden ruim 900 woningen in kwaliteit. Dat deden we zowel in de stad als in acht dorpen. Daarmee heeft 97% van alle woningen minimaal energielabel C. Er resteert nog een beperkte uitdaging bij complexen met een VvE of met bijzondere kenmerken.

Met u werken we samen binnen het programma Leeuwarden-Oost. De missie en synergiekansen worden steeds duidelijker. Ondertussen experimenteren we met sociale innovaties. Samen met NHL Stenden Hogeschool nemen we het initiatief voor het Living Lab in Bilgaard. Dit wordt een ontmoetingsruimte voor bewoners, professionals en studenten. Vanuit vragen en behoeften spelen zij in op leefbaarheidsvraagstukken.

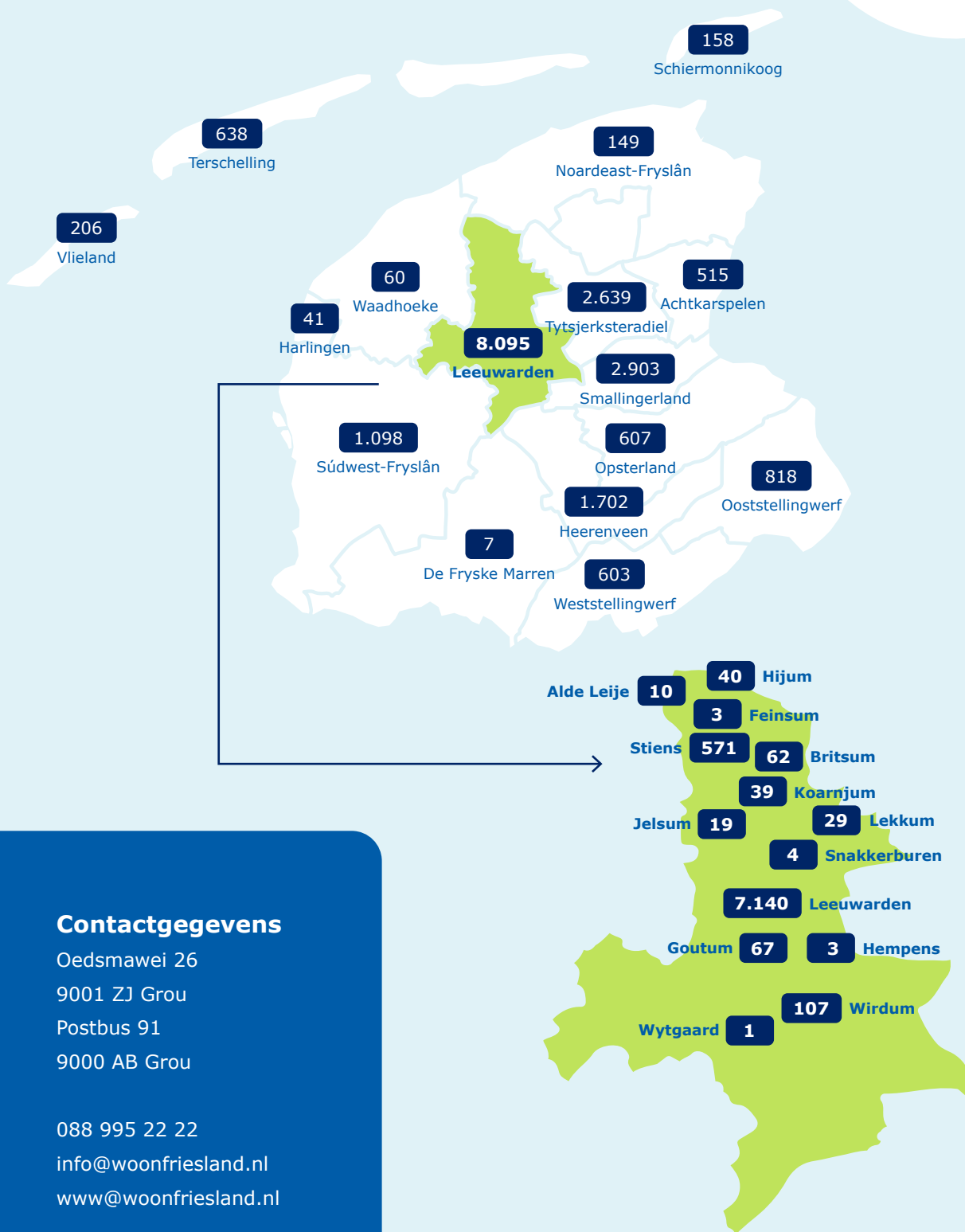
Op uw initiatief werken we met alle gemeenten en overige stakeholders in een intensief traject aan een uniforme urgentieverordening en aan de huisvesting van grotendeels kwetsbare personen. Naar verwachting implementeren we deze in 2027. We blijven dit graag collectief met u uitvoeren. De druk op de huisvestingsopgaven is groot en loopt verder op. Toch hebben we in nauw overleg met u de taakstelling voor de huisvesting van statushouders grotendeels gerealiseerd.

Inspelen op langer zelfstandig blijven wonen, is complex en vraagt gezamenlijke verantwoordelijkheid. Met de zorgorganisaties Alliade en Kwadrant verkennen we een toekomstbestendig Swettehiem in de wijk

Westeinde. Dit is een mooie casus en praktijktoets voor het operationaliseren van de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Hetzelfde geldt voor een verkenning van het concept Lang Leve Thuis. Dit concept biedt perspectief op laagdrempelig en vraaggericht inspelen op zorgvragen van bewoners én op preventie.

De samenwerking met onder meer de gemeente en andere stakeholders maakt het verschil en wordt steeds intensiever. Dat geldt voor de hierboven aangehaalde partnerships én voor een groeiend aantal organisaties. Die samenwerking is ook nodig bij alle volkshuisvestelijke opgaven. We zien dat de samenwerking in Leeuwarden op alle niveaus, van bestuurlijk tot operationeel, constructief verloopt.

# 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