

elkien
samen thuis geven

Bod 2026 - gemeente Leeuwarden
iedereen verdient een thuis



Inhoudsopgave

BOD 2026 - GEMEENTE LEEUWARDEN

Visie van Elkien	3
1. Versterken van buurten en wijken	4
2. Bouwen en verbeteren	5
3. Verduurzamen	6
4. Samen thuis geven in Leeuwarden	7
Onze activiteiten in 2026	7
Wat vragen we van de gemeente Leeuwarden	9

Visie van Elkien

Hechte buurten, duurzame toekomst

Elkien wil een corporatie zijn waar bewoners zich thuis voelen. Dit doen we door samen thuis te geven. Samen zorgen we voor betaalbare woningen van goede kwaliteit, in buurten en wijken waar het prettig leven is. In de stad en op het platteland. Want bij Elkien vinden we dat iedereen een thuis verdient.

Bij Elkien kijken we niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst. We letten niet alleen goed op de behoefte van onze (toekomstige) bewoners, maar ook op de toekomst van de aarde. We investeren continu in nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Zo zorgen we ervoor dat woningen niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam zijn.

We nemen onze verantwoordelijkheid door milieubewust te bouwen en CO₂ te verminderen. Daarom kiezen we voor innovatieve oplossingen voor warmte in onze woningen, het hergebruiken van materialen en natuurlijke grondstoffen. Zo bouwen we aan een betere wereld.

Samen thuisgeven doen we met bewoners, partners en stakeholders. Het partnerschap tussen gemeenten, huurdersorganisaties en Elkien is ontzettend belangrijk. Samen staan we voor belangrijke opgaven. Om die zo goed mogelijk uit te voeren, willen we de samenwerking graag verder verdiepen.

Het Bod 2026 is wederom een stap in de verdergaande samenwerking. In het Bod geven we aan welke ruimte we zien om prestatieafspraken te maken. Met als doel samen thuis te geven aan bewoners, vanuit wederkerigheid en een solide partnerschap.

In het Bod 2026 diepen we de samenwerking uit aan de hand van 3 thema's:

1. Versterken van buurten en wijken

2. Bouwen en verbeteren

3. Verduurzamen



1. Versterken van buurten en wijken

Elkien werkt samen met bewoners en partners aan sterke buurten en wijken. Bij Elkien kijken we breed naar leefbaarheid. We sluiten zoveel mogelijk aan bij de beleving en behoefte die onze bewoners hebben. We onderscheiden verschillende domeinen waarmee we de leefbaarheid in buurten en wijken kunnen versterken. Binnen deze domeinen heeft Elkien verschillende rollen. Van signalerend, regisserend, tot het nemen van verantwoordelijkheid voor het resultaat. Elkien neemt verantwoordelijkheid voor haar woningen en toewijzing. We nemen verantwoordelijkheid voor de veiligheid in wijken en buurten, daar waar we invloed op hebben, zoals woonfraude en overlast. We nemen de regie als het gaat om maatschappelijke voorzieningen om de woningen, de leefomgeving en het betrekken van onze bewoners hierbij. Zo faciliteren onze Gebiedsregisseurs en Wijkbeheerders sociale netwerken en (buurt)voorzieningen. En stimuleren ze de zelfredzaamheid van bewoners en de leefbaarheid in onze wijken en buurten. Daarmee dragen ze bij aan het versterken van de sociale basis en de Mienskip. Signalen met betrekking tot werk & inkomen, onderwijs, gezondheid & overige hulpverlening delen we actief met onze partners. Dit betekent dat we in al deze domeinen ook een rol zien voor ons netwerk. We kunnen het niet alleen. We moeten het samen doen.

Versterken van de samenwerking in buurten en wijken

Als Elkien staan we midden in de samenleving. Bewoners, gemeenten, huurders-, zorg- en welzijnsorganisaties, en andere belanghebbenden zijn belangrijke samenwerkingspartners waarmee we bewoners een thuis geven. Deze samenwerking willen we in 2026 in wijken en buurten versterken op een aantal onderwerpen.



De sociale basis verstevigen

We willen de Mienskip versterken en sociale netwerken bevorderen. Elkien maakt daarom nieuwe huurders wegwijs in hun woning en informeert hen over zaken die het wonen gemakkelijker maken.

We werken samen op het gebied van veiligheid en ondermijning. Onze Gebiedsregisseurs hebben daarom nauwe contacten met gemeente, politie en welzijnswerk.

Voor ouderen geldt dat zij langer thuis moeten blijven wonen. We bepalen in het bestaande bezit welke woningen we als geclusterd wonen kunnen aanwijzen, zodat ontmoeten en zorg beter thuis geleverd kan worden. Elkien biedt zorggeschikte woningen aan waar voorzieningen op minder dan 500 meter aanwezig zijn. En we faciliteren ontmoetingsruimten in complexen als daar behoefte aan is bij onze bewoners.

Betrekken van bewoners

Elkien werkt aan participatie. We willen in onze nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten bewoners nog nadrukkelijker een stem geven.

In een aantal dorpen hebben we een beperkt aantal woningen. Vaak zijn in deze dorpen geen voorzieningen. We willen samen met het dorp, gemeente en huurdersorganisaties kijken wat de beste oplossing is voor een leefbaar dorp. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bewoners met voorrang huisvesten

Elkien wil inclusieve wijken. Alle doelgroepen mogen in een wijk wonen. Een aantal doelgroepen huisvesten we met voorrang. We monitoren hierbij de draagkracht en draaglast van wijken en werken nauw samen met gemeenten en welzijnsorganisaties. De Friese urgentieregeling is vanaf 2026 de basis voor het met voorrang huisvesten van doelgroepen. Daarnaast geven we voorrang aan bewoners uit herstructureringscomplexen.

2. Bouwen en verbeteren

De (toekomstige) bewoner wil een goede woning. Elkien zet in op groei in de stad en behoud van woningen in kernen met voorzieningen. Door verkoop en vervangende nieuwbouw, voegt Elkien woningen toe aan de sociale koopsector en groeit het aantal betaalbare woningen in Friesland.

Hiermee bedienen we niet alleen de huurder die aangewezen is op een huurwoning, maar ook de bewoner die graag een woning in eigendom wil hebben. Vanuit de behoefte aan betaalbare huurwoningen zorgt Elkien dat bij circa 85% van haar woningen de huur onder de tweede huurtoeslaggrens ligt. Vanuit de behoefte aan betaalbare koopwoningen verkoopt Elkien ongeveer 100 woningen per jaar.

Door het verkopen van woningen voegen we woningen toe aan de sociale koopsector. We bouwen daarvoor evenveel sociale huurwoningen terug. Daarmee groeit het aantal betaalbare woningen in Friesland.

Wanneer het echt niet anders kan, slopen we woningen en bouwen we er nieuwe voor terug. Het is de inschatting dat we ongeveer 100 woningen per jaar gaan slopen.

We bouwen niet alleen woningen, maar we zorgen ook dat onze woningen kwalitatief goed zijn en bij de doelgroep passen. We verbeteren periodiek de kwaliteit van de woningen, zodat deze weer voldoen aan de vraag en kwaliteitseisen van dat moment. Dit doen we bij gemiddeld 600 woningen per jaar. We zorgen voor lagere woonlasten doordat de energievraag van de verbeterde woningen lager is. We vragen geen huurverhoging voor de woningverbetering.

De aanpak van funderingsproblematiek is de komende jaren essentieel. De oorzaak van funderingsproblemen ligt grotendeels buiten de invloed van Elkien en gaat verder dan alleen onze woningen. Daarom is samenwerking met de gemeente hierin belangrijk. Elkien heeft goed inzicht in de funderingsrisico's en de achtergronden daarvan. Elkien wil die kennis delen zodat gemeenten een actieve rol kunnen nemen in vervolgonderzoeken, gebiedsplannen, preventieve aanpak, voorlichting en benodigde maatregelen.

Versterken van de samenwerking in bouwen en verbeteren

Als Elkien staan we voor ons deel van de opgave in Fryslân. De intentie is dat we samen met gemeenten, huurdersorganisaties, partners en bewoners voldoende woningen bouwen en verbouwen in Fryslân. Daarvoor hebben we een betrouwbare overheid nodig. In december 2024 hebben we de Nationale Prestatie Afspraken ondertekend. De Rijksoverheid heeft hier een streep doorgezet met de huurbetrouwbaarheid in de Voorjaarsnota, zonder afdoende compensatie. Dit heeft grote gevolgen. De consequentie is dat Elkien veel minder kan investeren in Fryslân. Dit bemoeilijkt het maken van prestatieafspraken voor 2026. Welk deel van de opgave we wel kunnen realiseren is mogelijk eind 2025 bekend.

De opgave in beeld

Wat blijft staan is dat we de volkshuisvestelijke opgave in Fryslân samen in beeld willen brengen door met de Friese gemeenten en de Vereniging Friese Woningcorporaties de verwachte bevolkingsgroei te onderzoeken. Op basis van deze gezamenlijke prognose willen we invulling geven aan de opgave en vertalen in afspraken.



3. Verduurzamen

Elkien wil bouwen aan een betere wereld door bij te dragen aan een eerlijke, duurzame samenleving. De basis hiervoor is een goede en betaalbare woning in een veilige en gezonde woonomgeving. We maken de ecologische voetafdruk van de woningen inzichtelijk en zorgen ervoor dat deze voetafdruk kleiner wordt. We maken onze woningen toekomstbestendig door biobased en circulair te bouwen. Wij kunnen de klimaatverandering niet op korte termijn veranderen, maar we kunnen wel (samen) inspelen op een veranderende natuur en een veranderend klimaat. Daarom zet Elkien in op het verminderen van onder andere hittestress voor de bewoners van onze woningen. En we kijken nadrukkelijk naar hoe we onze woningen en woonomgeving natuur-inclusief kunnen maken.

Versterken van de samenwerking in verduurzamen

We werken samen aan een betere wereld. Elkien heeft daarbij de scope op biobased en circulair bouwen, natuurinclusief- en klimaatadaptief ontwerpen. Daarvoor is nodig dat de warmteprogramma's zo snel mogelijk worden opgestart, zodat we onze nieuwe en verbeterde woningen op de (collectieve) duurzame warmtevoorziening kunnen aansluiten. We kijken ook naar hoe de woonomgeving kan bijdragen aan een betere natuur en een beter klimaat. In dit kader hebben we vooral aandacht voor oplossingen in de woning en woonomgeving voor hittestress. Biobased en circulair bouwen betekent gebruik maken van materialen die wellicht niet passen binnen huidige beeld/kwaliteitsplannen. We willen graag gebruik maken van uitzonderingsmogelijkheden hierop. Ook het opslaan van grondstoffen en materialen is een vraagstuk in onze opgave.

We zetten in op het verlagen van woonlasten door huurders de mogelijkheid te bieden om slim met hun energieverbruik om te gaan. We introduceren hiervoor de Slimwonen-app.



4. Samen thuis geven in Leeuwarden

Onze activiteiten in 2026

Dit is het Bod 2026 voor de gemeente Leeuwarden.

Investeren in woningen	2026	2027 t/m 2030
Aantal nieuwe woningen (oplevering)	80	489
Nieuwbouw	€ 22,7 miljoen	
Aantal woningverbeteringen	334	1170
Woningverbeteringen	€ 21,9 mln	
Aantal te slopen woningen	165	398
Sloopkosten	€ 4,8 miljoen	
Gereserveerd voor leefbaarheid	€ 0,4 miljoen	
Verkoop		184

De aantallen en bedragen zijn onder voorbehoud. De komende maanden werken we aan een definitief investeringsprogramma. We leggen dit na 1 juli vast in de Financiële Meerjarenbegroting 2026-2030. Bij het maken van prestatieafspraken geven we inzicht in de meest actuele cijfers. De investeringen zijn eveneens onder voorbehoud van borging door het WSW.

Betaalbaar houden van woningen

We houden 65% van onze woningen betaalbaar tot de eerste aftoppingsgrens. 80% heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. In Leeuwarden voldoen we ook in 2026 aan deze doelstelling.

Huurprijsklassen Leeuwarden

	aantal	%	cumulatief
goedkoop	1669	17,7	17,8
betaalbaar laag I	1660	17,6	35,3
betaalbaar laag II	3902	41,4	76,7
betaalbaar laag III	1293	13,7	90,4
betaalbaar hoog	329	3,5	93,9
duur	380	4	97,9
vrije sector	198	2,1	100,0
totaal	9431	100	

Beschikbaarheid van woningen

Huurders wachten in 2025 ongeveer 24 maanden op een nieuwe woning. Het aantal maanden dat zij actief zoeken naar een huis, blijft daarmee nagenoeg gelijk. Het aantal reacties per woning ligt op 107. Dit is hoger dan het gemiddelde van Elkien.

	mutaties/mnd		Zoekduur in mnd		Aantal reacties per woning	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Elkien	145	145	21,8	26,9	86	59
Leeuwarden	74	77	24,1	31,3	107	64

Kwaliteit en duurzaamheid

Onze woningen in Leeuwarden worden steeds energiezuiniger. Dat betekent ook dat steeds meer bewoners een lagere energierekening hebben en meer wooncomfort.

Leeuwarden

Energielabel EP2	Aantal VHE's (2026)	Aandeel
A++++	261	2,64%
A+++	441	4,47%
A++	270	2,74%
A+	727	7,37%
A	1.969	19,95%
B	1.788	18,12%
C	2.411	24,43%
D	783	7,93%
E	415	4,20%
F	209	2,12%
G	114	1,16%
Onbekend	482	4,88%

Bijna 77,5 % heeft een energielabel C of beter. 51% van de woningen heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met E, F, en G label, zodat deze een label C of beter krijgen. Uitzonderingen hierop zijn de monumentale woningen en de woningen die na 2028 vervangen worden door nieuwbouw.

CO2 uitstoot

In 2050 willen we CO₂-neutraal zijn. Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen verlagen we onze CO₂-uitstoot.

Reductie CO₂: 4,5%

Versterken van buurten en wijken

Elkien heeft een belangrijke rol in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in Leeuwarden Oost. De herstructurering van bijna 600 woningen in Heechterp is hier onderdeel van. We werken samen met Amaryllis aan de sociale basis van de wijk. Elke bewoner die verhuist naar een nieuwe woning, bezoeken wij en samen met Amaryllis bieden we sociale en/of financiële hulp.

Daarnaast stelt Elkien samen met de gemeente, wijkorganisaties en huurders een actieplan op voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken waar Elkien actief is. In de gemeente Leeuwarden is voor leefbaarheidsprojecten € 420.000 beschikbaar en daarnaast personele inzet vanuit Elkien.

Wat vragen we van de gemeente Leeuwarden

Samen met de gemeente Leeuwarden en de huurdersorganisaties kunnen we van ons Bod werkelijkheid maken. Aan de gemeente Leeuwarden vragen wij:

Met ons de sociale basis te versterken door:

- De Mienskip te versterken en regie te nemen op het versterken van sociale netwerken.
- Meer samen te werken met het sociale wijkteam.
- Begeleiding van kwetsbare bewoners te waarborgen, ook financieel.
- Ontmoeten te faciliteren en te organiseren, daar waar Elkien ontmoetingsruimten in bestaande complexen met bewoners realiseert.
- De doorstroommogelijkheden van met name senioren te onderzoeken.
- De samenwerking versterken door meer gegevens met elkaar te kunnen delen. We stellen voor hiervoor een convenant af te sluiten.
- Het mogelijk te maken dat we woningen toewijzen in de vrije ruimte bij 15% van passend toewijzen. We vragen de gemeente hiermee in te stemmen.

Met ons de veiligheid in buurten en wijken te vergroten door:

- Samen te werken op het gebied van veiligheid en ondermijning en hierin de regie te nemen.
- Wijkscouwen te organiseren met alle betrokken organisaties en bewoners waarbij de knelpunten van een wijk geïnventariseerd worden en zo mogelijk in actie omgezet worden.
- De problematiek van afval en met name bijzetafval meer en meer in gezamenlijkheid aan te pakken bijvoorbeeld zoals in Leeuwarden-Oost.
- Samen te werken om de brandveiligheid in complexen te bevorderen.

Met ons participatie van bewoners te organiseren door:

- Afspraken te maken om bewoners te laten participeren in plannen voor de leefomgeving en voorzieningen.

Met ons dorpen zonder voorzieningen te versterken, door:

- Samen met Elkien, het dorp, gemeente en huurdersorganisaties te kijken wat de beste oplossing is voor een leefbaar dorp. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Met ons bewoners met voorrang huisvesten door:

- In 2026 afspraken te maken over een goede implementatie van de urgentieregels.
- Zorg te dragen voor een zachte landing in de wijk. We vragen de gemeente om de begeleiding van kwetsbare bewoners, door onder andere Vluchtelingenwerk en zorg- en welzijnsorganisaties, te verstevigen.
- Gemeente-overstijgende afspraken te maken voor het huisvesten van grote gezinnen van statushouders.
- Af te spreken dat bewoners uit een herstructureringscomplex voorrang krijgen.
- Mee te denken over regelingen voor doorstroom van senioren.

Met ons voldoende goede woningen mogelijk te maken, door:

- In overleg te gaan over nieuwe woningbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Zodat er voldoende bouwkvavels, op de juiste plek en tegen een sociale grondprijs zijn.
- De kwaliteit en duurzaamheid van de woonomgeving te verbeteren onder andere door vergroening.
- Doorstroming te bevorderen door de mogelijkheden rondom de kostendelersnorm te verkennen.
- Een funderingsloket te openen en bewoners actief te informeren over funderingsproblematiek.
- In te zetten op het binnenhalen van subsidies voor het maken van plannen en het uitvoeren van herstel van funderingsproblematiek.
- Bij te dragen in de kosten van behoud van monumentale panden. In de gemeente Leeuwarden heeft Elkien veel monumentale panden. Elkien investeert in deze panden om het monumentale karakter te behouden.

Met ons de verduurzaming te bevorderen en samen te werken aan een betere wereld, door:

- Haast te maken met warmteprogramma's zodat we onze nieuwe en verbeterde woningen op de (collectieve) duurzame warmtevoorziening kunnen aansluiten.
 - Af te stemmen hoe de woonomgeving kan bijdragen aan een beter natuur en klimaat. In 2026 vooral voor oplossingen in de woning en woonomgeving voor hittestress.
- Door uitzonderingsmogelijkheden toe te passen indien biobased en circulair bouwen betekent dat materialen toegepast moeten worden die wellicht niet passen binnen de huidige beeld/kwaliteitsplannen.
 - Het opslaan van grondstoffen en materialen samen vorm te geven.
 - Het energieverbruik van inwoners van de gemeenten te verminderen door gezamenlijk te investeren in de Slimwonen-app

