

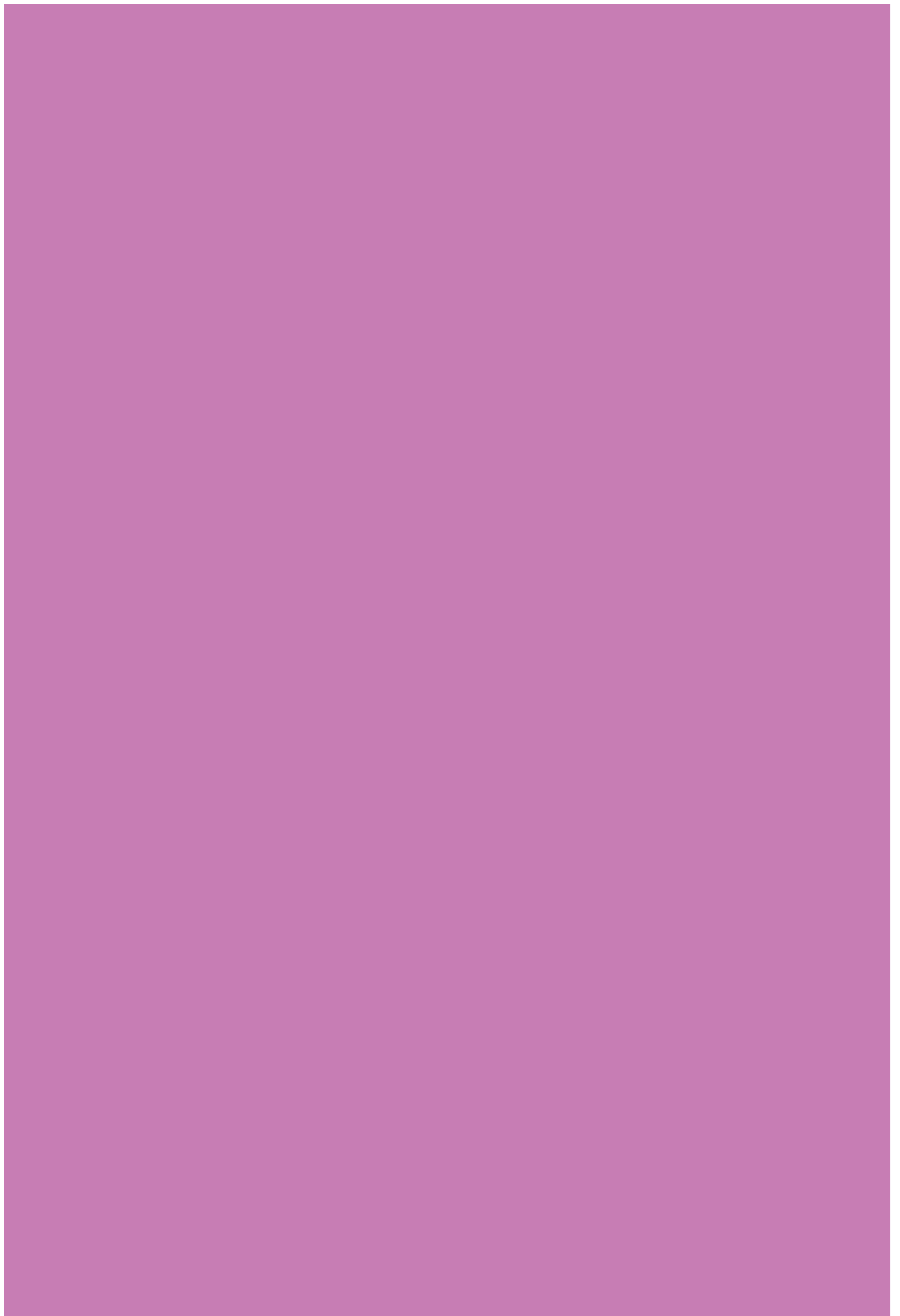


**Samen
thuis geven
omdat
iedereen
een thuis
verdient**

Bod 2025

**Investerings
van Elkien in**

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Sociaal domein en leefbaarheid



Samen thuis geven omdat iedereen een thuis verdient

Beste relatie,

Met veel genoegen bieden wij u het bod van 2025 aan. We zien ernaar uit om ook in 2025 samen te werken aan de sociale volkshuisvesting in Friesland. Iedereen verdient tenslotte een thuis.

Chantal Droste en
Peter van de Weg
Directeur-bestuurders

juni 2024

Inhoud

1. Inleiding en context	4
1.1 Inleiding	5
1.2 De visie van Elkien	7
2. Bod 2025	8
2.1 De woningvoorraad	9
2.2 Leefbaarheid	10
2.3 Energietransitie	12
2.4 Het Nieuwe Normaal:	
circulair en biobased bouwen	13
2.5 Klimaatadaptatie en natuurinclusie	14
2.6 Funderingen	15

Bijlagen

Samen thuis geven in Leeuwarden	16
Samen thuis geven in Súdwest-Fryslân	20
Samen thuis geven in Opsterland	24
Samen thuis geven in Heerenveen	28

1

Inleiding en context

Een blik vooruit

Een blik vooruit. Op volgend jaar. Op ontwikkelingen die plaatsvinden in onze sector, de manieren waarop Elkien daarop inspeelt én wat we daarvoor nodig hebben. Dat staat in het bod dat Elkien jaarlijks uitbrengt aan gemeenten. Ook voor 2025 brengen we weer een bod uit.



1.1 Inleiding

In het maatschappelijke speelveld van wonen, werken gemeenten, huurdersorganisaties en Elkien nauw samen. Met elkaar zorgen we voor woningen én een fijne woon- en leefomgeving. Bij Elkien zetten we ons elke dag in voor voldoende, betaalbare en goede huizen voor onze bewoners. 'Samen thuis geven' noemen we dat. We verbeteren en verduurzamen onze bestaande woningen. Bijvoorbeeld door woningen met een energielabel E of slechter aan te pakken. En door onze woningen versneld te voorzien van zonnepanelen. Bovendien staan we met onze gebiedsgerichte aanpak dichtbij onze bewoners.

We zorgen voor een goede woning op de juiste plek, voor de juiste persoon. Dát is het fundament onder alles wat we doen.

Partnerschap

Het partnerschap tussen gemeenten, huurdersorganisaties en Elkien is ontzettend belangrijk. Samen staan we voor een aantal belangrijke opgaven. Om die zo goed mogelijk uit te voeren, wil Elkien de samenwerking graag verder verdiepen. Als we met elkaar signaleren, regisseren en verantwoordelijkheid nemen, kunnen we veel bereiken.

Het Bod 2025 is het startpunt voor die verdergaande samenwerking. In het bod geven wij aan welke ruimte we zien om prestatieafspraken te maken. Zo geeft het bod richting aan de gesprekken, met hetzelfde doel voor ogen: samen thuis geven aan bewoners, vanuit wederkerigheid en een solide partnerschap.

Bod 2025: zes thema's

In het Bod 2025 diepen we de samenwerking uit aan de hand van zes thema's:

1

Woningvoorraad

We matchen onze ambities met onze financiële mogelijkheden.

2

Leefbaarheid

We gaan voor hechte buurten en leefbare wijken met een duurzame toekomst. Wijken waarin iedereen mee kan doen!

3

Energietransitie

Als we samen werken aan betaalbare oplossingen voor warmteopwekking, lukt het ons om CO2-neutraal te worden.

4

Het 'Nieuwe Normaal'

Door circulair en biobased te bouwen, verkleinen we onze ecologische voetafdruk.

5

Klimaatadaptatie en natuurinclusie

Toekomstbestendig wonen gaat verder dan woningen verduurzamen. Het gaat ook over een klimaatadaptieve, natuurinclusieve woonomgeving

6

Funderingen

We pakken samen het funderingsprobleem aan, zodat we een funderingscrisis voorkomen.



Samen thuis geven

**Een thuis
is meer
dan een
huis**

**Bouwen
aan een
betere
wereld**

**Een goede
woning op de
juiste plek voor de
juiste persoon**

1.2 De visie van Elkien

Samen thuis geven

De corporatie waar iedereen zicht thuis voelt

Dát wil Elkien zijn. Dat doen we door in Friesland circa 18.800 goede, passende en duurzame woningen te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast werken we samen met bewoners, stakeholders en (keten)partners aan een goed woon- en leefklimaat. We doen dingen waar bewoners écht iets aan hebben.

Middenin de samenleving

Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. Dat is een verantwoordelijkheid die we voelen. Die we serieus nemen. Daarom zetten we onze bewoners centraal bij alles wat we doen en staan we midden in de samenleving. In de stad én op het platteland. We zijn continu bezig met het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. En we zijn wendbaar, zodat we snel kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.

Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient. Dat is waar we bij Elkien in geloven. Dit betekent dat we gaan voor maximale bewonerstevredenheid en dat we letterlijk samen thuis geven. Elke dag! Voor Elkien is een thuis méér dan vier muren en een dak. Want de plek waar je huis staat - in een veilige, prettige leefomgeving - en de staat van je woning hebben invloed op jouw leven. Daarom zorgt Elkien voor een woning die kwalitatief voldoende is, waar je 's nachts rustig kunt slapen, in een wijk waar het plezierig wonen is. Een woning waarvan je een thuis van kunt maken.

Niet alleen in het nu, maar ook voor de toekomst

We willen bouwen aan een betere wereld. Voor ons en de generaties die na ons komen. Daarom investeren we continu in nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Zodat onze woningen niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam zijn. Daarbij kijken we niet alleen naar de behoeften van onze bewoners, maar ook naar de toekomst van onze planeet. We werken hard aan het terugdringen van onze CO₂-uitstoot. Zo maken we gebruik van innovatieve oplossingen voor warmte en hergebruiken we zoveel mogelijk materialen. En als het kan, kiezen we voor natuurlijke grondstoffen.

Elkien is dichtbij. Letterlijk!

We hebben ons werkgebied opgedeeld in zes gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen, zelfstandige multidisciplinaire team. We brengen kennis van de bewoners, leefbaarheid en het bezit bij elkaar. De teams kennen de regio waarin ze actief zijn. Ze kennen de (toekomstige) bewoners en werken samen met hen aan een prettig huis in leefbare wijken en buurten. Ze weten wat er speelt en kunnen snel reageren als dat nodig is. En ze hebben korte lijnen met lokale en regionale stakeholders. Zo zorgen we met deze gebiedsgerichte aanpak voor oplossingen op maat. Oplossingen die werken. Voor bewoners en stakeholders. Die indeling van onze gebiedsgerichte aanpak sluit aan bij gemeentegrenzen en indeling van de sociale wijkteams:

- drie gebieden in de gemeente Leeuwarden
- één gebied in Sneek en omliggende dorpen
- één gebied in Bolsward en omliggende dorpen en
- één gebied in Gorredijk en omliggende dorpen

2

**Bod
2025**

Een goede woning op de juiste plek, voor de juiste persoon

Een fijn thuis voor bewoners. Daar werken we met elkaar aan. Elkien zorgt voor betaalbare en voldoende beschikbare woningen. We hebben oog voor kwaliteit en duurzaamheid. En we zetten ons in voor een prettige leefomgeving.

In het Bod 2025 beschrijven we onze plannen, ambities en visie rond zes thema's: woningvoorraad, leefbaarheid, energietransitie, circulair en biobased bouwen, klimaatadaptie en natuurinclusie en funderingen.



2.1 De woningvoorraad

Bouwen binnen mogelijkheden

Wat speelt er in de omgeving?

De woningmarkt is nog altijd krap en er worden te weinig woningen bijgebouwd. Dat merken we ook in Friesland. De doorstroming blijft achter. Vooral starters en jongeren hebben moeite met het vinden van een woning. Tegelijkertijd moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Vaak in woningen en woonomgevingen die daar eigenlijk niet geschikt voor zijn.

De financiële positie van corporaties, waaronder die van Elkien, staat onder druk. Dat komt onder meer door de wettelijke huurverlaging in 2021 en 2023 en door de maximale aanvangshuur in 2025: die moet gelijk blijven aan het niveau van 2023. Ook de hoge rente en bouwkosten hebben invloed op onze financiën.

Deze oorzaken beïnvloeden niet alleen onze huidige investeringscapaciteit, maar ook die van de komende jaren. De doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) laat zien dat de sector de opgaven tot en met 2030 financieel gezien niet volledig kan uitvoeren. Voor de periode daarna, tot en met 2035, is zelfs een verdere achteruitgang te zien. We hebben ambities genoeg, maar niet de financiën om ze uit te voeren.

Waar zet Elkien op in?

Onze portefeuille

We herijken onze wensportefeuille en de portefeuillestrategie. De uitkomsten hiervan bespreken we natuurlijk met gemeenten en huurdersorganisaties. Daarnaast bouwen we tot en met 2029 ruim 1.200 nieuwe woningen. Bij een kleine 1.100 woningen gaat het om vervangende nieuwbouw.

Verkoop van woningen

Bij de verkoop van woningen sluiten we zoveel mogelijk aan bij nieuwbouwinitiatieven. Bovendien geven we bij de verkoop voorrang aan huurders die een huurwoning achterlaten. Zo bevorderen we de doorstroming.

Vraaggestuurd werken

Voor de huisvesting van grote gezinnen (meer dan 8 personen) werken we vraaggestuurd. Daardoor kunnen we doelgericht een woning aanpassen om meer woonruimte te creëren. Bijvoorbeeld door een dakkapel of een extra verdieping te plaatsen.

Woningtoewijzing

Om aan de vraag naar bereikbare huurwoningen (van € 697,08 tot € 879,66 p.p. in 2024) te voldoen, maken we gebruik van de 15 procent vrije toewijzingsruimte in de DEAB-portefeuille. De middenhuur blijven we bedienen met bestaande, niet-DAEB-woningen.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten, vragen wij de gemeenten zich in te zetten op de volgende punten:

1. Elkien wil graag een gezamenlijk beeld creëren van de woningmarkt en woningbehoefte voor Friesland, nu en in de toekomst. Met deze 'baseline' kunnen we realistische inschattingen maken over het benodigde aantal nieuwbouwwoningen en concrete woonprogramma's opstellen. Als we samen kritische succesfactoren en langetermijnrisico's vaststellen, ontstaat bovendien een referentiekader voor de monitoring van de (huur)woningmarkt.
2. De ambities zijn groter dan de financiële polsstok. Daarom is financiële ondersteuning van gemeenten, de Provincie Fryslân en het Rijk nodig. Voor deze ondersteuning moeten heldere voorwaarden worden vastgesteld.
3. De huurgrenzen moeten meestijgen met de inflatie. De verhoging van 0,5 procent in 2024 leidt uiteindelijk tot minder beschikbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep. Daarom vragen we gemeenten om invloed uit te oefenen op het landelijk beleid rond huurgrenzen.
4. Als extra inzet van Elkien nodig is om in uitbreidingsplannen te komen tot 30 procent sociale huurwoningen, moeten we op andere plaatsen in de gemeente huizen verkopen. We vragen gemeenten ons hiervoor de ruimte te geven.

2.2 Leefbaarheid

Een sterke mienskip

Wat speelt er in de omgeving?

In wijken waar veel sociale huurwoningen staan, wonen in verhouding steeds meer kwetsbare mensen. De verwachting is dat dit de komende jaren alsmaar meer zal worden. In deze wijken zijn namelijk veel mutaties: er verhuizen veel mensen. De toewijzing van woningen gebeurt op basis van urgentie en inkomen. Omdat kwetsbare mensen vaak een relatief laag inkomen hebben, komen er dus steeds meer kwetsbare mensen in deze wijken wonen. Dit zet de leefbaarheid onder druk.

Voor een leefbare wijk en een vitale gemeenschap is de mienskip onmisbaar. Juist in een tijd waarin het Rijk zich financieel terugtrekt en burgers steeds zelfredzamer moeten zijn. Een tijd waarin ouderen langer thuis moeten blijven wonen, terwijl het voorzieningenniveau blijft verschraken: buurthuizen sluiten, er is minder openbaar vervoer en veel dorpen hebben geen huisarts meer.

Om de problemen van vandaag op te lossen en de kansen van morgen te benutten, moeten het sociaal domein en het woondomein meer samenwerken. Hoewel de twee domeinen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, worden ze in organisatiestructuren nog altijd los van elkaar gezien. Als we de problemen en kansen integraal benaderen én met elkaar afstemmen, kunnen we meer bereiken.

Waar zet Elken op in?

Hechte buurten en leefbare wijken

We gaan voor hechte buurten en leefbare wijken met een duurzame toekomst. Wijken waarin iedereen mee kan doen. We nemen onze verantwoordelijkheid zonder die van anderen over te nemen. Daarom werken we mee en zetten we ons in voor een Regionaal Uniforme Urgentieregeling (RUU). Om draaglast en draagkracht te kunnen monitoren en daarop te kunnen sturen, wil Elken de eindverantwoordelijkheid houden voor de toewijzing. Bovendien zijn we voorstander van het opnemen van de RUU in de afspraken van het uitstroomconvenant 'Weer Thuis'.

Elken maakt zich zorgen over drugsoverlast en woonfraude in een aantal van haar wijken. Daarom willen we samen met de politie en gemeente(n) een

gezamenlijke aanpak opstellen. Bovendien pleiten we voor de mogelijkheid om binnen de wettelijke kaders (AVG) meer informatie te delen.

Tot slot gaan we zelf aan de slag met een opgeruimde buurt. We organiseren structurele opruimdagen in buurten en wijken. Zo gaan we verloedering tegen en moedigen we vergroening aan. We nodigen de gemeente van harte uit om hierbij aan te sluiten, bijvoorbeeld door het opknappen van en de vergroening van de openbare ruimte!

Wonen, welzijn en zorg

Ook in het domein van wonen, welzijn en zorg wil Elken een betrouwbare samenwerkingspartner zijn. Elken beschikt over voldoende geschikte woningen voor ouderen (in bestaande bouw en nieuwbouw) dichtbij zorg en voorzieningen. We willen bewoners faciliteren om elkaar te kunnen ontmoeten. Bijvoorbeeld door te zorgen voor een geschikte plek, zoals een gemeenschappelijke ruimte.

Sinds 2023 heeft Elken een Seniorenconsulent. Deze begeleidt ouderen bij al hun vragen over wonen voor nu en in de toekomst. We verwachten dat de Seniorenconsulent de doorstroming van ouderen naar geschikte woningen zal bevorderen. Als blijkt dat dit nodig is, kan de inzet van de Seniorenconsulent worden uitgebreid.

Participatie

Om de leefbaarheid te vergroten, zetten we de kracht van de buurt in. We sluiten aan bij de behoeften van bewoners en gaan uit van de positieve energie die er al in een dorp of wijk aanwezig is. We maken zoveel mogelijk gebruik van bestaande (sociale) structuren en netwerken. Buurtinitiatieven om ontmoeten of sociale verbinding te bevorderen, moedigen we aan. Dat doen we samen met andere partijen en onder regie van de gemeente.

Dorpen

Elkien investeert in steden en dorpen. Onze aanpak is lokaal en gebiedsgericht. Voor de dorpen (kleine kernen) ontwikkelen we een integrale visie op vastgoed, leefbaarheid en wonen en zorg. Het overkoepelende thema van deze visie is het aantrekkelijk houden van dorpen voor bewoners die binding met het dorp hebben. We bespreken de visie met stakeholders, zodat we onze aanpak en activiteiten zo goed mogelijk op elkaar kunnen afstemmen.

In enkele dorpen organiseren we dorpsschouwen met bewoners, gemeente, huurdersorganisaties en netwerkpartners. Daarnaast evalueren we in 2025 de pilot 'Gerichte toewijzing in 36 dorpen'. Op basis van de evaluatie wordt er besloten of deze in 2026 wordt voortgezet.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om de leefbaarheid te versterken, vragen we de gemeente om zich in te zetten voor de volgende punten:

1. Zorg dat kwetsbare bewoners een 'zachte landing' maken in de wijk. Bijvoorbeeld door zorgindicaties niet te snel af te (laten) bouwen en voldoende financiële middelen vrij te maken voor de inzet van maatschappelijk- en opbouwwerk.
2. Om armoede zo vroeg mogelijk te signaleren, is een convenant gesloten. Dit convenant willen we graag evalueren, zodat we onze samenwerking kunnen verbeteren.
3. We vragen gemeenten om inzichtelijk te maken óf en in welke mate er sprake is van ondermijning in dorpen en wijken.
4. Rond wonen, welzijn en zorg kan nog meer en beter domeinoverstijgend worden gewerkt. We vragen de gemeenten om de regie te houden op de samenwerking tussen gemeenten, corporaties, welzijnspartijen en zorgpartijen, zodat thema's als eenzaamheid, langer thuis wonen, laaggeletterdheid en digitalisering gezamenlijk worden opgepakt.
5. Om ontmoeting te stimuleren, moeten de gemeenten, corporaties, welzijnspartijen en andere netwerkpartners samenwerken. De gemeente neemt hierin de regie.
6. Ga flexibel en ruimhartig om met het verstrekken van WMO-aanpassingen aan huurders die in hun eigen omgeving willen blijven wonen.
7. Elkien wil graag actief bijdragen aan het opstellen van het dorpenbeleid van gemeenten (in lijn met het Takomstbyld van de Provincie Fryslân). We vragen gemeenten hierin het initiatief te nemen.

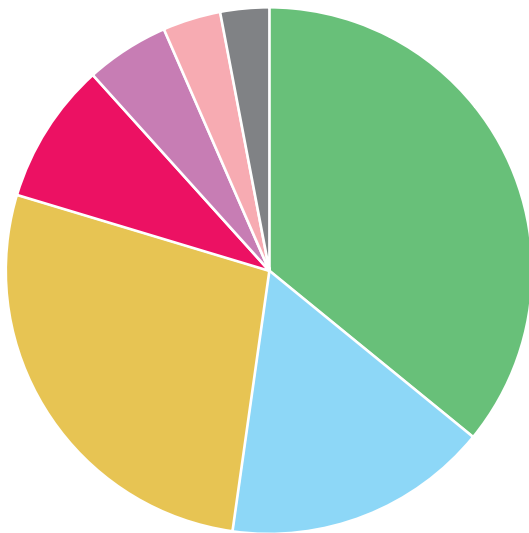
2.3 Energietransitie

Duurzaam en comfortabel wonen

Wat speelt er in de omgeving?

Een energiezuinige woning leidt tot lage energielasten, meer wooncomfort én een beter milieu. Daarom werkt Elkien aan een CO₂-neutrale portefeuille in 2050. Goede isolatie is daarvoor de basis. Maar isoleren alleen is niet voldoende: om CO₂-neutraal te worden, zetten we ook in op duurzame energiebronnen.

■ A en beter 36% ■ B 16% ■ C 27% ■ D 9%
■ E 5% ■ F 4% ■ G 3%



Grafiek 1: Elkien totaal

Waar zet Elkien op in?

Energielabel C of beter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft al een energielabel B of beter. Tot en met 2029 verbeteren we nog eens ruim 2.100 woningen met een E-, F- of G-label naar een label C of beter. De uitzondering hierop zijn de 340 monumentale woningen in onze portefeuille, en de woningen die na 2028 worden vervangen voor nieuwbouw. Door het verbeteren van onze woningen verminderen we onze CO₂-uitstoot met circa 20 procent.

Klaar om CO₂-neutraal te worden

Na de woningverbetering kunnen de huizen bovendien eenvoudig CO₂-neutraal worden gemaakt. Wat daarvoor nog nodig is, is aanpassing van de reguliere installatie (zoals een cv-ketel) naar een duurzame energiebron.

Zonnepanelen

Samen met onze partner Wocozon voorzien we elk jaar zo'n 1.200 woningen van zonnepanelen.

Onderzoek warmtenetten

Van 2025 tot 2029 doen we mee aan een onderzoek naar de toepassing van warmtenetten voor bijna 1.200 bestaande woningen.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

In de energietransitie speelt de gemeente een belangrijke rol. We vragen de gemeente om zich in te zetten voor de volgende punten:

1. Stem bij de aanwijzing van gasloze wijken in wijkprogramma's de planning van de gemeente en Elkien op elkaar af.
2. Als er initiatieven voor de energietransitie ontstaan, brengt de gemeente de initiatiefnemers, marktpartijen en maatschappelijke partners samen. De gemeente houdt de regie in handen.

De gemeente ontwikkelt in 2025 bovendien warmtevisies en – en betreft corporaties hierbij – en vormt een gemeentelijk warmtebedrijf.

3. Om collectieve oplossingen voor de energietransitie betaalbaar te maken, verwerft de gemeente extra middelen. Bijvoorbeeld door aanvragen uit bestaande of nieuw op te zetten fondsen te ondersteunen.
4. Maak bewoners bewust van de noodzaak van de energietransitie en voer actief campagne om collectieve systemen onder de aandacht te brengen.

2.4 Het Nieuwe Normaal: circulair en biobased bouwen

Samen op zoek naar wat wél kan

Wat speelt er in de omgeving?

Het Nederlandse klimaatbeleid is vastgelegd in het Klimaatakkoord. In dit akkoord staat dat de hoeveelheid broeikasgassen in 2050 met 95 procent moet zijn afgenomen. Daarnaast moet de CO₂-uitstoot in 2030 met 49 procent zijn verminderd ten opzichte van 1990. Dit is nodig om de opwarming van de aarde te beperken.

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) maken deze doelstellingen concreet. In de NPA staan verplichte kaders voor verduurzaming voor woningcorporaties. Daarnaast staan in het wettelijke kader Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) de bouwkundige normeringen voor het gebruik van duurzame materialen. Het Besluit Bouwwerken leefomgeving (BBL) laat zien aan welke eisen woningen moeten voldoen.

Waar zet Elkien op in?

Krachten bundelen

Elkien wil bijdragen aan de duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's) van de Verenigde Naties. De SDG's zijn een universele oproep om in actie te komen en klimaatverandering een halt toe te roepen, en om duurzame ontwikkelingen te bevorderen. Daarom zet Elkien met veel energie koers naar 'Het Nieuwe Normaal'.

Het eindpunt en de route zijn nog veelal onbekend. Wat we wél weten, is dat we onze krachten moeten bundelen. Dat we samen op zoek moeten gaan naar wat wél kan. Als we innoveren, opschalen en kringlopen sluiten, kunnen we onze doelen behalen.

Ecologische voetafdruk verkleinen

Om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, doen we bij Elkien al best veel. We optimaliseren processen, beperken ons energieverbruik, gebruiken minder fossiele brandstoffen, creëren minder afval en gebruiken natuurlijke hulpbronnen zo efficiënt mogelijk.

Circulair en biobased bouwen

Ook bij het bouwen van onze woningen bewegen we steeds meer toe naar Het Nieuwe Normaal. De komende jaren gaan we steeds meer circulair en biobased bouwen (bouwen met duurzame en hernieuwbare materialen, afkomstig uit biologische bronnen). Zodat die manier van bouwen uiteindelijk vanzelfsprekend én betaalbaar wordt.

Nu al stimuleren we ketenpartners om zoveel mogelijk circulair te slopen, materialen te hergebruiken en zo min mogelijk afval te creëren. De komende jaren zetten we ons ook volop in voor biobased bouwen. Zo verkleinen we de ecologische voetafdruk van het bouwproces en bevorderen we duurzaamheid. Waar mogelijk sluiten we kringlopen met lokale leveranciers van biobased materialen. Hiervoor stellen we in 2025 een programma op met heldere doelen.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om naar Het Nieuwe Normaal te bewegen, vragen we gemeenten om zich in te zetten voor de volgende punten:

1. Ontwikkel een partnerschap met Elkien op het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Als we onze krachten bundelen, kunnen we opschalen op weg naar Het Nieuwe Normaal.

2 Ga in gesprek met Elkien over de stapeling van eisen. Door circulaire materialen en bouwtechnieken in de nieuwbouw te benutten, is het mogelijk dat we de kwantitatieve doelen voor nieuwbouw missen. Hierover gaan we graag tijdig in gesprek.

3. Denk mee over de tijdelijke opslag van 'geoogste' bouwmaterialen uit sloopprojecten binnen de gemeenten. Bijvoorbeeld in de vorm van materialenhubs.

2.5 Klimaatadaptatie en natuurinclusie

Ruimte voor water en natuur

Wat speelt er in de omgeving?

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds duidelijker merkbaar. Extreme hitte of regenval kunnen leiden tot hittestress en wateroverlast. Ook staat de beschikbaarheid van drinkwater in de toekomst onder druk. Dit heeft effect op wonen en de woonomgeving. Om de woonomgeving van onze bewoners prettig te houden, nu en in de toekomst, moeten we meer aandacht hebben voor de natuur.

Waar zet Elkie op in?

Klimaatadaptief bouwen

We moeten ons aanpassen aan het veranderende klimaat. Daarvoor nemen we bij Elkie verschillende maatregelen. Zo onderzoeken we betaalbare, praktische manieren van klimaatadaptief bouwen. Zodat we de woningen wél op tijd voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering, maar niet voor hoge kosten komen te staan.

Biodiversiteit

Daarnaast ondersteunen we de biodiversiteit in onze wijken. Samen met andere partijen zoals huurdersorganisaties, de Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, gemeenten en andere woningcorporaties willen we een gemeenschappelijke en gedeelde visie ontwikkelen voor het bevorderen van biodiversiteit in ons werkgebied.

Bewustwording

Tot slot besteden we in de communicatie richting bewoners veel aandacht aan (de gevolgen van) klimaatverandering. Daarmee hopen we hen te laten zien hoe belangrijk het is om duurzame maatregelen te nemen.

Wat verwacht Elkie van gemeenten?

Om onze bewoners zo goed mogelijk voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering, vragen we gemeenten om aandacht te besteden aan de volgende punten:

1. We vragen gemeenten om bij het onderhoud en herstructureren van de openbare ruimte aandacht te hebben voor water en groen. Net zoals Elkie dat doet in haar eigen plannen. Zo kunnen we samen wijken en buurten klimaatadaptiever maken.
2. Elkie wil voorkomen dat we de kwantitatieve doelen voor nieuwbouw missen. Daarom willen we graag in gesprek gaan met gemeenten over de stapeling van eisen door klimaatadaptief te bouwen.

3. Om procedures te versnellen, wil Elkie samen met gemeenten en de Provincie Fryslân komen tot een collectief Soorten Management Plan (SMP). Een SMP geeft in 2026 namelijk ontheffingen van de Natuurbeschermingswet

4. Elkie wil haar bewoners bewust maken van de waarde van biodiversiteit en natuurinclusieve initiatieven stimuleren. Deze ambities maken we graag samen met gemeenten waar. Daarvoor willen stellen we graag samen een plan op.

2.6 Funderingen

Een funderingscrisis voorkomen

Wat speelt er?

Nederland verdroogt. Als gevolg van jarenlang peilbeheer en droge zomers wordt de grondwaterstand in ons land steeds lager. Dat heeft gevolgen voor woningen die houten paalfunderingen hebben en/of op veen- of kleigrond staan. De woningen verzakken, waardoor scheuren ontstaan. Houten palen kunnen gaan rotten. Op dit moment zijn de problemen als gevolg van funderingsschade nog klein. Dat willen we zo houden.

De Raad voor de Leefomgeving heeft een rapport uitgebracht aan demissionair minister Hugo de Jonge. In dit rapport, met als boodschap 'Voorkom dat de funderingsproblematiek ontaardt in een funderingscrisis', staan zeer bruikbare adviezen. Deze adviezen omarmen we bij Elkien.

Waar zet Elkien op in?

Binnen ons werkgebied willen we met alle betrokken partijen (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, particuliere eigenaren, de Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en gemeenten) een gemeenschappelijke en gedeelde visie en aanpak voor de funderingsproblematiek ontwikkelen. Van risico-inventarisatie tot herstel.

Daarnaast blijven we ook in 2025 werken aan het (voorspellende) datamodel om funderingsproblematiek preventief te kunnen aanpakken.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om een funderingscrisis te voorkomen, vragen we gemeenten om aandacht te besteden aan de volgende punten:

1. De implementatie van het advies van de Raad voor de Leefomgeving is van groot belang. Daarom vraagt Elkien gemeenten om hun invloed richting de Rijksoverheid aan te wenden en de implementatie van het advies te ondersteunen.
 2. Funderingsschade kan maatschappelijke gevolgen hebben. Elkien vraagt gemeenten om deze gevolgen te voorkomen of in te perken. Bijvoorbeeld door:
- een actieve rol te spelen in het waterpeilbeheer, in samenwerking met Wetterskip Fryslân
 - preventieplannen aan te jagen en te ondersteunen
 - funderingsherstel gebiedsgericht aan te pakken en te combineren met stedelijke vernieuwing
 - particulieren te ondersteunen en ontzorgen met een funderingsloket
 - risico-informatie voor alle belanghebbenden beschikbaar te stellen

Samen thuis geven in Leeuwarden



1. Kernelementen Bod 2025

Dit is het Bod 2025 voor de gemeente Leeuwarden. De kernelementen zijn:

	2025	2026 t/m 2029
nieuwbouw aantal	46	521
nieuwbouw € x1.000	9.300	
woningverbetering aantal	402	1.194
woningverbetering € x 1.000	20.200	
sloop aantal	0	517
leefbaarheid € x 1.000	580	

Tabel 1: kernelementen Bod 2025 Leeuwarden

De aantallen en bedragen zijn nog onder voorbehoud. De komende tijd worden onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten duidelijker. Op basis daarvan leggen we na 1 juli het programma vast in een meerjarenbegroting. Deze wordt jaarlijks herzien. Bij het maken prestatieafspraken geven wij altijd inzicht in de meest actuele cijfers.

2. Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2025 voldoen we in Leeuwarden aan dat doel (ultimo 2024):

		abs.	perc.	cum.
t/m € 454,46	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	1.776	19%	19%
€ 454,47 t/m € 518,61	betaalbaar laag I	1.649	17%	36%
€ 518,62 t/m € 586,71	betaalbaar laag II	4.101	43%	79%
€ 586,72 t/m € 650,42	betaalbaar laag III (lage aftopping)	1.132	12%	91%
€ 650,43 t/m € 697,06	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	318	3%	94%
€ 697,07 t/m € 879,65	bereikbaar (liberalisatiegrens)	394	4%	98%
boven € 879,65	vrije sector	171	2%	100%
	totaal	9.541		

Tabel 2: betaalbaarheid Leeuwarden

3. Beschikbaarheid

Huurders zijn bijna even lang op zoek naar een woning in 2024 als in 2023. Het aantal maanden dat zij actief zoeken naar een huis, blijft dus nagenoeg gelijk. Het aantal reacties ligt wel hoger dan het gemiddelde bij Elkien.

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Elkien	142	145	28.5	26.9	51	59
Leeuwarden	80	77	31.6	31.3	55	64

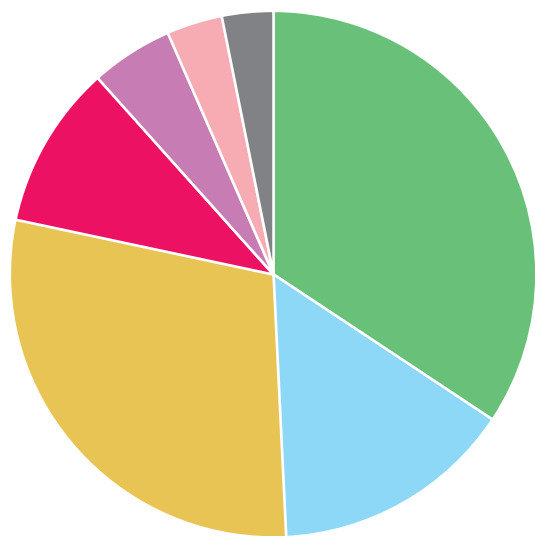
Tabel 3: vraagdruk Leeuwarden

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Energielabels

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Om dat doel te behalen, zetten we in op isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort. De energielabels laten de huidige energieprestatie van onze woningen in Leeuwarden zien.

■ A en beter 34% ■ B 15% ■ C 29% ■ D 10%
■ E 5% ■ F 4% ■ G 3%



Grafiek 2: energielabels Leeuwarden (NTA 8800)

Bijna 78 procent heeft een energielabel C of beter. 49 procent van de woningen van Elkien heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met een E-, F- of G-label, zodat die een label C of beter krijgen. De uitzondering hierop zijn de monumentale woningen in onze portefeuille, en de woningen die na 2028 worden vervangen voor nieuwbouw.

CO₂-uitstoot

Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen, verlagen we onze CO₂ uitstoot.

jaarlijkse CO₂-reductie

circa 1,66% (incl. nieuwbouw)

Tabel 4: CO₂-reductie in Leeuwarden

5. Leefbaarheid

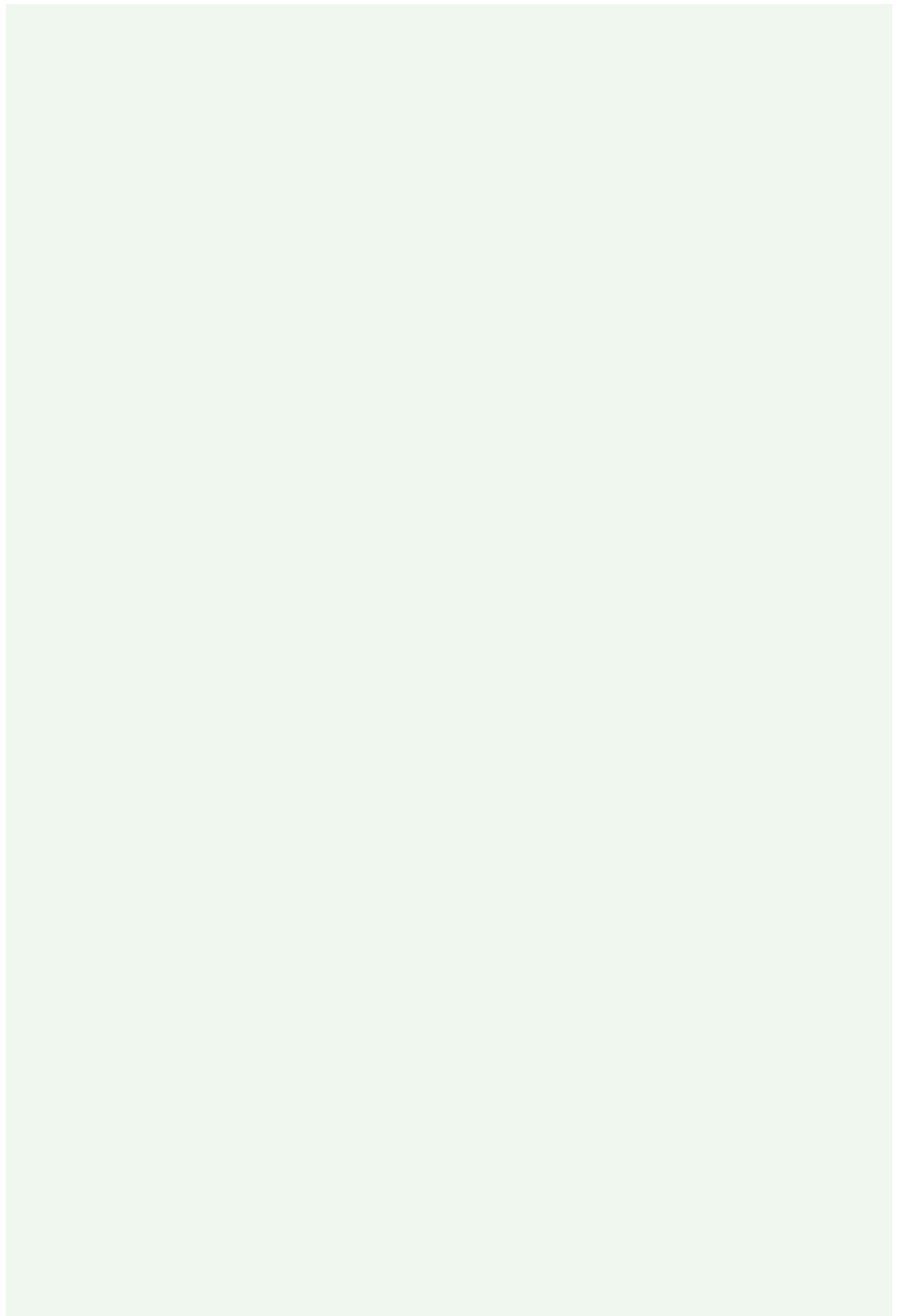
Elkien neemt actief deel aan het project Leeuwarden Oost. Dit project heeft als doel om Leeuwarden Oost leefbaarder te maken en de bewoners van dit stadsdeel een betere toekomst te geven. Elkien draagt vooral bij aan de programmalijnen Wonen en Werken. Zo werken we op dit moment samen met Amaryllis aan het vormgeven van de 'sociale plus' in de herstructurering van Heechterp 2025 en 2026. Zo verbinden we sociale vraagstukken aan fysieke opgaven.

Daarnaast stelt Elkien samen met de gemeente, wijkorganisaties en huurders, jaarlijks een actieplan op voor het verder verbeteren van de leefbaarheid in de wijken waarin Elkien actief is. In de gemeente Leeuwarden is daarvoor € 580.000,- beschikbaar.

6. Wat verwacht Elkien van de gemeente Leeuwarden?

Samen met de gemeente Leeuwarden kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In het algemene deel van het Bod 2025 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Daarnaast vragen we van de gemeente Leeuwarden om:

- Samen met Elkien een Convenant Sociale Huur in 2025 op te stellen. Daarin werken we onder meer afspraken uit over aanvullende nieuwbouw en voorwaarden voor ontwikkellocaties.
- De sociale kavelprijs op het Cambuurterrein voor Elkien lager wordt dan de prijs die tot nu toe gehanteerd wordt. Dit is nodig om de hoge ambities waar te maken.
- Het netwerkcentrum bij het huidige (oude) Cambuurstadion te behouden. In dit centrum worden veel activiteiten voor en door bewoners georganiseerd: de sociale functie ervan is groot. Daarom vragen we de gemeente om dit centrum te behouden als het Cambuurstadion verhuisd is en het terrein opnieuw wordt ingericht.



Samen thuis geven in Súdwest-Fryslân



1. Kernelementen Bod 2025

Dit is het Bod 2025 voor de gemeente Súdwest-Fryslân. De kernelementen zijn:

	2025	2026 t/m 2029
nieuwbouw aantal	63	477
nieuwbouw € x1.000	14.500	x
woningverbetering aantal	241	611
woningverbetering € x 1.000	17.700	X
sloop aantal	200	291
leefbaarheid € x 1.000	290	

Tabel 5: kernelementen Bod 2025 Súdwest-Fryslân

De aantallen en bedragen zijn nog onder voorbehoud. De komende tijd worden onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten duidelijker. Op basis daarvan leggen we na 1 juli het programma vast in een meerjarenbegroting. Deze wordt jaarlijks herzien. Bij het maken prestatieafspraken geven wij altijd inzicht in de meest actuele cijfers.

2. Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2025 voldoen we in Súdwest-Fryslân aan dat doel (ultimo 2024):

		abs.	perc.	cum.
t/m € 454,46	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	1.171	18%	18%
€ 454,47 t/m € 518,61	betaalbaar laag I	894	14%	32%
€ 518,62 t/m € 586,71	betaalbaar laag II	2.692	42%	74%
€ 586,72 t/m € 650,42	betaalbaar laag III (lage aftopping)	793	12%	86%
€ 650,43 t/m € 697,06	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	351	5%	92%
€ 697,07 t/m € 879,65	bereikbaar (liberalisatiegrens)	439	7%	99%
boven € 879,65	vrije sector	86	1%	100%
	totaal	6.426		

Tabel 6: betaalbaarheid Súdwest-Fryslân

3. Beschikbaarheid

Huurders zijn iets korter op zoek naar een woning. Het aantal maanden dat zij actief zoeken naar een huis, neemt licht af.

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Elkien	142	145	28.5	26.9	51	59
Súdwest-Fryslân	46	46	24.1	21.6	47	55

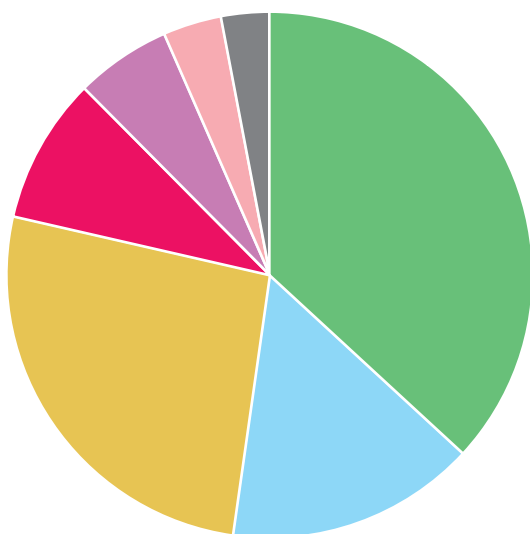
Tabel 7: vraagdruk Súdwest-Fryslân

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Energielabels

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Om dat doel te behalen, zetten we in op isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort. De energielabels laten de huidige energieprestatie van onze woningen in Súdwest-Fryslân zien.

■ A en beter 37% ■ B 15% ■ C 26% ■ D 9%
■ E 6% ■ F 4% ■ G 3%



Grafiek 3: energielabels Súdwest-Fryslân (NTA 8800)

77 procent van onze woningen in Súdwest-Fryslân heeft een energielabel C of beter. Ruim de helft van de woningen in de gemeente heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met een E-, F- of G-label, zodat die een label C of beter krijgen. De uitzondering hierop zijn de monumentale woningen in onze portefeuille, en de woningen die na 2028 worden vervangen voor nieuwbouw.

CO₂-uitstoot

Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen, verlagen we onze CO₂ uitstoot.

jaarlijkse CO ₂ -reductie	circa 2,66% (incl. nieuwbouw)
--------------------------------------	-------------------------------

Tabel 8: CO₂-reductie in Súdwest-Fryslân

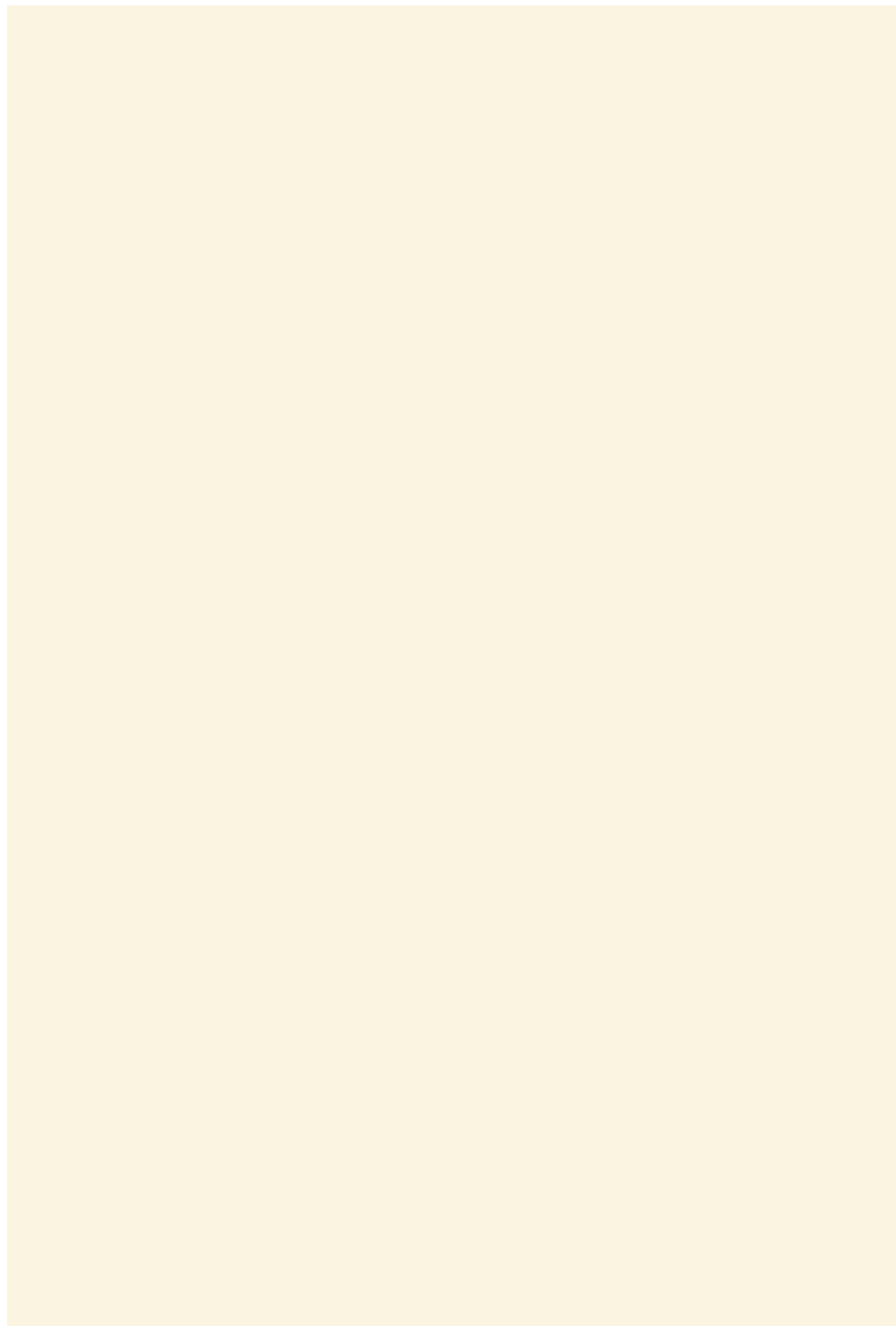
5. Leefbaarheid

Samen met de gemeente, wijkorganisaties en huurders stelt Elkien jaarlijks een actieplan op voor het verder verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen waarin wij actief zijn. In de gemeente Súdwest-Fryslân is daarvoor € 290.000,- beschikbaar.

6. Wat verwacht Elkien van de gemeente Súdwest-Fryslân?

Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In het algemene deel van het Bod 2025 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Daarnaast vragen we van de gemeente Súdwest-Fryslân om:

- In te zetten op warmtenetten in Heeg, op Het Eiland en in Bolsward. Op Het Eiland speelt Elkien een rol in de plannen rond aquathermie.
- Een bijdrage van de gemeente in de begeleiding van particulieren bij funderingsproblematiek en versnipperde wijken, zoals in de Eeltje Halbertsmastraat. Elkien betaalt deze begeleiding nu.



Samen thuis geven in Opsterland



1. Kernelementen Bod 2025

Dit is het Bod 2025 voor de gemeente Opsterland. De kernelementen zijn:

	2025	2026 t/m 2029
nieuwbouw aantal	30	52
nieuwbouw € x1.000	7.400	x
woningverbetering aantal	63	397
woningverbetering € x 1.000	4.266	xx
sloop aantal	36	27
leefbaarheid € x 1.000	117	

Tabel 9: kernelementen Bod 2025 Opsterland

De aantallen en bedragen zijn nog onder voorbehoud. De komende tijd worden onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten duidelijker. Op basis daarvan leggen we na 1 juli het programma vast in een meerjarenbegroting. Deze wordt jaarlijks herzien. Bij het maken prestatieafspraken geven wij altijd inzicht in de meest actuele cijfers.

In Opsterland voegt Elkien de komende jaren woningen toe. Welk effect deze toevoeging heeft op de vraagdruk, houden we in de gaten.

2. Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2025 voldoen we in Opsterland aan dat doel (ultimo 2024):

		abs.	perc.	cum.
t/m € 454,46	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	241	11%	11%
€ 454,47 t/m € 518,61	betaalbaar laag I	313	14%	26%
€ 518,62 t/m € 586,71	betaalbaar laag II	824	38%	64%
€ 586,72 t/m € 650,42	betaalbaar laag III (lage aftopping)	413	19%	83%
€ 650,43 t/m € 697,06	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	220	10%	93%
€ 697,07 t/m € 879,65	bereikbaar (liberalisatiegrens)	113	5%	98%
boven € 879,65	vrije sector	45	2%	100%
	totaal	2.169		

Tabel 10: betaalbaarheid in Opsterland

3. Beschikbaarheid

In 2024 is de vraagdruk lager dan in 2023. Dat betekent dat het aantal maanden dat huurders actief naar een woning zoeken, in 2024 lager ligt dan in 2023. De vraagdruk in Opsterland ligt onder het gemiddelde van Elkien.

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Elkien	142	145	28.5	26.9	51	59
Opsterland	13	16	26.2	16	36	41

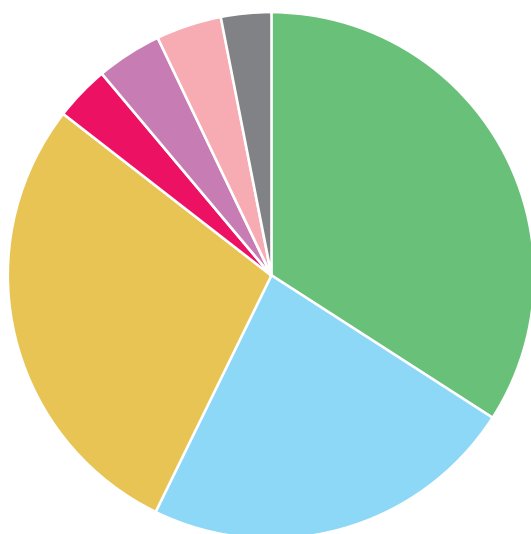
Tabel 11: vraagdruk in Opsterland

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Energielabels

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Om dat doel te behalen, zetten we in op isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort. De energielabels laten de huidige energieprestatie van onze woningen in Opsterland zien.

■ A en beter 34% ■ B 23% ■ C 28% ■ D 4%
■ E 4% ■ F 4% ■ G 3%



Grafiek 4: energielabels Opsterland (NTA 8800)

85 procent van onze woningen in Opsterland heeft een energielabel C of beter. Ruim de helft van de woningen in de gemeente heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met een E-, F- of G-label, zodat die een label C of beter krijgen. De uitzondering hierop zijn de monumentale woningen in onze portefeuille, en de woningen die na 2028 worden vervangen voor nieuwbouw.

CO₂-uitstoot

Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen, verlagen we onze CO₂ uitstoot.

jaarlijkse CO ₂ -reductie	circa 1% (incl. nieuwbouw)
--------------------------------------	----------------------------

Tabel 12: CO₂-reductie in Opsterland

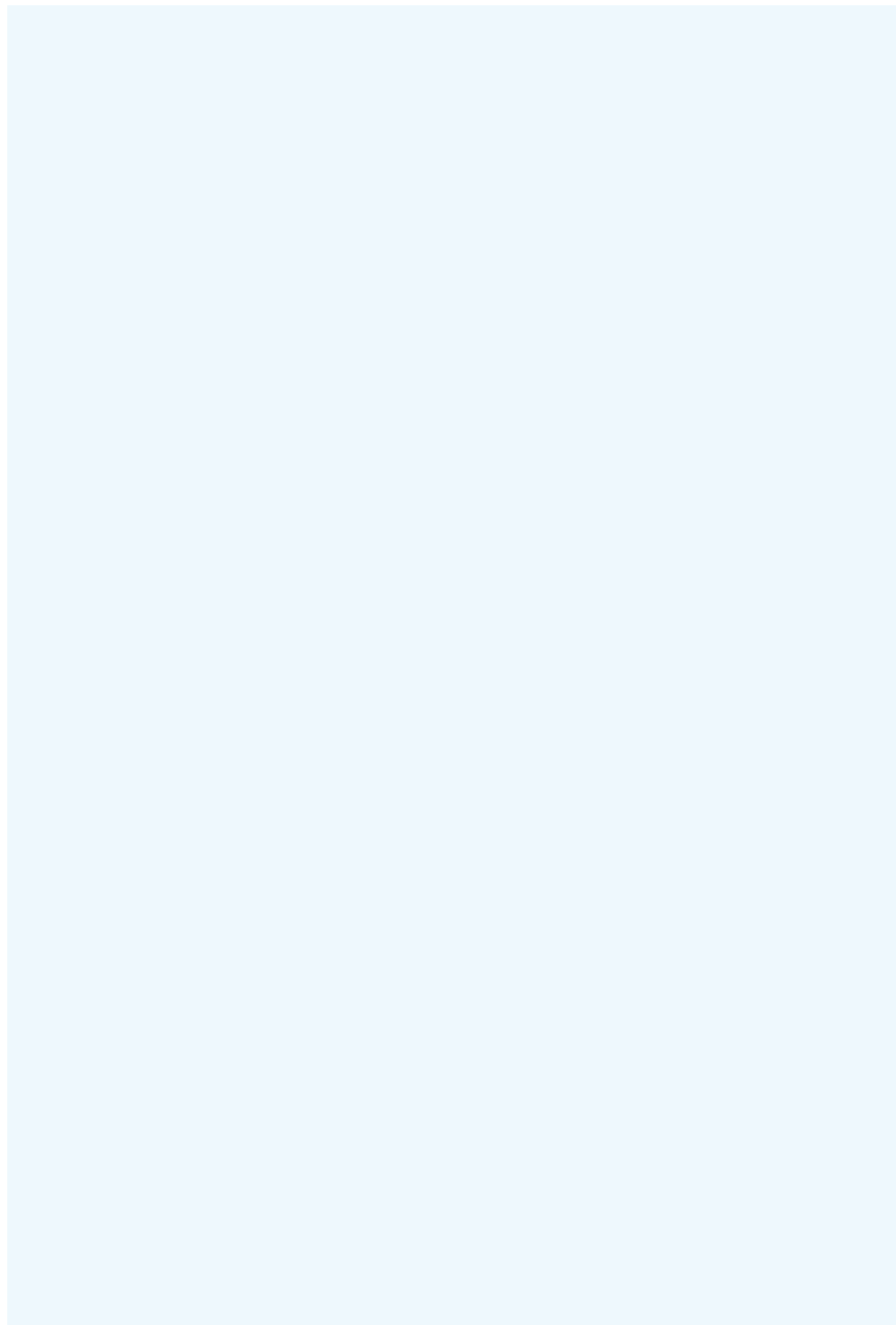
5. Leefbaarheid

Samen met de gemeente, wijkorganisaties en huurders stelt Elkien jaarlijks een actieplan op voor het verder verbeteren van de leefbaarheid in de wijken en dorpen waarin wij actief zijn. In de gemeente Opsterland is daarvoor € 117.000,- beschikbaar.

6. Wat verwacht Elkien van de gemeente Opsterland?

Samen met de gemeente Opsterland kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In het algemene deel van het Bod 2025 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Daarnaast vragen we van de gemeente Opsterland om:

- Een daklozenopvang te openen óf een convenant te sluiten met Weer Thuis. Zodat dakloze bewoners ook in de gemeente Opsterland geholpen kunnen worden.



Samen thuis geven in Heerenveen



1. Kernelementen Bod 2025

Dit is het Bod 2025 voor de gemeente Heerenveen. De kernelementen zijn:

	2025	2026 t/m 2029
nieuwbouw aantal	0	22
nieuwbouw € x1.000	0	x
woningverbetering aantal	0	58
woningverbetering € x 1.000	0	x
sloop aantal	26	0
leefbaarheid € x 1.000	30,5	

Tabel 13: Kernelementen Bod 2025 Heerenveen

De aantallen en bedragen zijn nog onder voorbehoud. De komende tijd worden onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten duidelijker. Op basis daarvan leggen we na 1 juli het programma vast in een meerjarenbegroting. Deze wordt jaarlijks herzien. Bij het maken prestatieafspraken geven wij altijd inzicht in de meest actuele cijfers.

2. Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2025 voldoen we in Heerenveen aan dat doel (ultimo 2024):

		abs.	perc.	cum.
t/m € 454,46	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	81	16%	16%
€ 454,47 t/m € 518,61	betaalbaar laag I	64	13%	29%
€ 518,62 t/m € 586,71	betaalbaar laag II	200	40%	69%
€ 586,72 t/m € 650,42	betaalbaar laag III (lage aftopping)	92	18%	87%
€ 650,43 t/m € 697,06	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	26	5%	93%
€ 697,07 t/m € 879,65	bereikbaar (liberalisatiegrens)	37	7%	100%
boven € 879,65	vrije sector	0	0%	100%
	totaal	500		

Tabel 14: betaalbaarheid in Heerenveen

3. Beschikbaarheid

In Akkrum en Aldeboarn zijn huurders in 2024 langer op zoek naar een woning dan in 2023. Het aantal reacties op een woning is in 2024 gedaald ten opzichte van 2023.

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Elkien	142	145	28.5	26.9	51	59
Heerenveen	4	5	27.1	54.8 ¹	54	29

Tabel 15: vraagdruk in Heerenveen

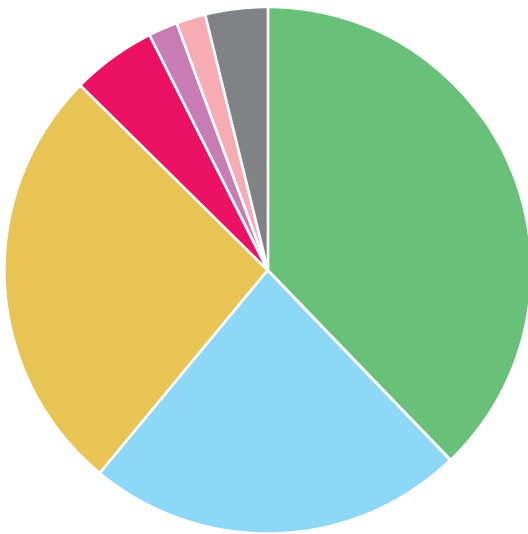
¹) Het aantal nieuwe verhuringen in 2024 is te laag (N=7) waardoor de betrouwbaarheid van de uitkomst beperkt is.

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Energielabels

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Om dat doel te behalen, zetten we in op isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort. De energielabels laten de huidige energieprestatie van onze woningen in Heerenveen zien.

■ A en beter 38% ■ B 23% ■ C 26% ■ D 5%
■ E 2% ■ F 2% ■ G 4%



Grafiek 5: energielabels Heerenveen (NTA 8800)

87 procent van onze woningen in Heerenveen heeft een energielabel C of beter. 61 procent van de woningen in de gemeente heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met een E-, F- of G-label, zodat die een label C of beter krijgen. De uitzondering hierop zijn de monumentale woningen in onze portefeuille, en de woningen die na 2028 worden vervangen voor nieuwbouw.

CO₂-uitstoot

Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen, verlagen we onze CO₂ uitstoot.

jaarlijkse CO₂-reductie circa 1,75% (incl. nieuwbouw)

Tabel 16: woningverbetering en CO₂-reductie in Heerenveen

5. Leefbaarheid

Samen met de gemeente, dorpsorganisaties en huurders stelt Elkien jaarlijks een actieplan op voor het verder verbeteren van de leefbaarheid in de twee dorpen waarin wij actief zijn. Daarvoor is € 30.500,- beschikbaar.

6. Wat verwacht Elkien van de gemeente Heerenveen?

Samen met de gemeente Heerenveen kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In het algemene deel van het Bod 2025 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Daarnaast vragen we van de gemeente Heerenveen om:

- Voorzieningen zoals de 'doarpskeamer' in Akkrum in stand te houden. Plekken als deze zijn essentieel voor ontmoeting, welzijn en zorg. Elkien vraagt de gemeente om de regie te nemen en er samen met partners voor te zorgen dat deze voorzieningen blijven bestaan.
- Rekening te houden met de effecten van grootschalige nieuwbouw op de verhuurbaarheid van bestaande woningen in Akkrum en de omliggende regio. In de woonvisie van de gemeente en de regiodeal wordt namelijk ingezet op een forse toename van 300 woningen in Akkrum. Elkien ziet in de demografische ontwikkelingen geen groei van het aantal inwoners in Akkrum. Daarom vragen we de gemeente om hier kritisch naar te kijken.

