

Ons nummer: O26.000520

Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Factsheet Woningbouw 2025
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	3 maart 2026
Portefeuillehouder	Michel Rietman

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- kennis te nemen van de Factsheet Woningbouw 2025;
- de gemeenteraad hierover actief te informeren.

Toelichting/achtergrond

In het coalitieakkoord 'Grutsk en tichtby yn Súdwest-Fryslân' is de ambitie opgenomen om minimaal 1000 woningen te bouwen in de periode 2022-2026. Om deze ambitie waar te kunnen maken heeft het college op 21 maart 2023 het 'Actieplan Súdwest-Fryslân bouwt' vastgesteld. Met het actieplan worden acties geprioriteerd en wordt er richting gegeven aan concrete actie op het thema wonen. Eén van de opgenomen acties is het jaarlijks maken van een Factsheet Woningbouw. Vanaf 2023 verschijnt deze factsheet jaarlijks.

De Factsheet Woningbouw 2025 geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de bevolking, de woningvoorraad, het bouwvolume, bouwtempo en bouwperspectief van woningen in Súdwest-Fryslân voor de komende jaren. Deze factsheet laat zien dat de gemeente Súdwest-Fryslân de woningbouwopgave programmatisch reeds in vergevorderde mate in plancapaciteit heeft omgezet. Daarmee sluit het goed aan bij de behoefte voor onze gemeente, die in het Woningmarktonderzoek 2024 van Companen wordt beschreven. Daarnaast is de ambitie van de coalitie, het aantal van 1000 woningtoevoegingen in de bestuursperiode van 2022-2026, behaald. Tot en met 2025 zijn 1035 nieuwe woningen (bruto) toegevoegd. En ook in de laatste maanden van de coalitie zijn er nog nieuwe woningen toegevoegd, waarmee het totaal op 1100 woningen staat (bruto, peildatum: 12-2-2026).

De Factsheet Woningbouw 2025 geeft inzicht in de volgende woningbouwaspecten:

Bevolking en samenstelling huishoudens Súdwest-Fryslân

De ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling is belangrijk voor het maken van beleidskeuzes. Uit de opgenomen figuur kunnen we opmaken dat de bevolking vergrijsst. Duidelijk te zien is dat het zwaartepunt van ouderen telkens hoger komt te liggen terwijl de jongere leeftijdsgroepen krimpen. Dit is een ontwikkeling die overeenkomt met de trend in voorgaande jaren.

De huishoudens in onze gemeente bestaan voor het grootste deel uit één- en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel éénpersoonshuishoudens van het totaal aantal huishoudens is nog verder gegroeid ten opzichte van voorgaande jaren. Het aantal huishoudens is in 2025 met 210 gestegen ten opzichte van 2024. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door verdunning van huishoudens, onder andere door de vergrijzing. Beleidskeuzes ten aanzien van woningbouw worden mede op deze huishoudensverdunning gebaseerd. De bouwopgave ligt daarom vooral bij het toevoegen van geschikte (betaalbare) woningen voor kleine huishoudens.

Aantal woningen in Súdwest-Fryslân

Deze grafiek gaat over de woningvoorraad. De getoonde cijfers van dit jaar zijn gebaseerd op de CBS-cijfers. In 2025 is de woningvoorraad met netto 180 woningen gegroeid. In deze cijfers zijn naast de woningtoevoegingen ook de woningonttrekkingen (door bijvoorbeeld sloop of samenvoegen van panden) verwerkt. Sloopgegevens worden met vertraging in het systeem verwerkt, waardoor de sloop van woningen van een paar jaar geleden nu nog kan doorwerken in de woningaantallen. In

Súdwest-Fryslân zijn meer woningen (43.298) dan het aantal huishoudens (41.250). Het verschil kan deels verklaard worden door frictieleegstand (woningen staan tijdelijk leeg als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing). Voor een ander deel kan de verklaring mogelijk gezocht worden in tweede woningbezit. Ook kunnen panden in de registraties aangeduid zijn als woonfunctie, maar in werkelijkheid anders gebruikt worden, bijv. een begeleid wonen traject. Deze zijn dan wel zichtbaar als woning, maar niet als huishouden.

Ontwikkeling bevolking Súdwest-Fryslân in 2025

In 2025 is de bevolking met 20 personen afgenomen. Er was sprake van een sterfteoverschot van 288 personen. Dat wil zeggen dat er 288 personen meer zijn overleden dan dat er kinderen zijn geboren. Evenals in 2024 hebben meer mensen uit andere delen van Nederland zich in Súdwest-Fryslân gevestigd dan er vertrokken zijn. Het saldo is 193. Vanuit andere delen van de wereld vestigden zich vorig jaar iets meer mensen dan in 2024 in de gemeente. In 2025 waren dit 75 personen.

Verhouding koop- en huur nieuwe woningen

Hier zien we de procentuele verdeling tussen opgeleverde koop- en huurwoningen. Voor huurwoningen wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen sociale en particuliere huur. De verhoudingen koop en huurwoningen in de nieuw opgeleverde woningen is 36% koop, 9% particuliere huur en 55% sociale huur in 2025. Dit komt onder andere door het opleveren van de sociale huurwoningen in De Wending te Sneek en de sociale huurwoningen op Het Eiland te Sneek. Voor het verkrijgen van deze gegevens is de nieuwe WOZregistratie gebruikt.

Verkooprijke woningen

De verkoopprijzen van alle woningen, zowel nieuwbouw als bestaande voorraad, zijn het afgelopen jaar in Súdwest-Fryslân weer gestegen. Ook landelijk zien we deze stijging. In 2025 was de gemiddelde verkoopprijs in onze gemeente € 382.483. Deze blijft wel onder de betaalbaarheidsgrens van het kabinet van €420.000 voor 2026. De woningprijzen van nieuwbouw woningen blijven onder druk staan. De gemeente stuurt daarom actief op de toevoeging van betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters, waarbij gestreefd wordt naar ook de toevoeging van woningen tot € 260.000,-.

Spreiding woningbouwontwikkelingen

Deze figuur laat zien in hoeverre woningbouwontwikkelingen geografisch verspreid zijn over de gemeente. De gemeente bestaat uit zes woonregio's, namelijk regio Noordwest, Noordoost, Zuidwest, Zuidoost, Sneek en buitengebied en Bolsward. Uit het overzicht blijkt dat in alle woningbouwregio's woningbouwplannen zijn, maar dat dit wel varieert. In Sneek worden de meeste woningen ontwikkeld. Dit sluit aan bij de gesignaleerde behoefte, die in het Woningmarktonderzoek 2024 van Companen wordt beschreven.

Aantal nieuwe woningen verwacht

Met de verwachte woningtoevoegingen wordt inzicht gegeven in:

- Het aantal woningen dat in aanbouw is. Dit zijn woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is en waarvan de bouw is begonnen. Op 31 december 2025 betrof dit 249 woningen. Denk bijvoorbeeld aan Sneek Flexaterrein, Sneek De Wending fase 2a en Oosthem Ald Rien.
- Het aantal woningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Dit zijn woningen met een onherroepelijke vergunning. De bouw van deze woningen moet echter nog worden opgestart. Uit de inventarisatie van de verleende vergunningen is gebleken dat het projecten betreft waarvan de bouw hoogstwaarschijnlijk binnenkort aanvangt. Het gaat hier om 660 woningen (peildatum 31 december 2025). Voorbeeld hiervan zijn Sneek Zoutepoel en Brêgesleatswei Uitwellinga.
- Het aantal woningen waarvoor plannen worden gemaakt. Het betreft hier een inventarisatie van woningbouwplannen waarvoor de gemeente zelf plannen ontwikkelt (onder andere de locaties waarvoor de subsidie Woningbouwimpuls ontvangen is) en waarvoor de programma's in hoofdlijnen zijn vastgelegd, maar ook plannen van marktpartijen waarover

we bindende afspraken hebben gemaakt. Het realisatieperspectief van deze plannen is groot. Het moment van uitvoering en oplevering is echter moeilijker in te schatten. Afhankelijk van de voortgang van de planvorming dient er rekening gehouden te worden met een oplevertermijn variërend tussen de 3 en 7 jaar vanaf nu. Het totaal aantal woningen waarvoor plannen worden gemaakt met deze status bedraagt ca. 1.997. Dit aantal is substantieel hoger dan vorig jaar, deels omdat in het afgelopen jaar veel nieuwe woningbouwinitiatieven zijn opgestart en uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld Heeg Veenkracht of de Pim Mulierstraat Sneek.

Aantal nieuwe opgeleverde woningen

Hiermee wordt inzicht gegeven in het feitelijke aantal opleverde woningen vanaf 10 jaar geleden tot nu. Hierbij zijn ook de woningtoevoegingen door splitsing en functiewijziging meegenomen. In 2025 zijn 248 woningen (bruto) toegevoegd. Het aantal nieuwe woningen is iets lager dan vorig jaar. Echter, over het algemeen kan worden geconcludeerd dat er vanaf 2017 sprake is van een opleving van de bouwproductie.

Terugblik woningbouwontwikkelingen in de coalitieperiode 2022-2026

Omdat dit de laatste factsheet is die door dit college wordt opgeleverd, geven we hier ook een terugblik op de woningbouwontwikkelingen in de coalitieperiode. Vanaf 2023 is jaarlijks een Factsheet Woningbouw verschenen met cijfers over woningbouw in de gemeente. Deze factsheets geven inzicht in de actuele ontwikkelingen van de bevolking, de woningvoorraad, het bouwvolume, bouwtempo en bouwperspectief van woningen in Súdwest-Fryslân in de periode 2022-2026.

De factsheets laten zien dat de ambitie van deze coalitie, om in de coalitieperiode 2022-2026 1000 woningen bij te bouwen, is gehaald. Tot en met 2025 zijn 1035 nieuwe woningen (bruto) toegevoegd. En ook in de laatste maanden van de coalitie zijn er nog nieuwe woningen toegevoegd waarmee het totaal op 1100 woningen staat (bruto, peildatum: 12-2-2026). De ambitie om in de coalitieperiode 2022-2026 1000 woningen bij te bouwen, is dus gehaald en zelfs met 10 % extra woningen.

Woningbouw coalitieperiode 2022 t/m 2025

	2022	2023	2024	2025
Aantal woningen in SWF	42.865	42.907	43.118	43.298
Verwachte aantal nieuwe woningen, gebouwd	155	123	158	249
verwachte aantal nieuwe woningen, vergund	511	649	609	660
Verwachte aantal nieuwe woningen, in plannen	1.350	1.815	749	1.997
Aantal nieuwe woningen, gerealiseerd	265	208	314	248

Tabel met woningbouwontwikkeling tijdens coalitieperiode 2022 t/m 2025

Hieronder gaan we dieper in op de verschillende ontwikkelingen tijdens de coalitieperiode.

Bevolking en samenstelling huishoudens Súdwest-Fryslân periode 2022-2026

De ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling is belangrijk voor het maken van beleidskeuzes. Uit de verschillende factsheets blijkt dat de bevolking vergrijsd. Duidelijk te zien is dat het zwaartepunt van ouderen tussen 2022 en 2025 telkens hoger komt te liggen terwijl de jongere leeftijdsgroepen krimpen. Dit is een ontwikkeling die overeenkomt met de landelijke trend. De huishoudensontwikkeling in onze gemeente is vanaf de factsheet woningbouw 2023 meegenomen. Op dat moment waren er in totaal 40.938 huishoudens waarvan het overgrote deel uit één- en tweepersoonshuishoudens bestond (14.864 en 14.382). Kijken we naar deze zelfde samenstelling in 2025 dan is met name het aandeel éénpersoonshuishoudens van het totaal aantal huishoudens nog

verder gegroeid ten opzichte van voorgaande jaren (15.282). De bouwopgave lag daarom de afgelopen periode (en ook de komende periode) vooral bij het toevoegen van geschikte (betaalbare) woningen voor kleine huishoudens.

Aantal woningen in Súdwest-Fryslân

Deze grafieken op de factsheets gaan over de woningvoorraad. Op de woningbouw factsheet 2025 is zichtbaar dat het aantal woningen in Súdwest-Fryslân in de coalitieperiode is gegroeid van 42.865 in 2022 naar 43.298 in 2025 (netto). In deze cijfers zijn naast de woningtoevoegingen ook de woningonttrekkingen (door bijvoorbeeld sloop of het samenvoegen van panden) verwerkt. Sloopgegevens worden met vertraging in het systeem verwerkt, waardoor de sloop van woningen van een paar jaar geleden nu nog kan doorwerken in de woningaantallen. Vaak moeten woningen eerst gesloopt worden (en zie je dus een afname in woningen) voordat er enkele jaren later weer woningen bijgebouwd kunnen worden.

Ieder jaar was op de factsheet duidelijk dat het aantal woningen in Súdwest-Fryslân hoger was dan het aantal huishoudens. Dit verschil kan deels verklaard worden door frictieleegstand (woningen staan tijdelijk leeg als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing). Voor een ander deel kan de verklaring mogelijk gezocht worden in tweede woningbezit. Ook kunnen panden in de registraties aangeduid zijn als woonfunctie, maar in werkelijkheid anders gebruikt worden, bijv. een begeleid wonen traject. Deze zijn dan wel zichtbaar als woning, maar niet als huishouden.

Ontwikkeling bevolking Súdwest-Fryslân in 2022-2026

De bevolkingsontwikkeling in de periode 2022-2026 laat zien dat deze steeds rond de 90.500 schommelt. Er was deze afgelopen 4 jaar sprake van een sterfteoverschot. Het aantal mensen dat overleed, was groter dan het aantal kinderen dat was geboren. Met name in 2022 is het aantal mensen dat zich vanuit andere delen van de wereld vestigden groot geweest. Dit is te verklaren door de grote instroom vanuit Oekraïne.

Verhouding koop- en huur nieuwe woningen

Hier zien we de procentuele verdeling tussen opgeleverde koop- en huurwoningen. Voor huurwoningen wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen sociale en particuliere huur. Duidelijk waarneembaar is dat ook in de nieuwbouw het overgrote deel van de nieuwe woningen koopwoningen zijn. Zichtbaar is wel dat het aandeel huurwoningen in de nieuwbouw in deze coalitieperiode iets is vergroot.

Verkoopprijs woningen

De verkoopprijzen van alle woningen, zowel nieuwbouw als bestaande voorraad, zijn net als landelijk in de periode 2022-2026 gestegen. Waar de gemiddelde verkoopprijs in Súdwest-Fryslân nog € 342.373 was, is deze in 2025 € 382.483. Ook landelijk zien we deze gemiddelde verkoopprijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs in Súdwest-Fryslân is in die 4 jaren blijft wel onder de betaalbaarheidsgrens van het kabinet gebleven. Deze betaalbaarheidsgrens ligt in 2026 op €420.000.

Spreiding woningbouwontwikkelingen en aantal nieuwe woningen verwacht

In de verschillende factsheets is een kaart opgenomen met de geografische spreiding van de woningbouwontwikkelingen. De gemeente Súdwest-Fryslân bestaat uit zes woonregio's, namelijk regio Noordwest, Noordoost, Zuidwest, Zuidoost, Sneek en buitengebied en Bolsward. Uit de vier factsheets blijkt dat in alle woningbouwregio's de afgelopen jaren woningbouwplannen zijn, maar dat dit wel varieert. In Sneek worden de meeste woningen ontwikkeld.

Met name in de regio's Noordoost, Noordwest, Zuidoost en Bolsward bleven de woningbouwplannen achter. Door de gemeente is daarom in deze regio's tijdens de coalitieperiode actief grondbeleid gevoerd en o.a. in de regio's Noordoost en Zuidoost is voorkeursrecht gevestigd. Hoewel deze locaties niet allemaal gemeentelijk eigendom zijn, heeft dit wel tot effect gehad dat er meer woningbouwplannen werden ontwikkeld in deze regio's. Op dit moment zijn in de regio Noordoost

en Noordwest nog onvoldoende woningbouwplannen om de behoefte in te vullen, die in het Woningmarktonderzoek 2024 van Companen wordt beschreven.

Ontwikkeling woningtoevoegingen

Tussen 2022 en 2026 zijn 1035 nieuwe woningen (bruto) toegevoegd. En ook in de laatste maanden van de coalitie zijn er nog nieuwe woningen toegevoegd, waarmee het totaal op 1100 woningen staat (bruto, peildatum: 12-2-2026).

Coalitie 2022-2026 en verder

De ambitie van deze coalitie, om in de coalitieperiode 2022-2026 1000 woningen bij te bouwen, is dus gehaald en zelfs met 10 % extra woningen. Dat is bereikt door als gemeente actief grondbeleid te voeren, door zelf woningbouwprojecten te initiëren en door plannen van initiatiefnemers te faciliteren, door voorkeursrecht te hebben gevestigd, door samen met de dorpen de Kleine Kernen Aanpak uit te voeren, door heldere regels voor het splitsen van woningen en kavels op te stellen. Door investeringen van de gemeente met de woningbouwimpuls subsidie van 5,2 miljoen worden er sneller meer betaalbare woningen gebouwd. En in aanvulling op de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 euro hebben we een sociale koopgrens van € 260.000 vastgelegd.

Stevig inzetten op woningbouw blijft daarom ook de komende coalitieperiode noodzakelijk om de vraag naar woningen en het aanbod van woningen meer in balans te brengen. De gemeente zal meer regie gaan voeren op woningbouw. Dit wordt ook vanuit rijk en provincie van de gemeente gevraagd, zodat er sneller en meer betaalbaar gebouwd wordt.

De aanpassing van de Omgevingsvisie op het thema Wonen is onlangs door de raad vastgesteld. Het vervolg is het vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma door het college. Hierin geeft het college aan hoe zij uitvoering geeft aan de visie op wonen.

Bijlage(n)

1. Factsheet woningbouw 2025
2. Factsheet woningbouw 2024
3. Factsheet woningbouw 2023
4. Factsheet woningbouw 2022