

**WOONVISIE
WAADHOEKE
2020-2030
SAMEN STERK**



VISIE OP HET WONEN: SAMEN STERK

Vele dorpen en wijken maken één unieke gemeente

De gemeente Waadhoeke bestaat uit de stad Franeker, veertig dorpen, 8 wijken en meerdere buurtschappen. Dit leidt tot een rijke schakering aan wijken en dorpen. Sommige ontwikkelingen raken alle wijken en dorpen en tegelijk is elk dorp en elke wijk uniek en even belangrijk. Wij zijn van mening dat plannen met oog voor het lokale en met ruimte voor maatwerk het meest opleveren, met als kanttekening dat er wel oog moet zijn voor het grotere geheel. Zo merken alle kernen dat de bevolking vergrijst, maar is de manier om daar mee om te gaan niet overal gelijk. Met zulke plannen willen wij er voor zorgen dat er alle redenen zijn om te blijven en om in Waadhoeke te komen wonen.

Samen plannen maken

Hoewel Waadhoeke een grote gemeente is, zijn de lijnen kort. We bieden als gemeente ruimte aan initiatieven vanuit de samenleving: bewoners, corporaties, huurdersorganisaties, bedrijven en vele organisaties die bij het wonen in onze gemeente betrokken zijn. Daaronder valt onder meer het maken van nieuwe instrumenten en dorpsplannen of plannen voor locaties, maar ook het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. We zien samen werken aan wonen als méér dan alleen iets van 'onderop': onze partners mogen van ons verwachten dat wij ons actief inzetten voor het behalen van onze doelen. Daarbij houden we rekening met wat er in de dorpen leeft en wat er bij de mensen past. We zien deze woonvisie daarbij als een beginpunt, om van daaruit met de dorpen verder te werken aan hun toekomst. De komende jaren gaan we verder in gesprek met de dorpen, over hun dorp, de bestaande woningen en buurten, over

woningbouw. In een aantal dorpen is dat al gaande. Bij die gesprekken gebruiken we de ingrediënten die we ook voor deze woonvisie gebruiken:

- Het woningmarktonderzoek;
- De uitkomsten van de vragen aan bewoners die in de dorpenatlas staan;
- De prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties;
- De uitgebreide 'schouw' van bestaande buurten die we als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties elke vier jaar doen (zie bijlage 3; Herstructureringsprogramma 2020 - 2030);
- En er zijn doorgaans andere afspraken of kaders die voor het dorp van belang zijn;
- De uitgangspunten zoals ze in deze woonvisie staan.

Visie op hoofdlijnen

De hoofdlijn van deze woonvisie geldt voor een periode van tien jaar, tot 1 januari 2030. Deze is bedoeld om projecten in gang te zetten die bijdragen aan het lange termijn doel. Jaarlijks actualiseren we de uitvoeringsagenda en overwegen we ook steeds of er aanleiding is om (delen van) de woonvisie te heroverwegen. Dat kan nodig zijn als gevolg van nieuwe onderzoeksuitkomsten, nieuwe wetgeving, bijzondere maatschappelijke ontwikkelingen of een andere politieke koers als gevolg van verkiezingen. Dit kan leiden tot een toevoeging of aanpassing op de visie, of tot gehele herziening.

Keuzes maken binnen bestaande kaders en regels

Als gemeente zijn we ons bewust van de meerwaarde en noodzaak tot samenwerken en het maken van afspraken met onze partners. Ook hebben

we te maken met bestaande wetten, kaders en afspraken. Denk dan aan de Woningwet uit 2015, de Verordening Romte van de provincie, het Coalitieakkoord 2018-2022, het Ontwikkelperspectief Waadhoeke 2018-2028 en diverse bestaande bestemmingsplannen. Daarbinnen past deze visie. Deze woonvisie vervangt alle eerdere woonvisies van de voormalige gemeenten.

Een visie die gevoed is door de maatschappij

Voordat we deze woonvisie vaststelden, lieten we een regionaal woningmarktonderzoek uitvoeren waarin cijfers en kennis over het wonen van organisatie als makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen bijeen zijn gebracht. Ook gingen we in gesprek met bewoners uit de dorpen en wijken: honderden inwoners toonden hun betrokkenheid en visie en vulden een online enquête in. Zij gaven hun mening over woningbouw en de bestaande voorraad en wezen plekken aan waar zij trots op zijn, waar zij kansen en opgaven herkennen. Samen leidde dat tot een 'dorpenatlas'. In het kader verderop in dit hoofdstuk staat een samenvatting van uitspraken die voor de gemeente als geheel gelden.

WAT BEWONERS AANGEVEN

Wat opviel uit de bijdragen van bewoners

In de zomer van 2019 zijn bewoners uit alle wijken en dorpen gevraagd hun mening te geven over de toekomst van het wonen in Waadhoeke. Ruim 400 inwoners hebben gehoor gegeven aan de oproep en meegedacht over de thema's groei en krimp, nieuwbouw en bestaande voorraad, sociale huur en duurzaamheid.

In de reacties valt op dat een groot deel van de dorpen geen sterke groei of krimp voorziet in de komende jaren. Hoe kleiner het dorp, hoe meer dit wordt aangegeven. Daarbij antwoordden inwoners ook dat zij daarom geen grote ontwikkellocaties verwachten in hun dorp, maar eerder het toevoegen van woningen via maatwerk, en het renoveren van bestaande woningen. In de basisdorpen zien inwoners ook kansen voor kleinschalige, projectmatige nieuwbouw. Een aantal dorpen voorziet wel een (lichte) groei. Het gaat om dorpen als Deinum, Dronryp en Berltsum. Opvallend is tot slot dat inwoners van St.-Annaparochie verwachten dat het aantal woningen in hun dorp op termijn licht gaat afnemen, terwijl het woningmarktonderzoek op groei wijst.

Voor veel dorpen geldt dat inwoners graag zien dat de sociale huurvoorraad wordt gerenoveerd of vervangen. Het gaat dan om een combinatie van levensloopbestendig en comfortabeler maken en verduurzaming. In een aantal grotere dorpen, zoals Sexbierum, Menaam en de stad Franeker zien inwoners het aantal sociale huurwoningen bovendien graag uitgebreid worden. Opvallend is dat dit dorpen zijn waar nu al een groot aandeel huurwoningen staat.

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Inwoners is gevraagd wat volgens hen de eerste stap(pen) moeten zijn naar een duurzame woningvoorraad. Zij antwoordden daarop:

1. Financiële prikkels – inwoners hebben behoefte aan voldoende en toereikende financiële regelingen om verduurzaming te stimuleren.
2. Nieuwbouw goed doen – zorg dat nieuwbouw (zeer) energiezuinig is.
3. Corporaties: verduurzaam en renoveer – inwoners roepen corporaties op te blijven investeren in de sociale huurvoorraad in alle dorpen.
4. Overheid moet blijven sturen – inwoners zien soms door de bomen het bos niet meer en vragen om sturing vanuit de gemeente.
5. Collectieve oplossingen – samen verduurzamen betekent kennis en kosten delen. Dit gebeurt ook nu al in een aantal dorpen.
6. Focus op wat bewezen werkt – inwoners zien liever dat bewezen werkzame maatregelen worden toegepast, in plaats van experimenten.
7. Voorlichting: kennis en gedragsverandering – zorg dat inwoners weten wat zij zelf kunnen doen en dat zij noodzakelijk kennis kunnen inwinnen.

Tot slot hebben we inwoners gevraagd aan te geven op een kaart waar zij trots op zijn, waar ze kansen zien en waar iets moet gebeuren in hun dorp, en in de gemeente. Hier kwamen veel verschillende onderwerpen langs, zoals wonen, recreëren, voorzieningen, groen, etc. De resultaten hiervan zijn in de dorpenatlas per dorp terug te vinden.

We hebben deze bijdrage van bewoners meegenomen in en onderdeel gemaakt van het opstellen van deze woonvisie.

GROTERE ONTWIKKELINGEN

In de hoofdstukken hierna geven we aan hoe wij ons motto “samen sterk” vertalen naar doelen, wat er moet gebeuren en hoe we daar handen en voeten aan willen geven met onze partners. We schetsen nu eerst enkele grotere ontwikkelingen, waarbij we putten uit de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

Voor korte termijn inspelen op huidige ontwikkelingen

We zijn trots op de kwaliteit van wonen en leven die in onze gemeente te vinden is. Ondertussen veranderen we, en ook de wereld om ons heen staat niet stil. Op de korte termijn is merkbaar vraag naar meer woningen.

Wanneer we alleen kijken naar demografische ontwikkelingen, dan zouden we nu al genoeg gezinswoningen moeten hebben. Maar veel mensen, ook als zij geen gezin met kinderen (meer) vormen, blijven in hun huis wonen. Omdat zij beperkt door willen stromen, zullen we naast levensloopbestendige woningen óók gezinswoningen moeten toevoegen om de mensen in onze gemeente een goede woning te kunnen bieden. Daarnaast zien we al jaren dat de variatie aan woonwensen groeit: naast de traditionele vraag zijn er kleinere groepen die bijvoorbeeld zoeken naar minimalistisch wonen, duurzaam wonen, samen bouwen of juist zelf bouwen, in alle leeftijdsgroepen. We willen zulke ontwikkelingen de ruimte geven, waarbij we tegelijk wel goed letten op de toekomstwaarde van ontwikkelingen.

Richting 2030: vernieuwen zonder groei

De woningvraag zal in omvang en aard veranderen richting 2030. Wat we nu al merken is dat de grote generatie “geboren kort na de oorlog” massaal de grens van 75 jaar passeert. Dat vraagt soms om nieuwe woningen maar veel

vaker om aanpassingen in bestaande (gezins-)woningen voor mensen die blijven, aanpassing van de woonomgeving, zoals het wegnemen van obstakels, en in de manier waarop we ons organiseren, zoals de bereikbaarheid van diensten. Richting 2030 begint deze groep bovendien merkbaar in omvang af te nemen, waardoor steeds vaker (gezins)woningen beschikbaar komen. Dit is nu al lokaal merkbaar in de sociale huursector. In de koopsector ontstaan overschotten echter minder snel: vrijwel niemand laat een koopwoning achter zonder dat er een nieuwe eigenaar is, behalve bij sterfte. Ook in de koopsector zal het woningaanbod de komende jaren oplopen en lokaal zullen er ook overschotten ontstaan. Hoewel particulieren in principe zelf verantwoordelijk zijn voor de toekomst van hun woning, kiezen wij er in het grotere belang voor om aan oplossingen te werken, binnen de grenzen van onze invloed.

Woningbouw is een middel om plekken beter te maken

We willen de vraag naar meer, betere en andere woningen dit decennium benutten om de wijken en dorpen klaar te maken voor de verdere toekomst. Nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden is een nuttig middel om ook bestaande plekken een nieuwe toekomst te geven en daarbij liefst ook de omgeving een impuls te geven. We hebben speciale aandacht voor locaties die beeldbepalend zijn, waar het nodig is dat zij een goede (her)invulling krijgen: zij hebben urgentie. Dit zal er ook toe leiden dat plannen op andere locaties worden heroverwogen en soms gedeprogrammeerd.

Dorpen hangen samen

Sommige dorpen hebben zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot

‘dragende’ dorpen: met hun voorzieningen zijn zij ook van groot belang voor omliggende dorpen. We verwachten dat dorpen samen sterker staan dan alleen en stimuleren dat ook in dit woonbeleid.

Energietransitie en betaalbaar wonen houden elkaar vast

De energietransitie speelt een grote rol in het wonen. Niet alleen streven we als gemeente naar energieneutraliteit in 2040, het is ook een belangrijk middel om het wonen betaalbaar te houden. We maken daarover afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties, en proberen particulieren te stimuleren en te helpen om ook stappen te zetten. Stimuleren van energiezuinig wonen zien we als een bijdrage aan ons grotere doel. In ons verder uit te werken duurzaamheidsagenda krijgt ook het wonen een plek.

Goed wonen gaat over meer dan stenen

Goed wonen is van grote invloed op het welbevinden van onze inwoners. Dat gaat over meer dan alleen het huis. Een prettige woonomgeving, waar mensen trots op kunnen zijn, waar ze zich thuis en veilig voelen, is daar onlosmakelijk mee verbonden. Daarbij spelen functionele zaken een rol, zoals bereikbaarheid en voorzieningen. Maar we hebben ook oog voor het sociale: de manier waarop mensen in straten en kernen samen wonen. Hiervoor onderneemt de gemeente – los van deze woonvisie – al veel, met recent het nieuwe beleid voor omgang met arbeidsmigratie en de sociale inclusie agenda als voorbeelden.

MARKTONDERZOEK NOORDWEST FRYSLÂN

Demografische veranderingen: een licht dalend aantal inwoners

In de regio Noordwest Fryslân woonden op 1 januari 2018 61.895 inwoners. Dat betekent dat het inwonertal de afgelopen tien jaar licht is gedaald (-1,5%). De provincie Fryslân verwacht in haar prognose dat dit aantal verder daalt, met ongeveer 3% in de periode 2019-2029, om daarna te versnellen tot ruim 6% in de tien jaar daarna.

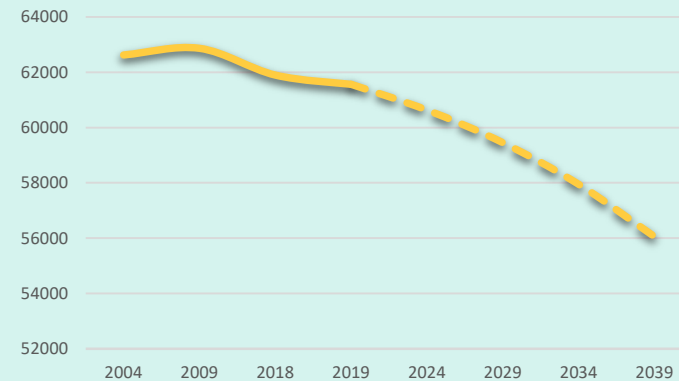
De daling in het aantal inwoners van de afgelopen tien jaar is het gevolg van een structureel negatief migratiesaldo (instroom minus uitstroom) tegenover een beperkte natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte). De belangrijkste oorzaak van de versnellende daling in de komende jaren, en vooral na 2029, is het oplopende sterftecijfer.

Voorlopig nog groei in het aantal huishoudens

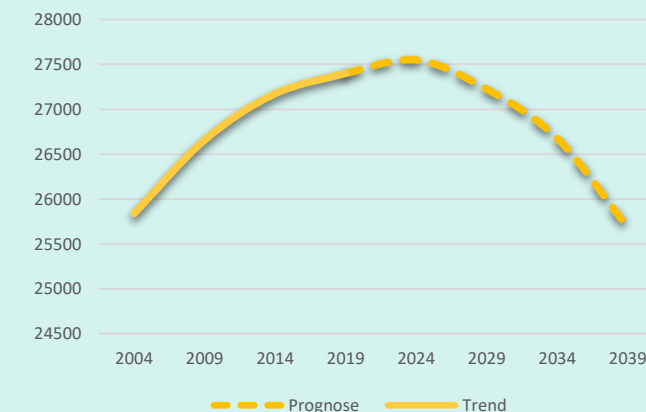
Op 1 januari telde de regio Noordwest Fryslân 27.508 huishoudens. Dat komt overeen met een groei van ruim 800 huishoudens in tien jaar, ofwel ruim 3%. De demografische prognose voorspelt voorlopig verdere groei van het aantal huishoudens. 149 in de periode 2019-2024. Daarna treedt naar verwachting een daling op, die in de loop der jaren versnelt.

Dat het aantal huishoudens nog groeit, terwijl het aantal inwoners daalt, is gebruikelijk. Dit is het gevolg van kleiner wordende grote groep oudere huishoudens (kinderen het huis uit, overlijden van een partner) en de minder sterke vorming van kinderrijke gezinnen daartegenover. In de periode na 2024 komt het steeds vaker voor dat ook de laatste bewoner van een huis overlijdt, waardoor er versneld meer woningen vrij komen.

Bevolkingsontwikkeling Noordwest Fryslân



Huishoudensontwikkeling Noordwest Fryslân



Bron: IPB-prognose provincie Fryslân

Migratie in de gemeente Waadhoeke*

De gemeente Waadhoeke had de afgelopen vijf jaren altijd een negatief migratiesaldo. Dit betekent dat er in alle jaren meer mensen vertrokken vanuit Waadhoeke dan zich er vestigden. Met name het jaar 2016 zijn er per saldo veel inwoners vertrokken. De vergelijking bij deze cijfers is gemaakt op basis van de verhuizing naar de gemeente in de provincie Fryslân.

De gemeente Waadhoeke trekt slechts uit drie gemeenten in de provincie Fryslân inwoners aan. Het gaat hierbij om de gemeenten voormalig Ferwerderadiel, Vlieland en Achtkarspelen. Vlieland kan verklaard worden door de nabijheid van Harlingen, waar de boot van en naar Vlieland aanmeert. Ook de uitwisseling met voormalig Ferwerderadiel is te verklaren door nabijheid. De voormalige gemeente Ferwerderadiel grenst in het noordoosten aan de gemeente Waadhoeke. Er is geen bijzonderheid waardoor het positieve saldo met Achtkarspelen verklaard kan worden.

De gemeente Waadhoeke verliest per saldo veel inwoners aan Leeuwarden. Daarnaast vertrekken ook relatief veel inwoners naar buurgemeente Harlingen. Overige verhuisstromen van Waadhoeke lopen naar Tytsjerksteradiel, Heerenveen en Smallingerland. De aantrekkingskracht van deze gemeenten kan waarschijnlijk verklaard worden door de aanwezigheid van grote(re) steden en dorpen zoals Drachten, Heerenveen en Burgum met een hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid en/of een goed imago.

*Zie tabellen op de volgende pagina.

MARKTONDERZOEK NOORDWEST FRYSLÂN

Top 5 instroom en uitstroom gemeente Waadhoeke*	
Instroom	Uitstroom
1. Ferwerderadiel	1. Leeuwarden
2. Vlieland	2. Harlingen
3. Achtkarspelen	3. Tytsjerksteradiel
	4. Heerenveen
	5. Smallingerland

Migratie van Fryslân naar gemeente Waadhoeke*					
	2013	2014	2015	2016	2017
Instroom	879	983	1090	1213	1405
Uitstroom	1152	1251	1195	1521	1580
Saldo	-273	-268	-105	-308	-175

*Het CBS beschikt (nog) niet over gegevens voor de nieuwe gemeente Waadhoeke. De migratiesaldi voor de gemeente Waadhoeke hebben we daarom berekend a.d.h.v. cijfers over de voormalige gemeenten Het Bildt, Franekeradeel, Littenseradiel en Menameradiel.

Blijvende vergrijzing, maar wel minder snel

Het aantal ouderen in Noordwest Fryslân zal tot 2040 groeien. In 2004 was het aandeel mensen van 65 jaar of ouder nog 14%, in 2018 inmiddels 22% en rond 2030 is dit ruim 30%. Pas op de zeer lange termijn is een afname van het aandeel en aantal ouderen te verwachten.

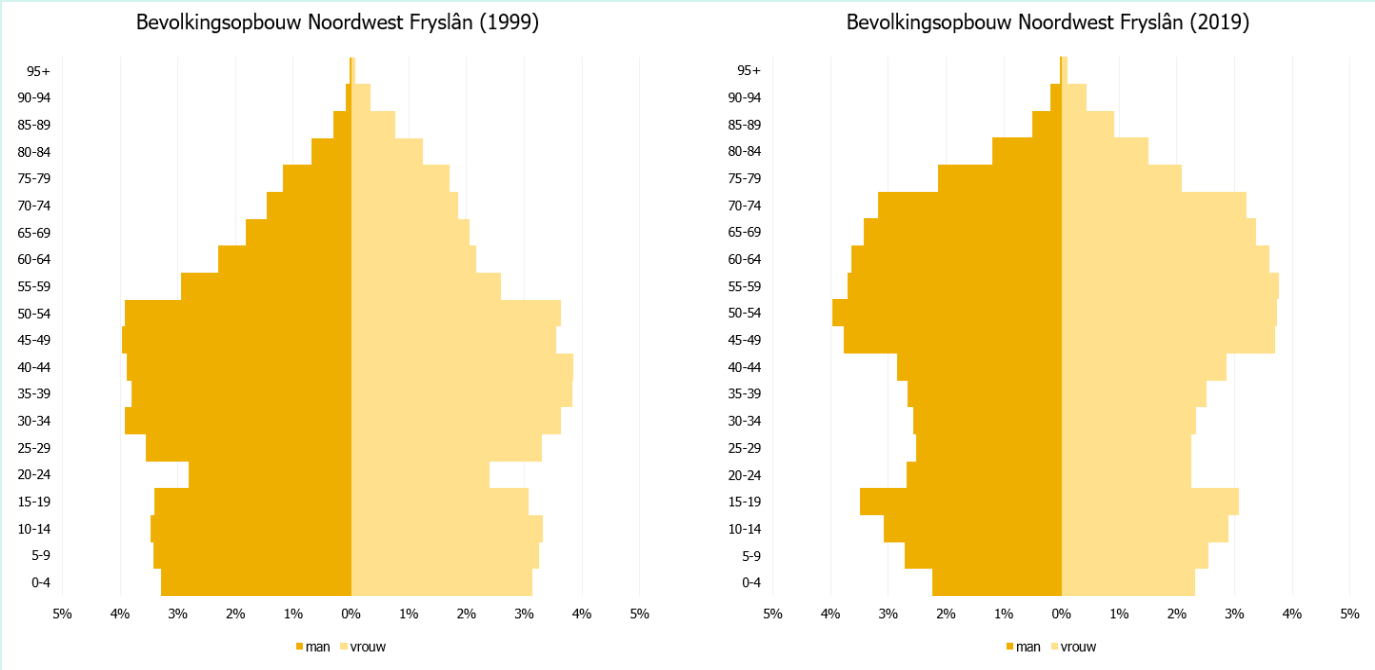
Ook het aandeel jongeren (0 tot 25 jaar) blijft nog langjarig afnemen. In 2004 was nog ruim 30% van de bewoners jonger dan 25 jaar, in 2018 nog 27% en rond 2030 stabiliseert dit op 25%.

Van 'kerstboom' naar 'klokhuis'

De ontgroening en vergrijzing zijn duidelijk terug te zien in de regionale bevolkingspiramides van 2019 en 1999. Het meest opvallend:

- Er is een grote aanstaande groep ouderen die in omvang groter is dan de aanwas van onderop. Dat betekent het inwonertal over ca. 10 jaar relatief snel zal dalen als gevolg van sterfte.

- Een relatief grote groep jongeren is de afgelopen 20 jaar verhuisd naar een plek buiten de regio. Ter illustratie: in 1999 bestond ongeveer 7% van de bevolking uit 10- tot 14-jarigen. Zij horen nu tot de 30- tot 34-jarigen. De omvang van deze groep is gedaald naar ca. 5%. Dat betekent dus dat een deel van hen de regio heeft verlaten. Op korte termijn leidt dat tot minder gezinsvorming, op de langere termijn tot minder nieuwe huishoudens.



Toelichting op de bevolkingspiramides: elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in een bepaalde leeftijdsgroep zitten. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom: hoe 'boller' het bovenste deel van de piramide, hoe meer (aanstaande) ouderen er zijn.

Bron: CBS

MARKTONDERZOEK NOORDWEST FRYSLÂN

Bandbreedtes per kern

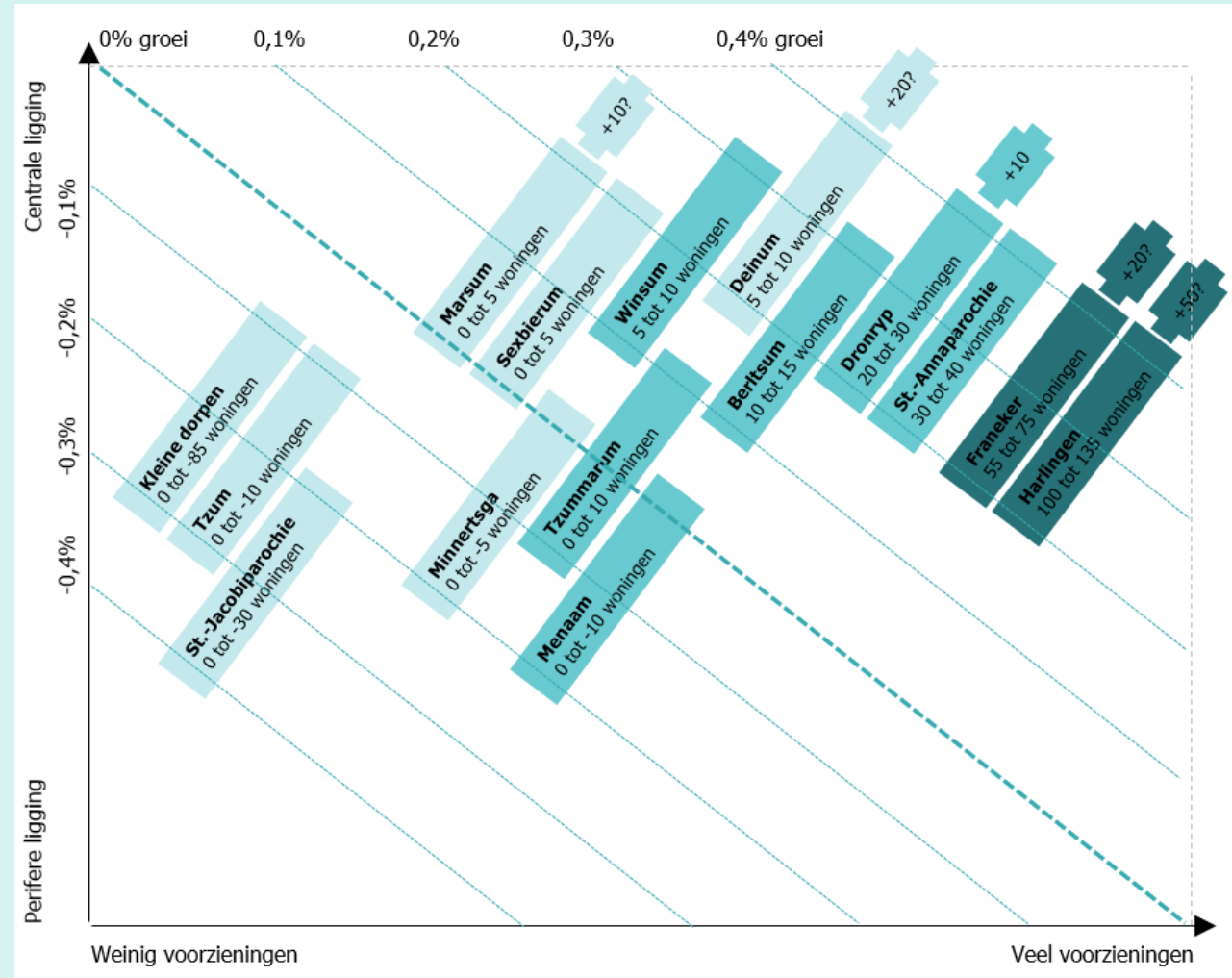
De figuur presenteert de bandbreedtes per kern: een verdeling van de totale behoefte aan woningen tot 2024, op basis van de uitgangspunten zoals hiervoor benoemd. De donkere kernen Harlingen en Franeker hebben een bovenregionale functie, de voorzieningendorpen zijn lichter gekleurd, de woondorpen het lichtst.

In de dorpen waar de woningvraag nog met tientallen toe lijkt te nemen, is projectmatige woningbouw mogelijk. In dorpen waar het om kleine aantallen gaat, is behoefte aan maatwerk: ruimte bieden aan concrete woningvraag in de koop, projecten van de corporaties steunen die tot vernieuwing leiden.

Extra vraag in de gemeente Waadhoeke is denkbaar in Deinum, Marsum, Dronryp en Franeker (overloop Leeuwarden).

Ook zonder groei vernieuwen!

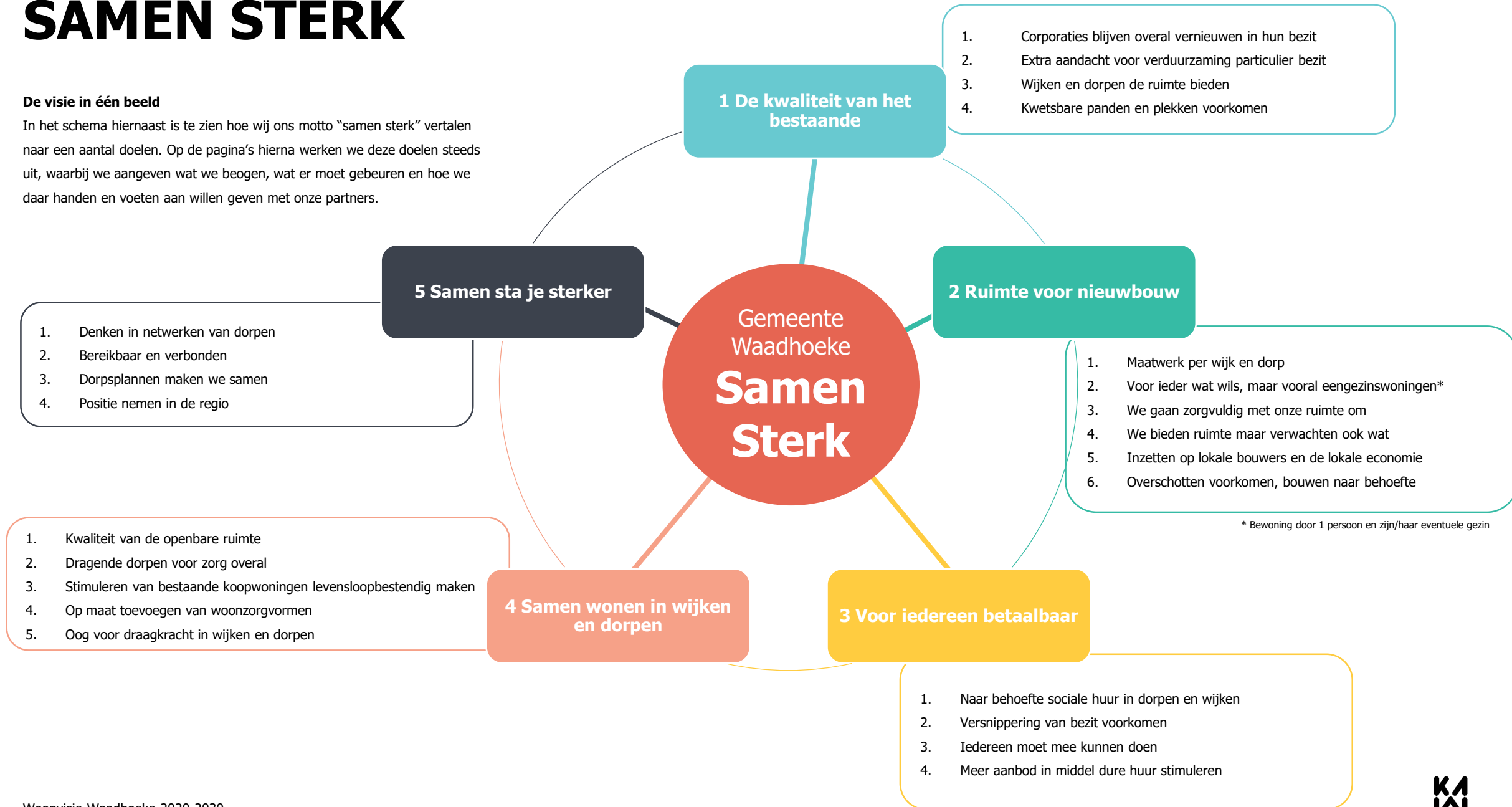
De bandbreedtes per kern zoals gepresenteerd zijn een *netto* woningvraag. Dat wil zeggen: het saldo van nieuwbouw en sloop. Ook in een kern met beperkt groeiperspectief, of zelfs een verwachting van huishoudenskrimp, is nieuwbouw mogelijk en vaak ook wenselijk. Een veelvoorkomend voorbeeld is een kern waarbij de corporatie verouderde woningen vervangt en een kleiner aantal terugbouwt, terwijl gelijktijdig enkele nieuwe koopwoningen worden toegevoegd. Per saldo groeit de woningvoorraad niet, maar sluit deze wel met nieuwe kwaliteit aan bij de vraag. Minder groei betekent dus niet: minder kwaliteit!



SAMEN STERK

De visie in één beeld

In het schema hiernaast is te zien hoe wij ons motto "samen sterk" vertalen naar een aantal doelen. Op de pagina's hierna werken we deze doelen steeds uit, waarbij we aangeven wat we beogen, wat er moet gebeuren en hoe we daar handen en voeten aan willen geven met onze partners.



1

DE KWALITEIT VAN HET BESTAANDE



1 DE KWALITEIT VAN HET BESTAANDE

Er gaat heel veel goed

Wanneer we luisteren naar de inwoners in onze dorpen en wijken, constateren we met trots dat er heel veel goed gaat. De meeste mensen wonen er met tevredenheid. We zien het als onze opgave om te helpen de kwaliteiten van het wonen te koesteren. Dat gaat om meer dan alleen de huizen: ook gaat het om de sociale kwaliteit en sfeer, historische waarde, zorgvuldig omgaan met bijzondere plekken binnen én buiten de bebouwde kom. We willen samen met de dorpen en wijken daarin keuzes maken, en hen helpen bij het verwezenlijken daarvan.

Er moet veel gebeuren de komende jaren. Verandering van de woonvraag én de energietransitie leiden tot een noodzaak om te investeren. Dat zal de woningen én de omgeving raken. Ook zullen op termijn steeds vaker gebouwen hun oorspronkelijke functie verliezen en dat vraagt om een antwoord. Dat is een risico maar tegelijk zijn er genoeg kansen om de komende jaren het wonen op vele plekken te verbeteren.

1. Corporaties blijven overal vernieuwen in hun bezit

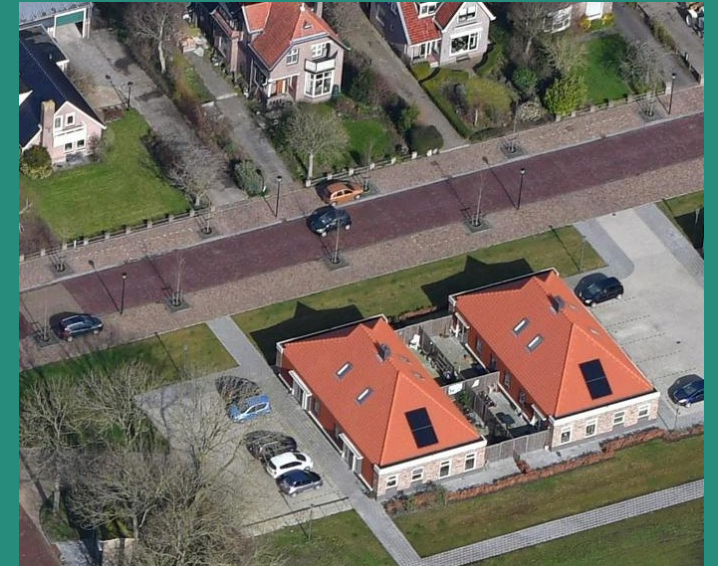
- a) We vragen de corporaties hun sociale huurwoningen te blijven vernieuwen in alle kernen (zie ook het hoofdstuk over betaalbaarheid).
- b) We willen dat corporatiewoningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk afgesproken kwaliteit. Er zal meer moeten gebeuren om onze ambitie te behalen (2040 energieneutraal, zie het collegeprogramma).
- c) Wanneer corporaties verouderd bezit vervangen zien we dat als een kans om als gemeente ook de woonomgeving aan te pakken.

- d) Hoe we hier met de corporaties en huurdersorganisaties mee aan de slag gaan, staat in het hoofdstuk 3 over betaalbaarheid, onze Duurzaamheidsagenda en de prestatieafspraken (bijlage).

2. Extra aandacht voor verduurzaming particulier bezit

De meeste inwoners van onze gemeente hebben een eigen woning. Behalve dat zij hun woningen moeten onderhouden, komt daar nu verduurzaming bij en voor steeds meer mensen ook het levensloopbestendig maken. Ook zien we in elk dorp woningen die extra aandacht nodig hebben, omdat er al te lang niet is geïnvesteerd.

- a) De eerste verantwoordelijkheid voor deze ontwikkelingen ligt bij de eigenaren zelf.
- b) Wanneer verpaupering ontstaat doordat het eigenaren niet lukt zelf aanpassingen te doen of te organiseren, door (te) weinig financiële ruimte, organiserend vermogen of kennis, ondersteunen wij (zie de pagina hierna).
- c) Voor woningeigenaren, leggen we in de Duurzaamheidsagenda vast hoe we hen helpen met het verduurzamen van hun bezit.



Een voorbeeld van sloop-nieuwbouw en verduurzaming

Op de foto hierboven staat een locatie in Tzummarum waar de corporatie oude huurwoningen heeft gesloopt en nieuwe, duurzame huurwoningen heeft toegevoegd. We willen dat nieuwe huurwoningen niet alleen duurzaam zijn, maar ook geschikt zijn om een leven lang in te wonen. Een mogelijkheid is om verdund te vernieuwen in dorpen waar minder vraag naar woningen gaat zijn in 2030.

De afgebeeld nieuwe woningen zijn levensloopgeschikt en duurzaam. De energielasten zijn daardoor laag.

¹ Stads- en dorpsvernieuwingsfonds

1 DE KWALITEIT VAN HET BESTAANDE

3. Wijken en dorpen de ruimte bieden

De inwoners van onze wijken en dorpen weten zelf vaak goed waar kansen voor hun woonomgeving liggen. We nodigen hen uit om deze kansen te herkennen en deze om te zetten in initiatieven en plannen. Met hen bouwen we samen aan een mogelijke realisering hiervan in de wijk of het dorp.

- a) We ondersteunen inwoners en vragen hen daarbij om na te denken over samenwerking met betrokkenen, toekomst-bestendigheid in gebruik en exploitatie, passend binnen gemeentelijke visies en kernkwaliteiten van een wijk of dorp.
- b) Conform het gedachtegoed uit de omgevingswet hanteren we een 'ja, mits...'-'houding. Dit sluit ook aan bij onze ambitie van nabij besturen.
- c) We bieden ondersteuning aan in de vorm van denkkraft en informatie. We helpen te leren van eerdere initiatieven door de initiatiefnemers met elkaar in contact te brengen. We brengen eigen kennis in als die behoefte er is.
- d) We bieden financiële ondersteuning aan plannen wanneer dit wenselijk is en past binnen de kaders van deze woonvisie, bijvoorbeeld via het S&D-fonds of via andere partijen.

4. Kwetsbare panden en plekken voorkomen

Soms moet ingegrepen worden om panden en plekken te verbeteren. Bijvoorbeeld een beeldbepalend pand dat zijn functie verliest, een vrijkomende plek midden in het dorp of een pand dat verpaupert.

- a) Om de panden en plekken te herkennen luisteren we naar signalen uit de dorpen, zoals met de bewonersenquête, en met gesprekken met wijkraden en dorpsbelangen, en met huurdersorganisaties. Onze wijk- en dorpencoördinatoren zijn hierbij het 1^e aanspreekpunt.
- b) We inventariseren eens per vier jaar de staat van de sociale huur in samenwerking met de corporaties (zie ook het hoofdstuk over betaalbaarheid).
- c) De verantwoordelijkheid voor ingrijpen bij verpaupering ligt in de eerste plaats bij de eigenaar. Initiatief tot verbetering kan ook voortkomen uit de wijk of het dorp zelf. Wij dragen graag bij aan deze initiatieven, zoals beschreven op pagina hiervoor.
- d) Dit zou eventueel ook moeten leiden tot herbestemming van deze panden, zoals bijvoorbeeld leegstaande scholen, winkels, boerderijen.
- e) De gemeente kan ingrijpen wanneer de eigenaar of het dorp geen oplossingen hebben. Dat gebeurt in eerste instantie met gesprekken, en als het nodig is wenden we andere middelen aan zoals aanschrijving. In 2020 werken we hier een passende aanpak voor uit.



Voorbeeld verpauperde panden beleid

Op de foto hierboven staat links een voorbeeld van een verpauperd pand in Tzummarum. Rechts hetzelfde pand na renovatie naar aanleiding van het verpauperde panden beleid van de voormalig gemeente Franekeradeel. Dergelijke verpauperde panden willen we als gemeente Waadhoeke voorkomen omdat het een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de woonomgeving. De aanpak hiervoor staat beschreven onder punt 4. Kwetsbare panden en plekken voorkomen.

2

RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

2 RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Bouwen naar behoefte

Tot 2025 is er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten van enkele tientallen woningen (zie ook pagina 5, marktonderzoek Noordwest Fryslân). Lokaal verschilt dit: in kernen waar de bereikbaarheid en voorzieningenniveau bovengemiddeld is, is vaak genoeg instroom van elders om nog groei te mogen verwachten. Elders zullen minder courante woningen steeds vaker overtoollig raken, eerst vooral in de sociale huurvoorraad, daarna ook de koopvoorraad. Dit laatste zal na 2024 een steeds grotere factor worden als gevolg van sterfte onder huiseigenaren.

Ongeacht of er nu wel of geen groei is, overal is er behoefte aan woningen die aan de eisen van vandaag voldoen. Dat kan door toevoeging, maar ook door 'sloop en verdund terug bouwen'. Dat kan door te bouwen wat ontbreekt, te slopen wat geen toekomst meer heeft, door gebouwen een andere functie te geven, en ondertussen natuurlijk de kwaliteit van het bestaande op peil te houden.

Tot 2040 blijft het aantal ouderen in onze gemeente groeien (zie ook pagina 6, marktonderzoek Noordwest Fryslân). We willen dat de woningvoorraad in onze gemeente hierop aansluit. We zetten daarom in op het aanbieden van voldoende en passende woningen voor senioren, zoals kleinere levensloopbestendige woningen of kleinschalige woon-zorgvormen. Zie ook ambitie 4 van hoofdstuk 4 'Samenleven in wijken en dorpen'.

1. Maatwerk per wijk en dorp

We onderkennen dat mensen in wijken en dorpen behoefte hebben aan nieuwe woningen. Het woningmarktonderzoek uit 2019 gebruiken we om plannen voor wijken en dorpen te maken of bij te stellen.

- a) We nodigen dorpen uit om met ons in gesprek te gaan om op maat afspraken te maken over aantallen, type, plek en uitstraling.
- b) We maken aan initiatiefnemers, zoals corporaties, ontwikkelaars of particuliere bouwers, duidelijk hoe zij iets met meerwaarde en maximaal lokaal draagvlak kunnen toevoegen aan het dorp (zie punt 4).
- c) We gebruiken de bandbreedtes voor woningbouw per dorp als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen: ze gaan over het totaal aantal woningen dat er ten opzichte van 2020 nodig zijn, als resultaat van nieuwbouw en sloop. Dat kan ook zijn: *nu* toevoegen, *later* iets anders slopen.
- d) Ook in dorpen waar het aantal benodigde woningen in 2030 vermoedelijk lager is dan in 2020 zien we kansen. Daar waar het gaat om concrete vraag, willen we deze op basis van maatwerk honoreren met bouwruimte. Dit kan ook betekenen dat particulier bezit moet worden gesaneerd.

2. Voor ieder wat wils, maar vooral eengezinswoningen

- a) We verwachten alleen in grotere kernen gestapelde bouw, in andere kernen streven we naar een voorraad die uit (levensloopgeschikte) eengezinswoningen bestaat.
- b) We staan open voor inwoners die wat anders zoeken: bijvoorbeeld Andere woonvormen. We zien een toegenomen belangstelling voor kleiner wonen (zie bijlage 2).

3. We gaan zorgvuldig met onze ruimte om

- a) We geven een eigen invulling aan de ladder duurzame verstedelijking.* Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar we zien ook dat open ruimten in onze wijken en dorpen vaak waarde toevoegen. Dat kan een reden zijn om dorpsgroen te behouden en wel buiten de bebouwde kom te bouwen.
- b) We toetsen bij locaties wat een passende schaal en dichtheid is en stellen onze exploitatie daar waar nodig voor bij.
- c) We passen bij nieuwe ontwikkelingen het situationeel grondbeleid toe zoals is vastgesteld in 2019.

* De 'Ladder duurzame verstedelijking' schrijft voor dat eerst elke open plek in de bebouwde kom moet worden benut voor woningbouw, voordat aan de rand van een dorp /stad (wat wordt beschouwd als uitbreiding) woningbouw mag worden overwogen.

2 RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

4. We bieden ruimte maar verwachten ook wat

- a) We hanteren criteria op hoofdlijnen om te beoordelen wanneer een plan meerwaarde heeft. Zo maken we keuzes (ja/nee) of een prioritering *tussen* plannen. We werken eerder mee aan initiatieven naarmate zij duidelijk aan meer van deze uitgangspunten voldoen:
 - o Het initiatief of plan is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen. Daarbij moet er oog zijn voor eventuele concurrentie met andere plannen.
 - o Er is draagvlak in het dorp/wijk.
 - o Het initiatief of plan maakt de plek en omgeving ruimtelijk beter. Behoud van kwaliteitsgroen is belangrijk.
 - o Wanneer er in een dorp/wijk meer ruimte is dan vraag naar woningen is een lagere woningdichtheid gewenst.
- b) We willen nieuwbouw van een goede kwaliteit. We hanteren de volgende regels om goede kwaliteit te waarborgen. Een hogere ambitie is altijd welkom.
 - o Op het gebied van duurzaamheid sluiten we aan op de ambities uit de eigen Duurzaamheidsagenda en RES (Regionale Energie Strategie).
 - o Op het gebied van uitstraling en vorm nemen we de voorwaarden die in de Welstandsnota opgesteld zijn over.
 - o Waar nodig stellen we stedenbouwkundige randvoorwaarden op.

5. Inzetten op lokale bouwers en de lokale economie

We vinden het belangrijk dat we werken met en voor onze inwoners. Voor

onze nieuwbouwprojecten willen we lokale partijen de kans geven om deze uit te voeren. Daarmee stimuleren we de lokale economie en benutten we de betrokkenheid.

- a) We informeren en benaderen ons netwerk van lokale partijen actief bij nieuwe initiatieven en plannen.
- b) We bouwen graag een duurzame relatie op met partijen die niet alleen streven naar winst, maar ook oog en hart hebben voor de wijk of het dorp.
- c) Aanbestedingsregels verliezen we daarbij niet uit het oog.

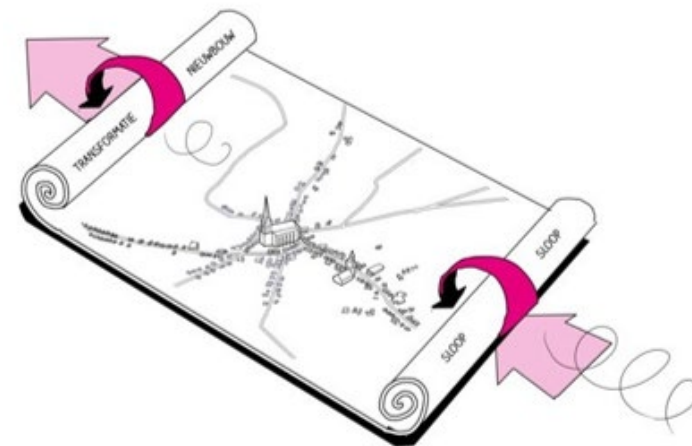
6. Overschotten voorkomen, bouwen naar behoefte

We kiezen er heel bewust voor om de vraag naar toevoeging en nieuwbouw van vandaag *niet* direct te verbinden aan vermoedelijke overschotten straks. De vraag van nu is reëel, betreft vaak een andere kwaliteit dan wat al geboden wordt. Deze vraag niet honoreren betekent: onnodig vertrek van mensen, wat krimp aanjaagt in plaats van afremt. Bovendien zullen de woningen die straks lokaal overtollig zijn, niet de woningen zijn die nu gebouwd worden. Het betreft woningen die hoe dan ook kwetsbaar zouden zijn in een markt met lokale krimp. Dit neemt niet weg dat we wel anticiperen op die situaties:

- a) We bieden ruimte, maar zullen ook een plan maken hoe om te gaan met overschotten op termijn. Dat zullen dus doorgaans niet de woningen zijn die nieuw zijn, maar woningen die technisch, financieel of qua plek niet meer aan de eisen van vandaag zijn aan te passen.
- b) Op basis van de marktpositie-kaarten bij het woningmarktonderzoek en

de schouw met corporaties en huurdersorganisaties bepalen we op welke plekken daar de meeste aandacht voor nodig is.

- c) We betrekken ook de corporaties en huurdersorganisaties. Zij kunnen in de niet-groeiende dorpen/wijken hun rol pakken door verdund te vernieuwen. Daarbij kijken we naar de verhouding huur-koop en de woningmarktanalyse voor de mate van verdunning.
- d) We gebruiken incidenteel het S&D-fonds om overtollig vastgoed te onttrekken wanneer een pand een negatieve invloed heeft op de omgeving. De voorwaarde hiervoor is dat er geen oplossing is gevonden via reguliere marktwerking.
- e) We zoeken samenwerking met andere gemeenten met lokale krimp, en benaderen de provincie Fryslân en de Rijksoverheid om met gemeenten te werken aan brede financiële ondersteuning om straks op grotere schaal de opgave op te kunnen pakken: in aantal en kwaliteit blijven meebewegen met de vraag, en ook de doorstroming gaande te houden. Dit overstijgt qua opgave de draagkracht van gemeenten.



2 RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Kader: in balans tussen woningvraag en plannen

Per kern werken we aan balans tussen woningvraag en plannen: maatwerk per kernniveau. Per kern geven we hierna op hoofdlijnen aan hoe de plannen zich verhouden tot de verwachte vraag. Het betreft hier *netto aantallen*, het verschil tussen nieuwbouw en sloop. Voor alle plannen geldt: zolang zij niet gerealiseerd zijn, kunnen zij aangepast worden aan de (veranderende) behoefte: qua samenstelling of aantal. Dat doen we altijd in overleg met betrokken partijen.

Franeke: behoefte 55-75 tot 2030 volgens het marktonderzoek

- Er is al voldoende programma binnenstedelijk wonen met zorg;
- Ruimte voor meer binnenstedelijke plannen, gemengd grondgebonden en gestapeld, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen. Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- Franeke Zuid goed faseren gezien de onzekerheid over woningvraag op langere termijn;
- We gaan uit van netto minstens 30% sociale huur in de totale programmering voor Franeke: ca. 20 sociale huurwoningen bij de geraamde groei. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop.

St.-Annaparochie: behoefte 30-40

- Behoeftte aan meer binnendorpse plannen (gemengd grondgebonden en gestapeld, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen). Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als

gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen.

- Ontwikkeling van de locatie Nije Kamers is bijna afgerond;
- We gaan uit van netto minstens 30% sociale huur in de totale programmering voor dit dorp, ca. 10 woningen. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop.

Dronryp: 20-30 woningen

- Behoeftte aan meer binnendorpse plannen (nadruk op grondgebonden, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen). Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen.
- We gaan uit van netto minstens 30% sociale huur in de totale programmering voor dit dorp, ca. 10 woningen. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop.

Berltsum: 10-15 woningen

- Behoeftte aan een binnendorpse ontwikkeling (grondgebonden, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen). Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- De uitbreiding zullen wij goed faseren gezien de onzekerheid over woningvraag op langere termijn;
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop.

Menaam: op termijn 0 tot -10 woningen

- Behoeftte aan een binnendorpse ontwikkeling (grondgebonden, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen). Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- De uitbreiding De Boech Zuid is bijna gereed. Nieuwe plannen zoeken we binnendorps.
- We gaan uit van een stabiele of licht afnemende sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop.

St.-Jacobiparochie: op termijn 0 tot -30 woningen

- In dit dorp verwachten we geen (blijvende) groei. Verdunning op de ene plek kan ruimte geven voor herinvulling van een pand of plek elders in het dorp. Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- We gaan uit van een licht afnemende sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Minnertsga: op termijn 0 tot -5 woningen

- In Minnertsga draagt Havenstrjitte bij aan dorpsvernieuwing;
- De uitbreiding Groot Hermana 2 zullen wij goed faseren gezien de onzekerheid over woningvraag op langere termijn;
- We gaan uit van een licht afnemende sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

2 RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Sexbierum: 0 tot 5 woningen

- In dit dorp zijn meerdere vernieuwingsprojecten gepland, die bijdragen aan de vernieuwing aan het dorp;
- De planruimte op het Aeolusterrein is groter dan waar behoefte aan is;
- We gaan uit van een afnemende sociale voorraad, mede vanwege hun huidige hoge aandeel in de voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Tzummarum: 0 tot 10 woningen

- In dit dorp verwachten we geen (blijvende) groei. Verdunning op de ene plek kan ruimte geven voor herinvulling van een pand of plek elders in het dorp. Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Marsum: 0 tot 5 woningen

- In Marsum is vraag naar woningen denkbaar, niet in substantiële aantallen vanuit het dorp, maar met name ook vanuit Leeuwarden.
- Er is nu geen bouwruimte. We gaan in gesprek met het dorp over de vraag of bouwen voor instroom wenselijk is en wat een passend programma kan zijn.
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Tzum: op termijn 0 tot -10 woningen

- In dit dorp verwachten we geen (blijvende) groei. Verdunning op de ene plek kan ruimte geven voor herinvulling van een pand of plek elders in het dorp. Wij nodigen ontwikkelaars en corporaties daar toe uit. Als gemeente geven wij richting aan samenhang tussen de plannen;
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Winsum: 5 tot 10 woningen

- Er is een dorpsinitiatief dat leidt tot minder woningen. Enige aanvullende toevoeging is dan ook mogelijk. Daarover gaan we in gesprek met het dorp.
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Deinum: 5-10 woningen eigen vraag, extra door instroom mogelijk

- Na afronding van de actuele locatie Oost is verdere groei mogelijk, mede door de ligging bij Leeuwarden. Dit is een afweging die ook afhangt van ruimtelijke wenselijkheid en draagvlak in het dorp. Daarover spreken wij met het dorp.
- We gaan uit van een stabiele sociale voorraad. Dit als resultaat van nieuwbouw, sloop en/of verkoop. Nieuwbouw: nadruk op grondgebonden, levensloopbestendig.

Kleine dorpen: 0 tot -85 woningen, steeds vaker incidentele overschotten

- We kiezen hier voor maatwerk, in nieuwbouw maar ook in sloop.
- Als er in deze dorpen grotere locaties zijn geprogrammeerd, heroverwegen wij deze, omdat dit niet past bij het idee van maatwerk. Als het nodig is, deprogrammeren wij tot een niveau dat aansluit bij de behoefte van het dorp.

Risico's in de bestaande voorraad

In de volgende dorpen zien we – naast een doorlopende behoefte aan andere en nieuwe woningen – op termijn bovengemiddelde risico's in de bestaande woningvoorraad ontstaan:

- Oudere, kleine woningen koop en huur: St. Jacobiparochie, Ried, Tzum;
- Oudere kleine huurwoningen: Vrouwenparochie, Wier, Achlum, Spannum;
- Oudere, kleine en energetisch slechte koopwoningen: Oudebildtzijl, Firdgum.

In deze dorpen is het risico het grootst dat, bij oplopende sterfte, niet alle woningen opnieuw een woonfunctie krijgen, omdat er meer dan voldoende betere alternatieven zijn. Welke woningen dit precies worden, hangt zeer af van de mate waarin eigenaren nu of dan bereid zijn om er in te investeren. Ook is het mogelijk dat woningen een andere bestemming krijgen. In verschillende dorpen, zoals Ried en Tzum, lopen bijvoorbeeld transformatieprojecten om woningen te verbeteren. In een dorps als Achlum, met haar beschermd dorpsgezicht, is de bereidheid om te investeren in woningen die in theorie minder perspectief bieden, vermoedelijk groter. Zo zijn er voor alle dorpen maatwerkoplossingen mogelijk en nodig.

3

VOOR IEDEREEN
BETAALBAAR



3 VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

Een passende en blijvend betaalbare woning

We vinden het belangrijk dat iedereen in zijn woonplaats een betaalbare woning kan vinden. Betaalbaar wonen moet bereikbaar zijn in zowel de koop- als huursector, voor oude en jonge en ook voor kwetsbare en hulpbehoevende inwoners. De betaalbaarheid in Waadhoeke is in beginsel goed, maar om dit zo te houden zijn wel keuzes en investeringen nodig.

Met de corporaties en huurdersorganisaties maken we periodiek prestatieafspraken. In deze woonvisie leggen we vast wat we van de corporaties en huurdersorganisaties verwachten en wat wij daar tegenover stellen als gemeente. Daar kunnen de corporaties en huurdersorganisaties hun 'bod' op maken.

In de koopsector vragen twee zaken speciale aandacht. Ten eerste constateren we dat er voor jongeren die in de gemeente willen blijven vooral in de kleine dorpen niet altijd een betaalbare (koop)woning te vinden is. Ten tweede zorgen stijgende energieprijzen voor een beperking van de investeringsruimte in verduurzaming: vooral bij lagere inkomens met een koopwoning dreigt een vicieuze cirkel, eindigend in 'energearmoede'.

1. Naar behoefte sociale huur in dorpen en wijken

Voor inwoners die niet kunnen kopen en voor wie vrije sector huur te duur is, zijn voldoende geschikte sociale huurwoningen nodig.

- a) Als beginpunt voor nieuwe afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties stellen we dat de sociale huurvoorraad op gemeenteniveau naar verwachting licht zal afnemen. Dit op basis van verwachtingen bij de corporaties en huurdersorganisaties, en omdat een afnemend huishoudensaantal in de gemeente (zie woningmarktonderzoek) de komende jaren eerst de huurmarkt zal raken, daarna steeds meer de koopmarkt.
- b) We zien de stad Franeker en St.-Annaparochie, Tzummarum, Tzum, Menaam en Dronryp als dorpen met een zorgfunctie, waar de behoefte aan sociale huurwoningen naar onze verwachting gelijk blijft of groeit. Dit aangevuld met Winsum, Berltsum, Marsum en Deinum vanwege hun marktpositie of bovenlokale rol. Voor alle dorpen stellen we: bij een voorgenomen afname is een onderbouwing cruciaal.
- c) We vragen corporaties om hun investeringen te spreiden, door ook te investeren in kleine dorpen, ongeacht een groeiende of afnemende voorraad. Ook daar vinden we keuzevrijheid, comfort en energiezuinigheid belangrijk.
- d) We brengen iedere vier jaar met de corporaties en huurdersorganisaties de kwaliteit en staat van sociale huurwoningen in kaart om in beeld te krijgen welke sociale huurwoningen extra aandacht nodig hebben.
- e) We vragen de corporaties en huurdersorganisaties op basis van de vierjaarlijkse schouw, in samenwerking met de gemeente, een

'routekaart' te maken als uitgangspunt voor het maken van afspraken over het vernieuwen van de voorraad.

- f) Vanuit onze verantwoordelijkheid voor de woonomgeving onderzoeken we steeds of bij investeringen in de woningen ook een impuls voor de omgeving mogelijk is. Omgekeerd is het ook mogelijk dat als we het openbaar gebied opknappen, de corporatie wil meeliften met ons.
- g) We vragen de corporaties en huurdersorganisaties bij investeringen in verduurzaming om deze zo te kiezen dat de woonlasten er onder normale omstandigheden voor iedereen door omlaag gaan.
- h) We zien liever dat er in veel woningen beproefde ingrepen worden gedaan dan enkele dure experimenten.

3 VOOR IEDEREEN BETAALBAAR

2. Versnippering van bezit voorkomen

Verkoop van sociale huurwoningen biedt kansen voor de wat lagere inkomensgroepen met een koopwens. Nieuwbouw is niet voor iedereen betaalbaar. We hebben een aantal uitgangspunten:

- a) Corporaties verkopen bij voorkeur woningen in blokken en complexen waar al sprake is van versnipperd bezit. Nieuwe verkoopplannen van de corporaties worden met de huurdersorganisaties en de gemeente besproken.
- b) Een te verkopen woning heeft in principe een goede basiskwaliteit.
- c) Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties het nodig vinden om woningen terug te kopen, ziet de gemeente de eerste verantwoordelijkheid hiervoor bij de corporaties. Met behulp van het S&D-fonds kunnen we als gemeente financieel helpen.

3. Iedereen moet mee kunnen doen

Woonlasten zijn vaak de grootste kostenpost in een huishoudboekje.

Daarvoor is veel aandacht, maar uiteindelijk gaat het om wat je overhoudt om van te leven, na aftrek van deze kosten.

- a) We maken goed gebruik van de bestaande werkgroep 'betaalbaarheid', bestaand uit corporaties en huurdersverenigingen. Deze werkgroep 'betaalbaarheid' werkt aan extra instrumenten voor een gezonder huishoudboekje.
- b) Corporaties informeren partijen over de plannen van het verduurzamen van de woningen en de route die hierbij gevolgd wordt.
- c) Bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van problemen werken we vanuit de gemeentelijke gebiedsteams samen met corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen, politie en andere betrokkenen die in direct contact staan met bewoners. Samenwerkingen helpt om met weinig contactmomenten snel te herkennen waar er problemen zijn, en hoe deze op te lossen zijn. Een fysieke aanleiding tot contact (mankement aan een woning) kan leiden tot het oplossen van een sociaal probleem.

4. Meer aanbod in middeldure huur stimuleren

We krijgen van onze inwoners en van de markt signalen dat er behoefte is aan woningen in de middeldure huur.

- a) We willen meer woningen in het middeldure huursegment realiseren in Waadhoeke, met name in de grote kernen zoals Franeker, Dronryp en St.-Annaparochie. Dit kan bijvoorbeeld door transformatie van bestaand vastgoed of door nieuwe complexen te bouwen.
- b) Middeldure huur valt anno 2020 in Waadhoeke ongeveer tussen de eerste aftoppingsgrens (€619) en de liberalisatiegrens (€737) per maand. Dit betreft bedragen inclusief service kosten.
- c) We vragen corporaties en huurdersorganisaties om na te gaan of zij mogelijkheden zien om ook in het middeldure huursegment woningen te realiseren.
- d) Daarnaast nodigen we particuliere ontwikkelaars uit om met initiatieven in dit segment te komen, in het bijzonder als corporaties geen rol willen of kunnen nemen.
- e) We ondersteunen particuliere ontwikkelaars met een coöperatieve houding en denken mee over de haalbaarheid van initiatieven.

4

SAMENLEVEN IN WIJKEN EN DORPEN



4 SAMENLEVEN IN WIJKEN EN DORPEN

Samen werken aan een goede balans in wijken en dorpen

Waadhoeke kent vele gezichten: inwoners die hier geboren zijn en nieuwkomers, met allerlei behoeften en achtergronden, mensen die zeer betrokken zijn bij hun directe omgeving en mensen die hun netwerk daarbuiten hebben, mensen die graag behouden wat er nu is en mensen die verandering willen. Sommige inwoners zijn kwetsbaarder dan andere en hebben extra aandacht nodig.

Samen maken deze mensen onze buurten. We zien vaak dat 'als vanzelf' een goede sociale balans ontstaat in wijk- of dorpsgemeenschappen. Daar zijn we trots op. Soms is er meer nodig. Bijvoorbeeld het werken aan woonzorgvormen of het organiseren van goede zorgdiensten. Het kan ook gaan om situaties waarin de samenstelling van de bevolking snel verandert, waarin bestaande verbanden wegvallen of waarin er concentraties van mensen met een bijzondere achtergrond ontstaan. Wanneer dat de draagkracht en het zelf organiserend vermogen van wijken en dorpen overstijgt, zien wij hierin een rol voor de gemeente.

Als gemeente werken we vanaf 2020 met de Sociale Inclusie Agenda. Het uitgangspunt van de agenda is 'iedereen doet mee'. We gaan voor een blijvende aanpak van sociale vraagstukken. De gemeente heeft een ondersteunende rol in sociale projecten, en de regie over initiatieven en projecten blijft bij de inwoners zelf. Wanneer wij ondersteuning bieden, baseren wij ons op meetbare feiten, bijvoorbeeld uit de dorp- en wijkscan, maar tegelijk luisteren we naar de verhalen en ervaringen van inwoners. De eerste dorpen en wijken zijn al begonnen met deze nieuwe werkwijze, zoals in

de Professorenwijk en It Stiselpak. Het beleidsteam Sociaal Domein ondersteunt hen daarbij. In 2020 wordt deze Sociale Inclusie Agenda verder uitgewerkt en verbeterd op basis van de eerste ervaringen. Vanaf 2021 zullen we de agenda gebruiken voor alle vraagstukken binnen het sociaal domein.

1. Kwaliteit van de openbare ruimte

We streven naar het behoud en verbeteren van de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte is nauw verbonden met hoe inwoners hun woonomgeving ervaren. In alle gehouden bijeenkomsten is het belang van een goede openbare ruimte benoemd. Hierbij letten we onder andere op de navolgende aspecten:

- a) Groene biodiverse leefomgeving
- b) Beweegvriendelijke leefomgeving
- c) Ontmoetingsruimte in ieder dorp/wijk
- d) Verkeersveiligheid en sociale veiligheid
- e) In samenwerking met gebiedsteams, opbouwwerk, wijkbeheer en dorpencoördinatoren investeren in sociale netwerken / sociale samenhang

2. Dragende dorpen voor zorg overal

In de gemeente Waadhoeke hebben we in een aantal kernen een breed aanbod aan zorgwoningen (extra- en intramuraal) en zorg- en welzijnsvoorzieningen: dit zijn Franeker, St.-Annaparochie, Tzummarum, Tzum, Menaam en Dronryp. Verder geldt voor alle dorpen dat op kleinere schaal zorg en welzijn (extramuraal) wordt aangeboden.

- a) We zetten in op het behoud van spreiding van zorgvoorzieningen over meerdere dorpen zodat er voor mensen altijd op relatief korte afstand aanbod is.
- b) We maken ons als gemeente sterk voor het behoud van positie voor de stad Franeker en de vijf dorpen met een compleet aanbod als dragers voor de gemeente.
- c) We denken in netwerken van stad en dorpen die samen (zorg)voorzieningen dragen (zie hoofdstuk 5). Niet alle zorgvoorzieningen hoeven dan in één kern geconcentreerd te zijn: een netwerk van stad en dorpen kan ook samen in de behoefte voorzien.
- d) We verwelkomen uitbreiding van de bijzondere positie van de stad. De stad Franeker voorziet op het gebied van wonen, zorg en welzijn niet in de behoefte van alleen haar eigen inwoners van de gemeente Waadhoeke, maar ook voor de bredere regio Noordwest Fryslân. Franeker kent van oudsher een groot zorgaanbod voor bijzondere doelgroepen (VG, GGZ etc., zie ook punt 4 in dit hoofdstuk).

4 SAMENLEVEN IN WIJKEN EN DORPEN

3. Stimuleren bestaande koopwoningen levensloopbestendig maken

Ouderen in de gemeente Waadhoeke wonen steeds langer zelfstandig thuis. Enerzijds is dit een gevolg van veranderingen in de wetgeving, anderzijds zien we dat ouderen zelf ook aangeven oud te willen worden in hun eigen dorp en huis. Mensen koesteren vaak hun sociale netwerk en vertrouwde huis en omgeving, waarderen hun vaak lage woonlasten en organiseren oplossingen voor onderhoud.

- a) We zetten in op het levensloop-/zorgbestendig maken van de bestaande koopvoorraad door huiseigenaren zelf, door bewoners bewust te maken van de noodzaak en mogelijkheden middels voorlichting.

4. Op maat toevoegen van woonzorgvormen

Een relatief klein deel van de oudere inwoners heeft een echte verhuishwens. Hun wensen lopen zeer uiteen; zowel in koop als huur.

- a) We zetten ons in voor het aanbieden van een breed palet aan mogelijkheden tot het realiseren van gewenste woonvormen. Hierbij houden we er rekening mee dat kwaliteit en keuzemogelijkheid gaan boven grootschalige ontwikkelingen.
- b) We hebben bijzondere aandacht voor het realiseren van beschutte woonvormen zoals een gezamenlijk hofje (zoals in Berltsum) of het transformeren van voormalige verzorgingstehuizen naar (ver)nieuw(d)e woningen.
- c) We staan altijd open voor nieuwe initiatieven voor woonzorgvormen met meerwaarde voor het dorp en wijken (zie hoofdstuk 2 en

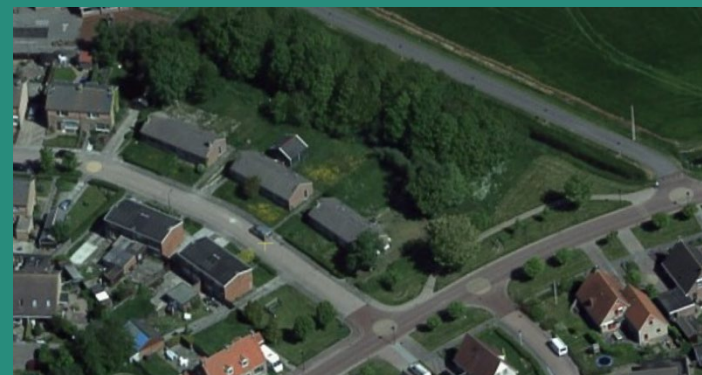
hoofdstuk 6). In overleg met alle betrokken partijen, professioneel en informeel, bieden we maatwerk.

5. Oog voor draagkracht in wijken en dorpen

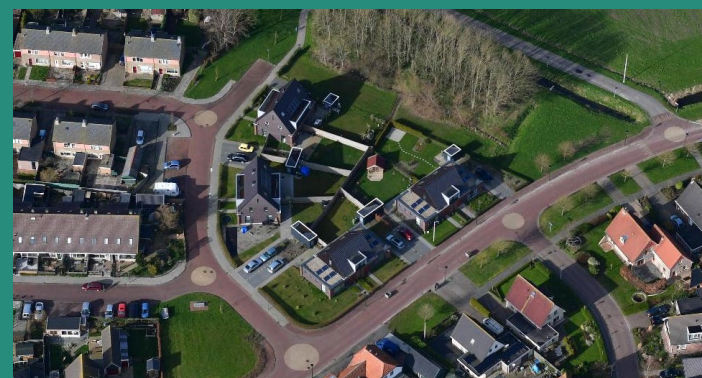
In de wijken en dorpen van Waadhoeke wonen mensen die extra aandacht nodig hebben. Bijvoorbeeld mensen met een VG- of GGZ-indicatie, dak- of thuislozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, arbeidsmigranten en statushouders. We willen dat deze mensen zo gewoon mogelijk wonen en meedoen in hun wijk of dorp.

- a) We willen de draagkracht van wijken en dorpen niet overbelasten. In het licht van de wettelijke overgang van Beschermd Wonen naar begeleid wonen voor een deel van deze doelgroepen, overwegen we per groep of en in hoeverre spreiden over wijken en dorpen nodig is.
- b) Als er toch ongewenste situaties ontstaan, is onze eerste stap in gesprek gaan met alle belanghebbende partijen, zodat we samen met hen gedragen keuzes kunnen maken.
- c) We hanteren het 'de straat is de maat'-principe wanneer bijzondere doelgroepen onzelfstandig gehuisvest worden. Voor arbeidsmigranten is dit in beleid vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten zijn: maximaal 1% van de woningen in een dorp en maximaal 10% van de woningen in een straat mogen gebruikt worden voor kamergewijze verhuur. Woningen met kamergewijze verhuur moeten minimaal 25 meter uit elkaar staan.

Voorbeeld integrale buurtvernieuwing Dongjum via S&D-fonds



In Dongjum is via het S&D-fonds een sloop-nieuwbouw project opgezet in samenwerking met inwoners, gemeente en corporatie. Er is aandacht geweest voor toekomstbestendige nieuwe huurwoningen, verdunning, openbare ruimte, wegen en riolering. Op de bovenstaande foto de locatie voor, op de onderste foto de locatie na nieuwbouw.



5

SAMEN STA JE
STERKER



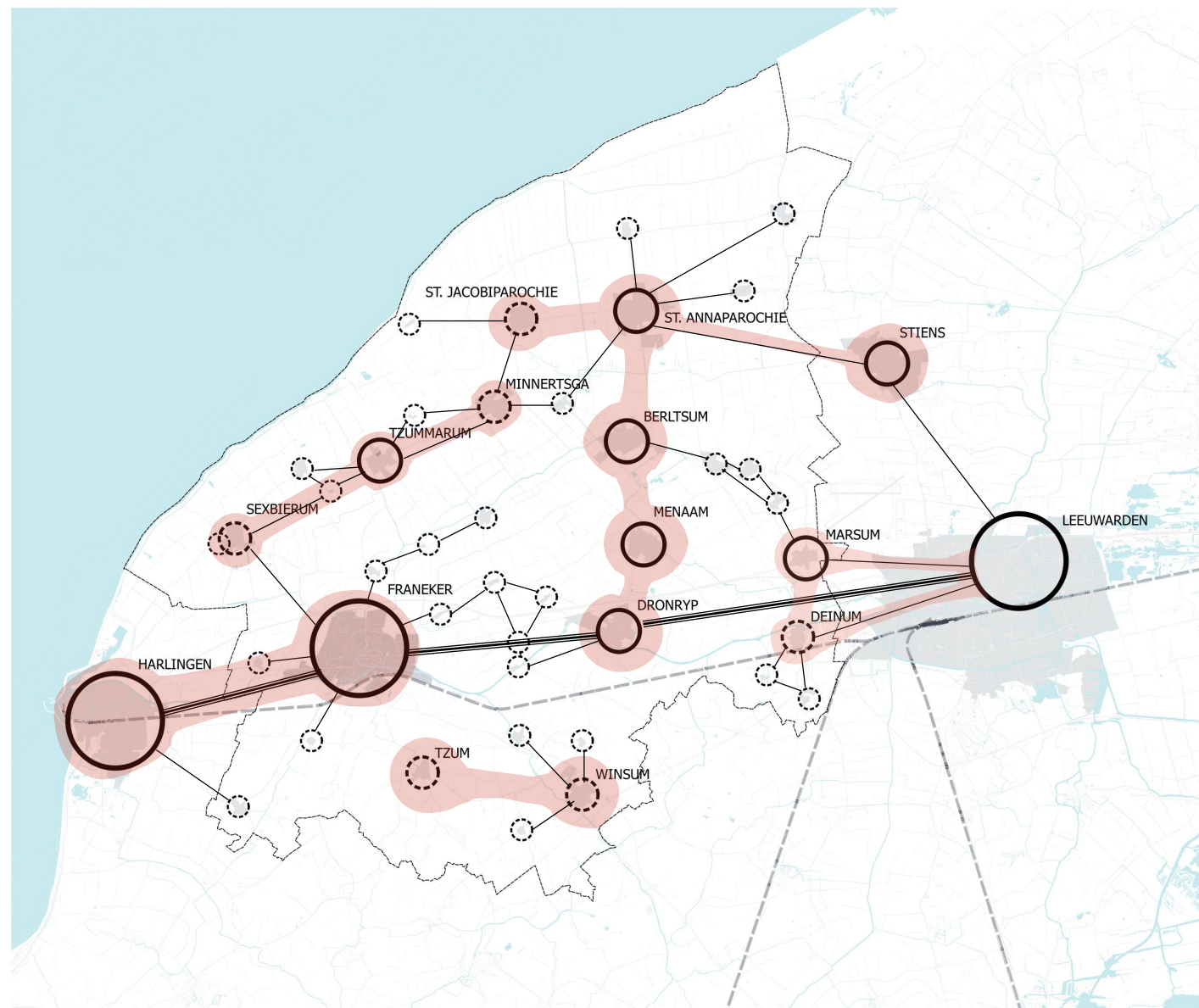
5 SAMEN STA JE STERKER

De wereld verandert en Waadhoeke verandert mee

In onze wijken en dorpen gaat veel goed. Maar onze dorpen geven ook aan dat zij zich zorgen maken over bereikbaarheid en voorzieningen. Door een grotere mobiliteit zien we dat schaalvergroting plaatsvindt. Ook verandert de behoefte van onze inwoners. Waadhoeke heeft, net als veel plekken in Nederland, te maken met vergrijzing en individualisering.

Voor een deel is deze schaalvergroting onvermijdelijk, maar de manier waarop wij als gemeenschap daar op reageren is aan ons. Daarbij blijken meer woningen en de fysieke aanwezigheid van voorzieningen voor de meeste mensen niet doorslaggevend voor prettig wonen. Belangrijker is hoe we er met elkaar voor zorgen dat mensen zich thuis voelen in een fijn huis, een prettige omgeving, waarin zij hun dagelijks leven goed kunnen organiseren. Uit de publiekssessie bleek dat wonen in onze dorpen nu al als zeer positief wordt ervaren. Dáár ligt voor ons de grootste uitdaging om het prettig wonen in onze dorpen te behouden/consolideren voor de toekomst. We willen veranderingen zien aankomen en deze voor zijn met oplossingen, en niet dat zij ons overkomen.

Deze kaart hiernaast illustreert hoe dorpen en steden met elkaar samenhangen. Uiteraard zijn er veel meer verbanden dan alleen deze.



5 SAMEN STA JE STERKER

1. Denken in netwerken van dorpen

Ons uitgangspunt is niet de wijk of het dorp zelf, maar het denken in netwerken van dorpen. Onderling verbonden en samenwerkende dorpen kunnen meer bieden dan ieder apart.

2. Bereikbaar en verbonden

Om een voorziening te behouden is er een minimaal aantal gebruikers nodig. Daar komt bij dat mensen andere eisen stellen aan voorzieningen en veel op internet organiseren. Dat zal ook in de komende jaren leiden tot verdere concentratie. Gemakkelijke bereikbaarheid van die voorzieningen voor iedereen neemt dan in belang toe, of dit nu digitaal is of fysiek.

- a) Als gemeente spannen we ons in om clusters van voorzieningen en dorpen goed te verbinden (fiets, OV, auto en internet).

3. Dorpsplannen maken we samen

- a) Waar dorpen clustering of samenwerking als meerwaarde zien, kunnen we hen ondersteunen in het uitwerken van eventuele plannen met oog voor ambitie én realiteit en met oplossingen die de dorpen binnen het netwerk sterker maken.
- b) We helpen dorpen(netwerken) graag bij het maken van integrale plannen en ambities met denkkracht, het organiseren van ontmoeting of financiële ondersteuning.
- c) We geven duidelijkheid over de gemeentelijke inzet aan onder andere ondernemers en organisaties, zodat zij hun eigen afweging kunnen maken over waar zij blijvend actief zijn of willen investeren.

4. Positie nemen in de regio

Waadhoeke is door de fusering in 2018 een grote gemeente geworden. Ook de gemeente is onderdeel van een regionaal netwerk waarin we naar samenwerking met andere gemeenten en regio's streven. In onze directe afstemming hebben we doorgaans te maken met de gemeente Harlingen, de provincie Fryslân en de Rijksoverheid.

- a) We hebben en behouden een sterke relatie met buurgemeenten zoals Harlingen, Leeuwarden en Noardeast-Fryslân en Súdwest-Fryslân voor werkgelegenheid en voorzieningen. We stemmen met de gemeente Harlingen en, in mindere mate, Leeuwarden ons woonbeleid af.
- b) We hebben bij het maken van plannen oog voor de ligging van dorpen. Zo is er in dorpen aan de oostkant van de gemeente (Deinum, Marsum, Dronryp) kans om meer inwoners (met name ook jongeren) te binden en gezinnen aan te trekken, vanwege de nabijheid van de stad Leeuwarden.
- c) We steken energie in het binden en aantrekken van inwoners door de voordelen van wonen in Waadhoeke goed voor het voetlicht te brengen, ook als je elders werk hebt.

UITGELICHT: FRANEKER KANSENPERSPECTIEF

1. De aantrekkingskracht van de (binnen)stad versterken

Franeker neemt als stad in de gemeente Waadhoeke een bijzondere positie in. Het historisch centrum, met het brede aanbod aan voorzieningen voor de gemeente en regio, heeft aantrekkingskracht op allerlei groepen inwoners van onze gemeente voor werken, wonen en recreëren. We vinden het daarom belangrijk om deze bijzondere positie van Franeker te behouden en te versterken. Hier leven enkele ideeën voor, welke we de komende jaren nader gaan onderzoeken.

- a) We zien kansen voor het stimuleren van recreatie en toerisme met de aanleg van een stadsstrand in de Alvestêdewyk.
- b) De werkgroep Vastgoed Binnenstad draagt de volgende ideeën aan:
 - o Transformeren van leegstaande winkelpanden naar een beperkt aantal Bed & Breakfast voorzieningen.
 - o Transformeren van leegstaande winkelpanden naar particuliere huurwoningen in het middel dure segment van €600 tot €700 (inclusief servicekosten) per maand.
 - o In het kader van klimaatadaptatie en shared space ziet de werkgroep kansen om meer ruimte te geven aan groen aan de weg, ter vervanging van stenen.

2. Aandacht voor de monumentale woningvoorraad*

De historische binnenstad van Franeker kent een groot aantal (rijks)monumentale panden. Deze panden worden door hun beschermde status vaak niet meegenomen in de voorgenomen verduurzaming.

- a) We gaan met eigenaren van dergelijke panden in gesprek om te kijken hoe zij deze panden toch kunnen verduurzamen binnen de regels van de Erfgoedverordening.
- b) We accepteren dat sommige panden niet verduurzaamd kunnen worden.
- c) Verdere aanpak van dergelijke panden komt terug in onze Duurzaamheidsagenda die in 2020 wordt bepaald en de vastgestelde Welstandsnota.

3. Alvestêdewyk verder ontwikkelen

- a) De Alvestêdewyk is dé nieuwbouwlocatie in Franeker en Waadhoeke. Gefaseerd geven we hier nader invulling aan.
- b) We bieden in deze wijk plek aan woningen met ruimte in en om het huis. Dit zijn doorgaans twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- c) Met de ontwikkelaar maken we afspraken over hoe we de wijk en de stad gaan promoten.

*NB: dit geldt ook voor enkele dorpen met een beschermd dorpsgezicht.



Voorbeeld historische panden binnenstad Franeker

Op de foto hierboven staat een foto van de binnenstad van Franeker. In het midden het Stadhuis van Franeker. De stad heeft een aantrekkingskracht op inwoners en bezoekers, door haar historische centrum en het hoge voorzieningenniveau. Mensen komen naar Franeker om te werken, wonen en recreëren.

Bijzondere aandacht geven we aan (de verduurzaming van) de monumentale panden in de binnenstad, waarvan het afgebeelde Stadhuis één is.

EN NU AAN DE SLAG



EN NU AAN DE SLAG

1. De woonvisie is het startpunt voor actie

Deze woonvisie is geen eindpunt maar juist een beginpunt. Als gemeente maken we de komende jaren plannen voor het wonen waarin deze woonvisie het toetsingskader is, samen met andere richtinggevendende documenten zoals onze Duurzaamheidsagenda (2020 vaststelling). Het grootste deel van de plannen en projecten komt echter niet vanuit de gemeente maar wordt gemaakt door inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ook voor hen is deze woonvisie van toepassing. We nodigen hen uit om met goede plannen te komen die passen bij deze visie.

2. Uitvoeringsprogramma's met wijken en dorpen

De agenda voor woningbouw in wijken en dorpen vullen we vanaf 2020 aan door met alle dorpen de komende twee jaar (verder) in gesprek te gaan over diverse thema's uit de Woonvisie zoals leefbaarheid, wonen en verpaupering/rotte kiezen. Als dorpen samen willen werken waarderen we dat. We willen dat investeringen er toe bijdragen dat dorpen in hun geheel aantrekkelijker worden als woonplek. Op dit moment zijn er al wijken en dorpen waar we aan werken. Er zijn vier soorten woningbouwprogramma's*:

1. *Herstructureringsprogramma's*; Berltsum, Bitgum, Bitgummole, Boksum, Marsum, Minnertsga, Peins, Ried en Vrouwenparochie
2. *Inbreidingslocaties*; Franeker (Schalsumerplan; locatie Linthorst Homanstraat) en St.-Annaparochie (Locatie Beuckelaerstraat)
3. *Transformatielocaties*; Franeker (locatie Vliet / Tuinen) en Franeker (locatie Vijfhuizen / Zevenhuizen)
4. *Uitbreidingslocaties*; Dronryp, Franeker (Alvestêdewyk) en St.-Annaparochie

* Deze woningbouwprogramma's worden uitgelegd in de bijlage 3.

3. We maken prestatieafspraken

De gemeente Waadhoeke werkt intensief samen met de lokaal verankerde corporaties in onze gemeente: Wonen Noordwest Friesland, Accolade en WoonFriesland en hun huurdersorganisaties. Met hen maken we prestatieafspraken in het Lokaal Akkoord voor Waadhoeke. Dit zal in 2020 worden opgesteld. Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast

wat corporaties en huurdersorganisaties van de gemeente mogen verwachten en wat de gemeente van corporaties vraagt.

- a) Deze woonvisie is vanaf nu de wettelijke basis onder die prestatieafspraken, zoals wordt voorgeschreven in de Woningwet uit 2015. Het 'Lokaal Akkoord 2020-2030' wordt daar op afgestemd.
- b) Jaarlijks brengen de corporaties en hun huurdersorganisaties een 'bod' uit. Daarin laten zij zien wat hun inzet is, welke investeringen zij doen om aan de ambities in de woonvisie te voldoen en wat de wederkerigheid is aan gemeentezijde. We stellen dat bod samen vast. Hierbij vragen wij ook aandacht voor niet-DAEB investeringen die gewenst zijn in de gemeente Waadhoeke (zie bijlage 4).
- c) Als gemeente hechten we waarde aan een constructieve, op vertrouwen gebaseerde samenwerkingsrelatie, waarin gemeente, corporaties en huurdersorganisaties als bondgenoten opereren.

In de bijlage staat de agenda en de insteek vanuit deze woonvisie namens de gemeente.

4. S&D-fonds

De gemeente Waadhoeke wil investeren in het openbaar gebied bij de uitvoering van haar woningbouwprogramma's. Hierbij wil zij niet alleen gebruik maken van (provinciale) subsidies, maar ook van haar eigen S&D-fonds (Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds. Dit fonds wordt periodiek gevoed om investeringen in het openbaar gebied (groen & grijs) te kunnen bekostigen. Maar ook om bepaalde ontwikkelingen op gang te brengen. Verder kan het in sommige gevallen ook nodig zijn dit in te zetten om particulier bezit te verwerven. Tot slot gebruiken we het S&D-fonds voor cofinanciering om aan subsidievoorwaarden van een eventuele opvolging van de ISV III te kunnen voldoen. In 2020 gaan we hiervoor een regeling uitwerken. Over de voeding van het S&D-fonds zal een integrale afweging plaats moeten vinden bij de begrotingsbehandeling.

5. Transitiefonds

- a) Waadhoeke wil zich inzetten voor een transitiefonds om de volkshuisvestelijke opgave in de bestaande woningvoorraad op grotere schaal te kunnen oppakken. Hiermee willen we zorgen voor behoud van de bestaande omgeving, het tegengaan van verpaupering en overschotten voorkomen. Onderdeel hiervan kan ook zijn: het op gang houden van doorstroming, vanuit minder gewilde naar meer passende woningen door onze inwoners, ondanks ontspanning op de woningmarkt die op langere termijn te verwachten is. We willen op korte termijn de huidige situatie in Waadhoeke in beeld brengen. Deze lobby richt zich op met name de provincie Fryslân en de Rijksoverheid (zie ook hoofdstuk 1 over de bestaande voorraad).
- b) Over de leegstand en verpaupering maken we ons zorgen. Zorgen over zowel de particuliere voorraad, de ontwikkelingen in de retailsector (leegstand en moeite om een passende nieuwe invulling te vinden) en de druk op de maatschappelijke voorzieningen. We staan als anticipeergemeente voor een grote uitdaging, maar realiseren ons ook dat we daarin niet uniek zijn. Zelf hebben we ervaring opgedaan via bijvoorbeeld de Bildtdijken, maar ook van voorbeelden elders kunnen we leren (bijvoorbeeld de Dorps Ontwikkel Maatschappijen; DOM's). Een grote opgave waar een vernieuwende aanpak voor noodzakelijk is. In 2020 werken we dit nader uit.

BIJLAGE 1

AGENDA

PRESTATIE

AFSPRAKEN

AGENDA PRESTATIE AFSPRAKEN

In deze bijlage brengen wij bijeen wat wij als gemeente van onze corporaties en huurdersorganisaties vragen, en wat wij hen te bieden hebben. Dit met als thema's: samen werken aan leefbare dorpen en wijken, en de biedingen van de corporaties en huurdersorganisaties goed mogelijk maken.

Kwaliteit in wonen en omgeving

1. We vragen corporaties om hun investeringen te spreiden, door ook te investeren in kleine dorpen, ongeacht een groeiende of afnemende voorraad. Ook daar vinden we keuzevrijheid, comfort en energiezuinigheid belangrijk. Dit om een vicieuze cirkel te voorkomen van achterblijvende kwaliteit en (daardoor) teruglopende vraag naar woningen. Het kan hierbij gaan om renovatie en om nieuwbouw / vervanging. Hiervoor stellen we geen precieze kaders vast maar we gaan graag met de corporaties en huurdersorganisaties in gesprek (maatwerk per locatie).
2. We brengen iedere vier jaar met de corporaties en huurdersorganisaties de kwaliteit en staat van sociale huurwoningen in kaart om in beeld te krijgen welke sociale huurwoningen extra aandacht nodig hebben.
3. We vragen de corporaties en huurdersorganisaties op basis van de vierjaarlijkse schouw, in samenwerking met de gemeente, een 'routekaart' te maken als uitgangspunt voor het maken van afspraken over het vernieuwen van de voorraad (corporaties) en omgeving (gemeente).
4. Doorlopend zoeken we als gemeente afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties als het gaat om voorraadvernieuwing en omgevingsverbetering. Waar mogelijk laten we dit gelijk oplopen, om

overlast te beperken tot één periode en om plekken een stevige impuls te geven.

5. We zien de stad Franeker en St.-Annaparochie, Tzummarum, Tzum, Menaam en Dronryp als dorpen met een zorgfunctie, waar de behoefte aan sociale huurwoningen vermoedelijk gelijk blijft of groeit. Dit aangevuld met Winsum, Berltsum, Marsum en Deinum vanwege hun marktpositie of bovenlokale rol. Dit zijn ook de dorpen waar we er van uit gaan dat woningbouw door corporaties in principe altijd geschikt is voor mensen met een zorgvraag.

Aantal sociale huurwoningen

6. Als beginpunt voor aantallen woningen gaan we er van uit dat de sociale huurvoorraad in de wijken en dorpen gelijk blijft of toeneemt. De huur/koop verhouding is in de Waadhoeke ongeveer 30/70%.
 - Per kern gaan we in beginsel uit van 30% sociaal in het totale netto woningbouwprogramma.
 - Op projectniveau kan dit afwijken. Als gemeente bewaken wij het totale programma per kern en geven richting aan.
 - Bij een voorgenomen afname van de sociale huurvoorraad is een onderbouwing cruciaal. We verwachten dat de corporaties en huurdersorganisaties zelf het beste in staat zijn om zo'n onderbouwing te leveren.
 - Minder woningen is niet: minder investeren. Corporaties kunnen in krimpende dorpen hun rol pakken door verdund te vernieuwen, bijvoorbeeld volgens het principe '10 eraf, 4 terug'. Zie ook punt 1.
7. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stelden samen

prioriteitenkaarten op. Daarin zien we de hoogste prioriteit bij sloop van ruim 300 woningen, met nieuwbouw van ruim 250 woningen. Op langere termijn zijn bijna 1.000 woningen in beeld, met daar tegenover nieuwbouw van bijna 750 woningen, een verdunning met bijna een kwart. Dit geldt voor een periode van de komende 10 jaar voor de sociale huur. Sloop komt voort uit een kwalitatieve afweging, kijkend naar de woning en de doelgroepen. Hoeveel nieuwbouw er uiteindelijk gepleegd wordt, laten we mede afhangen van de vraagontwikkelingen op de sociale huurmarkt per kern. Door middel van meer of minder nieuwbouw en via verkoop kunnen we de aantallen woningen passend maken bij de vraag in de kernen. Hierover blijven we contact houden met de corporaties en huurdersorganisaties. Waar sloop en/of verdunning plaatsvindt, worden afspraken gemaakt over invulling van de vrijkomende ruimte met bijvoorbeeld wisselwoningen, groen of water(opvang).

8. We bieden corporaties graag kansen om te vervangen of te bouwen, op eigen grond of elders. Bij nieuwe mogelijkheden benaderen we de corporaties en huurdersorganisaties vroeg, zodat zij kunnen aangeven of zij een rol willen spelen in een ontwikkeling.

AGENDA PRESTATIE AFSPRAKEN

Duurzaamheid en betaalbaarheid

- a) We willen dat corporatiewoningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk afgesproken eisen. Er zal meer moeten gebeuren om onze ambitie te behalen (2040 energieneutraal, zie het collegeprogramma). Daarover zullen we bij het maken van onze Duurzaamheidsagenda met de corporaties en huurdersorganisaties in gesprek gaan.
- b) We vragen de corporaties en huurdersorganisaties nu om bij verduurzaming zo te investeren dat de woonlasten er onder normale omstandigheden voor iedereen door omlaag gaan.
 - We zien daarom liever dat er in veel woningen beproefde ingrepen worden gedaan dan enkele dure experimenten.
 - We vragen aan corporaties en huurdersorganisaties om in hun bod aan te geven waar verduurzaming als eerste nodig is, kijkend naar complexen waar een combinatie te zien is van veel gezinnen (hoge lasten), ruime woningen (veel te verwarmen vertrekken), waar nog niet gerenoveerd is.
9. Verlaging van huurprijzen door corporaties raakt direct de investeringsruimte voor andere maatregelen (kwaliteitsverbetering, nieuwbouw, verduurzaming). We vragen de corporaties en huurdersorganisaties wel om aan te geven hoe zij omgaan met huurders met een armoedeval (relatief veel huur en weinig toeslagen) en niet-passend wonen bij zittende huurders.
10. Bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van problemen werken we vanuit de gemeentelijke gebiedsteams samen met corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen, politie en andere betrokkenen die in direct contact staan met bewoners. Deze

samenwerking helpt om met zo weinig mogelijk contactmomenten snel te herkennen waar er problemen zijn, en hoe deze op te lossen zijn. Een fysieke aanleiding tot contact (een mankement aan een woning) kan leiden tot oplossen van een sociaal probleem. Deze samenwerking zetten we graag voort.

11. We vragen corporaties en huurdersorganisaties om na te gaan of zij mogelijkheden zien om ook in het middeldure huursegment (in Waadhoeke zien we dit als €619-€737 inclusief service kosten) woningen te realiseren. Zo niet, dan benaderen wij marktpartijen.

Uitponden en inponden

12. Verkoop kan een nuttig middel zijn. Wel vragen we om zorgvuldig handelen:
 - Corporaties verkopen bij voorkeur woningen in blokken en complexen waar al sprake is van versnipperd bezit. Nieuwe verkoopplannen van de corporaties worden met de huurdersorganisaties en de gemeente besproken.
 - In dorpen met een kwetsbare woningvoorraad of bij kwetsbaar bezit (zie daarvoor het marktonderzoek) zijn we extra terughoudend met verkoop.
 - Een te verkopen woning heeft in principe een goede basiskwaliteit.
13. Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties het nodig vinden om woningen terug te kopen, ziet de gemeente de eerste verantwoordelijkheid hiervoor bij de corporaties. Met behulp van het S&D-fonds/Transitiefonds kunnen we als gemeente financieel helpen.

Rol gemeente

14. De gemeente neemt bij de uitvoering van de prestatieafspraken de "regisseursrol" op zich. De gemeente haalt de betrokken partijen bij elkaar en plant de benodigde overleggen. De rol van de gemeente kan verschillen per project/onderwerp. De verschillende rollen van de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zal nader uitgewerkt worden in:
 - Uitvoeringsprogramma's
 - Op te stellen Lokaal Akkoord gemeente Waadhoeke 2020 - 2030

BIJLAGE 2

ANDERE WOONVORMEN

ANDERE WOONVORMEN

De gemeente Waadhoeke staat open voor andere woonvormen die iets toevoegen aan de huidige woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan woningen, die niet de standaard beukmaat voeren en anders geplaatst zijn (bijvoorbeeld in hofvorm). Andere voorbeelden zijn bungalow- en kangoeroewoningen. Ook een tijdelijke woning naast een bestaande woning om mantelzorg te kunnen verlenen, zien we als meerwaarde voor de huidige woningvoorraad. Hierbij geldt uiteraard wel dat voor deze tijdelijke woning ook voldoende fysieke ruimte aanwezig moet zijn naast de bestaande woning op het perceel.

Voor alle woonvormen geldt dat deze zullen moeten voldoen aan de Welstandsnota/-criteria, Bouwbesluit, passend binnen de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk en overige relevante wet- en regelgeving. Ook hierbij geldt maatwerk en gaan we het gesprek aan met initiatiefnemer(s).

Woonvorm Tiny House

Een tiny house is een woning die tussen de 15 en 50 m2 groot is. De oorsprong van dit type woning was aanvankelijk voornamelijk gericht op kostenvermindering van de eigenaar. Dit is langzaam in de richting van een keuze voor duurzame woon- en levensstijl geëvolueerd. Momenteel wordt in toenemende mate dit type woning ook gebruikt als gast- of weekendverblijf.

Gezien de huidige demografische ontwikkeling, die een duidelijke vergrijzing van de huidige inwoners in Waadhoeke laat zien, is het de vraag of deze kleine nichemarkt past bij de vraagbehoefte in onze gemeente. Dit in tegenstelling tot een kleine woning die tussen de 50 en 70/80 m2 groot is. Als voorbeeld hiervan verwijzen we hierbij naar het project Kleiner Wonen in Berltsum. In deze kleine woning is het fysieke oppervlak dermate groot dat deze goed (van tevoren) kan worden ingericht naar de behoefte van ouderen met een mogelijke fysieke beperking (op latere leeftijd).

Met het oog op de (nabije) toekomst van onze woningvoorraad voegt een kleine woning, gezien onze demografische ontwikkeling, meer toe aan de huidige woningvoorraad dan een tiny house. Graag wachten we de langere termijn bevindingen van andere Friese gemeenten, waar dit woningtype al wel omarmd en gerealiseerd is, af.

Mochten er individuen zijn die vanuit ideologische redenen toch een tiny house willen realiseren, die voldoet aan de uitgangspunten van een tiny house (grootte van de woning, duurzaam woon- en levensstijl, kwalitatief hoogwaardig en geschikt voor permanent woongebruik) dan gaan we met deze mensen in gesprek.

BIJLAGE 3

WONINGBOUW PROGRAMMA

WONINGBOUW PROGRAMMA

Herstructureringsprogramma 2020 - 2030

Het herstructureringsprogramma betreft voornamelijk de sociale huurvoorraad in Waadhoeke. Na gezamenlijke inventarisatie met beide in de gemeente Waadhoeke actieve woningcorporaties (Wonen Noordwest Friesland en Accolade) en huurdersorganisaties is een herstructureringsprogramma opgesteld. Dit herstructureringsprogramma van de gemeente Waadhoeke 2020 - 2030 bestaat uit de volgende opgaven, die nog niet aan de raad zijn voorgelegd, per dorp:

- Berltsum
- Bitgum
- Bitgummole
- Boksum
- Marsum
- Minnertsga
- Peins
- Ried
- Vrouwenparochie

Uitgangspunt van het herstructureringsprogramma is een verbetering van de huidige woningvoorraad in de gemeente Waadhoeke. Hierbij zijn de gezamenlijke inventarisaties met beide woningcorporaties en huurdersorganisaties leidend.

Inbreidingslocaties

Waadhoeke kent onder andere de volgende herstructurerings- en/of ontwikkellocaties, waarbij de ontwikkelaars zelf al met hun herstructureringsplan naar buiten zijn getreden richting de omgeving:

- Franeke: Schalsumerplan; locatie Linthorst Homanstraat
- St.-Annaparochie: locatie Beuckelaerstraat

Schalsumerplan; locatie Linthorst Homanstraat

De voormalige Ford garage gelegen aan de Linthorst Homanstraat staat op dit moment al tijden leeg en wordt gezien als een potentiële "rotte kies" bij de entree van het Schalsumerplan. Het voornemen is om hier een appartementencomplex te realiseren passend binnen de kaders van de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk.

Locatie Beuckelaerstraat

De ontwikkellocatie van de oude Aldi aan de Beuckelaerstraat in St.-Annaparochie vraagt om een goede stedenbouwkundige invulling. Het voornemen is om hier een appartementencomplex te realiseren passend binnen de kaders van de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk. Daarmee wordt eveneens een potentiële "rotte kies" voorkomen.

Transformatielocaties

Vanuit de structuurvisie van de voormalige gemeente Franekeadeel zijn twee transformatielocaties aangewezen:

- Locatie Vliet/Tuinen
- Locatie Vijfhuizen/Zevenhuizen

Beide locaties maken qua ligging zodanig (onder)deel uit van de stad Franeke, dat een transformatie naar wonen van beide gebieden kwalitatief gezien zowel logisch als gewenst is. Vandaar dat beide locaties destijds als transformatielocaties zijn opgenomen in de structuurvisie van de stad Franeke.

Uitbreidingslocaties

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat de gemeente Waadhoeke drie grote(re) uitbreidingslocaties heeft; te weten in Franeke (Alvestêdewyk), Dronryp en St.-Annaparochie. Op deze drie locaties voorziet het extra toevoegen van woningen aan de huidige woningvoorraad gezien de combinatie ligging én woningmarkt in een huidige vraagbehoefte. Uiteraard is het van belang om op deze locaties de gewenste woningtypen tegen de juiste verkoopprijzen aan te bieden.

BIJLAGE 4

CATEGORIEËN
MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED

CATEGORIEËN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

De Woningwet (Novelle van Blok) staat gemeenten toe om in een woonvisie of vastgelegd volkshuisvestingsbeleid (bijvoorbeeld Woonplan) aan te geven welke niet-DAEB investeringen zij noodzakelijk achten. Door het opnemen van een lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed kan de woningcorporatie onder voorwaarden overgaan tot financiering en uitvoering.

DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB-activiteiten zijn:

- Bouw, verhuur en beheer sociale huurwoningen
- Investeren in leefbaarheid, waarbij woningcorporaties tot een bepaald bedrag per woning mogen uitgeven aan leefbaarheid.

Alle andere activiteiten behoren tot de categorie niet-DAEB.

Lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed:

- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- Basisscholen, vmbo-mbo scholen, Vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- Brede scholen met bijvoorbeeld peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang, buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- Wijkspportvoorzieningen
- Ruimten voor maatschappelijk werk
- Ruimten voor welzijnswerk
- Opvangcentra (blijf van mijn lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- Zorgsteunpunten
- Woningbouw/woningen ten behoeve van de zorg doelgroep ZZP 1 t/m 4
- Steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- Centra voor jeugd en gezin
- Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur
- Hospices
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Veiligheidshuizen
- Kleinschalige culturele activiteiten

- Speelvelden/-toestellen voor kinderen