

BOUWEN VOOR DE MIENSKIP

VOLKSHUISVESTINGS-
PROGRAMMA WAADHOEKE



BOUWEN VOOR DE MIENSKIP

Kaders

Je leest in dit hoofdstuk waar we als gemeente voor staan en wat we de komende tijd willen bereiken op het gebied van wonen. Hiermee streven we naar sterke kernen en een vitaal buitengebied, met een woningvoorraad die past bij wensen van onze inwoners. Daar horen vragen bij als: waar zien wij ruimte voor groei? Hoe zorgen we ervoor dat groei niet ten koste gaat van (ruimtelijke) kwaliteit in kernen? En hoe zorgen we voor een gezonde balans tussen wonen, werken, vrije tijd, leefbaarheid en duurzaamheid?

We beschrijven in dit hoofdstuk de kaders voor het Volkshuisvestingsprogramma. Dat doen we langs vier pijlers:

- 1 Genoeg passende woningen
- 2 Samen wonen in wijken en dorpen
- 3 Kwaliteit van het bestaande
- 4 Aantrekkelijke en vitale kernen



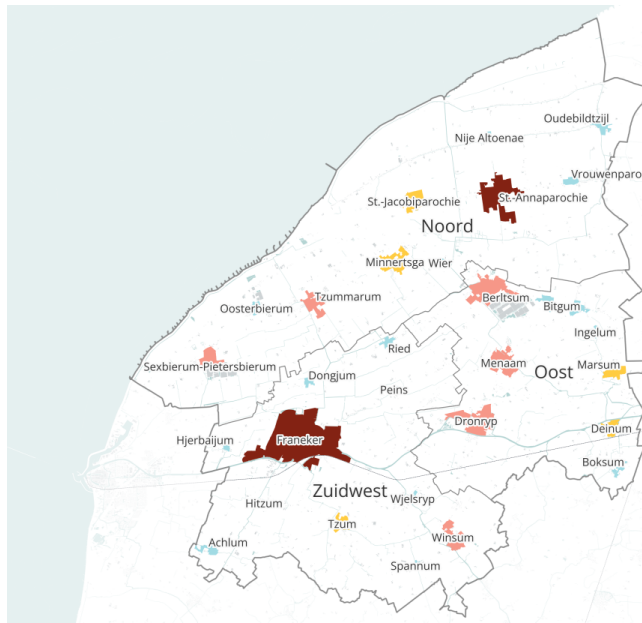
□ Franeker, Zuiderkade, nieuwbouw woonzorgappartementen. Foto: Jort Hogendorp.

BOUWEN VOOR DE MIENSKIP

Een indeling in soorten kernen

Op de kaart zie je hoe we onze kernen ingedeeld hebben:

- **Regionale voorzieningencentra:** Hier is een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar dorpen in de wijde omtrek op leunen.
- **Voorzieningskernen:** Hier zijn voldoende dagelijkse voorzieningen, maar voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn inwoners aangewezen op Franeker of St.-Annaparochie.
- **Basiskernen:** Het voorzieningenaanbod is hier beperkt tot hooguit een buurtsuper, bakker of basisschool, maar verder leunen deze kernen sterk op voorzieningskernen.
- **Woonkernen:** Hier zijn weinig tot geen voorzieningen, hooguit soms nog een kleine basisschool. We delen de woonkernen op in drie clusters: Noord, Oost en Zuidwest.



N.B. 1 We houden hier dezelfde kernindeling aan als in ons woonbehoefteonderzoek uit 2025. In ons woonbehoefteonderzoek is Dronryp een voorzieningskern, echter wel één die vanwege een goede ligging en ruim voorzieningen aanbod behoort tot de grotere (groei) kernen van Waadhoeke zoals later te lezen in dit document.

N.B. 2 In dit Volkshuisvestingsprogramma hebben we het soms over wijken. We bedoelen daarmee wijken binnen Franeker.

1

GENOEG PASSENDE WONINGEN

Waadhoeke wil een gemeente zijn waar mensen kunnen blijven wonen als ze dat willen en waar nieuwe inwoners welkom zijn. Ondertussen merken we dat de woningmarkt onder druk staat. Starters vinden lastig een betaalbare woning, doorstroming stukt en sommige doelgroepen (zoals ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag) kunnen niet op tijd verhuizen naar iets passends. Daarom sturen we op de woningvoorraad: in aantallen, kwaliteit en tempo en op de juiste plek. We gaan daarover in gesprek met dorps- en wijkvertegenwoordigers en maken daarna afspraken met o.a. corporaties, (lokale) bouwers en ontwikkelaar. Tegelijk werken we samen met andere overheden aan de woningbouwopgave, zoals gemeente Harlingen. Waarmee we in de regionaal verband een sterke relatie hebben en samenwerken aan de “uitnodigingszone Harlingen – Franeker”. Vanuit de Provinciale omgevingsvisie wordt deze zone als kansrijk gezien voor o.a. woningbouw, gastvrijheid en bedrijvigheid.

1.100 woningen toevoegen tot 2035

Waadhoeke groeit en verandert. We willen die groei benutten om onze kernen vitaal te houden, draagvlak onder voorzieningen en bedrijvigheid te behouden en ruimte te bieden aan mensen die hier al wonen of hiernaartoe willen verhuizen.

Onze ambitie is om in 2025-2035 netto 1.100 woningen toe te voegen. Dat getal is richtinggevend: het is ons kompas voor programmering, prioritering en inzet van mensen en middelen. We sturen daarbij niet alleen op het eindgetal, maar ook op een stabiel bouwtempo. Zo voorkomen we pieken en dalen in vraag aanbod en bouwen we door.

Bouwen voor lokale behoefte én instroom

We bouwen in de eerste plaats voor inwoners van Waadhoeke zelf: starters, gezinnen die ruimte zoeken en ouderen die willen doorstromen naar een passende woning. Waadhoeke is tegelijk onderdeel van een bredere regionale woningmarkt. Instroom van buitenaf hoort erbij en helpt om kernen vitaal te houden en om nieuwe groepen mensen een plek te bieden. We bouwen dan ook voor beide groepen.

In elke kern moet iets mogelijk zijn

Waadhoeke is een gemeente met tal van kernen, elk met een eigen schaal, identiteit en dynamiek. We willen dat alle kernen perspectief hebben. Dat betekent niet dat overal hetzelfde kan of moet, maar wél dat we in elke kern zoeken naar een passende toevoeging. Ons woonbehoefteonderzoek gebruiken we als startpunt voor de verdeling van de opgave en voor

prioritering. Soms is er lokaal meer vraag naar woningen. Dan is maatwerk gewenst en gaan we daarover het gesprek aan. In Franeker, St.-Annaparochie en Dronryp zien we ruimte om bovenop de aantallen uit het woonbehoefteonderzoek een plus te programmeren. Doordat die kernen een stevig voorzieningenpakket hebben en goed bereikbaar zijn, is daar blijvend meer vraag naar wonen, niet alleen lokaal, maar ook vanuit de regio. Tegelijk zijn we overal realistisch: plannen moeten uitvoerbaar zijn en passen bij de ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van een kern.

Inbreiden, herbestemmen en transformeren

We zijn zuinig op ons landschap en willen dorpen compact en herkenbaar houden. Daarom kijken we eerst naar ruimte die al beschikbaar is binnen bestaande kernen: lege plekken, vrijkomende gebouwen, verouderde panden, functiewijzigingen en transformatielocaties. Soms is uitbreiden nodig om genoeg woningen te realiseren, bij te dragen aan leefbaarheid of om een kern toekomstbestendig te houden. We willen namelijk ook niet onnodig groen inleveren en voorkomen dat bedrijfsruimte, winkels en andere voorzieningen verdwijnen. Uitbreiding kan dus wel, maar is pas aan de orde als we alle kansen en mogelijkheden binnen kernen zorgvuldig hebben afgewogen.

1

GENOEG PASSENDE WONINGEN

Goed benutten van wat er al staat

De snelst beschikbare woning is vaak de woning die er al staat. Daarom zetten we in op toevoegen van woningen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te splitsen, woningen op erven toe te voegen of leegstaande panden met andere functies om te zetten naar wonen waar dit passend is. Zo kunnen we sneller extra woningen te realiseren en dragen we bij aan meer diversiteit van woningaanbod in kernen.

Wonen betaalbaar houden

Betaalbaar wonen komt steeds meer onder druk te staan, ook in Waadhoeke. Daarom willen we instrumenten inzetten die helpen om wonen betaalbaar te houden. Dat kan bijvoorbeeld via afspraken in grond- en anterieure overeenkomsten, via tendercriteria, via antispeculatievoorwaarden, via sturing op woningtypen en doelgroepen of door samen te werken met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Verderop lees je welke instrumenten we wanneer inzetten en hoe we dat juridisch en praktisch goed regelen.

We omarmen innovatie in de bouw

De bouwopgave vraagt om snelheid en kwaliteit. Daarom staan we open voor nieuwe manieren van bouwen: modulaire bouw, conceptwoningen, circulaire toepassingen en andere bouwstromen die kunnen helpen om sneller en beter te bouwen. Innovatie is voor ons geen doel op zich. We zien het als middel om betaalbaarheid, kwaliteit en doorlooptijd te verbeteren.

Regierol pakken waar nodig, anders ondersteunen

Niet elke kern vraagt dezelfde aanpak. In kernen met een grote opgave pakken we als gemeente de regie. We sturen daar actief op het programma, zorgen voor locaties en organiseren waar mogelijk en gewenst de samenwerking met corporaties en marktpartijen. In kleinere kernen geven we ruimte aan initiatieven van bewonersgroepen, ontwikkelaars of grondeigenaren. Daar ondersteunen we met kennis, procesbegeleiding en duidelijkheid over kaders. Om ondersteuning bij alle kernen te borgen, dus ook waar minder eigen organiseervermogen is, verwachten we dat er meer menskracht nodig is bij de gemeente.

Oog voor aandachtsgroepen

We vinden het belangrijk dat aandachtsgroepen zoals ouderen, kwetsbare groepen, statushouders en groepen met urgentie (o.a. mantelzorgverleners, ernstig chronisch zieken, uitstromers uit intramurale instellingen) een plek kunnen vinden in Waadhoeke. We maken met onze partners, zoals corporaties en zorgpartijen, afspraken over toewijzing en eventuele hulp bij het samen wonen en leven in onze wijken en buurten. Arbeidsmigranten zijn een bijzondere groep hierbinnen. Hier is in Waadhoeke beleid voor vastgesteld.

Nader onderzoeken: voorrang voor eigen inwoners

Leefbare wijken en dorpen zijn groot goed. Daarom vinden we lokale binding en kansen voor eigen inwoners om in Waadhoeke te blijven wonen erg belangrijk. We verkennen welke mogelijkheden er zijn om te werken met voorrang voor eigen inwoners, binnen wat juridisch mogelijk is, met zowel woningcorporaties als marktpartijen. We zijn daar transparant over: we willen kansen vergroten, maar ook zorgvuldig omgaan met regels en gelijke behandeling.

1

GENOEG PASSENDE WONINGEN

30% sociale huur toevoegen

Sociale huur vervult een belangrijke functie binnen de woningmarkt in Waadhoeke. De woningen zijn betaalbaar en bieden perspectief voor groepen die niet terechtkunnen in de koop of vrije huurmarkt. En belangrijk: ze bieden kans voor starters om een eerste stap op de woningmarkt te zetten. We zetten conform het woonbehoeftesonderzoek in op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw. Uitgangspunt is ook dat het netto-aantal sociale huurwoningen in kleine kernen minimaal gelijk blijft. Kleine kernen moeten namelijk ook toegankelijk blijven voor verschillende inkomensgroepen.

Verkoop benutten voor betaalbaarheid

Bij verkoop door corporaties kijken we naar mogelijkheden om woningen langdurig betaalbaar te houden. Soms verkopen corporaties woningen, bijvoorbeeld vanwege portefeuillekeuzes of omdat verkoop middelen vrijmaakt voor nieuwbouw of verduurzaming. We willen bij verkoop actief kijken hoe betaalbaar- en beschikbaarheid zo veel mogelijk gegarandeerd kunnen worden.

Gericht middenhuur toevoegen

Het woonbehoeftesonderzoek laat zien dat sommige locaties zich goed lenen voor middenhuur. We bieden daarom ruimte voor middenhuur op gewilde locaties, met mede als doel om nieuwe doelgroepen aan te trekken. Middenhuur is voor sommige huishoudens een uitkomst, bijvoorbeeld voor degenen die te veel verdienen voor sociale huur, maar (nog) niet kunnen of willen kopen. Anderen kiezen er bewust voor, zoals ouderen. De kansen zijn volgens ons het grootst op plekken waar vraag, draagvlak en bereikbaarheid samenkomen, zoals in Franeker. Dit is vaak in de vorm van appartementen.

60% koop waarvan ruim de helft betaalbaar*

De vraag naar koopwoningen in Waadhoeke is groot. Daarom voegen we 60% van alle nieuwbouw toe in de koopsector, waarvan ongeveer de helft betaalbaar (in totaal: 32%). Betaalbare koop is cruciaal voor starters en jonge gezinnen. We willen dat betaalbare koop structureel onderdeel is van de woningbouwmix. Bij grotere nieuwbouwprojecten willen we dat minimaal twee derde

van de woningen betaalbaar is (dus sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Doorlopend monitoren

We gaan door met het monitoren van de woningmarkt samen met corporaties en marktpartijen. De woningmarkt verandert. Daarom blijft het niet bij een eenmalig document, maar blijven we monitoren wat er gebeurt. We willen inzicht in bijvoorbeeld bouwtempo, segmenten, doelgroepen, betaalbaarheid en doorstroming. Samen met corporaties en marktpartijen maken we afspraken over data, periodieke evaluatie en bijsturing. Zo houden we grip op wat we bereiken en wat nog knelt.

N.B. We houden hier grofweg de wensverdeling uit het woonbehoeftesonderzoek aan: 30% sociale huur, 10% middenhuur en 60% koop. Binnen koop is de vraag opgedeeld in 32% betaalbaar, 15% middelduur en 12% duur.

Gemeenten zijn verplicht om twee derde van hun toevoegopgave in het betaalbare segment (= sociale huur, middenhuur, betaalbare koop) te bouwen. Minimaal 30% moet sociale huur zijn. Als we bovenstaande wensverdeling realiseren, voldoen we daar in Waadhoeke ruim aan.

*De grens voor betaalbare koop wordt jaarlijks vastgesteld en geïndexeerd door het Rijk

2

SAMEN WONEN IN WIJKEN EN DORPEN

Sterke mienskip als fundament

Een goed sociaal netwerk van burens, vrienden en familie draagt bij aan een algemeen gevoel van welzijn voor iedereen. We investeren daarom in een sterke mienskip en actief burgerschap in al onze kernen. Zo voorkomen we vereenzaming en zorgvermijndend gedrag, bieden we inwoners mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en zorgen we ervoor dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Dat vermindert meteen het beroep op professionele zorg. Belangrijke voorwaarde is wel dat de lijntjes tussen formele en informele organisaties kort zijn. De signalerende functie vanuit informele netwerken kan bijvoorbeeld helpen om crisissituaties te voorkomen, door op tijd professionele zorg in te schakelen. We zetten daarom in op goede samenwerking tussen bijvoorbeeld zorgpartijen, welzijnsorganisaties, corporaties, zorgcoöperaties, vrijwilligers, mantelzorgers en buurtgenoten. De rol van mantelzorgers in het bijzonder is onmisbaar geworden. We vinden het dan ook belangrijk dat zij voldoende ondersteund worden in hun rol, ook op het gebied van huisvesting.

Cultuuromslag: het moet samen

We bewegen in Nederland steeds meer van een verzorgingsmaatschappij naar een maatschappij waar zelf- en samenredzaamheid leidend zijn in het woonzorglandschap. Dat dwingt ons tot een andere manier van werken en denken over wonen, welzijn en zorg, met een steeds belangrijkere rol voor de mienskip. Deze veranderingen zijn nodig om op termijn goed zorgaanbod overeind te houden. Hoe groter de acceptatie van deze veranderingen, hoe groter de bereidheid om samen aan oplossingen te werken, en hoe beter ook de kwaliteit van wonen, welzijn en zorg in de decennia die nog voor ons liggen. Dat is (nog) niet voor iedereen zichtbaar en vanzelfsprekend. Maar het betekent wel veel. Denk aan inwoners stimuleren om op tijd te verhuizen naar een passende woning of de bestaande woning (liefst preventief) geschikt te maken om in te blijven wonen. Of het besef dat huisartsen en thuiszorgmedewerkers niet in elk dorp zorg aan huis kunnen leveren. Zonder deze cultuuromslag wordt goede zorg onhaalbaar en onbetaalbaar. Hierna leggen we preciezer uit wat dat betekent.

Voor iedereen het best haalbare 'arrangement'

Basisvoorzieningen zoals een ontmoetingsplek of steunpunt dragen bij aan zelfstandig oud worden in je eigen buurt, binnen je eigen sociale vangnet. We willen dat elk dorp en elke wijk een laagdrempelige ontmoetingsplek heeft waar inwoners op terug kunnen vallen. In de meeste dorpen en wijken is die functie al aanwezig, soms in een andere vorm dan een dorps- of buurthuis. Daar waar die functie er nog niet is, kijken we samen met inwoners naar wat er nodig is. We ondersteunen hen om zo'n plek op te zetten. Lukt dat niet, dan spannen we ons in om voorzieningen of diensten voor inwoners bereikbaar te maken. Zo bieden we overal het best haalbare 'arrangement' voor onze inwoners. Voor ons is het belangrijk dat de woonomgeving bijdraagt aan zelfredzaamheid van onze inwoners en gezond gedrag en ontmoeten uitnodigt, voor jong én oud.

2

SAMEN WONEN IN WIJKEN EN DORPEN

Gezonde en toegankelijke woonomgeving

Een gezonde en toegankelijke woonomgeving is belangrijk voor het welzijn van onze inwoners. We willen daarom dat de woonomgeving bijdraagt aan zelfredzaamheid en dat het gezond gedrag en ontmoeten uitnodigt, voor jong én oud. Zelfredzaamheid van mensen is gebaat bij een woonomgeving die obstakelvrij, veilig en toegankelijk is, met voldoende rustpunten en die uitnodigt tot gezond gedrag. Dat betekent bijvoorbeeld dat we bij herinrichting van openbare ruimten oog hebben voor ontmoeting, samenzijn en toegankelijkheid voor alle doelgroepen. In buurten waar veel inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen, krijgt dit extra aandacht.

Goede verankering in de buurt

De woonomgeving gaat niet alleen over het fysieke, maar ook over 'zachte' eigenschappen: hoe groepen in een buurt wonen. Sommige inwoners hebben speciale aandacht nodig bij het zelfstandig wonen of bij het samen wonen met anderen in hun omgeving. We hebben speciaal aandacht voor inwoners die individueel wonen en soms onbegrepen

gedrag vertonen, bijvoorbeeld bij groepen die beschermd wonen. We vinden het belangrijk dat zij optimaal deel uitmaken van de maatschappij en dat zij veilig kunnen wonen en leven samen met andere buurtbewoners. Dat kan bijvoorbeeld met goede signalering en begeleiding, door woonafspraken te maken, door te zorgen voor spreiding over straten en buurten en door stedenbouwkundig voor de juiste setting te kiezen. We werken daarbij nauw samen met woonzorgpartners.

Zorgen voor passend woningaanbod

Het aantal inwoners dat zorg of ondersteuning nodig heeft, neemt toe. We weten dat de meeste ouderen pas verhuizen als het echt niet meer anders kan. Zij passen hun woning aan met kleine ingrepen, zoals een traplift of drempelloze deuren, vaak vergoed vanuit de Wmo. We helpen woningeigenaren hierbij. We beseffen namelijk dat het aantal ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag veel groter is dan het aantal passende woningen dat wij kunnen bouwen. Oplossingen zoeken in bestaande woningen is dan ook onvermijdelijk. Er zijn ook nieuwe

woningen nodig. Uit ons woonbehoefteonderzoek uit 2025 blijkt dat er 390 tot 530 levensloopgeschikte woningen toegevoegd moeten worden, verspreid over huur en koop. Het gaat dan om woningen die voldoen aan de definitie voor nultreden die het Rijk ons meegeeft. Een deel daarvan moet geclusterd* of zorggeschikt zijn. We sturen op een mix van typologieën en prijsklassen, om zo doorstroming te stimuleren. Het zwaartepunt ligt op grondgebonden woningen met een kleine tuin. In sommige gevallen zetten we actief in op doorstroming naar deze woningen, bijvoorbeeld als aanpassen van de bestaande woning een onevenredig groot beslag legt op publieke middelen (zoals de Wmo).

* Volgens het Rijk moet een geclusterde woonvorm beschikken over een inpandige ontmoetingsruimte. Dat lukt alleen bij appartementen. In Waadhoeke zien we juist veel vraag naar grondgebonden oplossingen. We hanteren daarom in lijn met de Provincie een iets aangepaste definitie, waarbij een ontmoetingsruimte *in de buurt van* een geclusterde woonvormen aanwezig moet zijn. Die definitie past beter bij het karakter en de woonvraag van Waadhoeke.

2

SAMEN WONEN IN WIJKEN EN DORPEN

Werken aan passende woonzorgvormen

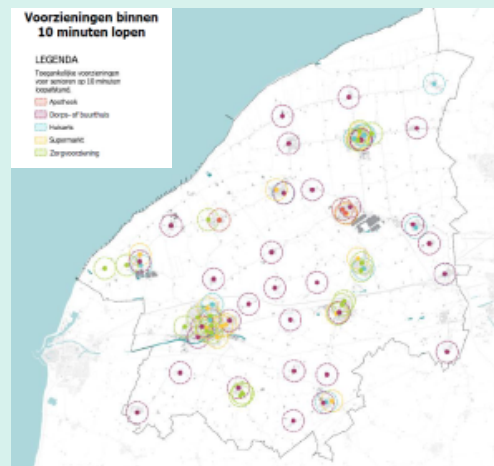
Sommige inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag kunnen niet zelfstandig thuis wonen. Voor hen moeten er passende woonzorgoplossingen zijn waarbij woning, plek, omgeving en zorgaanbod goed op elkaar afgestemd zijn, zodat zelfredzaamheid alsnog zo goed mogelijk gefaciliteerd wordt. Uitgangspunt is dat goede professionele zorg dichtbij en van goede kwaliteit is. Dat gaat niet overal samen. Daarom maken we keuzes en zoeken we steeds naar de best haalbare combinaties.

- De spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen over bestaande zorgkernen willen we behouden. In een aantal kernen van onze gemeente bestaat al een breed aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals Franeker, St.-Annaparochie, Tzummarum, Tzum, Menaam en Dronryp. Dat betekent dat het aanbod van zorgvoorzieningen geclusterd blijft in deze kernen en dat we daar streven naar kwaliteit en beschikbaarheid, nu en in de toekomst.
- Binnen deze zorgkernen zetten we in op behoud, en waar mogelijk, versterken van het aanbod.

Professionele zorg en thuiszorg zijn hier de hele dag dichtbij. We verbeteren hier het woningaanbod voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat betekent dat er meer geschikte woningen bij komen, variërend van nultreden tot geclusterd tot zorggeschikt. Daar horen ook verbeteringen in de woonomgeving bij.

- In deze zorgkernen zetten we in het bijzonder in op tussenvormen tussen wonen en zorg. Die zijn bedoeld voor mensen die zelfstandig moeten wonen, maar wel behoefte hebben aan 24-uurszorg dichtbij en naar wie extra wordt omgekeken. Het gaat om kleinschalige geclusterde woonvormen dicht bij bestaande zorgvoorzieningen.
- Buiten de zorgkernen bieden we inwoners wel de mogelijkheid om hun woning levensloopgeschikt te maken, maar we garanderen daar niet langer dat professionele zorg (thuiszorg, huisarts) op afroep beschikbaar is. We bouwen hier geen zorggeschikte woningen. Daar ligt een grotere taak voor de mienskip. Inwoners(groepen) die zelf (woon)oplossingen

organiseren om in de nabijheid voor elkaar te zorgen ondersteunen we wel.



Kaart: Voorzieningen belangrijk voor o.a. mensen met een zorgvraag.
Bron: Woonzorganalyse Waadhoeke

2

SAMEN WONEN IN WIJKEN EN DORPEN

Kansen voor jongeren en starters vergroten

Jongeren en starters vormen de toekomst van Waadhoeke. Als zij geen plek kunnen vinden, vergrijzen kernen sneller en komt draagvlak voor voorzieningen onder druk te staan. We willen daarom kansen voor jongeren en starters vergroten. Dat vraagt niet alleen om meer woningen, maar om het juiste type woningen op de juiste plek: betaalbaar, passend bij een eerste stap en goed verspreid over kernen waar zij ook echt willen wonen.

Voldoende gezinswoningen bouwen

Gezinnen zijn de motor van onze gemeente. We willen dat er ook voldoende gezinswoningen worden gebouwd. Een demografische balans in de gemeente is belangrijk om voorzieningen in de lucht te houden en de leefkwaliteit goed te houden. Daarom willen we dat nieuwbouw niet alleen bestaat uit kleine woningen, maar ook voldoende gezinswoningen bevat, op plekken waar dat logisch is.

Ongeveer een kwart (middel)dure koop

We willen dat ongeveer een kwart (27%) van alle toevoegingen in het middeldure of dure koopsegment terecht komt (voor de rekensom: zie de N.B. onderaan pagina 6). Een gezonde woningmarkt heeft ook aanbod voor doorstromers: inwoners die willen doorgroeien, een stap maken naar een levensloopgeschikte koopwoning of terugkeren naar Waadhoeke met meer bestedingsruimte. Middeldure en dure koop zijn onmisbaar om doorstroming op gang te houden en zorgen voor diversiteit in buurten. We kiezen hier niet voor 'luxe boven alles', maar voor een bewuste balans in ons woningaanbod.

Balans in de woningvoorraad

In wijken en dorpen moet voor verschillende doelgroepen keuzeaanbod zijn. We streven daarom naar een gezonde balans in de woningvoorraad wat betreft eigendom (huur of koop) en prijsklassen. In beginsel streven we in alle kernen bij benadering een 30-40-30-verhouding* na (precieze wenspercentages lees je in ons woonbehoefteonderzoek en in de exacte percentages in de tekst in dit hoofdstuk). We

proberen die verdeling ook in plannen te halen. We bewegen op termijn dus naar een gebalanceerder woningaanbod toe. We verwachten dat deze balans bijdraagt aan leefbaarheid, kansengelijkheid én een vitale mienskip.

* Hiermee bedoelen we: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop, 30% middeldure of dure koop. In Waadhoeke houden we de wensverdeling aan zoals beschreven onderaan pagina XX. Die komt nagenoeg overeen met de 30-40-30-verhouding.

3

KWALITEIT VAN HET BESTAANDE

Het grootste deel van de inwoners van Waadhoeke woont niet in nieuwbouw, maar in bestaande buurten en dorpen. Dáár zit dus ook de grootste winst: in comfort, gezondheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid. Daarom sturen we niet alleen op bouwen, maar ook op verbeteren. We willen dat woningen prettig zijn om in te wonen, dat energie betaalbaar blijft, dat we klaar zijn voor klimaatverandering en dat kwetsbare plekken niet verder afglijden. Tegelijk willen we de identiteit en kwaliteit van Waadhoeke behouden.

In 2050 aardgasvrije bebouwde omgeving

De overstap naar aardgasvrij vraagt een lange adem. Niet elke wijk kan morgen over, en niet elke woning vraagt om dezelfde oplossing. Daarom kiezen we voor een planmatige route: stap voor stap, met heldere keuzes per gebied en met oog voor betaalbaarheid.

Particulieren informeren én ondersteunen

We stimuleren particuliere huiseigenaren om hun woning te verduurzamen. We doen dat met voorlichting en helpen

inwoners waar nodig ook financieel. De particuliere voorraad is groot en divers: van goed geïsoleerde woningen tot huizen waar verduurzamen ingewikkeld of duur is. Inwoners die hun woning willen verduurzamen willen we faciliteren. Daarom zetten we in op een combinatie van goede voorlichting en gerichte ondersteuning. Voorlichting betekent: een helder verhaal, simpele stappen, betrouwbare adviezen en praktische hulp bij keuzes. Financiële ondersteuning zetten we in waar dat nodig is, om te voorkomen dat verduurzaming alleen haalbaar is voor mensen die het al breed hebben.

Klimaatadaptief inrichten van tuinen stimuleren

Klimaatadaptatie is niet alleen een taak van de gemeente. In een versteende tuin kan water niet weg en warmt de omgeving sneller op. Door tuinen te vergroenen, regenwater te laten infiltreren en schaduw te creëren, maken inwoners hun eigen woonomgeving prettiger én helpen ze mee om wateroverlast te beperken.

3

KWALITEIT VAN HET BESTAANDE

Nieuwe kwaliteit voor kwetsbare plekken

We willen voorkomen dat rotte kiezen of andere kwetsbare panden en plekken de woonomgeving negatief beïnvloeden. We pakken zulke plekken aan en zoeken naar hernieuwde invulling met bijvoorbeeld wonen. Veel kernen hebben onderbenutte (en soms vervallen of onveilige) plekken binnen de bebouwde kom. We willen plekken tijdig in beeld hebben en gericht aanpakken. Hernieuwde invulling met wonen kan daarbij een sterke oplossing zijn. We komen in het uitvoeringsprogramma met een concrete invulling van onze ambitie.

Bouwen met respect voor identiteit

We benutten woningbouw om de bestaande structuur en het beeld van onze dorpen en wijken te behouden en te versterken. We zijn zuinig op ons erfgoed in de vorm van beschermde stads- en dorpsgezichten, gebouwen, archeologisch waardevolle plekken en ons groene erfgoed. We gebruiken nieuwbouw van woningen bewust als middel om kwaliteit toe te voegen: dorpsranden afhechten, straten die logisch aansluiten en plekken die de identiteit

versterken. Erfgoed is daarbij geen rem, maar een kwaliteit: het maakt Waadhoeke herkenbaar en aantrekkelijk. Dit vraagt om zorgvuldig ontwerpen en vroegtijdige afwegingen.

Wonen is pas echt fijn als de omgeving klopt. Een woning is meer dan stenen: het gaat ook om de straat, om voorzieningen, om ruimte om te bewegen, om groen om te ontmoeten en om de zekerheid dat je buurt mee kan met klimaatverandering en vergrijzing. In Waadhoeke bouwen we daarom niet alleen meer woningen, maar werken we ook aan aantrekkelijke en vitale kernen. We versterken de kwaliteit van kernen, maken buurten toekomstbestendig en houden oog voor samenleven in de mienskip. De kaders in dit hoofdstuk geven richting aan hoe we woningbouw en inrichting van dorpen en wijken gebruiken om vitaliteit te vergroten, nu en richting 2035.

Gemixte buurten: een leefbare mix van jong en oud

In vitale kernen wonen verschillende generaties en soorten huishoudens naast elkaar. Dit vergroot de draagkracht van kernen en vergroot de kans dat mensen in hun eigen omgeving kunnen doorstromen. Bij woningbouwplannen kijken we niet alleen naar aantallen, maar ook naar doelgroepen en de huidige bewoners. Dit betekent niet dat elk project alles moet bevatten. Het betekent wél dat we

willen bouwen aan buurten die zich in balans kunnen ontwikkelen.

Zorgvuldig een plek bieden aan aandachtsgroepen

Waadhoeke wil een gemeente zijn waar mensen een plek kunnen vinden, ook als ze extra ondersteuning nodig hebben. Tegelijk weten we dat de woonomgeving en de sociale basis grenzen kennen. Bij de huisvesting van aandachtsgroepen wegen we daarom zorgvuldig af wat een wijk of dorp kan dragen. We willen een woonomgeving creëren waar voorzieningen en netwerken zo goed mogelijk op behoeften aansluiten. We voorkomen dat op één plek te veel druk ontstaat op leefbaarheid of op vrijwilligers, buurtbewoners en professionals.

Circulariteit: van aanjagen naar de standaard

Circulair (ver)bouwen helpt om grondstoffen te besparen, afval te verminderen en de kwaliteit van bouwen te verhogen. We beginnen met aanjagen: door het gesprek bij projecten standaard te voeren, door pilots mogelijk te maken en door eisen geleidelijk te laten meegroeien met de

praktijk. Op termijn willen we dat circulariteit niet meer 'extra' is, maar onderdeel is van hoe we projecten beoordelen en realiseren.

Goed verbonden kernen

We spannen ons in om clusters van voorzieningen en dorpen goed te verbinden met de fiets, per openbaar vervoer, met de auto en via internet. Vitaliteit vraagt om goede bereikbaarheid. Niet elke kern heeft alles in huis, en dat hoeft ook niet. Maar inwoners moeten wel gemakkelijk bij voorzieningen, werk, onderwijs en zorg kunnen komen. Daarom kijken we naar verbindingen tussen dorpen en voorzieningencentra: veilig fietsen, passend openbaar vervoer waar mogelijk, goede autoverbindingen en snel internet.

4

AANTREKKELIJKE EN VITALE KERNEN

Ruimtelijke kwaliteit behouden en verbeteren

Waadhoeke heeft kernen met een eigen karakter. Die kwaliteit willen we behouden. Tegelijk zijn er locaties waar de kwaliteit onder druk staat, door verrommeling, leegstand, rommelige randen, onaantrekkelijke openbare ruimte of kwetsbare woningvoorraad. Hier willen we gericht op sturen: niet overal dezelfde regels, maar maatwerk per kern of wijk. We gebruiken woningbouw en herontwikkeling zo als kans om de ruimtelijke kwaliteit van onze kernen te verbeteren.

Leefbare en uitnodigende openbare ruimten

Een vitale kern draait niet alleen om woningen, maar ook om de openbare ruimte eromheen. Dat bepaalt of een buurt prettig aanvoelt, of mensen elkaar tegenkomen, of kinderen veilig kunnen spelen en of ouderen graag een ommetje maken. Daarom zetten we in op een openbare ruimte die uitnodigt: veilig, toegankelijk en groen opgezet.

Groen en water als basis voor klimaatadaptatie

Bij de inrichting van dorpen en wijken letten we op voldoende groen en vangen we regenwater zo veel mogelijk op in de bodem en in wadi's, vijvers of sloten. Het klimaat verandert: piekbuien komen vaker voor, droogte en hitte nemen toe. We willen dat onze dorpen en wijken daar tegen kunnen. Dat doen we door groen en water niet achteraf toe te voegen, maar als basis mee te nemen in (her)inrichting en nieuwbouw. We ontwikkelen water- en bodemgestuurd.