

# ***Ontwerp Woonvisie Heerenveen 2023-2028***

*Een buitengewone plek om thuis te komen*







# Ontwerp Woonvisie Heerenveen 2023-2028

*Een buitengewone plek om thuis te komen*

*Ontwerp Woonvisie*

*Versie 20 april 2023*

*Vastgesteld door de gemeenteraad*

-

*Afbeelding voorblad*

*Kempenaerssingel, Heerenveen-Midden<sup>1</sup>*



Inhoudsopgave

Samenvatting .....4

1 Wonen: een urgent thema .....6

1.1 Wonen is een sociaal grondrecht én een urgent thema..... 6

1.2 Proces woonvisie: samen met inwoners en partners ..... 6

2 Start: kwaliteiten & woonopgaven .....8

2.1 Een dorpse gemeenschap met stadse allure ..... 8

2.2 Landschappelijke kwaliteit en economische kracht als motor ..... 8

2.3 Aantrekkingskracht van Heerenveen op de regionale woningmarkt ..... 8

2.4 Meer werkgelegenheid, meer inwoners en meer woningen!..... 9

2.5 Wensen van mensen & kerngebondenheid..... 9

2.6 Aanwijzingen bouwprogramma..... 10

3 Visie: poort naar het Noorden .....12

3.1 Kernkwaliteiten Heerenveen én versterken positie ..... 12

3.2 Vijf prioriteiten die richting geven en de kern vormen van de woonvisie..... 13

4 Focus: vijf prioriteiten uitgewerkt .....14

4.1 Heerenveen groeit als poort naar het Noorden ..... 14

4.2 Een gevarieerde bevolking vraagt vooral toevoegen betaalbare woningen... 16

4.3 Een gemeente met vitale kernen en gemengde wijken..... 18

4.4 Een inclusieve gemeente en een divers woonzorglandschap ..... 20

4.5 Een klimaatadaptieve woonomgeving en een duurzaam thuis..... 22

5 Waarmaken: regie en actieplan.....23

5.1 Kritische succesfactoren..... 24

5.2 Regie nemen: actieplan en programma(leider) wonen gemeente..... 24

5.3 Regisserend grondbeleid..... 25

5.4 Monitoring en bijsturen ..... 25

5.5 Houdbaarheid en doorlooptijd..... 25

Bijlage 1: Actieplan Wonen (maatregelen & instrumenten)

Bijlage 2: Afwegingskader Wonen



Skoatterwâld, Heerenveen<sup>1</sup>



# Samenvatting

## Wonen is belangrijk; wonen is persoonlijk

In Nederland is de overheid verantwoordelijk voor voldoende beschikbare, betaalbare woningen én kwalitatief goede woningen. De opgaven voor de woningmarkt zijn omvangrijk en uitdagend. Versnelling van de bouwproductie, betaalbaarheid, duurzaamheid en de gevolgen van vergrijzing strijden om prioriteit. Ook in de gemeente Heerenveen. Ook hier is het moeilijker geworden een woning te vinden. Vooral jongeren en kwetsbare doelgroepen hebben hier last van. De meeste mensen kennen wel iemand die langer thuis woont dan gewenst.

Wonen kan niet los worden gezien van het sociale en ruimtelijke domein. Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt het beroep op hulp en ondersteuning toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Steeds vaker komt het zelfstandig wonen van kwetsbare ouderen neer op mensen die balanceren op een slap koord bij stevige tegenwind. Het vraagt nieuwe woonzorgvormen.

Wonen doet ertoe. Wonen is persoonlijk. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek in de wijken en dorpen van de gemeente Heerenveen.

De maatschappelijke opgaven vragen om visie én actie; integraal, gedragen én flexibel. In deze woonvisie hebben wij, gemeente Heerenveen, onze **visie** en **prioriteiten** op het gebied van het wonen vastgelegd én vertaald naar een **actieplan** met maatregelen en instrumenten.

De houdbaarheid van elke visie is beperkt en in deze onzekere tijden is het nog lastiger om ver vooruit te kijken. Vandaar dat we in de visie ook aandacht besteden aan **jaarlijkse monitoring en bijsturing**.



Hoogeveensweg, Bontebok<sup>2</sup>

## Samen met inwoners en partners

We hebben de woonvisie gemaakt samen met inwoners, jongeren, plaatselijke belangen, huurdersorganisaties, de participatieraad en onze woon- en zorgpartners.



Sportstad<sup>2</sup>

## Een buitengewone gemeente

Er wonen ruim 50.650 mensen in de gemeente. Het is hier goed en gemoedelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog en de diversiteit van het landschap is groot. Van bosrijk landschap tot waterrijk gebied. Op het veen, zand of de klei. Wil je wonen in het buitengebied, een terpdorp, lintdorp of in een stedelijke kern? In Heerenveen kan het. Als economische motor in een krachtige regio is de gemeente Heerenveen een buitengewone gemeente. Een knooppunt van landschap, cultuur én infrastructuur. Een sterk mkb, het Posthuistheater, museum Belvédère, het Tjongerschans ziekenhuis, Thialf en het Abe Lenstra stadion. Een dorpse stad met karakteristieke kernen waar *Mienskip* van oudsher een groot goed is.

Door onze strategische ligging als poort naar het Noorden is de gemeente Heerenveen een **populaire woonplek** voor gezinnen. Zij vestigen zich vanuit buiten de regio. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt en zorgt soms voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben. Tegelijkertijd kunnen we onze sterke sociaaleconomische positie alleen behouden door mensen – jong en oud – hier te houden én van buiten aan te trekken.

Met deze woonvisie willen we de kernkwaliteiten van onze gemeente behouden en versterken. Vijf prioriteiten vormen onze kapstok:

## Vijf prioriteiten die centraal staan in de woonvisie

1. We groeien met 3000 woningen
2. Een gevarieerde bevolking vraagt toevoegen van betaalbare woningen
3. We hechten waarde aan vitale kernen en gemengde wijken
4. Een inclusieve gemeente vraagt een gevarieerd woonzorglandschap
5. Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving

## Enkele doelen op een rij

- We kiezen ervoor om **minimaal 3.000 woningen** toe te voegen, het liefst nog voor 2030.
- De vraag is waar de (extra) woningbouwopgave gaat landen. Onze inwoners zijn gehecht aan hun kernen en vragen van de gemeente een strategie die gestoeld is op **kerngebondenheid** en lokaal maatwerk.
- We denken niet alleen aan bouwen, maar kijken ook naar bestaande gebouwen die nu leegstaan (of vrijkomen) en die we geschikt kunnen maken voor starterswoningen en woningen voor kleine gezinnen.
- We vergroten het directe aanbod voor **starters en jonge gezinnen**. We willen toevoegen wat nog onvoldoende beschikbaar is: betaalbare koop en sociale huur. Dat kan door nieuwbouw, benutten van de bestaande voorraad én doorstroming.
- Als gemeente willen we condities creëren waaronder ook corporaties sociale huurwoningen kunnen toevoegen. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen, waarbij de bestaande sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30% van de totale woningvoorraad.
- We zetten we in op samenwerking met marktpartijen, corporaties en lokale initiatieven om woningproductie naar een hoger plan te tillen.
- De woonmilieus van de kernen en wijken vullen elkaar aan. De variëteit in de woonomgeving en verschillende karakters willen we zoveel als mogelijk behouden. Die diversiteit zal ook nieuwe gezinnen naar de gemeente blijven trekken, wat bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- In onze gemeente ontstaat op de juiste plekken een meer **divers woonzorglandschap** met een mix van doelgroepen en nieuwe woonzorgvormen die bijdragen aan een inclusieve samenleving en ervoor zorgen dat mensen comfortabel en passend kunnen wonen.



Trigrepel, Akkrum<sup>1</sup>



- We zetten in op een **gezonde fysieke woon- en leefomgeving**, met veel groen en mogelijkheden om te sporten en bewegen. In de bestaande openbare ruimte waarborgen we de groenvoorzieningen. In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is (bijvoorbeeld het centrum van Heerenveen), leggen we meer openbaar groen aan.
- Woonpartners en inwoners dagen we uit om met **klimaatadaptieve oplossingen** in nieuwbouw te komen, zoals groene gevels en wateropvang.
- In de bestaande woningvoorraad is het uitgangspunt dat we de komende jaren maximaal inzetten op 'isoleren en installeren' om het energieverbruik te verminderen en ons voor te bereiden op een aardgasloze woning. We gaan verder met de uitvoering van de Warmte Uitvoeringsplannen.



Aenwirdeweg, Gersloot<sup>2</sup>

#### Waarmaken

We beseffen ons dat het realiseren van de ambities om veel sturing van ons vraagt én dat we keihard aan het werk moeten.

- We pakken als gemeente de rol van **regisseur**, waar nodig als regelgever en waar kan als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt.
- We hebben een **actieplan** opgesteld met daarin maatregelen en instrumenten. De gemeente heeft sinds kort een **Programmaleider Wonen**.
- Regie voeren en druk op de ketel houden vraagt ook om monitoring, zodat we kunnen bijsturen waar nodig.
- De raad heeft de woonvisie vastgesteld en daarmee aan het college de opdracht gegeven tot uitvoering te komen. Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. We betrekken de raad ook in de cyclus van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.
- De groei van Heerenveen vraagt schaken op meerdere borden én een vruchtbare dialoog met de **provincie Fryslân** en de **regio Zuidoost-Friesland**. We maken zorgvuldige afwegingen tussen inbreiding en uitbreiding. We zijn zuinig op ons **landschap**, en tegelijkertijd willen we de **leefbaarheid** en **toegankelijkheid** van de **kernen** in Heerenveen behouden. Dat is én blijft onze drijfveer!



Tellepark, Heerenveen<sup>1</sup>

Yn ôfwaaïd praat kinst net wenje!



# 1 Wonen: een urgent thema

## 1.1 Wonen is een sociaal grondrecht én een urgent thema

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie in 2016 is er veel veranderd. De druk op de woningmarkt is toegenomen; mensen komen moeilijker aan een woning. Dat geldt vooral voor mensen met een kleine beurs. In 2022 stegen de (energie)prijzen, wat de **bestaanszekerheid** van mensen onder druk zet. **Energiearmoede** maakt de **verduurzamingsopgave**, die ook nodig is in het belang van klimaat, nog belangrijker. **Vergrijzing** en ontgroening, hand in hand met een toenemend personeelstekort in de zorg, zet de **leefbaarheid** in de **kernen** van Heerenveen onder druk. Kortom, de maatschappelijke, sociaaleconomische en ruimtelijke opgaven zijn groot, ook in de gemeente Heerenveen.

In Nederland is de overheid verantwoordelijk voor **voldoende beschikbare en betaalbare woningen én kwalitatief goede** woningen. In 2022 pakte Minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge de regie op de woningmarkt met zes programmalijnen, nieuwe spelregels en beleidsaanwijzingen die een koerswijziging betekenden (zie ook figuur op de volgende pagina). Het leidde op veel plekken (regionaal en lokaal) tot dialoog en debat en nieuwe regionale woondeals, ook in de regio Zuidoost-Friesland waar Heerenveen onderdeel van is. Het roept de vraag op wat regio en gemeenten wel en niet willen en kunnen waarmaken. De maatschappelijke opgaven vragen om **visie én actie; integraal, gedragen én flexibel**.

***Integraal**, omdat wonen altijd te maken heeft met andere onderwerpen.*

***Gedragen**, omdat mensen het hart zijn van onze gemeenschap: Mienskip is de basis van wonen. En een gemeente bouwt in principe niet zelf woningen. We hebben onze bouwpartners en inwoners nodig.*

***Flexibel**, omdat we leven in roerige en onzekere tijden. Het vraagt om duidelijke koers én monitoring en bijsturing.*

### Een nieuwe woonvisie die draait om mensen en brede welvaart

Het is tijd voor een nieuwe woonvisie. Onze huidige en toekomstige **inwoners** zijn ons **vertrekpunt**. Wonen is persoonlijk. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek in de wijken en dorpen van Heerenveen. Het is dé randvoorwaarde voor een inclusieve samenleving. Inwoners zijn voor de gemeente Heerenveen een belangrijke **toetssteen**: draagt een ambitie/afpraak bij aan de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor onze inwoners? En zo niet; hoe moeten we het anders doen? Bewoners hebben om die reden ook een belangrijke plek gekregen in het proces. Een andere toetssteen is het begrip **Brede Welvaart**: de kwaliteit van leven van mensen in het hier en nu en de mate waarin deze ten koste gaat van die van latere generaties of die van mensen elders in de wereld.

## 1.2 Proces woonvisie: samen met inwoners en partners

In 2021 besloot de gemeenteraad dat het tijd was voor een nieuwe woonvisie. Eind 2021 werd een **woonbehoefteonderzoek** uitgevoerd. De resultaten zijn gepresenteerd en besproken met stakeholders tijdens de **Avond van het Wonen** op 2 november 2021. Hieruit zijn bouwstenen geformuleerd die de basis vormden voor de Startnotitie Woonvisie Heerenveen ‘Hier wil je wonen’, die op 27 januari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraadsverkiezingen vonden plaats in het voorjaar van 2022 en voor de zomer was er een gemeenteraad en college met veel zin om de uitdagingen van deze tijd op te pakken. De raad heeft een opdracht aan het college geformuleerd en het college wil het graag samen doen met de gemeenschap en gemeenteraad: daadkrachtig veranderen. Je leest er meer over in De “Raadsagenda Heerenveen 2022-2026” en het “Hoofdlijnenakkoord 2022 – 2026”. In december 2022 stelde de gemeenteraad de **uitgangspunten** voor de woonvisie vast.



Avond van het Wonen, 2021<sup>1</sup>



Avond van het Wonen, 2021<sup>1</sup>

## Wat is een woonvisie?

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen en het bijpassend instrumentarium vastlegt. Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college opdracht om de woonvisie uit te voeren.

De woonvisie Heerenveen 2023 - 2028:

1. Plaatst politieke en maatschappelijke ontwikkelingen in de context van de gemeente Heerenveen;
2. Werkt een concrete toekomtsrichting uit over de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de woningvoorraad en woonomgeving tot 2030;
3. Beschrijft hoe deze toekomstrichting uitgevoerd kan worden, in de vorm van een actieplan / uitvoeringsagenda met de inzet van instrumenten voor de komende vijf jaar;
4. Legt uit hoe de voortgang van het uitvoeren van de toekomstrichting gemonitord kan worden;
5. Werkt als fundament voor toekomstige beleidskeuzes, onder andere: het Omgevingsplan, de prestatieafspraken, verordeningen, het uitvoeringsprogramma woningbouw en de Woonzorgvisie;
6. Biedt handvaten voor de uitvoering van woonbeleid door middel van een afwegingskader bij bouwplannen.

We leggen focus op die zaken waar we invloed op hebben:

- Wat kan de gemeente zelf doen?
- Wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen?
- Wat kan de gemeente beïnvloeden?

Dit is verder uitgewerkt in een actieplan in hoofdstuk vijf.

### Vaststelling woonvisie

De ontwerp-woonvisie heeft van **xxx** tot en met **xx** 2023 ter inzage gelegen. Een samenvatting en een reactie op de zienswijzen is opgenomen in een reactienota. Op **xx** 2023 heeft de gemeenteraad de reactienota samen met de Woonvisie vastgesteld.



Inwoners hebben een belangrijke plek in het proces.

- Er is een **bewonersenquête** ingevuld door 2.067 inwoners, waarvan 280 starters. De gemeente heeft in januari 2023 een extra enquête uitgezet onder jongeren en op donderdag 9 februari 2023 volgde een **jongerencafé**.
- De *Plaatselijk Belangen* hadden een betrokken bijdrage tijdens de Avond van het Wonen op 2 november 2021, er is tussentijds gesproken met de plaatselijke belangen van Akkrum, Jubbega en Aldeboarn en op 2 februari 2023 vond een levendig gesprek plaats over de uitgangspunten voor de woonvisie.
- De huurders in Heerenveen worden vertegenwoordigd door *De Bewonersraad en Huurdersbelangenvereniging Heerenveen*. De huurdersorganisaties deden actief mee aan de Avond van Wonen en hebben hun beelden en visie op tafel gelegd tijdens een gesprek op 2 februari 2023 met de corporaties *Accolade, Elkien* en *WoonFriesland* en de gemeente.
- De *Participatieraad* behartigt de belangen van inwoners op het sociale domein. Met hen is op meerdere momenten gesproken.



Plaatselijk belangen in gesprek over de uitgangspunten, 2023<sup>1</sup>

Corporaties, zorgpartijen en marktpartijen

Een gemeente bouwt zelf geen woningen; daarvoor heeft zij, naast haar inwoners, haar bouwpartners hard nodig. Het gaat dan vooral om projectontwikkelaars en woningcorporaties en zorgpartijen.

- Gemeente Heerenveen voert continu een dialoog met de *woningcorporaties*: tijdens het proces van de prestatieafspraken, via project overleggen en periodieke bestuurlijke overleggen. In dit proces hebben de corporaties een actieve bijdrage geleverd (ook als pitch op het podium) tijdens de Avond van het Wonen en tijdens een levendig gesprek over de uitgangspunten voor de woonvisie op 2 februari 2023, samen met de huurdersorganisaties.
- De *zorgpartners* hebben met een pitch en in discussies een bijdrage geleverd aan de Avond van het Wonen.
- Ook *ontwikkelaars en makelaars* hebben met een pitch en in discussies een bijdrage geleverd aan de Avond van het Wonen.

Rechts: De doorvertaling van nationaal woonbeleid naar gemeente Heerenveen<sup>1</sup>

Kaders

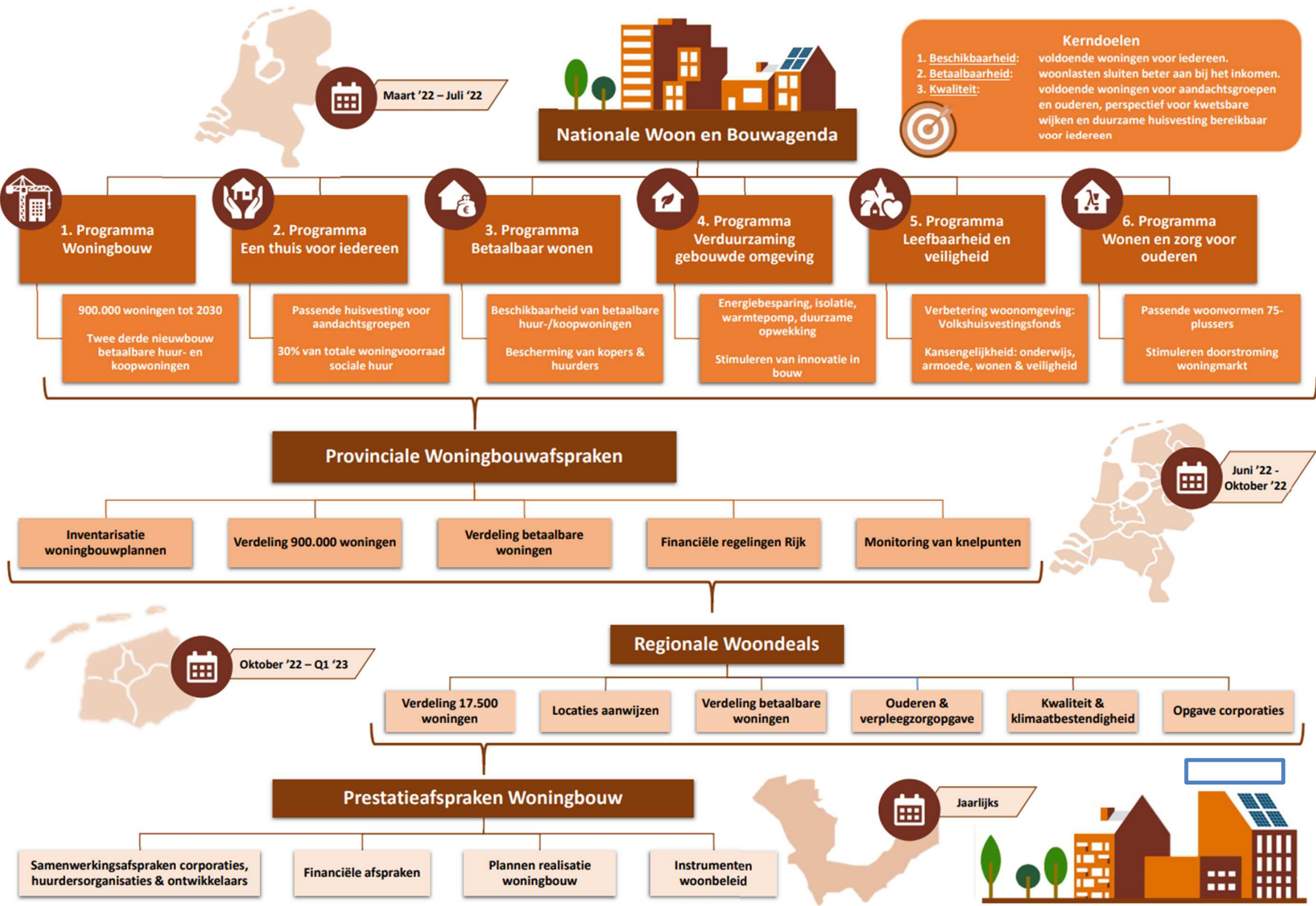
Deze woonvisie gaat over het lokale beleidsdomein wonen. Wonen kan niet los worden gezien van het sociale en ruimtelijke domein. Ook hebben we als gemeente te maken met een nationale, provinciale en regionale context. We leggen in deze woonvisie zo goed als mogelijk verbindingen met bestaande beleidsdocumenten en nieuwe ontwikkelingen.

Lokale kaders voor de woonvisie en lokaal samenspel

- [Strategische Agenda 2022 – 2040](#), [Raadsbesluit Uitgangspunten Woonvisie \(2022\)](#), [Startnotitie Woonvisie \(2022\)](#), [Raadsagenda \(2022\)](#), [Hoofdpijnenakkoord \(2022\)](#), [begroting](#), [Omgevingsvisie Heerenveen](#) (2021), [Transitievisie Warmte \(2021\)](#), een beheersverordening voor de woonkwaliteit in het centrum, toezeggingen en [moties](#) vanuit de raad met betrekking tot de Woonvisie en het nieuw op te stellen grondbeleid;
- De woonvisie geeft een overkoepelend kader voor het programma Huisvesting voor iedereen, de toekomstige woonzorgvisie Heerenveen, het uitvoeringsprogramma woningbouw, eventuele (nieuwe) verordeningen en de lokale prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

Rijkskaders en bovenlokaal samenspel

- De [Nationale Woon- en Bouwagenda](#), [NOVEX](#), [BOVI/Blauwe Drager](#), [Deltaplan voor het Noorden](#), de [Nationale Prestatieafspraken](#) en de [provinciale woonagenda](#);
- De keuzes in deze woonvisie worden ingebracht op de tafel van de woningbouwregio Zuidoost-Friesland (Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallerland en Weststellingwerf). In deze regio maken gemeenten periodiek woningbouwafspraken met de provincie Fryslân. De gemeente hecht waarde aan deze regionale afstemming;
- Heerenveen heeft als poort naar het Noorden én sportstad een bijzondere positie met netwerkwaarde. Vanuit dit perspectief voeren we ook gesprekken met het Rijk over het NOVEX-gebied Lelylijn. Heerenveen is een belangrijk knooppunt op deze lijn. *De eventuele consequenties voor de extra groei van de gemeente Heerenveen maken overigens geen onderdeel uit van deze woonvisie.*





## 2 Start: kwaliteiten & woonopgaven

### 2.1 Een dorpse gemeenschap met stadse allure

In dit hoofdstuk schetsen we het DNA van de gemeente Heerenveen en duiden we de belangrijkste woonopgaven.

Er wonen ruim 50.650 mensen in de gemeente, verdeeld over ruim 22.900 huishoudens. Het is hier goed en gemoedelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog, de *Mienskip* is waardevol én de diversiteit van het landschap is groot. Van bosrijk landschap tot waterrijk gebied. Op het veen, zand of de klei. Wil je wonen in het buitengebied, een terpdorp, kleine kern of in een stedelijke kern? In Heerenveen kan het. Doordat Heerenveen op een kruispunt van snelwegen en spoor ligt (knooppunt en netwerklocatie), is de rest van de regio en Nederland met de auto goed bereikbaar. Wie aan Heerenveen denkt, denkt ook aan sport. Door Thialf, het Abe Lenstra stadion of het topsportcentrum. En laten we ook het Posthuis theater en museum Belvédère niet vergeten. In de [omgevingsvisie](#) van de gemeente Heerenveen staan de kwaliteiten prachtig uitgewerkt.



Leeuwarderstraatweg, Haskerdijken<sup>2</sup>

### 2.2 Landschappelijke kwaliteit en economische kracht als motor

De regio Zuidoost-Friesland en de gemeente Heerenveen vormen een economische as tussen noord en midden Nederland, omringd door een aantrekkelijk landschap waar het goed recreëren is. De regio ligt centraal en is schakel op de lijnen Leeuwarden-Zwolle en Groningen-Lelystad. Veel regionale en economische ontwikkelingen vinden hun motor in Heerenveen (en Drachten). De werkgelegenheid wordt gecreëerd in hoogwaardige bedrijvigheid gericht op de bouw, circulariteit en agri-food. Uit recent onderzoek (Stec Groep, kernkeuzes Wonen en Economie Zuidoost-Friesland) blijkt dat de economie en werkgelegenheid in de regio is gegroeid in de afgelopen jaren; in

Fryslân zijn we zelfs het snelst groeiende in bedrijvigheid en werkgelegenheid. De gemeente Heerenveen heeft hier hard aan gewerkt. Heerenveen wil toonaangevend worden binnen circulariteit (*Circular Valley*) en zet in op het verder verstevigen van de al aanwezige, stabiele basis voor innovatieclusters in kansrijke sectoren zoals de clusters rondom de zuivelindustrie (robotisering) en de concept en circulaire bouw, naast de al bestaande relatief sterke diensteneconomie.

*Heerenveen is met recht een poort naar het Noorden.  
In de regio fungeert Heerenveen als een magneet.  
Een gemeente met netwerkwaarde.*

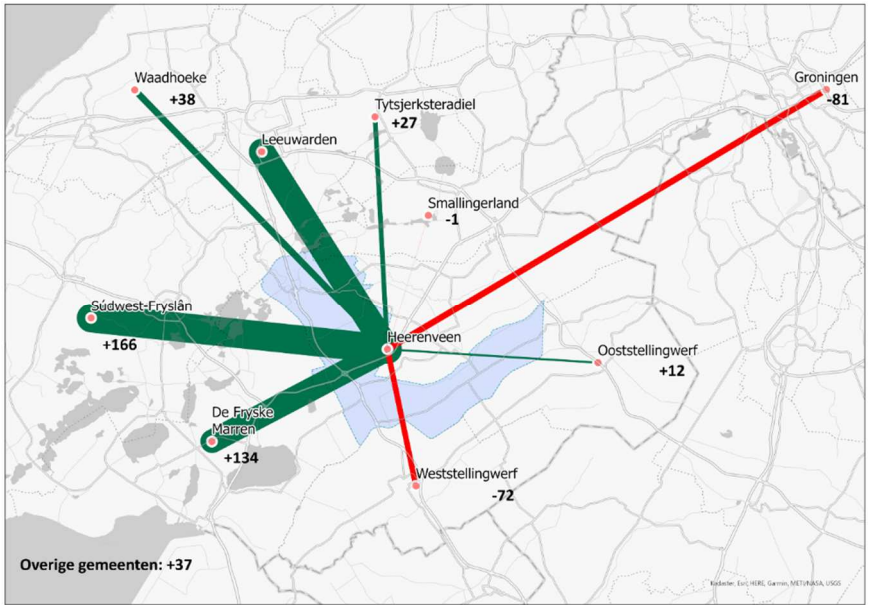
### 2.3 Aantrekkingskracht van Heerenveen op de regionale woningmarkt

Stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. De gemeente Heerenveen kent door haar **landelijke identiteit met stadse voorzieningen** een mix van beide werelden. Relatief veel koop-eengezinswoningen en in de kern Heerenveen ook veel appartementen. We zien het effect terug in het onderzoek naar de verhuisrelaties. De gemeente Heerenveen trekt uit veel buurgemeenten inwoners aan, ook uit Leeuwarden. Logischerwijs vertrekken er veel jongeren naar de grote studiemagneet Groningen. Interessant is dat Heerenveen zelf jongeren aantrekt uit de buurgemeenten. Dus **in de regio fungeert Heerenveen ook als een magneet**. Wat ook opvalt, is dat er vanuit Groningen ook weer jongeren naar Heerenveen gaan.



Oranjestein, Oranjewoud<sup>2</sup>

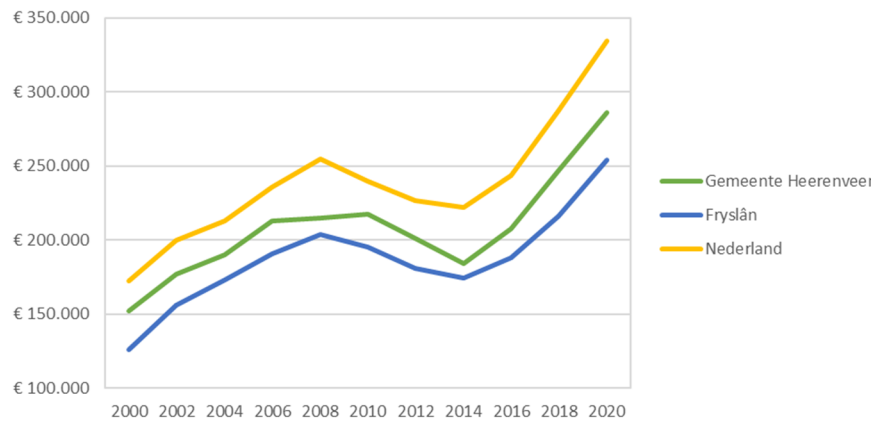
Figuur 1: Verhuissaldo gemeente Heerenveen 2017 – 2019



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Dat Heerenveen aantrekkelijk is voor veel mensen zagen we in 2021 terug in de stijgende prijzen, de verhuisbewegingen van woonconsumenten op de (regionale) woningmarkt én de huishoudensprognoses voor de toekomst. Door de **strategische ligging** is de gemeente een **populaire woonplek** voor gezinnen. Dit verhoogt de druk verder en zorgt voor **verdringing** van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals **starters** op de woningmarkt. In de [woningmarktmonitor](#) staat meer informatie over de stand van de woningmarkt en de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Heerenveen.

Figuur 2: Ontwikkeling en verkoopprijzen woningen



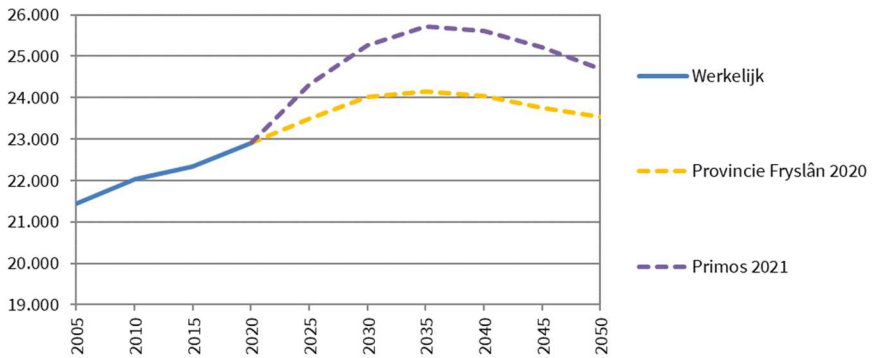
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Heerenveen, Atrivé 2021



2.4 Meer werkgelegenheid, meer inwoners en meer woningen!

Dat Heerenveen aantrekkelijk is voor veel mensen zien we ook terug in de huishoudensprognoses voor de toekomst. De Primos-huishoudensprognose van 2021 gaat voor de gemeente Heerenveen uit van een sterkere groei van het aantal huishoudens dan voorheen. Dit vraagt daarom snel om extra woningen!

Figuur 3: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Heerenveen



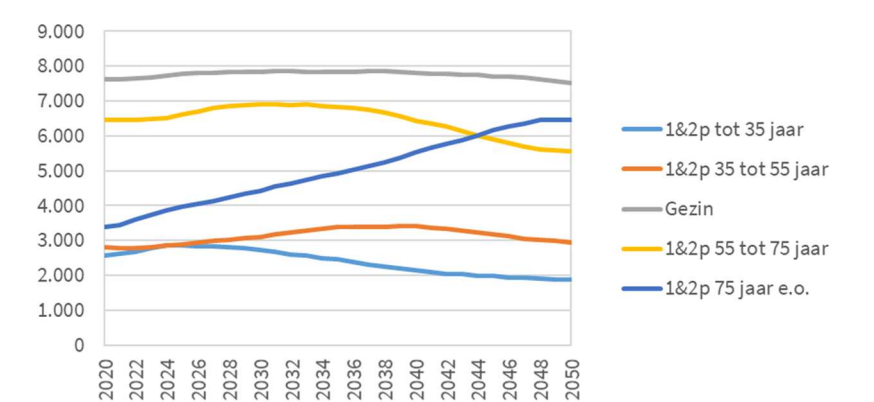
Bron: CBS/PBL, Primos, provincie Fryslân

Vestigers & vertrekkers

- Gezinnen vestigen zich per saldo vooral van buiten de regio.
- Jongeren tot 25 jaar vertrekken per saldo vooral naar gemeenten buiten de regio en vestigen zich vanuit buurgemeenten wel in de gemeente.
- Gemeente Heerenveen trekt mensen tussen de 25 en 40 jaar aan (vanuit regio en buiten de regio) waarbij 25-35-jarigen uit Groningen (terug) komen.
- Mensen van middelbare leeftijd (45-65 jaar) vestigen zich per saldo vooral van buiten de regio.
- 65-plussers vestigen zich per saldo nagenoeg volledig vanuit de regio. Met gemeenten buiten de regio is er een klein vertreksaldo te zien.

Naast de groei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door vergrijzing en huishoudensverduunning. Het zijn **demografische transities** die consequenties hebben voor de woonbehoefte en de woningvoorraad (zie rode kader).

Figuur 4: Primosprognose 2021 naar leeftijd en huishouden



Bron: CBS, Primos 2021

Het beeld dat uit de prognose komt, is op hoofdlijnen:

- Het aantal oudere huishoudens neemt toe;
- Het aantal jonge kleine huishoudens neemt af;
- Het aandeel gezinnen blijft groot en redelijk op peil, mede doordat gezinnen zich in gemeente Heerenveen **blijven vestigen**.

Het is belangrijk om aantrekkelijke woonmilieus te blijven aanbieden voor eigen inwoners, voor starters en voor degenen die zich nieuw vestigen in de gemeente.



Otterweg, Mildam<sup>2</sup>

**Demografische ontwikkelingen**

- Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt naar verwachting tot 2030 met bijna 29% toe in de gemeente Heerenveen. Verwachting 2040: 60% toename.
- De vergrijzing zorgt in de toekomst voor een stevige toename van zorgvraag (somatisch en psychogeriatrisch).
- Ouderen verhuizen over het algemeen veel minder. Van alle verhuisde personen tussen 2018 en 2020 bestaat 12% uit personen van 65 jaar en ouder.
- Het aantal en aandeel gezinnen blijft naar verwachting ook de komende jaren groot. In 2040 zal volgens de prognose nog steeds 30% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan. Net als ouderen verhuizen gezinnen relatief weinig (10% - 15%). Gezinnen met jonge kinderen verhuizen vaker dan gezinnen met oudere kinderen.
- De prognose gaat ervan uit dat er steeds minder jonge huishoudens (25-35-jarigen) in de gemeente wonen. Jonge huishoudens zijn wel erg verhuisgeneigd, waardoor hun impact op de woningmarkt groot is. Gemiddeld verhuist in de gemeente Heerenveen elk jaar circa 28% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 25 jaar en 27% in de leeftijd van 25 tot 30 jaar.
- De laatste jaren zien we dat volgende stappen (samenwonen, kinderen) worden uitgesteld omdat jongeren geen betaalbare, passende woning kunnen vinden.

*Voor een economische vitale toekomst van de gemeente Heerenveen is het belangrijk dat starters, terugkerende jongeren en vestigers van buiten de regio hier terecht kunnen.*

2.5 Wensen van mensen & kerngebondenheid

Wonen is persoonlijk. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek. Om een beter beeld te hebben van de wensen van de mensen in de gemeente Heerenveen heeft Atrivé in 2021 een bewonersenquête uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn interessante uitkomsten gekomen die een plek verdienen in de woonvisie. Hieronder enkele belangrijke uitkomsten:

19% wil beslist verhuizen

- Hoe jonger iemand is, hoe groter de verhuiscens.
- 72% van de mensen die wil verhuizen, wil in de gemeente blijven wonen.
- Bijna 90% van de verhuisgeneigden in de kleine kernen willen daar blijven wonen!

Kerngebondenheid

De grootste woonvraag in de gemeente is in de grote voorzieningenkernen als Heerenveen en Akkrum-Nes, gevolgd door Jubbega. Naast Heerenveen heeft Akkrum-Nes een bijzondere positie heeft op de woningmarkt: hoge leefkwaliteit, landschappelijke waarde, strategische positie tussen Leeuwarden en Heerenveen, aanwezigheid station en liggend aan de snelweg. In kernen met een kleinere omvang en minder voorzieningen is ook de woonvraag kleiner en deze vraag is bovendien meer diffuus. Dit vraag lokaal maatwerk.



Van Sminiawei, buitengebied<sup>2</sup>



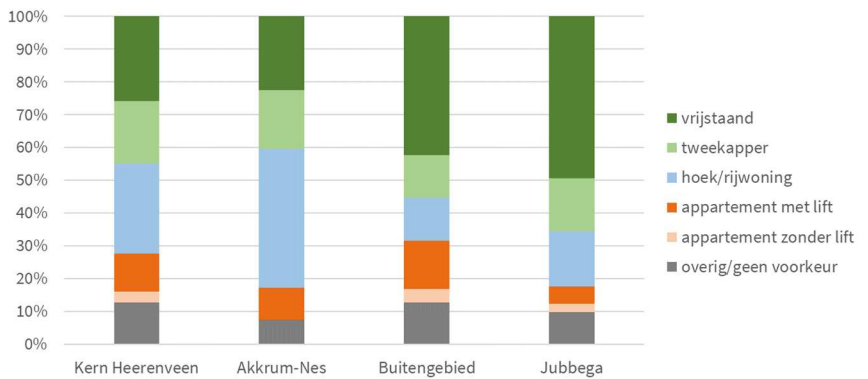
Wat verder opvalt

- Gezinnen worden aangetrokken door de kern Heerenveen, maar ook de kleinere kernen lonken. Ze zoeken een dorpse/landelijke omgeving of groene stadswijk, zoals Skoatterwâld.
- Ouderen geven in algemene zin aan dat ze op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden) in een omgeving waar voorzieningen zijn. Een levendige stadswijk als het centrum wordt vaak genoemd. De Plaatselijke Belangen benadrukken dat ouderen uit de kleine kernen daar graag willen (blijven) wonen. De zorgorganisatie geeft aan dat er grenzen zijn aan de organisatie van de zorg in kleine kernen.
- De vraag van jongeren is divers: van dorpse omgeving tot rustige stadswijk tot levendig wonen in het centrum. Als er maar een betaalbare woning is.

Diversiteit aan woonwensen per gebied

Mensen die in Jubbega willen wonen, wensen veel vaker een vrijstaande woning. Ook in het buitengebied is er een vraag naar ruime woningen. In Akkrum-Nes wensen mensen vaker een hoek/rijwoning.

Figuur 5: woonwens naar type en gebied



Bron: Bewonersenquête Atrivé, 2021



Weaze, Aldeboarn<sup>2</sup>

Impact van aandachtsgroepen

Er zijn steeds meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). Daardoor komen ze vaak moeilijk aan bod in de reguliere woningvoorraad. Het gaat om:

- Spoedzoekers: een verzamelnaam voor mensen die snel een woning nodig hebben en die binnen de huidige ‘verdeelsystemen’ niet snel in aanmerking komen voor een woning. Het zijn mensen die door een scheiding of relatiebreuk op zoek zijn naar een woning, mensen die hun huis uit moeten, of jongeren die na afronding van hun studie een woning zoeken.
- Internationale werknemers: vaak ingedeeld in ‘expats’ of kenniswerkers en arbeidsmigranten.
- Woonwagengewoners: in 2018 bracht het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader “Gemeentelijk Woonwagen- en Standplaatsenbeleid” uit. Dit betekent dat moet worden ingespeeld op de behoefte aan standplaatsen. Alleen als die behoefte ontbreekt, is afbouw van het aantal standplaatsen toegestaan. In onze gemeente zijn er 4 woonwagenplaatsen (in beheer van WoonFriesland).
- Statushouders: dit zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus ontvangen waarmee ze (tijdelijk) in Nederland mogen verblijven. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Heerenveen. Een gemeente ontvangt van de rijksoverheid ieder half jaar een taakstelling om een vastgesteld aantal statushouders te huisvesten.
  - Heerenveen liep vanwege onder andere coronabeperkingen de afgelopen jaren wat achter in haar taakstelling (vanuit 2020 8, 2021 13). In oktober 2022 had gemeente Heerenveen al voldaan aan de taakstelling van 2022, daarna is er doorgegaan met het huisvesten van statushouders om voor te lopen op 2023.
  - In de eerste helft van 2023 heeft gemeente Heerenveen de taakstelling om 62 statushouders te huisvesten, dit is bijna net zoveel als de taakstelling voor het hele jaar 2022 (68) en het dubbele van de jaren 2020 (35) en 2019 (36). De taakstelling voor de tweede helft van 2023 wordt in april bekendgemaakt. Volgens de prognoses zullen gemeenten naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren te maken blijven krijgen met hogere aantallen te huisvesten vergunninghouders dan in de periode 2018-2021.

Andere woonconcepten

- Van de concreet verhuiscandidate is 58% geïnteresseerd in een ‘ander soort’ woonconcept.
- Vooral jongeren hebben interesse in tiny house of woningdelen.
- Ouderen hebben interesse in hofjes, erfdelen of mantelzorgwoningen.

Wonen met zorg andere doelgroepen

Ondertussen vraagt de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang ook dat zelfstandige woningen voor deze mensen beschikbaar zijn. Mensen die uitstromen hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Deze zorgdoelgroep heeft over het algemeen een minimuminkomen. Mensen hebben vooral behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is. Woningcorporaties geven aan dat van de huidige mensen die een huurwoning bij hen huren naar inschatting tussen de 20 tot 30% op een of andere manier ondersteuning nodig heeft. Het is een opgave die volgens hen alleen maar groter wordt.



Struikheide, Heerenveen<sup>2</sup>

2.6 Aanwijzingen bouwprogramma

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek leveren interessante aanwijzingen op voor het gewenste bouwprogramma in de gemeente Heerenveen. Hieronder enkele hoofdlijnen.

Vooral jongeren hebben een concrete verhuiswens. Wanneer we uitgaan van de woonwensen van de mensen die aangeven dat ze willen verhuizen, ontstaat het volgende beeld:

- Er is allereerst **vooral een behoefte aan koop eengezinswoningen**.
- Het **grootste tekort** is te zien in de **goedkope koop** (tot € 250.000,-).
- Ook naar de bovenliggende prijssegmenten is behoefte.
- Er is een **tekort aan (sociale) huur eengezinswoningen**
- Er is een (theoretisch) **overschot aan appartementen zonder lift** en een **klein tekort aan appartementen met lift**.
- Er is **weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens** (> € 808,06 in 2023).



Wanneer we rekening houden met de groep die misschien wil verhuizen (dit zijn vooral de ouderen) dan ontstaat er een wat ander beeld.

- Er moeten **meer sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens** bijkomen.
- Er is een **verschuiving in de vraag naar appartementen met lift**.
- Op termijn (maar pas als de doorstroming op gang is gekomen en de woningmarkt is afgekoeld) neemt de vraag naar betaalbare koop af.



Bron: Atrivé

#### Het dilemma van doorstroming

Uit landelijk onderzoek blijkt dat als een ouder huishouden verhuist naar een nieuwbouwwoning er een doorstroomketen van gemiddeld vijf verhuizingen op gang komt. De vrijgekomen woning wordt vaak gekocht door een gezin met kinderen. Zij maken weer een woning vrij die meestal terecht komt bij een iets kleiner gezin met iets minder financiële ruimte. Hierdoor komt weer een iets kleinere, goedkopere woning op de markt. Dit werkt zo in verschillende stappen door totdat aan het eind van de keten een starter een betaalbare woning kan kopen. In de realiteit werkt deze doorstroomketen vaak niet. Doordat een vrijkomende woningen die ouderen achter laten, worden gevuld door mensen van buitenaf. Of doordat ouderen niet willen verhuizen.

Het stelt ons als gemeente voor een dilemma. Gaan we ons inspannen om doorstroming te stimuleren, terwijl het landelijk beleid zo lang mogelijk zelfstandig thuis is en stimuleringsmaatregelen vaak weinig effectief blijken? We weten uit het woonbehoefteonderzoek dat maar een kleine groep (7%) ouderen wil verhuizen en dat deze verhuisgeneigdheid, vooral door gezondheid en zorgbehoefte komt. Bovendien zijn ouderen kritisch: ze hebben al een wooncarrière gemaakt en kunnen hun verhuiswens gemakkelijker uitstellen. Ook zijn de grote grondgebondenwoningen redelijk gemakkelijk aan te passen. Pas als de gezondheid het echt 'laat afweten' moet er plotseling wat gebeuren. Ondertussen nemen eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek wel toe. Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt ook het beroep op hulp en ondersteuning toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Het dilemma rond doorstroming is daarmee onderdeel van een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk.



Schoterplein, Heerenveen<sup>1</sup>



### 3 Visie: poort naar het Noorden

#### 3.1 Kernkwaliteiten gemeente Heerenveen én versterken positie

De gemeente Heerenveen is als economische motor in een krachtige regio **een buitengewone gemeente met netwerkwaarde**. Een knooppunt van landschap, cultuur én infrastructuur. Een sterk mkb, het Posthuis theater, museum Belvédère, het Tjongerschans ziekenhuis, Thialf en het Abe Lenstra stadion. Een **dorpse stad met karakteristieke kernen** waar **Mienskip** van oudsher een groot goed is. In de omgevingsvisie staan de kernkwaliteiten van de gemeente Heerenveen benoemd (zie opsomming hieronder). Met deze woonvisie willen we deze kernkwaliteiten behouden en versterken.

#### Kernkwaliteiten gemeente Heerenveen (Omgevingsvisie)

1. Een landelijk onderscheidend profiel als (top)sportgemeente
2. De uitstekende (boven)regionale bereikbaarheid en vestigingsklimaat
3. De nabijheid van regionale voorzieningen
4. Landschappelijke diversiteit
5. De historie van de (veen)ontginningsgeschiedenis
6. Een robuust groen- en blauw netwerk



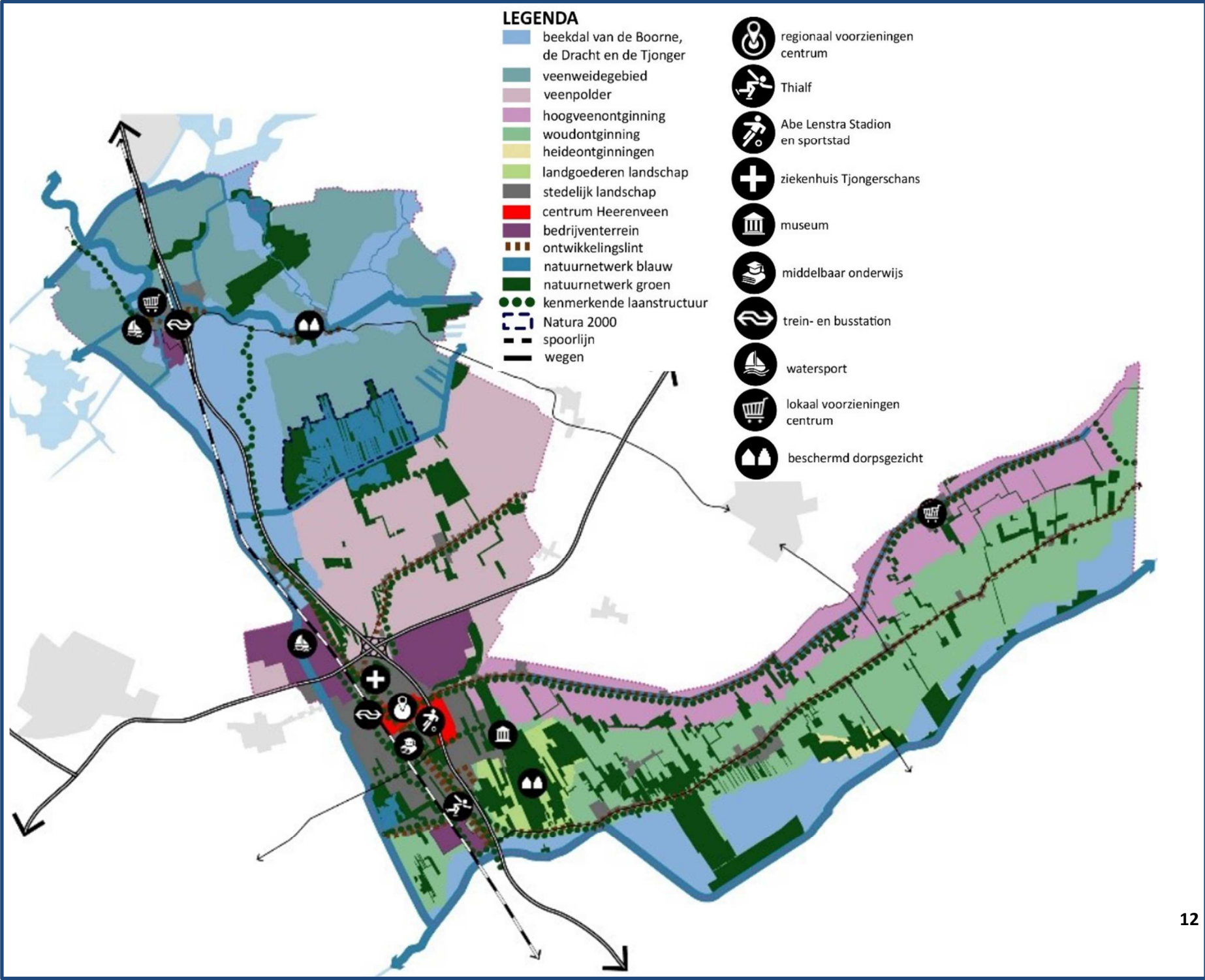
Het Posthuis Theater<sup>1</sup> en Museum Belvédère<sup>1</sup>

Rechts: Thialf<sup>2</sup>

Door onze strategische ligging zijn we **een populaire woonplek voor gezinnen**. Zij vestigen zich vanuit buiten de regio. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt en zorgt voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals starters op de woningmarkt, speedzoekers en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd kunnen we onze sterke sociaaleconomische positie alléén behouden door mensen – jong en oud – hier te houden én van buiten aan te trekken. Om vervolgens met elkaar invulling te geven aan de betekenis van Mienskip: onze onderlinge verbondenheid.

Onder: Kernkwaliteiten van de gemeente Heerenveen

(bron: Omgevingsvisie 1.0 Heerenveen)





### 3.2 Vijf prioriteiten die richting geven en de kern vormen van de woonvisie

#### Vijf prioriteiten die centraal staan in de woonvisie

1. We groeien met 3000 woningen
2. Een gevarieerde bevolking vraagt toevoegen van betaalbare woningen
3. We hechten waarde aan vitale kernen en gemengde wijken
4. Een inclusieve gemeente vraagt een gevarieerd woonzorglandschap
5. Een duurzaam thuis staat in een aantrekkelijke en klimaatadaptieve woon- en leefomgeving

#### Prioriteit 1: Heerenveen groeit



Als gemeente zetten we in op het toevoegen van **minimaal 3.000 woningen tot 2030**. De vraag is waar de (extra) woningbouwopgave gaat landen. Onze inwoners zijn gehecht aan hun kernen en vragen van de gemeente een koers die gestoeld is op **kerngebondenheid**.

- We versnellen bekende locaties en zoeken tegelijkertijd naar nieuwe locaties, zodat er continuïteit is in woningbouwontwikkeling. Kansen liggen er in Noordoost, het Stadiongebied, het Stationsgebied, Heerenveen-West, Akkrum-Nes en door (organische) ontwikkelingen in en rondom de dorpen Aldeboarn, Jubbega, de Knipe, Oude/Nieuwehorne en Tjalleberd.
- We denken niet alleen maar aan bouwen, maar kijken ook naar bestaande gebouwen die nu leegstaan (of vrijkomen) en die we geschikt kunnen maken voor starterswoningen en woningen voor kleine gezinnen.
- We zetten we in op samenwerking met marktpartijen, corporaties en lokale initiatieven om woningproductie naar een hoger plan te tillen.

#### Prioriteit 2: een gevarieerde bevolking door toevoegen betaalbare woningen



We leven in een tijd waarin de (landelijke) overheid stuurt op 'langer thuis wonen', terwijl er op tal van plekken oplopende arbeidsmarkttekorten zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat. In de toekomst zullen inwoners van Nederland nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo'n samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingssamenstelling in onze wijken en kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: **jong én oud door elkaar**. Dan zijn woningen voor jongeren en jonge gezinnen hard nodig. We kunnen en willen niet anders dan:

- Het directe aanbod te vergroten voor starters en jonge gezinnen. We willen toevoegen wat er nog onvoldoende beschikbaar is: betaalbare koop en sociale huur. Dat kan door nieuwbouw, benutten van de bestaande voorraad én doorstroming.

- Als gemeente moeten we condities creëren waaronder ook corporaties sociale huurwoningen kunnen toevoegen. In de gemeente hebben we nu een sociale huurvoorraad van 29%. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen (900 van de 3000 woningen), waarbij de bestaande sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30%. Dit heeft consequenties voor de woningprogrammering.
- In wijken waar meer dan 40% sociale huur is, is het een optie om op termijn (als de sociale huurvoorraad in de gemeente op peil is) sociale huurwoningen te verkopen, zodat er meer betaalbare koop beschikbaar komt.

#### Prioriteit 3: vitale kernen en gemengde wijken



Op het gebied van leefbaarheid hebben de wijken en kernen elk een eigen karakteristiek. De kwaliteit en de verschillende karakters van deze woonomgevingen willen we zoveel als mogelijk behouden. Die **diversiteit** zal ook nieuwe gezinnen naar de gemeente blijven trekken, wat bijdraagt aan een **evenwichtige bevolkingsopbouw** én een economisch sterk profiel. Het vraagt ook om versterking van onze *Mienskip* en leefbaarheid in de **woon- en leefomgeving**.

- In de programmering is het belangrijk om hier blijvend aandacht aan te besteden en aansluiting te vinden bij deze woonmilieus.
- In wijken in de plaats Heerenveen met relatief weinig aanbod aan sociale huur zoeken we naar kansen om sociale huur toe te voegen; waar al meer dan 40% sociale huur aanwezig is, kunnen we onderzoeken of het nodig is sociale huurwoningen toe te voegen (met uitzondering van het centrum en alleen als de sociale huurvoorraad in de gemeente op peil is).

#### Prioriteit 4: een inclusieve gemeenschap en een divers woonzorglandschap



In de Friese dorpen is de *Mienskip* van oudsher een groot goed: de verbondenheid van de mensen onderling die voor elkaar willen zorgen. Als gemeente willen we ons steentje bijdragen aan het zijn van een gastvrije en inclusieve gemeenschap. Ons sterk maken voor mensen die dat nodig hebben en passende mogelijkheden bieden aan doelgroepen die behoefte hebben aan ondersteuning en zorg bij het leven en (zelfstandig) wonen. Dat is een heel diverse groep: van ouderen met dementie, mensen met een (licht) verstandelijke beperking, een psychiatrische aandoening tot speedzoekers.

- In de gemeente ontstaat op de juiste plekken een meer divers woonzorglandschap met een mix van doelgroepen en woonzorgvormen die bijdragen aan een inclusieve samenleving en ervoor zorgen dat mensen comfortabel en passend wonen.

- Dit vraagt toevoeging van geclusterde woningen nabij zorg, openbaar vervoer en voorzieningen. Dit kunnen grondgebonden, levensloopbestendige woningen in een hofje zijn of appartementen in een seniorenwoonvorm.

#### Prioriteit 5: een duurzaam thuis en een klimaatadaptieve woonomgeving



Als gemeente hechten we waarde aan een aantrekkelijke, ontspannen, gezonde, duurzame en klimaatadaptieve **leefomgeving** die mensen **uitnodigt** tot beweging en waarin biodiversiteit en klimaatadaptatie geborgd is. Onze gemeente biedt veel groen en ruimte. Ook de kernen en wijken hebben veelal een groene uitstraling. De woningvoorraad is doorgaans van een goede kwaliteit, maar de energetische kwaliteit vraagt wel aandacht, zeker om energiearmoede zoveel als mogelijk te voorkomen. Ook voelen we als gemeente de gevolgen van klimaatverandering. Naast het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot zijn bodemdaling en hittestress nieuwe problemen die we samen met onze inwoners en partners op moeten pakken.

- Dit kan door klimaatadaptief te bouwen en circulaire materialen en bouwtechnieken te benutten. In het geval van nieuwbouw is het hierbij wel van belang om aandacht te hebben voor een (gevoel van) stapeling van eisen en daarmee onze kwantitatieve doelen voor nieuwbouw missen.
- We integreren de kaders uit de Transitievisie warmte, de uitvoeringsagenda Circulariteit, de toekomstige Maatlat klimaatadaptatie en het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (deze definieert wat klimaatadaptief bouwen is en schept duidelijkheid voor medeoverheden en voor bouwende en ontwikkelende partijen).
- We zetten samen met onze samenwerkingspartners in op het versneld afbouwen van de slechte energielabels in onze woningvoorraad

In het volgende hoofdstuk zijn de prioriteiten uitgewerkt.



Het waarmaken van woningbouwambities in Skoatterwâld, Heerenveen<sup>2</sup>



4 Focus: vijf prioriteiten uitgewerkt

4.1 Heerenveen groeit als poort naar het Noorden



**Ambitie: groeien met 3000 woningen**

De ambitie om te groeien met circa 3.000 woningen tot 2030 levert een schaal op waarin we recht doen aan onze strategische positie. Voor zover we dat nu kunnen inschatten, zorgt deze groei ervoor dat iedereen die in de gemeente wil blijven wonen dat ook kan én creëren we plek voor mensen die zich van buiten vestigen. Zo doen we recht aan (regionale) solidariteit in een tijd waarin de woningnood groot is. De samenleving heeft er ook belang bij gezien de toenemende personeelstekorten in onder andere zorg en onderwijs. De grootste groeiopgave ligt er de komende 10 jaren. Dat betekent nu gas geven en eventueel later vertragen.

Notabene: Heerenveen is een belangrijk knooppunt op de **Lelylijn**. Het rijk heeft de Lelylijn inmiddels als NOVEX-gebied aangewezen en de gemeente Heerenveen voert hierover ook gesprekken met het Rijk. In bovenstaande ambitie zijn de eventuele consequenties van de mogelijke aanleg niet meegenomen.



Bron: Atrivé

Onze strategie: inzetten op kerngebondenheid

De woningbouwopgave in de gemeente Heerenveen legt een forse ruimteclaim voor de komende jaren. De vraag is natuurlijk voor wie we deze woningen bouwen, wat voor soort woningen en waar de (extra) woningbouwopgave gaat landen. De wie- en wat-vraag beantwoorden we bij prioriteit 2 en 3, hieronder gaan we eerst in de op de ruimtelijk-sociale component: **waar?**

- Onze inwoners zijn gehecht aan hun kernen en vragen van de gemeente een strategie die gestoeld is op **kerngebondenheid**. Dat dit van wezenlijk belang is wordt ook ingegeven door het beleid dat de Rijksoverheid inzet. We leven in een tijd waarin de (landelijke) overheid stuurt op ‘langer thuis wonen’, terwijl er op tal van plekken oplopende arbeidsmarkttekortoren zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat. In de toekomst zullen inwoners van Nederland nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo’n samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingssamenstelling in onze wijken en kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar.
- Dit betekent dat we elke kern de mogelijkheid bieden toe te voegen wat nodig is. Naarmate de omvang van een kern afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus. **Maatwerk** is belangrijk. Om die reden geven we duidelijk aan waar we bouwen naar behoefte en waar we ook bouwen voor de bovenlokale behoefte. Om duidelijkheid te bieden welke spelregels waar gelden, zijn we tot een typering van de kernen gekomen.
- De Omgevingsvisie biedt al goede handvatten voor de strategie van kerngebondenheid. Ook het feit dat de gemeente Heerenveen al gebiedsgericht werkt en onderscheid durft te maken, helpt.

In deze woonvisie hanteren we de volgende **hiërarchie van de kernen**, aan de hand van de kenmerken die hieronder staan aangegeven. Op de volgende pagina is onderstaande gevisualiseerd met behulp van een **kaart**.

| Categorie        | Inwoners  | Snelweg /station | Arts | School | Supermarkt |
|------------------|-----------|------------------|------|--------|------------|
| Hoofdkern        | >4000     | X                | X    | X      | X          |
| Grote kern       | 2000-4000 |                  | X    | X      | X          |
| Middelgrote kern | 1000-2000 |                  |      | X      |            |
| Kleine kern      | <1000     |                  |      |        |            |
| Buitengebied     |           |                  |      |        |            |



Wollegrastraat, Jubbega<sup>2</sup>

Kerngebondenheid en lokaal maatwerk

- We vinden het belangrijk om beeldbepalende (vaak groene) open plekken binnen de bestaande kernen te behouden. We kijken zorgvuldig waar we wel en niet kunnen verdichten, zodat we het karakter van kernen of wijken behouden of versterken. Het DNA van Heerenveen (ontspannen, groen, lucht en ruimte) heeft een grote waarde.
    - In Heerenveen benutten we de mogelijkheden van verdichting in het Stationsgebied en het Stadiongebied (A32 zone).
    - Daarnaast zetten we in op uitbreiding via Heerenveen-West.
    - De mate waarin en de manier waarop (welke dichtheden) is nog onderwerp van onderzoek.
    - In de dorpen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt, waar het kan, worden de mogelijkheden benut. Behoud van DNA van de dorpen staat voorop. Ook bij enkele dorpen zien we uitbreiding als optie: vooral in Akkrum-Nes, Oude/Nieuwehorne (Fjilden), Tjalleberd (de Eide). In wisselende mate zijn er eventueel ook kansen in Aldeboarn, de Knipe en Jubbega.
  - Toevoegingen in middelgrote en kleine woonkernen zullen naar aard en schaal moeten passen en er is steeds aandacht voor de specifieke kenmerken van de linten in de lintdorpen.
  - De groene corridors die het robuuste natuurnetwerk rondom onze kernen met elkaar verbinden zijn van grote waarde. We zijn terughoudend met nieuwbouw in het buitengebied. We willen daar alleen woningen toestaan als het gaat om het hergebruiken van bestaande (agrarische) percelen.
- Uitgangspunt is dat initiatieven leiden tot een hogere omgevingskwaliteit en bijdragen aan het collectieve welzijn van de inwoners:
- Wanneer initiatieven bijdragen aan het versterken van bestaande kernkwaliteiten, denken en werken we als gemeente zoveel mogelijk mee;
  - Wanneer initiatieven niet leiden tot het versterken van de kernkwaliteiten, kijken we samen hoe dat wel kan;
  - Elke gebiedsontwikkeling moet leiden tot nieuwe gebiedskwaliteiten en het versterken van bestaande structuren;
  - Woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte.



In deze woonvisie geven we de volgende kaders mee:

1. Naast Heerenveen als hoofdkern heeft Akkrum-Nes een bijzondere positie op de woningmarkt: hoge leefkwaliteit, landschappelijke waarde, strategische positie tussen Leeuwarden en Heerenveen, aanwezigheid station en liggend aan de snelweg. De grootste woonvraag tot 2030 én de bovenlokale woonvraag landt in **Heerenveen en Akkrum-Nes; met het grootste deel in de hoofdkern Heerenveen**.
2. In de **grote kernen Jubbega en Nieuwehorne/Oudehorne** is het vanuit het belang van behoud voorzieningen nodig om woningen toe te voegen, idealiter zoveel als mogelijk verspreid over de tijd, zodat er een meer continue toestroom naar basisschool ontstaat. Het zijn kernen die ook voor vestigers van buiten én aandachtsgroepen potentieel interessant zijn.
3. Naarmate de omvang van een kern afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus. In de **middelgrote kernen Aldeboarn, De Knipe, Oranjewoud, Oudeschoot en Tjalleberd & de Streek** bouwen we zoveel als mogelijk voor de lokale behoefte (waarbij Oranjewoud met haar beschermde status een bijzondere positie inneemt en De Knipe en Oudeschoot in het directe verzorgingsgebied van de plaats Heerenveen liggen).
4. De **kleine kernen** vragen echt om lokaal maatwerk. Alleen als een woonkern **aantoonbaar** een vraag heeft én/of het initiatief leidt tot een hogere omgevingskwaliteit en een bijdrage aan het collectieve welzijn van de inwoners, dan verleent de gemeente medewerking (een en ander afhankelijk van prioritering en menskracht).
5. De centrumgebieden van Heerenveen, Akkrum, Aldeboarn en Jubbega verdienen een kwaliteitsimpuls. Woningbouw kan hier een katalysator zijn.
6. Een dogma als ‘inbreiding gaat boven uitbreiding’ werkt steeds minder als algemeen uitgangspunt wanneer de maatschappelijke opgaven zo groot zijn én van gemeenten wordt verwacht integraal beleid te voeren. Omdat in de gemeente Heerenveen de afgelopen decennia al veel inbreidingslocaties zijn benut, lijken de verdere mogelijkheden voor verdichting beperkt. Het accent komt te liggen op het centrum, Stadiongebied (A32 zone) en Stationsgebied. Voor de overige wijken gaan we uit van een gebiedsgerichte aanpak en een zorgvuldige locatieafweging.

Richtinggevende aantallen woningen per gebied op basis van:

|                     | Autonome groei | Ambitie       |
|---------------------|----------------|---------------|
| Totaal              | 2000 woningen  | 3000 woningen |
| Heerenveen:         | 1.400          | 2.300         |
| Akkrum-Nes:         | 200            | 300           |
| Grote kernen*:      | 150            | 150           |
| Middelgrote kernen* | 150            | 150           |
| Kleine kernen*:     | 60             | 60            |
| Vrije ruimte:       | 40             | 40            |

\* Het betreft hier de opgave voor de kernen samen (niet per kern).

Gebieden, locaties en woningbouwprogramma

Er zijn op dit moment onvoldoende woningbouwlocaties om de groeiambitie te realiseren.

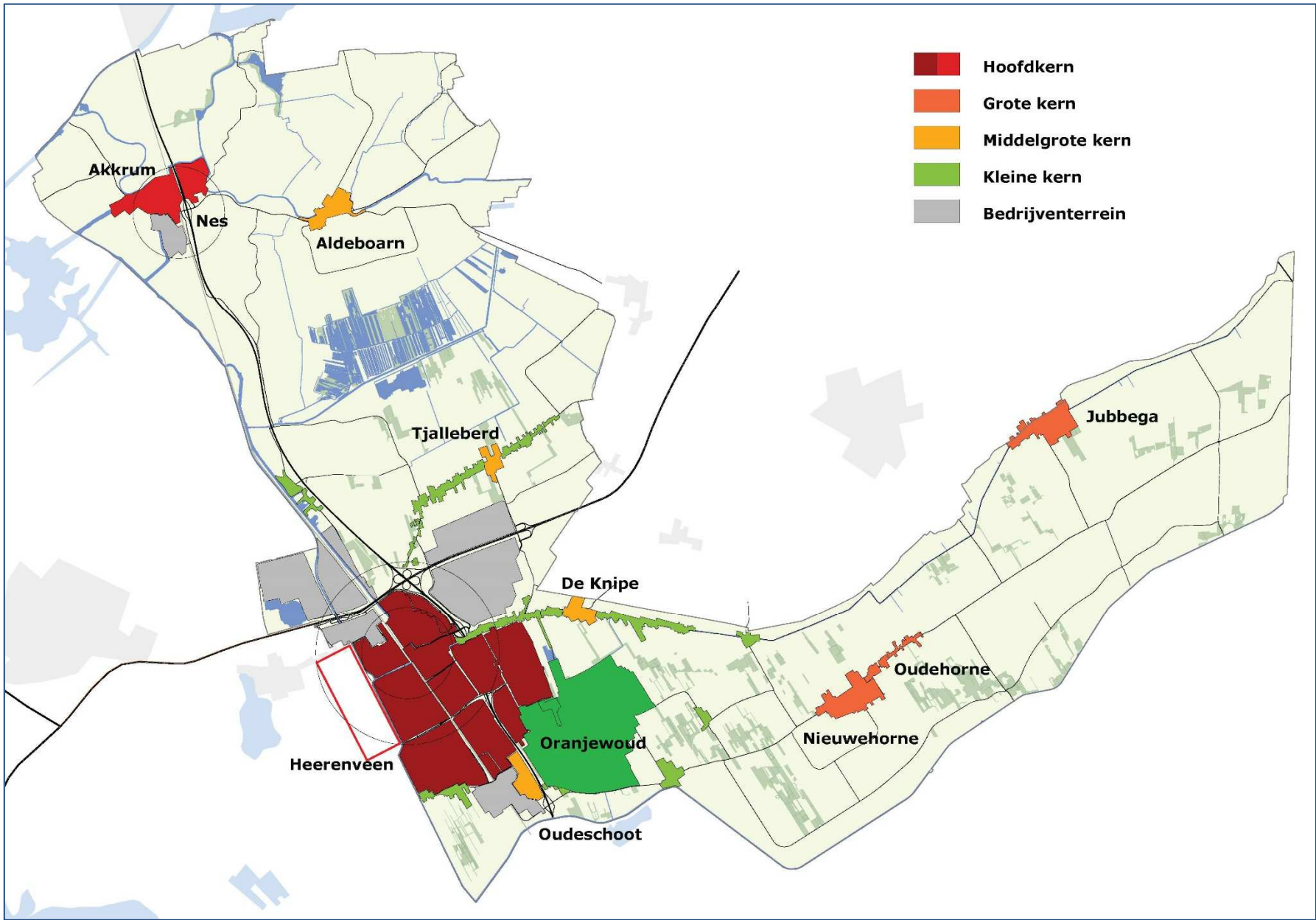
- De bestaande locaties liggen vooral binnen de kern Heerenveen.

Opdracht om nieuwe ontwikkellocaties te vinden

Het goede nieuws is dat er op bestaande gemeentelijke woningbouwlocaties, zoals Skoatterwâld (Heerenveen), de Fjilden (Nieuwehorne), de Eide (Tjalleberd) nog mogelijkheden liggen om ca. 700 nieuwe woningen te bouwen (deels na 2026). Het grootste deel hiervan ligt wel in de kern Heerenveen. De uitdaging is om nieuwe ontwikkellocaties te vinden voor in ieder geval Heerenveen-West, Akkrum-Nes en Jubbega. We gaan bovendien een studie doen naar de mogelijkheden waar we wel en niet kunnen bouwen in hogere dichtheden.

- Om planuitval en een mogelijke achterstand in de productie te voorkomen wordt er met een 130% planning gewerkt.

Onder: Hiërarchie van kernen gemeente Heerenveen op de kaart<sup>1</sup>



Figuur: Pijplijn woningbouwprogramma

|        | Aantallen | Waarvan betaalbaar |
|--------|-----------|--------------------|
| Hard   | 561       | 31%                |
| Zacht  | 529       | 41%                |
| Idee   | 1.056     | onbekend           |
| Totaal | 2.146     |                    |

Bron: gemeente Heerenveen, september 2022

Onze inzet is:

1. Het versnellen van initiatief naar realisatie door locaties te kiezen die op korte termijn ook voldoende aantallen mogelijk maken.
2. Inzetten op inbreiding en uitbreiding.
3. Inzetten op bouwen in hoge dichtheden op enkele strategisch gekozen plekken (bijvoorbeeld omgeving stadion en station).
4. Benutten bestaande voorraad en transformatie (maatschappelijk) vastgoed.

Zie ook kader op de volgende pagina.



4.2 Een gevarieerde bevolking vraagt vooral toevoegen betaalbare woningen



**Ambitie: een gevarieerde bevolkingssamenstelling**

We willen een gevarieerde bevolkingssamenstelling in onze wijken en kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar. Dan zijn woningen voor jongeren en jonge gezinnen hard nodig.

De uitdaging is om ook oog te hebben voor de toekomst en de transities op het gebied van wonen en zorg.

**Onze strategie: kansen creëren voor starters en evenwicht in programma**

- We zetten allereerst in op het toevoegen van woningen voor die mensen die nu lastig toegang krijgen tot de woningmarkt: jongeren, jonge gezinnen en kwetsbare doelgroepen. We voegen voor hen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen toe.
- We zijn realistisch in wat we kunnen verwachten van doorstroming.
  - We gaan niet allerlei stimuleringsmogelijkheden inzetten;
  - Wel benutten we kansen om **geclusterde woonvormen met zorg** in de hoofdkernen en de grote kernen toe te voegen. Geclusterde woonvormen zonder zorg zijn mogelijk in de middelgrote en kleine kernen. Dit kunnen grondgebonden, levensloopbestendige woningen in een hofje zijn of appartementen in een seniorenwoonvorm. Notabene: woonvormen voor mensen met dementie kunnen verder van voorzieningen afliggen.
  - Vrijkomende woningen zijn vaak wat duurder (gezien de huidige samenstelling van de voorraad) én zeker ook voor vestigers van buiten de regio interessant (mede afhankelijk van de benodigde investeringen in verduurzamingsmaatregelen).



Coopersburg, Akkrum<sup>1</sup>



Janco Douwamastrjitte, Aldeboarn<sup>2</sup>

In hoofdstuk twee hebben we laten zien welke interessante aanwijzingen het woonbehoefteonderzoek heeft opgeleverd voor een mogelijk woningbouwprogramma. Vanwege prijsstijgingen, financieringsmogelijkheden en een toenemende hypotheekrente wordt het voor jonge huishoudens steeds lastiger om een koopwoning te vinden.

- Het grootste tekort in Heerenveen is dan ook te zien in de **goedkope koop** (tot € 250.000,-).
- Ook naar de bovenliggende prijssegmenten is behoefte.
- Er is een tekort aan **huur eengezinswoningen**.
- Er is **weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens**.



Van Medenblikstraat, Heerenveen<sup>2</sup>

De kaders vanuit het rijk zijn in bovenstaande niet meegenomen. Het rijk stelt dat:

- 30% van de woningvoorraad sociale huur (huurprijs tot € 808,06) moet zijn: in Heerenveen is dit nu 29%.
- 40% van de woningen moet betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen (koopwoningen tot € 355.000,- (NHG-grens 2022) of middenhuur (huurprijs tussen de € 808 en € 1000).

Woningen toevoegen

We hebben grofweg **drie knoppen om meer woningen toe te voegen**: nieuwbouw toevoegen, benutten bestaande voorraad en transformeren van (maatschappelijk) vastgoed, zoals een oude basisschool.

Via nieuwbouw

1. Zetten we in op een **bestendig sociaal huur- en koopsegment**, zodat jongeren kunnen blijven.
2. Voegen we **segmenten** toe die zorgen voor lange verhuisketens en de kansen op **doorstroming** vergroten. Dat biedt vooral kansen voor de vestigers van buiten.
3. Bieden we als gemeente ruimte aan de behoefte van **aandachtsgroepen**, zoals spoedzoekers, statushouders en internationale werknemers.
4. Bouwen we (in mindere mate) voor **gezinnen** die meer te besteden hebben.
5. Experimenteren we met **flexwonen (tijdelijke woonoplossingen)**: een tijdelijke bewoner of een tijdelijke wooninvulling van een locatie.

Via de bestaande voorraad

6. Willen we de kansen die deze voorraad biedt (ook in het buitengebied) beter benutten.
7. Corporaties kunnen een klein deel van de sociale huurwoningen **verkopen**, om zo bij te dragen aan een bestendig sociaal koopsegment. Dat moet dan wel eerst gecompenseerd worden via beter benutten van de bestaande voorraad op andere plekken of nieuwbouw. De voorraad sociale huur groeit in de hoofdkernen en grote kernen. De voorraad sociale huur in de middelgrote en kleine kernen blijft minimaal op peil.

Via transformatie van bestaand (maatschappelijk) vastgoed

8. Verzilveren we kansen door de plekken die in eigendom zijn van de gemeente volop te benutten.



Wat is betaalbaar?

Bovenstaande roept de vraag op wat betaalbaar is. In de context van Heerenveen wordt een woning net onder de NHG-grens van € 405.000 (prijspeil 2023) niet ervaren als betaalbaar. Starters geven aan dat ze op zoek zijn naar woningen tot maximaal € 250.000,-. Tegelijkertijd is het realiseren van woningen tot bijvoorbeeld € 250.000,- door o.a. de stijgende bouwkosten en het tekort aan personeel steeds moeilijker. Realisme is nodig en tegelijkertijd vinden we zo belangrijk om ook goedkope woningen toe te voegen. We zullen de markt hierop blijven uitdagen. We hanteren de volgende grenzen voor de koop.

|      | Goedkoop      | Betaalbaar    | Middelduur            | Duur       |
|------|---------------|---------------|-----------------------|------------|
| Koop | Tot € 250.000 | tot € 355.000 | € 355.000 - € 450.000 | >€ 450.000 |

Op basis van het woonbehoefteonderzoek én het Raadsbesluit Uitgangspunten Woonvisie komen we tot onderstaand woningbouwprogramma<sup>1</sup>:

| Streefwoningbouwprogramma naar prijsklasse | % van totale programma | Aantal tot 2030 |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Sociale huur (tot € 808,06)                | 30%                    | 900             |
| Goedkope koop (tot € 250.000)              | 10%                    | 300             |
| Betaalbare koop (tot € 355.000)            | 27%                    | 810             |
| Middeldure huur (€ 808,06 - € 1000)        | 3%                     | 100             |
| Middeldure en dure koop (vanaf € 355.000)  | 30%                    | 900             |
| Totaal te realiseren                       | 100%                   | 3.000           |

Prijsgrenzen gebaseerd op 2023

- Uit het Woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in de eerste plaats vraag is naar extra betaalbare koop- en huurwoningen: sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop. Daarom ligt de komende jaren de prioriteit bij het realiseren van dit deel van het streefwoningbouwprogramma.
- We houden er rekening mee dat gezien de gestegen bouwkosten en het prijsniveau een deel van de vraag naar goedkope koop in de betaalbare koop terechtkomt en een deel van de betaalbare in de middeldure koop. Het valt niet te voorspellen nu voor het eerst sinds jaren de kooprijzen weer dalen.

<sup>1</sup> Deze prijsgrenzen worden jaarlijks naar het nieuwe prijspeil geïndexeerd.

- Ook t.a.v. de sociale huur is het goed om de vinger aan de pols te houden. Het richtgetal van 30% sociale huur in het programma is aan de hoge kant; in combinatie met de extra groeiopgave van 1000 (bovenop de 2000 op basis van lokale woonbehoefte).
  - De corporaties geven aan vooral te willen uitbreiden in de kern Heerenveen. In de andere kernen gaan ze voor instandhouding en vervangende nieuwbouw. Als gemeente zijn we van mening dat ook in Akkrum-Nes uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig is; vanwege de bijzonder positie landt hier ook een deel van de bovenlokale vraag.
  - Ook in de grote kernen met basisvoorzieningen als school, huisarts en supermarkt (Jubbega en Nieuwehorne/Oudehorne) vinden we uitbreiding van de sociale huursector nodig. In de middelgrote en kleine kernen is lokaal maatwerk door lokale initiatieven een betere strategie. De voorraad sociale huur in eigendom van corporaties moet hier wel minimaal op peil blijven.

- In de sociale huursector is er vooral toevoeging gewenst van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Hier ligt een opgave in het toevoegen van (kleinere) woningen en van appartementen met lift. Realisatie van rijwoningen is vooral ter vernieuwing/modernisering van het bestaande aanbod.

Onder: De Wederik, Heerenveen<sup>2</sup>





#### 4.3 Een gemeente met vitale kernen en gemengde wijken



##### **Ambitie: een gemeente met vitale kernen en gemengde wijken**

Op het gebied van leefbaarheid hebben de wijken en dorpen elk een eigen karakteristiek. De woonmilieus van de kernen en wijken vullen elkaar aan. De variëteit in de woonomgeving en verschillende karakters willen we zoveel als mogelijk behouden. Die diversiteit zal ook nieuwe gezinnen naar de gemeente blijven trekken wat bijdraagt aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. In de programmering is het belangrijk om blijvend aandacht te besteden en aansluiting te vinden bij de bestaande woonmilieus. Woonmilieus versterking van Mienskip mogelijk maken en zorgen voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

##### **Onze strategie: diversiteit versterken en gezicht geven**

Heerenveen is een gemeente met meerdere gezichten. Dat is onze kracht.

- In het gebied rondom de snelwegen A7 en A32 is de ruimtelijke dynamiek hoog. Hier ontstaan innovatie en nieuwe werkgelegenheid. We zien dit vooral terug in de meer (groen)**stedelijke woonmilieus** rondom het centrum: Noord, Midden, Nijehaske, De Greiden en het Stadiongebied in Heerenveen.
- In de **landelijke omgeving** en de **lintdorpen** is het landschap van hoge kwaliteit. Door rust en ruimte en de sociale samenhang is het er goed wonen en recreëren. Diezelfde kwaliteit ervaren we ook in de **groene woonwijken** van Heerenveen, zoals De Heide/Heidemeer, De Akkers en Skoatterwâld.
- En dan hebben we natuurlijk ook nog de **historische dorpskernen** van Oranjewoud, Akkrum en Aldeboarn; alle drie anders, alle drie bijzonder. Zie ook de kaart rechts.

Het is de moeite waard om het verschil in dynamiek nog meer te accentueren.



Heerenwal, Heerenveen<sup>2</sup>

Waar in de plaats (en vooral het centrum en de wijk het Midden) Heerenveen heel grofweg gezegd meer mensen met een stedelijke leefstijl wonen (waaronder jongeren en huishoudens met een lager inkomen), bieden de groene wijken en dorpen juist rust en beschutting voor gezinnen met kinderen (en huishoudens met een hoger inkomen). Op deze manier vinden verschillende doelgroepen hun plek op de woningmarkt en kan de gemeente met een verscheidenheid aan woonmilieus deze vraag bedienen.



Wolvegaasterweg, Oudeschoot<sup>2</sup>

De diversiteit tussen de wijken en dorpen vraagt om verschillende benaderingen. Het gebiedsgericht werken biedt hierin houvast. Onze wijkmanagers geven samen met de Plaatselijke Belangen de wijken en dorpen letterlijk gezicht.

- Met de invulling van de nieuwbouwopgave willen we de **diversiteit versterken**, zodat we gericht in kunnen spelen op de behoefte van verschillende doelgroepen. We gaan dit verder uitwerken in een **gebiedsgericht afwegingskader**.
- Sommige wijken in vooral de kern Heerenveen vragen om aandacht: er zijn enkele wijken die sterk gaan vergrijzen. Het aandeel ouderen is in De Heiden-De Akkers en Noord-Centrum-Midden nu al hoog: 50% is ouder dan 55 jaar.
- In de dorpen waar nog een basisschool staat en of een supermarkt is vraagt het behoud van voorzieningen aandacht. We geloven niet per sé dat extra woningen bouwen voorzieningen in voldoende mate overeind zullen houden, maar vinden het wel belangrijk dat er in de kernen waar nu nog meerdere basisvoorzieningen zijn woningen bijkomen (passend bij schaal en vraag).



Sieger van der Laanstraat, Heerenveen<sup>2</sup>

## Ontwerp Woonvisie Heerenveen 2023-2028

### Gemengde wijken en opgaven verspreiden

Ging het vroeger bij gemengde (of gemêleerde) wijken om menging naar inkomen en etniciteit, tegenwoordig gaat het vaker over de juiste balans tussen kwetsbaren en weerbaren, tussen 'dragende' en 'vragende' buurtbewoners. De gemeente staat voor een aantal moeilijke opgaves in de komende jaren op het gebied van betaalbare woningen, wonen en zorg, arbeidsmigranten en statushouders (zie ook de volgende paragraaf). De vraag is hoe en of we deze opgaves over de verschillende wijken en dorpen van de gemeente kunnen spreiden op basis van de draagkracht in de wijk. Zodat bepaalde gebieden niet alle lasten dragen.



Jelle van Damweg, Jubbega<sup>2</sup>

Een dilemma hierin is dat de aandachtsgroepen vooral zijn aangewezen op de sociale huur; een segment dat in de kern Heerenveen en vooral in Noord, Centrum en Midden het grootste is. Corporaties hebben hun zorg uitgesproken over de concentraties van kwetsbare mensen in sommige buurten met goedkope woningen, en in het bijzonder de concentratie in enkele complexen. De meeste aandachtsgroepen hebben geen auto tot beschikking. De aanwezigheid van (ov-)voorzieningen binnen loopafstand en de nabijheid van werkgelegenheid is belangrijk voor een goede integratie (zie ook de volgende paragraaf).

- Dit is een van de redenen dat corporaties hebben aangegeven dat ze voor deze doelgroepen vooral sociale huurwoningen willen toevoegen in de kern Heerenveen.



De Opper, Nes<sup>2</sup>





Yme Kuiperweg, Heerenveen<sup>2</sup>

Het vraagt een **behoedzame aanpak** die ook de sociale structuren in wijken intact houdt. De vraag is hoe gemeente, corporaties en welzijn- en zorgpartners samen tot een goede afweging komen in de spreiding.

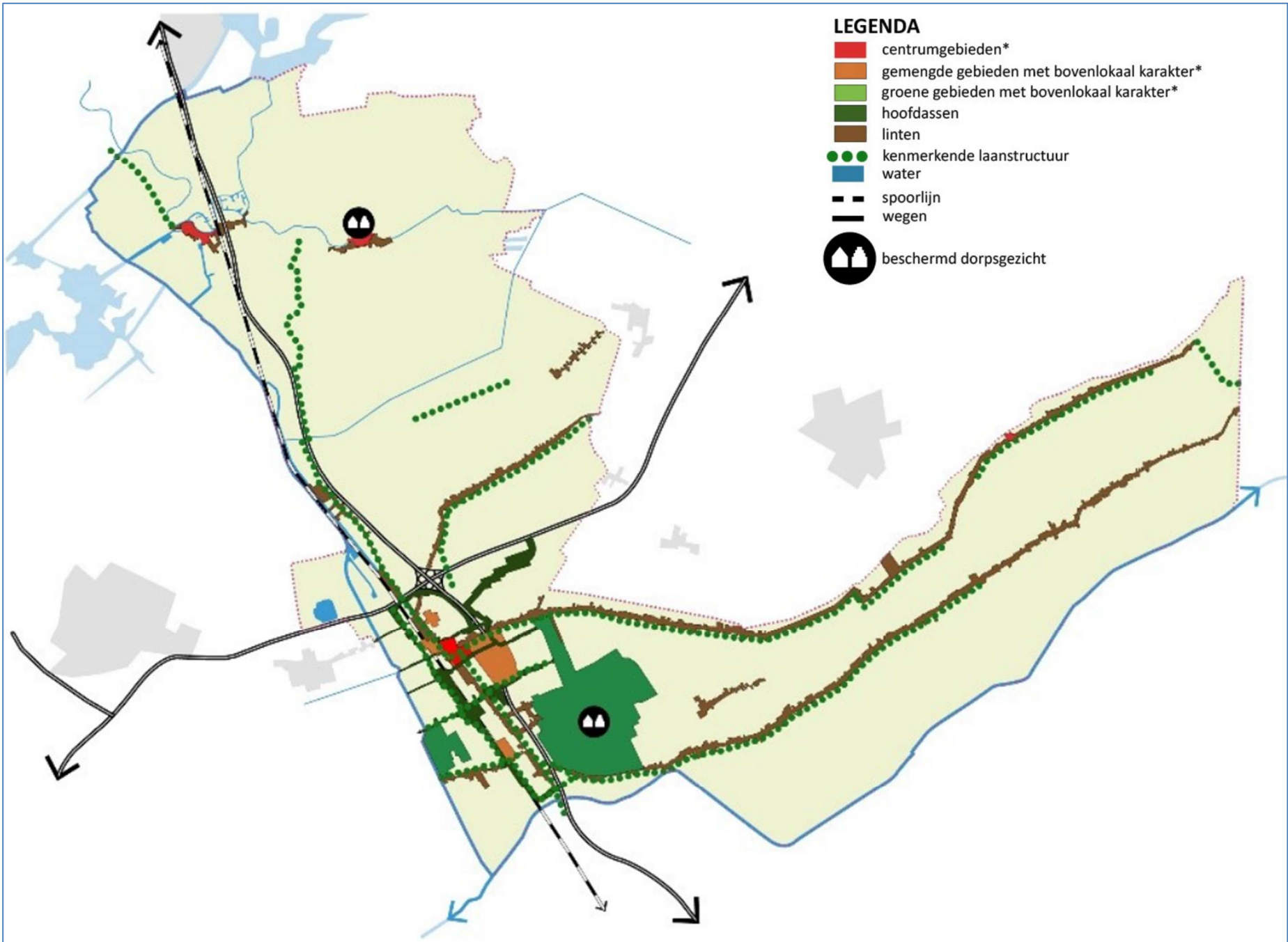
- We willen samen met hen tot een afweging komen in welke gebieden we inzetten op het tegengaan van segregatie en waar we kiezen voor de strategie van beheersbaar houden van concentraties.

**Bron Platform 31 (verkennend onderzoek gemengde wijken)**  
**Bestrijden van segregatie:** in dit perspectief maakt men zich zorgen over het ontstaan van ruimtelijke concentraties van kwetsbare mensen, omdat dit het leefklimaat in kwetsbare buurten kan bedreigen. Om te sturen op de sociale compositie wordt belang gehecht aan ruimtelijk-fysieke instrumenten (vastgoedsturing) en aan woningruimteverdeling.  
**Beheersbaar houden van concentraties:** in dit perspectief richt men zich vooral op het beperken van eventuele negatieve effecten van de instroom van kwetsbare mensen in specifieke buurten. Oplossingen worden gezocht in goede samenwerking tussen actoren en in een passend aanbod zorg- en hulpverlening.

- De **veerkracht-signaleringskaarten** van Aedes bieden een leidraad (beschikbaar voor alle leden van Aedes) om in dialoog met corporaties en zorgpartners te komen tot een strategie en passend handelingskader (onderdeel van de woonzorgvisie en of prestatieafspraken).



Marconistraat, Oudeschoot<sup>2</sup>



Hoofdstructuren in onze gemeente (bron: Omgevingsvisie 1.0 Heerenveen)



4.4 Een inclusieve gemeente en een divers woonzorglandschap



**Ambitie: een inclusieve gemeente en een divers woonzorglandschap**

In Heerenveen ontstaat op de juiste plekken een meer divers woonzorglandschap met een mix van doelgroepen en woonzorgvormen die bijdragen aan een inclusieve samenleving en ervoor zorgen dat mensen comfortabel en passend wonen.

**Onze strategie: samenwerking en woonzorgvisie**

Gemeenten zijn aan zet om samenhangend beleid en oplossingen te organiseren voor kwetsbare groepen die langer thuis of weer thuis in de wijk wonen. Voor hen zijn passende woningen met passende zorg nodig. Dit vraagt om een **integrale werkwijze**. Het vraagt om optimale verbindingen tussen **sociaal en fysiek**, terwijl deze domeinen nu vanuit verschillende beleidsopdrachten met andere tijdshorizonten, financiële stromen en budgetten en belangen werken.

Samenwerking botst al snel met mededingingswetgeving. Naast de woonprogrammering is oog voor kwaliteiten die veel zachter zijn belangrijk: **woonomgeving en welzijn**. Hoe en waar creëren we nieuwe (geclusterde) woonvormen en hoe organiseren we in wijken het welzijn en de meer zorgzame kant van sociale netwerken en hoe stemmen we dat met de bestaande (zorg)dienstverlening? Bij het ontwikkelen van de **nieuwe woonzorgvisie** spreken we hierover samen met de bestaande netwerken rondom zorg, wonen en welzijn en vrijwilligersorganisaties.

De **samenwerkende Friese gemeenten** hebben op het gebied van woonbehoefte voor ouderen met een zorgvraag begin 2023 een **uitvoeringsplan** ondertekend voor een gezamenlijke aanpak.



Bron: Atrivé

*Vergrijzing zet ons zorgstelsel onder druk. Toegang tot zorg is niet meer vanzelfsprekend. Het is een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk. De grootste uitdaging ligt zonder twijfel bij het toevoegen van geclusterde woonvormen op de juiste plekken in een geschikt woonzorglandschap.*

**Vitale en kwetsbare ouderen**

Het aantal 'oudere ouderen' in de gemeente gaat de komende jaren sterk stijgen: een groep met een diversiteit aan woonwensen en grote verschillen in zorgbehoefte. Dit geldt ook tussen verschillende leeftijdsgroepen: 75-plussers hebben aanmerkelijk meer zorg nodig dan ouderen van 65 tot 75 jaar. Ook naar sociaaleconomische kenmerken van ouderen is er sprake van ongelijkheid wat betreft de zorgbehoefte: arme en praktisch opgeleide ouderen hebben een lagere levensverwachting en meer ongezonde jaren in het verschiet. De dubbele vergrijzing zorgt ook voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Zowel voor mensen met een (intensieve) zorgvraag als voor mensen die nog geen, of een lichtere zorgvraag hebben.

**Woonbehoefte ouderen met een zorgvraag**

We onderscheiden vier basisvormen voor het wonen:

1. Regulier wonen
2. Levensloopgeschikt wonen
3. Geclusterd wonen, al dan niet met zorgondersteuning in de nabijheid
4. Institutionele 24-uurszorg in een verpleeghuis.

Een **levensloopgeschikte woning** is een woning die voor alle levensfasen geschikt is. Ouderen kunnen hier blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen (zonder traplopen door alle primaire vertrekken op één woonlaag, of met een lift bereikbaar), maar deze woning is ook voor andere (jongere) leeftijdsgroepen aantrekkelijk. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: grondgebonden met kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows/rug-aan-rug-woningen, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra.



Levensloopgeschikte woning - Botter, Heerenveen<sup>2</sup>



Geclusterd wonen, Nieuwehorne<sup>2</sup>

Het **geclusterd wonen** (woonvormen waar mensen zelfstandig wonen, maar die door ontwerp en inrichting een gevoel van veiligheid en geborgenheid bieden en mogelijkheden bieden voor onderling contact) krijgt op dit moment veel aandacht. Dat is niet voor niks. De kosten van institutionele 24-uurszorg en het beroep dat deze doet op de zorgcapaciteit zijn hoog. En zorgverlening in verspreid liggende zelfstandige woningen is kostbaar en lang niet altijd mogelijk. Geclusterde woonvormen kunnen een optimum vormen tussen de behoefte aan zelfstandig thuis wonen, behoefte aan gemeenschapszin, het tegengaan van vereenzaming en (toenemende) zorgverlening tot aan 24-uurszorg. Het gaat om geclusterde woonvormen zonder zorg en om geclusterde woonvormen met Wlz-zorg (Wet langdurige zorg).

Er zijn inmiddels vele vormen die op een of andere manier geclusterd wonen aanbieden: van het Knarrenhof, waarvoor inmiddels in Nederland meer dan 30.000 mensen belangstelling hebben getoond tot aan de Herbergier, een niet-institutionele 24-uurszorg voor PG-patiënten. Het aantal mensen met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging zal flink toenemen. Ondertussen wil het Rijk niet dat de intramurale capaciteit groeit.

- Dat betekent dat een deel van deze mensen deze zorg niet in een verpleeghuis ontvangen, maar in een woonvorm voor 'geclusterd wonen voor ouderen'.
- Er zijn ook ouderen die uit voorzorg naar zo'n woonvorm willen verhuizen, nog voordat er sprake is van een zorgvraag.



- Geclusterde woonvormen (exclusief voor senioren of juist voor een mix van senioren en andere leeftijdsgroepen) leidt tot een ander zorggedrag en lagere zorgkosten en dragen zo bij aan preventie van zwaardere, professionele zorg. Bij een voldoende omvang kan er intensieve (Wlz-)zorg geboden worden aan de bewoners die dat nodig hebben, terwijl er ook niet-zorgbehoevende bewoners welkom zijn. In dat geval kunnen partners samen blijven wonen.
- Zorgpartijen geven aan dat dit soort concepten een zekere schaal vragen en vooral passen in kernen met een duurzaam en robuust voorzieningenniveau. Als gemeente willen we geclusterde woonvormen met zorg vooral in de hoofdkernen en eventueel in de twee grote kernen. Geclusterde woonvormen zonder zorg zijn mogelijk in de middelgrote en kleine kernen. Er zijn ook woonvormen waarbij de afstand tot voorzieningen minder belangrijk zijn (bijvoorbeeld mensen die er juist baat bij hebben in prikkelarme omgeving te wonen). Het is belangrijk dat deze woonvormen niet concurreren om ruimte op gewilde en schaarse centrumlocaties.
- Als gemeente streven we naar een grotere diversiteit in het aanbod aan geclusterde woonvormen: van ‘aanleunwoningen’ en seniorenwoonvormen tot hofjes waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samenwonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is - in koop, particuliere huur en sociale huur. We bieden daarbij ook ruimte aan CPO-projecten. Essentieel bij alle varianten van ‘geclusterd wonen’ is dat er – in pandig of in de directe omgeving – een mogelijkheid is om andere bewoners te ontmoeten. Vanzelfsprekend gaat het om woningen die goed toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De inbreidingslocaties die in eigendom zijn van de gemeente benutten we deels voor deze opdracht (zie ook hieronder).
- Belangrijk zijn ook fysieke ontmoetingsplekken in de wijk waar mensen elkaar ontmoeten en waar contact tussen wijkinwoners gestimuleerd wordt.



Transformatie monumentaal pand naar begeleid wonen – Stationsweg, Heerenveen<sup>2</sup>

Woonbehoefte aandachtsgroepen

Voor bepaalde groepen geldt dat zij, vanwege hun specifieke situatie, op een andere manier dan via de reguliere weg in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen (BW) of Maatschappelijke Opvang (MO), vluchtelingen en statushouders, spoedzoekers en internationale werknemers: vaak ingedeeld in ‘expats’ of kenniswerkers en arbeidsmigranten. Overigens ontwikkelt Beschermd Wonen zich door naar Beschermd Thuis waar lokale gemeenten vanaf 2024 verantwoordelijk voor zijn.

Woonbehoefte aandachtsgroepen: mix doelgroepen bij voorzieningen

- Veel van deze (zorg)doelgroepen hebben een minimuminkomen, waardoor ze zijn aangewezen op de sociale huur.
- Bij uitstromers uit BW en MO gaat het in vrijwel alle gevallen om alleenstaanden. Voor hen volstaat een appartement met een of twee kamers, maar het mag vaak ook een studio of zelfs een kamer in een gedeelde woning zijn. De gezinssamenstelling en daarmee de woonbehoefte van urgenten en statushouders varieert.
- Er zijn ook mensen die behoefte hebben aan een **tussenstap tussen beschermd wonen en regulier wonen** in, waarbij bewoners een eigen appartement hebben, maar er wel dagelijks begeleiding op locatie aanwezig is. In overleg met zorgaanbieders gaan we op zoek naar mogelijkheden om ‘tussenvormen’ te creëren die aan deze wens tegemoetkomen. Wellicht biedt bestaand vastgoed (dat nu wordt gebruikt voor intramurale zorg) hier ook mogelijkheden.
- De meeste aandachtsgroepen hebben geen auto tot beschikking. De aanwezigheid van (ov-)voorzieningen binnen loopafstand en de nabijheid van werkgelegenheid is belangrijk voor een goede integratie.
- Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar woonruimte voor deze groepen zetten we in op **30% sociale huur** in het woningbouwprogramma en benutten we de mogelijkheden van **flexibele, tijdelijke huisvesting**. In het kader van integratie en inclusiviteit willen we vooral ook kansen benutten om deze doelgroepen te mixen met jong en oud.
- De komende tijd beziet het rijk hoe vrijkomende sociale huurwoningen voldoende bestemd kunnen worden voor aandachtsgroepen. Als blijkt dat de **toewijzing aan aandachtsgroepen** achterblijft of niet evenredig is, kan het rijk (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) bij of krachtens de wet een percentage (zoals 30% van de nieuwe verhuringen) vastleggen dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen. De mogelijkheid hiertoe wordt opgenomen in het **wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting**.

Naast een woning is er aandacht nodig voor de ‘zachte landing’ van uitstromers om uitstroom duurzaam succesvol te laten zijn en een terugval te voorkomen. Bij de keuze voor een woonlocatie is het belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de persoon in kwestie, maar ook rekening te houden met de draagkracht van een wijk of buurt. Daarnaast is goede begeleiding een belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of

dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op deze groepen is er ook aandacht nodig voor het bevorderen van de ‘samenredzaamheid’ in buurten, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. We maken samenwerkingsafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties over ieders rol hierbij.



Begeleid wonen – Meinezstraat, Heerenveen<sup>2</sup>

Mantelzorg beter mogelijk maken

Mantelzorgers zullen een steeds grotere rol spelen in de zorg en ondersteuning. Een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning is belangrijk. Het gaat onder meer om (vrijwillige) respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg), zodat mantelzorgers even op adem kunnen komen, maar ook om lotgenotencontact. Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij degene wonen voor wie ze zorgen. Een mantelzorgwoning kan dan uitkomst bieden.

- Een mantelzorgwoning mag vergunningsvrij worden geplaatst als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorgindicatie. Sommige oudere inwoners willen graag al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie, dicht bij hun kinderen wonen. Een mogelijkheid is dan om een preventieve mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen. We gaan hiervoor een **pre-mantelzorgregeling** opstellen.

Woonwagenbewoners

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat gemeenten beleid voor woonwagens en standplaatsen dienen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

- Binnen onze gemeente zijn er 4 woonwagenplaatsen (in beheer van WoonFriesland). Momenteel zijn er geen signalen voor een uitbreidingsbehoefte. Als deze de komende jaren ontstaat dan treden we in overleg met de corporaties over mogelijke uitbreiding.



4.5 Een klimaatadaptieve woonomgeving en een duurzaam thuis

Ambitie: een klimaatadaptieve woonomgeving en een duurzaam thuis



Het groen en water in en rond onze kernen en wijken is een prachtige kwaliteit van onze gemeente. Deze groenblauwe signatuur zorgt er niet alleen voor dat onze woonomgeving aantrekkelijk is; het is ook onmisbaar om ons te kunnen wapenen tegen de klimaatverandering. We gaan ervoor de woonomgeving klimaatadaptief te maken en om onze landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken.

Ook willen we ervoor zorgen dat de inrichting van de woonomgeving bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze wijken en dorpen. Dan kunnen onze woningen natuurlijk niet achterblijven. Zo veel mogelijk en zo snel mogelijk aardgasloos, groene gevels, een zonnig dak, energieopwekkend en circulair. De ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op! We willen dat in Heerenveen energieleverend en circulair bouwen zo snel mogelijk vanzelfsprekend wordt.

Strategie: verknopen en verbinden

Er zijn weinig beleidsdomeinen waar zoveel over te doen én op te doen is. Op Europees, landelijk en regionaal niveau zijn er akkoorden en strategieën die op lokaal niveau moeten worden geborgd. Een recent voorbeeld hiervan is het [Coalitieakkoord 2022-2025](#) en de [Nationale Prestatieafspraken](#) waarin corporaties en huurdersverenigingen met het Rijk afspraken hebben gemaakt over de verduurzamingsopgave. Als gemeente hebben we al onze klimaatplannen en doelen vastgelegd in het [Duurzaamheidsprogramma](#) en we zijn gestart met Warmte Uitvoeringsplannen en Heerenveen Circular Valley, waarin circulair bouwen de norm is. Verder ondernemen we tal van initiatieven; soms gericht op de individuele inwoner en soms gericht op samenwerking tussen de gemeente en vastgoedeigenaren, burgerinitiatieven, energiecoöperaties en bedrijfsleven. Van energiebesparingsacties en voorlichting tot het samen ontwikkelen van het Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit en klimaatadaptatie en het Uitvoeringsprogramma circulariteit 2022.

Hieronder enkele ambities waar we voor gaan:

- We willen dat de gemeente energieneutraal is in 2050.
- In 2050 is sprake van een 100% circulair gebouwde omgeving.
- Tot 2030 werken we aan de volgende strategische doelstellingen:
  - We hebben 40% duurzame energie en 49% CO2 reductie bereikt;
  - 26% van energieverbruik bespaard (t.o.v. 2018);
  - Voorkomen energiearmoede;
  - 20% van de gebouwen is aardgasvrij;
  - We zijn klimaatadaptief en versterken biodiversiteit.
  - We zetten samen met onze samenwerkingspartners in op het versneld afbouwen van de lage energielabels in onze woningvoorraad (zie uitwerking in het Actieplan, bijlage I).



Groen dak – duurzame woning Krompaed, Akkrum<sup>2</sup>

Een prettig leefklimaat

Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen en de sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor uitdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). We gaan ervoor de woonomgeving klimaatadaptief te maken en zo in te richten dat de woonomgeving bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze wijken en dorpen.

- In de bestaande openbare ruimte waarborgen we de groenvoorzieningen.
- In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is (bijvoorbeeld het centrum van Heerenveen), leggen we meer openbaar groen aan.
- Ook bewoners zullen zich (meer) bewust moeten worden van de gevolgen van klimaatverandering en de noodzakelijke aanpassingen treffen. Daarom willen we educatie geven en klimaatadaptieve maatregelen stimuleren, zoals het vergroenen van tuinen en het afkoppelen van regenwater op het riool.
- Ontwikkelaars dagen we uit om met klimaatadaptieve oplossingen in nieuwbouw te komen, zoals groene gevels en wateropvang aan de oppervlakte. In de ‘nieuwe’ openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving.
- Een idee is om nieuwe woningbouwinitiatieven te toetsen aan de mate waarin zij een bijdrage leveren in het creëren van klimaatadaptieve wijken.



Bron: Atrivé

Een duurzaam en aardgasvrij thuis

- In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 geen aardgas meer wordt gebruikt in de gebouwde omgeving. De nieuwbouw in Heerenveen wordt al aardgasvrij gerealiseerd. Het Bouwbesluit eist dit al: nieuwe woningen zijn BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Waar woningen duurzamer worden gebouwd dan de BENG-norm, juichen we dit toe en faciliteren we dit waar mogelijk.
- Voor de bestaande voorraad hebben we als gemeente onze strategie ten aanzien van aardgasvrij vastgelegd in de Transitievisie Warmte. Samen met de (eigenaar-)bewoners, corporaties, netbeheerders en andere partners wordt de uitvoering van de Warmtevisie buurt voor buurt vormgegeven: Warmte Uitvoeringsplannen (WUP). Het plan voor Heidemeer Waterfase is klaar voor uitvoering en de komende jaren start de gemeente met uitvoeringsplannen voor Aldeboarn en Nes. In Aengwirden stuurt de lokale initiatiefgroep zelf aan op aardgasvrij worden, vanuit het Lokaal Energie Experimenten Fonds (LEEF). De Greiden, Oudeschoot, Nieuweschoot en bedrijventerrein Heerenveen Zuid werken vanuit het LEEF ook aan forse verduurzaming. Deze uitvoeringsplannen zijn naar verwachting gereed voor 2030. Hierna volgen meer gebieden (zie Transitievisie Warmte).



Eilerwijsreed, buitengebied<sup>2</sup>

- Woningcorporaties hebben zich met de Nationale Prestatieafspraken verplicht om hun bijdrage te leveren in het aardgasvrij maken van buurten waar ze bezit hebben. In de jaarlijkse prestatieafspraken stemmen gemeente, corporaties en de huurdersbelangenorganisaties de uitvoeringsplannen jaarlijks af. In 2024 beoordelen Rijk, gemeenten en corporaties of het landelijke doel om 450.000 woningen (van de 1,5 miljoen woningen) aardgasvrij te maken. Er komt een Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie (beoogd 1 jan 2024).





Verduurzamen corporatiebezit – Commandeurstraat, Heerenveen<sup>2</sup>

- De woningcorporaties hebben de afgelopen jaren woningen geïsoleerd en hybride warmtepompen en zonnepanelen geïnstalleerd. Zo dragen ze bij aan een reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot én veelal een besparing van woonlasten voor hun huurders. Voor de bestaande woningvoorraad blijft het uitgangspunt dat we de komende jaren maximaal inzetten op **‘isoleren en installeren’**.
  - Momenteel wordt landelijk uitgewerkt hoe huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) gecompenseerd kunnen worden voor hun relatief hoge energielasten.
  - In alle woningen van corporaties met een label D of beter worden cv-ketels op het moment dat ze moeten worden vervangen, vervangen door een hybride warmtepomp of ander duurzaam alternatief (vanaf 2026 waarschijnlijk wettelijke verplichting).
  - Bij verduurzamingstrajecten van corporaties zoeken we koppelkansen met het omliggend particulier bezit; het kan een katalysator zijn.
- Bewoners stimuleren we duurzame maatregelen door te voeren. Bewoners kunnen veel doen voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress. Denk aan de aanleg van groene daken en zonnepanelenprojecten. Wanneer het lukt om alle daken beter te benutten, is er minder grond nodig voor bijvoorbeeld zonneparken.
- De gemeente stimuleert de ontwikkeling en kennisdeling van circulaire initiatieven om zo een versnelling van circulair bouwen mogelijk te maken. Er worden alleen nieuwe grondstoffen gebruikt als het echt niet anders kan. Bij eventuele sloop kijken we welke gebruikte materialen hergebruikt kunnen worden. Bij nieuwbouw en renovatie kijken we naar de CO<sub>2</sub> footprint van materialen. We streven we naar herbruikbaar en demontabel bouwen.



Nul-op-de-meter woningen – Ulbe Twijnstrawei, Akkrum<sup>2</sup>



# Waarmaken: regie en actieplan

Yn ôfwaaïd praat kinst net wenje!

## 4.6 Kritische succesfactoren

Antwoord geven op alle uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. Vooral in de bestaande omgeving zijn de afhankelijkheden zo groot en de dynamiek zo sterk dat sturing en planvorming alleen in nauwe samenspraak en gericht tot stand kan komen. Daarom is de woonvisie in samenspraak met woon- en zorgpartners, marktpartijen, inwoners, jongeren en belangenbehartigers (huurdersorganisaties, Plaatselijke Belangen en de Participatieraad) ontwikkeld. Dit leverde een rijke oogst op én interessante aanmoedigingen voor de rolinvulling van de gemeente.



De Fjilden, Nieuwehorne<sup>2</sup>

## 4.7 Regie nemen: actieplan en programma(leider) wonen gemeente

We beseffen ons dat het realiseren van de ambities om veel sturing van ons vraagt én dat we keihard aan het werk moeten.

- We pakken als gemeente de **rol van regisseur**, waar nodig als regelgever en waar kan als aanjager en verbinder. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt.
- We hebben een **actieplan** opgesteld met daarin maatregelen en instrumenten. We hebben dit geordend op basis van drie niveaus van invloed: zelf doen, samenwerken en beïnvloeden. Het actieplan staat in bijlage I.
- Onze ambities waarmaken, vraagt ook om integraal denken en handelen, ook in ons gemeentehuis. Tussen beleid en uitvoering én tussen de diverse domeinen (wonen en grondbeleid, verduurzaming en wonen, leefomgeving, welzijn en zorg). Om de woonvisie tot uitvoering te brengen, vraagt dit bestuurlijk en ambtelijk plezier, energie, prioriteit, tijd, capaciteit en geld. Als gemeente zijn we bezig met de implementatie van **programmagericht werken**. Wonen vormt een eigen programma met een eigen **programmaleider**. De gedachte is dat deze programmaleider als initiator, stimulator en sturingskracht samen met minimaal drie ambtelijke ploegleiders (vanuit thema's als wonen, grondbeleid, stedenbouw, wonen en zorg) de ambities waarmaakt. *Het is denkbaar dat dit team wordt aangevuld met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie.* Leidraad van handelen is deze woonvisie.

Het eerste jaar ligt de prioriteit van de programmaleider en het team wonen bij:

1. Maken van een uitvoeringsagenda, gebiedsgericht afwegingskader, nota grondbeleid én het uitwerken van een kader voor regisserend grondbeleid;
2. Meer sociale huur in woningbouwprogramma op passende locaties;
3. Ontwikkelen sociale koop en huur voor jongeren via kleiner en flexibel bouwen;
4. Zoeken nieuwe (uitbreidings)locaties kernen, prioriteit 1 Akkrum;
5. Ondersteunen passende woningbouwinitiatieven kernen;
6. Ontwikkelen nieuwe woonzorgvormen;
7. Invulling geven aan monitoring en bijsturing (zie hieronder).



Petgat, Heerenveen<sup>2</sup>

## Kritische succesfactoren

Deze woonvisie bevat stevige ambities én een gereedschapskist met instrumenten. Daarmee zijn we er niet. Papier is geduldig en in een visie kun je niet wonen. Hieronder enkele kritische succesfactoren waar we in het bijzonder aandacht voor vragen:

- Het woningtekort vraagt snel om meer woningen. Naast kwantiteit vraagt de kwaliteit van de leefomgeving aandacht. De strijd om de ruimte is heftiger dan ooit. Recht doen aan klimaat en natuur én tegelijkertijd de woningnood oplossen en een plek bieden aan onze jongeren vraagt creativiteit en **nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling**.
- **Nieuwe vormen van mobiliteit** horen hier integraal bij. We moeten zoeken naar kansen om deelmobiliteit, lopen, (elektrische) fiets en openbaar vervoer dragers te laten zijn van planontwikkeling. Door mobiliteit te verduurzamen dragen we bij aan de klimaatopgave en kunnen we de schaarse ruimte efficiënter inrichten. Het is belangrijk de bereikbaarheidsuitgangspunten van potentiële ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en te bespreken met de regio en provincie.
- De groei van Heerenveen vraagt een afweging. Hierover moeten we ook in gesprek met de provincie. Bij het beleid van de provincie om te focussen op het behoud van landschap, hoort naar onze mening ook de **gezamenlijke verantwoordelijkheid om de kernen in Heerenveen leefbaar en toegankelijk te houden**. De (landelijke) overheid doet een beroep op het zorgen voor elkaar. Dat vraagt een samenleving waarin verschillende leeftijdsgroepen voor elkaar kunnen zorgen. Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan Heerenveen te blijven verbinden.
- Ondertussen zorgen het gebrek aan beschikbare grondstoffen en bouwmaterialen ervoor dat de bouwkosten, waardoor betaalbaar bouwen nog lastiger wordt. **Kleiner bouwen** lijkt steeds meer noodzakelijk te worden om woningen ook betaalbaar te houden. Als het al lukt om snel woningen te bouwen, want ook de personeelstekorten in de bouw en installatiebranche nemen toe. Ook hier is het zoeken naar innovatieve vormen en samenwerking in de keten en met provincie en regio.
- **Proactief en adaptief programmeren**: de ambities zijn stevig. Maar niemand heeft een glazen bol. In deze onzekere tijden is het belangrijk om telkens de vinger aan de pols te houden en bij te sturen waar nodig. Proactief en adaptief programmeren en **monitoring** is noodzaak!



### 4.8 Regisserend grondbeleid

Gebiedsontwikkelingen zijn divers van aard (van groot naar klein). Vrijwel altijd gaat het om een vorm van samenwerking tussen marktpartijen en gemeente, waarbij maatwerk noodzakelijk is. In de gemeente Heerenveen kiezen we om die reden voor regisserend grondbeleid.

- Het is van belang om met elkaar helder de kaders bespreken waarbinnen we actief handelen en wanneer we een meer faciliterende rol aannemen. De gemeente werkte een kader uit in welke gevallen de gemeente actief handelt en wanneer de gemeente een meer faciliterende rol aanneemt.
- Op dit moment wordt er nieuw grondbeleid ontwikkeld en is er een nota grondbeleid in de maak.



Rakswal, Akkrum<sup>2</sup>

### 4.9 Monitoring en bijsturen

Regie voeren en druk op de ketel houden vraagt ook om:

1. Up-to-date-data en uitwisseling van gegevens tussen gemeente, markt en provincie. Woningen worden alleen gebouwd als de afstemming tussen al deze spelers tot stand komt: harde sturing.
2. Het organiseren van een vruchtbaar overleg met marktpartijen, zoals corporaties, projectontwikkelaars en makelaars onderling: zachte sturing.
3. Een rijk gevulde instrumentenkoffer.

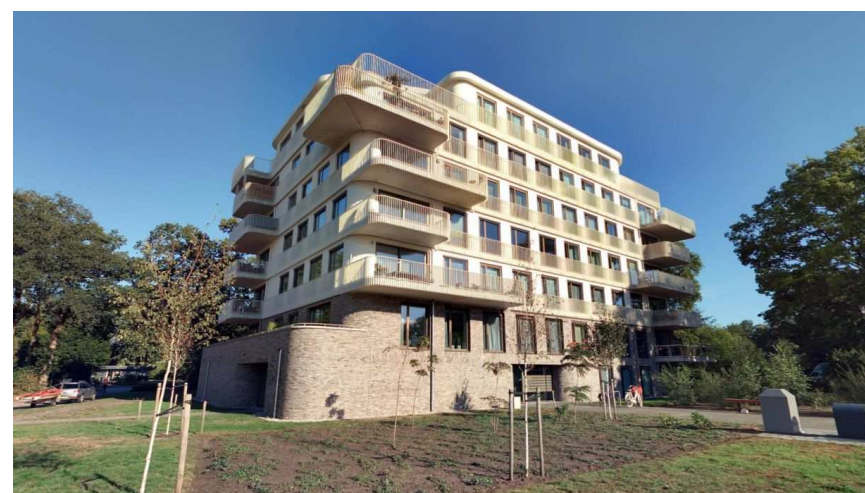
### Harde sturing en monitoring met cijfers

De kunst van een goede monitoring is kiezen wat je wilt monitoren. Hieronder een voorzet.

- **Bouwende gemeente:** sturen op de realisatie van productie.
  - De woningbouwambitie: 3000 woningen erbij
  - Adaptief programmeren + planmonitor: zijn we op tempo? Hoeveel plannen ontstaan er in kleine kernen Als de realisatie achterblijft, zoeken we naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Ook dat vraagt afstemming.
  - Periodieke actualisering van de lijst met woningbouwplannen (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).
  - In beeld brengen potentiële transformatielocaties.
  - Prijsontwikkeling woningmarkt en slaagkansen in de sociale huursector.

- **Inclusieve gemeente:** voortgang en effecten regionale woondeal en prestatieafspraken
  - Percentage sociale huur in nieuwbouw: 30%
  - Betaalbare woningen: 2/3e van de nieuwbouwwoningen
  - Huisvesting aandachtsgroepen (o.a. stand van zaken statushouders)
  - Aantal geclusterde woonzorgvormen
  - % eengezinswoningen bewoond door ouderen (65-plus)
  - Huisuitzetting en huurachterstanden
- **Duurzame gemeente:** duurzaamheid
  - Ontwikkeling labels
  - Energiearmoede
  - Percentage nieuwbouw (elke nieuwbouwwoning is een duurzame woning)

Idealiter groeien we toe naar een monitor waarin we real-time ontwikkelingen kunnen volgen. De idee is om hierin zoveel als mogelijk op te trekken met onze regiogemeenten en woningcorporaties.



Oranjewoud, Heerenveen<sup>2</sup>



Transformatie kantoor naar wonen – Stationsweg, Heerenveen<sup>2</sup>

### Zachte sturing en monitoring in dialoog

Goede cijfers zijn onontbeerlijk om de woningbouw te realiseren, maar goed met elkaar omgaan is net zo belangrijk. Nieuwsgierigheid en het begrijpen van elkaars belangen vormen de drijvende kracht om tot oplossingen te komen. Kortom, zachte sturing, in dialoog met elkaar. Hieronder enkele ideeën om dit vorm te geven.

- De gemeente voert op dit moment tal van vooral bilaterale gesprekken met marktpartijen. Dat blijven we doen. We willen ook onderzoeken of een jaarlijkse sessie met meerdere marktpartijen bijdraagt aan het realiseren van onze woonambities. Het accent van dit gesprek ligt op: welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er, zijn er redenen om bij te sturen en wat is de maatschappelijke meerwaarde?
- We willen dit uitbreiden naar een meer periodiek gesprek met andere maatschappelijke partners. De vraag is of dit een integraal overleg is of dat we dit toch meer met de afzonderlijke spelers moeten doen. Met het belang van regionale sturing en onze ligging tussen twee woningmarktregio's in vraagt het sowieso schaken op tal van borden tegelijk. De netwerkdichtheid wordt groter en groter, het aantal overlegtafels neemt toe. Het gaat erom een passend ritme te vinden waarin we kunnen praten over voortgang en mogelijke.
  - Een voorjaarsoverleg kan vooral het karakter hebben van voortgang: liggen we op koers of moeten we versnellen?
  - Een najaarsoverleg ligt het accent bij eventueel bijsturen en besluiten daarover. **Hierover informeren we de raad.**
- De raad betrekken we in de cyclus van prestatieafspraken: ze ontvangt het bod van de corporaties (eventueel met een toelichting van de corporaties tijdens een informele raadsessie) en wordt gevraagd input te geven die het college meeneemt in het proces om te komen tot meerjarige prestatieafspraken.
- Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

### 4.10 Houdbaarheid en doorlooptijd

Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college de opdracht om de woonvisie uit te voeren. De visie is na vaststelling vijf jaren geldig. De houdbaarheid van elke visie is beperkt. Daar komt bij dat in deze onzekere tijden lastig is om ver vooruit te kijken. Vandaar ook het belang van jaarlijkse **monitoring en bijsturing**. Het ligt voor de hand om na circa 2 jaren te werken aan een korte actualisering van deze woonvisie. In de aanloop naar 2028 ligt het voor de hand een nieuwe visie of woonprogramma (als onderdeel van het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting) te ontwikkelen.



Colofon

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Opdrachtgever:                  | Gemeente Heerenveen                     |
| Opdracht:                       | Woonvisie                               |
| Versie:                         | <b>Ontwerp Woonvisie, 20 april 2023</b> |
| Omvang rapport:                 | 25 pagina's                             |
| Auteur:                         | Janine Boers, Atrivé                    |
| Afbeeldingen met <sup>1</sup> : | Collectie gemeente Heerenveen           |
| Afbeeldingen met <sup>2</sup> : | NedBrowser, Cyclomedia                  |



Bijlage I

ACTIEPLAN WONEN (MAATREGELEN EN INSTRUMENTEN)

| Groeien met 3000 woningen, een diverse bevolkingssamenstelling én focus op betaalbare woningen (zowel huur als koop) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                      | Maatregel / instrument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Planning         |
| Zelf doen als gemeente                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>We toetsen onze nieuwbouwplannen aan de normen <b>30% sociale huur</b> en <b>40% betaalbaar</b> (goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur).</li><li>Sturing vindt plaats op <b>programma niveau</b>. De nieuwe richtlijn gaat gelden vanaf 1 oktober 2023.<ul style="list-style-type: none"><li>We sturen op de doelen en ambities uit het programma Wonen (waaronder het woningbouwtempo van minimaal 300 woningen per jaar).</li><li>We zien woningcorporaties als preferente partners voor het aanbieden van sociale huur.</li><li>We onderzoeken de mogelijkheid om een vereveningsfonds in te stellen. Voor projecten met 4 tot 19 woningen waar ontwikkelaars kunnen aantonen dat de corporaties geen interesse hebben en zelf of op een andere locatie realiseren financieel niet haalbaar is, kunnen ontwikkelaars dan een afdracht doen in zo’n <b>vereveningsfonds</b>. Dit fonds kan ook gelden voor middenhuur en betaalbare koop.</li><li>We zetten in op uitbreiding van sociale huur in vooral de kernen Heerenveen en Akkrum-Nes en de grote kernen Jubbega en Nieuwehorne/Oudehorne.</li><li>We maken onderscheid tussen goedkope koop (tot € 250.000) en betaalbare koop (€ tot 355.000,-). Om dit te realiseren staan we open voor andere woonvormen en de mogelijkheden van kleiner bouwen.</li></ul></li><li>We kiezen voor <b>regisserend grondbeleid</b>. We gaan onze grondpositie verbeteren en de grond die we al bezitten beter benutten. Indien de situatie dat vraagt accepteren we naar redelijkheid eventueel verlies op de verkoop van eigen grond als dit nodig is om sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop (tot € 355.000) mogelijk te maken.</li><li>We monitoren jaarlijks de woningbouwproductie onder andere op:<ul style="list-style-type: none"><li>Tempo</li><li>Doelgroepen</li><li>Betaalbaarheid</li></ul></li><li>Als eerste toets voor woningbouwinitiatieven wordt een <b>gebiedsgericht afwegingskader</b> uitgewerkt op wijk/dorpsniveau, zodat maatwerk mogelijk is. We gaan bovendien een <b>studie naar dichtheden</b> uitvoeren. De uitkomsten nemen we mee in het gebiedsgericht afwegingskader. Het gebiedsgericht afwegingskader is een uitwerking van de woonvisie en wordt vastgesteld door het college. We zullen dit kader eerst toetsen bij onze woonpartners. In bijlage 2 is een eerste aanzet opgenomen.</li></ul>                                                                | Vanaf 1 okt 2023 |
| Samenwerken met partners                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Het realiseren van een goedkope koopwoning (&lt; €250.000) via nieuwbouw is niet op elke ontwikkellocatie mogelijk. Om toch voldoende goedkopere koopwoningen beschikbaar te maken, kunnen we in uitzonderingsgevallen overwegen dit deels vanuit corporatiebezit te realiseren. Hierbij is het van belang dat de netto groei van het aantal corporatiewoningen (circa 30% van 3.000 tot 2030) behouden blijft. Ook moeten we dan oog hebben voor het energielabel. Geen woningen met ‘slechte’ labels verkopen. Om deze woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden, doen we dit via <b>koopgarantregelingen</b>.</li><li>We gaan werken met een <b>Huisvestingsverordening</b> en <b>doelgroepenverordening</b>: via een bestemmingsplan of het Omgevingsplan invloed uitoefenen op de toe te voegen woningbouwcategorieën. In de doelgroepenverordening zijn de doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd. We onderzoeken de mogelijkheden om deze verordeningen in te zetten voor het <b>toewijzen</b> van maximaal 50% van de betaalbare voorraad voor mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding.</li><li>Als we goedkope- en betaalbare koopwoningen realiseren, is het van belang dat deze woningen terecht komen bij de doelgroep en bijvoorbeeld niet worden opgekocht door investeerders. Dit geldt ook voor en sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stellen we indien nodig een <b>zelfbewoningsplicht</b> en een <b>anti-speculatiebeding</b> in.</li><li>We verwachten van ontwikkelaars dat zij hun plannen realiseren. Indien plannen niet tijdig tot ontwikkeling komen (3 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, of 2 jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend) behoudt de gemeente zich het recht voor om plantitels in te trekken. We nemen dit op in een <b>anterieure overeenkomst</b>.</li><li>Met de corporaties stellen we een <b>convenant sociale huur</b> op, waarin afspraken komen om de 30% sociale huur in nieuwbouw mogelijk te maken (planning concept eind 2023).</li><li>Samen met de corporaties onderzoeken we een experiment met Friends-contracten waarmee meerdere individuen in een corporatiewoning kunnen wonen zonder een huishouden te vormen. Zo kunnen we in de kleine kernen waar weinig sociale huurwoningen staan toch voor jongeren snel betaalbare huisvesting realiseren.</li></ul> | 2024             |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Beïnvloeden<br>partners en<br>consumenten | <ul style="list-style-type: none"> <li>Om bouwkosten te drukken stimuleren we <b>industriële bouw</b> en het gebruik van andere materialen (bijv. houtbouw) via het afwegingskader woningbouw. Ook maken we ruimte voor andere innovatieve projecten zoals flexibel bouwen, kleiner bouwen en demontabele woningen. De gemeente gaat na welke aanpassingen dit vraagt in de plantoetsing binnen de eigen organisatie.</li> <li>Om de huidige voorraad van woningen zo efficiënt mogelijk te benutten zetten we in op het <b>splitsen</b> van grotere woningen en boerderijen. We continueren het huidige beleid: in principe woningsplitsing toestaan. In de omgevingsplannen (zover als al niet gedaan) de noodzakelijke voorwaarden benoemen zodat de gemeente de regie houdt. We zien daarbij vooral kansen in het buitengebied en lintdorpen. Zo creëren we ruimte voor bijvoorbeeld betaalbare koopwoningen of niet-conventionele woonvormen, zoals een kangoeroewoning. Initiatieven mogen niet ten koste gaan van het historisch bepaalde buitengebied en karakteristieke lintbebouwing.</li> <li>We sturen op <b>transformatie</b> van leegstaande, niet meer functionerende kantoren/bedrijventerreinen naar woningen. In de gemeente zijn op middellange termijn (&lt;10 jaar) geen mogelijkheden beschikbaar. Neemt niet weg dat de afdeling RO van de gemeente periodiek mogelijkheden stedenbouwkundig onderzoekt.</li> </ul> | <b>2023 en verder</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

| Gemengde wijken, een inclusieve gemeenschap en een divers woonzorglandschap |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                             | Maatregel / instrumenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Planning                                         |
| Zelf doen                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij nieuwbouw in de nabije omgeving van voorzieningen is het uitgangspunt dat ze gebouwd worden als levensloopgeschikte woningen. Dit leggen we vast in <b>anterieure overeenkomsten</b>. Met daarbij als eis <b>Woonkeur of gelijkwaardige alternatieven</b>.</li> <li>De gemeente levert via <b>Wmo-woningaanpassingen</b> een bijdrage aan de toegankelijkheid van bestaande woningen (maatwerkvoorzieningen).</li> <li>We onderzoeken de mogelijkheid om <b>Alleenstaande Minderjarige vluchtelingen</b> vanaf hun 18<sup>e</sup> jaar dezelfde <b>urgentie</b> op de woningmarkt te geven als statushouders, zodat zij in ieder geval voor hun 21<sup>e</sup> vanuit Re-care kunnen uitstromen naar zelfstandige woonruimte. Hiervoor is de beschikbaarheid van passende begeleiding een voorwaarde.</li> <li>We gaan als gemeente <b>niet</b> actief inzetten op doorstroming door alternatieve verhuisstimuli.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Vanaf 1 oktober 2023</b></p>               |
| Samenwerken                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>We zetten wel in op <b>doorstroming</b> door het toevoegen van <b>geclusterde woonvormen</b>. In overleg met zorgaanbieders onderzoeken we hoe groot de behoefte is aan een tussenstap tussen beschermd wonen en regulier wonen.</li> <li>We zetten in op het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken in de plaats Heerenveen met relatief weinig aanbod aan sociale huur. In wijken waar al meer dan 40% sociale huur aanwezig is, onderzoeken we of het nodig is om sociale huurwoningen toe te voegen (met uitzondering van het centrum).</li> <li>Ook maken we met zorgaanbieders en corporaties afspraken over wat er nodig is om een <b>‘zachte landing’ van uitstromers</b> duurzaam succesvol te laten zijn en een terugval te voorkomen.</li> <li>We bieden ruimte aan <b>initiatieven voor woonconcepten</b> die ruimte bieden voor een <b>diversiteit aan doelgroepen</b>: ouderen, jongeren en eventueel bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld in de vorm van hofjeswoningen. Een voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een robuust voorzieningenniveau.</li> <li>In de <b>Woonzorgvisie</b> werken we samen met onze woon- en zorgpartners uit hoe we zorgen voor een juiste balans tussen nieuwe zorginitiatieven, het bestaande aanbod, de draagkracht van de gemeenschap en financiële draagkracht gemeente. Onze gedachte is niet dat strakke normen helpen, maar een goede monitoring en een stevige afwegingsdialoog wel.</li> <li>We staan open voor de mogelijkheden van <b>flexconcepten</b>. Deze zouden eventueel kunnen worden ingezet bij een onverwacht hogere instroom van <b>statushouders</b>, maar ook voor starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers. De aanwezigheid van (ov-)voorzieningen binnen loopafstand en de nabijheid van werkgelegenheid is belangrijk voor een goede integratie</li> </ul> | <p><b>2<sup>e</sup> helft 2023 en verder</b></p> |
| Beïnvloeden                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>We willen de <b>Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)</b> onder de aandacht brengen bij nieuwbouwinitiatieven met minimaal vijf woningen voor senioren met een laag of middeninkomen.</li> <li>Voor de groep ouderen die niet kunnen verhuizen omdat zij onvoldoende financiële middelen hebben, onderzoeken we de mogelijkheid van een <b>Verzilver- en Blijverslening</b>. Met deze leningen kunnen woningeigenaren aanpassingen aan hun eigen woning financieren vanuit bijvoorbeeld de overwaarde van hun huis.</li> <li>We onderzoeken de mogelijkheden van Friends-contracten voor zowel jongeren en starters, ouderen (Goldengirlscontracten) en een mix van deze doelgroepen.</li> <li><b>Tijdelijke mantelzorgunits</b> zijn mogelijk, conform een landelijke regeling hiervoor. Mensen hebben wel een zorgindicatie nodig. De mantelzorgverlener en -ontvanger moeten een sociale relatie met elkaar hebben. De mantelzorger mag de hulp niet als professional verlenen. In de mantelzorgwoning mogen maximaal twee personen wonen. Dit mogen de mantelzorgontvangers zijn, maar ook de mantelzorgverlener.</li> <li>Een andere mogelijkheid is om een <b>pre-mantelzorgwoning</b> te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen. De gemeente onderzoekt of we de mogelijkheden hiervoor willen verruimen (afweging kwaliteit landschap en maatschappelijke urgentie). De kosten zijn voor eigen rekening van de eigenaar/bewoner.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Lopend</b></p> <p><b>2024</b></p>          |



| Een duurzaam thuis en klimaatadaptieve woonomgeving |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                     | Maatregel / instrumenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Planning                                          |
| Zelf doen                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>We willen aan de hand van <b>‘pilots en prijsvragen’</b> de gemeenschap en bouwers uitdagen tot innovatieve en duurzame concepten. Deze initiatieven verdienen door hun innovatieve karakter een prioritering in het woningbouwprogramma.</li><li>We wegen via het gebiedsgericht afwegingskader de belangen van <b>bodem &amp; water</b> af in locatiekeuzes en uiteindelijke plannen en gebieden die <b>klimaatadaptief</b> zijn.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vanaf 2024                                        |
| Samenwerken                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>We gaan verder met de wijkgerichte uitvoering in het kader van de <b>Warmte Uitvoeringsplannen</b></li><li>Voor de <b>bestaande woningvoorraad</b> is het uitgangspunt dat we de komende jaren maximaal inzetten op <b>‘isoleren en installeren’</b>. Mensen kiezen vaker voor nieuwere methoden / installaties voor verwarmen (zonder verbruik van aardgas), maar een warmtepomp is niet voor iedereen een keuze. Een woning verliest namelijk te veel warmte als die niet goed is geïsoleerd. De eerste stap is dus isoleren. Daarna kan een (hybride) warmtepomp (of ander duurzaam alternatief) een stap zijn wanneer de cv ketel aan vervanging toe is.</li><li>In de lokale prestatieafspraken maken we afspraken over vervangen van cv-ketels in alle <b>woningen van corporaties met een label D of beter</b>. Deze dienen te worden vervangen door een <b>hybride warmtepomp of ander duurzaam alternatief</b> (vanaf 2026 waarschijnlijk wettelijke verplichting).</li><li>In de <b>lokale prestatieafspraken</b> maken we afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over het versneld verdwijnen van alle <b>slechte labels</b> (E, F en G) in het <b>corporatiebezit</b> voor 2029 (met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen).</li><li>We zien verduurzamingstrajecten van woningcorporaties als potentiële katalysator. We zoeken <b>koppelkansen</b> met het omliggend particulier bezit.</li><li>We voeren dialoog met ontwikkelende partijen om maatwerkoplossingen voor complexe verduurzamingsopgaven met elkaar te verkennen.</li></ul> | Lopend                                            |
| Beïnvloeden                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>De gemeente onderzoekt hoe <b>circulaire initiatieven</b> kunnen worden gestimuleerd en versneld. Daarmee voldoen wij aan onze eigen doelstellingen voor circulair bouwen. Bij alle projecten is circulariteit en een klimaatadaptieve leefomgeving (klimaat robuuste inrichting) onderdeel van de uitvraag.</li><li>We onderzoeken hoe we <b>woningbouwinitiatieven</b> kunnen <b>toetsen</b> aan de mate waarin zij een bijdrage leveren in het <b>creëren van klimaatadaptieve wijken en een gezonde leefomgeving</b> die uitnodigt tot gezond gedrag en (meer) bewegen. Dit wordt onderdeel van gebiedsgericht afwegingskader.</li><li>We bepalen de bereikbaarheidsuitgangspunten van potentiële ontwikkellocaties vroegtijdig. Daarmee benutten we kansen voor deelmobiliteit, lopen, (elektrische) fiets en openbaar vervoer.</li><li>We nemen <b>gezondheid</b> van inwoners mee bij de locatiekeuze van nieuwe woningen, de inrichting van wijken, de manier van bouwen en de positie van woningen ten opzichte van eventuele hinderbronnen. Gezondheid is een pijler voor een goed woon- en leefklimaat.</li><li>We <b>stimuleren bewoners</b> om duurzame maatregelen door te voeren door onder andere subsidieregelingen en kennisdeling.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2024<br><br>Najaar 2023<br><br>2024<br><br>Lopend |



## Bijlage II

### AFWEGINGSKADER WONEN

| Criterium                                       | Algemeen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wijken kern Heerenveen met een hoge dichtheid (Centrum, Noord, Midden, De Greiden, Nijehaske, de Akkers) | Wijken kern Heerenveen met lage dichtheid (De Heide, Skoatterwâld) | Hoofdkern (Akkrum-Nes) | Grote kernen met (zorg)voorzieningen (Jubbega, Nieuwe/Oude Horne) | Middelgrote kernen (Aldeboarn, De Knipe, Oranjewoud, Oudeschoot, Tjalleberd & de streek) | Kleine kernen | Buitengebied |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Passend bij de kwalitatieve behoefte            | <p>Focus op betaalbare woningen voor starters: 30% sociale huur en 40% betaalbare koop, waarvan 10%-punt goedkope koop (tot €250.000).</p> <p>In de plaats Heerenveen en Akkrum-Nes bouwen voor bovenlokale vraag. Alle andere kernen lokale vraag. Hoe kleiner de kern; hoe diffuser de vraag. Maatwerk nodig.</p> <p>Doorstroming door geclusterde woonvormen. Vestigers bedienen via vrijkomend aanbod. Nieuwbouw zoveel als mogelijk betaalbaar.</p>                                                                                                                                           |                                                                                                          |                                                                    |                        |                                                                   |                                                                                          |               |              |
| Kerngebondenheid en ruimtelijke kwaliteit       | <p>In alle kernen nieuwbouw: initiatieven dragen bij aan omgevingskwaliteit en collectief welzijn</p> <p>Bouwen in een passende dichtheid (passende hoogte in dorpen en in Heerenveen afhankelijk van gebied)</p> <p>Voorsorteren op wet Kwaliteitsborging: markt toets op bouwbesluit</p> <p>Woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte</p> <p>Woningen zijn minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte, exclusief berging en buitenruimte. Uitzondering voor studenten, tijdelijke woningen, onzelfstandige/intramurale woonvormen en begeleide of beschermde woonzorgvormen</p>            |                                                                                                          |                                                                    |                        |                                                                   |                                                                                          |               |              |
| Gemengde wijken                                 | <p>In wijken in de plaats Heerenveen met relatief weinig aanbod aan sociale huur zoeken we naar kansen om sociale huur toe te voegen. Waar al meer dan 40% sociale huur aanwezig is, onderzoeken we of het nodig is sociale huurwoningen toe te voegen (met uitzondering van het centrum en alleen als de sociale huurvoorraad in de gemeente op peil is). Dan is het een optie om sociale huurwoningen te verkopen, zodat er meer betaalbare koop beschikbaar komt</p> <p>Meer diverse woonvormen</p> <p>Passend handelinskader per gebied: tegengaan concentratie en of betere ondersteuning</p> |                                                                                                          |                                                                    |                        |                                                                   |                                                                                          |               |              |
| Een divers woon(zorg)landschap                  | <p>Nieuwbouwwoningen in de nabijheid van voorzieningen zijn levensloopgeschikt.</p> <p>Er zijn veel geclusterde woonvormen nodig (mix van doelgroepen) op de juiste plekken in een geschikte leefomgeving</p> <p>Woonvormen voor mensen die een prikkelarme leefomgeving nodig hebben niet op centrumlocaties: voorkomen concurrentie</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |                                                                    |                        |                                                                   |                                                                                          |               |              |
| Een duurzaam thuis en klimaatadaptieve omgeving | <p>Alle nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gerealiseerd en zijn BENG, zoveel als mogelijk circulair.</p> <p>Nieuwbouw met oog voor water &amp; bodem en klimaatrobuuste inrichting (groen en blauw en biodivers). In bestaande openbare ruimte waarborgen van groen- en of watervoorzieningen. Verbeteren in wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is (groen en blauw).</p> <p>Bestaande voorraad: isoleren en voorbereiden op aardgasloos</p>                                                                                                                                                |                                                                                                          |                                                                    |                        |                                                                   |                                                                                          |               |              |