

Startnotitie Woonvisie Heerenveen

'Hier wil je wonen!'

Context, woningmarktopgaven en voorgestelde thema's voor de Woonvisie 2022.



Bron: Avond van het Wonen, 8 november

Aanleiding

Op 22 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Heerenveen het addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen vastgesteld. Dit addendum heeft geresulteerd in een verlenging van de woonvisie 2015-2020 met twee jaar.

Huidige ontwikkelingen vragen echter om nieuw woonbeleid:

- Er is een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld met daarin een voorgenomen richting op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast liggen er met verschillende centrumvisies en de transitievisie Warmte nieuwe bouwstenen voor het woonbeleid.
- De gevolgen van de nationale woningmarktcrisis worden merkbaar in Heerenveen: starters hebben moeite om een betaalbare woning te vinden en de stapeling van opgaven (duurzaamheid, leefbaarheid, betaalbaarheid) vragen om doordachte keuzes.
- Ontwikkelingen als de Lelylijn, het coronavirus, de demografische transitie en de veranderende zorgvraag (vergrijzing, huishoudensverdunning) vragen om woonbeleid dat geschikt is voor bewoners van nu – en de toekomst.

Daarom werkt de gemeente Heerenveen aan een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Het proces is reeds gestart met het woonbehoefteonderzoek, vaststelling van het Plan van Aanpak en verschillende bijeenkomsten.

Verbinding met Strategische Agenda

Naast een antwoord bieden aan verschillende maatschappelijke opgaven, past een nieuwe woonvisie ook bij de kernopgaven van de gemeenteraad uit het Koersdocument Strategische Agenda 2022-2040:

Bouwen aan toekomstbestendige woningen en gebouwen

- a. Het woningaanbod is van goede kwaliteit, divers en betaalbaar.
- b. We zijn energieneutraal, voorkomen energiearmoede en halen onze besparingsdoelstellingen.
- c. Wijken en dorpen hebben een gemengde bevolkingssamenstelling qua leefbaarheid, inkomensniveau en huishoudenssamenstelling.

Een goed functionerende woningmarkt draagt niet alleen bij aan het komen tot toekomstbestendige woningen en gebouwen. Wonen draagt ook bij aan de strategische doelstellingen bij andere kernopgaven, zoals het versterken van kwaliteit en veerkracht van het buitengebied, klimaatbestendigheid en het faciliteren van werknemers. Een goede verbinding met andere beleidsthema's is essentieel.

Rol gemeenteraad

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om een nieuwe woonvisie vast te stellen. Het is daarom belangrijk haar vroegtijdig te betrekken in het proces. De gemeenteraad is al eerder betrokken bij het vaststellen van het Plan van Aanpak voor de Woonvisie. Deze startnotitie biedt de gemeenteraad de mogelijkheid te participeren in de volgende stap: het vaststellen van de uitgangspunten van de woonvisie.

Leeswijzer

Deze startnotitie geeft een korte terugblik op het gevolgde proces tot nu toe, de woningmarktopgaven zoals ze uit het woningmarktonderzoek zijn opgehaald en benoemt de uitwerkingsvraagstukken voor de woonvisie 2022.

Proces tot nu toe

Een toekomstbestendige woonvisie vraagt om een gedegen analyse van de opgaven en een zorgvuldig proces waarin de gemeenteraad, bewoners en stakeholders goed worden betrokken. De afgelopen maanden vonden de volgende processtappen plaats:

Wanneer	Wat
21 juni 2021	Informatiebijeenkomst gemeenteraad In deze bijeenkomst is de gemeenteraad geïnformeerd over de aanleiding voor een nieuwe woonvisie, de inkadering met andere beleidsdocumenten en de voorgenomen planning.
16 september 2021	Start woonbehoefteonderzoek Op 16 september 2021 is het woonbehoefteonderzoek gestart met o.a. het uitzetten van een bewonersenquête naar ca. 10.000 huishoudens, een verhuisbewegingenanalyse en verzameling –en analyse van bestaande data.
7 oktober 2021	Plan van Aanpak Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad Het Plan van Aanpak Woonvisie is voorgelegd aan de gemeenteraad en vastgesteld zonder wijzigingen.
2 november 2021	Avond van het Wonen Op 2 november vond in het Posthuis Theater in Heerenveen de Avond van het Wonen plaats. Aan bijna honderd belanghebbenden (o.a. bewonersorganisaties, zorgpartijen, woningcorporaties en marktpartijen) werden de resultaten gepresenteerd van het woonbehoefteonderzoek. Na de presentatie van de onderzoeksresultaten zijn de deelnemers met elkaar in gesprek gegaan over de opgaven in vier thematafels. Een aantal raadsleden was aanwezig als toehoorder.
8 november 2021	Dialogsessie Wonen Op 8 november werden in een 'Dialogsessie Wonen' raadsleden in de gelegenheid gesteld om verhelderende vragen over het woonbehoefteonderzoek te stellen en alvast richting mee te geven voor de startnotitie. De raadsleden herkenden het overkoepelende doel: een leefbaar Heerenveen nu en in de toekomst. Zij benadrukten dat er ook goed moet worden gekeken naar het benutten van de bestaande woningvoorraad (bijv. verdichting, splitsen), de unieke kenmerken van Heerenveen en het instrumentarium dat kan worden ingezet om de woonvisie te verwezenlijken.

Woningmarktopgaven voor de gemeente Heerenveen

Uit het woonbehoefteonderzoek (Zie bijlage 1) en gesprekken met stakeholders komen er een aantal woningmarktopgaven voor de gemeente Heerenveen naar voren:

- Heerenveen heeft een sterke regionale positie en is populair voor woningzoekenden uit eigen gemeenten en andere gemeenten. En dat is merkbaar: de druk op de woningmarkt neemt toe. De voorraad betaalbare woningen neemt af, terwijl de behoefte aan betaalbare woningen groeit. Met name starters vinden moeilijk een woning op de woningmarkt.

Ligt het zwaartepunt in het voorzien in de woonbehoefte en het versterken van de leefbaarheid voor onze huidige inwoners (ook als de gemeente dan economisch minder groeit) of het stimuleren en faciliteren van groei (en huidige inwoners eventueel lastiger een woning kunnen vinden of de dorpsidentiteit van Heerenveen verandert)? Of is een combinatie/tussenvorm ook mogelijk?

- De woningmarkt van Heerenveen laat lokaal aanzienlijke verschillen zien. Er zijn tussen Jubbega, Akkrum-Nes en andere wijken van Heerenveen bijvoorbeeld weinig verhuisbewegingen zichtbaar en ook de woonwensen lopen per kern uiteen. Het grootste gedeelte van de woningzoekenden uit de kernen geeft aan, ook in hun eigen kernen te willen blijven wonen. Dit vraagt om maatwerk en een diversiteit in planvoorraad- zowel naar locatie als type woning om doorstroming mogelijk te maken. Tegelijkertijd heeft de gemeente beperkte grondposities en zijn uitbreidingsmogelijkheden in landelijk gebied beperkt door wet –en regelgeving.

Hoe speelt de gemeente in op een diversiteit aan woonwensen in de kernen en het mogelijk maken van doorstroming? Ligt het zwaartepunt in het voorzien van voldoende aantallen woningbouw op plekken waar snel ontwikkeld kan worden (eventueel ten koste van kwalitatieve wensen ten aanzien van segmenten, doelgroepen, kwaliteit) of in het voorzien in woningen in bestaande wijken/kernen voor specifieke doelgroepen als starters, ouderen en lagere inkomens (ook als dit leidt tot een lager ontwikkeltempo)?

- Huishoudens in de gemeente Heerenveen zullen de komende jaren volgens verschillende prognoses sterk vergrijzen, terwijl een groot gedeelte van deze (toekomstig) ouderen nog zelfstandig thuis woont in grotere eengezinswoningen. Deze vergrijzing resulteert in twee opgaven:

Hoe zorg je ervoor dat ouderen zelfstandig, passend kunnen wonen en hoe kunnen we veelal ongebruikte ruimte beter benutten?

- Hoewel de druk op de woningmarkt van Heerenveen momenteel groot is, kan dit veranderen. Vanaf 2030/2035 wordt in de laatste prognoses nog steeds een afname van de bevolking (en het aantal huishoudens) voorspeld. Deze onzekerheid vraagt om een woonvisie die inspeelt op verschillende scenario's (bijv. Lelylijn, een potentieel afnemende woningbehoefte in de toekomst).

Hoe doen we als gemeente recht aan de huidige opgave op de woningmarkt, terwijl we ook goed voorbereid zijn op de woningmarkt en huishoudensamenstelling van de toekomst? Kunnen we hier flexibel op inspelen?

Uitgangspunten van de Woonvisie 2022

Op basis van de gesprekken met stakeholders, de Dialoogsessie en de resultaten van het woonbehoefteonderzoek zijn de volgende uitgangspunten opgesteld voor de woonvisie:

Heerenveen: hier wil je wonen!

In Heerenveen is het goed wonen, winkelen en werken. Het aanbod van voorzieningen, werkgelegenheid en de diversiteit van het landschap bieden een aantrekkelijke combinatie voor de ca. 50.000 inwoners die de gemeente rijk is. Met Thialf, Sportstad Heerenveen, een sterk MKB, het Tjongerschans ziekenhuis en een uitstekende bereikbaarheid speelt de gemeente bovendien ook regionaal en nationaal een rol van betekenis. Met de woonvisie beogen we deze sterke kanten van de gemeente Heerenveen te versterken, zodat Heerenveen ook over vijftig jaar nog een aantrekkelijke en sociaaleconomische sterke gemeente is. Dat betekent we een divers aanbod aan woningen willen creëren voor een diversiteit aan huishoudens: jong en oud, hoge en lage inkomensgroepen, met of zonder zorgbehoefte en alles er tussen in. We willen dat de gemeente Heerenveen voor iedereen een fijne woongemeente is.

Een strategisch woningbouwprogramma gericht op de toekomst

Als we willen dat de gemeente over vijftig jaar nog aantrekkelijk is, betekent dat ook dat we woningen willen toevoegen waar bewoners over vijftig jaar nog steeds met plezier wonen. We hebben als gemeente in regionaal verband afgesproken om de provinciale prognose te hanteren. De woningmarkt is echter veranderlijk: uit het woonbehoefteonderzoek en nieuwe prognoses blijkt dat de vraag op korte en middellange termijn groter is dan eerder geprognosticeerd. Er wordt een afnemende bevolking verwacht na 2030/2035. Een grote woningproductie nu mag niet leiden tot leegstand in de toekomst. We zetten daarom in op een combinatie van strategieën: doorstroming, beter benutten van de bestaande voorraad, flexibele – of tijdelijke bouw en strategische nieuwbouw. We monitoren in hoeverre de woningbouwrealisatie op gang blijft en gaan met onze stakeholders het gesprek aan als de plannen moeten worden versneld/vertraagd of worden bijgesteld.

De kwalitatieve woonopgave voor de gemeente is niet eenduidig. De behoefte aan eengezinswoningen blijft ook de komende jaren groot, maar de behoefte aan goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen is sterk afhankelijk in hoeverre er doorstroming van oudere huishoudens plaats vindt. Er liggen kansen om ouderen vanuit eengezinswoningen naar kwalitatief goede, kleinere levensloopbestendige woningen door te laten stromen, zodat zij plaats maken voor jongeren. Dan is het wel belangrijk dat het juiste woning – en voorzieningenaanbod voor ouderen beschikbaar zijn. We zetten daarom in op een divers woningaanbod, met daarin een focus op betaalbare koop en levensloopbestendige woningen. Indien blijkt dat de doorstroming stopt of juist goed verloopt, scherpen we de woningbouwprogrammering aan.

Krachtige en vitale kernen

Een van de grootste krachten van de gemeente is de diversiteit van de verschillende kernen en de betrokkenheid van haar inwoners. Dit is een kracht die we graag willen behouden en waar het mogelijk willen stimuleren. Voor de vitaliteit van de verschillende kernen is het belangrijk dat zowel jongeren als ouderen een passende woning kunnen vinden. Er zijn dus meer passende, betaalbare woningen nodig in nabijheid van de eigen kern. De mogelijkheden om in het buitengebied uit te breiden zijn vanwege [de rode contouren](#) beperkt. Daarnaast kennen de kernen onderling grote verschillen: de ene kern heeft meer voorzieningen dan de ander en uit de enquête blijkt ook dat de woonwensen per kern en doelgroep uiteen lopen. De oplossingsrichting voor de kleine kernen ligt vooral in kleinschalige inbreidingen en transformatiemogelijkheden.

Er ontstaan de komende jaren veel kansen voor het beter benutten van de bestaande voorraad, zoals leegstaande boerderijen, bedrijfsruimtes of woningen die niet meer passen bij het huishouden dat erin woont. We willen als gemeente zoveel mogelijk maatwerk hanteren voor onze kernen. De grootste behoefte ligt in de kernen die al veel voorzieningen hebben, zoals Heerenveen, Jubbega en Akkrum-Nes. We willen echter kleinschalige woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de vitaliteit van andere kernen en buitengebieden ook mogelijk maken. Verdichting en de transformatie van bestaande bebouwing heeft de voorkeur boven uitleglocaties. Waar aanleiding is toch uitleglocaties toe te voegen (bijvoorbeeld omdat alle reële verdichtingslocaties benut zijn) gaan we in gesprek met omwonenden. In overleg met de verschillende kernen geven we in de woonvisie richting over hoe we initiatieven goed kunnen faciliteren. Daarnaast gaan we verkennen in hoeverre het mogelijk is om (een deel van de) woningvoorraad beter voor de inwoners uit de eigen kern beschikbaar te krijgen. Daarbij zal ook worden gekeken naar ruimte voor bewonersinitiatieven.

Toekomstbestendige en leefbare wijken

De gemeente Heerenveen en haar inwoners doen al veel op het gebied van duurzaamheid. We integreren zoveel mogelijk de uitgangspunten van bestaande kaders en beleidstrajecten in de woonvisie, zoals de Uitvoeringsagenda Circulariteit en de kansrijke wijken en dorpen in de Transitievisie Warmte. Zo zorgen we voor een actueel woonbeleid dat aansluit bij actuele kaders en toch richting biedt voor de uitvoering (in bijvoorbeeld prestatieafspraken). Daarmee sluit de woonvisie aan bij subsidiemaatregelen die voor bewoners beschikbaar zijn.

Een toekomstbestendige woningvoorraad heeft niet alleen betrekking op klimaatadaptatie en duurzaamheid, maar ook op langer (zelfstandig) thuis wonen en leefbaarheid. Als gevolg van het ingezette Rijksbeleid (extramuralisering) en diverse maatschappelijke trends (vitale ouderen, meer domotica, zorgcoöperaties) zullen steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig (blijven) wonen. Dit leidt tot een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen voor verschillende doelgroepen.

We willen als gemeente ook een fijne, inclusieve woonomgeving bieden voor de verschillende aandachtsgroepen, zoals uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, jeugdzorg, arbeidsmigranten en statushouders. Per aandachtsgroep willen we zorgvuldig afwegen welke woonvorm en locatie passend is. We willen daarbij waarborgen dat draagkracht en draaglast in wijken per balans zijn. De concrete uitwerking van wonen en zorg geven we in het voorjaar vorm met onze partners.

Tot slot

We sluiten met de woonvisie zoveel als mogelijk aan op bestaande vastgestelde beleidskaders: zoals de Transitievisie Warmte, de Omgevingsvisie en de centrumvisies. Tegelijkertijd staat de gemeente ook op verschillende beleidsterreinen niet stil. In Aldeboarn-De Deelen wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak en in trajecten rondom Weer Thuis en Langer Thuis worden continu nieuwe inzichten opgedaan. Waar er aanleiding is om in de woonvisie bestaand beleid aan te scherpen, wordt dit in afstemming met stakeholders en de verschillende beleidsvelden vanuit de gemeente verder opgepakt.

Vervolg proces

Met het vaststellen van deze startnotitie is de eerste fase (zie ook figuur onder) afgerond. Vanaf januari 2022 wordt de woonvisie verder uitgewerkt. Voor de gemeenteraadsverkiezingen wordt samen met stakeholders gewerkt aan een eerste werkversie van de woonvisie. Na de vorming van een nieuwe coalitie en gemeenteraad wordt er toegewerkt naar definitieve besluitvorming.

De planning is om de woonvisie uiterlijk in september 2022 vast te stellen.

Fase 1:

ONDERZOEKEN

Juni 2021- januari 2022

Komen tot de opgaven

- Proces toelichten bij gemeenteraad
- Startgesprek Begeleidingsgroep Woonvisie
- Uitvoeren onderzoek
- **Plan van Aanpak bespreken met commissie (september)**

Fase 2:

SCHRIJVEN

Januari 2022-maart 2022

Woonvisie

- Begeleidingsgroep over vorm/opzet Woonvisie
- *Gemeente schrijft eerste werkversie woonvisie* (input van specialisten)
- Gesprekken met Plaatselijk Belangen over werkversie

Fase 3:

BESLUITEN

April 2022 - september 2022

Naar een definitieve woonvisie

Na uitkomsten gemeenteraadsverkiezing:

- **Informatiebijeenkomst voor nieuwe gemeenteraad**
- **Conceptwoonvisie bespreken in Raadscommissie**
- Begeleidingsgroep scherpt aan

Samen op verhaal komen

- In gesprek met stakeholders op Avond van het Wonen
- Resultaten verwerken in startnotitie
- **Startnotitie bespreken met commissie**
- **Startnotitie vaststellen door gemeenteraad**

Verhaal sterker maken

- **Werkversie met commissie bespreken voor gemeenteraadsverkiezingen**
- Optie: Woondialoog gemeenteraad (vergelijkbaar met Omgevingsdialoog)

Vaststellen (uiterlijk september 2022)

- Vaststellen in college
- **Vaststellen in gemeenteraad**