

Woonvisie Heerenveen 2023-2028

Een buitengewone plek om thuis te komen



Woonvisie Heerenveen 2023-2028

Een buitengewone plek om thuis te komen

Woonvisie

Versie 12 september 2023

Vastgesteld door de gemeenteraad

-

Afbeelding voorblad

Kempenaerssingel, Heerenveen-Midden¹

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 dorps 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 woningbouwprogramma..... 10

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

3.1 Kernkwaliteiten gemeente 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: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030..... 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 vraagt om een gevarieerd woonzorglandschap..... 20

4.5 Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving 22

5 Waarmaken..... 24

5.1 Samenwerking 24

5.2 Regie nemen 24

5.3 Regisserend grondbeleid..... 24

5.4 Monitoring en bijsturen 25

5.5 Houdbaarheid en doorlooptijd..... 25



Skoatterwâld, Heerenveen¹

Samenvatting

Iedereen verdient een fijn thuis

In Nederland zorgt de overheid ervoor dat er voldoende beschikbare, betaalbare woningen én kwalitatief goede woningen zijn. Het is best lastig om dat goed te doen, want er zijn veel uitdagingen op de woningmarkt. Versnelling van de bouwproductie, betaalbaarheid, duurzaamheid en de gevolgen van toenemende vergrijzing strijden om prioriteit. Dit geldt ook voor Heerenveen, waar het steeds lastiger wordt om een huis te vinden. Vooral jongeren en mensen die wat extra hulp nodig hebben (kwetsbare doelgroepen), merken dit. Misschien kennen we allemaal wel iemand die eigenlijk liever ergens anders zou willen wonen.

Wonen heeft te maken met hoe we leven (sociaal domein) en met de plekken waar we wonen (ruimtelijk domein). Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt het beroep op hulp en ondersteuning toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Daarom moeten we nieuwe manieren bedenken om te wonen en om zorg te krijgen.

Deze nieuwe woonvisie draait om mensen, en heeft aandacht voor brede welvaart. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek in de wijken en dorpen van de gemeente Heerenveen. Brede welvaart is hierbij een belangrijk uitgangspunt: we willen dat het goed gaat met mensen nu, maar ook later. De kwaliteit van leven van mensen in het hier en nu mag niet ten koste gaan van die van latere generaties of die van mensen elders in de wereld.

De uitdagingen in onze samenleving, vragen om slimme ideeën en acties. We moeten goed nadenken en samenwerken met betrokken partijen. In deze woonvisie vertellen we wat we belangrijk vinden: onze visie en prioriteiten.

Soms is het lastig om ver vooruit te kijken. Daarom werken we stap voor stap vanuit een overkoepelend programma en kijken we elk jaar hoe het gaat (monitoring). Als er iets moet veranderen, doen we dat (bijsturing).



Hoogeveensweg, Bontebok²

Samen met inwoners en partners

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



Sportstad²

Een buitengewone gemeente

Er wonen ruim 51.600 mensen in de gemeente. Het is hier prettig 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. Je kunt kiezen of je wilt wonen in het buitengebied, een terpdorp, lintdorp of in een stedelijke kern: in Heerenveen kan het allemaal. Als economische motor in een krachtige regio is de gemeente Heerenveen een buitengewone gemeente. Een knooppunt van landschap, cultuur én infrastructuur. Een sterk midden- en kleinbedrijf, het Posthuis theater, museum Belvédère, het Tjongerschans ziekenhuis, Thialf en het Abe Lenstra stadion. Een gemeente met karakteristieke kernen waar *Mienskip* van oudsher een groot goed is.

Door onze strategische ligging als poort naar het Noorden kiezen gezinnen uit andere regio's ervoor om hier te wonen. Dit zorgt ervoor dat er meer vraag is naar woningen en er daardoor niet altijd genoeg plek is voor iedereen. Tegelijkertijd is het belangrijk om mensen - jong en oud - hier te houden en nieuwe mensen aan te trekken, zodat onze gemeente (economisch) sterk blijft.

Met deze woonvisie willen we ervoor zorgen dat de goede eigenschappen van onze gemeente behouden blijven en zelfs versterkt worden. We hebben vijf prioriteiten waar we ons op richten:

Vijf prioriteiten die centraal staan in de woonvisie

1. Heerenveen groeit: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030
2. Een gevarieerde bevolking vraagt om het toevoegen van betaalbare woningen
3. We hechten waarde aan vitale kernen en gemengde wijken
4. Een inclusieve gemeente vraagt om een gevarieerd woonzorglandschap
5. Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving

Enkele doelen op een rij

- We streven ernaar om **minstens 2.000 woningen** toe te voegen tot en met 2030.
- We moeten beslissen waar de nieuwe woningen toegevoegd gaan worden. Mensen houden van hun dorpen en willen dat de gemeente rekening houdt met wat bij hun dorp past. We willen een plan dat goed past bij de locatie. 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 aanbod voor **starters en jonge gezinnen**. We willen toevoegen wat nog onvoldoende beschikbaar is: betaalbare koop en sociale huur. We zetten in op nieuwbouw, benutten van de bestaande voorraad én doorstroming.
- Als gemeente willen we zorgen voor de juiste randvoorwaarden zodat partijen woningen kunnen toevoegen waar behoefte aan is. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen, waarbij het aandeel sociale huur minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30% van de totale woningvoorraad.
- We zetten in op intensievere samenwerking met marktpartijen, corporaties en lokale initiatieven zodat er meer woningen worden toegevoegd.
- De verschillende soorten woonbuurten in de dorpen en wijken vullen elkaar goed aan. We willen de afwisseling behouden in hoe onze woonbuurten eruitzien en voelen. Dat trekt ook nieuwe gezinnen aan, wat helpt om een goede mix van mensen in de gemeente te houden.
- In onze gemeente willen we op de juiste plekken meer verschillende soorten woonzorgplekken met een mix van doelgroepen. Dit helpt mensen van verschillende groepen om samen te leven en zich goed te voelen. We willen ook dat de plekken waar mensen wonen gezond en fijn zijn. Er is veel groen en mogelijkheden om te sporten en te bewegen. In gebieden waar nog niet zoveel groen is, zoals het centrum van Heerenveen, willen we meer groen toevoegen om het mooier te maken.



Trigreppel, Akkrum¹

- Woonpartners en inwoners dagen we uit om slimme oplossingen te bedenken voor nieuwbouw, zodat ze goed passen bij het veranderende klimaat, zoals groene gevels en daken en wateropvang.
- We gaan ons best doen om bestaande huizen beter te isoleren en moderne warmtesystemen te installeren. Dit helpt om minder energie te gebruiken en ons voor te bereiden op een toekomst zonder aardgas. Ook gaan we door met plannen voor verbeteringen in de wijken (Wijkuitvoeringsplannen).



Aenwilderweg, Gersloot²

Dit willen we waarmaken

- We weten dat het waarmaken van onze doelen veel inzet en hard werken van ons vraagt. We pakken als gemeente de rol van **regisseur**. Soms moeten we regels maken, andere keren zullen we mensen enthousiasmeren en verbinden. We kiezen steeds de beste rol, gebaseerd op wat echt werkt en wat haalbaar is voor ons.
- We werken **programmatisch** aan de realisatie van deze visie. Zo werken we gericht op het nastreven van onze doelen.
- Regie voeren en druk op de ketel houden vraagt ook om monitoring, zodat we kunnen bijsturen waar nodig.
- De raad stelt de woonvisie vast en geeft daarmee aan het college de opdracht om tot uitvoering te komen. De uitvoering wordt om deze reden slechts op hoofdlijnen beschreven in dit document. Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- Heerenveen groeit, dus we moeten slim bedenken hoe. We praten goed met de provincie Fryslân en regio Zuidoost Fryslân. We denken goed na over hoe we willen bouwen: binnen bestaande gebieden (inbreiding) en soms ook buiten (uitbreiding). We houden van ons mooie landschap en willen ervoor zorgen dat de leefbaarheid en toegankelijkheid van de kernen in Heerenveen behouden blijven. Dat is én blijft onze drijfveer!



Tellepark, Heerenveen¹

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. Toename van het aandeel ouderen en de afname van het aandeel jongeren gaan hand in hand. Dit leidt tot een toenemend personeelstekort in de zorg en zet de **leefbaarheid** in de **kernen** van Heerenveen onder druk. Kortom, de maatschappelijke, sociaaleconomische en ruimtelijke opgaven zijn groot.

In Nederland is de overheid verantwoordelijk voor **voldoende beschikbare en betaalbare woningen én kwalitatief goede** woningen. In 2022 pakte (demissionair) Minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge de regie op de woningmarkt met zes programmalijnen, nieuwe uitgangspunten en beleidsaanwijzingen die een koerswijziging betekenden (zie ook figuur op de volgende pagina). Het leidde op veel plekken tot (nieuwe) [regionale woondeals](#), ook in de regio Zuidoost Fryslân waar Heerenveen onderdeel van is. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 4.680 woningen, waarvan Heerenveen minimaal 1720¹ woningen realiseert. Deze 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

¹ De woningbouwaantallen in de woondeals zijn gebaseerd op het gemeentelijke woonbeleid uit 2016. De cijfermatige onderbouwing onder dit beleid is gebaseerd op de bevolkingsprognose van de provincie Fryslân uit 2013. Dit verklaart dat de woningbouwaantallen lager liggen in de regionale woondeal dan de woningbouwaantallen zoals deze in deze woonvisie staan

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 denkkader **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. In januari en februari 2023 zijn deze uitgangspunten getoetst bij meerdere groepen stakeholders: woningcorporaties, huurdersverenigingen, plaatselijk belangen, jongeren en de participatieraad. De ontwerp woonvisie heeft van 27 april tot en met 26 mei 2023 ter inzage gelegen. Een samenvatting van de zienswijzen en een reactie op de zienswijzen is opgenomen in een reactienota. Op 19 oktober 2023 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de reactienota en de Woonvisie vastgesteld.



Avond van het Wonen, 2021¹

Wat is een woonvisie?

De gemeenteraad legt de ambities op het gebied van wonen vast in de woonvisie. 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 toekomstrichting uit over de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de woningvoorraad en woonomgeving tot 2030;
3. Legt uit hoe de voortgang van het uitvoeren van de toekomstrichting gemonitord kan worden;
4. Werkt als fundament voor toekomstige beleidskeuzes, onder andere: het Omgevingsplan, de (meerjarige)prestatieafspraken, verordeningen, het uitvoeringsprogramma woningbouw en de Woonzorgvisie;
5. Biedt de visie en doelen die het overkoepelend kader vormen voor het programma 'Een thuis voor iedereen'

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?



Avond van het Wonen, 2021¹

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. Op 23 mei 2023 is de ontwerp woonvisie besproken.
- 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. 23 en 26 mei 2023 zijn er (bestuurlijke) bijeenkomsten georganiseerd met de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen over de ontwerp woonvisie.
- De Participatieraad behartigt de belangen van inwoners op onderwerpen binnen het sociale domein. Met hen is op meerdere momenten gesproken.



Plaatselijk belangen in gesprek over de uitgangspunten, 2023¹

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 Heerenveen¹

Kaders

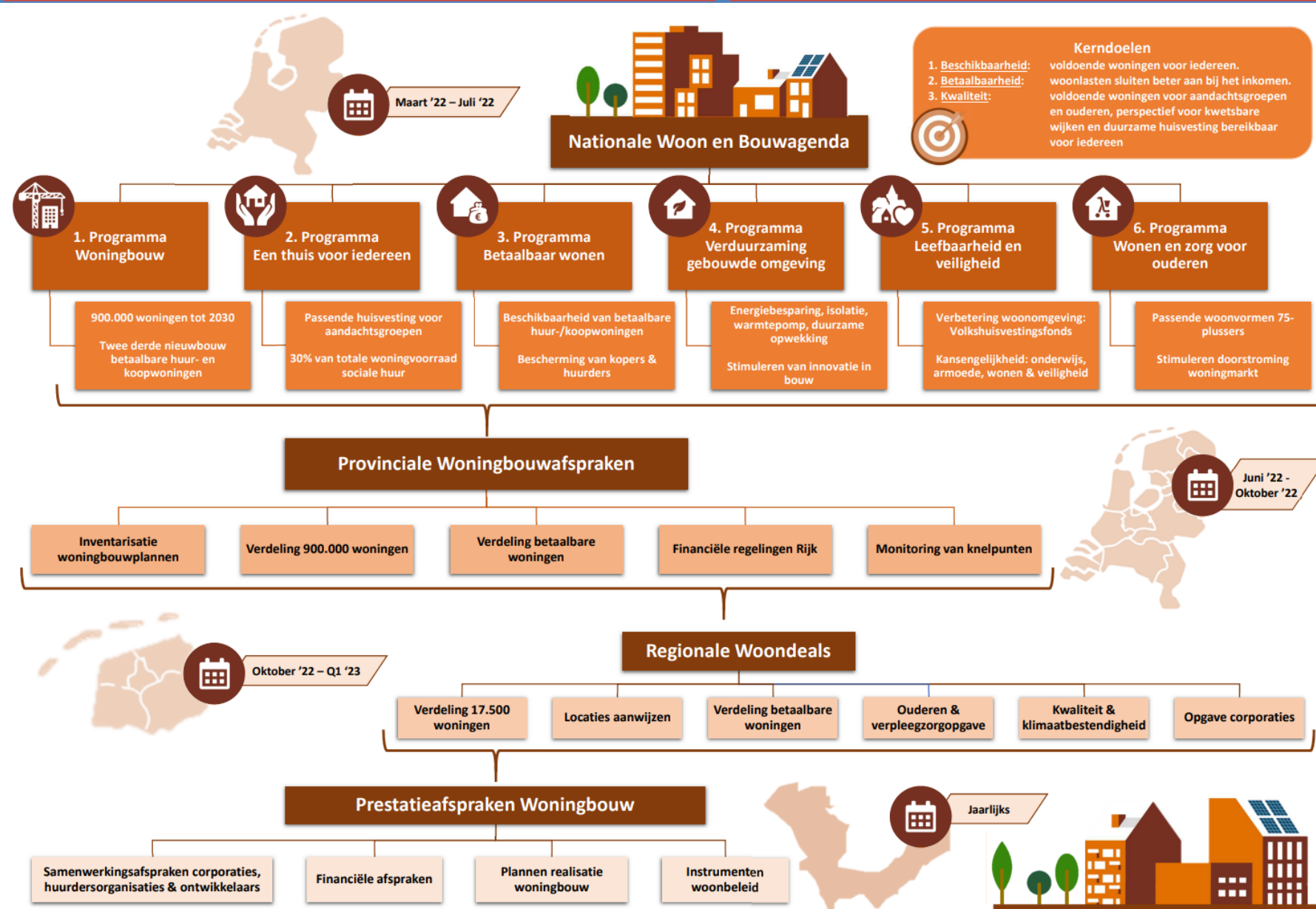
Deze woonvisie gaat over wonen in brede zin. Wonen kan niet los worden gezien van het sociale en ruimtelijke domein. Ook hebben we als gemeente te maken met een nationale, provinciale en regionale context. We leggen in deze woonvisie zo goed als mogelijk verbindingen met bestaande beleidsdocumenten en nieuwe ontwikkelingen. Extra opgaven die uit nieuwe ontwikkelingen voortkomen krijgen tussentijds een plaats in de woonvisie.

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 'Een thuis 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](#), de [Nationale Prestatieafspraken](#), [programma NOVEX](#), de [provinciale Uitvoeringsagenda Wonen](#), de [regionale woondeal Zuidoost Fryslân](#), en [Fryslân Klimaatbestendig 2050+](#)
- De keuzes in deze woonvisie worden ingebracht op de tafel van de woonregio Zuidoost Fryslân (Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf). In deze regio maken gemeenten periodiek afspraken over de woningbouwruimte 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 51.600 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 goed bereikbaar. Wie aan Heerenveen denkt, denkt ook aan sport: Thialf, het Abe Lenstra stadion of het topsportcentrum. Ook cultureel heeft Heerenveen veel te bieden met het Posthuistheater en museum Belvédère. In de [Omgevingsvisie](#) van de gemeente Heerenveen staan de kwaliteiten van onze gemeente uitvoerig uitgewerkt (meer hierover in hoofdstuk 3).



Leeuwarderstraatweg, Haskerdijken²

2.2 Landschappelijke kwaliteit en economische kracht als motor

De regio Zuidoost Fryslân 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. 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, 2022) blijkt dat de economie en werkgelegenheid in de regio is gegroeid in de afgelopen jaren; Binnen Fryslân zijn we 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. Denk hierbij aan 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.*

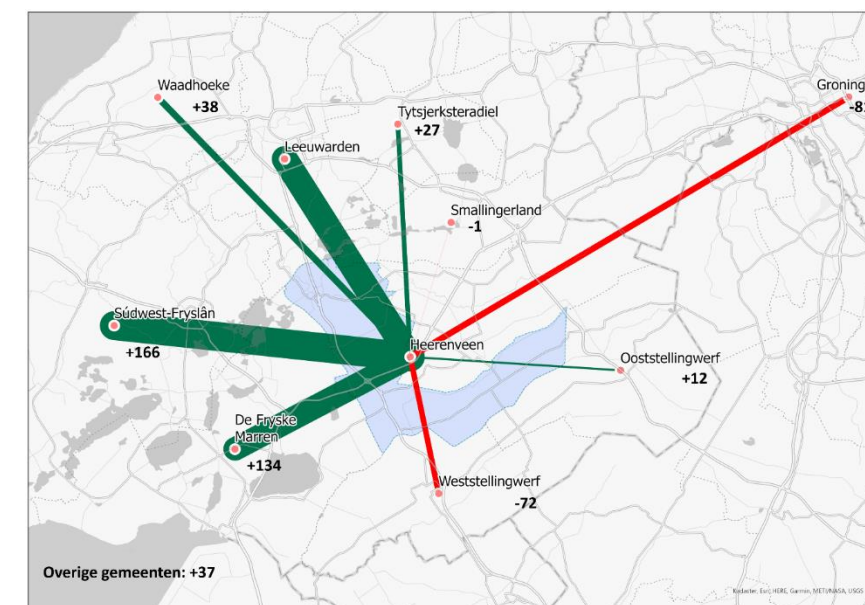
2.3 Aantrekkingskracht van Heerenveen op de regionale woningmarkt

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 relatief veel appartementen. We zien het effect terug in het onderzoek naar de verhuisrelaties. De gemeente Heerenveen trekt uit veel buurgemeenten inwoners aan, waaronder 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 als een magneet**. Wat opvalt, is dat vanuit Groningen jongeren weer naar Heerenveen terugkeren.



Oranjestein, Oranjewoud²

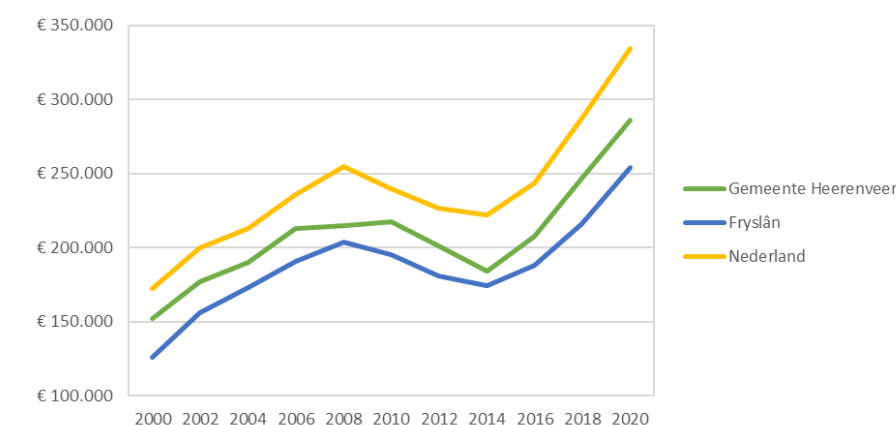
Figuur 1: Verhuissaldo gemeente Heerenveen 2017 – 2019



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Dat Heerenveen aantrekkelijk is voor veel mensen zagen we in 2021 terug in de stijgende prijzen van koopwoningen, 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 op de woningmarkt verder en zorgt voor **verdringing** van woningzoekenden die nog geen plek hebben, bijvoorbeeld **starters**. In de [woningmarktmonitor](#) staat meer informatie over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek (2021) en over de stand van de woningmarkt en de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Heerenveen.

Figuur 2: Ontwikkeling en verkoopprijzen woningen

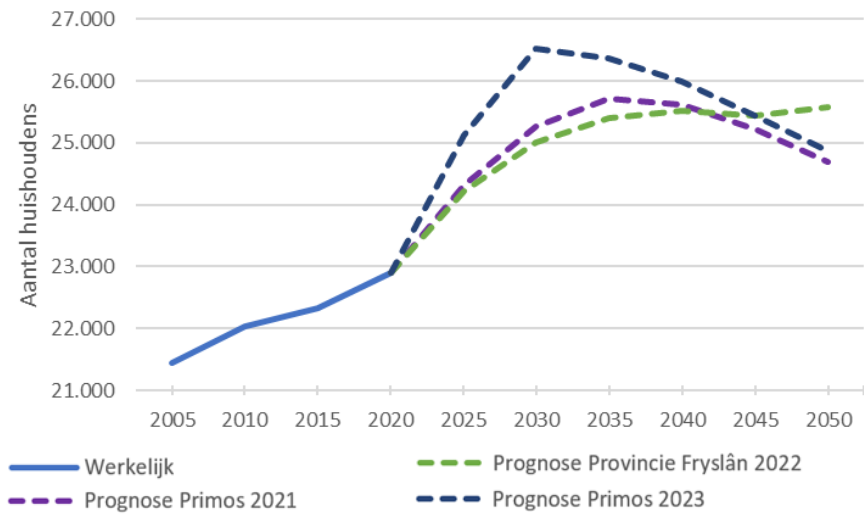


Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Heerenveen, Atrivé 2021

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 meest recente huishoudens prognoses van provincie Fryslân (2022) en Primos (2021 en 2023) gaan voor de gemeente Heerenveen uit van een sterkere groei van het aantal huishoudens dan voorheen. Hoe sterk de verwachte groei precies is en hoe het aantal huishoudens zich na een sterke groeiperiode gaat ontwikkelen, verschilt tussen de prognoses. Wat vaststaat is dat dit snel vraagt om extra woningen!

Figuur 3: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Heerenveen



Bron: CBS/PBL, Primos 2021,2023, Provincie Fryslân 2022

Vestigers & vertrekkers

- Binnen de gemeente Heereveen vestigen zich meer gezinnen van buiten de gemeente dan dat er vertrekken.
- Er vestigen zich iets meer jongeren tot 25 jaar in de gemeente dan dat er vertrekken. Per saldo vertrekken jongeren vooral naar Groningen. Jongeren die zich hier vestigen komen vooral uit buurgemeenten.
- Gemeente Heerenveen trekt mensen tussen de 25 en 40 jaar aan (zowel vanuit als buiten de regio) waarbij 25-35 jarigen uit Groningen (terug) komen.
- Mensen van middelbare leeftijd (45-65 jaar) vestigen zich hier vooral van buiten de regio.
- 65-plussers vestigen zich voornamelijk vanuit gemeenten in de regio.

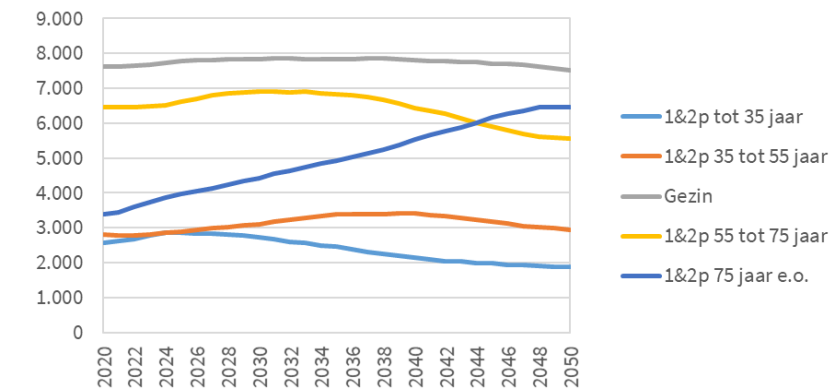
Naast de groei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door vergrijzing en huishoudensverduunning. Het zijn **demografische transities** die consequenties hebben voor de woonbehoefte en de woningvoorraad (zie rode kader).

Het beeld dat uit deze en andere prognoses 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.
- Figuur 4 laat de verwachte bevolkingsopbouw van onze gemeente zien. Dit figuur is afkomstig uit het woonbehoefteonderzoek.

Figuur 4: Primosprognose 2021 naar leeftijd en huishouden



Bron: CBS, Primos 2021

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.

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

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 verhuismens.
- 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, de aanwezigheid van het station en liggend aan de snelweg. In kernen met een kleinere omvang en minder voorzieningen is ook de woonvraag kleiner. Deze vraag is bovendien meer diffuus. Dit vraagt lokaal maatwerk.



Van Sminiawei, buitengebied²

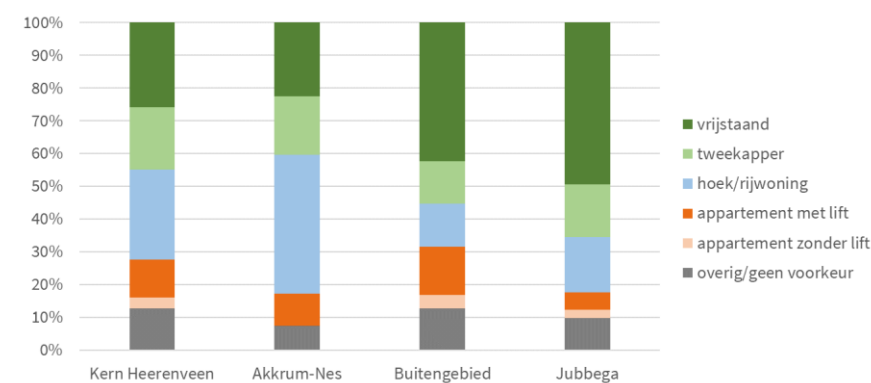
Wat verder opvalt

- 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 zorgorganisaties geven 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, Aldeboarn²

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.
- Woonwagenbewoners: 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 2023 heeft gemeente Heerenveen de taakstelling om 141 statushouders te huisvesten. Ter illustratie: de taakstelling voor het hele jaar 2022 was 68, en voor 2021 was deze 71. De jaren ervoor was de taakstelling 35 (2020) en 36 (2019). 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 verhuisgeneigden 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 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, Heerenveen²

2.6 Aanwijzingen woningbouwprogramma

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

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

- De grootste vraag is er naar woningen in de categorieën **goedkope koop** (tot € 250.000,-), **betaalbare koop** (€ 350.000,-) en sociale huur (tot de liberalisatiegrens). Ook naar duurdere koopwoningen is er vraag. Er is **weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens** (> € 808,06 in 2023). Er is vooral vraag naar eengezinswoningen, en minder naar appartementen.
- Er is een (theoretisch) **overschot aan appartementen zonder lift** en een **klein tekort aan appartementen met lift**.

Wanneer we rekening houden met de groep die misschien wil verhuizen (dit zijn vooral de ouderen) dan verschuift het beeld lichtelijk.

- De vraag naar goedkope koopwoningen en **sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens** groeit nog verder.
- Er is een **grotere 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

De maatschappelijke waarde van doorstroming

Elke gemeente in Nederland staat voor de vraag hoe om te gaan met het doorstromingsvraagstuk. De achtergrond daarvan is dat ouderen minder snel verhuizen. Veelal wonen ouderen in een grotendeels afbetaalde woning, vaak een woning met overwaarde. Ouderen met een kleinere beurs kunnen zich vaak geen andere woning (met hogere maandlasten) veroorloven. Ook zijn de grote grondgebondenwoningen redelijk gemakkelijk aan te passen. Ondertussen wonen steeds meer ouderen alleen en nemen eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek wel toe.

De maatschappelijke waarde van een verhuizing van een senior is volgens ons groot.

- Wanneer we minder grote (in m2) woningen realiseren en bestaande woningen daardoor vrijkomen voor gezinnen en starters, wordt de claim op de ruimte ook kleiner. Dat is maatschappelijke winst.
- Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt ook het beroep op hulp en ondersteuning toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Veel onderzoek (waaronder de [monitor brede welvaart](#)) heeft al aangetoond dat sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden. Dit is ook van belang op latere leeftijd, en werkt zelfs door op de lichamelijke gezondheid en de levensverwachting van mensen. We verwachten dat een groeiende groep ouderen zal voorsorteren op de toekomst. Ze willen zich voorbereiden op een eventuele zorgvraag of mogelijke vereenzaming. Nieuwe geclusterde woonvormen toevoegen (in de eigen woonomgeving) kan zo een preventieve werking hebben; hier hebben zowel het individu als de maatschappij baat bij.



Schoterplein, Heerenveen¹

Het goede nieuws is dat, alhoewel het gros van de senioren huishoudens weinig verhuisgeneigd is, een deel van de groep senioren wel wil verhuizen (circa 7%). Ze maken de stap naar een nieuwe woning (nog) niet, mede omdat de gewenste woning niet op de markt aanwezig is.

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. Hierdoor komt weer een iets kleinere, vaak 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 helemaal zo, doordat vrijkomende woningen die ouderen achter laten, worden gevuld door mensen van buitenaf. Om recht te doen aan jongeren en starters in onze gemeente zullen we dus ook direct voor hen moeten bouwen, zie ook verderop in deze visie.

Doorstroming: samenwerking is essentieel

We willen ervoor zorgen dat er woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van ouderen. Het vraagt ook om samenwerking met die marktpartijen en initiatiefnemers die de (zeer diverse) wensen van ouderen weten te vertalen in passende producten. Aan ontwikkelaars, corporaties en andere initiatiefnemers de taak om woonconsumenten te benaderen, te interesseren met passende woonzorgconcepten en sommige gevallen te betrekken bij de planontwikkeling. Zo creëren wij samen met onze woonpartners omstandigheden die uitnodigen tot doorstroming.

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 gemeente 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

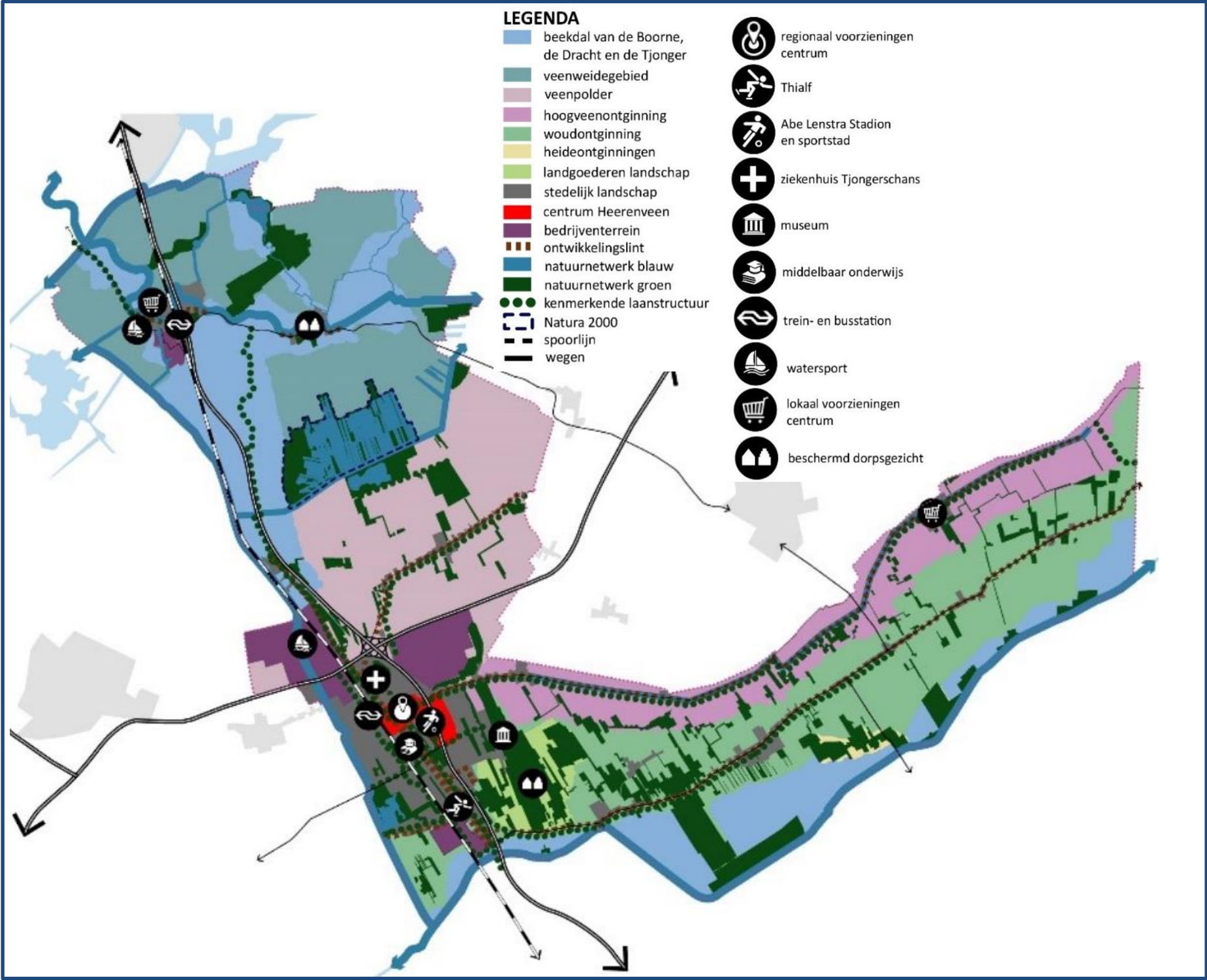
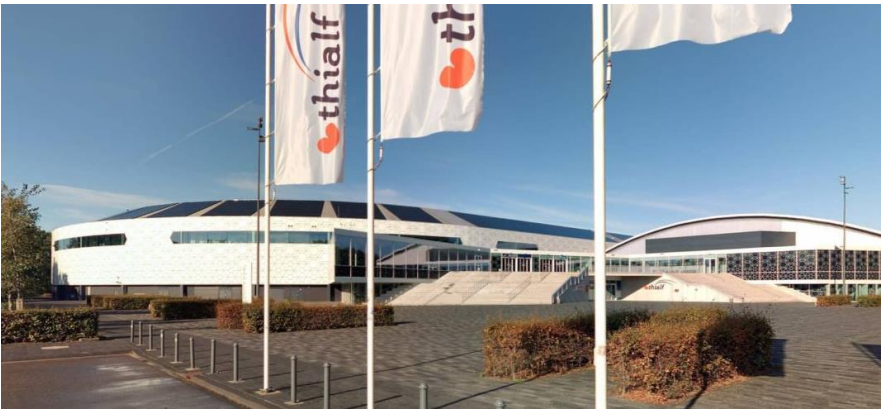


Het Posthuis Theater¹ en Museum Belvédère¹

Rechts: Thialf²

Door onze strategische ligging zijn we **een populaire woonplek voor gezinnen**. Zij vestigen zich van buiten de regio. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt en zorgt voor verdringing van woningzoekenden die nog geen plek hebben, zoals starters, spoedzoekers en andere aandachtsgroepen. Tegelijkertijd kunnen we onze sterke sociaaleconomische positie alleen 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. Heerenveen groeit: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030
2. Een gevarieerde bevolking vraagt om het toevoegen van betaalbare woningen
3. We hechten waarde aan vitale kernen en gemengde wijken
4. Een inclusieve gemeente vraagt om een gevarieerd woonzorglandschap
5. Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving

Prioriteit 1: Heerenveen groeit: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030



Als gemeente zetten we in op het toevoegen van **minimaal 2.000 woningen tot 2030**. Uit recente prognoses (Primos, 2021, 2023 en Provincie Fryslân) blijkt dat de demografische prognoses schommelen tussen een toename van 2000 en 3000 huishoudens. 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 rond bijvoorbeeld de dorpen Jubbega, Oude-/Nieuwehorne, Tjalleberd en De Knipe.
- 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 vraagt om het toevoegen van 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**. Om tegengewicht te kunnen bieden aan vergrijzing 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 ongeveer 29%. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen (dus: 600 van de 2000 woningen) waarbij het aandeel sociale huur minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30%. Dit vraagt, waar mogelijk, aanpassingen binnen de woningbouwprogrammering.
- Wanneer de sociale huurvoorraad op peil is, is het een optie om in wijken waar meer dan 40% sociale huur is sociale huurwoningen te verkopen, zodat er meer goedkope/betaalbare koop beschikbaar komt.

Prioriteit 3: We hechten waarde aan 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 woningbouwprogrammering is het belangrijk om hier blijvend aandacht aan te besteden om aansluiting te vinden bij deze woonmilieus.
- In wijken in de plaats Heerenveen met een relatief laag aandeel 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 om extra 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 vraagt om een gevarieerd 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. We maken ons sterk voor mensen die dat nodig hebben. We bieden passende mogelijkheden voor de doelgroepen die behoefte hebben aan ondersteuning en zorg. Dat is een heel diverse groep: van ouderen met dementie, mensen met een (licht) verstandelijke beperking, een psychiatrische aandoening tot spoedzoekers.

- 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 zijn bijvoorbeeld grondgebonden, levensloopbestendige woningen in een hofje of appartementen in een seniorenwoonvorm.

Prioriteit 5: een duurzaam thuis in 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 mogelijk te voorkomen. Ook voelen we de gevolgen van klimaatverandering. Naast het terugbrengen van de CO₂-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 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, Heerenveen²

4 Focus: vijf prioriteiten uitgewerkt

4.1 Heerenveen groeit: we groeien met minimaal 2000 woningen tot 2030



De ambitie om te groeien met minimaal 2.000 woningen tot 2030 levert een schaal op waarin we recht doen aan onze autonome behoefte. Voor zover we dat nu kunnen inschatten, zorgt deze groei ervoor dat iedereen die in de gemeente wil blijven wonen. Indien we meer woningbouwambitie tonen, 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 belang bij woningbouw gezien de toenemende personeelstekorten in onder andere zorg en onderwijs. De grootste groeiopgave ligt er voor de komende 10 jaren.

Notabene: Heerenveen is een belangrijk knooppunt op de Lelylijn. In bovenstaande ambitie zijn de eventuele consequenties van de mogelijke aanleg niet meegenomen.

Woningbouwambitie

Uit de recente huishoudensprognoses (pagina 9) komt de behoefte aan extra woningen sterk naar voren. Volgens de meest recente prognose van de provincie Fryslân (2023) is er behoefte om ca. 2000 woningen toe te voegen. Volgens de meest recente Primos-prognose (2023) neemt het aantal huishoudens tot 2030 zelfs met ca. 3000 toe. Vanwege deze grote verschillen maken wij een knip tussen de meer behoudende woonvraag van 2000 woningen en de ambitieuzere woonvraag van 3000 woningen. Daarom verwoorden wij de ambitie als volgt: We willen tot 2030 met minimaal 2000 woningen groeien.

Als we recht willen doen aan onze inwoners moeten we minimaal 2000 woningen toevoegen. Tegelijkertijd zijn er meerdere argumenten aan te wijzen om niet strak vast te houden aan deze ondergrens.

- **Heerenveen heeft regionaal een functie als economische motor.** Om ook in de toekomst deze economische positie te behouden willen we voldoende woonruimte bieden voor de werknemers en werkgevers die Heerenveen draaiende houden. We zien de **magneetwerking** van Heerenveen terug in ons verhuisbewegingenonderzoek. Vooral de kernen Heerenveen en Akkrum-Nes trekken mensen uit de omliggende regio en vanuit elders in Nederland aan.
- **Meer zekerheid behalen van doelen.** In Nederland hanteren we een norm van 130% plancapaciteit, omdat er altijd sprake zal zijn van planuitval en vertraging. Willen we minimaal 2000 woningen toevoegen, dan moeten we voor minimaal 2.600 woningen aan plannen beschikbaar hebben.
- **Bijdrage aan oplossing nationale wooncrisis.** (Demissionair) Minister de Jonge roept provincies en regio’s op om actief bij te dragen aan de oplossing van de huidige wooncrisis. Partijen in de provincie Fryslân worden aangemoedigd om **meer ambitie** te tonen, bovenop de afspraken uit de

regionale woondeals. Wij nemen graag onze verantwoordelijkheid in het oplossen van de wooncrisis.

Onze strategie: inzetten op kerngebondenheid

De woningbouwopgave in de gemeente Heerenveen betekent een forse ruimteclaim voor de komende jaren. De vraag is natuurlijk voor wie we deze woningen bouwen, wat voor soort woningen dit moeten zijn 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 vraag: **waar?**

- Onze inwoners zijn gehecht aan hun kernen en vragen van de gemeente een strategie die gebaseerd 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 arbeidsmarkttekorten zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat. In de toekomst zullen inwoners van Nederland meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo’n samenleving vraagt om een gevarieerde bevolkingssamenstelling in onze wijken en kernen. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar. Hier gaan we verder op in bij prioriteit 2.
- We willen recht doen aan alle kernen en in elke kern toevoegen waar behoefte aan is. Hoe groter de kern en hoe meer voorzieningen er aanwezig zijn, des te groter is ook de woonbehoefte in die kern. In de kleinere kernen is de woonvraag kleiner en is de vraag 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 uitgangspunten waar gelden, zijn we tot een typering van de kernen gekomen.
- De Omgevingsvisie biedt 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**.

Figuur 5: Categorieën kernen

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

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 grote waarde.
 - In Heerenveen benutten we de mogelijkheden van verdichting in het Stationsgebied en het Stadiongebied (A32 zone).
 - Daarnaast onderzoeken we uitbreidingslocaties zoals 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 deze mogelijkheden benut. Behoud van DNA van de dorpen staat voorop. Gezien de bovenlokale woonbehoefte in Akkrum-Nes is uitbreiding hier essentieel. In Oude/Nieuwehorne en Tjalleberd benutten we de bestaande woningbouwlocaties. Ook bij enkele andere dorpen zien we uitbreiding als optie. Dit lichten we op de volgende pagina nader toe.
- 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.

We geven de volgende kaders mee voor de categorieën kernen:

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 van een treinstation 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. De **grote kernen Jubbega en Oude/Nieuwehorne** lenen zich dankzij hun voorzieningen voor het toevoegen van woningen. Idealiter zoveel mogelijk verspreid over de tijd, zodat er een meer continue toestroom richting de basisvoorzieningen ontstaat. Het zijn kernen die ook voor vestigers van buiten én aandachtsgroepen potentieel interessant zijn.
3. In kernen met een kleinere omvang en minder voorzieningen is de woonvraag kleiner en meer diffuus. In de **middelgrote kernen Aldeboarn, De Knipe, Oranjewoud, Oudeschoot en Tjalleberd & de Streek** bouwen we zoveel mogelijk voor de lokale behoefte (waarbij Oranjewoud met haar beschermde status een bijzondere positie inneemt en De Knipe, Oudeschoot en in mindere mate Tjalleberd & de Streek in het directe verzorgingsgebied van de plaats Heerenveen liggen).
4. De **kleine kernen** vragen om lokaal maatwerk. Het is essentieel dat de woonvraag aantoonbaar is. Daarnaast is het van belang dat het initiatief leidt tot een hogere omgevingskwaliteit en het collectieve welzijn van de inwoners. Bovendien weegt de beschikbare gemeentelijke capaciteit mee in de eventuele uitvoering van deze initiatieven in de kleine kernen.
5. De centrumgebieden van Heerenveen, Akkrum, Aldeboarn en Jubbega verdienen een kwaliteitsimpuls. Woningbouw kan hier een katalysator zijn.
6. Een uitgangspunt zoals ‘inbreiding gaat boven uitbreiding’ is steeds minder werkbaar 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 categorie kern op basis van:

	Scenario	Scenario
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).

Opdracht om nieuwe ontwikkellocaties te vinden

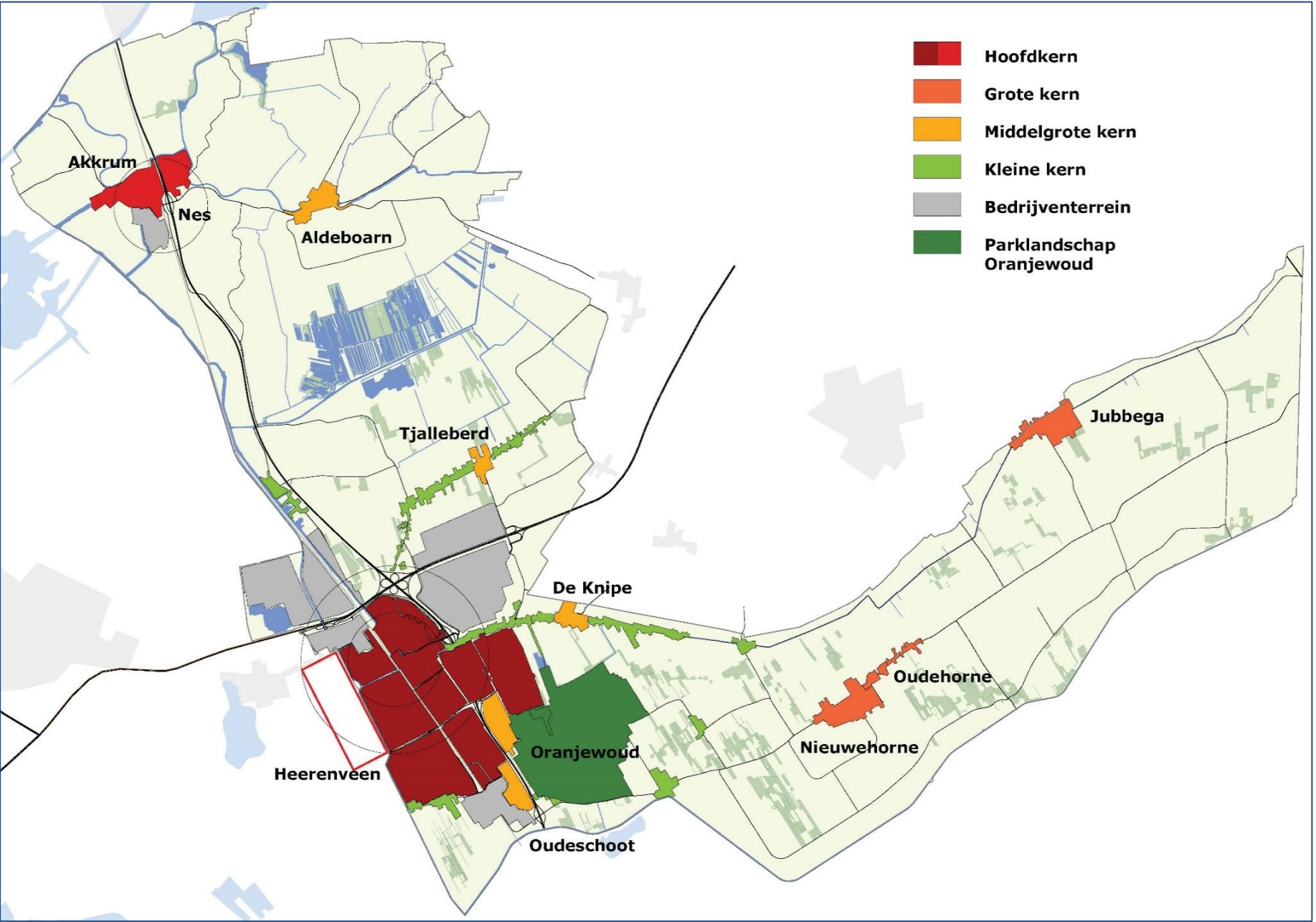
Het goede nieuws is dat er op bestaande gemeentelijke woningbouwlocaties, zoals Skoatterwâld (Heerenveen), De Fjilden (Nieuwehorne), De Eide (Tjalleberd) nog mogelijkheden liggen om ca. 700 nieuwe woningen te bouwen (deels na 2026). Het grootste deel hiervan ligt in de kern Heerenveen. De uitdaging is om nieuwe ontwikkellocaties te vinden voor in ieder geval Heerenveen, 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 plancapaciteit van 130% gewerkt.

Figuur 6: Pijplijn woningbouwprogramma

	Aantallen	Waarvan betaalbaar
Hard	561	46%
Zacht	729	41%
Idee	1.124	onbekend
Totaal	2.414	

Bron: gemeente Heerenveen, februari 2023



Onze inzet is:

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

Zie ook kader op de volgende pagina.

Onder: Hiërarchie van kernen gemeente Heerenveen op de kaart¹

4.2 Een gevarieerde bevolking vraagt vooral toevoegen betaalbare woningen



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 transitie 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 zetten in op het toevoegen van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.
- Met de juiste mix van woon(zorg)vormen willen we stimuleren. Al gaat het misschien om kleine aantallen; elke verhuizing heeft maatschappelijke waarde.
 - We benutten 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.
 - Met de woningcorporaties willen we bij het maken van de prestatieafspraken graag het gesprek voeren over welk flankerend beleid ondersteunend kan zijn aan het stimuleren van doorstroming (bijvoorbeeld doorstroommakelaars, huurgewinning, grondprijsbeleid gemeente).
 - 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, Akkrum¹



Janco Douwamastrjitte, Aldeboarn²

In hoofdstuk twee hebben we laten zien welke interessante aanwijzingen het woonbehoefteonderzoek heeft opgeleverd voor het woningbouwprogramma. Vanwege prijsstijgingen, de beschikbare 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 **sociale huur eengezinswoningen**.
- Er is **weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens**.

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%.
- Ongeveer 40% van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen (koopwoningen tot € 355.000,- of middenhuur (huurprijs tussen de € 808 en € 1000)).
- Dit komt erop neer dat tweederde van de nieuwbouwwoningen bestaat uit sociale huur, betaalbare koop en middenhuur. De raad heeft dit in december 2022 als uitgangspunt voor de woonvisie vastgesteld. Zoals hierboven aangegeven is de vraag naar middenhuur in Heerenveen beperkt. Daarom ligt het accent op sociale huur en betaalbare koopwoningen.



Van Medenblikstraat, Heerenveen²

Woningen toevoegen

We hebben grofweg **drie knoppen om aan te draaien met als doel 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.
3. Bieden we als gemeente ruimte aan de behoefte van **aandachtsgroepen**, zoals spoedzoekers en statushouders.
4. Bouwen we (in mindere mate) voor **gezinnen** die meer te besteden hebben.
5. Geven we op kleine schaal ruimte voor onconventionele woonvormen zoals **flexwonen (tijdelijke woonoplossingen)** of **woonboten**, wanneer wij de locatie hier geschikt voor achten.

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 **verkoopen**, 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 het belangrijk om ook goedkope woningen toe te voegen. We zullen de markt hierop blijven uitdagen. We hanteren de volgende prijsgrenzen voor koopwoningen, in lijn met de Friese planmonitor²:

	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur
Koop	Tot € 250.000	tot € 355.000	€ 355.000 - € 460.000	>€ 460.000

Op basis van het woonbehoefteonderzoek én het Raadsbesluit Uitgangspunten Woonvisie komen we tot onderstaand woningbouwprogramma³:

Streefwoningbouw-programma naar prijsklasse	% van totaal	Aantal tot 2030 (scenario 2000)	Aantal tot 2030 (scenario 3000)
Sociale huur (tot € 808,06)	30%	600	900
Goedkope koop (tot € 250.000)	10%	200	300
Betaalbare koop (tot € 355.000)	27%	540	810
Middeldure huur (€ 808,06 - € 1000)	3%	60	90
Middeldure en dure koop (vanaf € 355.000)	30%	600	900
Totaal te realiseren	100%	2.000	3.000

Prijsgrenzen gebaseerd op prijspeil 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 in een deel van de betaalbare in de middeldure koop. Het valt niet te voorspellen nu voor het eerst sinds jaren de kooprijzen weer dalen.

² In de regionale woondeal Zuidoost Fryslân spraken we af om te onderzoeken wat de Friese betaalbaarheidsnorm is. We houden deze ontwikkeling in de gaten, en passen, indien nodig, onze betaalbaarheidsnorm hierop aan.
³ Deze prijsgrenzen worden jaarlijks naar het nieuwe prijspeil geïndexeerd.

- Ook ten aanzien van het aandeel sociale huur is het goed om de vinger aan de pols te houden. We staren ons niet blind op cijfers en willen toevoegen waaraan behoefte is. 30% sociale huur in het programma is een richtgetal; dit kan hoger of lager uitvallen wanneer de praktijk hierom vraagt.
 - 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 Oude/Nieuwehorne) zien wij de behoefte aan de uitbreiding van de sociale huursector. 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 grondgebonden woningen en van appartementen met lift. Realisatie van rijwoningen is vooral ter vernieuwing/modernisering van het bestaande aanbod.

Onder: De Wederik, Heerenveen²



4.3 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 woningbouwprogrammering is het belangrijk om blijvend aandacht te besteden en aansluiting te vinden bij de bestaande woonmilieus. Binnen de woonmilieus willen wij de versterking van Mienskip mogelijk maken en zorgen voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Dit is in lijn met de brede welvaartsgedachte.

Onze strategie: diversiteit versterken en gezicht geven

Heerenveen is een gemeente met meerdere gezichten. Dat is onze kracht. Dit verschil in dynamiek willen we nog meer accentueren.

- 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.
- Speciale aandacht is er voor de **historische dorpskernen** van Oranjewoud, Akkrum en Aldeboarn. Deze zijn alle drie anders, alle drie bijzonder. Zie ook de kaart op de volgende pagina.



Heerenwal, Heerenveen²

Waar in de plaats (en vooral het centrum en de wijk Heerenveen-Midden) Heerenveen relatief 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, Oudeschoot²

Deze diversiteit tussen de wijken en dorpen vraagt om verschillende benaderingen. Het gebiedsgericht werken biedt hierin houvast. Onze wijkmanagers geven hier samen met de Plaatselijke Belangen invulling aan in de wijken en dorpen.

- Met de invulling van de nieuwbouwopgave willen we de **diversiteit versterken**, zodat we gericht in kunnen spelen op de behoefte van verschillende doelgroepen. Elk woonmilieu heeft op deze wijze een uniek uiterlijk, en daardoor een unieke woonbeleving en een daarbij passend gevoel.
- Sommige wijken in vooral de kern Heerenveen vragen om aandacht: er zijn enkele wijken die sterk gaan vergrijzen. Het aandeel ouderen is in De Heide-De Akkers en Noord-Centrum-Midden momenteel relatief hoog: 50% is ouder dan 55 jaar.
- In de dorpen waar nog een basisschool staat en of een supermarkt is zien we een grotere vraag naar woningen. Door nu op deze vraag in te spelen kunnen de voorzieningen op de langere termijn voldoende gebruikers houden. Dus, vanwege het voorzieningenniveau zien we een grotere woonbehoefte in deze kernen, ook voor sociale huurwoningen.



Sieger van der Laanstraat, Heerenveen²

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. We staan 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, Jubbega²

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, Nes²



Yme Kuiperweg, Heerenveen²



Marconistraat, Oudeschoot²

Onder:
Hoofdstructuren in onze gemeente (bron: Omgevingsvisie 1.0 Heerenveen)

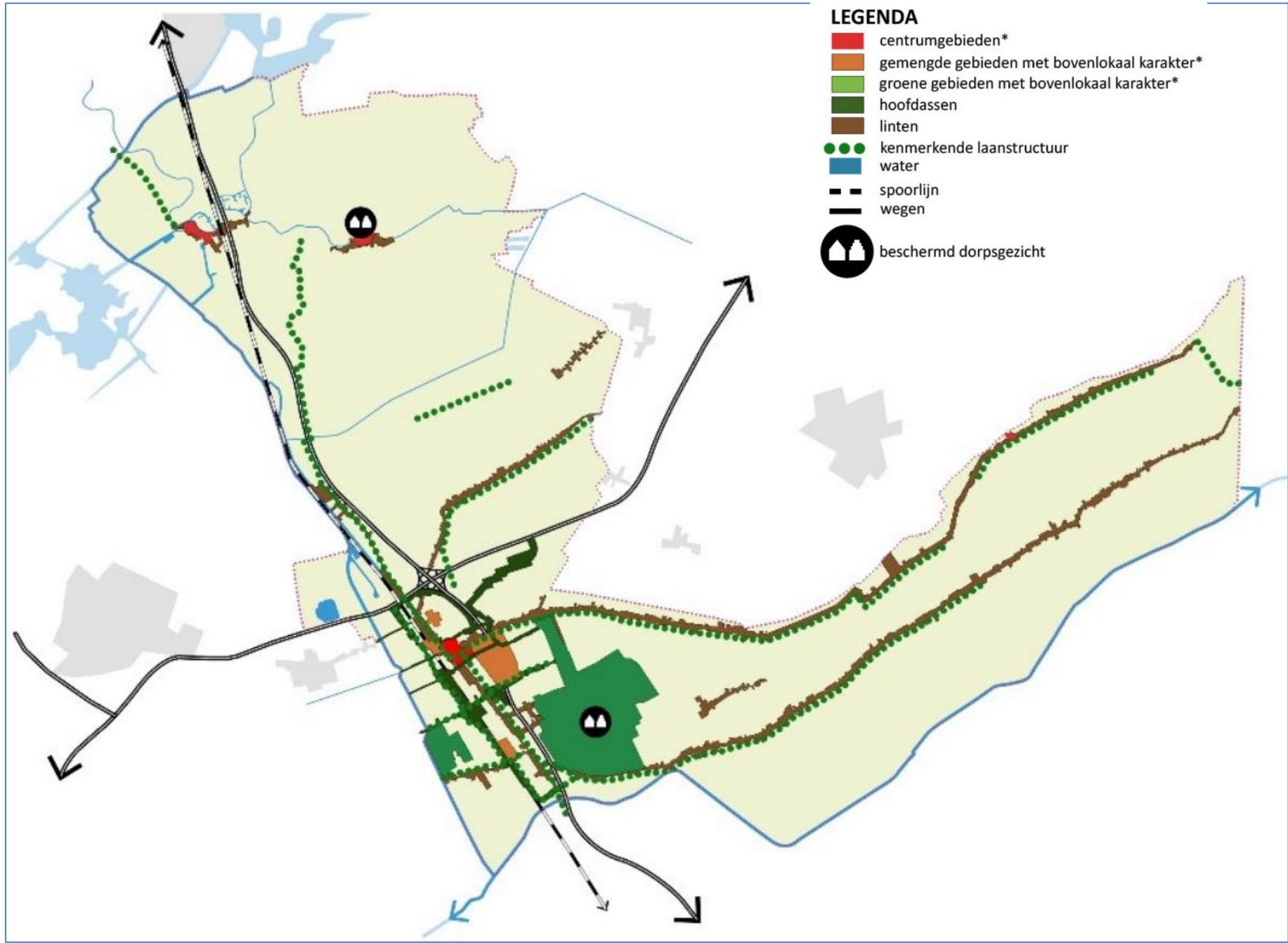
Samengevat staan we voor de uitdaging om de verschillende gezichten van Heerenveen te versterken, maar tegelijkertijd overal een goede balans te houden tussen de vragende en dragende bewoners van wijken en dorpen. Het vraagt een **behoedzame aanpak** die ook de sociale structuren in wijken intact houdt. 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 (verkenndend 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.



4.4 Een inclusieve gemeente vraagt om een gevarieerd 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 en integraal beleid op te stellen met daarin oplossingen 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 vrij snel met mededingingswetgeving. Naast de woningbouwprogrammering is oog voor kwaliteiten die veel zachter zijn belangrijk: **woonomgeving en welzijn**. De volgende vragen dringen zich aan: hoe en waar creëren we nieuwe (geclusterde) woonvormen? En hoe organiseren we in wijken het welzijn en de meer zorgzame kant van sociale netwerken? 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: over het algemeen hebben 75-plussers meer zorg nodig dan ouderen van 65 tot 75 jaar. Ook kijkende 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 verschiets. 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 woningen met een kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op de begane grond, een ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows/ rug-aan-rug-woningen. Dit kan zowel koop en/of huur zijn en binnen het betaalbare of middensegment vallen. De locatiekeuze is bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra.



Levensloopgeschikte woning - Botter, Heerenveen²



Geclusterd wonen, Nieuwehorne²

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).

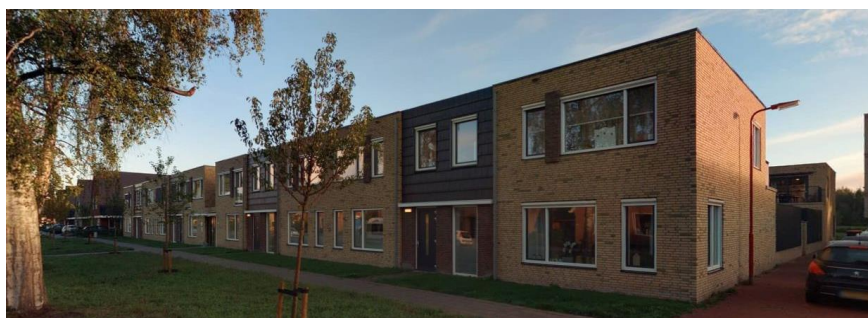
Er zijn inmiddels vele vormen die op een of andere manier geclusterd wonen aanbieden: van een Knarrenhof, waarvoor inmiddels in Nederland meer dan 30.000 mensen belangstelling hebben getoond tot aan de Herbergier, een niet-institutionele 24-uurszorg voor PG-patiënten (psychogeriatric). Het aantal mensen 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 een 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 in koop, particuliere huur en sociale huur. Denk hierbij onder andere aan: ‘aanleunwoningen’, seniorenwoonvormen en hofjes. Hier kunnen ouderen (of juist een mix van leeftijdsgroepen) samenwonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is. 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. Deze ruimte tot ontmoeting is ook een belangrijke brede welvaartsindicator. 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 de opdracht om voldoende zorgwoningen beschikbaar te hebben.



Begeleid wonen – Meineszstraat, Heerenveen²

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 **tussenschakel 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.



Transformatie monumentaal pand naar begeleid wonen – Stationsweg, Heerenveen²

Mantelzorg beter mogelijk maken

Mantelzorgers zullen een steeds grotere rol spelen in de zorg en ondersteuning voor mensen die dit nodig hebben. 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 diegene 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 onderzoeken hoe we de mogelijkheden voor **pre-mantelzorg** kunnen verruimen.

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 duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving



De groene en waterrijke woon- en leefomgeving 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 klimaat-

verandering. We zetten ons in om 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. Dit is in lijn met de brede welvaartsuitgangspunten. We zetten in de gebouwde omgeving zoveel mogelijk en zo snel mogelijk in op: aardgasloos worden, groene gevels en daken, een zonnig dak, energieopwekkende installaties en circulaire initiatieven. 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 2021-2025](#) 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 Wijkuitvoeringsplannen 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 het 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 wordt alle nieuwbouw op een circulaire manier gerealiseerd.
- 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.



Groen dak – duurzame woning Krompaed, Akkrum²

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 daken en wateropvang aan de oppervlakte. In de ‘nieuwe’ openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving.



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: Wijkuitvoeringsplannen (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, buitengebied²

- 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, Heerenveen²

- De woningcorporaties hebben de afgelopen jaren woningen geïsoleerd en hybride warmtepompen en zonnepanelen geïnstalleerd. Zo dragen ze bij aan een reductie van CO₂-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.
- 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 CO₂ footprint van materialen. We streven we naar herbruikbaar en demontabel bouwen.



Nul-op-de-meter woningen – Ulbe Twijnstrawei, Akkrum²

5 Waarmaken

Yn ôfwaaïd praat kinst net wenje!

5.1 Samenwerking

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, Nieuwehorne²

5.2 Regie nemen

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.

- 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 inzet, energie, prioriteit, tijd, capaciteit en geld. Als gemeente zijn we bezig met de implementatie van **programmatisch werken**, wat hierbij kan helpen. Een programma is een tijdelijke manier van samenwerken, gericht op het nastreven van bepaalde doelen, die bijdragen aan het verwezenlijken van de visie. Kenmerken van programma's zijn: doelengericht, tijdelijk, uniek, complex, samenhangend, verandering en begrensd. Eén van de programma's is het programma 'Een thuis voor iedereen'. De Woonvisie is richtinggevend voor het programma, en de uitvoering van de woonvisie landt dan ook in dit programma.



Petgat, Heerenveen²

5.3 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 te 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, Akkrum²

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 voor het waarmaken van de beschreven doelen 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**.
- **Duurzame vormen van mobiliteit** horen hier integraal bij. We moeten zoeken naar kansen om deze mobiliteitsvormen dragers te laten van nieuwe gebiedsontwikkelingen. Inzetten op o.a. lopen, fiets en (elektrisch) openbaar vervoer levert bovendien een bijdrage aan de onze klimaatopgave. 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** (waarbij de kwaliteit van de woning op peil blijft) 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. 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!

5.4 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: indien nodig zetten we in op harde sturing.
2. Het organiseren van een vruchtbaar overleg met marktpartijen, zoals corporaties, projectontwikkelaars en makelaars onderling: dit zien we als zachte sturing.
3. Een rijk gevulde instrumentenkoffer, die de opgave waar we voor staan dient. Deze instrumenten worden nader onderzocht in het programma 'Een thuis voor iedereen'.

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: minimaal 2000 woningen erbij
 - Adaptief programmeren + planmonitor: zijn we op tempo? Hoeveel plannen zijn er in de verschillende categorieën kernen? Als de realisatie achterblijft, zoeken we naar passende oplossingen: versnellen, bijsturen of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan mogelijk 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 energielabels
 - 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.

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.

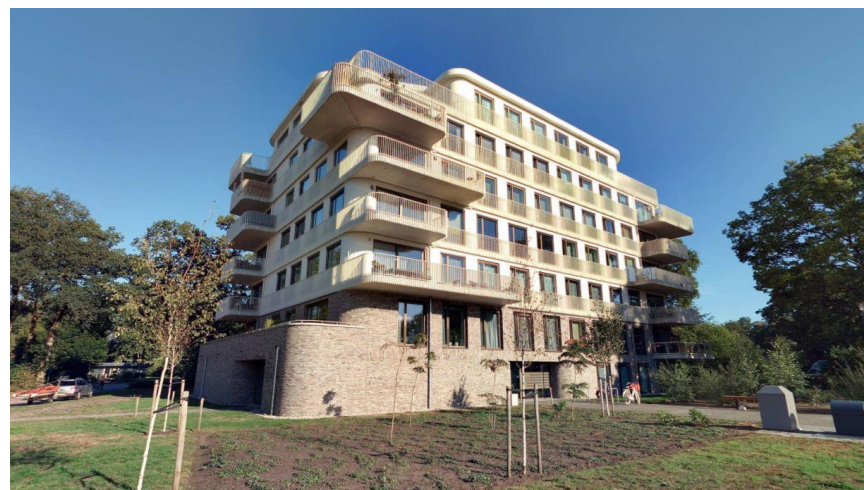
- De gemeente voert op dit moment tal van vooral bilaterale gesprekken met marktpartijen. Dat blijven we doen. We willen ook onderzoeken of een jaarlijkse sessie met meerdere marktpartijen bijdraagt aan het realiseren van onze woonambities. Het accent van dit gesprek ligt op: welke vraagverschuivingen 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, het aantal overlegtafels neemt toe.
- De raad betrekken we waar mogelijk in de cyclus van prestatieafspraken. Tot de mogelijkheden behoort om het bod van de corporaties (eventueel met een toelichting van de corporaties tijdens een informele raadsessie) te delen. Daarnaast kan de raad om inbreng worden gevraagd die het college meeneemt in het proces om te komen tot (meerjarige) prestatieafspraken.
- Tussentijdse beleidswijzigingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.



Transformatie kantoor naar wonen – Stationsweg, Heerenveen²

5.5 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: programma wonen) te ontwikkelen.



Oranjewoud, Heerenveen²

Colofon

Opdrachtgever:	Gemeente Heerenveen
Opdracht:	Woonvisie
Versie:	Woonvisie, 12 september 2023
Omvang rapport:	25 pagina's
Auteur:	Janine Boers, Atrivé Janneke Japenga, gemeente Heerenveen Gijs Wesselo, gemeente Heerenveen
Afbeeldingen met ¹ :	Collectie gemeente Heerenveen
Afbeeldingen met ² :	NedBrowser, Cyclomedia