

## Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020

### 1 Inleiding

In deze visie staan na een meer algemeen inleidend hoofdstuk (hoofdstuk 2) vier thema's centraal:

- **Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad (hoofdstuk 3)**  
Hier beschrijven we hoe we de woningvoorraad goed willen laten aansluiten bij de behoefte van onze inwoners.
- **Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (hoofdstuk 4)**  
De toegang van mensen met een kleine beurs en kwetsbare groepen inwoners op de woningmarkt staat in dit thema centraal.  
**Kwaliteit en Verduurzaming: naar een duurzame woningvoorraad (hoofdstuk 5)**  
Samen met onze inwoners en onze partners willen we een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad ontwikkelen.
- **Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen (hoofdstuk 6)**  
De transities in de zorg hebben als gevolg dat ook mensen met een zorgbehoefte langer in hun huis (woonomgeving) zullen blijven wonen en daar ondersteuning en zorg ontvangen. Om dit nu en in de toekomst zowel fysiek als sociaal mogelijk te maken is samenwerking tussen alle partijen nodig.

*Ten behoeve van het opstellen van deze visie is er veel uitgezocht, geanalyseerd, geconcludeerd en steeds gecommuniceerd in een interactief proces met vele stakeholders. Het resultaat daarvan inclusief analyses en tabellen staat uitgebreid beschreven in het bijbehorende achtergronddocument, 'Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020: Analyse en Toelichting'.*

### 2 Een nieuwe orde op de woningmarkt: context, ontwikkelingen, verwachtingen en doelen

#### Wonen in Heerenveen

Het aanbod van gevarieerde woonmilieus in wijken en dorpen is een van de kernkwaliteiten van het wonen in Heerenveen. In de komende periode willen we blijven investeren in deze kwaliteiten om de gemeente als aantrekkelijke woonplaats te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij zijn onder andere van belang:

- Een sterke, vitale economie: de ontwikkelingen op het IBF en in het bijzonder de grote nieuwe zuivelfabrieken zijn hier een recent voorbeeld van: een sterke economie en een sterke woningmarkt kunnen niet los van elkaar worden gezien;
- Een aantrekkelijk centrum is en blijft van essentieel belang voor (de gemeente) Heerenveen als woonlocatie. Het accent ligt hier op een compact centrum met investering in kwaliteit, bijvoorbeeld door het stimuleren van 'wonen boven winkels'. En naast het fysieke, speciale aandacht voor cultuur en levendigheid, bijvoorbeeld in het evenementenbeleid;
- Behouden van de leefbaarheid in de dorpen is van belang opdat ook zij hun rol kunnen blijven vervullen als aantrekkelijke woonlocaties in de gemeente;
- (Blijven) investeren in het leefklimaat, bijvoorbeeld de openbare ruimte en het landschap;
- Heerenveen als Stad van Sport moet worden gekoesterd onder andere vanwege de bijdrage die dit levert aan de aantrekkelijkheid van Heerenveen als woonplaats, voor bewoners in het algemeen en specifiek in relatie tot sporters die hier wonen.

Over het algemeen kan worden geconstateerd dat de sociale woningvoorraad (30% van de woningen) in de gemeente in 2015 goed aansluit op de woonwensen van huurders. De kwaliteit is voor een groot deel goed op orde dankzij de verbeteringen van de afgelopen jaren.

Tevens constateren we dat de particuliere sector ook vrij goed op orde is.

#### Woningwet en prestatieafspraken

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet 2015 ingevoerd. Deze wet verplicht de corporaties zich nog meer dan in het verleden vooral te richten op de kerntaak om te voorzien in huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Deze wet regelt ook dat de gemeente het beleid, in de vorm van een woonvisie, vaststelt en dat de corporaties daaraan hun bijdrage moeten leveren. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken hierover vervolgens gezamenlijk prestatieafspraken (zie bijlage 2 van het achtergrond document).

Op basis van de woonvisie zijn belangrijke thema's bij de prestatieafspraken:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatiewoningen;
- Kwaliteit van de corporatiewoningen;
- Verduurzaming van de corporatiewoningen;

- Een woningvoorraad bij de corporaties die goed aansluit bij de woningbehoefte van zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen.

In de prestatieafspraken gaat het om concrete afspraken voor de korte termijn (jaarlijks) in het kader van de visie voor de komende 4-5 jaar.

In de prestatieafspraken zullen de drie partijen de overeengekomen uitgangspunten, (meetbare) doelstellingen, proces/planning en prioriteiten uiteenzetten.

### **Demografische veranderingen**

Volgens de laatste bevolkingsprognose van de provincie Fryslân (2013) zal de bevolking van de gemeente Heerenveen de komende periode blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. De samenstelling van de bevolking verandert ook. Het aantal 65+'ers, en vooral 75+'ers, neemt fors toe. De afnemende bevolkingsgroei en de verandering in de samenstelling van de bevolking leiden tot een andere vraag naar woningen in de gemeente. Het aantal huishoudens blijft stijgen maar minder dan in de afgelopen jaren. Alleenstaande- en tweepersoonshuishoudens vormen nu bijna tweederde van alle huishoudens in de gemeente en hun aantal neemt tot 2030 met bijna 15% toe. Het aantal gezinshuishoudens groeit nauwelijks meer.

### **Toekomstige opgave**

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is om in te spelen op de veranderende samenstelling en omvang van de bevolking terwijl nieuwbouw beperkt blijft en de woningvoorraad met slechts 0,5% per jaar toeneemt.

Daarbij moeten we ervoor zorgen dat de omvang en samenstelling van de voorraad gelijke tred houden met de bevolkingsontwikkeling zodat de pijnlijke gevolgen van prijsdaling en 'onverkoopbare' woningen worden voorkomen (hoofdstuk 3).

De betaalbaarheid van het wonen staat hoog op de agenda. Stijgende huren enerzijds en het lastig verkrijgen van financiering anderzijds, maken dat in zowel de huur- als koopsector de toegang tot een gewenste huur- of koopwoning soms onder druk staat.

Het is een opgave om voor de huurders de zoekduur niet teveel te laten oplopen, ervoor te zorgen dat niemand buiten de boot of met te hoge woonlasten wordt geconfronteerd, en voor de middeninkomens ook voldoende aanbod te hebben in de vrije huur- of koopsector (hoofdstuk 4).

Rijk, provincie en gemeente willen de gestelde energie- en klimaatdoelstellingen halen door onder andere prioriteit te geven aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Ook de woningcorporaties hebben duidelijke doelstellingen ten aanzien van verduurzaming van hun woningvoorraad (hoofdstuk 5).

Tot slot zien we ons gesteld voor de belangrijke demografische opgave van de vergrijzing en de scheiding tussen wonen en zorg met veel maatschappelijke consequenties. Tevens moeten ouderen en andere doelgroepen met een zorgbehoefte langer thuis blijven wonen. Hoe vangen we die op in combinatie met de daarmee samenhangende vraagstukken op het terrein van welzijn en zorg (hoofdstuk 6)?

### **Doelen van het woonbeleid**

#### **Hoofddoel:**

**Alle inwoners van de gemeente moeten binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen.**

#### **Subdoelen:**

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die goed aansluit bij de behoefte van onze inwoners.
- Gemengde, gevarieerde wijken en dorpen waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn.
- Goede begeleiding van demografische ontwikkelingen, waaronder afnemende bevolkingsgroei en vergrijzing, in relatie tot de ontwikkeling van het woningaanbod en de leefbaarheid in wijken en dorpen.
- Een betaalbare huurwoningenvoorraad voor de lage inkomensgroepen.
- Speciale aandacht voor de groepen die vanwege gezondheid, sociaal-psychologische, financiële omstandigheden of als statushouders kwetsbaar zijn op de woningmarkt en die niet op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien.
- Ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen.
- Een duurzame woningvoorraad waarbij bewoners zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en waarbij maximaal wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

### 3 Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad

#### Optimalisering van de woningvoorraad

Afnemende groei / krimp van de bevolking gaat op de langere termijn gepaard met vraaguitval en dit zal na verloop van tijd in de zwakste delen van de voorraad zichtbaar worden. Hier zullen prijsdalingen sneller doorzetten met uiteindelijk leegstand en onverkoopbare woningen als gevolg. Om dit te voorkomen, moeten we zorgen dat de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag, ook op de langere termijn, en dat de toevoegingen aan de woningvoorraad bijdragen aan de doorstroming zodat vraag en aanbod beter bij elkaar aansluiten.

Om de kwaliteit van de voorraad op de langere termijn in stand te houden, moet er nu nagedacht worden of, waar en wanneer in de komende jaren geïnvesteerd dient te worden. Let wel: het gaat om een indicatie vanuit een toekomstige situatie. De huidige kwaliteit van de woningen in de gemeente Heerenveen is over het algemeen voldoende behalve op het terrein van duurzaamheid. Wij hebben laten uitzoeken waar de investeringsopgave extra aandacht moet krijgen.

De volgende aanknopingspunten zijn gehanteerd bij het onderzoek naar de investeringsopgave.

Wat betreft de woningen:

- bouwdatum (/veroudering);
- objectieve kwalitatieve tekortkomingen (bijvoorbeeld qua energieprestatie).
- een relatief lage waardering qua marktpositie (een lage WOZ-waarde, zowel absoluut als per m<sup>3</sup>)
- lage energielabels (corporatiewoningen)

Wat betreft de gebieden:

- woningtypes (zoals bijvoorbeeld doorzonwoningen uit de jaren '50 en '60) waarvan uit landelijk onderzoek blijkt dat de ontevredenheid bij bewoners relatief hoog ligt, in combinatie met relatief lage inkomens.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het aantal woningen in deze gemeente waarvoor op basis van deze criteria een investeringsopgave nader verkend en geconcretiseerd zal worden.

*Woningbouwtype en zoekgebieden investeringsopgave, gemeente Heerenveen*

Woningtype	Alle woningen		Zoekgebieden *		
	Aantal	%	Ruim	Scherp	Zeerscherp
Vooroorlogs	3.800	17,3	60	30	30
Laagbouw doorzon ('50-'60)	6.900	31,4	2.240	1.210	740
'Bloemkoolwijken' ('70-'80)	2.750	12,5	250	60	40
Flats jaren '60-'80	2.150	9,8	310	110	140
Nieuwbouw en vernieuwing(>'90)	6.400	29,1	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>22.000</b>	<b>100,0</b>	<b>2.850</b>	<b>1.400</b>	<b>970</b>

Bron: RIGO, 'Investeren in de woningvoorraad: verkenning van de opgave in Zuidoost Fryslân', september 2015

Het gaat hier vooral om corporatiewoningen. Deze woningen bevinden zich verspreid in verschillende delen van de plaats Heerenveen en in enkele dorpen (zie Achtergronddocument, paragraaf 3.2).

Uiteindelijk zal bij het ontwikkelen van investeringsstrategieën het belang van (het behouden van) de betaalbaarheid van de woningen altijd een bepalende factor zijn.

Het nieuwbouwprogramma tot 2020 is opgenomen als bijlage 3 van het Achtergronddocument. Voor een korte toelichting op het programma, zie hieronder.

#### Wat gaan we doen?

- We zullen prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over investeringen in de bestaande woningvoorraad voor de periode tot 2020 (waarbij rekening moet worden gehouden met zowel de lange als de korte termijn).
- Uitbreiding met nieuwbouw (vooral koopwoningen) vindt alleen op bestaande uitbreidingslocaties plaats (Skoatterwâld en in Tjalleberd (De Eide) en Nieuwehorne (De Fjilden).
- Conform de vraag vindt inbreiding vooral plaats binnen Heerenveen, wel/niet als onderdeel van herstructurering door de woningcorporaties.
- Incidentele, kleinschalige inbreiding in de dorpen zal mogelijk zijn mits het voldoet aan specifieke, onderbouwde lokale behoefte die niet geaccommodeerd kan worden binnen de huidige voorraad.

- Nieuwbouw zal moeten voorzien in de huidige vraag; maar hierbij is het belangrijk dat we rekening houden met de gevolgen voor de lokale woningmarkt en voor de langere termijn wanneer de vraag verder zal afnemen. Nieuwbouw in de hogere prijsklassen wordt gestimuleerd ten gunste van de doorstroming in de woningmarkt.

#### 4. Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

##### Wat zien we

In de koopsector is er voldoende aanbod voor starters.

Door nieuwe rijksregelgeving behoort de groep middeninkomens formeel niet meer tot de doelgroep voor de sociale huur. Het aantal huurders van corporatiewoningen met een jaarlijks inkomen van boven € 34.500 (nu ongeveer 10% van de huurders in de gemeente) zal dan ook afnemen en aangewezen zijn op de koop- (of particuliere huur-) markt. Voor de groep middeninkomens (€ 34.911 tot € 43.786, per 1 jan 2015) is er in Heerenveen een redelijk aanbod in de bestaande (koop)woningvoorraad

In de sociale huursector is er in de gemeente voldoende aanbod. Het merendeel van het bezit is betaalbaar, een klein deel heeft een bereikbare huur.

##### Totaal verdeling sociale huursector in prijsklassen, 1 jan 2015

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Aantal	Percentage
Goedkoop	1419	22%
Betaalbaar	4539	69%
Bereikbaar	493	7%
Geliberaliseerd	137	2%
Totaal	6588	100%

Bron: woningcorporaties Heerenveen

##### Definities huurklassen op basis ministerie BZK (prijspeil 1 januari 2015):

Goedkoop:	huurprijs tot € 403,06.
Betaalbaar:	huurprijs vanaf € 403,06 tot € 576,87 (1e aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens). Of tot € 618,24 (2e aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens).
Bereikbaar:	huurprijs vanaf respectievelijk € 576,87 / € 618,24 tot de maximale huurtoeslaggrens € 710,68.
Geliberaliseerd:	huurprijs boven de € 710,68

De verwachting is dat onder invloed van de passendheidtoets er naar verhouding meer dure en bereikbare huurwoningen te koop zullen worden aangeboden.

De kern van deze opgave is behoud van de betaalbare voorraad van sociale huurwoningen.

##### Wat gaan we doen?

###### Sociale huursector

- Om de omvang van het aandeel goedkope woningen in Heerenveen zo veel mogelijk te stabiliseren willen we met de corporaties de volgende afspraken maken:
- In de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurders ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen zal de blijvende beschikbaarheid van voldoende goedkope en betaalbare woningen centraal staan. Woningcorporaties moeten kunnen onderbouwen dat voorgestelde verkoop niet ten koste gaat van de beschikbaarheid van voldoende goedkope en betaalbare woningen.
- Verkoop mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

En voor wat betreft de kwaliteit:

- De technische kwaliteit van de woning dient op een redelijk peil te blijven.
- Een werkbare balans tussen enerzijds betaalbaarheid en daarmee het laag houden van de huren/woonlasten en anderzijds kwaliteitsverbetering en verduurzaming van hun woningen.

Betaalbaarheid in relatie tot beschikbaarheid:

- Monitoren op gewenste en ongewenste effecten van de passendheidtoets.
- Er moeten voldoende woningen zijn in de verschillende prijsklassen van sociale huurwoningen zodat wachttijden niet onnodig oplopen. Daar willen we prestatieafspraken over maken met de corporaties en huurdersorganisaties.

#### Koopsector

- Met het oog op de doorstroming willen we het aanbod voor hogere inkomens verder verruimen door het aanbieden van ruime kavels in Skoatterwâld.

Overigens: verkennen van de mogelijkheden voor ontwikkeling van de particuliere verhuur in samenwerking met marktpartijen.

### 5. Kwaliteit en Verduurzaming van de woningvoorraad: naar een duurzame woningvoorraad

#### Wat zien we

##### Energielabels corporatiewoningen

	Aantal corporatie woningen	energielabel A & B		energielabel C & D		energielabel E, F en G		
		Label A	label B	Label C	label D	Label E	Label F	Label G
<b>Total gemeente</b>	<b>6.600</b>	<b>1.830</b>	<b>28%</b>	<b>3.175</b>	<b>48%</b>		<b>1.595</b>	<b>24%</b>
totalen per energielabel:		870	960	1.940	1.235	805	490	300
		13%	15%	29%	19%	12%	7%	5%

Bron: de 3 woningcorporaties met bezit in gemeente Heerenveen

Bijna een kwart (1595) van alle corporatiewoningen in de gemeente Heerenveen heeft energielabel E, F of G. De wijken of dorpen met de hoogste concentratie van corporatiewoningen met lage energielabels ( $\geq 30\%$ ) zijn: Heerenveen-Midden, De Akkers, Jubbega en Akkrum.

Op basis van (hoog) gas- en elektraverbruik is in de koopsector te zien dat bijvoorbeeld in de dorpen Oudehorne, Katlijk, Tjalleberd, Luinjeberd en Hoornsterzwaag maar ook in woonwijk De Heide er veel te winnen is op het gebied van energetische verbetering van particuliere woningen.

De opgave is een duurzame huurwoningenvoorraad in 2020 met geen labels E, F of G.

#### Wat gaan we doen?

##### Huurwoningenvoorraad

Bij de te maken prestatieafspraken met de corporaties streven we naar:

- een aanpak van 1600 huurwoningen uit de lage labels E, F en G naar minimaal label B in 2020;
- een plan van aanpak voor 100 huurwoningen 'Nul op de meter', in 2020.
- bijdragen aan maatregelen van corporaties door ondersteuning op terrein van marketing en communicatie en het verkennen van subsidiemogelijkheden.

##### Particuliere woningvoorraad

Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is de verantwoordelijkheid van eigenaren. Als gemeente (/overheid) willen we particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen door een effectieve samenwerking van de lokale bouwkolom, particuliere en eigenaren. Een en ander in het kader van het project Smûk en Sunich 2.0 (Uitvoeringsprogramma duurzaamheid).

### 6. Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen

#### Wat zien we

De transities in de zorg en ondersteuning sinds 1 januari 2015 hebben als gevolg dat inwoners langer in hun eigen leefomgeving zullen (moeten) blijven wonen en langer ondersteuning en zorg thuis moeten kunnen ontvangen.

Door de vergrijzing gaat het aantal senioren in onze gemeente fors toenemen. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving van senioren maar ook aan de zorg die steeds meer thuis wordt geleverd.

In het licht van de nieuwe wet- en regelgeving maken we onderscheid tussen drie categorieën woonvormen op het gebied van wonen en zorg. Hieronder gaan we kort in op de verwachte ontwikkelingen van vraag en aanbod bij deze categorieën.

De genoemde cijfers zijn indicatief.

Conform het nieuwe rijksbeleid zullen steeds minder ouderen in verzorgingshuizen wonen. Als gevolg hiervan zijn in Heerenveen enkele verouderde zorgcomplexen waar leegstand is ontstaan of dreigt. In de gemeente is er nu een theoretisch overschot van ruim 100 van dit type wooneenheden.

## De opgave

### *Intramuraal wonen(beschermd wonen):*

Hier gaat het om een woon- en verblijfsvorm (verpleeghuis) met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger). In verband met de vergrijzing en de hogere levensverwachting zal deze vraag de komende jaren groeien: van ongeveer 345 in 2015 naar 425 in 2030.

### *Verzorgd wonen:*

Het betreft hier de situatie wanneer een huishouden in een geclusterde ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen (24- uurs) zorgsteunpunt. Verzorgd wonen is dan ook bedoeld voor mensen met een relatief lichte zorgvraag.. Mensen wonen zelfstandig (bijvoorbeeld met een PGB-budget), de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Er is nu een klein tekort aan dit woningtype en de vraag zal naar verwachting de komende jaren groeien: van ongeveer 625 in 2015 naar 695 in 2030.

### *Geschikt wonen:*

De grote meerderheid van mensen zal in hun eigen woning (/woonomgeving) blijven. Bij geschikt wonen bedoelen we mensen die vanwege zorg en/of mobiliteitsbeperkingen een aangepaste woning nodig hebben. Dit kan in veel gevallen om relatief eenvoudige aanpassingen gaan tot grotere ingrepen waar de zorgbehoefte groter is, bijvoorbeeld een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift en waar de badkamer geschikt moet zijn voor zorgverlening. Naar verwachting zal de vraag naar geschikte woningen de komende jaren aanzienlijk groeien.

Veel ouderen en toekomstige ouderen wonen in een koopwoning en zijn gewend om in een eigen woning te wonen. Deze woningen zijn vaak onvoldoende ingericht op ouderen met beperkingen. De verwachting is, dat de druk van ouderen op de huurvoorraad licht zal toenemen omdat meer oudere huishoudens die de eigen woning gaan verkopen vaker zullen kiezen voor het huursegment. De verhuiscapaciteit onder senioren is echter laag. In de sociale huursector lijkt er een redelijk aanbod van geschikte woningen in de gemeente aanwezig te zijn<sup>1</sup>. Een groot deel van de vraag naar geschikte huurwoningen kan in principe worden opgevangen door de bestaande voorraad. De opgave ligt vooral in het verbeteren van de doorstroming zodat voor ouderen en andere zorgbehoevenden geschikte woningen vrijkomen.

Er ligt in dit verband ook een opgave om nieuwe woonvormen te faciliteren die bij kunnen dragen aan de nieuwe situatie op het gebied van wonen en zorg. Zorgpartijen, woningcorporaties en marktpartijen kunnen hierin een rol spelen, ook in relatie tot initiatieven uit de samenleving.

### *Bijzondere doelgroepen en statushouders*

Door deze stelselwijzigingen in de zorg- en ondersteuningswereld is er meer vraag naar reguliere huurwoningen van kwetsbare huishoudens. Deze zogenaamde bijzondere doelgroepen gaan langer zelfstandig wonen dan voorheen. Onder deze bijzondere doelgroepen verstaan we mensen met (licht)verstandelijke, geestelijke en/of lichamelijke beperkingen, ex-gedetineerden, jongeren uit begeleid of beschermd wonen projecten, GGZ-lienten, etc.

We verwachten ook meer vraag van statushouders op de reguliere woningmarkt door de grote toestroom van vluchtelingen uit oorlogsgebieden. Naar verwachting zal deze toestroom voorlopig nog toenemen. Daarom worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de woningcorporaties over de woonruimteverdeling in de wijken. Daarbij kan ook worden teruggefallen op de afspraken zoals die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom (27 november 2015).

### **Wat gaan we doen?**

- Stimuleren dat inwoners eerder nagaan welke maatregelen zij kunnen nemen om hun woningen aan te passen aan hun toekomstige situatie dan wel te verhuizen naar een beter passende woning.
- Vanuit het Wmo-beleidsplan 2015 tot en met 2018 'Iedereen doet mee' wordt hier in 2016 op ingezet.
- Afspraken maken met de corporaties hoe de toegang en beschikbaarheid van geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte verbeterd kunnen worden.
- In zoverre er huurwoningen aangepast moeten worden, kiezen we ervoor om dat bij voorkeur te concentreren in de nabijheid van woonzorgcomplexen.
- Nieuwe collectieve woonvormen van en voor ouderen gaan we faciliteren.
- Samen met de woningcorporaties zullen we kijken of leegstaande gebouwen ook bij kunnen dragen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

1) Woonzorgatlas, platform GEEF, september 2015

- Daar waar woningen en woon-zorgcomplexen worden aangepast of waar veel ouderen wonen, geven we ook aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte (uiteeraard binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente).
- Faciliteren van de aanpassing van bestaand intramurale woon-zorgcomplexen en zorg thuis. Veel van de huidige woon-zorgcomplexen in Heerenveen zijn sterk verouderd. Wij willen de vernieuwing zoveel mogelijk stimuleren. Hiertoe wordt vanaf 2016 in samenwerking met de stakeholders, zoals de zorgverzekeraar en de grotere instellingen op het gebied van intramuraal wonen, gestreefd naar een gezamenlijk beeld over vraag en aanbod en benodigde samenwerking bij het langer thuis blijven wonen. Op basis hiervan willen we afspraken maken over hoe we dit het beste kunnen bereiken, waaronder vastgoedstrategie, rolverdeling en regie etc.

*Vastgesteld door de Gemeenteraad Heerenveen, 18 april 2016*

### **Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 januari 2019**

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. De corporaties dragen bij in het huisvesten van deze doelgroep.

De statushouders nemen een bijzondere plek in op de huurmarkt. Ze beschikken niet over opgebouwde wachtduur of een eigen netwerk. Hierdoor zijn ze zonder voorrang zo goed als kansloos op de woningmarkt.

Gemeenten hebben de taak van Rijksoverheid om statushouders woonruimte te geven. De verdeling (taakstelling) bepaalt de minister elk half jaar en is afhankelijk van het aantal inwoners in de gemeente.

Per 1 juli 2017 zijn de landelijke voorrangsregels voor de huisvesting van statushouders in de Huisvestingswet vervallen. Tot nu toe bestond nog de werkafspraken in de prestatieafspraken met de corporaties dat de huisvesting van statushouders met voorrang zou worden behandeld.

De instroom van statushouders is niet constant. Het met voorrang kunnen huisvesten is een vereiste om de veranderende instroom het hoofd te kunnen bieden. De huidige gemeentelijke Woonvisie (vastgesteld raad 18 april 2016) zegt niet hoe die beschikbaarheid ten behoeve van de statushouders te realiseren is.

De gemeenteraad heeft daarom op 26 november 2018 besloten in te stemmen met het urgent verklaren van statushouders per 1 januari 2019 en dat standpunt middels dit addendum toe te voegen aan de Woonvisie.

Deze toevoeging op het gemeentelijk woonbeleid is de legitimatie voor de woningcorporaties om voorrang te (blijven) verlenen bij de huisvesting van statushouders. Ingeval van te hoge druk wordt gekeken naar alternatieven buiten de sociale huursector. In het jaar 2016 is er al een verkenning gedaan naar alternatieven bij hoge instroom. Over de huisvesting van statushouders zijn prestatieafspraken gemaakt.

*1 januari 2019*

*de griffier,  
mevrouw M.A.J. Yska*

*de voorzitter,  
de heer T.J. van der Zwan*



## Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 juli 2020

### Hoofdstuk 1 Van Kijken naar Kiezen

#### Inleiding

De huidige woonvisie loopt tot eind 2020. Hierin staan de doelen en de richtingen voor het beleidsveld wonen. Er wordt op dit moment ook gewerkt aan de Omgevingsvisie. In deze visie staat het beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Er is een wisselwerking tussen deze documenten. De woonvisie wordt geactualiseerd nadat het beleid op hoofdlijnen is vastgesteld. Welke vorm deze actualisatie krijgt, wordt na vaststelling van de Omgevingsvisie bepaald.

#### Woonbeleid

Op een aantal punten is een aanvulling op het woonbeleid nodig. Daarom is een aantal beleidslijnen als aanvulling op de huidige woonvisie gemaakt. De beleidslijnen vullen de woonvisie aan tot er een actualisatie van de huidige woonvisie komt. Opgeteld geven de beschikbare stukken de komende jaren genoeg grip om het wonen in de gemeente Heerenveen goed te regelen. Daarbij is er genoeg ontwikkelruimte voor initiatieven die passen bij de (veranderende) samenleving en de wensen van de inwoners.

#### Keuzes maken

We moeten de komende jaren wel keuzes maken. Er is onvoldoende marktruimte en contingent om alle woningbouwplannen (gelijktijdig) te programmeren. Deze conclusie is gebaseerd op onderzoek, prognoses, marktsignalen, trends en ontwikkelingen. Dit betekent kiezen en sturen op (toekomstige) woningbouw ontwikkelingen. Hierbij is vooruitkijken, terugblikken en tussentijds evalueren cruciaal.

In het nieuwe woningbouwprogramma is sprake van overprogrammering van 152 woningen (11,6%). Er staan dus meer woningen geprogrammeerd dan het contingent (1.313 woningen van 2016 t/m 2026) toelaat. Van de provincie mag de overprogrammering maximaal 20% zijn. Dit betekent in aantallen 262 woningen bovenop het door de provincie toegewezen contingent. Dit betekent niet dat deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd mogen worden. De gedachte hierachter is dat er altijd meer geprogrammeerd staat dan er daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Er zit dus nog enige flexibiliteit in het programma naast de incidentele ontwikkelruimte.

Nieuwe initiatieven gaan we toetsen aan de leidraad voor nieuwe woningbouw initiatieven. Deze leidraad bepaald de richting voor het wel of niet honoreren van woningbouw. De uitgangspunten van de leidraad zijn verwerkt in dit document onder consequenties. Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn er separaat (prestatie) afspraken gemaakt in het beleidskader 'nieuwbouw sociale huur'. Hierin staat wat er aan sociale huur wordt toegevoegd en welke locaties in beeld zijn. Deze zijn waar mogelijk al opgenomen in het woningbouwprogramma.

#### Leeswijzer

In Hoofdstuk 1 staat de beschrijving van dit addendum. In Hoofdstuk 2 worden de beleidslijnen omschreven. In Hoofdstuk 3 worden de consequenties daarvan toegelicht. In Hoofdstuk 4 staat wat er gedaan wordt om de ambities waar te maken. Hoofdstuk 5 betreft het nieuwe woningbouwprogramma.

### Hoofdstuk 2 Nieuwe beleidslijnen

Dit document beschrijft de beleidslijnen die een aanvulling zijn op de woonvisie van de gemeente Heerenveen.

1. Focus op het centrum van Heerenveen
2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande
3. Focus op toekomst gericht aanbod
4. Focus op kwaliteit
5. Focus op het afronden uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehorne en Tjalleberd
6. Focus op goede regulering en spreiding van (zorg) doelgroepen

#### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

We willen een aantrekkelijk en bruisend centrum in Heerenveen waar mensen graag vertoeven. Dit straalt positief af op de hele gemeente en de regio. Toevoeging van een gevarieerd woningbouwprogramma in het centrum is bij uitstek geschikt om de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrum te verhogen. De huidige markt laat zien dat er minder winkelruimte nodig is. Transformatie van winkel of kantoorruimte naar woningen biedt een kans. Op een aantal plekken heeft al transformatie naar woningen plaatsgevonden. Ook daar waar inbreidingsplekken zijn worden de kansen voor woningbouw zoveel mogelijk benut.

We willen ons in het bijzonder richten op de groep mensen met de middeninkomens. Dit doen we door een woningaanbod te stimuleren in de vrije sector huur- en koop. Dit kunnen bijvoorbeeld appartementen zijn voor ouderen die gelijkvloers in het centrum willen wonen. We denken ook aan andere doelgroepen

zoals jonge mensen en gezinnen die eigentijds willen wonen in een stedelijke setting. De bedoeling is om een goede mix van doelgroepen te bedienen.

Doelen:

1. Het aantrekken (en behouden) van huishoudens
2. Extra doorstroming in de woningmarkt mogelijk maken
3. Versterking binnenstedelijk structuur (vitale stad)
4. Een compact (winkel)centrum

Focus op het centrum betekent dat er naast Skoatterwâld minder prioriteit ligt op woningbouwontwikkeling in andere delen van Heerenveen.

Hoewel het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt in de gemeente, zien we onderliggend wel verschillende ontwikkelingen per doelgroep. Het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt af, net als het aantal gezinnen. De groei van het aantal huishoudens is het resultaat van de toename van het aantal 65-plushuishoudens. De huishoudensgroei wordt geraamd op ca. 1000 in de periode 2020-2030 (provinciale prognose). De bevolkingsgroei neemt geleidelijk af.

## 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

Naast de bestaande uitbreidingsgronden ligt de focus de komende jaren op inbreiding, transformatie en verbeteren van het bestaande. Om het donuteffect\* te voorkomen wordt ingezet op verbetering van de dorpskernen. Er is veel aandacht voor de bestaande gebouwde omgeving. Wijken, dorpen, gebouwen en de woonomgeving verouderen. Ook zet de vergrijzing door. Het wordt lastiger om het voorzieningenniveau in de dorpen in stand te houden. Daarnaast zien we een afnemende bevolkingsgroei. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een grote opgave voor de komende jaren. Er is een wisselwerking met de Transitievisie Visie Warmte (TVW) die eind 2021 wordt opgeleverd. In die visie beschrijven we de duurzame alternatieven voor aardgas, waarmee we onze ruim 25.000 woningen en gebouwen in Heerenveen kunnen verwarmen. Dit gebeurt stapsgewijs via wijkuitvoeringsplannen. Hier ligt een koppelkans met betrekking tot de ruimtelijke aspecten en de (verouderde) woningvoorraad. Het doel is om de woningvoorraad en de ruimtelijke structuur van wijken en dorpen op peil te houden en te verbeteren.

### De definitie van het donuteffect

Het donuteffect verwijst naar een ontwikkeling waar het stadscentrum meer hol of leeg wordt, als bedrijven en mensen naar de rand van de stad verhuizen. Dit kan ook voor de dorpsstad of andere dorpen gelden. De consequenties zijn bijvoorbeeld leegstand, achterstand en verpaupering.

## 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

Er zijn maatschappelijk ontwikkelingen die ervoor zorgen dat we anders kijken naar de omvang en samenstelling van de woningvoorraad. Voorbeelden daarvan zijn de wens om zelfvoorzienend en kleiner te wonen of meer met elkaar, in een hofje. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Dit vraagt om woningaanpassingen. Er is een landelijke trend waarneembaar waarin te zien is dat ouderen gelijkvloers, nabij de voorzieningen in het centrum gaan wonen. Daarbij laten ze vaak gezinswoningen achter. De demografie laat zien dat het aantal huishoudens nu nog stijgt. Hierin lijkt een kentering te komen waardoor er op de langere termijn krimp komt. Door de vergrijzing is het goed mogelijk dat er op termijn veel woningen op de markt komen. Hierdoor komt er doorstroming op gang waarop we nu al zoveel mogelijk willen anticiperen.

## 4. Focus op kwaliteit

Het is belangrijk om te sturen op locatie, kwaliteit, kleinschaligheid en diversiteit in het woningaanbod. Maatwerk wordt steeds belangrijker. Er wordt vanaf 2020 meer gestuurd op variatie en toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Initiatieven worden afgewogen en goed onderbouwd gehonoreerd of afgewezen. Er is meer aandacht voor kwaliteit en minder voor kwantiteit. Dit betekent dat er op een andere manier woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Dit resulteert bijvoorbeeld in het meedenken en meelopen met initiatiefnemers bij nieuwe woonvormen of het organiseren van prijsvragen (aanbestedingen). Dit vraagt meer tijd en inspanning in het voortraject van de organisatie en de mensen zelf.

## 5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehorne en Tjalleberd

Vanuit de woonvisie is er alleen in Tjalleberd, Jubbega en Nieuwehorne uitbreidingsgrond beschikbaar voor woningen. Er is in 2019 een rapport gemaakt door het adviesbureau KAW met aanbevelingen voor het woningbouwprogramma op deze locaties. Het programma is met inspraak van inwoners gemaakt. De aanbevelingen zijn grotendeels opgenomen in de woningbouwprogrammering (2016-2026). Naast de bestaande uitbreidingsgronden wordt er de komende jaren geen nieuwe uitbreidingsgrond uitgegeven. Tenzij in de omgevingsvisie een andere keuze wordt gemaakt.

Omdat Skoatterwâld op een gegeven moment af is wordt er gaandeweg bekeken hoe en waar eventuele nieuwe uitbreidingsgrond in de plaats Heerenveen ontwikkeld wordt.

## Hoofdstuk 3 Consequenties

### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

- Invulling van programmaruimte voor het Stadiongebied is naar achteren geschoven. Daar is ruimte voor 300 woningen na 2025. Dit betekent een verlies van 533.000,-. (O.b.v. netto contante waarde). Dit verlies ontstaat vanwege extra rentekosten en omdat er BBV\* technisch een extra risicomaatregel genomen moet worden.\*Besluit, Begroting en Verantwoording
- Heerenveen Noord is in beeld als overloopgebied na 2025.
- Bij eventuele transitie van het Haje hotel wordt daar niet ingezet op het toevoegen van woningen.
- Voor de afweging wat wel en niet wordt toegestaan aan woningen is er de leidraad voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit betekent voor het centrum het volgende:
  1. De focus ligt op het centrum, dus projecten binnen het centrum krijgen voorrang op projecten buiten het centrum. We stimuleren daarbij het wonen boven winkels.
  2. Binnen het centrum wordt voorrang gegeven aan projecten in centraal gelegen deelgebieden met een gemiddelde tot hoge toekomstwaarde. Dit zijn de deelgebieden 1, 2, 3, 4 en 6. Hieronder worden deze deelgebieden toegelicht.

#### Deze inzet per deelgebied wordt gestimuleerd:

- Deelgebieden 1 en 3: kleinschalige ontwikkelingen, wonen boven winkels. Commerciële functies in combinatie met wonen. Deelgebied 1: Hier ligt de focus op winkels als zijnde kernwinkelgebied. De Noordelijke kant van dit gebied langzaam laten overlopen naar wonen.
- Deelgebied 2: voornamelijk horeca.
- Deelgebied 3: behoud van historische panden. Dit deelgebied is geen onderdeel van het kernwinkelgebied. Transformatie naar wonen met behoud/verbetering historische panden en historische uitstraling als geheel.
- Deelgebied 4: transformatie naar wonen. Onderscheid in wat grenst aan deelgebied 5. Dit is de rand van het Kuperusplein. Ontwikkelingen daar moeten passen bij de integrale gebiedsontwikkeling van gebied 5 in zijn geheel. De Noordelijke grens is een overloopgebied. Hier ligt de nadruk wat meer op commerciële functies.
- Deelgebied 5: integrale gebiedsontwikkeling
- Deelgebied 6: gebiedsontwikkeling op een wat grotere schaal, maar pandsgewijs.
- Deelgebied 7: integraal gebied om te ontwikkelen naar wonen op de langere termijn.

#### Deze vragen worden gesteld bij nieuwe woningbouwinitiatieven:

- Is het plan kwalitatief onderscheidend en in welk mate? (andere concepten, gat in de markt, vormgeving)
- Heeft het een multipliereffect (positief effect) op de rest van het Centrum, de A32 zone, de gemeente Heerenveen of de regio?
- Past het plan/project binnen het stedelijk profiel en versterkt het de volgende uitgangspunten?
  - Draagt het bij aan het stedelijk wonen?
  - Draagt het bij aan de concentratie van winkels in het kernwinkelgebied?
  - Draagt het bij aan de concentratie van publiekstreckende functies in centrumgebied?
  - Wordt gebruikgemaakt van bestaand vastgoed of is er juist sprake van sloop-nieuwbouw?
- Draagt het bij aan het verkleinen van het winkelgebied? (bijvoorbeeld transformatie in aanloopstraten)
- Helpt het plan in het tegengaan van grootschalige incurante bebouwing?
- Gaat het om transformatie van bebouwing met lage historische waarde?
- Is het plan gericht op het middensegment koop (150.000 - 300.000) en het vrijesector huursegment?
- Draagt het bij aan een constant, divers en verspreid woningaanbod?
- Is er sprake van kleinschaligheid van het plan passend bij de omgeving?
- Sluit het aan bij het karakter van de bebouwde omgeving?
- Versterkt het plan het historische karakter?



## LEGENDA

-  kernwinkelgebied
-  horecacluster
-  historische bebouwing langs de vaart
-  zuidelijke rand
-  westelijke rand
-  noordelijke rand
-  stationsgebied

## 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

- Inzicht en afstemming in de herstructureringsopgave in de gemeente Heerenveen. We stellen onszelf de vraag wat er nodig is om de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Wat is kansrijk en wat heeft aandacht nodig?

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Incidentele, kleinschalige inbreiding in de dorpen is mogelijk als het voldoet aan de specifieke, onderbouwde lokale behoefte.
- Centrumontwikkeling gaat voor op ontwikkeling buiten het centrum.
- Vervangende of compenserende (op een andere plek dan waar gesloopt) nieuwbouw gaat voor nieuwbouw/toevoeging op een nieuwe plek.
- Transitie (vernieuwen en passend maken van de woningvoorraad) en transformatie ter voorkoming van leegstand gaat voor op nieuwbouwprojecten buiten de bestaande nieuwbouwlocaties.
- Gewenste koppelkansen (versterken van een ander belang) worden positief meegewogen. Voorbeelden hiervan zijn: tegengaan van verpaupering of een herbestemming van een historisch pand.

- Er wordt meer gekeken naar inbreidingsplekken dan de voor de hand liggende woningbouwlocaties. Bijvoorbeeld in een bestaande wijk waar grond beschikbaar is met een andere bestemming. Dit soort locaties zijn overigens schaars.

### 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

- Minder bouwen vanuit de vraag van nu (korte termijn) en meer op de vraag van de toekomst. We stellen onszelf de vraag of de woningen die nu gebouwd worden ook passen bij de toekomstige vraag. Bewustwording draagt bij om op de langere termijn anders te kijken naar de woningvoorraad. Nieuwe kwaliteit (doelgroepen, typologieën, architectuur, stedenbouw) wordt gestimuleerd in plaats van meer toevoegen van hetzelfde.
- Maatschappelijk ontwikkelingen en tendensen zoals het kleiner en bewuster wonen willen we vooraf faciliteren. Oftewel nu al ruimte reserveren om dit soort ontwikkelingen te stimuleren en bewustwording te creëren.

### 4. Focus op kwaliteit

- Er wordt vanaf 2020 meer gestuurd op kwaliteit met de leidraad voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Initiatieven worden afgewogen en goed onderbouwd gehonoreerd of afgewezen. Dit betekent soms dat we met initiatiefnemers oplopen om te bekijken wat er wel mogelijk is.
- Een woning toevoegen aan of bij een bestaande woning wordt niet gehonoreerd tenzij er een duidelijke meerwaarde uit blijkt (bijvoorbeeld tegengaan van verpaupering, opknappen rotte kiezelen).
- Bij vervangende woningbouw worden geen hogere aantallen woningen teruggebouwd tenzij het een aanwijsbare toevoeging is op bestaande voorraad. Bijvoorbeeld bij grondgebonden sociale huurwoningen in het lage segment.

### 5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd

- De nieuwbouwlocaties in Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd worden volgens het programma afgerond.
- Voor de locatie in Tjalleberd wordt bekeken of er draagvlak is voor het realiseren van Tiny Houses.

## Hoofdstuk 4 Uitvoering

### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

- Vanaf 2022 worden beleid, plannen/programma en de volgordelijkheid van bestaande plancapaciteit in Heerenveen Noordoost en het Stadiongebied verder uitgewerkt. Heerenveen Noordoost heeft daarbij een relatie met de voortgang van Skoatterwâld. Het stadiongebied heeft een relatie met de transitie in het centrum.

### 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

- Een inventarisatie leefbaarheid wijken en dorpen (input vanuit de gebiedsscans) (2020-2021).
- Integrale inzet en afstemming tussen herstructurering wijken en dorpen vanuit leefbaarheid en de Transitie Visie Warmte (2021).
- In 2020 een dorpsgerichte woonvisie maken voor Akkrum. Een woonanalyse en enquête onder de inwoners is hiervoor de basis. De visie wordt gezamenlijk gemaakt op initiatief van Plaatselijk Belang Akkrum.
- In 2021 een integraal woonplan maken voor Jubbega.
- In 2020 is een woonanalyse voor Aldeboarn gemaakt.
- In de omgevingsvisie een bredere afweging maken tussen Heerenveen en de dorpen.

### 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

- In 2021 kwalitatief woningmarktonderzoek doen in de gemeente naar de woonwensen van inwoners en de toekomstige woningvraag.
- In 2020 een sessie beleggen met ontwikkelaars Skoatterwâld om een toekomstscenario te schetsen.
- In 2020 een informatieavond Klein en Bewust wonen organiseren. Dit gaat over locaties, mogelijkheden, woningtypen en de filosofie achter het Klein en Bewust wonen. De opbrengst van de avond wordt verder vertaald in beleid en acties.
- In 2020-2021 in beeld brengen waar mogelijkheden zijn voor (toekomstige) inbreiding.

### 4. Focus op kwaliteit

- Vanaf juli 2020 wordt de leidraad bij nieuwe woningbouwinitiatieven gehanteerd vanuit het beleidsveld wonen om meer te sturen op het (toekomstige) woningaanbod. Deze leidraad is opgenomen in dit document onder consequenties.

**5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd**

- Het programma is opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma 2016-2026.
- In 2020-2021 wordt met initiatiefnemers en belangstellenden voor Tiny Houses op de locatie de Eide verder bekeken hoe een mogelijk plan vorm kan krijgen.

