

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
19 augustus 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
24 september
2025

Documentnummer
440946

Agendapunt

Onderwerp

Grondexploitatie en ontwikkelstrategie Willemskwartier

Inleiding/aanleiding

De gemeente Heerlen ontwikkelt het sterk verouderde gebied ten noorden van de Spoorsingel, het Willemskwartier. Zowel de fysieke kwaliteit van het vastgoed als de kwaliteit van wonen en werken is van een (te) laag niveau. Een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en het woon- en werkklimaat te verbeteren. Op 21 december 2022 is de gebiedsvisie Willemskwartier door de raad vastgesteld en biedt daarmee de basis om het Willemskwartier een toekomstbestendige invulling te geven. De gebiedsvisie verwoordt de gebiedsanalyse, aangevuld met de inbreng vanuit de buurt, en beschrijft de nieuwe identiteit van het Willemskwartier. Ten behoeve van de toekomstige planuitwerking geeft de gebiedsvisie de kaders waarmee rekening gehouden moeten worden.

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt uitvoering gegeven aan de ontwikkeling van het gebied. De ontwikkelstrategie bestaat uit een gefaseerde herontwikkeling van het Willemskwartier.



Overzicht fases op basis van plattegrond gebiedsvisie Willemskwartier

Fase 1 Willemskwartier

De eerste fase omvat A de bouw van 60 woningen (39 sociaal en 21 midden huur) door Wonen Limburg Accent (WLA) op de aaneengesloten locaties fase 1A (Spoorsingel 2-34) en fase 1B (Spoorsingel 42-46c), het voormalige Sporthotel. Locatie fase 1B met 20 bouwtitels is reeds verworven door WLA. Deze was onderdeel van een grondruil en verwerving van de voormalige HTS locatie door de gemeente (raadsbesluit 19 januari 2019). De locatie fase 1A is op dit moment nog eigendom van de gemeente. Deze is gesloopt en bouwrijp gemaakt. Verkoop aan WLA zal dit najaar plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van 40 woningen. Hiervoor zal nog een Didam publicatie plaatsvinden. De intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van fase 1 is 26 juni 2025 getekend.

Dit sluit aan bij de gebiedsvisie en het rapport van de Stec groep d.d. 22 juni 2022 'Woningbehoefte Spoorsingel - Willemskwartier Heerlen' waarbij uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling, met als doel het prioritaire gebied langs de Spoorsingel met voorrang op te pakken. Op deze wijze wordt voor dit onderdeel van het Willemskwartier, als onderdeel van de ontwikkelstrategie, nu al uitvoering gegeven aan de realisatie van de visie voor het Willemskwartier.

Vorbereiding voor de realisatie zijn opgestart en zijn gekoppeld aan onderstaande planning (zie kopje planning). De realisatie van de 60 woningen is passend binnen het Omgevingsplan. WLA is verantwoordelijk voor de vergunningaanvraag en de realisatie van de woningen. De gemeente realiseert de direct omliggende openbare ruimte binnen het projectgebied.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de grondexploitatie van fase 1. Daarvoor heeft de raad in 21 april 2021 krediet beschikbaar gesteld in afwachting van de nog op te stellen grondexploitatie. Dit voorstel is de verdere uitwerking hiervan. De financiële koppeling met het krediet en huidige grondexploitatie wordt in onderstaande paragraaf 'kosten en dekking' toegelicht.

Het woningbouwprogramma van de locatie Willemskwartier fase 1 is tevens betrokken bij een (bredere) subsidieaanvraag van de gemeente in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI) in 2020. De wettelijke kaders van de 2e tranche WBI zijn het toevoegen van minimaal 500 woningen waarvan ten minste 50% betaalbaar binnen een periode van maximaal 10 jaar. De rijksbijdrage heeft betrekking op het publieke tekort en is randvoorwaardelijk aan de daadwerkelijke productie van betaalbare woningen. Het Rijk heeft de aanvraag van de gemeente geaccordeerd en op basis hiervan aan rijksmiddelen ter beschikking gesteld in de vorm van een subsidie, waarvan € 1.865.000 voor de realisatie van 60 sociale woningen voor fase 1 Willemskwartier (nu 39 sociaal, 21 midden huur).

Doorkijk fase 2 en 3 Willemskwartier

Voor het overige deel wordt uitgegaan van een meer organische ontwikkeling zoals wordt beschreven in het raadsvoorstel gebiedsvisie Willemskwartier, 22 december 2022. Begin 2024 is het gemeentelijk bezit aan de Kempkensweg tussen nummer 1 en 3 gesloopt. Hier zal in de toekomst een toegang komen tot het binnen gebied van het Willemskwartier waar (semi-) openbare ruimte tussen de passende woningbouw gerealiseerd wordt.

De gemeente werkt voor het gehele Willemskwartier samen met WLA. Zij is penvoerder in het contact met de eigenaren in het gebied. Op deze wijze wordt in de invulling gegeven aan de ontwikkelstrategie voor het Willemskwartier.

Kader

Meerjarig bestuurlijk programma
Gebiedsvisie Willemskwartier

Kernthema:

Herstructurering

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De grondexploitatie project Willemskwartier vast te stellen en een krediet van € 2.665.000 beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie

Argumenten

1.1. Het voorstel draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk en sluit aan bij bestaande visies en beleid

De herontwikkeling van het Willemskwartier verhoogt de kwaliteit van wonen en werken in een sterk verouderd gebied. Door sloop en nieuwbouw ontstaat een gezondere leefomgeving met betere voorzieningen voor bewoners en ondernemers. Het project is daarmee in lijn met de Gebiedsvisie Willemskwartier (vastgesteld in 2022) en draagt bij aan gemeentelijke doelen zoals herstructurering, sociale woningbouw en het verbeteren van stedelijke kwaliteit. Hierdoor wordt consistentie met eerder vastgesteld beleid geborgd.

1.2. Dekkingsmiddelen zijn vastgelegd met subsidiebeschikking en Intentieovereenkomst.

De gemeente heeft een subsidiebeschikking ontvangen voor de Woningbouwimpuls (WBI) en heeft een intentieovereenkomst afgesloten met Wonen Limburg dit maakt dat we het volledige krediet van € 2.665.000 kunnen aanvragen bij dit voorstel.

1.3 . De ontwikkeling voorziet in urgente woningbehoefte

Met de realisatie van 60 huurwoningen in fase 1, waarvan 39 in het sociale segment en 21 midden huur, wordt direct invulling gegeven aan een concrete en actuele woningbehoefte. In het woningbehoefteonderzoek van de Stec Groep (2022) wordt fase 1 genoemd als prioritaire ontwikkellocatie. Door nu te starten met deze eerste fase, wordt versneld voorzien in deze behoefte.

1.4. De ontwikkeling fungeert als vliegwiel voor de rest van het gebied

Door te starten op een aaneengesloten gemeentelijke locatie wordt het ontwikkelingsproces op gang gebracht en ontstaat positieve dynamiek. Er wordt daarmee een zichtbare basis gelegd voor een bredere herstructurering van het gebied.

1.5. Samenwerking met Wonen Limburg in fase 1, 2 en 3 biedt continuïteit en expertise

De samenwerking met Wonen Limburg, die penvoerder is, zorgt voor slagkracht, ervaring en gedeelde verantwoordelijkheid in de gebiedsontwikkeling. Hierdoor wordt expertise ingezet op gebied van woningbouw, bewonersparticipatie en gebiedsontwikkeling.

Tegenargumenten en risico's

1.1. Projectkosten kunnen hoger uitvallen

Er ligt nog geen ontwerp voor de openbare ruimte waardoor de (toekomstige) kosten binnen de grondexploitatie zijn geraamd op basis van ervaringscijfers en kengetallen. Dit risico is vertaald in de post onvoorzien. De betrouwbaarheid van de grondexploitatie is getoetst op volledigheid, parameters (rente, kosten en opbrengstenstijging), juistheid en volledigheid van de kosten en de bandbreedte waarin deze tussen zullen bewegen.

2.1. Beperkte grip op latere fasen van de gebiedsontwikkeling

De gemeente heeft momenteel zeer beperkte grondposities in fase 2 en 3, waardoor zij beperkt invloed kan uitoefenen op het tempo van de ontwikkeling. Dit kan leiden tot versnippering of vertraging in de uitvoering van het geheel. Met de gebiedsvisie als basis wordt middels ontwikkelstrategie en samenwerking met Wonen Limburg Accent gezorgd voor een proactieve aanpak en gezamenlijke verantwoordelijkheid in de gebiedsontwikkeling.

Kosten en dekking

In het raadsvoorstel BWV-21001057, behandeld tijdens de raadsvergadering van 21 april 2021, is voorgesteld om het destijds geraamde tekort van € 1.900.000 binnen deze gebiedsontwikkeling voor te financieren uit de financiële middelen die vanaf de begroting 2022 beschikbaar zouden komen, in afwachting van de nog op te stellen grondexploitatie. Hierbij is aangegeven dat bij het opstellen van de grondexploitatie een eventuele verrekening met de algemene reserve zou plaatsvinden.

Bij het opstellen van de grondexploitatie wordt nu de daadwerkelijk gebruikte dekking van de voorfinanciering (€ 630.000) als historische kosten opgenomen in de grondexploitatie en, conform de gemaakte afspraken, gedoteerd aan de algemene reserve. De succesvol aangetrokken WBI subsidie dekt nu het geprognostiseerde tekort van € 1.865.000 waardoor wij dus geen aanspraak hebben moeten maken op (de volledige) voorfinanciering.

De begroting van de grondexploitatie is hieronder samengevat weergegeven. Per categorie is een korte toelichting opgenomen om aan te geven welke kosten en opbrengsten onder de betreffende categorie vallen.

Per saldo sluit de grondexploitatie op 0.

Onderdeel		Grondexploitatie-begroting
1	Bouwrijp maken	€ 1.788.000
2	Aanleg nutsvoorzieningen	€ 16.000
3	Inrichting openbare ruimte	€ 387.000

4	Vorbereiding en toezicht	€	388.000
5	kostenstijgingen	€	103.000
6	rentekosten	€	17.000 -
Totaal kosten		€	2.665.000
7	Grondopbrengsten	€	800.000
8	Bijdrage WBI	€	1.865.000
Totaal opbrengsten		€	2.665.000
Saldo		€	0

Toelichting posten grondexploitatiebegroting:

1. Bouwrijp maken: grond, sloop, asbestsanering, onderzoeken, bodemsanering
2. Aanleg nutsvoorzieningen: openbare verlichting
3. Inrichting openbare ruimte: bestrating, groen, water en inrichtingselementen
4. Vorbereiding & toezicht: inzet externe adviseurs, juridische kosten, interne plankosten
5. Kostenstijgingen: kostenstijgingen als gevolg van inflatie ten opzichte van prijspeil 2025
6. Rentekosten/opbrengsten: rentetoerekening op basis van financieringsbehoefte
7. Grondopbrengsten: opbrengsten uit grondverkoop
8. Bijdrage WBI: Rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls

Communicatie

Bij uitwerking van het ontwerp zal Wonen Limburg Accent in afstemming met de gemeente de omgevingsdialoog met omwonenden voortzetten. Eveneens zal in de periode tussen het sluiten van de intentieovereenkomst en realisatieovereenkomst (incl. verkoop) publicatie in het kader van het Didam arrest plaatsvinden.

Evaluatie

Periodiek zal de raad worden geïnformeerd over de voortgang van de realisatie van de visie Willemskwartier.

Planning, procedure en uitvoering

Onderstaande indicatieve planning gaat uit van start bouw eind december.

De haalbaarheid van deze planning is afhankelijk van capaciteit van adviseurs, calculatietijd en capaciteit van aannemers en procedurele doorlooptijd.

Tot en met september 2025
 September 2025
 Oktober 2025
 December 2025

Uitwerking ontwerp
 Aanvraag Omgevingsvergunning
 Realisatieovereenkomst (incl. verkoop)
 Grondtransactie en start bouw

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester ,

de secretaris,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen

de voorzitter,

de griffier,

drs. R. Wever
Zwemmer

drs. T.W.