

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
26 augustus 2025

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Datum raadsvergadering
24 september 2025
Documentnummer 488905

Agendapunt

Onderwerp

Drie nieuwe woonpijlers: Investeren, Koesteren en Reguleren (Aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp))

Inleiding/aanleiding

Middels een raadsinformatiebrief (juni 2024) is reeds aangekondigd dat de inzet van de Wbmgp nader zal worden onderzocht. Deze aankondiging is in november 2024 ondersteund door een met grote meerderheid door de raad aangenomen motie gericht op het voorbereiden van een 'zo verregaand mogelijke toepassing van de Wbmgp en deze aan te melden bij de rijksoverheid'.

Aan deze motie is uitvoering gegeven en voor u ligt dan ook de aanvraag van de gemeente Heerlen tot aanwijzing van 19 buurten en 44 aanvullende straten voor toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp. De aan te wijzen buurten en straten worden gekenmerkt door veel tot zeer veel overlast en onveiligheid en een hoge mate van kwetsbaarheid van haar inwoners. Bewoners hebben hier bovengemiddeld vaak te maken met armoede, werkloosheid, criminaliteit en gezondheidsproblemen. De buurtselectie heeft plaatsgevonden op basis van een in samenspraak met corporaties, politie, Stadsregio Parkstad Limburg, NPHLN en het ministerie VRO ontwikkelde methodiek. Binnen deze methodiek is de Parkstedelijke Veerkrachtanalyse als basis gebruikt. Op basis hiervan zijn twee typen gebieden geselecteerd:

- Buurten waar minstens 25% van het gebied kampt met (zeer) ernstige overlast, veiligheidsproblemen en een hoge concentratie kwetsbare bewoners;
- Complexen/straten buiten deze buurten die op sub-buurt niveau zelfstandig (donker)rood scoren in de analyse vanwege vergelijkbare problematiek.

Nieuwe Woonpijlers

We willen onze jongeren behouden in onze buurten. Belangrijk hiervoor is dat er een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is met de juiste en voldoende woningen. Dit geldt ook voor onze professionals die in Heerlen werken, maar hier geen passende woning kunnen vinden. We hebben daarnaast nog meer werkenden nodig die onze voorzieningen overeind houden en hier ook komen wonen zodat zij ook deelnemen aan de lokale samenlevingen. Nu staan er te veel buurten onderdruk. Goedkope, verouderde woningen zorgen voor kwetsbare verhuisbewegingen uit heel Nederland naar Heerlen, terwijl juist veel Heerlenaren die hier geworteld zijn de stad verlaten. Het gevolg: straten waar bewoners elkaar niet meer kennen, scholen waar kinderen na een paar jaar alweer vertrekken en gemeenschappen die met grote leefbaarheidsproblemen kampen. Het effect van sociale en economische investeringen is beperkt vanwege deze verhuisbewegingen.

Met de voorliggende Wbm-gp-aanvraag zetten we de doorontwikkeling van het beleidspakket Grip op Wonen door en bouwen we letterlijk en figuurlijk voort op het Nieuwe Heerlense Woonfundament. Het Woonfundament markeerde een duidelijke koerswijziging ten bate van een beter woon- en leefklimaat in onze stad: niet langer uitgaan van bevolkingskrimp, maar ambitieus toewerken naar een groei tot 100.000 inwoners in 2050. En waar voorheen segregatie de norm was, wordt nu ingezet op gemengde wijken waarin álle Heerlenaren een plek behouden.

Op dit fundament plaatsen we nu drie nieuwe Heerlense Woonpijlers: Investeren, Koesteren en Reguleren.

- Pijler 1. Investeren: Om Heerlen sociaal te versterken, zetten we in op een krachtige woningbouwimpuls. Hiervoor wordt een uniek Woonfonds (11 miljoen) opgericht gevoed door publieke middelen zoals subsidies, én private bijdragen van bijvoorbeeld werkgevers die gebaat zijn bij een aantrekkelijk woonaanbod voor hun personeel. Dit nieuw Woonfonds fungeert als motor voor uitbreiding, transformatie en verduurzaming van onze woningvoorraad. Zo ontstaat een gedeeld belang: wonen als fundament voor economische en sociale groei. Binnen de looptijd van het Nationaal Programma voegen we minimaal 7.000 woningen toe, verspreid over de stad volgens het principe mengen-zonder-verdringen. Dat betekent: nieuwe woningen in alle wijken, zonder bestaande gemeenschappen te verdringen, maar juist te versterken. We bouwen voor Heerlenaren én voor nieuwkomers die onze stad komen verrijken. Daarnaast investeren we fors in het verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Denk aan betere isolatie, energiebesparende maatregelen en aanpassingen die ouderen en mensen met een beperking in staat stellen langer zelfstandig te wonen. Zo bouwen we niet alleen stenen, maar ook aan sociale veerkracht en toekomstbestendigheid.
- Pijler 2. Koesteren: We doen er alles aan om onze kinderen, ouders en nieuwkomers te behouden voor Heerlen. Voor mensen die hier werken of studeren maar nog niet wonen, creëren we gerichte woonkansen. Door woningen specifiek voor deze groepen te bouwen en hen voorrang te geven bij toewijzing – zowel in sociale als particuliere huur – versterken we onze gemeenschap. Met behulp van de Wbm-gp geven we voorrang aan mensen met cruciale beroepen, zoals zorgverleners, politie en medewerkers in groeisectoren zoals medische logistiek.
- Pijler 3. Reguleren: Om de concentratie van kwetsbaarheid te doorbreken, reguleren we verhuizingen van buiten Parkstad die onze buurten onder druk zetten. We breiden het pakket Grip op Wonen uit en maken – met instemming van het Rijk – verhuizingen naar 19 kwetsbare buurten en aanvullende straten afhankelijk van twee voorwaarden: inkomen uit werk en geen verleden van woonoverlast. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met woningcorporaties en politie, binnen één Integraal Woonhandhavings Team, waarvoor al rijksfinanciering is toegezegd. Tegelijkertijd blijven we druk uitoefenen op rijkere gemeenten om hun verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen kwetsbare inwoners.

De onderhavige aanvraag voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) richt zich op het toepassen van de artikelen 8, 9 en 10 van de Wbmgp op zowel het woningbezit van woningcorporaties als het bezit van particuliere verhuurders en sluit nauw aan bij pijler 2 ('Koesteren') en in het bijzonder bij pijler 3 ('Reguleren') van het Heerlense woonbeleid. Voor een beschrijving van het toepassingsbereik van de artikelen wordt verwezen naar de aanvraag.

Kader

- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)
- Beleidspakket 'Grip op Wonen'
- Ambitie- en visiedocument Wonen (Nieuw Heerlens Woonfundament)
- Motie gemeenteraad Heerlen "Heerlen Wonen Wet" (6-7 november 2024)
- Nationaal Programma Heerlen Noord (onderdeel Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV))

Kernthema

Wonen, leefbaarheid en veerkracht

Bevoegdheid

De Minister (VRO) kan op aanvraag van de gemeenteraad complexen, straten of gebieden aanwijzen waarin aan woningzoekenden op grond van artikel 8 eisen kunnen worden gesteld, op grond van artikel 9 voorrang wordt verleend of op grond van artikel 10 worden gescreend.

Voorstel

1. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening conform bijgevoegde brief (kenmerk 488011) te verzoeken de in de bijlage Aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (selectieve woningtoewijzing) genoemde 19 buurten en 44 straten aan te wijzen als gebied waar woningzoekenden:
 - a. op grond van artikel 8 Wbmgp kunnen worden gereguleerd indien zij niet beschikken over inkomen uit arbeid, zelfstandig beroep, pensioen of studie;
 - b. op grond van artikel 9 Wbmgp voorrang kunnen krijgen indien zij behoren tot de in de huisvestingsverordening nader aan te wijzen (maatschappelijke) beroepsgroepen;
 - c. op grond van artikel 10 en 10a Wbmgp kunnen worden gescreend op basis van politiegegevens en bij gegrond vermoeden van overlast of criminaliteit een huisvestingsvergunning kan worden geweigerd.
2. Te bepalen dat deze aanwijzing geldt voor een periode van maximaal vier jaar.

Argumenten

1.1 De aanwijzing is essentieel om de vicieuze cirkel van armoede en kwetsbaarheid in Heerlen te doorbreken.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat Heerlen de hoogste armoedescores van Nederland kent, met buurten waar sociale problematiek zich in extreme mate concentreert. Zie hiertoe tevens de toelichting in de aanvraag.

1.2 De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) biedt de juridische grondslag voor het toepassen van selectieve woningtoewijzing.

Met name de artikelen 8, 9 en 10 maken het mogelijk om de kwetsbare verhuiskbewegingen te reguleren, veerkracht versterkende beroepsgroepen voorrang te geven en overlast effectief te beperken.

1.3 Deze aanvraag sluit aan op het bestaande beleid en wordt breed ondersteund door betrokken partijen. Woningcorporaties en politie staan achter het voorstel.

1.4 De voorgestelde maatregel is proportioneel en voldoet aan het subsidiariteitsbeginsel.

Eerder ingezette instrumenten zoals verhuurvergunningen en opkoopbescherming zijn al toegepast, maar blijken in de praktijk onvoldoende effectief.

1.5 De maatschappelijke baten wegen zwaarder dan de lasten.

Door de leefbaarheid in kwetsbare buurten te verbeteren, neemt de druk op publieke voorzieningen af en wordt Heerlen aantrekkelijker als woonstad.

1.6 De aanvraag voldoet aan de wettelijke toetsingscriteria van noodzakelijkheid, geschiktheid, subsidiariteit en proportionaliteit (zie hiertoe de uitgebreide motivatie in de aanvraag).

1.7 Deze drie Heerlense pijlers vormen samen een sluitend geheel dat de sociale inhaalrace van Heerlen mogelijk maakt.

De drie Heerlense woonpijlers – Investeren, Koesteren en Reguleren – vormen samen een integrale strategie, waarbij de Wbmgp een versterkend onderdeel is van de pijlers reguleren en koesteren:

- Investeren: via het nieuwe Woonfonds wordt de woningvoorraad uitgebreid en kwalitatief verbeterd.
- Koesteren: inwoners en nieuwe bewoners die bijdragen aan de veerkracht van de stad krijgen voorrang bij woningtoewijzing.
- Reguleren: met de Wbmgp wordt de instroom van kwetsbare groepen in overbelaste buurten beperkt.

1.8 positieve ervaringen vanuit andere steden.

- Verbetering van de sociaal-economische samenstelling: meer bewoners met inkomen uit arbeid, minder bijstandsontvangers en een toename van economisch zelfstandigen.
- Verhoogde leefbaarheid en veiligheid: minder misdrijven en overlast en een sterker gevoel van rust en veiligheid onder bewoners.
- Meer grip op instroom: woningcorporaties krijgen beter zicht op wie zich vestigt, wat leidt tot afname van intimidatie en een veiliger werkomgeving voor professionals.
- Preventieve werking: woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen, melden zich vaak niet aan, waardoor ongewenste instroom al bij de voorkeur wordt voorkomen.
- Geen toename van leegstand: in de meeste gemeenten bleef leegstand uit; in sommige gevallen steeg zelfs het aantal reacties op woningen.
- Kritiek op uitsluiting van kwetsbare woningzoekenden wordt ondervangen door voldoende alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen de regio.

Tegenargumenten en risico's

Hoewel de aanvraag zorgvuldig is voorbereid, zijn er enkele risico's en bezwaren die aandacht verdienen:

- Juridisch risico: Ondanks de zorgvuldige toepassing van de wet bestaat de kans dat geweigerde huisvestingsvergunningen leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures, wat juridische druk kan veroorzaken.
- Maatschappelijk risico: De Wbmgp roept soms weerstand op omdat de effectiviteit van de maatregelen door sommigen wordt betwist (zie hiertoe tevens argument 1.8).
- Uitvoeringsrisico: Hoewel een implementatieplan wordt opgesteld in samenwerking met corporaties en politie, heeft geen van de betrokken partijen in Heerlen tot nu toe ervaring met het werken onder de Wbmgp. Dit vraagt om zorgvuldige afstemming en begeleiding.

Kosten en dekking

Het implementeren van de Wbmgp zal extra kosten met zich meebrengen (handhaving- en toezichtstaken, capaciteit voor vergunningen, evaluatie/monitoring, bijsturing en andere uitvoeringsmaatregelen). De noodzakelijke inzet van middelen is opgenomen in de begroting die in november wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Communicatie

Na besluitvorming:

- Informatievoorziening aan bewoners en partners via bijeenkomsten en nieuwsbrieven, waarin nadrukkelijk het bredere verhaal van Investeren – Koesteren – Reguleren wordt toegelicht;
- Persbericht met toelichting in begrijpelijke taal.

Evaluatie

De effecten van de Wbmgp worden gedurende de vierjarige looptijd systematisch gemonitord via een breed palet aan instrumenten, waaronder CBS-microdata, Thuis in Limburg, de Parkstad-monitor en signalen van professionals. De resultaten worden periodiek besproken in bestuurlijk overleg en teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Deze evaluatie vormt tevens input voor een eventuele verlengingsaanvraag conform artikel 5 lid 5 van de Wbmgp.

Planning, procedure en uitvoering

- Vaststelling raadsvoorstel en brief door de gemeenteraad (september 2025);
- Indienen aanvraag bij de minister van VRO (beslissing binnen 8 weken);
- Na aanwijzing: verwerken van de aanvraag in de Huisvestingsverordening (uiterlijk december in de raad ter vaststelling);
- Start uitvoering 01.01.2026;
- Geldigheidsduur: maximaal vier jaar.

Bijlagen

A. Brief aanvraag Wbmgp minister VRO

B. Aanvraag Wbmgp

Incl. separate bijlagen:

- *Bijlage 2 bij Aanvraag. Lijst van buurten en straten toepassing Wbmgp*
- *Bijlage 4 bij Aanvraag. Analyse Veerkrachtkaarten Stadsregio Parkstad Limburg*

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. De brief aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (kenmerk [in te vullen]) vast te stellen waarin wordt verzocht de in de bijlage genoemde 19 buurten en 38 straten aan te wijzen als Wbmgp-gebied waar toepassing van de artikelen 8, 9 en 10 van de wet mogelijk is, voor een periode van maximaal vier jaar.

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

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever