

Heerlen

Raadsinformatiebrief

Heerlen,
26 augustus 2026

Documentnummer
998506

Onderwerp

Voortgang nieuwe Heerlense Woonpijlers en Parkstadwet

Inleiding/aanleiding

Heerlen bouwt aan sterke en stabiele gemeenschappen. Dat vraagt om meer en betere woningen én om meer grip op de manier waarop de woningmarkt bijdraagt aan de sociale structuur van onze buurten. Met onze drie nieuwe Woonpijlers Investeren, Koesteren en Reguleren zetten we daarom tegelijkertijd in op uitbreiding en verbetering van het woningaanbod, het behouden en aantrekken van mensen die onze gemeenschappen dragen en het doorbreken van concentraties van kwetsbaarheid.

Op alle drie de pijlers zijn de afgelopen maanden belangrijke stappen gezet. Het Woonfonds wordt conform het raadsbesluit richting uitvoering gebracht en wordt dit najaar opengesteld. Sinds juli 2026 is de voorrang voor mensen die werken in onder andere de zorg, het onderwijs, de techniek, veiligheid en maatschappelijke dienstverlening structureel ingebouwd in Thuis in Limburg. De Parkstadwet is inmiddels een halfjaar in uitvoering.

De eerste resultaten daarvan zijn bemoedigend. Vóór invoering deed 83% van de huishoudens die van buiten Parkstad in een huurwoning in de betreffende buurten kwamen wonen na de verhuizing géén beroep op de bijstand. In de eerste maanden van 2026 is dit aandeel gestegen naar 96%. Dat betekent dat inmiddels vrijwel alle huishoudens die van buiten Parkstad in deze buurten een nieuw thuis vinden, na hun verhuizing geen beroep doen op de bijstand. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om huishoudens met inkomen uit werk, naast bijvoorbeeld AOW'ers en studenten.

Hoewel we, zeker gezien de beperkte hoeveelheid data na zes maanden, voorzichtig moeten zijn met stevige conclusies, is de sprong van 83% naar 96% zeer bemoedigend. De ontwikkeling is precies in de richting waarop onze aanpak is gericht: een evenwichtiger sociaaleconomische samenstelling en daarmee meer draagkracht voor sterke en stabiele gemeenschappen.

Achtergrond

In september 2025 heeft uw raad ingestemd met de drie Nieuwe Heerlense Woonpijlers en de aanvraag voor toepassing van de Wbmgp/Parkstadwet. Het Rijk heeft deze aanvraag op 17 december 2025 toegekend. Vervolgens heeft uw raad de Huisvestingsverordening Heerlen 2026 vastgesteld. Deze vormt de juridische basis voor uitvoering van de Parkstadwet, die op 1 januari 2026 in werking is getreden.

De Parkstadwet geldt zoals bekend voor huurwoningen in aangewezen buurten en straten. Nieuwe huurders hebben een huisvestingsvergunning nodig, waarbij wordt getoetst op regionale binding (gemeten in woonduur in Parkstad, waarbij landelijke

wetgeving 6 jaar als grens hanteert), inkomen, en een politiescreening. Doel is het bouwen aan sterke gemeenschappen door middel van méér grip op wie waar komt wonen. Zo maken we met de Parkstadwet ruimte voor inwoners en nieuwkomers die door hun werk in bijvoorbeeld de zorg, het onderwijs of de techniek onze stad en streek onmisbaar zijn, en gaan we concentraties van kwetsbaarheid en armoede actiever dan ooit tegen.

In nauw overleg met verhuurders en andere partners biedt Heerlen woningzoekenden de mogelijkheid al vóór het formele vergunningproces een huisvestingsverklaring aan te vragen. Deze kent dezelfde toets, maar nog zonder woningkoppeling. Als iemand een huisvestingsverklaring ontvangt, ligt het in de rede dat diegene ook een huisvestingsvergunning zal krijgen. Met een huisvestingsverklaring kan een woningzoekende gedurende zes maanden reageren op verschillende woningen, waarna het vergunningsproces dankzij de al doorlopen toets in de regel sneller verloopt. Dat is prettig voor zowel woningzoekende als verhuurder.

Pijler I. Investeren: ruimte maken voor de woningen die Heerlen nodig heeft

Met Investeren werken we aan uitbreiding, verbetering en differentiatie van het Heerlense woningaanbod. De afgelopen bestuursperiode is de woningbouwprogrammering verdubbeld, en heeft een grote slag richting een diverser aanbod plaatsgevonden. Zo bevat de programmering nu veel meer middenhuurwoningen en ruimere gezinswoningen, overigens zonder de in het Woonfundament vastgestelde basis van de huidige 36% corporatiehuur in onze woningvoorraad te verdringen.

Een belangrijk nieuw instrument om via investeringen bij te dragen aan het devies mengen-zonder-te-verdringen is het Woonfonds. Daarmee willen we woningbouw en transformatie mogelijk maken op plekken en in segmenten waar deze maatschappelijk gewenst zijn, maar niet of onvoldoende vanzelf door de markt tot stand komen. Conform het besluit van uw raad wordt het Woonfonds momenteel richting uitvoering gebracht. We liggen op koers en verwachten het fonds dit najaar open te stellen. Daarmee voegen we een nieuw en landelijk uitzonderlijk instrument toe om de gewenste ontwikkeling van onze woningvoorraad te versnellen, in partnerschap met initiatiefnemers.

Pijler II. Koesteren: ruimte voor mensen die onze gemeenschappen dragen

Sterke gemeenschappen vragen niet alleen om goede woningen, maar vooral ook om mensen die er vanuit hun woning als thuisbasis aan bijdragen. De afgelopen periode hebben we, vooruitlopend op de structurele toepassing van artikel 9 van de Parkstadwet, via directe bemiddeling al mensen kunnen huisvesten die Heerlen hard nodig heeft, met name in de zorg en de techniek. Woningcorporatie Weller heeft hierin een pioniersrol vervuld. Sinds juli 2026 hebben de woningcorporaties de voorrangsregels structureel ingebouwd in Thuis in Limburg, het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van de Limburgse woningcorporaties. Daarmee kunnen we mensen die werken in onder meer de zorg, het onderwijs, openbare orde en veiligheid, techniek en ICT en maatschappelijke dienstverlening beter behouden voor én aantrekken naar Heerlen. Zo zetten we de woningmarkt actief in om onze gemeenschappen te versterken.

Pijler III. Reguleren: eerste halfjaar Parkstadwet

Met de pijler Reguleren willen we voorkomen dat kwetsbaarheid zich via verhuisbewegingen verder concentreert in buurten die al veel dragen. Naast het uitbreiden van ons woningaanbod nemen we daarom meer regie over wie waar komt

wonen. Zo willen we via verhuisbewegingen de sociale structuur van buurten versterken en daarmee bijdragen aan de leefbaarheid. Die aanpak staat niet op zichzelf. De Parkstadwet hangt samen met tal van andere interventies in onze buurten, van Sociaal Veilig tot projecten binnen de Alliantie Heerlen-Noord, zoals Moeders met Dromen. Investeren in mensen en buurten en het beter sturen van verhuisbewegingen zijn dan ook twee kanten van dezelfde aanpak.

Dat samenspel is geen presentatiekeuze, maar bepaalt wat we van elk instrument mogen verwachten. De Parkstadwet grijpt aan op de samenstelling van buurten via verhuisbewegingen. Wat de wet niet doet — en ook niet beoogt — is de positie verbeteren van inwoners die er al wonen. Daarvoor zijn andere interventies bedoeld, deels onder de vlag van het Nationaal Programma Heerlen-Noord: de Bovengrondse Vakschool, het Verduurzamingsoffensief, Sociaal Veilig en de eerdergenoemde projecten binnen de Alliantie. Wie de Parkstadwet los beoordeelt, beoordeelt hem dus op een opgave die bij een ander instrument ligt.

Huisvestingsverklaringen en vergunningen

Een belangrijk onderdeel van de Parkstadwet is de huisvestingsverklaring. Zoals aangegeven biedt deze verklaring woningzoekenden al voordat zij een concrete woning hebben duidelijkheid over hun mogelijkheden om in het aangewezen gebied te wonen. Van 1 januari tot 1 juli 2026 zijn 130 huisvestingsverklaringen aangevraagd. Daarvan zijn er 48 afgegeven en 49 niet afgegeven; 15 aanvragen waren nog in behandeling en 18 zijn ingetrokken of buiten behandeling gesteld. Van de 49 niet-afgegeven verklaringen voldeden 32 aanvragers niet aan de voorwaarden rond inkomen en regionale binding en volgden 17 negatieve besluiten uit de politiescreening.

Voor concrete woningen zijn in dezelfde periode 315 aanvragen voor een huisvestingsvergunning ontvangen. Daarvan zijn 226 vergunningen verleend en 11 aanvragen geweigerd. 34 aanvragen waren bij het schrijven van deze update nog in behandeling en 44 waren ingetrokken of buiten behandeling gesteld.

Van de 11 geweigerde aanvragen zijn er zes geweigerd naar aanleiding van de politiescreening en vijf omdat niet werd voldaan aan de inkomenseis. Die inkomenseis geldt alleen voor woningzoekenden die nog geen zes jaar in Parkstad wonen. Mensen die zes jaar of langer in de regio wonen, worden hierop niet getoetst. De Parkstadwet beperkt daarmee niet de mogelijkheden van mensen uit de eigen regio om binnen Parkstad een woning te vinden.

De cijfers laten zien dat de werking van de Parkstadwet op verschillende momenten in het woningzoekproces aangrijpt. De huisvestingsverklaring biedt al vroeg duidelijkheid, terwijl de regels inmiddels ook steeds bekender raken bij woningzoekenden, verhuurders en bemiddelaars en worden verwerkt in advertenties op Thuis in Limburg. Ook het aantal aanvragen dat wordt ingetrokken of niet wordt afgerond past bij het beeld dat mensen steeds eerder weten waar zij aan toe zijn.

Data-ondersteund zicht op verhuizingen én naleving

Naast de reguliere vergunningaanvragen is hard gewerkt aan een vernieuwende, data-ondersteunde aanpak om beter zicht te krijgen op verhuizingen naar het Parkstadwetgebied. Daarvoor combineren we onder meer gegevens uit de BRP, onze vergunningregistratie en een nieuwe database van panden waarvan bekend of

aannemelijk is dat deze worden verhuurd. Zo kunnen we niet alleen beter volgen wie in de buurten komt wonen, maar ook signaleren waar mogelijk sprake is van een vergunningplichtige verhuizing zonder dat een vergunning is aangevraagd.

Het opbouwen van deze informatiepositie bleek complex. De gebruikte bronnen kennen verschillende beheerders, voedingsbronnen, aanlever-, registratie- en doorlooptijden en moeten bovendien met grote zorgvuldigheid en met inachtneming van de privacyregels worden gecombineerd. Daarom is veel interdisciplinaire inzet gepleegd om de gegevens steeds verder te controleren en verfijnen. Een eerste vergelijking van de bronnen wees op circa 237 nieuwe inwoners waarvoor geen vergunning of aanvraag kon worden gevonden. Een belangrijk deel daarvan bleek echter samen te wonen binnen hetzelfde huishouden. Na omzetting naar huishoudens/adressen en correctie voor situaties waarin geen vergunningplicht gold – bijvoorbeeld huurovereenkomsten die al vóór 1 januari 2026 waren ingegaan terwijl de brp-inschrijving pas daarna plaatsvond – resteerden 139 huishoudens. Deze huishoudens hebben een zorgvuldig geformuleerde brief ontvangen. Daarin hebben we aangegeven dat zij op basis van de bij ons beschikbare informatie mogelijk vergunningplichtig zijn. Als dat inderdaad het geval is, hebben we hen opgeroepen alsnog een vergunning aan te vragen; als onze informatie niet klopt, hebben we gevraagd dit aan ons door te geven. Daarbij is aangekondigd dat wanneer een reactie uitblijft, controle en waar nodig handhaving kunnen volgen.

Ook deze brievenronde heeft onze informatiepositie verder verbeterd. Uit de reacties bleek dat een van de onderliggende bronnen op onderdelen verouderde eigendomsinformatie bevatte. Een aanzienlijk deel van de aangeschreven huishoudens bleek te wonen in een woning die eerder mogelijk werd verhuurd, maar inmiddels een koopwoning is. Daarnaast hebben zo'n 20 van de aangeschreven huishoudens inmiddels een vergunning aangevraagd. Na verwerking van deze en andere correcties verwachten we dat er zo'n 80 huishoudens resteren die sinds de invoering van de Parkstadwet in een vergunningplichtige woning zijn komen wonen zonder een vergunning aan te vragen. Het gaat daarbij overwegend om particuliere huurwoningen. Voor een regeling die pas sinds 1 januari van kracht is, gaat het daarmee om een betrekkelijk overzichtelijke groep. De komende periode zien we erop toe dat huishoudens die inderdaad vergunningplichtig blijken alsnog een vergunning aanvragen en gaan we waar nodig over tot handhaving. Daarnaast zullen wij de verhuurders van de huurwoningen wijzen op de vereiste verhuurdersvergunning. Over de uitkomsten hiervan informeren we uw raad in een volgende voortgangsrapportage.

Maatwerk waar dat nodig is

De Parkstadwet biedt ruimte voor maatwerk via de hardheidsclausule in onze huisvestingsverordening. Deze zetten we bijvoorbeeld in bij blijf-van-mijn-lijfvoorzieningen en in andere gevallen waarin toepassing van de reguliere regels tot een onbillijke uitkomst zou leiden. Aangezien dit ook woonzorgvoorzieningen raakt, blijven we met woonzorgpartijen in gesprek over een uitvoering die recht doet aan twee publieke belangen: goede zorg voor mensen die ondersteuning nodig hebben én het verminderen van concentraties van kwetsbaarheid in buurten die al zwaar belast zijn. Het afstapelen van dergelijke concentraties is daarbij een opgave waaraan we gezamenlijk uitvoering willen geven. Ook hierover houden we uw raad op de hoogte.

Eerste balans na zes maanden

De uitvoeringscijfers laten zien dat de Parkstadwet inmiddels op verschillende momenten in het woningzoekproces zijn werk doet. De eerste ontwikkeling in de samenstelling van nieuwe bewoners, zoals in de hoofdlijn van deze brief beschreven, is daarbij bijzonder bemoedigend. Het aandeel huishoudens van buiten Parkstad dat na verhuizing géén beroep doet op de bijstand ligt aanzienlijk hoger dan vóór invoering van de wet. Dat past bij de beweging naar een evenwichtiger sociaaleconomische samenstelling die we in deze buurten willen bereiken.

Ook stadsbreed lag het aantal mensen dat nieuw een beroep deed op de bijstand in de eerste maanden van 2026 lager dan in dezelfde periode vorig jaar. We zien daarmee tot dusver geen aanwijzing voor een door sommigen vóór implementatie aangehaald volkshuisvestelijk 'waterbedeffect' binnen Heerlen, waarbij kwetsbare verhuizingen zich op grote schaal zouden verplaatsen naar buurten waar de Parkstadwet niet geldt. Ook dit blijven we evenwel nadrukkelijk volgen. De Parkstadwet is dan ook nadrukkelijk niet bedoeld om mensen met een laag inkomen uit Heerlen te weren. In ongeveer twee derde van onze buurten is de wet niet van toepassing en de inkomenseis geldt, zoals hierboven toegelicht, niet voor mensen die al zes jaar of langer in Parkstad wonen.

Tegelijkertijd blijven we richting Rijk en regio benadrukken dat iedere gemeente een solidair, verantwoordelijk aandeel moet nemen in de realisatie van voldoende betaalbare en sociale woningbouw. Mensen zouden niet bij gebrek aan een woning in hun eigen omgeving gedwongen moeten zijn te verhuizen naar een plek waar zij geen netwerk hebben en waar de draagkracht al onder druk staat. Onze inzet is niet het verplaatsen van kwetsbaarheid, maar het eerlijker verdelen van kansen én verantwoordelijkheden.

Regionale samenwerking, monitoring en vervolg

De Heerlense aanpak krijgt inmiddels regionaal navolging. Kerkrade is per 1 juli met de toepassing van de Parkstadwet gestart en Brunssum volgt per 1 oktober. We blijven, net als in het voortraject, de uitvoering nauw met onze buurgemeenten afstemmen, óók in Parkstad-breed verband. Zo leren we van elkaars ervaringen en kunnen we de werking van de Parkstadwet binnen onze gezamenlijke regionale woningmarkt goed blijven volgen.

Ook binnen Heerlen zetten we vol in op samenwerking. We trekken samen op met inwonersorganisaties, woningcorporaties, verhuurders en maatschappelijke partners, onder meer binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Die brede betrokkenheid is niet alleen belangrijk voor de uitvoering, maar ook om ontwikkelingen in onze buurten goed te kunnen duiden. Sterke gemeenschappen bouwen we samen.

Wat we redelijkerwijs mogen verwachten

Bij een instrument als de Parkstadwet wordt met enige regelmaat de vraag gesteld in welke mate er grond is om aan te nemen dat sociaal(economische) menging buurten versterkt. Die vraag verdient een precies antwoord. Evaluaties van eerdere Nederlandse wijkaanpakken geven een leerzaam beeld. Het betreft onderzoek van onder meer het Sociaal en Cultureel Planbureau, Ecorys, RIGO en Atlas voor gemeenten naar het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, het Grotestedenbeleid en het krachtwijkenbeleid. Op het niveau van buurten zijn duidelijk positieve ontwikkelingen vastgesteld, onder meer in de gemiddelde sociaaleconomische positie van bewoners en in de tevredenheid van bewoners over hun woonomgeving.

Hierbij is het van belang onderscheid te maken tussen gebiedsgerichte en mensgerichte interventies. In de genoemde evaluaties zijn positieve verbanden tussen sociale menging en verbetering op gebiedsniveau in beeld gebracht. Dat betekent vanzelfsprekend niet dat sociale menging ook automatisch leidt tot verbetering in, bijvoorbeeld, de sociaaleconomische status van bestaande bewoners. Precies om die reden moet de Parkstadwet, die bijdraagt aan sociale menging, in samenhang worden gezien met andere gebiedsgerichte interventies (bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen die deel uitmaken van ons Woningbouwoffensief, binnenkort verder aangespoord door het Woonfonds) én juist ook mensgerichte interventies, van begeleidingstrajecten via de Bovengrondse Vakschool en Sociaal Veilig tot deelname aan ons Verduurzamingsoffensief om de energierekening te verlagen. Regulering, fysieke investering en sociale inzet vinden dus gelijktijdig plaats. Dat sluit niet alleen naadloos aan bij onze drie Woonpijlers, maar ook bij onze integrale inzet binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

We richten onze monitoring in op de verandering die we met de Parkstadwet willen bereiken. We zetten daarbij in op een keten van effecten: de Parkstadwet beïnvloedt eerst wie waar komt wonen. Daardoor kan de sociaaleconomische samenstelling van buurten veranderen. Dat kan vervolgens bijdragen aan een sterkere sociale structuur en uiteindelijk ook zichtbaar worden in leefbaarheid en veiligheid. Langs diezelfde lijn bouwen we onze monitoring op. Met de in deze brief beschreven combinatie van databronnen volgen we allereerst de directe werking van de wet: verhuisbewegingen, huisvestingsverklaringen, vergunningen en weigeringen. Vervolgens zullen we kijken naar de ontwikkeling van de bevolking, waaronder herkomst, inkomen uit werk, beroep op de bijstand en huishoudenssamenstelling. Op langere termijn volgen we ook wat er in de buurten zelf verandert, onder meer aan de hand van tevredenheid van inwoners over hun buurt, overlastmeldingen, politiecijfers en veiligheidsbeleving.

Hoe verder we in deze keten komen, hoe meer tijd nodig is om veranderingen zichtbaar te maken en hoe moeilijker het wordt om ontwikkelingen aan één maatregel toe te schrijven. De Parkstadwet is immers onderdeel van een veel bredere inzet op wonen, veiligheid en sociaal beleid, waaronder het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Juist daarom volgen we de verschillende stappen afzonderlijk én in samenhang. Zo kunnen we niet alleen vaststellen óf buurten veranderen, maar ook steeds beter begrijpen hoe onze gezamenlijke aanpak daaraan bijdraagt. De eerste ontwikkeling die we nu zien – de beschreven beweging naar een groter aandeel nieuwe huishoudens dat geen beroep doet op de bijstand – bevindt zich aan het begin van deze keten en is bemoedigend. Voor uitspraken over structurele veranderingen in de sociale structuur, leefbaarheid en veiligheid is meer tijd nodig. Naarmate onze gegevensreeks groeit, kunnen we hierover steeds meer zeggen. Over de voortgang van de Woonpijlers en de Parkstadwet blijven wij uw raad conform de toezegging halfjaarlijks informeren.

Kernthema

Bestuurskracht

Bijlagen

Geen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de wnd. secretaris,

drs. R. Weaver

J.C.N. Eijkenboom