

Verkenning plusambitie woningbouw in Heerlen in 2050

Scenario- en effectenstudie voor de woonambitie in 2030, 2040
en 2050 in Heerlen

23 juli 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Deze verkenning	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Heerlen in 2030, 2040 en 2050	5
2.1 Terugblik: van jarenlange krimp naar groei door migratie	5
2.2 Vooruitblik: Heerlen groeit verder tot 2050	12
2.3 Basis- en migratiescenario tonen (lichte) krimp tot 2050	15
2.4 Uitgangspunt economisch scenario: aantrekken extra huishoudens mogelijk op basis van pendelstromen	17
3. Het verhaal van Heerlen verder schrijven	21
3.1 De inkt is nog nat	21
3.2 Perspectief 1: Heerlen als economische motor	23
3.3 Perspectief 2: Heerlen als pionier in stadmaken	25
3.4 Perspectief 3: Heerlen wordt meer een stad voor iedereen, met een draagkrachtige balans	28
4. Voorwaarden om ambitie te verzilveren	31
4.1 Maak van Heerlen centrum het uithangbord van de stad, maar vergeet Heerlen als 'één geheel' niet	31
4.2 Maak van Heerlen een bruisende studentenstad	33
4.3 Diverse woonmilieus nodig voor aantrekken doelgroepen	34
4.4 Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren	37
4.5 Maak afspraken met bedrijven over wonen in Heerlen	38
4.6 Blijf werken aan innovatie en specialisatie	39
4.7 U kunt het niet alleen, inzet van andere overheden is essentieel	40
Bijlage: Overzicht innovatieve bedrijven	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Impuls geven om de positieve veerkracht van Heerlen te versterken

Hoewel de veerkracht van stadsdelen en wijken in Heerlen zichtbaar verbetert, blijven leefbaarheid en vitaliteit een uitdaging. Fijn wonen vormt hierin een belangrijke pijler. Wonen is voor veel mensen een vanzelfsprekendheid, maar in de gemeente Heerlen en specifiek onder kwetsbare groepen kunnen mensen worstelen met woonpijn¹. Door de clustering van het aandeel kwetsbare mensen met woonpijn komt de draagkracht van Heerlense buurten onder spanning te staan. U werkt hard aan een trendbreuk op deze thema's.

Keer het tij: van woonpijn naar fijn wonen in Heerlen in 2050

U staat samen met uw woningmarktpartners aan de lat bij alle belangrijke leefbaarheids- en vastgoedvraagstukken in Heerlen. Dit is vastgelegd in onder andere de gemeentelijke en regionale Woonvisie, uw visies op leefbaarheid, aanvragen voor het VHF en het Nationaal Programma Heerlen Noord (voortaan NPHLN). Het gaat naast sloop, herstructurering en nieuwbouw om een groot aantal sociale en maatschappelijke projecten.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om in de periode vanaf 2025 fors meer woningen in Heerlen toe te voegen, bovenop de basisuitgangspunten van de Woondeal. Insteek is tot 2050 toe te groeien naar een stad van 100.000 inwoners met een sterk en eigen profiel dat voor wat betreft sociaal economische positie vergelijkbaar is met een gemiddelde Nederlandse stad in 2050.

Een stad met karakter en een gemiddeld sociaal economisch profiel

Dit vergt dat Heerlen een aantrekkelijke woongemeente is voor Heerlenaren én dat er veel (draagkrachtige²) huishoudens in Heerlen bijkomen, zoals:

- studenten die na een studie in Zuid-Limburg in de stad blijven wonen, omdat deze bruist, en een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat biedt.
- mensen die vallen voor de aantrekkelijkheid van de stad als stad van pioniers en creatieven
- mensen die naar Heerlen toekomen omdat je in de stad en in het wonen iets aantreft wat je elders niet vindt: ruimte om te experimenteren, zelf te (ver)bouwen
- mensen die nu al werken in Heerlen maar er niet wonen
- mensen die invulling geven aan banen die vrij komen als Heerlenaren met pensioen gaan in allerlei sectoren en activiteiten
- mensen die elders wonen en die in Heerlen gaan werken omdat het een aantrekkelijk woonklimaat biedt met een goede prijskwaliteitverhouding

¹ Woonpijn ontstaat als mensen geen passende woonvorm weten te vinden. Het gaat om een plek waar mensen zich thuis voelen, ze zorg en steun kunnen krijgen, een goed leven kunnen leiden en van betekenis zijn voor anderen.

² Draagkracht duidt zowel op economische draagkracht als cultureel, maatschappelijk en financieel.

Verder kijken dan de stenen is nodig voor veerkracht en eigen regie

Om deze grote demografische en sociaaleconomische transitie succesvol te laten zijn, wilt u niet alleen sturen op de aanpak van de 'stenen' en de huidige problematiek van de bewoners. U wilt ook zorgen dat de samenstelling in de stadsdelen en wijken van Heerlen een gezondere en meer veerkrachtige mix van verschillende typen huishoudens wordt. Hiervoor wilt u graag onder anderen meer jongere en/of koopkrachtige huishoudens aantrekken.

1.2 Deze verkenning

Ombuiging in kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma verkennen

Heerlen heeft op dit moment een minder 'gunstig' imago als woon- en vestigingsgemeente voor huishoudens van buitenaf. Dit hangt mede samen met de aard en toon van het nieuws dat over Heerlen in de media verschijnt. Het aantrekken van de nieuwe huishoudens die de draagkracht van de stad vergroten gaat daarom niet vanzelf. Dit betekent dat u een ombuiging van Heerlen wilt bewerkstelligen, in de lijn met de Woondeal, de Nationale Woon- en Bouwagenda en natuurlijk het uitvoeringsprogramma NPHLN. Met een verhaal dat (ook) de veerkracht en de aantrekkelijkheid van Heerlen uitlicht, in lijn met de goede en zichtbare kwaliteitsslag die Heerlen al ondergaat.

Uw vragen

Daarom wilt u een reële en onderbouwde inschatting hebben van de mate waarin ombuiging mogelijk is, wat de effecten daarvan zijn en hoe dit te bereiken:

- Wat is de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van Heerlen uitgaande van de huidige situatie, en welke scenario's voor een toekomstige ombuiging van deze situatie zijn denkbaar? Wat is ook de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die van deze scenario's uit kan gaan?
- Wat zijn de (kwantitatieve en kwalitatieve) effecten van ombuiging vanuit een breed welvaarts perspectief: sociaal, maatschappelijk, economisch, zoveel mogelijk gemonetariseerd?
- En, wat zijn de effecten wanneer de ombuiging niet plaatsvindt in Heerlen, en alleen het reguliere beleid en de geraamde woningproductie conform de pijplijn van plannen in uw gemeente (en rekening houdend met de Woondeal 2023-2030-2040) wordt voortgezet?

1.3 Leeswijzer

Om antwoord te geven op uw vragen vormt deze verkenning een bundeling van adviezen en kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Bijzonder is dat we kwantitatief en kwalitatief woningbehoefteonderzoek combineren met een kwantitatieve en kwalitatieve scenariostudie. De basis voor deze scenariostudie vormen enkele analyses waarin we kwalitatieve kenmerken van huishoudens die in Heerlen wonen en of werken als basis gebruiken, voor het formuleren van enkele mogelijke toekomstscenario's. Daarnaast is bijzonder dat we op hoofdlijn ook in beeld brengen wat de effecten van deze toekomstscenario's kunnen zijn, in vergelijking tot het zogenaamde 'nulscenario' waarin sprake is van een (beleid-neutrale) voortzetting is van de huidige verwachte demografische prognose. Voor u ligt het hoofdrapport met een visie op het wonen in Heerlen in 2050. Hoofdstuk 2 gaat in op de toekomst van het wonen in Heerlen in 2030, 2040 en 2050. Hoofdstuk 3 verdiept op het verhaal van Heerlen dat de rode draad vormt voor de toekomst. In hoofdstuk 4 leest u onze adviezen en conclusies. Voor aanvullende informatie over de Heerlense woningmarkt en de demografische scenario's verwijzen we naar de documenten 'Woningbehoefteonderzoek', 'Wijkenscan' en 'Effectenstudie', en de achterliggende documentatie in de bijlage.

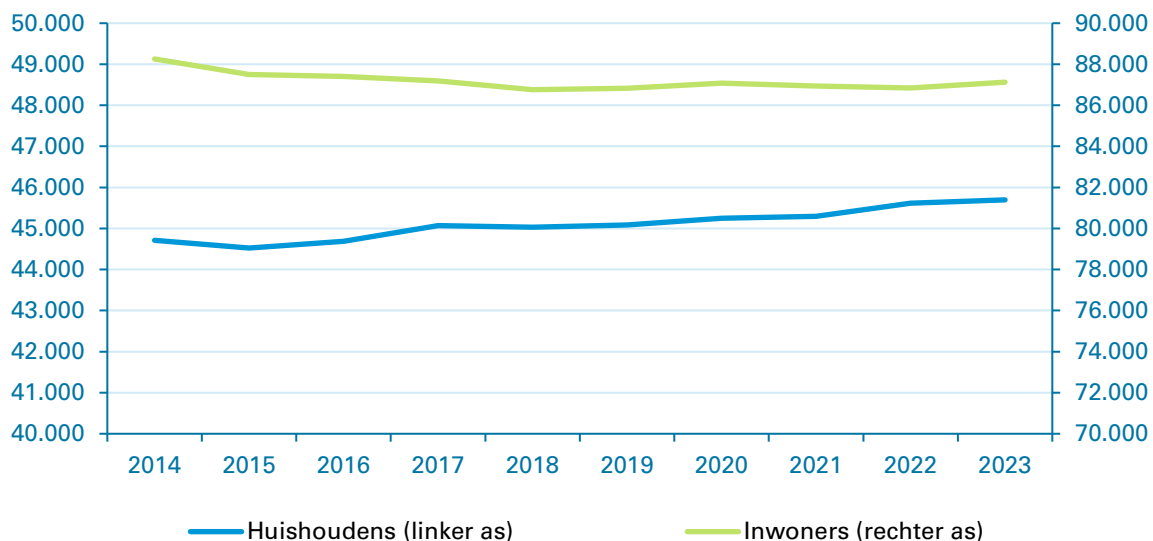
2. Heerlen in 2030, 2040 en 2050

2.1 Terugblik: van jarenlange krimp naar groei door migratie

Huishoudensgroei ten opzichte van een meer stabiliserend bevolkingsaantal

De bevolking in de gemeente Heerlen is de afgelopen 10 jaar gekrompen. Ten opzichte van 2014, toen de gemeente nog 88.260 inwoners had, is de bevolking met 1.130 inwoners afgenomen tot 87.120 inwoners in 2023 (zie figuur 1). Het gaat om een lichte afname van 1%. Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar daarentegen toegenomen met 990 huishoudens. In 2023 woonden er 45.700 huishoudens in Heerlen. Dit is een toename van 2%. Daarmee groeit het aantal huishoudens sneller dan de bevolking. Dit kan verklaard worden door de huishoudensverdunding die in vrijwel heel Nederland zichtbaar is. Huishoudensverdunding betekent een afname van het aantal leden per huishouden. Mensen wonen langer alleen en krijgen relatief gezien minder kinderen. We verwachten dat deze tendens zich, onder meer door vergrijzing, ook de komende jaren blijft voortzetten.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Heerlen, 2013-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023), bewerking Stec Groep (2024).

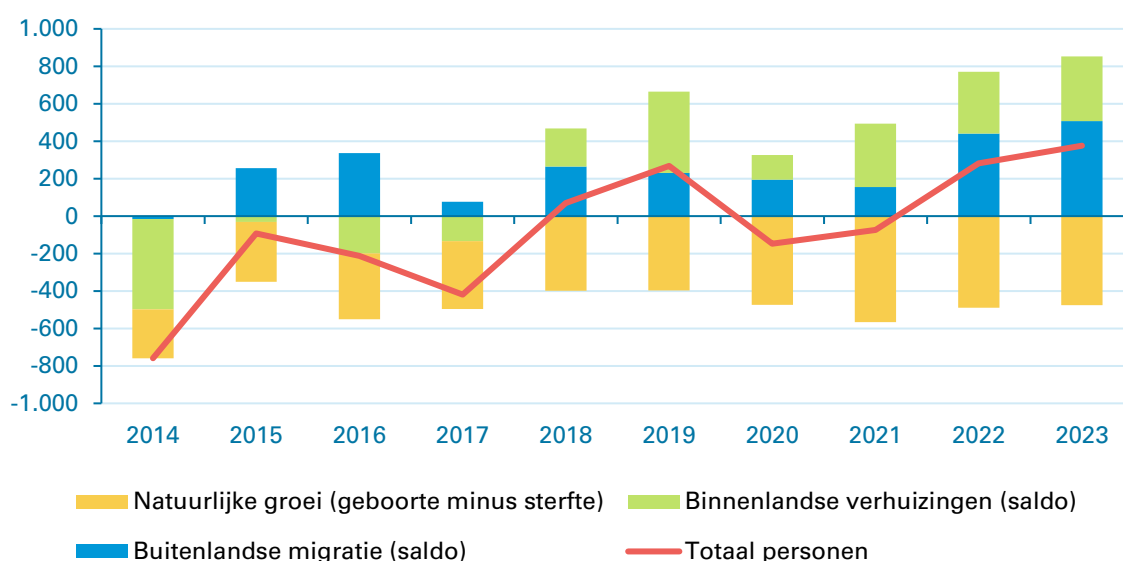
Belangrijkste demografische ontwikkelingen zijn vergrijzing en toename alleenstaanden

We splitsen de inwonersontwikkeling op naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar samenstelling. Wat betreft de inwoners van de gemeente Heerlen zien we dat in de afgelopen tien jaar met name het aantal inwoners van 65 tot 80 jaar (+18%) en inwoners van 80 jaar of ouder (+9%) zijn toegenomen. Bij de andere leeftijdsgroepen zien we een lichte daling. Wat betreft de huishoudens in de gemeente zien we de verdunding terug als we kijken naar de huishoudenssamenstelling. Zo is sinds 2014 het aantal alleenstaanden met +14% toegenomen. Het aantal gezinnen is lichtelijk afgenomen (-4%). Ook het aantal stellen is lichtelijk afgenomen, maar dan wel in iets grotere mate (-5%). Kortom, vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden zijn de belangrijkste demografische trends in de gemeente Heerlen.

Op korte termijn lichte groei zichtbaar van de bevolking door migratie

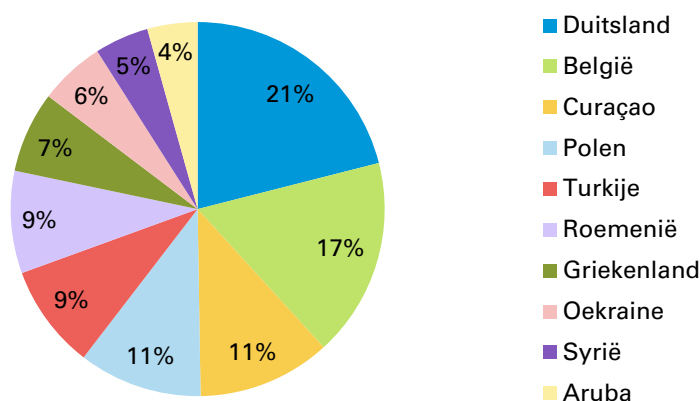
De natuurlijke krimp en migratie zijn beide significante factoren in de bevolkingsontwikkeling van Heerlen. Er is sinds 2014 een positief buitenlands migratiesaldo (zie figuur 2). Er verhuisden dus meer mensen vanuit het buitenland naar de gemeente Heerlen dan andersom. Op basis van CBS-microdata zien we dat dit met name arbeidsmigranten zijn uit Duitsland (21%) en België (17%), zie figuur 3. Het aandeel statushouders dat naar Heerlen verhuist is relatief laag. Bovendien zien we een trend ontstaan in het binnenlandse migratiesaldo. Vanaf 2018 slaat dit saldo om van negatief naar positief. Dit betekent dat er meer mensen verhuisden van andere gemeenten in het land naar Heerlen dan andersom. Een oorzaak hiervoor is bijvoorbeeld een toename in het nieuwbouw aanbod. In 2022 en 2023 (net als in 2018 en 2019) groeide de totale bevolking in de gemeente Heerlen licht door het positieve binnenlandse- en buitenlandse migratiesaldo. Voor de bevolkingsontwikkeling in Heerlen speelt migratie dus een belangrijke rol.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal personen per jaar in de gemeente Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 3: Land van herkomst buitenlandse verhuizingen in percentages van het aantal personen, 2018-2022

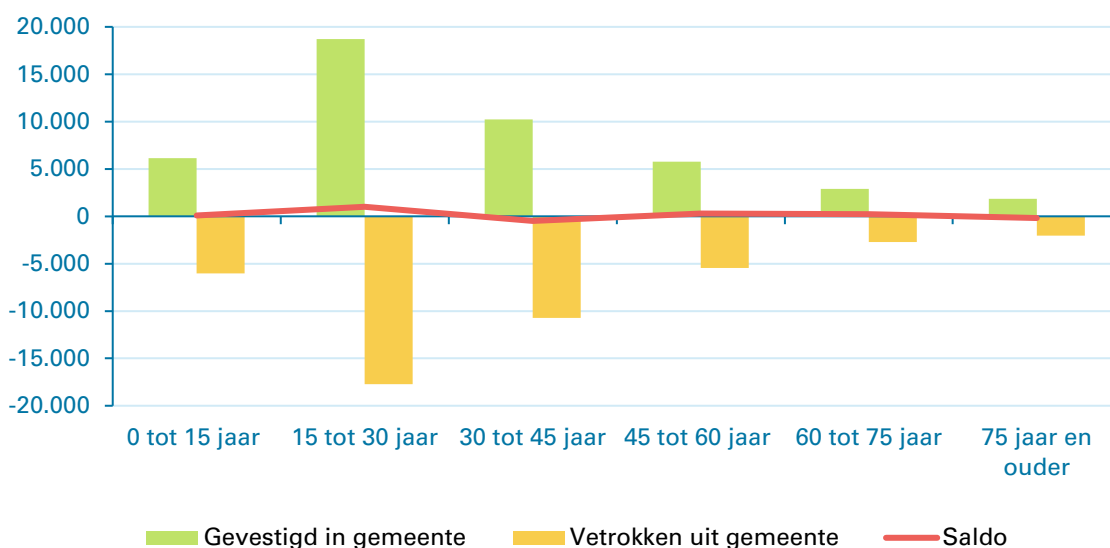


Bron: CBS-microdata (cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024)

Het leeuwendeel van de leeftijdsgroepen laat een positieve instroom zien

In onderstaand figuur is te zien hoe oud de personen zijn die in- en uitstromen naar of van de gemeente Heerlen in de periode 2014-2023. We zien dat er slechts twee leeftijdsgroepen uitstromen: de groep 30 tot 45 jaar (-487) en de groep 75 jaar en ouder (-194). De overige leeftijdsgroepen stromen vooral in. De grootste instroom wordt veroorzaakt door jongeren tussen de 15 en 30 jaar (+1.005). Daarnaast is het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar positief. Dit duidt op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Heerlen. Qua herkomst komen deze jonge gezinnen uit zowel andere gemeenten in Nederland alsook het buitenland. Ze landen voornamelijk in betaalbare koop- of huurwoningen, al dan niet in het sociale segment.

Figuur 4: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Bestaande woonmilieus kenmerkend stedelijk en suburbaan

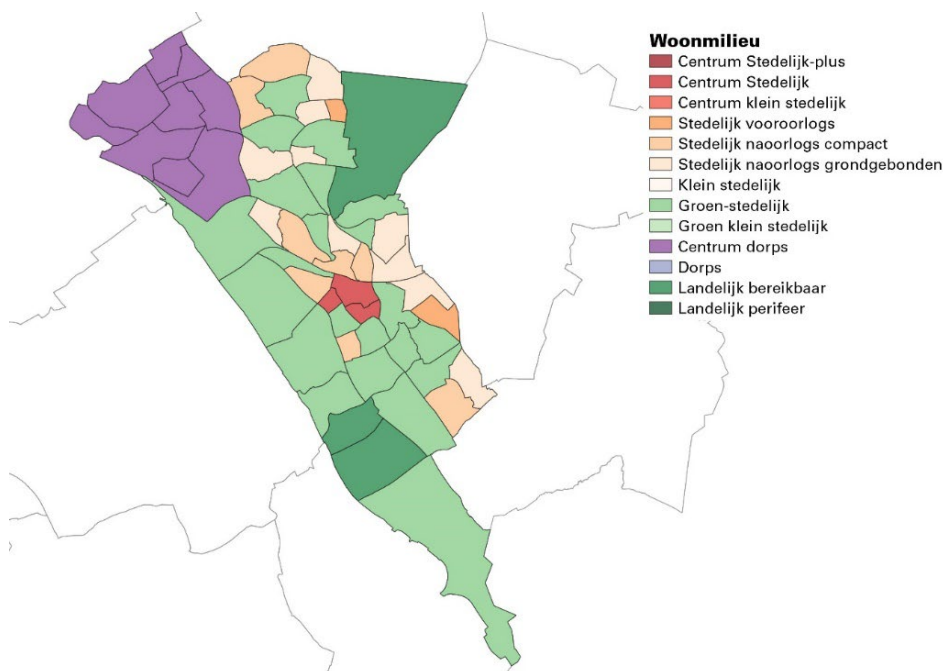
Vervolgens zijn we benieuwd waar en hoe huishoudens in de gemeente Heerlen wonen. In het woningbehoefteonderzoek (Stec Groep, 2024) zijn de huidige en verwachte huishoudens over in totaal 31 doelgroepen verdeeld op basis van onze Stec-Doelgroepenindeling. We maken hiervoor onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. Daarbij zijn gegevens van het CBS, Primos2023, Lokale Monitor Wonen en de ABF-woonmilieuindeling gebruikt. Met ons model is vervolgens de huidige omvang van de doelgroepen in beeld gebracht en maken we een doorkijk tot en met 2030, tot en met 2040 en tot 2050. Te zien is in onderstaande tabel dat de huishoudens in de gemeente Heerlen zich momenteel vooral in stedelijke en suburbane woonmilieus wonen. Geplot op de kaart is te zien dat de stedelijke woonmilieus vooral in Heerlen centrum en de voor- en naoorlogse stedelijke buurten in het noorden en midden van Heerlen. Om deze gebieden heen liggen de meer suburbane woonmilieus zoals Heerlen Noord (centrum-dorps) en de wijken De Hei en De Beitel (figuur 5).

Tabel 1: Stec-Doelgroepen (huishoudens) gemeente Heerlen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024
Sted-1	Stedelijk	A&S tot 35 jaar	laag	2.415
Sted-2		A&S tot 35 jaar	midden	370
Sted-3		A&S tot 35 jaar	hoog	630
Sted-4		Gezinnen	laag en midden	3.505
Sted-5		Gezinnen	hoog	2.140
Sted-6		A&S 35 – 55 jaar	laag	2.225
Sted-7		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.430
Sted-8		A&S 55 – 75 jaar	laag	4.155
Sted-9		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	2.165
Sted-10		A&S 75 jaar+	laag	2.065
Sted-11		A&S 75 jaar+	midden en hoog	755
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	Laag	1.595
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	910
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	3.125
Sub-4		Gezinnen	Hoog	3.100
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	1.780
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.430
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	4.430
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	3.020
Sub-9		A&S 75 jaar+	Laag	2.540
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	1.330
Totaal				45.110

Bron: Progneff (2023), LMW (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 5: Woonmilieus in de gemeente Heerlen op buurtniveau

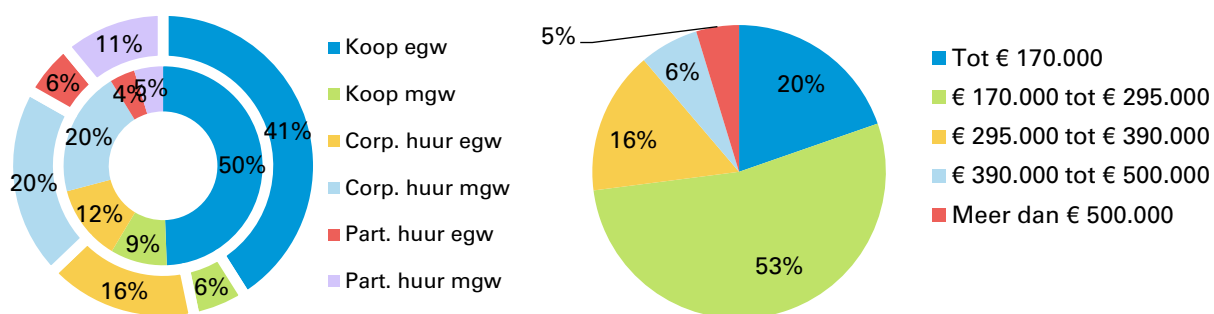


Bron: ABF-Woonmilieus op buurtniveau. Bewerking Stec Groep (2024).

Bestaande woningvoorraad vooral eenzijdig en betaalbaar

Uit het woningbehoefteonderzoek (Stec Groep, 2024) blijkt dat het de bestaande woningvoorraad in de gemeente Heerlen relatief eenzijdig en betaalbaar is vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad van Heerlen voor 47% bestaat uit koopwoningen. Dit is relatief weinig ten opzichte van het landelijke aandeel (59%). Daar tegenover staat dat het aandeel huurwoningen relatief hoog is in de gemeente. Zo bedraagt het corporatiebezit 36% van de woningvoorraad en is het particuliere bezit 17%. Naar prijssegmenten uitgesplitst blijkt dat de koopvoorraad voor startende middeninkomens (tot €295.000) behoorlijk groot is (56%). De woningmarkt is dus relatief makkelijk te betreden voor middeninkomens. Verder zien we 11% van de woningen een WOZ-waarde heeft die hoger is dan € 390.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen. Relatief gezien bestaat de woningvoorraad in Heerlen uit een groter aandeel betaalbare woningen dan dure woningen.

Figuur 6: Links: Woningvoorraad naar eigendom in Heerlen (buitenste ring) vergeleken met Nederland. Rechts: koopwoningen naar prijsklassen in Heerlen



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2024). Egw = eengezinswoning. Mgw = meergezinswoning. Corp. = corporatie, Part. = particulier.

Ook zijn de prijssegmenten, woningtypen en inkomensklassen in Heerlen met elkaar geconfronteerd in het woningbehoefteonderzoek (2024). Daaruit blijkt dat het passende aandeel met name beperkt is voor de hoogste inkomens (36%). Ook voor middeninkomens (86%) is er sprake van een tekort aan passende woningen. Daarentegen zien we dat het passende aandeel voor hoge inkomens tot betaalbare koop toereikend is (105%). Het aandeel passende woningen bevindt zich voor het gros van de inkomensgroepen in de koopwoningvoorraad. Dit ondersteunt de notie van een eenzijdige en betaalbare woningvoorraad in Heerlen.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep van huishoudens (HH) en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Heerlen

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal HH '23	Passende huur-woningen	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 116.000 Huur: tot € 650 / 697	17.500	15.565	4.025	112%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 116.000 - € 211.200 Huur: € 650 - € 879	9.845	4.645	7.365	122%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)	Koop: € 211.200 - € 283.700 Huur: € 879 - € 1.100	5.445	1.150	3.540	86%
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 63.355 tot € 78.500)	Koop: € 283.700 - € 375.200 Huur: € 1.100 – € 1.300	3.405	350	3.230	105%
Hoogste inkomens (> € 78.500)	Koop: > € 375.200 Huur: > € 1.300	6.440	35	2.305	36%

Bron: CBS-microdata (2024, inkomen over 2021, indexatie prijsgrenzen 2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Voorbeelden in het hier en nu

Het is belangrijk om de diversiteit in woonmilieus van de stad te laten zien. Iconische locaties in Heerlen zijn:

- 1 **Het Maankwartier** is een stedelijke ontwikkeling in het centrum van Heerlen. De architect (tevens kunstenaar en filosoof) Michel Huisman zegt dat het Maankwartier één groot kunstwerk is met verschillende kleinere kunstwerken daarbinnen in. Denk aan de Heliostaat (zonnetoren) tot de nestkastjes voor vogels. Het plan werd in 2003 gepresenteerd, in 2012 startte de bouw en in 2019 opgeleverd. Het Maankwartier bevat veel verschillende functies, waaronder winkels, kantoren, woningen, twee parkeergarages en het nieuwe station van Heerlen.
- 2 **Mijnwerkers- en spoorwegkoloniën als erfgoed:** Kenmerkend aan Heerlen en haar woonwijken zijn de verwijzingen naar de vroegere mijnwerkerskoloniën. Denk hiervoor aan de wijken Molenberg, Meezenbroek, Eikenderveld, Nieuw-Einde, Versliënbosch, Beersdal en Husken. De kleinste kolonie was gevestigd in Welten met 18 eengezinswoningen aan de Mergelsweg en Weltertuintstraat (lees meer via [deze link](#)). Het ontwerp was naar hand van bekende architect Jan Stuyt (1868-1934), onder andere bekend van zijn unieke ontwerpen voor Nederlandse kerken alsook het ontwerp van de wijk Molenberg in Heerlen (lees hieronder meer).
- 3 **Molenbergpark** is een wijk in Heerlen die is gebouwd op de gelijknamige heuvel Molenberg. Tussen 1913 en 1938 is de wijk gebouwd naar planologisch ontwerp van Jan Stuyt. Jan Stuyt heeft ook een groot gedeelte van de gebouwen ontworpen. Doel was om kwalitatieve woningen te bouwen waarin verschillende doelgroepen gingen samenleven. Uiteindelijk kwamen er vooral mijnwerkers te wonen. In de jaren 1950 is Molenberg uitgebreid met de Witte Wijk. Deze naam is te danken aan de witgeschilderde woningen. De Witte Wijk was een ontwerp van de architecten-stedenbouwers Jos Klijnen en H.F.J. Stoks. De woningen zijn eenvoudig van opzet, maar toch met de nodige esthetische accenten. De huizen in Molenbergpark zijn tussen 2004 en 2006 gerenoveerd.



2.2 Vooruitblik: Heerlen groeit verder tot 2050

Ambitie: van 87.120 inwoners in 2023 naar 100.000 in 2050

De gemeente Heerlen heeft de ambitie uitgesproken om door te groeien naar 100.000 inwoners in 2050 (‘Propositie Heerlen in 2050, een oude stad met een jong hart’). Ten opzichte van het huidige inwoneraantal van circa 87.120 (45.697 huishoudens³) in 2023 betekent dit een groei van circa 15%. Deze wens naar het groeien van 100.000 was in 1997 dichterbij. Toen was het inwoneraantal van Heerlen op haar top met circa 96.140 inwoners waarna zich een periode van krimp voltrok (bron: CBS, 2024). De bevolking in de gemeente Heerlen lijkt nu gestabiliseerd. De laatste jaren was er een hogere inkomende migratie dan in de periode daarvoor. Hierdoor werd de afname van de natuurlijke bevolkingsgroei (geboorte en sterfte, zonder migratie) ‘gecompenseerd’. Dat betekent dat de demografische prognoses in huishoudensontwikkeling voor Heerlen telkens iets naar boven bijgesteld werd. Dit geeft ook vertrouwen voor de toekomst, en maakt dat de gemeente zich niet oriënteert op het begeleiden van huishoudenskrimp maar inzet op groei, met meer dan in de afgelopen jaren. Een ommezwaai is nodig, zo ziet de gemeente Heerlen het. Met de groei (terug) naar 100.000 inwoners wil Heerlen het stedelijk centrum vormen in het stedelijk gebied Parkstad met 250.000 tot 300.000 inwoners.

Scenariostudie laat zien: groei is mogelijk bij extra beleidsmatige sturing

Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve toekomstige woningbehoefte formuleerden we scenario’s die ‘gebaseerd zijn op reeds ingezette ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen werken in de eerste plaats door in de toekomst, aangevuld met enkele trendbreuken. Een al ingezette lijn zit bijvoorbeeld in de vergrijzing en het doortrekken van de huidige migratie-instroom richting Heerlen.

Het is echter onder stevige randvoorwaarden in beginsel ook mogelijk om de huishoudensontwikkeling door middel van breed stedelijk beleid inclusief woonbeleid te sturen. Dit kan bijvoorbeeld door de aantrekkelijkheid van de gemeente Heerlen als geheel te vergroten aangevuld met aantrekkelijke woonproducten. Deze woonproducten dienen ook uitdrukkelijk gerealiseerd te worden voor doorstromers én huishoudens die op dit moment nog niet in de gemeente Heerlen wonen, maar er bijvoorbeeld wel werken. Sturing via eigen economische ontwikkelingen is dan ook belangrijk.

Aanvullend verkenden we ook nog mogelijke scenario’s waarin Heerlen zich aanbiedt als vestigingslocatie voor dubbeldigit groeiers zoals ASML en Brightlands die verwachten moeilijk in de huisvesting van nieuwe medewerkers te kunnen voorzien.

Ambitie tot uitvoering brengen vergt nu en op middellange en lange termijn een uiterste krachtsinspanning van Heerlen en betrokken publieke en private partijen

Wanneer al de componenten uit de scenario’s bij elkaar worden opgeteld is in beginsel een groei tot meer dan 100.000 inwoners in Heerlen in 2050 te voorzien. We benadrukken echter dat dit zeker geen automatisch gegeven is, en op vele fronten een uiterste krachtsinspanning zal vragen van de stad. Bovendien is Heerlen in het realiseren van deze ambitie van meerdere partijen en spelers afhankelijk, in termen van de wens en wil om dit te doen, afspraken te maken over onconventionele maatregelen. We signaleren echter ook dat steden er soms ook goed in slagen de huishoudenssamenstelling en het imago van de gemeente vergaand te beïnvloeden. Voorbeelden zijn:

³ Gemiddelde huishoudensomvang in Heerlen is 1,9 huishoudens

- Rotterdam dat zich heeft ontwikkeld van stad met duidelijke conjuncturele toppen en dalen en een zwak sociaal-economisch profiel tot een bloeiende, zelfs bruisende stad met een hip en ruig randje. Voor velen aantrekkelijker dan welke Nederlandse stad dan ook. Rotterdam is in circa 15 jaar tijd substantieel aantrekkelijker geworden voor een breed scala aan doelgroepen, inclusief hoger opgeleiden van alle leeftijden en gezinssamenstellingen. Sleutels daarbij vormden onder andere de aantrekkelijkheid voor pioniers in de creatieve sector, consistent overheidsbeleid gericht op brede welvaart en veiligheid en stevige investeringen in de verschijningsvorm van de stad. De aantrekkelijkheid van Rotterdam Zuid, als stedelijk vernieuwingsgebied en het Nationale Programma Rotterdam-Zuid speelde een belangrijke rol in de groeiende aantrekkelijkheid, voor nieuwe pioniers en de creatieve klasse. Een aansprekende route voor Heerlen, wat ons betreft.
- Almere met de ontwikkeling van vernieuwende grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals Almere Duin, maar misschien meer nog als zelfbouwvalhalla zichzelf op de kaart gezet met unieke woonmilieus. Ook hier ligt de sleutel in duidelijke keuzes voor nieuwe woonmilieus en langjarig consistent beleid, geïnitieerd door Adri Duivesteijn, die als wethouder en initiator hiervan tussen 2006 en 2013 de stad ingrijpend heeft veranderd. Met klassieke zelfbouwkavels, maar meer nog met de 'doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling' van Oosterwold. Oosterwold trekt huishoudens uit heel Nederland, met een grote diversiteit aan leefstijlen aan (iets meer alternatief, hoogopgeleid, pioniers) die het DNA van Almere als geheel diverser maken. Kiezen voor woonmilieus die je elders niet kan vinden, dit als gespreid bedje aanbieden en hier grote bekendheid aan geven, zien we als een belangrijke inspiratie voor Heerlen.

Foto boven: Rotterdam, Kop van Zuid, foto beneden: Almere, Oosterwold





Tabel 3: Overzicht scenariostudie

Scenario	Maximale HH-ontw. 2024 - 2050*	Maximale IW ontw. 2024-2050**
Basisscenario (Progneff2021 + migratietrend doorgetrokken komende 10 jaar)	-3.795	-7210,5
Migratiescenario (Progneff2021 + migratietrend doorgetrokken tot 2050)	-220	-418
Economisch scenario – terugbrengen buiten-regionaal wonende werknemers	+5.775	+10972,5
Economisch scenario – profiteren van groei Brightlands Campus	+6.395	+12150,5
Economisch scenario – profiteren van groei ASML	+8.395	+15950,5

*Op basis van het meest optimistische scenario en indien alle scenario's waargemaakt worden.

Lees meer over de methodiek en resultaten in het Woningbehoefteonderzoek gemeente Heerlen (Stec Groep, 2024).

**Uitgaande van een gemiddelde huishoudens omvang van 1,9 persoon per huishouden

Migratie bepalend voor huishoudensontwikkeling

De gemeente Heerlen durft dus met haar ambitie vooruit te kijken en hierop te acteren. De uitdaging zit erin dit met lef, daadkracht en lange termijn commitment te doen. Gezien de negatieve natuurlijke aanwas, is groei in Nederland vooral afhankelijk van migratie. De gemeente Heerlen is hierin geen uitzondering. Tegelijkertijd is migratie de meest onzekere factor in bevolkingsprognoses. Daarom zijn verschillende scenario's uitgewerkt in het woningbehoefteonderzoek (zie tabel 3). Deze scenario's geven een *voorstelling* van mogelijke

ontwikkelingen. Daarmee vormt het scenario geen *voorspelling* of een blauwdruk van de toekomst. Kortom, het geeft richting voor Heerlen in 2050.

2.3 Basis- en migratiescenario tonen (lichte) krimp tot 2050

Basis- en migratiescenario gebaseerd op historische ontwikkelingen in huishoudens en migratie

Voor de gemeente Heerlen gebruiken we de Progneff huishoudensprognose om de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroep in beeld te brengen. We gebruiken de meest recente versie, Progneff 2023, als **basisscenario** om een kwalitatieve woningbehoefte te schetsen. Deze prognose is gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen. Daarnaast gaan we in het basisscenario ervan uit dat de migratietrend van de afgelopen vijf jaar zich de komende jaren doorzet. Dit leidt tot een positievere huishoudensontwikkeling. We houden er rekening mee dat deze trend zich in ieder geval de komende tien jaar doorzet. Hierna volgen we opnieuw de jaarlijkse ontwikkeling van het basisscenario met oog voor conjuncturele ontwikkelingen op het vlak van migratie. In het **migratiescenario** houden we rekening met hoge migratiestromingen tot 2050. We passen dezelfde correctie toe als in het basisscenario, maar dan met een langere looptijd. In plaats van tien jaar corrigeren de migratie voor 26 jaar.

Tot 2050 een huishoudensdaling van circa -3.800 tot -220 inwoners geraamd

Gezien de historische bevolkingsontwikkelingen ingegeven door vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie wordt een krimp verwacht van -3.800 huishoudens (basisscenario) tot -220 huishoudens (migratiescenario). De steeds ouder wordende bevolking resulteert erin dat er een kwalitatieve mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod op de Heerlense woningmarkt. Figuur 7 toont de groeiende behoefte aan nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Tegelijkertijd is er minder behoefte aan grondgebonden woningen tot 2050 volgens deze scenario's. Ook bestaande grondgebonden woningen kunnen levensloopgeschikt gemaakt worden door een badkamer en slaapkamer op de begaande grond te realiseren of een traplift te plaatsen. Daarnaast zijn er in de bestaande voorraad veel appartementen beschikbaar die in beginsel voldoen aan de definitie voor geclusterde woningen⁴. Aanvullend is er daarnaast nog behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten.

⁴ In uw woonzorg-onderzoek dat door Companen wordt uitgevoerd hanteert het bureau de volgende definitie: 'Geclusterde woningen voor senioren zijn levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met vijf of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats'. In de praktijk zijn dan alle gestapelde woningen met een lift een geclusterde woning voor ouderen. We signaleren een risico dat deze definitie mogelijk veel ruimte laat voor woningen die beschikbaar zijn, maar niet perse geschikt en/of aantrekkelijk zijn voor ouderen en raden u aan te overwegen hier aanvullend aandacht aan te schenken. Gesignaleerde vraag in onderzoek van Companen:

* Vraag naar geclusterd wonen in 2030: 4.010-4.540

* Vraag in 2040: 4.210-5.560

Aanbod in 2023: 3.740 in sociale huur, 302 in VS en 380 in koop.

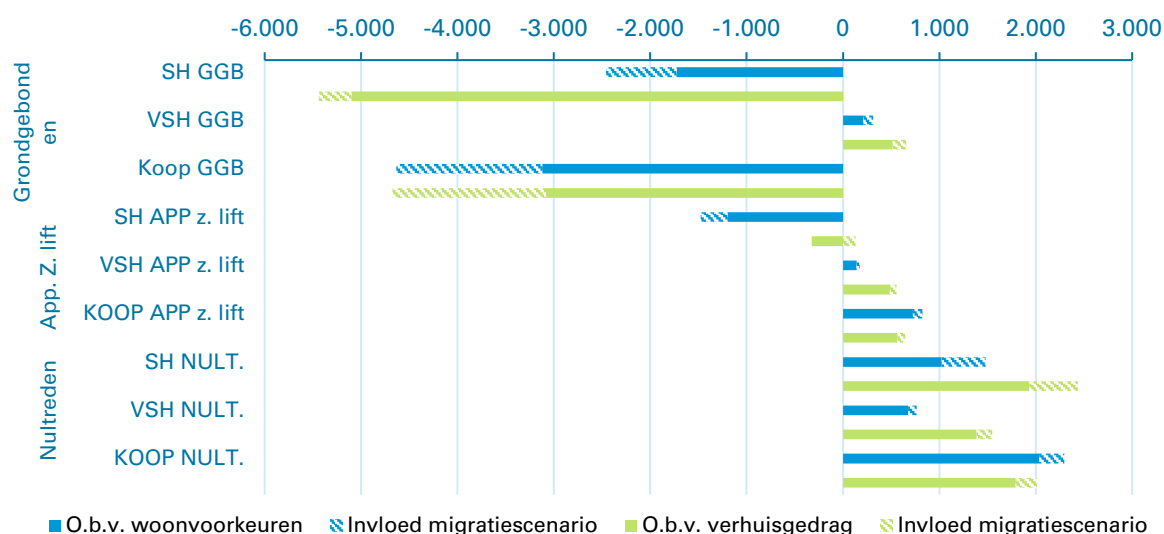
Vraag naar regulier nultreden:

*2023 = 3.700

*2030 = 3.710

*2040 = 4.150

Figuur 7: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot 2050 in de gemeente Heerlen



Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Betekent een negatieve woningbehoefte een sloopopgave?

De doorstroommodellen in dit rapport en ondersteunende rapporten, zoals het woningbehoefteonderzoek en de factsheets op wijkniveau, tonen de woningbehoefte tot 2030, 2040 of 2050 in Heerlen. De resultaten uit het doorstroommodel tonen positieve en negatieve resultaten. Het toont daarmee de omvang van de opgave naar woningtype, eigendom en prijssegment. Een negatief resultaat betekent niet per definitie één-op-één een sloopopgave. Dit kan ook het geschikt maken van een woning betekenen. Zo kan een grondgebonden woning verticaal gesplitst worden waardoor appartementen ontstaan. Ook kan een grondgebonden woning levensloopbestendig gemaakt worden door een traplift te plaatsen of een badkamer en slaapkamer op de begaande grond te realiseren. Cruciaal is echter dat bij het geschikt maken van woningen de woonmilieus ook passend en aantrekkelijk moeten zijn voor de betreffende doelgroepen. Kwalitatief gezien zijn woningen die voor ouderen geschikt gemaakt kunnen worden niet persé geschikt of aantrekkelijk voor ouderen, gezien het woonmilieu en sociaal maatschappelijke aspecten. Zo zijn voorzieningen nabij van belang, kort gezegd: de beschikbaarheid van de drie A's (apotheek, arts en Albert Heijn/Aldi). Tegelijkertijd: Elk mens is verschillend, ook de ouder wordende mens. Dus een variëteit in het aanbod is belangrijk – passend bij opgaven in de zorg, rondom netcongestie, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid. Zet daarom zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de scenario's.

Heb 20% flexibele speelruimte in de programmering. Voeg hierin plannen toe die zich in enkele scenario's voordoen. Bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen of woningtypen. Paragraaf 4.4 gaat specifiek in op het belang van de inzet op no-regret maatregelen bij adaptief en proactief programmeren. Overweeg daarnaast ruimte te bieden aan bijzondere woonvormen in deze segmenten, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

2.4 Uitgangspunt economisch scenario: aantrekken extra huishoudens mogelijk op basis van pendelstromen

Drie potentiële kansen om extra huishoudens aan te trekken

Aanvullend op het basis- en migratiescenario is een economisch scenario uitgewerkt. Deze is verdiept aan de hand van drie potentiële kansen om extra huishoudens aan Heerlen te binden:

- **Invullen van teruglopende beroepsbevolking met huishoudens van buiten de gemeente:** we verwachten dat de komende jaren het aandeel personen dat tot de beroepsbevolking behoort in de gemeente Heerlen sterk terugloopt, als gevolg van vergrijzing. Werknemers van elders zijn dan noodzakelijk. Dit kan een migratie-instroom op gang brengen.
- **Aantrekken huishoudens die in Heerlen werken en buiten Parkstad Limburg wonen:** we zien dat een groot deel van de personen die in Heerlen werkt niet in de regio Parkstad Limburg woont. Door middel van aantrekkelijke woonproducten zou een deel van hen verleid kunnen worden om in de gemeente Heerlen te gaan wonen.
- **Huishoudensgroei van elders aantrekken door toename werkgelegenheid op groeimagneten, zoals Brightlands en ASML:** een toename van werkgelegenheid elders in Nederland kan ook leiden tot een toename van de woonvraag in de gemeente Heerlen.

Onderliggend geldt dat we rekening houden met de verwachte economische groei van Heerlen, waarin sommige sectoren de komende jaren een bovengemiddelde werkgelegenheidsontwikkeling kennen, zoals de Medtech, en andere innovatieve segmenten.

In economisch scenario sterkste toename bij gezinnen met hoog inkomen verwacht

De kwantitatieve potentiële huishoudensgroei van de gemeente Heerlen vertalen we in een kwalitatieve woningbehoefte. Zoals dat in paragraaf 2.3 is gedaan voor het basis- en migratiescenario, doen we dat hier voor het economisch scenario. Voor het economisch scenario gebruiken we verschillende uitgangspunten:

- 2/3^{de} van de huishoudensgroei landt bij huishoudens met een midden- of hoog inkomen.
- Met name jonge huishoudens zijn verhuisgeneigd en wonen nu nog buiten Parkstad.
- Instromende huishouden worden op termijn ouder en vormen gezinnen.

Bovenstaande uitgangspunten zorgen er op de lange termijn voor dat met name het aantal gezinnen met een hoog inkomen in dit scenario toeneemt. Relatief veel buiten-regionale werknemers zijn onderdeel van een gezin en daarnaast zien we dat een deel van de instromende jongeren naar waarschijnlijkheid op termijn ook een gezin vormt.

Bandbreedte om met onzekerheden om te gaan

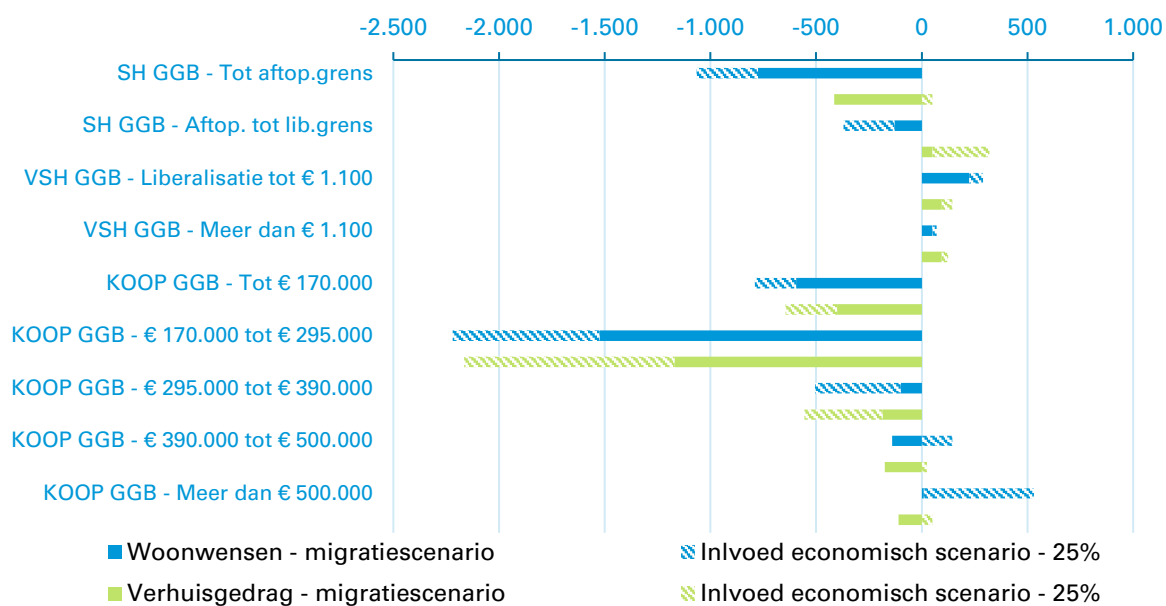
Op dit moment woont 1/3^{de} van alle werknemers in Parkstad er niet. Dit is een potentiële groep huishoudens die verleid kan worden naar een woning in de regio. Op dit moment is het zeer lastig in te schatten in hoeverre dit realistisch is. Hiervoor geldt dat dit nauw samenhangt met de aantrekkelijkheid van de woningen en het woonmilieu dat de Parkstadgemeenten en ook Heerlen weet te bieden en hoe toegankelijk dit te maken is voor huishoudens; het zogenaamde gespreide bedje. In de scenarioverkenning is daarom gewerkt met een bandbreedte, bestaande uit:

- Terugbrengen van het aandeel buiten-regionale wonende werknemers van 33% naar 20%. Daardoor 9.675 extra huishoudens tot 2050.
- Terugbrengen van het aandeel buiten-regionale werknemers van 33% naar 25%. Daardoor 5.910 extra huishoudens tot 2050.

Duidelijk verschil in vraag naar grondgebonden woningen, met name in koopsegment

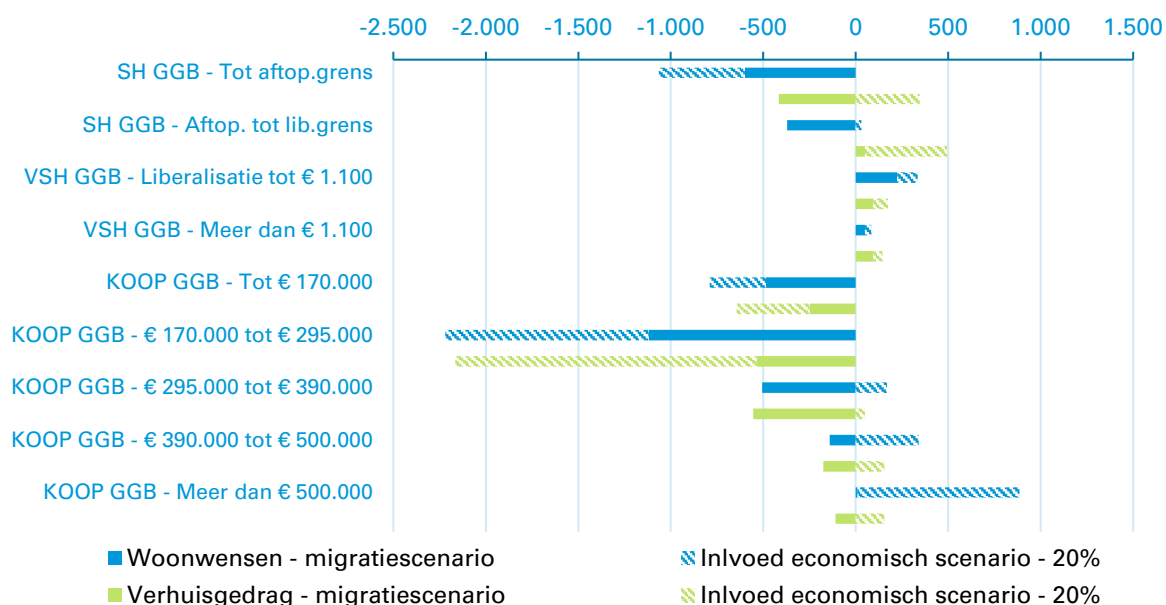
Allereerst brengen we de behoefte aan grondgebonden woningen in beeld. Doordat met name het aantal jonge huishoudens en gezinnen extra toeneemt door deze economische scenario's zien we een sterk effect terug in het grondgebonden segment. Dit is namelijk het woningtype waar veel van deze doelgroepen wensen te wonen (kijkend naar woonvoorkeuren). De toename is het sterkst in het koopsegment. Dit komt doordat het economisch scenario met name inzet op het aantrekken van huishoudens met een midden- of hoog inkomen.

Figuur 8: Woningbehoefte naar grondgebonden woningen o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 9: Woningbehoefte naar grondgebonden woningen o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050

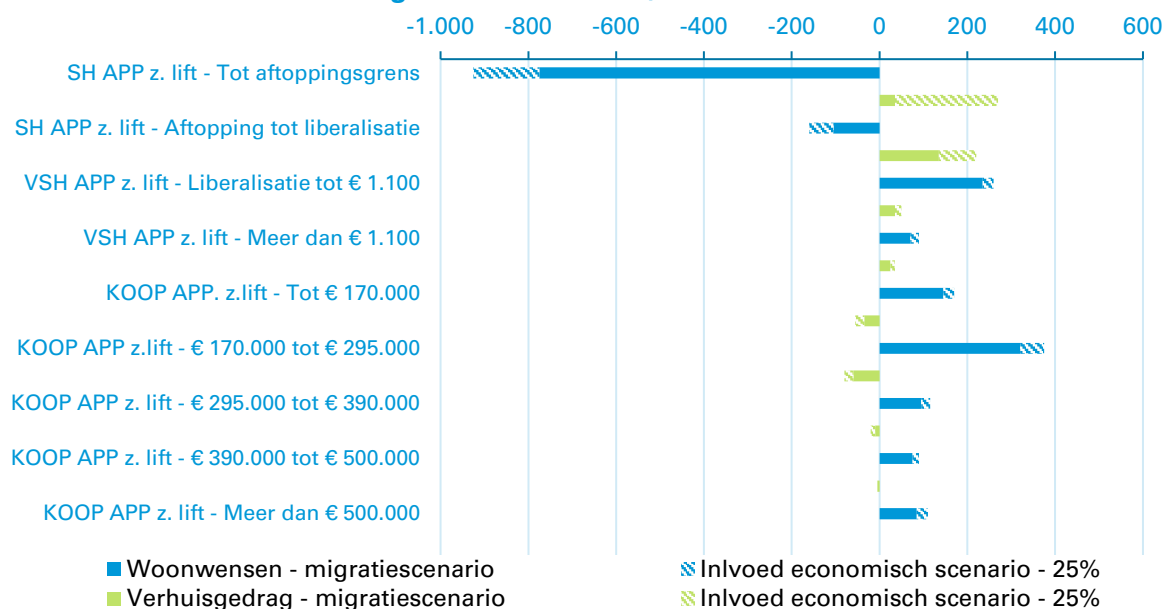


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: bij appartementen zonder lift met name invloed op sociale huur

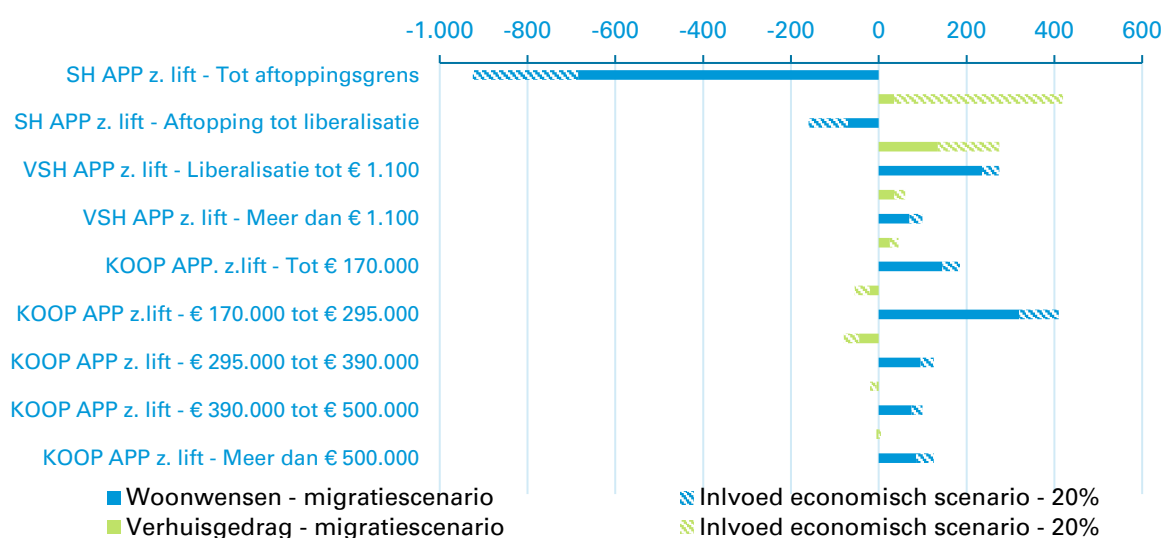
Bij appartementen zonder lift zien we dat de economische scenario's met name een invloed hebben op de behoefte aan betaalbare sociale huurappartementen. Voor deze doelgroepen kan dit ook zonder lift zijn. Dit is het woningtype waar jonge huishoudens nog relatief vaak wensen te wonen en naartoe verhuizen.

Figuur 10: Woningbehoefte naar appartementen zonder lift o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 11: Woningbehoefte naar appartementen zonder lift o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050

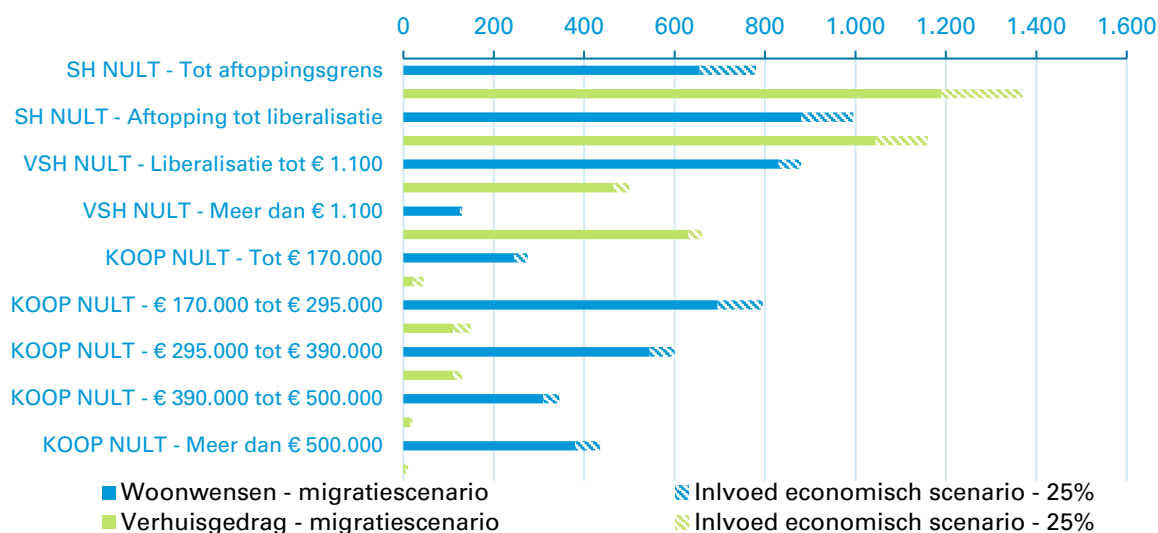


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: invloed nultredensegment beperkt, geen extra instroom ouderen

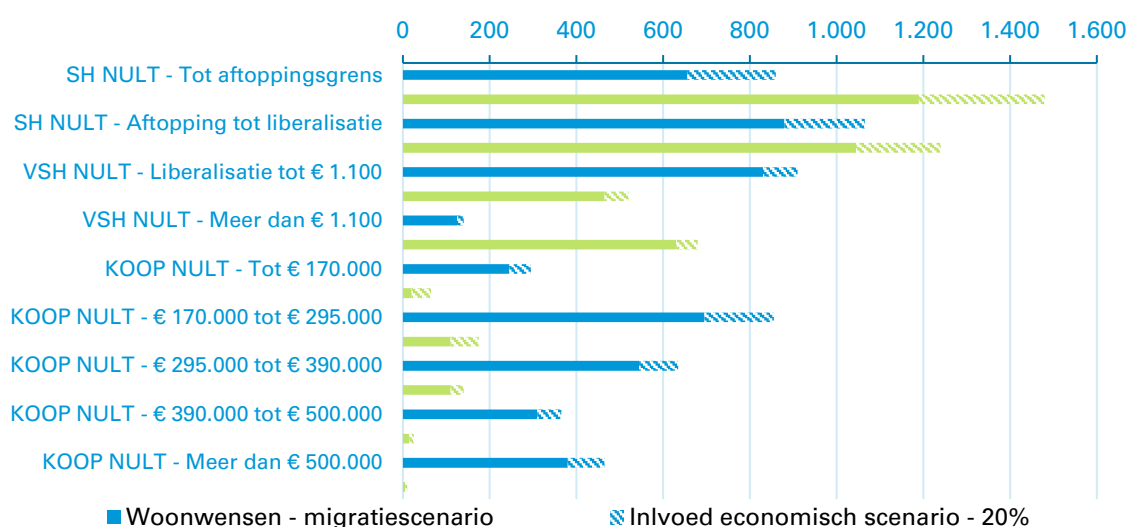
We zien dat de extra toename van de vraag naar nultredenwoningen zeer beperkt is door de economische scenario's. Dit komt met name doordat er geen extra instroom verwacht wordt door de oudere doelgroep (75+). Zij zijn immers al niet meer werkend en zullen dus ook niet om die reden naar Parkstad Limburg verhuizen. Wel zijn er 55 tot 75-jarigen die voor een nultredenwoning naar Parkstad Limburg kunnen verhuizen. We houden er echter wel rekening mee dat zij minder verhuisc geneigd zijn.

Figuur 12: Woningbehoefte naar nultredenwoningen o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 13: Woningbehoefte naar nultredenwoningen o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

3. Het verhaal van Heerlen verder schrijven

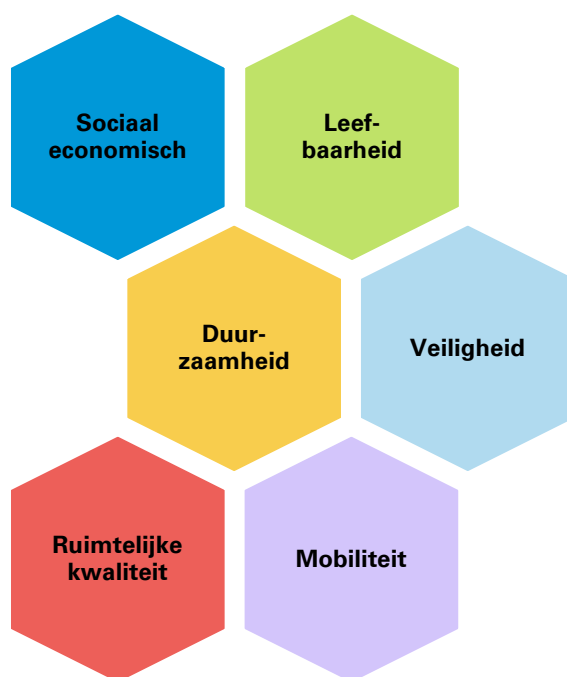
3.1 De inkt is nog nat

Het verhaal van Heerlen is niet af. Elke dag schrijft u dit verhaal een stukje verder samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke en culturele organisaties en andere betrokkenen. De rijke geschiedenis van groeistad en mijnkolonie tekent Heerlen zoals het nu is. Het dirigeert de toekomst van Heerlen echter niet. Plannen zijn groots en mogelijkheden zijn daar om de periode tot 2050 (en daarna) samen verder in te kleuren. Voorzet hiervoor is gedaan in verschillende beleidsdocumenten. Denk aan:

- Limburg Centraal, met propositie van Heerlen in 2050, een oude stad met een jong hart (2024);
- Bidbook Heerlen, gezamenlijke woningbouwambitie Intercity Stations Limburg (2024);
- Uitvoeringsagenda Centrum Heerlen (2024);
- Omgevingsvisie Heerlen;
- Trendbreuk Zuid-Limburg;
- Woondeal Limburg (2023);
- Nationaal Programma Heerlen-Noord.
- Verschillende concept documenten gericht op een vernieuwende branding en vermarkting van Heerlen zoals ook een 'liefdesverklaring aan Heerlen'

Specifiek Limburg Centraal belicht de toekomstvisie vanuit verschillende perspectieven.

Figuur 14: Perspectieven toekomstvisie Heerlen in 2050



Bron: Gezamenlijke verstedelijkingsambitie Limburg Centraal, p.110 (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Figuur 15: Toelichting perspectieven toekomstvisie Heerlen in 2050

Beeld	Wat levert het op?
Sociaal economisch	• Meer divers en uitgebreidere werkgelegenheid • Verhogen beroepsbevolking en huisvesten nieuwe arbeidskrachten • Breed en goed bereikbaar opleidingsaanbod UM, RWTH, Zuyd, OU, SSC • Relatief minder uitkeringen • Hoger sociaal economisch profiel (meer draagkracht voor voorzieningen, winkels en horeca) • Stijgende vastgoedwaarde
Leefbaarheid	• Meer diversiteit en inclusiviteit in de wijken en bevolking • Verminderen leegstand en verloedering • Gezondere bevolking • Betere sociale veiligheid door gemengd programma • Trots, identiteit en nieuw perspectief • Aantrekkelijke, klimaat adaptieve buitenruimte • Meer en toegankelijk groen • Meer langzaam vervoersbeweging, door compactheid en beter voor- en natransport • Openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en bewegen • Natuurinclusieve gebouwen en wijken
Duurzaamheid	• Hoger OV en fiets gebruik, waardoor afname CO2 uitstoot • Door compactheid en clustering minder vervoersbewegingen • Versnelling energietransitie, bv door betere businesscase Mijnwater • Minder energieverbruik, meer energie neutrale woningen toegevoegd • Compact duurzaam bouwen • Natuurinclusieve gebouwen en wijken • Heerlen als pionier op het gebied van circulair en conceptueel bouwen
Veiligheid	• Sociale veiligheid • Verkeersveiligheid • Externe veiligheid • Meer sociale controle, waardoor mogelijk minder criminaliteit • Betere leefbaarheid door sociale menging, meer evenwichtige bewonerssamenstelling • Meer slagkracht door politiecapaciteit te vergroten
Ruimtelijke kwaliteit	• Voorkomen leegstand en verloedering • Herontwikkeling erfgoed • Herbestemming en revitalisering van vastgoed • Toevoegen nieuwe woonmilieus • Vergroening openbare ruimte
Mobiliteit	• Verkeersveiligheid • Meer langzaam vervoersbeweging, door compactheid en beter voor- en natransport • Openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en bewegen

In de volgende paragrafen lichten we drie belangrijke perspectieven op Heerlen toe, waarin de gemeente floreert. Het is gebaseerd op een reeks van zeven interviews met individuele beleidsambtenaren en groepsgesprekken vanuit verschillende perspectieven op de stad zoals economie, cultuur, retail, binnenstadsontwikkeling en marketing. Sommige gesprekspartners spraken we meermaals.

Uit de gesprekken destilleren we een hoofdlijn van drie perspectieven die essentieel zijn om de woonambitie van Heerlen waar te maken.

- Perspectief 1: Heerlen als economische motor
- Perspectief 2: Heerlen als pionier in stadmaken
- Perspectief 3: Heerlen wordt meer een stad voor iedereen, met een draagkrachtige balans

Deze perspectieven werken we hierna kort uit.

3.2 Perspectief 1: Heerlen als economische motor

Heerlen is een belangrijk speerpunt in de Zuid-Limburgse economie met een grote internationale component. We benadrukken dat om de ambitie van een substantiële groei van woningen in Heerlen (en Parkstad in brede zin) te kunnen toevoegen het essentieel is dat er voldoende en diverse werkgelegenheid is, zodat inwoners kunnen wonen en werken in Heerlen.

Innovatief vermogen bedrijven in de gemeente Heerlen en regio Parkstad Limburg

Innovatiespotter⁵ spot ruim 300 innovatieve bedrijven in de regio Parkstad. Bijna de helft van deze bedrijven (143 bedrijven) is gevestigd in de gemeente Heerlen. Qua type innovatie is er een sterke vertegenwoordiging in de innovatiethema's (1) Chemie, (2) Health, (3) Hightech en (4) Impact in de gemeente Heerlen in verhouding tot de regio Parkstad.

Wanneer we niet alleen kijken naar de innovatiekracht van bedrijven, maar ook naar de toekomstige groeipotentie van bedrijven in termen van werkgelegenheid en toegevoegde waarde dan zijn met name bedrijven in de volgende sectoren sterk groeiend in Parkstad Limburg en de bredere regio Zuid-Limburg:

- Chemische industrie
- Metaalelektro
- Groothandel
- Opslag en dienstverlening voor vervoer
- Bouwmaterialenindustrie



Bron: Stec Groep 2024, MEERwaarde model, zie bijlage voor een toelichting

Het MedTech cluster is belangrijke sector in de toekomstige groei van Heerlen

MedTech is een landelijk samenwerkingsverband van meer dan 200 partners dat werkt aan medische technologie. MedTechNL werkt aan een toonaangevend ecosysteem voor medische technologie. Doel is ondermeer ook zorg in de toekomst bemensbaar en betaalbaar te houden,

⁵ Innovatiespotter is een bedrijf dat realtime alle bedrijven in Nederland scant op hun innovatiekracht. Innovatiespotter is een samenwerkingspartner van Stec Groep

door medische technologie te benutten (zowel bij preventie, diagnose, behandeling en monitoring). Zuid-Limburg beschikt over een sterk cluster in medtech, dat ook sterk samenwerkt om het ecosysteem van het cluster in Zuid-Limburg te versterken: tot nu toe gaat het overwegend om samenwerking op thema's als imago, communicatie, onderwijs, arbeidsmarkt en infrastructuur als onderdeel van het programma Medlands Parkstad (deel van de regiodeal 2.0).

'De Medtech-sector is één van de snelst groeiende sectoren in de regio Parkstad. Op dit moment gaat het om circa 6.000 banen, onder andere bij bedrijven zoals Medtronic, DSM, Abbott Vascular, Acist Medical Systems, Boston Scientific, Medivators, Doc Morris, TNT Healthcare HUB, Arion Group. De verwachting is dat het aantal werknemers in de medtech met circa 1.000 banen per jaar toeneemt.'

Quote medewerker Stadsregio Parkstad

Interessant aan de Medtech is verder dat de groei in het segment robuust is: de bestaande structuur in het cluster is van voldoende omvang en kracht om concurrerend te zijn, en het is een segment met weinig energieverbruik en uitstoot.

Parel van de Medtech sector is Medtronic

Parel van de Medtech Sector in Limburg is Medtronic: dat hoogtechnologische oplossingen voor de gezondheidssector maakt, zoals pacemakers, en ondersteunende diabetes instrumenten. Inmiddels gaat het om een nieuwe behandelingen voor meer dan 70 veel voorkomende aandoeningen. Data, AI en gezondheidskennis vormen de basis voor een leidend bedrijf in gezondheidszorgtechnologie. De groeiverwachtingen van dergelijke bedrijven zijn fors.

Het is dan ook belangrijk zowel Medtronic als de gehele Medtech in Parkstad goed te faciliteren. Medtronic is een bedrijf met 95.000 mensen in ruim 150 landen. In Nederland heeft Medtronic een verkoopkantoor (Eindhoven), een distributiecentrum, en een service- en repair centrum, een productiefaciliteit (Heerlen, 160 medewerkers, op C-Mill, 1.100 medewerkers in heel Heerlen en nog eens 60 in Kerkrade), en in Maastricht een R&D vestiging (400 mensen). De Limburgse vestingen van Medtronic bestaan al sinds 1969, en vormden de uitvalsbasis van Medtronic voor heel Europa.



Economische groeiverwachting is breder

In het verlengde van de ontwikkeling van de Medtech zijn ook andere sectoren groeiende. De Smart Services Campus heeft in potentie een grote uitstraling, maar is op dit moment nog niet sterk ontwikkeld met circa 60 bedrijven en in totaal een paar honderd medewerkers. Wel willen ook grotere bedrijven zoals het ABP en de UM hier bij aansluiten. Een groot deel van de economische groeiverwachting zit bij ondernemingen die zijn gevestigd op bedrijventerreinen. Op dit moment vindt veel herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen

plaats in een breed spectrum van sectoren en activiteiten. Doorgetrokken naar 2030 en 2040 is er nog behoefte aan circa 70 hectare terrein (herstructurering en nieuwbouw. In netto-nieuwe banen gaat het dan om circa 3.500 tot 6.000 nieuwe banen. Van deze banen is een divers profiel van medewerkers nodig, naar schatting 40% met een laag opleidingsniveau, 40% met een gemiddeld opleidingsniveau en nog eens 20% met een hoog opleidingsniveau.

Economie en wonen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden

De economische kracht is aanwezig in de gemeente Heerlen. Ondernemers signaleren dat het in de praktijk lastig is nieuwe werknemers ook in Heerlen 'te laten' wonen. Dit heeft te maken met imago en onbekendheid van de huidige kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus. Maar ook met het woningaanbod zelf. Het is dan ook belangrijk voor het realiseren van de woonambitie dat er ook banen zijn voor instromers. Voor het realiseren van de economische ambitie is het belangrijk dat er een divers aanbod aan woon- en leefmilieus aanwezig is én dat het bekend is!

Ondernemers signaleren dat nieuwe medewerkers wanneer deze van buiten de regio komen vaker landen ten westen van de A76 (Maastricht, Heuvelland) landen dan ten oosten van de A76 (Heerlen, grootste deel Parkstad). 'Onbekend maakt onbemind', maar wellicht is de kleur van de stedelijkheid in Heerlen nog niet aansprekend genoeg. Dit biedt aanknopingspunten om voor mensen die komen werken in Heerlen meer een 'gespreid' bed te bieden en termen van aantrekkelijke woningen, woonmilieus en leefklimaat.

Uitgangspunt is dat de prijskwaliteitverhouding van het wonen in Heerlen zeer goed is, en dat de diversiteit in woningen en woonmilieus in de praktijk groter is dan in de beleving van mensen die de stad nog niet kennen.

'Er zijn hele mooie woonmilieus in Heerlen, ook als je niet van pionieren houdt, maar je moet het weten: Molenbergpark en de Parkheuvel is een mooi voorbeeld, maar er zijn ook mooie locaties waar je kwalitatief onderscheidende vernieuwbouw zou kunnen realiseren zoals het Tempsplein en Burgemeester de Hessellelaan. Er zijn op veel plekken ook karakteristieke panden die zich lenen om echt unieke woonmilieus voor hoge inkomens te maken. Hierop inzetten maakt misschien ook dat meer mensen met een hoog inkomen die in Heerlen werken ook te verleiden zijn om in Heerlen te wonen.'

Quote van medewerker gemeente Heerlen.

3.3 Perspectief 2: Heerlen als pionier in stadmaken

Er wordt sinds circa 2015 hard gewerkt aan de branding van Heerlen. Belangrijk hierin is het uitdragen van een aansprekend en passend profiel voor de stad; het DNA van de stad. Het Urban profiel, en in het verlengde 'Pionier in stadmaken', stad van het experiment vormt een bruikbare basis hiervoor. Het gaat om een mix van optimisme, moed, eigenwijsheid en daadkracht.

De stad heeft de schouders gezet onder het begin van een nieuwe toekomst. Met concrete resultaten: zoals Operatie Hartslag, de Culturele Lente, een nieuw theater, poptempel De Nieuwe Nor, een gerestaureerd Glaspaleis/Schunck.

‘De transformatie van de stationsomgeving met het Maankwartier als het eigentijdse stadspaleis van kunstenaar Michel Huisman is misschien wel het meest zichtbare symbool van het nieuwe Heerlen.’

‘Heerlen heeft een opverend stadscentrum dat steeds aantrekkelijker wordt.’

Quotes medewerkers gemeente Heerlen

Er zijn zeer grote stappen gezet in de transitie van de stad, met middelen en menskracht, samen met stadsregio, provincie, IBA Parkstad, woningmarktpartners zoals corporaties en ontwikkelaars, en het Rijk. Zichtbaar is dit al in het centrum, in de openbare ruimte, maar ook in nieuwe gebouwen en spannende invullingen van bestaande gebouwen. Hiermee krijgt de stad een flinke facelift.

Ook is ingezet op meer tijdelijke evenementen die reuring genereren: Serious Request en in de regio een Internationale Bauausstellung, en de dynamiek die hiphop hoofdstad Heerlen te weeg brengt.



Ruimte voor een icoon of foto

Urban Heerlen: pionieren en experimenteren, met lef

Urban is het in 2016 gekozen stadsprofiel dat hoort bij het Heerlen zoals het zich heeft ontwikkeld en steeds verder ontwikkelt. Kernwoorden zijn: Lef, pionieren, niet af zijn, uitdagen tot experimenteren.

Het profiel en de campagne daarom heen zet in op een eigentijdse beleving, innovatief, jong van geest en creatief.

De Nieuwe Nor, de Tostibar en Blender zijn voorbeelden van het creatieve ondernemerschap dat daar bij hoort. De street art en murals samen met een hoge kwaliteit van nieuwe gebouwen maakt het urban profiel ook heel zichtbaar.

Het met lef invullen van beeldbepalende gebouwen geeft karakter aan Heerlen en vergroot de trekkracht. Zo vormen Royal als het beeldbepalende filmtheater (a la Tuchinsky) en het Romeins museum (het huidige Thermenmuseum) – samen met andere belangrijke gebouwen van statuur – het icoon Heerlen. Het icoon Heerlen is echter geen vaststaand iets. Het ontwikkelt zich. Royal en het Romeins museum zijn dan ook voorbeelden van projecten waarin de stad zichzelf opnieuw uitvindt. Als pionier in stadsontwikkeling in de door haar geschreven geschiedenis, maar ook door de manier waarop de stad zichzelf momenteel opnieuw uitvindt. Denk ook aan de andere aansprekende projecten die zijn afgerond of in de stijgers staan, die allemaal écht kwaliteit toevoegen, zoals:

- de stationsomgeving;
- de stadstuin;
- het Mijnmuseum;
- Corio Center;
- het nieuwe stadhuis;
- zwembad in kerk Laanderstraat.

Toe naar een meer gemiddeld economisch sociaal profiel en onderscheidend karakter

Het is belangrijk om niet alleen optisch de stad te veranderen, maar ook onderliggend te komen tot een grotere draagkracht. Het gaat om draagkracht vanuit een brede benadering: economisch, cultureel, maatschappelijk, financieel. Een grotere diversiteit aan type huishoudens vergroot de balans in de stad en draagt bij aan een meer 'gemiddeld'⁶ sociaal economisch profiel en een groei in woning aantallen.

Met alle nieuwe projecten kan je al mooie cultuurrondjes in Heerlen maken. Winkelen en horeca blijven echter nog achter. Wanneer we het profiel van Heerlen daarnaast koppelen aan het wonen, valt op dat er nog weinig onderscheidende woonmilieus en woningtypen zijn, die aansluiten bij het DNA van de stad: pionieren, experimenteren, durf, lef. Wel is het zo dat transformaties van panden in de binnenstad en ook verdunning van bewoning in delen van Heerlen ruimte bieden aan meer onderscheidende woonvormen. Bijvoorbeeld in de vorm van cascowoningen en kluswoningen waarin prachtige lofts mogelijk zijn, of door middel van ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw op plekken die nu een achterblijvend imago hebben. De ervaring laat zien dat ruimte bieden aan bijzondere woonvormen pioniers van buiten de gemeente kan trekken, die daarmee het DNA van de stad versterken, zoals de eerder aangehaalde ervaringen van Almere laat zien. Cascowonen en zelfbouw hebben bewezen trekkracht om gebieden opnieuw op de kaart te zetten en pioniers te trekken. Dit legt een basis om buurten en wijken daarna ook aantrekkelijk te maken voor brede doelgroepen.

Figuur 16: Transformatiekaart van het centrum van Heerlen



⁶ We doelen op een sociaal economisch gemiddeld profiel conform het gemiddelde van Nederland.

3.4 Perspectief 3: Heerlen wordt meer een stad voor iedereen, met een draagkrachtige balans

Heerlen is een stad met veel mensen met een kleine beurs. Het is een sociale stad, die veel waarde hecht aan inclusiviteit. We signaleren tegelijkertijd dat Heerlen op dit moment voor haar omvang een eenzijdige samenstelling heeft in inkomens en opleidingsniveaus. U zet daarom in op de uitbreiding en nieuwvestiging van onderwijsinstellingen, zodat Heerlen in potentie ook meer studenten trekt. We onderstrepen deze strategie van harte, omdat nationaal en internationaal is gebleken dat de vestiging van instellingen voor hoger en academisch onderwijs steden aantrekkelijker maken. Studenten vormen het humus van de stad.

Doelstelling is om over circa 10 jaar duizenden studenten meer dan nu te hebben die middelbaar en hoger beroepsonderwijs in Heerlen volgen, naast studenten van mogelijk enkele gespecialiseerde opleidingen van de Maastricht University. In Heerlen en de directe omgeving van Heerlen zijn verschillende kennisinstellingen gevestigd. Met name in de medtech en de lifesciences zijn veel instellingen binnen bereik, zoals:

- de Hogeschool Zuyd met een afdeling Life Sciences
- de Open Universiteit
- universiteit van Aken (RWTH) Masteropleiding 'transforming regions' en mogelijk meer opleidingen.
- universiteit van Maastricht (UM): in Maastricht zijn geen ontwikkelmogelijkheden voor sommige opleidingsruimten. Dependancies in (o.a.) Heerlen kunnen in deze behoefte voorzien. Aansluitend op de Smart Services Campus kan het mogelijk gaan om circa 1.500 studenten, in aanvulling op de huidige situatie.
- instellingen als het Forschungszentrum Jülich.

Met name op het gebied van cardio-vasculaire -diagnostische apparatuur is er in en rond Heerlen veel specifieke kennis aanwezig, die ook studenten kan trekken.

Gespreid bedje is nodig voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen

De vraag is in welke mate studenten ook naar Heerlen gaan verhuizen. In de gemeente Heerlen zijn nu ruim 350 woningen (groeidend naar 550) voor studenten rond de Putgraaf. Het geeft het gevoel van een campus-community met een eigen Heerlens-urban karakter. Heerlen biedt vooral een overloopfunctie voor de universiteit van Maastricht. In 2022 woonden er circa 350 studenten in Heerlen die studeren aan de universiteit in Maastricht. Hiervan is 60% internationaal, het gaat om circa 210 studenten (bron: gemeente Heerlen).

Deze overloop is in de regio verder merkbaar. Bekend is dat circa 20% van de groei van het aantal studenten in Maastricht in de regio landt. Tot 2030 heeft de gemeente Maastricht aangegeven in haar programmering studentenhuysvesting dat er 3% per jaar meer studentenwoningen nodig zijn. Het gaat dan om 3.500 eenheden in totaal voor de jaren 2024 tot en met 2030, waarvan 700 buiten Maastricht.

‘Voor studentenhuisvesting is er een pact gesloten door de gemeente Heerlen samen met de gemeenten Maastricht en Sittard-Geleen. Doel is om vraag en aanbod van studentenhuisvesting meer in evenwicht te brengen in Zuid-Limburg. Deze samenwerking is uniek en belangrijk. Bij een disbalans tussen vraag en aanbod wordt het risico gelopen op onleefbare situaties.’

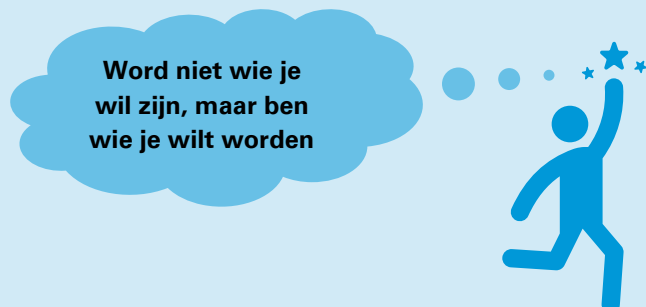
Quote van medewerker gemeente Heerlen

Bekend is de trend dat studenten van middelbaar en hoger beroepsonderwijs vaker thuis blijven wonen dan studenten aan universiteiten. Daarnaast is belangrijk studenten ook een infrastructuur te bieden die voor hen aantrekkelijk is. Door studenten als het ware een gespreid bedje te bieden, zal men eerder in het wonen in Heerlen geïnteresseerd zijn. Dit in combinatie met baankansen en sfeer in de stad. Voor wat betreft studentenhuisvesting is het zaak om vraag en aanbod in balans te brengen. Het onlangs met Maastricht en Sittard-Geleen gesloten Pact is een eerste aanzet hiertoe. Momenteel beschikt Heerlen over ruim 350 units (groeïend naar 550) voor studentenhuisvesting geconcentreerd rond de Putgraaf. Dit “Campus-Community” idee kan goed aanslaan bij (internationale) studenten zeker met het eigen Heerlense urban-karakter. Op dit moment vervult Heerlen vooral een overloop functie (max 250 eenheden) (Bron: Cijfers over studentenhuisvesting van gemeente Maastricht,) voor studenten uit Maastricht. Gedurende het academische jaar lopen de aantallen in Heerlen gehuisveste studenten behoorlijk terug. Door Heerlen op een positieve manier “in the picture” te zetten als studentenstad wordt met name gekeken naar huisvesting van internationale studenten vanuit de RWTH. Onderzoek toont aan dat met name bij die groep de “blijfkansen” na afstuderen het hoogst zijn in de regio (Bron: ROA-Rapport Maastricht University 28-06-2024). Voorwaarde hierbij is het vinden van een baan, bijvoorbeeld aansluitend op het Economische Scenario in de voorliggende verkenning. Bij een disbalans tussen vraag en aanbod tenslotte is er een risico dat de gecreëerde huisvesting voor studenten, bezet wordt door (doel)groepen die de gemeente juist liever niet huisvest op deze plekken. Uit de analyse van verhuisbewegingen blijkt dat Heerlen veel jongeren aangetrokken heeft in de afgelopen jaren. Mensen die wellicht ook zijn gevallen voor de mogelijkheden die Heerlen biedt, als eigengereide stad waar vanuit de (zelfbenoemde) pioniersmentaliteit ruimte is voor experiment.

Vooruitkijken in de tijd en durven dromen

Rode draden die voortkomen uit het verleden maar tegelijkertijd worden gevormd door een veranderende samenleving. Zoals u in uw ambitiedocument voor het centrum schetst:

- meer ruimte;
- meer groen en water;
- meer kwaliteit;
- meer evenementen;
- minder auto's;
- meer iconische architectuur;
- meer originaliteit;
- meer lokale initiatieven /helden.



Een mooi en passend uitgangspunt vonden we op de website van het cultuurcentrum Blender Heerlen:

‘Word niet wie je wilt zijn, ben wie je wilt worden’

4. Voorwaarden om ambitie te verzilveren

Urgentie voor woningbouwontwikkeling in Limburg en Heerlen is nu

Anno 2024 heeft Heerlen een aantal jaren achter de rug waarin de stad niet krimpt, maar (licht) groeit. Er zijn veel prachtige projecten in de binnenstad gekomen die echt kwaliteit uitstralen en die zowel het illustere verleden tonen (van Romeinen tot Koempels) als ook de frisheid en kracht van de huidige identiteit laten zien. Daarnaast is er landelijk een woningtekort van circa 400.000 woningen en verwachten we landelijk de komende jaren sterker dan in het verleden te groeien door (buitenlandse) migratie. We signaleren landelijk ook de tendens van een steeds verder uitdijende Randstad, en overheidsbeleid dat erop gericht is te komen tot een geleide extra huishoudensontwikkeling buiten de Randstad, in de zogenaamde Bandstad, en in specifiek aangewezen gebieden zoals Limburg Centraal. Er is dan ook momentum ontstaan om in Heerlen te koersen op uitbreiding van de stad en weer te gaan bouwen voor Heerlenaren én voor instromers van buiten tot die ambitie van circa 100.000 inwoners in 2050. Hiervoor zijn ook kansen, vooral wanneer ingezet wordt op pendelstromen uit het economisch scenario (zie paragraaf 2.4). Deze inzet op pendelstromen gaat echter niet vanzelf. Het is een buitengewoon complexe en ingrijpende trendbreuk die u wilt forceren. De omstandigheden hiertoe zijn echter beter dan in de afgelopen vijftien-twintig jaar.

Daarom staan hieronder zeven randvoorwaardelijke adviezen toegelicht om de ambitie te verzilveren.

4.1 Maak van Heerlen centrum het uithangbord van de stad, maar vergeet Heerlen als 'één geheel' niet



Meer gemiddeld worden op sociaal economische indicatoren in 2050. Dat betekent niet per definitie een 'gemiddelde Nederlandse gemeente' worden. Heerlen is namelijk uniek. Die unieke identiteit behouden en versterken is waar u naartoe moet blijven werken. Het positieve verhaal vertellen draagt daaraan bij. Dus: wat is Heerlen al wél. Heerlen is niet bang en durft. Dit mag uitgedragen worden in onder andere het centrumgebied en de organisatie van evenementen. Door het centrum een hotspot te maken worden alle aantrekkelijke faciliteiten van Heerlen

voor meer en meer mensen toegankelijk én zichtbaar aantrekkelijk. Belangrijk is ook het nieuwe elan heel zichtbaar te laten zijn (je moet het voelen, zien en horen!). En duidelijkheid bieden in waar gaat Heerlen naartoe? Mooi en krachtig voorbeeld hiervan is de liefdesbrief van wethouder Jordy Clemens⁷ (2024). In zijn liefdesbrief vertelt hij het positieve verhaal van Heerlen als pionier in stadmaken. De koers voor Heerlen Centrum is in gang gezet. Hierin moet zoveel mogelijk geïnvesteerd worden als uithangbord van de stad (ook belangrijk voor het economisch scenario).

Tegelijkertijd moet het verhaal van Heerlen breder getrokken worden dan alleen Heerlen centrum. Heerlen stad is één geheel. Zo zijn ontwikkelingen op andere plekken, denk aan Heerlen Noord, net zo belangrijk en interessant om van te leren en te groeien. We signaleren bovendien dat in de transitie van Heerlen Noord ook letterlijk ruimte zou kunnen ontstaan voor nieuwe geliefde

⁷ met in zijn portefeuille Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling

woonmilieus die pioniers en mensen van buiten trekken, bijvoorbeeld door particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap. We onderstrepen dat dit segmenten zijn die ook in Rotterdam Zuid en Almere het verhaal van de stad herschreven hebben.

Tabel 4: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Evenementen als visitekaartje voor de stad	Organiseer evenementen het hele jaar rond om Heerlen op de kaart te zetten. Werk ook aan terugkerende evenementen als visitekaartje voor Heerlen. Internationaal bekende voorbeelden hiervan in Nederland zijn Noorderzon in Groningen, de boekenmarkt in Deventer en Oerol op Terschelling. Bewaak hierbij wel de balans tussen milieu en ruimtegebruik. Benut hiervoor de omgevingstafels.	Gemeente Heerlen Cultuursector met lokale kunstenaars en artiesten Inwoners	Doorlopend
Placebranding voor Heerlen als geheel	Stel placebranding niet alleen af op Heerlen centrum maar trek dit ook breder. Heerlen is één en heeft daarmee één verhaal dat bestaat uit verschillende hoofdstukken en tijdlijnen. De ontwikkeling van de verschillende gebieden in Heerlen, waaronder Heerlen Noord, verdienen óók positieve aandacht. Waak ervoor dat de verhalen elan en veerkracht uitstralen!	Gemeente Heerlen NPHN Inwoners	Doorlopend

“Trots is de brandstof van onze inhaalrace”

Burgemeester Roel Wever en programma directeur Ron Meyer zetten hun schouders onder een generatielange aanpak om de impact die de sluiting van de kolenmijnen vijftig jaar geleden met zich mee bracht het hoofd te bieden. “Trots is de brandstof van onze inhaalrace” geven ze aan in de publicatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ‘Creativiteit, trots en een lange adem. Ervaringen en tips vanuit de 20 stedelijke focusgebieden’ (2023). “In ons Toekomstplan [spreken we] over een inhaalrace voor Heerlen-Noord. Daar heb je brandstof voor nodig, dat is de trots die veel inwoners [...] koesteren.” Daar wordt dankbaar gebruik van gemaakt. “Wij denken dat het belangrijk is om de schijnwerpers te zetten op de plekken waar mensen trots op zijn, letterlijk en figuurlijk”. Werken voor en met inwoners in Heerlen maakt dat er in de haarvaten van de samenleving gekeken kan worden naar de wensen en behoeften.

Foto: Auroraflat in Heerlen-Noord

Auroraflat is een zichtbaar symbool voor dé urban hoofdstad van het zuiden. Máár bovenal een kunstproject dat heeft gezorgd voor reuring, verbinding en toevallige ontmoetingen, op de kop van Heerlen-Noord.



4.2 Maak van Heerlen een bruisende studentenstad

Voor de doorontwikkeling van de groeiende kennisindustrie in Zuid-Limburg is voldoende en goede studentenhuysvesting van groot belang. Tegelijkertijd is voldoende banenkansen, ruimte voor creativiteit en ontwikkeling ook van belang. Om van Heerlen een bruisende studentenstad te maken zijn allianties nodig met de universiteiten van Aken en Maastricht en Zuyd hogeschool. Voldoende voorzieningen en evenementen dragen hieraan bij (zie 3.1). Ook is het nodig om infrastructuur te verbeteren zodat de 'daily urban systems' van studenten vergroot wordt. Het helpt wanneer de bereikbaarheid tussen bijvoorbeeld Aken en Maastricht met het openbaar vervoer verbeterd wordt. Belangrijk fundament daaronder zijn de bestuurlijke afspraken tussen onderwijsinstellingen en stad met afspraken over huysvesting van onderwijsinstellingen op aantrekkelijke plekken, en afspraken over studentenhuysvesting, zoals deze ook gesloten zijn.

Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Creëer levendigheid door voldoende voorzieningen	Een bruisende studentenstad kenmerkt zich door voldoende voorzieningen aan te bieden. Denk aan sport, recreatie en uitgaansgelegenheden. Neem contact op met de gemeente Maastricht om van elkaar te leren.	Gemeente Heerlen Onderwijs (Hogeschool en Universiteit Maastricht)	Korte termijn
Verbeter het openbaar vervoer	Om de 'daily urban systems' van mensen te vergroten domineert de reisafstand in tijd. Focus op voldoende reismogelijkheden naar Maastricht en de verbetering van de bereikbaarheid met Aken. Denk hiervoor out-of-the-box. Voorbeelden zijn Montpellier en Luxemburg die gratis OV aanbieden aan hun inwoners (en ook aan toeristen in Luxemburg). Een verbeterde bereikbaarheid draagt daarnaast direct bij aan de randvoorwaarde uit paragraaf 4.1.	Gemeente Heerlen Vervoerders OV Betrokken overheden in Duitsland	Korte tot middellange termijn

4.3 Diverse woonmilieus nodig voor aantrekken doelgroepen

De groei naar 100.000 inwoners vraagt om het aantrekken van verschillende doelgroepen. Specifiek de economische scenario's uit het woningbehoefteonderzoek (Stec Groep, 2024) laten zien dat een extra instroom naar de gemeente Heerlen mogelijk is. Nuance hierbij is dat een actieve inzet vereist is. Dit enerzijds rondom branding alsook in een diversiteit aan voorzieningen en woonmilieus. Levendigheid, muziek, winkels en werk/studie om de hoek helpen hierbij.



Ook meer woonmilieus dan sec stedelijk en suburbaan zorgen voor interesse bij meer mensen. Immers, niemand is gelijk. Op dit moment is de woningvoorraad in Heerlen relatief eenzijdig en betaalbaar. Dit past bij de huidige samenstelling van de stad en gemeente. Om nieuwe doelgroepen aan te trekken geven we in de volgende tabel principes mee voor de te versterken en nieuw te ontwikkelen woonmilieus. Steeds gelden de vier basis principes:

- **Grotere menging** van inkomenscategorieën.
- **Experimenteerruimte** bieden voor pioniers, zoals creatieve ondernemers en ontwerpers.
- **Aantrekken pioniers met experimentele woonproducten.**  voorbeeld in transformatielofts en casco-objecten en kluswoningen.
- **Vacatures invullen** door bovengemiddelde uitstroom uit het werkende leven tegen te gaan, bijvoorbeeld leraren, zorgmedewerkers, beleidsmedewerkers tegengaan door woonproducten voor deze doelgroepen te bieden.

Specifiek het bieden van experimenteerruimte in het wonen is nodig voor aantrekkelijke woonmilieus. De pioniers en mensen met lef zoeken naar iets unieks (zie hierboven 'nieuw te ontwikkelen'). Planologisch-juridische experimenteerruimte aanbieden is nodig om deze creatieveling en out-of-the-box denkers aan te trekken. Denk hierbij aan PO, CPO en woongemeenschappen. Ook in bestaande bouw is experimenteerruimte mogelijk, denk aan

loftliving wat elders niet te vinden of te betalen is. Hard nodig om uw groeiambitie te verzilveren, want nieuwbouw is nu nog overwegend standaard.

Tabel 5: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Financiële impulsen voor diverse woonmilieus	Het creëren van een uniek landschap aan woonmilieus maakt dat verschillende doelgroepen zich aangetrokken voelen tot Heerlen. Noodzakelijk hiervoor is een integrale benadering voor duurzaamheid, klimaatadaptiviteit, doorstroming en bereik- en toegankelijkheid. Daarmee moet niet alleen gekeken worden naar het wonen, maar ook naar de interveniërende functies en ruimten. Denk aan voldoende ontmoetings- en speelplekken. Om dit te realiseren zijn naast uitgewerkte visies en beleidsrichtingen ook de nodige financiële middelen noodzakelijk. Hiervoor geldt: hoe groter een gebundelde samenhangende impuls in een gebied is, hoe groter het resultaat.	Gemeente Heerlen Rijk Corporaties en beleggers Ontwikkelaars Samenwerking tussen partijen: stadshuwelijken	Korte termijn
Bied experimenteer-ruimte in het wonen	Experimenteerruimte stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woonvormen. Organiseer dit door openingen te bieden voor zelfbouw en transformatie. Zet bij planbeoordeling in op ruimtelijke kwaliteit (duurzaam, aanpasbaar, circulair) met voldoende ruimte voor creativiteit in ontwerp (zie tabel met leidende principes op de volgende pagina). Zelfbouw en casco ruimten goedkoop aanbieden voor initiatiefnemers die de stad laten bruisen. Dit kan ook met een tijdelijk karakter zodat gronden tijdelijk anders bestemd worden.	Gemeente Heerlen Pioniers: creatieve initiatiefnemers Corporaties	Korte termijn
Verleid kopers door woningen aan te bieden als 'transformatie-lofts'	Het narratief stevig uitdragen is belangrijk om mensen aan te moedigen aan de slag te gaan met een kluswoning. Start als gemeente samen met ondernemers en eigenaren in het centrum om beschikbare koopwoningen aan te bieden als transformatielofts. Noem hier ook sprekende voorbeelden bij, zoals de Jordaan in Amsterdam of Klarendal in Arnhem. Internationale voorbeelden als	Gemeente Heerlen Ondernemers en woningeigenaren	Korte termijn

Telliskivi in Tallin zijn ook interessant.

Tabel 6: Leidende principes voor een divers woonklimaat

Woonmilieu	Principes	Doelgroep	Inspiratie
Bestaand versterken			
Stedelijk <i>“Urban Heerlen” met nieuw cultureel ondernemerschap</i>	• Gestapelde woningbouw • Hoge dichtheden • Afgewisseld met ruime, groene plekken om je terug te trekken • Mix koop en huur, duur en betaalbaar • Mix woningtypes (van luxe lofts tot cascowoningen in historische panden) • Mix van functies	• Jongeren • Studenten • Starters (yuppen) • Jonge gezinnen • Stadspioniers • Empty-nesters • Ouderen met behoefte aan reuring	• Rotterdam • Berlijn • Leipzig
Suburbaan <i>“Vooroorlogse wijken en mijnwerkers-koloniën met een groen tintje”</i>	• De drie R'en: rust, reinheid en regelmaat • Vergelijkbare woningen, maar diversiteit op pand- en buurniveau • Veel groen en speelplekken • Woonerven • Geeft idee van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen nabij	• Wonen + werken in Heerlen • Sociale stijgers en nieuwkomers (midden en hoge inkomens) • Jonge gezinnen met behoefte aan rustig wonen	• Verdunning Heerlen Noord • Transformatie DSM-kantoor • Transformatie OU- en Zuyd-terreinen Heerlen
Nieuw te ontwikkelen			
Landelijk en dorps wonen <i>“Landelijk en een tikkeltje onconventioneel wonen in een dorpse setting”</i>	• Groen een nieuw leven inblazen met onconventioneel wonen • Verdunning	• Ecologische pioniers • Mensen met lef om de handen uit de mouwen te steken • Woon-gemeenschappen • CPO's	• Klein wonen in de Tippe, Zwolle • Oosterwold, Almere • Hof van Cartesius, Utrecht • Voedselbos • Erfdelen • Tiny houses

Bron: Stec Groep, 2024.

4.4 Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren

Afhankelijk zijn van migratie is omgaan met veel onzekerheid. Migratie is moeilijk te sturen door de afhankelijkheid van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociale, psychologische en/of economische gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Voor u hebben we zes spelregels om gericht mee te bewegen met ontwikkelingen door adaptief en proactief te programmeren.



Tabel 7: Overzicht spelregels voor omgaan met onzekerheid

Spelregel	Randvoorwaarden
1. Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering	- Kom tot marktstructurering door planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders op het woon-speelveld af te bakenen. Voorloper hierop is de gemeente Enschede met een actief team op adaptief programmeren. Daarnaast werkt ze samen met woningmarktpartners aan de gezamenlijke onderzoeken en uitvoering en heeft een afwegingskader en een monitoringssysteem ontwikkeld. Ook Maastricht is actief in adaptief programmeren. - Stel kaders op voor marktontwikkelingen en verwachtingen ("als dit.. dan dat ...") om toekomstige effecten vooraf mee te nemen in de programmering. Onder andere rondom migratie, economische conjunctuur en studentenpopulatie.
2. Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte in de programmering	- Zet zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de scenario's. - Heb 20% flexibele speelruimte in de programmering. Voeg hierin plannen toe die in enkele scenario's voordoen. Bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen of woningtypen.
3. Hanteer huishoudensontwikkeling en migratie als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op een alternatief scenario	- Houd focus op afgesproken kantelpunten. Wanneer één of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met betrokken woningmarktpartners in gesprek te gaan. - Monitor ontwikkelingen structureel, waarvan in ieder geval: huishoudensontwikkeling, migratie, leegstand woningmarkt verhuisgedrag en woonvoorkeuren. Werk tenminste om de twee tot 4 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek uit.
4. Zet in op kwalitatief goede plannen	- Scherp plancapaciteit aan door focus op PMC en woonmilieu. - Kijk breder dan grondexploitatie naar maatschappelijke impact.
5. Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad	- Overweeg flexibele woningen op braakliggende ontwikkellocaties. - Bouw voor de doorstroming door een zo lang mogelijke verhuistrein in gang te zetten.
6. Adaptief programmeren betekent	Zet een goede procesarchitectuur op. Doe dit in samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars

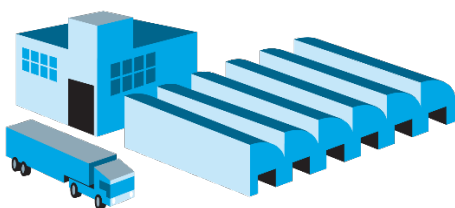
ook: een andere
werkwijze

- Zet een licht en gerichte monitorsystematiek op en verbind deze aan de programmering uw bestaand instrumentarium.

Tabel 8: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Zet in op no-regret woningtypen	Voor woningtoevoeging is bij adaptief en proactief programmeren de inzet op lange termijn belangrijk (voor keuzes op de korte termijn). Zet altijd in op de no-regret PMC's. Het woningbehoefteonderzoek (2024) toont dat dit nultredenwoningen zijn. Voor dit segment is een passende woonomgeving nabij voorzieningen belangrijk. Het segment is dan interessant voor ouderen, kwetsbare doelgroepen met een (toekomstige) zorg- en ondersteuningsvraag. Mocht dit segment niet ingevuld kunnen worden dan is het ook interessant voor studenten, alleenstaanden en stellen.	Gemeente Heerlen Ontwikkelaars	Korte termijn
Aantrekken andere doelgroepen vereist actieve inzet	Maak bij korte termijn keuzes de scenario's voor lange termijn leidend. Kom zo 'los' van de acute marktdruk en blijf bouwen voor lange termijn behoefte. Inzet op aanvullende, minder robuuste PMC's vereist daarmee extra inzet en monitoring.	Gemeente Heerlen	Doorlopend
Organiseer een periodiek overleg voor een passende procesarchitectuur	Intensiveer samenwerking met uw woningmarktpartners, werk met een doorbouwteam waarin u werkt volgens de plan-do-check-act-principe. Bespreek de resultaten elk kwartaal. Samen bereikt u meer!	Gemeente Heerlen Relevante woningmarkt-partners	Elk kwartaal

4.5 Maak afspraken met bedrijven over wonen in Heerlen



Anno 2024 heeft Heerlen een aantal jaren achter de rug waarin de stad niet krimpt, maar (licht) groeit. Er zijn veel prachtige projecten in de binnenstad gekomen die echt kwaliteit uitstralen en die zowel het illustere verleden tonen (van Romeinen tot Koempels) als ook de frisheid en kracht van de huidige identiteit laten zien.

Daarnaast is er landelijk een woningtekort van circa 400.000 woningen en verwachten we landelijk de komende jaren sterker dan in het verleden te groeien door (buitenlandse) migratie. Er is dan ook momentum ontstaan om in Heerlen te koersen op uitbreiding van de stad en weer te

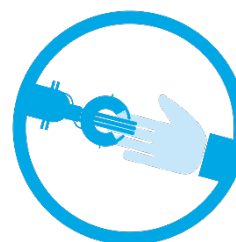
gaan bouwen voor Heerlenaren en instromers van buiten. Voldoende baankansen zijn evident, net als voldoende woonruimte. Maak hiervoor afspraken met toonaangevende bedrijven in Heerlen en de regio. Denkbaar zijn afspraken met ASML over het aanmoedigen van werknemers om in Heerlen te wonen en het planmatig faciliteren van woningen voor ASML-ers.

Tabel 9: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Werk een intentie-overeenkomst uit met toonaangevende bedrijven	Werk met bedrijven als ASML Medtronic ⁸ en Brightlands een samenwerkingsovereenkomst uit om samenwerking rondom wonen, werken en onderwijs te borgen. Zet in deze intentieovereenkomst onder andere het stimuleren van wonen in Heerlen en het presenteren van ontwikkelingen aan scholieren en studenten om werken in de regio te promoten.	Gemeente Heerlen Bedrijven met regionale arbeidsmarkt Onderwijs	Middellange termijn

4.6 Blijf werken aan innovatie en specialisatie

Blijvend innoveren is nodig om niet achter te gaan lopen. In baankansen is dit direct terug te zien wanneer innovatie werkgevers inhaalt. Soms betekent dit als de wind verandert je zeilen bijsturen. En soms betekent dit je eindbestemming veranderen, met de wind mee. Alleen zo kunt u jonge huishoudens aantrekken die betrokken zijn bij alles wat nieuw en uitdagend is. Ook voor de economie in de gemeente Heerlen en de regio is dit belangrijk. We raden aan dat u de specialisatie van Medtech verder aanjaagt en andere groeiende sectoren stimuleert verder te groeien. Denk hierbij aan de verdere ontwikkeling van De Smart Services Campus, Brightlands Campus en de plannen rondom de Einstein-telescoop.



Tabel 10: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Bied ruimte voor specialisatie en innovatie in de MedTech-sector	Door te specialiseren kan Heerlen expert zijn en blijven. Innovatie en specialisatie is nodig om voorop te lopen in de markt. Doe dit door letterlijk voldoende ruimte te bieden voor uitbreiding van campussen. Het gaat hier om bedrijfs- en onderwijsgebouwen, maar ook om voldoende woonplekken voor studenten en starters. Werk daarnaast ook aan evenementen (zie 4.1) gerelateerd aan dit thema om (inter)nationale bekendheid te	Gemeente Heerlen In nauw contact met de MedTech sector	Korte tot middellange termijn

⁸ Of breder de Medtech, als onderdeel van het bestaande pact Medlands Parkstad

genereren en kruisbestuiving mogelijk te maken.

4.7 U kunt het niet alleen, inzet van andere overheden is essentieel

De ambitie om een trendbreuk in Heerlen te bewerkstellingen van krimp naar groei, met een draagkrachtige balans op sociaal economisch vlak vergt als gemeente een langjarige consequente koers, met commitment op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Dit kunt u echter niet alleen! Het vergt een gezamenlijk commitment van verschillende overheidslagen (regio, provincie, rijk), met een (permanente) toestroom aan financiële middelen om herstructurering in de stad mogelijk te maken. Dergelijke transitietrajecten vragen een langdurige (financiële) impuls. Lokale en regionale overheden missen financiële middelen en andere (markt)partijen doen vaak niet mee in de investering omdat de investeringen onrendabel zijn of als onrendabel beschouwd worden, waar het gaat om sec de vastgoedexploitatie. Daarnaast hebben transitietrajecten lange doorlooptijden wat financiële risico's met zich mee brengt.

Tabel 11: Acties als aanzet voor uw handelingsperspectief

Wat	Toelichting	Wie	Wanneer
Benut bestaande overleggen voor lokaal en regionaal commitment	Het is aan de ambtelijke en bestuurlijke organisatie van Heerlen om het positieve verhaal samen uit te dragen. Doe dit in interne overleggen binnen de organisatie. Spreek elkaar hierop aan. Doe dit ook in de regionale gesprekken. Pak het podium voor Heerlen omdat ze dat nodig heeft om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen.	Gemeente Heerlen	Doorlopend
Langdurige financiële impulsen organiseren	Structurele inzet voor sociaal economische transitie is nodig voor een langdurig effect. Kleine, gefragmenteerde impulsen kunnen niet het resultaat leveren voor verregaande transitie. Voor een transitie geldt: wat je aandacht geeft groeit. Het tempo verschilt echter per persoon, locatie of organisatie. Een langdurig en structureel karakter van impulsen is daarom nodig om iedereen mee te kunnen krijgen (bijvoorbeeld zoals genoemd in 4.3).	Gemeente Heerlen	Doorlopend

Bijlage: Overzicht innovatieve bedrijven

Tabel 12: Beeldbepalende innovatieve bedrijven in Heerlen

Beeld bepalende partij	Type bedrijf	Activiteit in Heerlen	Innovatieve thema's en website
Medtronic B.V.	Technologische oplossingen voor complexe medische problematiek	Service & Repair Center of Excellence (COE) verantwoordelijk voor het uitvoeren van een volledige service (correctief en preventief) voor de producten van alle therapiegroepen van Medtronic.	Health, Hightech www.medtronic.com/nl-nl/over/medtronic-nederland.html
Everris International B.V.	Agriculture specialist, denk aan duurzame kunstmest en oplossingen voor biodiversiteit op golfbanen	Hoofdkantoor en productie/logistiek	Agrifood, Health, Hightech www.everris.com/explore/
Abbott Vascular Netherlands B.V.	Baanbrekende vasculaire technologieën helpen mensen met hart- en vaatziekten om weer gezond te worden, zodat ze weer een actief leven kunnen leiden.	R&D: nieuwe ontwikkelingen en innovatieve technologieën waarmee artsen de behandeling van vaatziekten steeds verder kunnen verbeteren. Een ander innovatief product is gericht op behandeling van mitralis regurgitatie.	Agrifood, Health www.nl.abbott/about-us/abbott-in-netherlands.html
DSM	Chemisch concern dat in transitie is naar meer biobased (nutrition)	R&D en productie. Nu ook nog hoofdkantoor, in 2024 verplaatst het hoofdkantoor naar Maastricht	Chemie, Health www.dsm.com/nederland/nl_NL/home.html
Avient Protective Materials B.V.	Maken materialen (composiet, vezels, kunststoffen) voor allerlei toepassingen	Technology Center, Manufacturing Plant.	Agrifood, Chemie, Circulair, Health, Hightech https://www.avient.com/products/vinyl-formulations

Bron: Innovatiespotter. Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 13: Minder bekende, zeer innovatieve bedrijven in Heerlen

Bedrijf	Type bedrijf	Activiteit in Heerlen	Innovatieve thema's en website
Phenospex B.V.	Duurzame en innovatieve landbouw. Dit bedrijf maakt apparaten waarmee planten gescand worden en bv de droogte van de grond gemeten kan worden, zo wordt de verzorging efficiënt geautomatiseerd.	Hoofdkantoor in Heerlen, opereert wereldwijd	Agrifood, ICT Innovatie clusters: Future Food Fund, Innovatie Prestatie Contracten subsidie RVO LIOF https://phenospex.com/company/
Simac Masic B.V.	High-tech machinebouw, mechatronica en machine maintenance	Productie en R&D	Health, Hightech, ICT Innovatie clusters: Mikrocentrum Slimmer Leven 2020 https://www.simac.com/nl

Bron: Innovatiespotter. Bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 23 juli 2024

Projectnummer: 23.273

Opdrachtgever: Gemeente Heerlen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting & Arlinde Dul

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl