

Ambitie- en visiedocument Wonen

Nieuw Heerlens Woonfundament: Woonstad Heerlen in Balans en Bloei

1. Aanleiding voor en principes van het Nieuw Woonfundament

Heerlen is een unieke stad, met een inspirerend verleden en een veelbelovende toekomst, en veerkrachtige inwoners die soms dwars tegen de stroom in zichzelf en de stad vooruit stuwten. Dit is een bron van grote trots.

Tegelijkertijd kent Heerlen grote uitdagingen. Het Heerlense woon- en leefklimaat is uit balans. Het gebrek aan balans valt af te lezen aan graadmeters zoals de Leefbarometer, SES-WOA-scores, en aan de schaarste aan passende woningen voor verschillende doelgroepen. Aan die statistieken, echter, ligt een volkshuisvestelijke realiteit ten grondslag met enorme sociaal-ruimtelijke weerslag. De samenstelling en staat van de Heerlense woningvoorraad wijkt sterk af van landelijke gemiddeldes. Heerlen kent een grote oververtegenwoordiging van goedkope particuliere huurwoningen, goedkope koopwoningen (getuige de overconcentratie van lage energielabels veelal in kwetsbare staat), en kwetsbare voorraad sociale huurwoningen.

In veel buurten en wijken leidt de resulterende eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad voelbaar tot hyperconcentraties van kwetsbaarheid en armoede. Zoals overall krijgen veel mensen die het moeilijk met zichzelf hebben, het ook sneller moeilijk met elkaar – temeer wanneer de doorstroom zo enorm is dat sociale cohesie gestaag afbrokkelt. Heerlen huisvest namelijk aanzienlijke aantallen kwetsbaardere inwoners van gemeenten die onvoldoende passende woningen realiseren, en zo bewogen worden hun heil te zoeken in Heerlense buurten waar de leefbaarheid en veerkracht al (zwaar) ondergemiddeld zijn. De woningmarkt, zoals het Nationaal Programma Heerlen Noord in recente rapporten op urgente wijze inzichtelijk maakte, functioneert op deze manier als een onrechtvaardige sorteermachine.

Onze doelstelling is om die machine de komende decennia zodanig bij te stellen dat het woonklimaat in Heerlen weer in balans komt, en onze gemeenschappen versterkt worden. Met het stevige beleidspakket Grip op Wonen is eind 2023 al een belangrijke stap in die richting gezet. Op die weg gaan we door. De bijstelling die we voor ogen hebben vereist echter ook een fundamenteel nieuwe benadering van de Heerlense woonprogrammering. Waar volkshuisvestelijke eenzijdigheid in het verleden als natuurlijke uitkomst van de orde der dingen werd gezien, zetten we nu vol en zelfbewust in op gemengde wijken – op volkshuisvestelijke balans. Waar de krimpgedachte tot voor kort een stevige rem plaatste op aanvullende woningbouw, verleggen we op basis van rijk onderbouwde scenariostudies nu de koers naar gezonde groei – naar volkshuisvestelijke bloei. Zo slaan we een Nieuw Heerlens Woonfundament.

Dit fundament kent twee principiële pijlers.

1) *Bloei: We kiezen voor gezonde groei;*

De krimpgedachte is ten grave gedragen, Heerlen kiest nu vol overtuiging voor groei. Groei is echter niet een doel op zichzelf, maar een instrument om tot een gebalanceerde woningvoorraad en gemeenschap te komen. Dit betekent dat onze aanvullende woningbouwambitie zich primair richt op woonsegmenten die op dit moment ondervertegenwoordigd zijn in Heerlen. Voor de stad als geheel betekent dit een focus op het toevoegen van woningen in het midden en hoge segment. Dit zal vooral zijn weerslag krijgen in buurten en wijken met voornamelijk goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Andersom betekent dit ook het toevoegen van bijvoorbeeld sociale huurwoningen in buurten en wijken waar dit segment nu nog juist ondervertegenwoordigd is;

2) *Balans: We mengen zonder te verdringen;*

Gebalanceerde volkshuisvesting is géén vervangingsopgave. Het toevoegen van nu nog ontbrekende segmenten impliceert geenszins dat er voor bestaande woonsegmenten en hun bewoners in Heerlen geen plek is. Sterker nog, het tegenovergestelde is waar. Zoals het onderzoek dat dit visie- en ambitiedocument ondersteunt laat zien, is het aandeel passende woningen voor midden tot hogere inkomens in Heerlen echt onvoldoende. Dat betekent dat Heerlenaren in die categorieën, veelal mensen die net wat meer gaan verdienen en bijvoorbeeld in een levensfase komen dat ze hun eerste

huis willen kopen en/of een gezin willen stichten, al snel op gemeenten buiten Heerlen zijn aangewezen. Een thuis (blijven) bieden in Heerlen is onze eerste prioriteit.

In het licht van de vergrijzing en de nieuwe dynamiek die Heerlen inmiddels kent en verder wenst te brengen, stellen we de stad daarnaast ook open voor nieuwkomers in de genoemde segmenten. Aanvullende woningbouw in het midden tot duurdere segment is daarvoor een vereiste. We zorgen ervoor dat de menging die dankzij deze toevoeging mogelijk wordt niet leidt tot verdringing uit onze sociale stad: het aandeel huurwoningen van woningcorporaties in onze woningvoorraad blijft gelijk, zoals dat ook in de Meerjarige Prestatieafspraken is vastgelegd.

Dit stuk werkt het Nieuwe Heerlense Woonfundament uit in 4 onderdelen. Het eerste deel werkt het principe 'mengen zonder te verdringen' verder uit. Het tweede deel staft de Heerlense gezonde groeiambitie met de bevindingen uit het onderliggende onderzoek. Het derde deel biedt enkele handelingsperspectieven als startpunt voor de verwerkelijking van de koerswijziging die met dit Nieuwe Woonfundament wordt bestendigd. Deze delen worden ondersteund door drie onderliggende onderzoeken die als bijlage zijn toegevoegd, te weten:

- i. Verkenning plusambitie woningbouw in Heerlen in 2050, Scenario- en effectenstudie voor de woonambitie in 2030, 2040 en 2050 in Heerlen;
- ii. Effectenstudie Heerlen;
- iii. Woonbehoefte-onderzoek Heerlen.

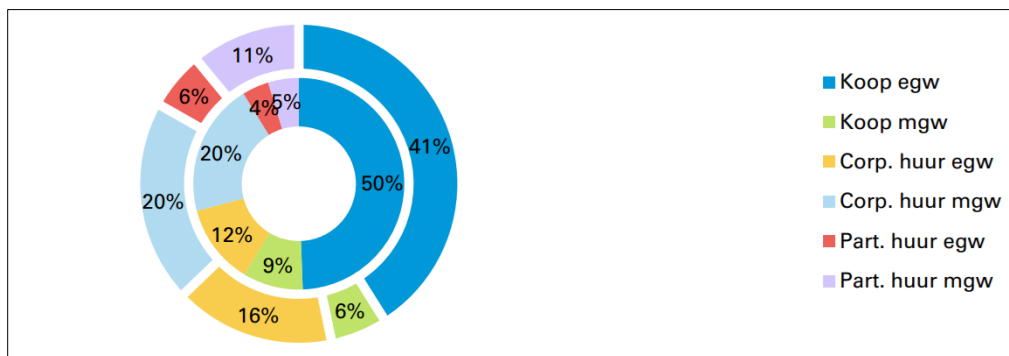
2. Balans: Mengen zonder te verdringen

2.1 Huidige situatie

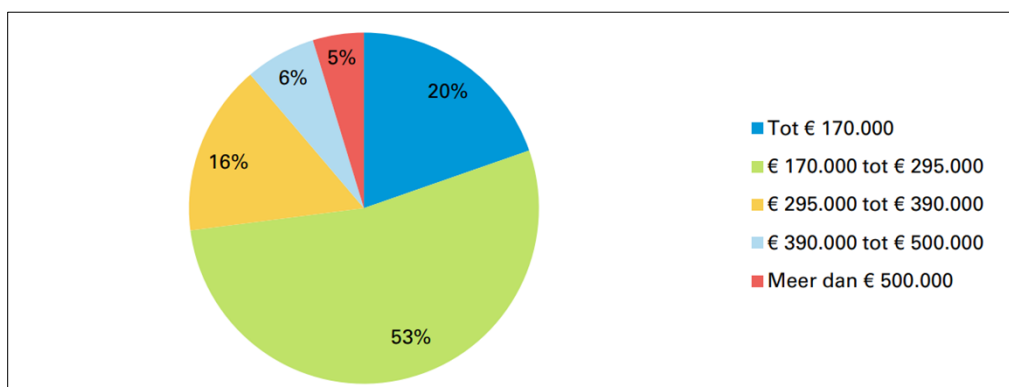
Figuur 1 toont de eigendomssituatie in de Heerlense woningvoorraad op dit moment. Wat onmiddellijk opvalt: waar het aandeel corporatiehuurwoningen in Heerlen licht groter is dan het landelijk gemiddelde, is het aandeel particuliere huurwoningen bijna twee keer zo groot als het landelijk gemiddelde. Het aandeel koopwoningen, daarentegen, ligt in Heerlen een stuk lager dan het landelijk gemiddelde. Figuur 2 laat bovendien zien dat liefst driekwart van de Heerlense koopwoningen in de twee laagste prijsklassen valt.

Tabel 1 biedt inzicht in de weerslag van deze ongebalanceerde samenstelling van onze woningvoorraad op de samenstelling van onze bevolking. Door gebrek aan balans in onze woningvoorraad organiseert Heerlen concentraties van armoede, en biedt weinig tot geen ruimte aan sociale mobiliteit. Wie immers een hoger inkomen krijgt, heeft zeer beperkte keuze en zal dus vaak buiten Heerlen moeten zoeken. Onderliggend onderzoek brengt de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld, en laat zien dat het passende aandeel met name beperkt is voor middeninkomens (86%) en hoge inkomens (36%). Het aandeel woningen in hogere segmenten is dus beperkt; logischerwijs is het aandeel huishoudens met een dikkere beurs in de Heerlense samenleving dan ook flink lager dan het landelijk gemiddelde. Deze situatie maakt het, wederom logischerwijs, erg moeilijk om in Heerlen te komen tot gemengde wijken. Er valt, simpel gesteld, relatief weinig te mengen op dit moment.

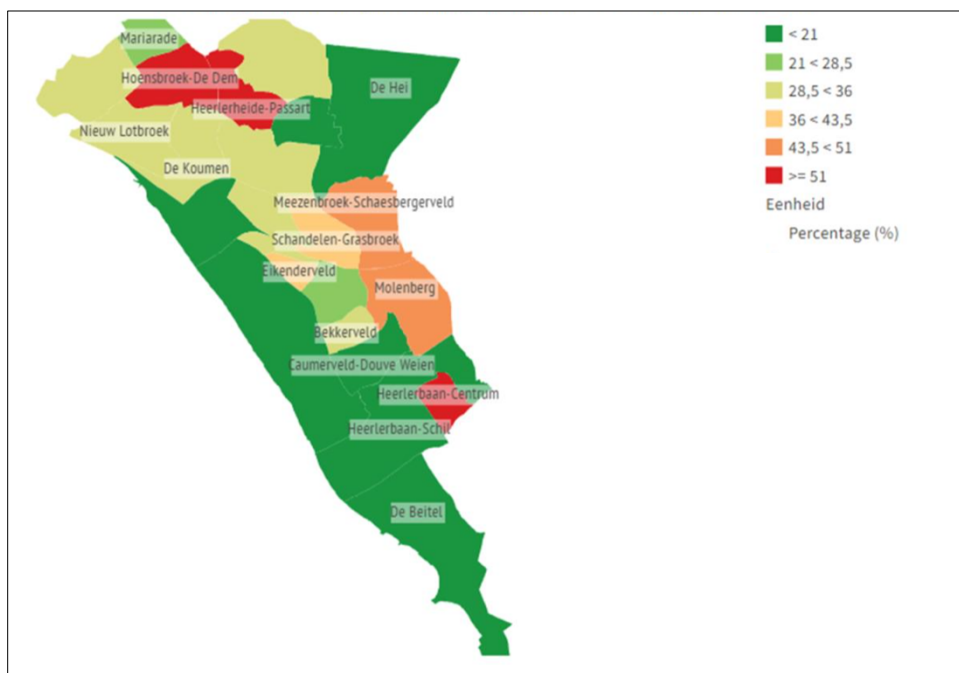
Figuur 3 biedt inzicht in de huidige verdeling van woonsegmenten over de stad. Als we corporatiehuur als een (ontegenzeggelijk onvolmaakte) indicator voor de spreiding van segmenten over de stad nemen, zien we dat de ongebalanceerde samenstelling van de Heerlense woningvoorraad ook nog eens ongelijk verdeeld is over de stad. Niet uitsluitend, maar wel met name in het noorden van de stad zien we wijken met een zeer hoge concentratie van corporatiehuur. Binnen deze wijken bestaan bovendien buurten met zeer opvallende eenzijdigheid. Zo bestaat de buurt Weggebekker voor 88% uit corporatiehuur, en 8% particuliere huur.



Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom in Heerlen (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring). Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2024). Egw = eengezinswoning. Mgw = meergezinswoning. Corp. = corporatie, Part. = particulier.



Figuur 2: Koopwoningen naar prijsklassen in Heerlen. Bron: WOZ-gegevens gemeente Heerlen (2023), bewerking Stec Groep (2024).



Figuur 3: Percentage huurwoningen (woningcorporaties) in wijken van Heerlen. Bron: Etal.

Inkomensgroep	Gemeente Heerlen	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot €27.725 / €37.625)	41% (17.500)	37% (2.940.575)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (tot €27.725 / €37.625 tot €47.699 / €52.671)	23% (9.845)	15% (1.191.460)
Middeninkomens (€47.699 / €52.671 tot €63.355)	13% (5.445)	11% (908.820)
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€63.355 tot €78.500)	8% (3.405)	10% (768.905)
Hoge inkomens (> €78.500)	15% (6.440)	27% (2.126.370)
Totaal	100% (42.635)	100% (7.936.130)

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep. Bron: CBS-microdata (2024, inkomen over 2021, indexatie prijsgrenzen 2024), bewerking Stec Groep (2024).

2.2 Gewenste situatie

Richting 2050 wil Heerlen via gezonde groei uitbloeien in een stad van zo'n 100.000 inwoners waarin onze achterstanden zijn ingehaald en we een gemiddeld sociaal-economisch profiel hebben. Deze weg naar dit doel is per definitie interdisciplinair, en raakt aan allerlei aspecten, van onderwijs tot economie tot gezondheid. Een absoluut noodzakelijke voorwaarde, echter, is een passend, gebalanceerd en dus gedifferentieerd woningaanbod. Om dit te bereiken zetten we in op de volgende vier speerpunten:

2.2.1 Van segregatie naar differentiatie

Figuur 3 illustreert, op basis van woningcorporatiebezit als indicator, dat de toch al ongebalanceerde samenstelling van de Heerlense woningvoorraad onregelmatig over de stad verdeeld is. Het is geenszins het geval dat corporatiebezit per se een indicator is van lage leefbaarheidscijfers, of kwetsbaarheid. Woningcorporaties en hun huurders zijn cruciale strategische partners in onze missie om in de hele stad tot een gebalanceerd woonklimaat te komen. In hoge concentratie, echter, kan het wel een indicator zijn van clustering van sociaal-economische kwetsbaarheid. En achter die clustering gaat, zo wijst de praktijk uit, ook vaak een concentratie van meervoudige problematiek schuil. Deze concentratie is in wezen een vorm van sociaal-economische segregatie. Heerlen wil die segregatie met felheid tegengaan. Een centraal instrument daartoe is differentiatie van het woningaanbod. Het aandeel corporatiebezit per Heerlense wijk varieert nu van 6% tot 78% - een gigantisch verschil ten opzichte van het gemiddelde van 36% in de stad als geheel. In het belang van meer balans hanteren we van nu af aan een algemene *volkshuisvestelijke bandbreedte* op wijkniveau. Die houdt in dat we de programmering zo vormgeven, dat we met als stip aan de horizon in 2050 in alle wijken niet meer dan 15% van het gemiddelde aandeel corporatiebezit afwijken. Inzettend op een stabiel aandeel corporatiebezit van (zoals nu) 36% betekent dit dat het aandeel corporatiebezit in Heerlense wijken in 2050 niet minder dan 21% kan bedragen, en niet meer dan 51%. Het moge duidelijk zijn dat deze richtlijn geen wet van Meden en Perzen is. In sommige wijken, zie de Beitel, zijn er bijvoorbeeld zo weinig woningen dat deze omwenteling mogelijk niet realistisch is. Dit soort voorbeelden niettegenstaande is het aanhouden van deze bandbreedte de komende decennia een cruciale leidraad richting gezonde, gemengde wijken.

2.2.2 Een diverser koopaanbod

Als spreiding van corporatiebezit één kant van de differentiatie-medaille is, is toevoeging van nu ondervertegenwoordigde koopwoningen de andere kant. Gezien de huidige samenstelling van onze woningvoorraad en het gebrek aan passende woningen voor het midden- en hogere segment, zetten

we primair in op toevoeging in die categorieën. Dat kan door nieuwbouw, maar uiteraard ook door bijvoorbeeld transformatie en benutting van de in Heerlen nog bovengemiddelde leegstand. In lijn met bovenstaande logica sturen we op een verdeling van dit soort toevoegingen over de stad op een manier die differentiatie in wijken bevordert, onder andere door de eind 2023 vastgestelde doelgroepenverordening zoals reeds voorgenomen in te bedden in het omgevingsplan. In eenzijdig samengestelde buurten met vooral sociale en particuliere huur verwelkomen en stimuleren we van nu af aan actief eerst en vooral toevoeging van woningen in de ontbrekende segmenten, om op die manier extra draagkracht te introduceren. Dat kan op grote schaal met bijvoorbeeld nieuwbouw, maar ook met “chirurgische” ingrepen op hele kleine schaal door middel van bijvoorbeeld transformatie.

2.2.3 Aanpak kwetsbare particuliere verhuur

Afgezet tegen het landelijk gemiddelde heeft Heerlen een disproportioneel groot aandeel particuliere verhuur in de woningvoorraad. De afgelopen jaren was Heerlen een magneet voor investeerders in particuliere verhuur die vaak druk op de leefbaarheid met zich meebracht. Woningen werden gekocht, veelal gesplitst, en voor soms volledig uit het lood geslagen prijzen aan zo veel mogelijk mensen verhuurd. Vaak ging het hierbij om mensen in kwetsbare posities, veelal van buiten Heerlen, die zich door hun omstandigheden niet kunnen binden aan de gemeenschap. Met het beleidspakket Grip op Wonen heeft Heerlen deze trend een halt toegeroepen, daarin geholpen door landelijke ontwikkelingen in wetgeving en woningmarkt. Op die weg gaan we door, bijvoorbeeld door gebruik te maken van aanvullende handvatten uit de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Een kans die zich in dit opzicht voordoet is de significante behoefte aan middenhuur-appartementen en nultredenappartementen, met name voor senioren. Wanneer verhuurders hun woonproduct verschuiven naar deze doelgroep, spelen ze in op bestaande behoefte én dragen bij aan een gebalanceerder woonklimaat. Heerlen faciliteert dan ook graag dergelijke verschuivingen.

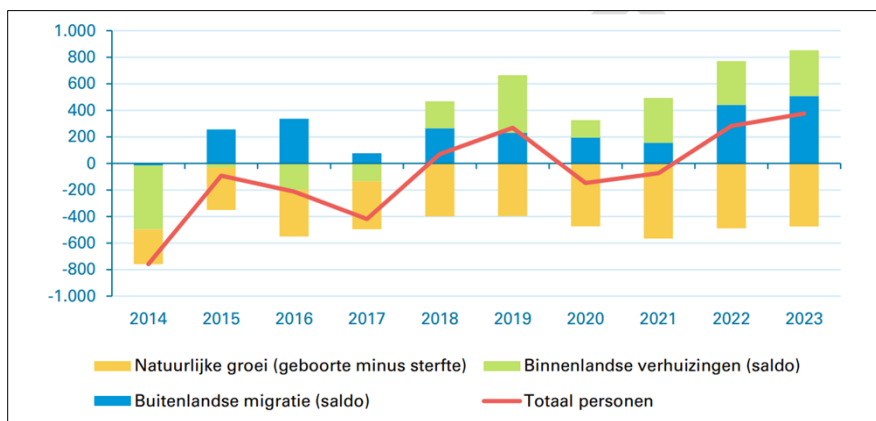
2.2.4 Fair share van aandachtsgroepen

Heerlen huisvest buitenproportioneel veel aandachtsgroepen, onder andere door het hoge aandeel particuliere verhuur en de aanwezigheid van veel bovenlokale voorzieningen op het snijvlak van wonen en (geestelijke gezondheids)zorg. We zetten op verschillende manieren in op gezondere spreiding van dit soort huisvesting. Afstapeling is daarbij het centrale devies. Binnen Heerlen zelf doen we dat al, bijvoorbeeld met de als onderdeel van Grip op Wonen vastgestelde draagkrachtstoets. Op regionaal, provinciaal, én landelijk niveau spannen we ons de komende jaren extra in om overal de implementatie van solidair woonbeleid te bevorderen. Het is van groot belang dat niet alleen Heerlen volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid neemt, maar juist ook gemeenten die nu te weinig (in ieder geval ondergemiddeld) aandachtsgroepen in het bijzonder, en lagere inkomens in het algemeen, huisvesten.

3. Bloei: Gezonde groei

3.1: Huidige situatie: de krimp voorbij

In Heerlen heeft net als in de rest van onze regio jarenlang een krimpfilosofie geheerst en een vicieuze cirkel in werking dreigde te brengen: we zagen demografische teruggang, daardoor bereidden we ons met restrictief woningbouwbeleid voor op demografische teruggang, daardoor kregen we demografische teruggang. Die krimpgedachte zijn we inmiddels voorbij: Heerlen wil groeien, en maakt daar werk van – onder andere met dit nieuwe Woonfundament. Hoewel ontgroening en vergrijzing uitdagingen blijven die niet onderschat mogen worden, weten we ons in onze groeiambitie inmiddels gesterkt door recente bevolkingscijfers (zie figuur 4). Sinds 2014 is er een positief buitenlands migratiesaldo, en sinds 2018 ook een positief binnenlands migratiesaldo in Heerlen. Er verhuisden dus zowel vanuit het buitenland als vanuit elders in Nederland zelf meer mensen naar Heerlen dan andersom. Als gevolg daarvan groeide de Heerlense bevolking in 4 van de afgelopen 5 jaar. Deze cijfers laten zien dat een groeiend Heerlen niet alleen realistisch, maar dankzij een lichte trend ook al realiteit is.



Figuur 4: Ontwikkeling aantal personen per jaar in Heerlen, 2014-2023. Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024, bewerking door Stec Groep (2024)).

Naast de haalbaarheid van onze groeiambitie, is het ook zinnig om de wenselijkheid van die ambitie te staven. Daartoe is in het onderliggende onderzoek een zogenaamde Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) uitgevoerd. In deze MKBA is gekeken naar vier scenario's:

- **Basisscenario:** in dit scenario volgen we officiële demografische verwachtingen o.b.v. met name vergrijzing en vindt er geen interventie plaats vanuit de gemeente in samenwerking met partners;
- **Scenario 1:** in dit 'migratiescenario' gaan we uit van recente migratiecijfers zoals die ook uit woonbehoefteonderzoek blijken;
- **Scenario 2:** in dit economische groeiscenario gaan we uit van een stevige interventie - optimale inzet vanuit de gemeente in samenwerking met partners, met resulterende cijfers uit het woonbehoefteonderzoek;
- **Scenario 3:** in dit theoretische maximale groeiscenario laten we zien wat het zou betekenen om Heerlen naar landelijke gemiddeldes te brengen op een aantal cruciale parameters. De meerwaarde van dit scenario is dat het de voorgaande scenario's van nog meer context en perspectief voorziet.

Vervolgens is ieder scenario uitgewerkt in implicaties binnen een fysieke pijler (de vastgoedportefeuille) en een sociaal-maatschappelijke pijler, waaronder de kosten van in- en uitstroom. Deze implicaties zijn gebundeld in een maatschappelijk kosten en baten saldo uitgedrukt in miljarden euro's. Zoals Tabel 2 laat zien kan ingrijpen in Heerlen richting gezonde groei zorgen voor een positief saldo dat liefst €5,25 miljard tot €30,81 miljard positiever uitvalt ten opzichte van het basisscenario. De stuwende factor hierin zijn de relatief hoge sociaalmaatschappelijke kosten bij niet ingrijpen, en daarmee samenhangend het uitgangspunt dat de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen de gemeente jaarlijks achterblijft bij niet ingrijpen.

Scenario	Pijler 1 (Vastgoed)	Pijler 2 (Sociaal-maatschappelijk)	Totaal	Verskil met basisscenario
Basisscenario	13,44	-14,22	-0,78	-
Scenario 1	19,78	-15,31	4,47	5,25
Scenario 2	27,99	-17,58	10,41	11,19
Scenario 3	49,99	-19,96	30,03	30,81

Tabel 2: Uitkomsten effectenstudie Heerlen, 2024-2050 (in miljard €). Bron: Analyses Stec Groep (2024). Bedragen in miljarden. Afgerond op één decimaal.

3.2: Groeikansen uitgewerkt

De groeitrend van de afgelopen jaren laat zien dat groei haalbaar is. Hoe die groei eruit ziet, echter, behoeft nadere toelichting. Hierin voorziet het onderzoek waar dit Nieuwe Woonfundament op rust ruimschoots. Samengevat zetten we in op vier groeikansgroepen, die draagkracht aan de stad toe kunnen voegen en tezamen groeiscenario 2 haalbaar maken.

3.2.1 Behouden en faciliteren Heerlense doorstromers, opkrabbelaars en gezinstichters

Zoals besproken is het passende aandeel woningen in het midden en hoge segment in Heerlen te laag. Dat betekent dat veel Heerlenaren die door willen stromen naar een wat ruimere woning, opkrabbelen na een moeilijke periode zoals een scheiding, of klaar zijn een gezin te stichten, al redelijk snel buiten Heerlen zullen zoeken. Het voorkomen van die uitstroom van stadsgenoten door de woningvoorraad in het juiste segment uit te breiden is de eerste stap richting groei;

3.2.2 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. Die zien we sterk in bijvoorbeeld de industrie, maar ook in publieke sectoren als het onderwijs. Een groot deel van deze uitstroom zal door onze eigen gemeenschap opgevangen worden. Er staan immers veel jonge Heerlenaren en Parkstedelingen klaar om aan de slag te gaan voor onze regio. Om de volledige uitstroom door pensionering op te vangen, zullen we echter ook voor een belangrijk deel werknemers van elders verwelkomen. Dit kan een draagkrachtige migratie-instroom op gang brengen die onze gemeenschap komt versterken. Door de woningvoorraad slim uit te breiden en aan te passen, zorgen we dat we als stad zowel mooie banen als mooie woningen in de aanbieding hebben voor zowel mensen die hier al wonen, als voor mensen die ons willen komen versterken;

3.2.3 Aantrekken huishoudens die in Heerlen werken en buiten Parkstad 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, wat stevig bij kan dragen aan gezonde groei.

3.2.4 Huishoudensgroei van elders aantrekken door toename werkgelegenheid op groeimagneten, zoals Medlands, Brightlands en zelfs ASML

Er wordt economische groei verwacht in en rondom Heerlen dankzij magneten als Medlands en Brightlands, die actief zijn in innovatieve sectoren de komende jaren een bovengemiddelde werkgelegenheidsontwikkeling kennen. Een toename van werkgelegenheid elders in Nederland kan ook leiden tot een toename van de woonvraag in de gemeente Heerlen, mits we verstandig inspelen op de behoefte. Een tot de verbeelding sprekend voorbeeld is ASML, dat op een klein uur afstand van Heerlen duizenden nieuwe werknemers aantrekt die uiteraard ook een woning zoeken.

3.3 Scenariostudies in huishoudens- en inwoneraantallen

Bovenstaande maakt duidelijk dat het zowel wenselijk als haalbaar is om als stad te groeien door gebalanceerde, gezonde uitbreiding en verrijking van onze woningvoorraad. Dat betekent geenszins dat succes gegarandeerd is. Het verzilveren van deze kans vergt een optimale inspanning van de gemeente, in nauwe samenwerking met tal van partijen, van Stadsregio Parkstad Limburg tot ontwikkelaars, van de landelijke overheid tot woningcorporaties en bewoners. Die uitdaging gaan we enthousiast aan. Tabel 3 biedt wat dat betreft motivatie. Deze tabel laat zien wat per scenario de maximale huishoudens- en inwonersontwikkelingen zijn. Zelfs als we ons uitsluitend richten op het aantrekken van een deel van de mensen die al een sterke band met Heerlen hebben – namelijk mensen die in de stad of stadsregio werken, is het mogelijk om de komende decennia bijna 11.000 draagkrachtige inwoners aan onze stedelijke woongemeenschap toe te voegen. Die toevoeging zou de 100.000-ambitie in handbereik plaatsen. In een ambitieuzer scenario, waarin Heerlen in beeld komt als woonstad voor een substantiële hoeveelheid werknemers van een landelijke groeimagneet als ASML, zouden hier nog eens maximaal 5000 potentiële nieuwe inwoners bijkomen.

Scenario		Maximale ontw. 2050*	HH- 2024- 2050	Maximale ontw. 2050**	IW 2024- 2050
Basisscenario (Prognosis 2021 + migratietrend doorgetrokken komende 10 jaar)	+	-3.795		-7.210,50	
Migratiescenario (Prognosis 2021 + migratietrend doorgetrokken tot 2050)	+	-220		-418	
Economisch scenario - terugbrengen buiten-regionaal wonende werknemers		5.775		10.972,50	
Economisch scenario - profiteren van groei Brightlands Campus		6.395		12.150,50	
Economisch scenario - profiteren van groei ASML		8.395		15.950,50	

Tabel 3: Overzicht scenariostudie. *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.

4. Vervolg

Zoals gezegd biedt het bestaan van bovenstaande kansen als zodanig geenszins garantie op succes. Het is zaak om deze kans met een actieve aanpak te verzilveren. Voortbouwen op het nieuwe woonfundament dat met dit stuk en de onderliggende rapporten wordt geslagen vergt lef, vindingrijkheid, en bovenal nauwe samenwerking met veel partners. Tegelijkertijd blijft ook realiteitszin een vereiste. Toewerken naar de draagkrachtige toevoeging aan de woningvoorraad zoals in dit stuk is beschreven zal hoe dan ook stapsgewijs plaatsvinden, waarbij iedere stap inzichten op zal leveren die tot recalibratie van de gehanteerde scenario's en werkwijze kunnen leiden. Hieronder volgt een niet-uitputtende lijst met zaken waarmee we voortbouwen op dit woonfundament.

4.1 Masterplan Ruimte voor Woningbouw:

Het belangrijkste vervolg op dit nieuwe Woonfundament is een Masterplan Ruimte voor Woningbouw. In dit Masterplan worden geschikte locaties voor aanvullende woningbouw gepresenteerd, en op die manier wordt de kwantitatieve en kwalitatieve opgave zoals in dit stuk gedefinieerd doorvertaald naar concrete fysieke kansen verspreid over de stad. Hiermee bieden we bewoners, bestaande en toekomstige woonpartners, pandeigenaren, en andere relevante partijen duidelijkheid en steken we een hand uit om samen werk te maken van onze woonambities voor Heerlen.

4.2 Lobby

De Heerlense ambitie sluit uitstekend aan bij het nieuwe narratief van de Stadsregio Parkstad, bij de woningbouwambitie van de Provincie Limburg, en bij de nationale opgave om honderdduizenden woningen toe te voegen om de wooncrisis te bezweren. De afgelopen periode hebben we Heerlen succesvol neergezet als een goede plek om volkshuisvestingssubsidies te investeren, getuige de verschillende succesvolle aanvragen bij het Volkshuisvestingsfonds (VHF), de Woningbouwimpuls, de Start Bouwimpuls, en meer. Op deze strategische weg willen en moeten we voort. Deelname aan het provinciale traject Limburg Centraal is daarvan een lopend voorbeeld, en de nieuwe landelijke ambitie om 130.000 woningen in de NPLV-gebieden (waaronder Heerlen Noord) te realiseren ten bate van de leefbaarheid is een volgende grote kans die naadloos aansluit bij dit Nieuwe Woonfundament.

4.3 Innovatieve allianties

Om gezonde, gebalanceerde groei vorm te geven werken we samen met onze woonpartners en sluiten we innovatieve allianties. Te denken valt aan de in meest recente (Regionale) Prestatieafspraken opgenomen vorm van (Park)stadshuwelijken: parallelle ontwikkelingstrajecten in twee of meer gebieden, waarvan er (minimaal) één gekenmerkt wordt door bovengemiddelde leefbaarheidsstatistieken en een beneden gemiddeld aandeel van sociale huur in woningvoorraad, en de andere vice versa. De paralleliteit moet leiden tot verbeterde balans tussen kwetsbare en minder kwetsbare bewoners, met als doel sociale segregatie tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen. In Parkstad-verband zouden dergelijke parallelle ontwikkeltrajecten eruit kunnen bestaan dat verdunning van corporatiebezit in een Heerlense wijk bijvoorbeeld gecompenseerd wordt door toevoeging in een wijk in een Parkstedelijke gemeente met een lager aandeel sociale huur.

Een andere partij waarmee innovatieve samenwerking mogelijk is zijn werkgevers, die in een krappe arbeidsmarkt én overspannen woningmarkt groot belang hebben bij de toevoeging van passende woningen. Hierbij kan het verleden, waarin bedrijven als Philips en de mijnbouwexploitanten een actieve rol namen in woningbouw, tot inspiratie dienen.

4.4 Innovatieve vormen

Het onderliggende rapport wijst op verschillende innovatieve vormen die passen bij onze opgave. Zo is het gezien de mogelijkheid dat een basisscenario of migratiescenario ondanks inspanningen bewaarheid wordt prudent om zo veel mogelijk in te zetten op *no regret* woonproducten. Dat kan door levensloopbestendigheid als uitgangspunt te nemen, waardoor appartementen niet alleen voor starters maar ook voor senioren geschikt zijn. Bevordering van modulaire bouwmethoden waarbij

woonproducten ook na plaatsing nog samengevoegd op van opzet veranderd kunnen worden om in te spelen op veranderde behoefte. Ook wijst het rapport op de parallellen tussen Heerlen en andere steden die vanuit een relatieve achterstandspositie nieuwe woondynamiek hebben gerealiseerd. Daarbij wordt gewezen op het belang van experimenteerruimte, wat aansluiten bij steden met een pioniersgeest. Een goed voorbeeld dat ook bij Heerlen past is de kluswoningen van Rotterdam, waarbij de gemeente het opknappen van panden door avontuurlijke starters stimuleert en daarmee differentiatie én woningverbetering bevordert. Een ander navolgenswaardig voorbeeld van een innovatieve vorm is de (collectieve) zelfbouw van Almere, die creatieve bestaande en nieuwe bewoners de ruimte biedt om aanvullende woningbouw te realiseren.

4.5 Integrale verbindingen

De doelstellingen uit dit visie- en ambitiedocument verbinden we integraal aan verwante (visie)trajecten, verbanden, en projecten. Hieronder volgt een niet-uitputtende lijst met relevante voorbeelden.

4.5.1 Verduurzamingsoffensief en VHF

Het Heerlense Verduurzamingsoffensief richt zich op de verduurzaming en renovatie van duizenden woningen de komende jaren, om zo de energiearmoede in onze stad flink terug te dringen en onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Deze verduurzamings- en renovatiegolf combineren we integraal met de doelstellingen zoals in dit document geformuleerd. Een helder voorbeeld hiervan is de aanpak in focusbuurt Vrieheide. Hier wonen in samenwerking met woningcorporaties en gebruikmakend van VHF-middelen woningen bloksgewijs grondig gerenoveerd. Door deze renovatie neemt de kwaliteit en waarde van de woningen toe, waardoor ze ook interessant worden voor doelgroepen die op dit moment in de buurt ondervertegenwoordigd zijn. Woningcorporatie Weller plaatst verschillende gerenoveerde woningen in de buurt dan ook in het middensegment, waardoor huurders bijdragen aan differentiatie in hun nieuwe omgeving. Deze logica willen we doorzetten in de verdere uitrol van het Verduurzamingsoffensief.

4.5.2 Regionale Toekomstvisie Wonen-Zorg

De Regionale Toekomstvisie Wonen-Zorg die op dit moment in ontwikkeling is gaat in op vraagstukken op het snijvlak tussen huisvesting en zorg voor een aantal aandachtsgroepen, waarbij ook verdelingsvraagstukken een rol spelen. In het belang van een gebalanceerd woon- en leefklimaat brengen we in dit traject ook de onder 2.2.4 genoemde fair share-gedachte in. Hetzelfde geldt voor uitvoeringsagenda's die uit deze Toekomstvisie voort zullen vloeien.

4.5.3 (Regionale) Prestatieafspraken

In de (Regionale) Prestatieafspraken maken we afspraken met woningcorporaties over de toekomst. In deze afspraken gaan we ook de koers richting spreiding van woonsegmenten en gezonde groei verwerken. Een goed voorbeeld in dezen is het vergroten van het aandeel middenhuur in de corporatievoorraad, wat in serieuze mate en relatief snel kan bijdragen aan differentiatie.

4.5.4 Stadsmarketing

Heerlen geeft een impuls aan stadsmarketing. Hierin wordt ook ons woningaanbod verwerkt, met een focus op zaken als de aantrekkelijke ligging, het dynamische stadscentrum, en de betaalbaarheid van woningen. Zo brengen we Heerlen op de radar van verschillende groeikansgroepen.

4.5.5 Omgevingsvisie

Ook in de omgevingsvisie, als centraal planologisch richtsnoer, wordt dit nieuwe Woonfundament ingebed.