

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen

datum
30 maart 2022

opdrachtgever
Gemeente Heerlen

projectnummer
P05152

opgesteld door
DBo, SJo, TOI

i.a.a.
SSh, IMo

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Burgemeester Gijzelslaan in Heerlen zijn 24 midden-huur appartementen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan “Heerlen Zuid” niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘ladder’). De ladder is een wetelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 24 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke bestemming naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 24 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 24 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het plan is gelegen aan de Burgemeester Gijzelslaan in Heerlen en bestaat, ondanks de maatschappelijke bestemming, momenteel uit groen. De nieuwe bebouwing zal voornamelijk bestaan uit 3 bouwlagen, en 4 bouwlagen op de hoek met de Benzenraderweg. In het gebouw zullen 24 appartementen worden gerealiseerd in het middenhuursegment: huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens conform artikel 20 lid 2 Wet op de huurtoeslag en onder de circa € 1.000,-. Er is ook een lift aanwezig.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Funcie	Aantal woningen
Appartementen (middenhuur)	24

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 24 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Limburgse Woonmonitor (2021)
- Plan capaciteitsmonitor Limburg (2021)
- Dataportaal wonen en demografie (2021)
- Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (2016)
- Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (2020)
- Regionale woonvisie Parkstad-Limburg (2017)
- Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 (2019)
- Structuurvisie Heerlen 2035 (2015)
- Woonvisie Heerlen (2017)



Figuur 1: Locatie initiatief



Figuur 2: Tekening initiatief

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Heerlen als primair verzorgingsgebied en regio Parkstad als secundair verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid benoemt dat er in Zuid-Limburg een transformatieopgave ligt. Dit betekent dat er vooral in kwalitatieve zin behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het beleid zet in op een concentratie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied (herstructurering) rondom de stedelijke centra (Heerlen, Maastricht, Sittard). Daarnaast dienen woningen voor alle inkomensgroepen toegankelijk te zijn. Dit initiatief wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heerlen, waarmee invulling wordt gegeven aan de woonbehoefte vanuit middeninkomens.

- In de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg wordt de ambitie uitgesproken om meer vraaggericht te bouwen. Vanuit de beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen” blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is vanuit de samenleving aan onder meer middeldure huur, voor onder meer ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan deze vraag aangezien het om middeldure huurappartementen gaat met de aanwezigheid van een lift in het pand.
- In de gemeente Heerlen is behoefte aan minder woningen, maar tegelijkertijd ook aan andere, betere woningen. De gemeente wil het centrum-stedelijk woonmilieu versterken door woningen toe te voegen. Een versterking van wonen in of nabij Heerlen-centrum vergroot ook direct het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid. Het plangebied van dit initiatief is gelegen op ongeveer 1 kilometer afstand, waarmee het centrum van Heerlen 5 minuten fietsen of 10 minuten lopen is.

Kwantitatieve behoefte

- Het aantal inwoners daalt volgens actuele prognoses in de gemeente Heerlen met 4,3% in de periode 2021 – 2032. Een vergelijkbare trend is te zien in Parkstad Limburg. In de woonregio daalt het aantal inwoners met 4,9% in de periode 2021 – 2032.
- Ook het aantal huishoudens daalt in de gemeente en de regio. Volgens de prognoses daalt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2021 – 2032 met ca. 1.800 huishoudens, een daling van 3,9%. In de woonregio Parkstad Limburg wordt een daling geprognoseerd van 2,8%. In absolute getallen komt dit neer op een daling van ca. 3.500 huishoudens. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte in

de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg. Door het dalende aantal huishoudens is er minder kwantitatieve behoefte naar woningen.

- Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in beide regio's blijkt dat er nog meer als voldoende harde plancapaciteit aanwezig is. In Heerlen is er een harde plancapaciteit van 792 woningen. In combinatie met het dalende aantal huishouders wordt het overschot van woningen in Heerlen alleen maar versterkt. Hetzelfde geldt voor de woonregio Parkstad Limburg. Hier ligt nog een harde plancapaciteit van 1.945 woningen. Ook hier kan gesproken worden van een **kwantitatief overschot** aan woningen. Dit betekent echter niet dat er daarmee geen behoefte meer is aan het toevoegen van woningen. Het is van belang om de kwalitatieve behoefte te bekijken (zie volgende paragraaf).

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 24 appartementen te realiseren in het middenhuursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- In de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg daalt het aantal inwoners harder dan het aantal huishoudens. Dit resulteert in meer één- of tweepersoonshuishoudens. De woningen die passen bij deze huishoudens zijn kleinere woningen/appartementen. Het initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- Twee doelgroepen hebben het erg lastig om passende woonruimte te vinden. Voor jongeren en starters is het erg lastig om een woning te kunnen kopen, ze komen niet snel in aanmerking voor een sociale huurwoning (mede door de wachttijden of een te hoog inkomen) en particuliere huur blijkt meestal toch te duur. Hierdoor kan deze doelgroep geen passende woning vinden. Het middensegment (<1000€) biedt hiervoor een goede uit-

komst. Deze prijs sluit aan bij de wensen van deze doelgroep. Het initiatief zet in op huurprijzen onder de 1000 €.

- Voor ouderen geldt een zelfde verhaal. De eisen van de doelgroep veranderen naarmate zij ouder worden. Daarnaast wil de doelgroep graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Hierdoor zal de woning aangepast moeten worden of zo gebouwd moeten worden dat de woning deze wensen kan faciliteren. In het woningcomplex is een lift aanwezig wat de komst van de oudere doelgroep kan bevorderen.
- In Heerlen is er al een groot aantal woningen in het huursegment aanwezig, mede hierdoor is de behoefte naar dit soort woningen beperkt. De behoefte aan koopwoningen in de regio is wel groot, mede door het beperkte aanbod op de huurmarkt is de behoefte op de koopmarkt gestegen. Ondanks dat de behoefte beperkt is, is er nog wel een kwalitatieve behoefte aan huurwoningen in het middensegment. De stijging van kleine huishoudens en de groei van de doelgroep 75 jaar en ouder tot 2032 zorgen ervoor dat de behoefte in de toekomst zal toenemen. De beoogde appartementen zullen naar waarschijnlijkheid worden opgeleverd in 2024. De behoefte aan dit type woningen zal op dat moment een stuk gunstiger zijn.
- Door jongeren en zeker door ouderen worden voorzieningen op loop- en fiets afstand als zeer wenselijk ervaren. Het initiatief bevindt zich op een klein kwartiertje lopen tot het centrum en met een fietsafstand van 5 minuten is het centrum zeer goed bereikbaar vanaf de locatie. Verder is er een bus verbinding aanwezig. Een busstation vergoot de bereikbaarheid van ouderen en jongeren.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. In de gemeente en regio is sprake van een afnemende kwantitatieve woningbehoefte, maar tegelijkertijd van een kwalitatieve behoefte aan specifieke woonproducten. Gezien de beperkte leegstand (3%) en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral aangezien het initiatief inspeelt op de kwalitatieve vraag binnen de gemeente.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Wonen' en 'Maatschappelijk' vigerend. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Als gekeken wordt naar de verhuisbewegingen (tabel 2) naar de gemeente Heerlen blijkt dat circa 54% van de verhuisbewegingen in Heerlen binnen de eigen gemeente plaatsvindt¹. Heerlen is onderdeel van de regio Parkstad, waar ongeveer 77% van de verhuizingen (incl. Heerlen) vandaan komen.

Gezien de aard en de omvang van dit initiatief zullen de nieuwe woningen naar verwachting vooral inwoners vanuit de eigen gemeente aantrekken, en daarnaast ook (in mindere mate) vanuit andere gemeenten in de regio Parkstad. Voor de analyse van de behoefte zal daarom gemeente Heerlen als primair verzorgingsgebied worden beschouwd, en regio Parkstad als secundair verzorgingsgebied.

Tabel 2: Verhuisbewegingen naar gemeente Heerlen (CBS, 2020)

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Heerlen	Heerlen	54%
Binnen regio Parkstad (incl. Heerlen)	Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld, Voerendaal	77%

¹ CBS (2020). Verhuisbewegingen gemeente Heerlen.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Limburgse provinciale omgevingsvisie wordt als grootste woonopgave het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad beschreven. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte. In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Regionaal beleid

Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (2016)

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de beleidsambitie opgenomen dat er wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen

kan daarom alleen als het niet ‘meer van hetzelfde’ is en als het past binnen de kwantitatieve kaders. Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Een kwalitatieve opgave is ook het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. In de structuurvisie is opgenomen dat compensatie dient plaats te vinden om goede initiatieven toe te kunnen voegen aan de programmering. Echter is in 2020 besloten dat goede woningbouwplannen zonder compensatie kunnen worden gerealiseerd (zie volgend beleidsstuk).

Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” (2020)

Eind 2020 hebben de Zuid-Limburgse gemeenteraden de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” vastgesteld. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale huur en middeninkomens, evenals voor starters en ouderen.

Goede woningbouwplannen voldoen aan drie criteria:

- Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding en dienen plannen bij te dragen aan de leefbaarheid in kernen, onder meer door middel van herstructurering en vervangingsbouw.

- Een initiatief is planologisch aanvaardbaar en dient te voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor elk plan dient de behoefte kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd.
- Nieuwe woningbouwplannen dienen sub-regionaal te worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Regionale woonvisie Parkstad-Limburg (2017)

De regionale woonvisie betreft een gezamenlijke visie van de Parkstadgemeenten. De gemeenten werken samen om de woon- en leefomgeving in de regio Parkstad te verbeteren. Een belangrijke voorwaarde daarbij is het in balans brengen van vraag- en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

- Hoewel de kwantitatieve woningbehoefte de komende jaren afneemt, sluit de (toekomstige) woningvraag in kwalitatieve zin niet aan bij het huidige woningaanbod.

De 7 principes voor de aanpak van de woningmarkt:

1. Marktspanning is essentieel voor een gezonde woningmarkt.
2. Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren, want een bouwplan schrappen is goedkoper dan het slopen van woningen.
3. Investeer alléén in toekomstbestendige locaties.
4. Werk vanuit gezonde marktverhoudingen om onnodige marktverstoring te voorkomen.
5. Groot denken, maar projecten in kleine stappen uitvoeren, anders worden deze te kostbaar.
6. Denken in alle kasstromen voor gebieden als basis voor projecten.
7. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen.

Algemene visie op wonen in Heerlen:

- Heerlen maakt onderdeel uit van de Tripool Maastricht, Sittard, Heerlen die samen het economische hart van

Zuid-Limburg vormen. Regionaal economische ontwikkelingen hebben belang bij een sterke centrumstad met stedelijke woonmilieus. Een aantrekkelijk woonklimaat is namelijk een van de randvoorwaarden voor het vestigingsklimaat in de regio.

- Het centrum van Heerlen biedt binnen de regio een uniek centrumstedelijk woonmilieu. De gemeente wil dit woonmilieu versterken door cultureel aanbod, kwaliteit van de openbare ruimte en goede voorzieningen. De woonfunctie moet in het centrum meer ruimte krijgen. Door toevoeging van appartementen en stadsvilla's voor stedelijke, vaak jongere, leefstijlen. Dat betekent wel een omslag ten opzichte van de huidige vergrijsde bevolkingsopbouw van het Centrum.
- Bij de woonmilieus op afstand van het centrum kiest de gemeente juist voor ‘verdunnen’ en ‘vergroenen’ van wijken, zodat hier aantrekkelijke woonmilieus ontstaan. Het parkachtige wonen in de verschillende stadsdelen dat hiermee versterkt wordt, biedt kansen om kenniswerkers, nieuwe economische clusters en studenten uit Aachen aan te trekken. Voor deze groepen wil Heerlen aantrekkelijke woonconcepten bieden.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heerlen 2035 (2015)

De woningvoorraad in Heerlen heeft behoefte aan een nieuwe balans tussen vraag en aanbod, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Er is behoefte aan minder woningen, maar dan wel aan andere, betere woningen: levensloopbestendig en duurzaam. Op kleine schaal zal er behoefte blijven aan nieuwbouw. Uitgangspunt daarbij is dat kansrijke plekken in het bestaand stedelijk weefsel worden benut om op kleine schaal kwalitatief goede woningen te bouwen. Woningen die iets toevoegen aan de kwaliteit van de totale voorraad én verbindingen leggen met transitieopgaven in de stad

(compenserende sloop). Het beleid van de gemeente Heerlen en Parkstad is gericht op het schrappen van onbenutte plancapaciteit. Dat is nodig om de omvang van de woningvoorraad in Parkstad niet verder te laten groeien, zeker indien dat op minder kansrijke locaties is gepland.

Woonvisie Heerlen (2017)

De gemeente Heerlen wil de woonfunctie in het centrum meer ruimte geven en het centrum stedelijk woonmilieu versterken door cultureel aanbod, kwaliteit van de openbare ruimte en goede voorzieningen. De gemeente Heerlen zet bovendien in op het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod. Op korte termijn is toevoeging gewenst van sociale huur, voor een tijdelijke vraag. In het bijzonder in het segment tot de aftoppingsgrenzen (betaalbare huur) en in de vorm van levensloopgeschikte huurwoningen.

Conclusie

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid benoemt dat er in Zuid-Limburg een transformatieopgave ligt. Dit betekent dat er vooral in kwalitatieve zin behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en een kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het beleid zet in op een concentratie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied (herstructurering) rondom de stedelijke centra (Heerlen, Maastricht, Sittard). Daarnaast dienen woningen voor alle inkomensgroepen toegankelijk te zijn. Dit initiatief wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heerlen, waarmee invulling wordt gegeven aan de woonbehoefte vanuit middeninkomens.

- In de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg wordt de ambitie uitgesproken om meer vraaggericht te bouwen. Vanuit de beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen” blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is vanuit de samenleving aan onder meer middeldure huur, voor onder meer ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan deze vraag aangezien het om middeldure huurappartementen gaat met de aanwezigheid van een lift in het pand.
- In de gemeente Heerlen is behoefte aan minder woningen, maar tegelijkertijd ook aan andere, betere woningen. De gemeente wil het centrum-stedelijk woonmilieu versterken door woningen toe te voegen. Een versterking van wonen in of nabij Heerlen-centrum vergroot ook direct het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid. Het plangebied van dit initiatief is gelegen op ongeveer 1 kilometer afstand, waarmee het centrum van Heerlen 5 minuten fietsen of 10 minuten lopen is.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan basis van de recente bevolkings- en huishoudensprognosecijfers van Etil², het rapport Limburgse Woonmonitor 2021 en de plancapaciteitsmonitor van Limburg. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Het aantal inwoners in de gemeente Heerlen bedraagt ca. 87.000 inwoners. Volgens de actuele prognoses van de Etil daalt het inwonertal de komende jaren tot circa. 83.200 in 2032. Dit is een afname van 4,3%. De woonregio Parkstad Limburg kent een inwonertal van ruim 256.000 inwoners. Ook in de woonregio daalt het aantal inwoners volgens de actuele prognoses naar circa. 243.600 in 2032. Dit is een verschil van 4,9%.

De gemeente Heerlen telt ruim 45.000 huishoudens. Het aantal huishoudens volgt ook de dalende trend van het aantal inwoners en daalt tot ca. 43.400 huishoudens in 2032. Dit is een daling van 3,9%. Ook in de woonregio Parkstad Limburg is er een daling waar te nemen. Het aantal huishoudens in 2021 stond op ruim 126.000. Volgens de actuele prognoses ligt het aantal huishoudens in de woonregio in 2032 op ca. 122.700 huishoudens. Dit is een daling van 2,8%.

Tabel 3: Huishoudensprognose

Inwoners	2021	2032	Vershil
Heerlen	86.936	83.164	-4,3%
Parkstad Limburg	256.318	243.638	-4,9%

Tabel 4: Huishoudensprognose

Huishoudens	2021	2032	Vershil
Heerlen	45.247	43.464	-3,9%
Parkstad Limburg	126.263	122.734	-2,8%

² Dataportaal wonen en demografie Provincie Limburg

Een relatief minder hardere daling van het aantal huishoudens ten opzichte van het inwonertal duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit is in lijn met diverse landelijke trends en ontwikkelingen, zoals een toenemende individualisering en vergrijzing binnen de samenleving. Dit resulteert in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

In de vorige alinea is aangegeven dat de gemiddelde omvang van huishoudens aan het afnemen is in Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg. Eén- of tweepersoonshuishoudens bestaan vaak uit de doelgroep 75 jaar en ouder. In Heerlen is volgens de prognose een zeer sterke groei te zien van deze doelgroep. In 2021 was er sprake van 6.678 huishoudens in deze doelgroep. De verwachting is dat deze doelgroep in Heerlen zal groeien tot 8.679 huishoudens in 2032. Dit is een stijging van 28,0% (tabel 5).

Tabel 5: Huishoudensprognose 75 jaar en ouder

Huishoudens	2021	2032	Vershil
Heerlen	6.780	8.679	+28,0%

Woningbehoefte

De woningbehoefte kan volgens de cijfers van het dataportal wonen en demografie worden bepaald aan de hand van het aantal huishoudens. In Heerlen wordt er een daling verwacht van ca. 1.800 huishoudens in de periode 2021 – 2032. Er kan dus gesproken worden van een overaanbod van 1.783 woningen in gemeente Heerlen. In de woonregio Parkstad Limburg is er een vergelijkbare trend zichtbaar. In de periode 2021 – 2032 daalt het aantal huishoudens met ca.

Tabel 7: Plan capaciteit gemeente Heerlen en woonregio Parkstad Limburg⁴

Plan capaciteit	Gemeente Heerlen	Woonregio Parkstad Limburg
Netto plan capaciteit hard	792	1.945
Netto plan capaciteit zacht	939	1.926
Netto plan capaciteit totaal	1.731	3.871
Ruimte totale plan capaciteit	-3.514	-7.400
Ruimte harde plan capaciteit	-2.575	-5.474

3.500. In de woonregio is er een overaanbod van 3.259 woningen (zie tabel 6).

De woonregio Parkstad Limburg zelf gaat in op een nog groter overaanbod aan woningen. Het dalende aantal huishoudens in de regio in combinatie met de harde plan capaciteit resulteert in een overschot van 6.155 woningen³.

Tabel 6: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2032	Vershil
Heerlen	45.247	43.464	-1.783
Parkstad Limburg	126.263	122.734	-3.529

Plan capaciteit

Tabel 7 toont een overzicht van de huidige plan capaciteit binnen de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg. De gegevens van de gemeente Heerlen zijn op basis van de plan capaciteitsmonitor Limburg. De gegevens voor woonregio Parkstad Limburg zijn op basis van het dataportal wonen van de Provincie Limburg.

De totale plan capaciteit in de gemeente Heerlen (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen en onttrekkingen) 1.731 woningen. Het is echter van belang om te kijken naar de harde plan capaciteit. Ervaring leert namelijk dat diverse plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. De harde plan capaciteit in de gemeente Heerlen bedraagt 792 woningen. Oftewel: er zijn meer woningen dan waar in kwantitatieve zin behoefte aan is. Het is hiermee niet wenselijk om kwantitatief woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente Heerlen, echter kan er wel vraag zijn naar woningen die aansluiten op de vraag binnen de gemeente. Een groot gedeelte van de plan capaciteit bevindt zich nog in de idee- of ontwerp fase en wordt hierdoor niet geclassificeerd als harde plan capaciteit. Voorliggend initiatief is reeds onderdeel van de zachte plan capaciteit.

Voor de woonregio Parkstad Limburg is de plan capaciteit ook bepaald. In de regio ligt er een totale plan capaciteit van 3.871 woningen. Hiervan is 50,2% harde plan capaciteit wat neerkomt op 1.945 woningen. De netto zachte plan capaciteit komt neer op 1.926 woningen. Ook voor de regio wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve zin meer plannen zijn dan behoefte.

³ Parkstad Limburg (2019 – 2022), Regionale woningmarktprogrammering

⁴ Plan capaciteitsmonitor limburg, geraadpleegd op 18-03-2022) & Dataportal wonen en demografie, provincie Limburg

Conclusie

- Het aantal inwoners daalt volgens actuele prognoses in de gemeente Heerlen met 4,3% in de periode 2021 – 2032. Een vergelijkbare trend is te zien in Parkstad Limburg. In de woonregio daalt het aantal inwoners met 4,9% in de periode 2021 – 2032.
- Ook het aantal huishoudens daalt in de gemeente en de regio. Volgens de prognoses daalt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2021 – 2032 met ca. 1.800 huishoudens, een daling van 3,9%. In de woonregio Parkstad Limburg wordt een daling geprognosticeerd van 2,8%. In absolute getallen komt dit neer op een daling van ca. 3.500 huishoudens. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte in de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg. Door het dalende aantal huishoudens is er minder kwantitatieve behoefte naar woningen.
- Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in beide regio's blijkt dat er nog meer als voldoende harde plancapaciteit aanwezig is. In Heerlen is er een harde plancapaciteit van 792 woningen. In combinatie met het dalende aantal huishouders wordt het overschot van woningen in Heerlen alleen maar versterkt. Hetzelfde geldt voor de woonregio Parkstad Limburg. Hier ligt nog een harde plancapaciteit van 1.945 woningen. Ook hier kan gesproken worden van een **kwantitatief overschot** aan woningen. Dit betekent echter niet dat er daarmee geen behoefte meer is aan het toevoegen van woningen. Het is van belang om de kwalitatieve behoefte te bekijken (zie volgende paragraaf).

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Regionale Woningmarkt programmering 2019-2022, lokale woonvisie Heerlen, dataportaal van de provincie Limburg en het daarbij behorende rapport (Limburgse woonmonitor 2021). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijft bovendien veel groter dan voorheen aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook in de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Heerlen.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.

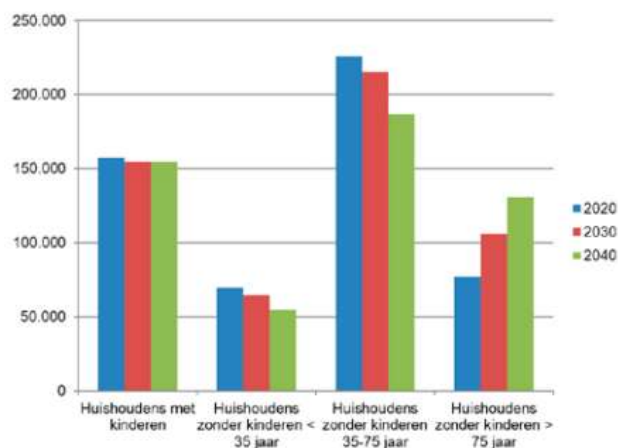
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.
- De trek naar het platteland (of preciezer geformuleerd de toenemende trek vanuit de Randstad naar de intermediaire en de nationaal perifere gebieden) is een trend die 5 jaar nationaal zichtbaar is. Deze trend is alleen maar versterkt door de corona-pandemie. Door het thuiswerken hoeven mensen niet dichtbij het werk te wonen en krijgen een bredere keuze. Deze keuze valt steeds vaker op periferie gebieden in Nederland, mede doordat de huizenprijzen hier lager liggen en mede doordat mensen steeds vaker kiezen voor een landelijk milieu⁵

⁵ Provincie Limburg (2021), Limburgse Woonmonitor van 2021

Kwalitatieve behoefte

Provinciale behoefte

Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor **ouderen, (sociale) huurders, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers**⁶. Daarnaast is de doorstroming beperkt. De vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft grote gevolgen gehad voor de doorstroming. De behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen is daarom groot. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.



Figuur 3 Ontwikkeling huishoudens verschillende doelgroepen

Figuur 3 toont een globaal beeld van de toekomstige ontwikkeling van Limburgse Huishoudens⁷. In lijn met de eerder genoemde vergrijzing volgt ook uit de figuur dat het aantal huishoudens ouder dan 75 de komende jaren stevig zal toenemen. Het aantal huishoudens met kinderen blijft redelijk stabiel, maar onverminderd op een hoog niveau. De overige huishoudens nemen af, waarbij het aantal huishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie tussen 35 en 75 jaar desondanks het hoogst blijft.

De kwalitatieve behoeftevraag is tevens vertaald naar specifiek woonsegmenten. In Zuid-Limburg is sprake van een tekort aan sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen, met nadrukkelijk de focus op appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig).

Regionale behoefte

De gemeenten in de Parkstadregio hebben te maken met bevolkingsdaling (krimpregio), vergrijzing en ontgroening, maar ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals veranderende economie, arbeidsmarkt en woongedrag. Dit resulteert in een afnemende kwantitatieve woningbehoefte, maar tegelijkertijd in een kwalitatieve behoefte aan specifieke woonproducten.

- Zowel de bevolking als het aantal huishoudens neemt de komende jaren af (prognoses Etal). Dit betekent dat sprake is van huishoudensverdunning, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens.
- Dit is een landelijk beeld en heeft te maken met onder meer vergrijzing en individualisering. Deze ontwikkelingen resulteren doorgaans in een toename van één- en tweepersoons huishoudens.

- Hierdoor neemt de vraag naar **kleine woonruimte** toe. Ook voor de groeiende groep starters is dit een aantrekkelijk product. Kansen liggen er vooral in de wijken dichtbij centrumvoorzieningen. Ouderen en ook starters hechten namelijk veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen (op loop- en fietsafstand).

Parkstad Limburg is een van de meest vergrijzde regio's van Nederland.

- Circa 34% van de bevolking in de regio is 60 jaar en ouder. Tot 2030 neemt het aantal 60-plussers bovendien toe met ruim 10%.
- Daarbij komt dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Enerzijds vanuit eigen beweegredenen, anderzijds van veranderende wet- en regelgeving (zoals extramuralisering van de zorg).
- De combinatie van beide ontwikkelingen resulteert in een aanzienlijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. De behoefte aan **levensloopbestendige woningen** is behoorlijk, vooral in de huursector.

Landelijk neemt de behoefte aan particuliere huur toe. Met name voor middeninkomens biedt dit een aantrekkelijk alternatief. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur en heeft onvoldoende financiële mogelijkheden voor een koopwoning. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een stijgende vraag naar goedkope en middeldure huur. Ook Parkstad Limburg acht de toevoeging van vrije sector huurwoningen waardevol voor een evenwichtige woningmarkt. Middeninkomens, veelal jongeren, krijgen hierdoor meer mogelijkheden op de woningmarkt en bovendien is het bevorderend voor de doorstroom vanuit de sociale huursector.

⁶ Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

⁷ Provincie Limburg (2021), Woonmonitor 2021.

De **Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022** benoemt dat er een extra behoefte is aan levensloopbestendige koopwoningen in Heerlebaan, Heerlen-Stad en Heerlerheide. Er is ook een lichte behoefte aan niet levensloopbestendige koop appartementen in Heerlen Centrum.

Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de vraag naar levensloopbestendige huurwoningen in de eerder genoemde stadsdelen stabiel is. In de stadsdelen Heerlen-stad & Heerlen centrum is er zelfs sprake van een afnemende behoefte. Een kanttekening is wel dat in de overige plaatsen in Parkstad Limburg

de behoefte naar levensloopgeschikte huurwoningen erg hoog is (figuur 5).

Als gekeken wordt naar de behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen in de regio Parkstad Limburg in de periode 2016-2020 (figuur 4), dan blijkt dat er zeker behoefte was aan dit soort type woningen. Echter voor de periode 2017-2021 is de behoefte naar dit soort woningen in de desbetreffende buurten vrijwel verdwenen (figuur 5). Eén reden hiervoor kan zijn dat er in de harde plancapaciteit van Heerlen al 663 levensloopgeschikte woningen aanwezig zijn en hiermee de behoefte gevuld wordt. De gele kleur die dit

Tabel 4.3: Behoeftes huurwoningen 2016 - 2020

			Heerlen-Stad	Heerlebaan	Heerlen Centrum	Heerlerheide
Woningtype	Woonoppervlak	Prijsklasse				
Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				
Appartement (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				
Levensloopgeschikt	< 120 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				
	> 120 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710				

Figuur 4 Behoeftes naar huurwoningen in de regio Parkstad Limburg 2016-2020

Woningtype	Woonoppervlak	Prijsklasse	Brunssum Centrum/Noord	Brunssum West	Brunssum Zuid/Oost	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Heerlebaan	Heerlen Centrum	Heerlerheide	Kerkrade West	Kerkrade Oost	Kerkrade Noord	Schaesberg	Nieuwenhage	Ubach over Worms	Onderbanken	Nuth	Simpelveld	Voerendaal	Regio Parkstad
Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			
Appartement (niet levensloopgeschikt)	< 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			
	> 80 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			
Levensloopgeschikt	< 120 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			
	> 120 m ²	< aft.grens < lib.grens > €710																			

Figuur 5: Behoeftes naar huurwoningen in de regio Parkstad Limburg 2017-2021

weergeeft geeft aan dat de kwantitatieve behoefte in evenwicht is en dat er beperkt kan worden toegevoegd. Kansen liggen er dus vooral in het kwalitatief toevoegen van woningen. Wel is er een stijging te zien in de behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen in Heerlen (eenzelfde trend kan worden waargenomen voor de gehele regio Parkstad Limburg). Echter, door het beperkte aanbod koop en de grote behoefte hieraan zullen woningzoekenden moeten uitwijken naar huurappartementen. Hierdoor zal de behoefte naar deze woningtypen weer toenemen.

Gemeentelijke behoefte

Veel woonbuurten in Heerlen hebben een eenzijdig opgebouwde woningvoorraad. Om deze woonbuurten in de toekomst en in het heden weer aantrekkelijk te maken is er noodzaak voor een kwaliteitsimpuls. Hierbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen in Heerlen. Zoals al eerder in het rapport is vermeld is er behoefte aan kwantitatief minder woningen, echter is er behoefte aan een ander soort woning. Meer duurzame-, senioren-, zorg- en levensloopbestendige woningen⁸.

Als er gekeken wordt naar verschillende gebieden binnen gemeente kan er geconcludeerd worden dat Heerlen-Centrum nog ruimte biedt om te ontwikkelen. In de periode 2016 – 2030 wordt er vraag verwacht van 180 huurwoningen in het centrum van Heerlen¹⁰.

Kwalitatief aanbod

Aanbod

De gemeente Heerlen heeft een woningvoorraad van ca. 45.200 zelfstandige woningen volgens de meest recente cijfers. Het grootste gedeelte van deze woningen (35,4%) zijn van het type appartementen. De overige typologieën zijn benoemd in de tabel 8. Het relatief hoge aandeel appartementen is ook logisch gelet op het stedelijke karakter van Heerlen. Met name in Centrum en Heerlerbaan is het aandeel huurwoningen relatief groot, met respectievelijk 75% en 60%. Heerlerheide en de wijken rondom het centrum hebben ten opzichte van de andere wijken wat meer koopwoningen, al is er geen enkel stadsdeel met meer dan 50% koopwoningen.

Lettende op het de plancapaciteit worden er de volgende woningen typologieën bijgebouwd in Heerlen (tabel 9 en 10). Er wordt in de gemeente vooral bijgebouwd voor de eengezins koopwoningen in het prijssegment 175.000 – 450.000. En de meergezins huurwoningen in het prijssegment van 442 - 1000. Dit sluit ook aan op de Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022.

Tabel 3: Woningvoorraad Heerlen⁹

Typologie	Aantal	Percentage
Appartementen	16.008	35,4%
2^1 kap woning	6.351	14,0%
Hoekwoning	6.510	14,4%
Tussenwoning	12.754	28,2%
Vrijstaande woning	3.242	7,2%
Overige woning	382	0,8%
Totaal aantal woningen	45.247	100%

Tabel 9: Plancapaciteit huur

Huurwoningen	Eengezins	Meergezins
Minder dan 442 €	12	413
Tussen 442 € - 1000 €	72	388
Meer dan 1000 €	0	2

Tabel 10: Plancapaciteit koop

Koopwoningen	Eengezins	Meergezins
Minder dan 175.000 €	1	0
Tussen 175.000 – 450.000 €	443	161
Meer dan 450.000 €	0	11

⁸ Gemeente Heerlen (2015) Structuurvisie 2035

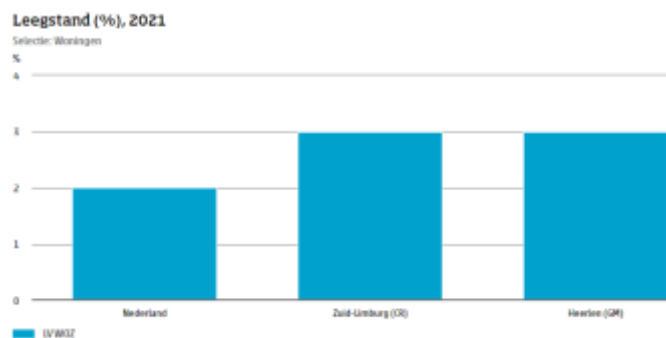
⁹ Provincie Limburg (2021) Dataportaal wonen en demografie

¹⁰ Parkstad Limburg (2017), Regionale woonvisie Parkstad Limburg onderdeel gemeente Heerlen

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Heerlen is circa 3% en is daarmee nagenoeg gelijk aan de frictieleegstand¹¹. De regio Zuid-Limburg kent ook een woningleegstand van ca. 3%. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral aangezien het initiatief inspeelt op de kwalitatieve vraag binnen de gemeente.
- De provincie hanteert een frictie leegstand van 2%. Op het moment dat de leegstand de 2% overstijgt kan dit worden gezien als overtollige leegstand. De frictieleegstand van 2% is een landelijk gehanteerde norm, waarbij geen rekening wordt gehouden met verschillen tussen stedelijk en landelijk gebied¹².



Figuur 6: Leegstand in de gemeente Heerlen en Parkstad Limburg

Conclusie

Het initiatief om 24 appartementen te realiseren in het middenhuursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- In de gemeente Heerlen en de woonregio Parkstad Limburg daalt het aantal inwoners harder dan het aantal huishoudens. Dit resulteert in meer één- of tweepersoonshuishoudens. De woningen die passen bij deze huishoudens zijn kleinere woningen/appartementen. Het initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
- Twee doelgroepen hebben het erg lastig om passende woonruimte te vinden. Voor jongeren en starters is het erg lastig om een woning te kunnen kopen, ze komen niet snel in aanmerking voor een sociale huurwoning (mede door de wachttijden of een te hoog inkomen) en particuliere huur blijkt meestal toch te duur. Hierdoor kan deze doelgroep geen passende woning vinden. Het middensegment (<1000€) biedt hiervoor een goede uitkomst. Deze prijs sluit aan bij de wensen van deze doelgroep. Het initiatief zet in op huurprijzen onder de 1000 €.
- Voor ouderen geldt een zelfde verhaal. De eisen van de doelgroep veranderen naarmate zij ouder worden. Daarnaast wil de doelgroep graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Hierdoor zal de woning aangepast moeten worden of zo gebouwd moeten worden dat de woning deze wensen kan faciliteren. In het woningcomplex is een lift aanwezig wat de komst van de oudere doelgroep kan bevorderen.
- In Heerlen is er al een groot aantal woningen in het huursegment aanwezig, mede hierdoor is de behoefte naar dit soort woningen beperkt. De behoefte aan koopwoningen in de regio is wel groot, mede door het beperkte aanbod op de huurmarkt is de behoefte op de

koopmarkt gestegen. Ondanks dat de behoefte beperkt is, is er nog wel een kwalitatieve behoefte aan huurwoningen in het middensegment. De stijging van kleine huishoudens en de groei van de doelgroep 75 jaar en ouder tot 2032 zorgen ervoor dat de behoefte in de toekomst zal toenemen. De beoogde appartementen zullen naar waarschijnlijkheid worden opgeleverd in 2024. De behoefte aan dit type woningen zal op dat moment een stuk gunstiger zijn.

- Door jongeren en zeker door ouderen worden voorzieningen op loop- en fiets afstand als zeer wenselijk ervaren. Het initiatief bevindt zich op een klein kwartiertje lopen tot het centrum en met een fietsafstand van 5 minuten is het centrum zeer goed bereikbaar vanaf de locatie. Verder is er een bus verbinding aanwezig. Een busstation vergoot de bereikbaarheid van ouderen en jongeren.

¹¹ CBS, Landelijke Monitor Leegstand, geraadpleegd in maart 2022.

¹² Provincie Limburg (2021), Limburgse Woonmonitor van 2021