

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking
Willemstraat Heerlen**

datum
13 oktober 2023

projectnummer
P05898

opdrachtgever

BRO
projectleider

projectteam

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens 30 woningen te realiseren aan de Willemstraat te Heerlen. 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 plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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."

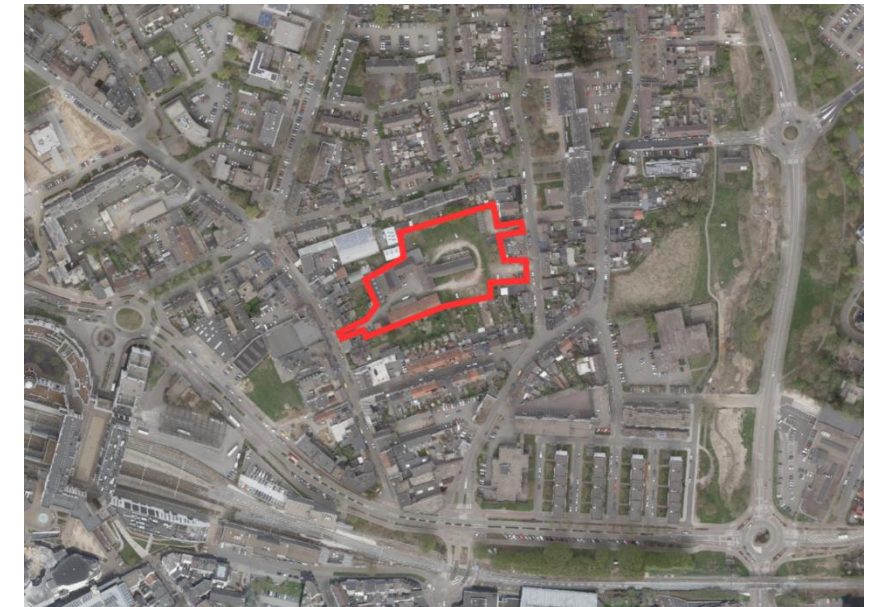
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Aan de Willemstraat te Heerlen is het ontwikkelen van 30 woningen beoogd. Het betreffen 28 (multi)woningen en 2 tiny houses. De woningen zijn levensloopbestendig en geschikt voor starters en ouderen. De woningen vallen in het middeldure koop- en huursegment.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Reguliere woningen	28
Tiny house	2
Totaal	30



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 30 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?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Limburg, Limburgse agenda wonen 2020 – 2023
- Provincie Limburg, Woondeal Limburg 2023
- Provincie Limburg, Dataportaal provincie Limburg
- Regio Zuid-Limburg, Structuurvisie wonen Zuid-Limburg 2016
- Regio Parkstad, Woonbehoefte onderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032
- Regio Parkstad, Regionale woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Heerlen 2023 – 2026
- Gemeente Heerlen, Structuurvisie Heerlen 2023
- CBS Statline



Figuur 2: Planinitiatief

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

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

- Het landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid streeft naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het initiatief is gericht op betaalbare woningen.
- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geeft aan dat er behoefte is aan extra woningen, waarbij de kwalitatieve kenmerken van woningen moeten aansluiten op de vraag. In regio Parkstad moeten minimaal 2.700 middenhuur en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Dit initiatief realiseert onder andere huurwoningen in het middeldure segment en past daardoor bij het beleid.
- De woningmarktontwikkeling zal met name gericht moeten worden op het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energiestaat) van bestaande woningen. Dit initiatief realiseert meerdere levensloopbestendige woningen en sluit dus aan op het beleid.
- Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Regionaal dient het aantal voor ouderen geschikte woningen tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector). Het initiatief focust zich op de ouderen en starters en sluit daarmee aan op het beleid.
- Het gemeentelijk beleid geeft aan dat er voornamelijk behoefte is aan middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom van middeninkomers. Middenhuur en betaalbare koop sluit aan binnen de kaders van het initiatief.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'Gemengd' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandeffecten zullen optreden, mede aangezien het een verlenging betreft van een vergunning en het hier niet gaat om een nieuw initiatief.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er dus een functiewijziging nodig is. Bovendien worden er 12 of meer woningen toegevoegd.

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

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Voor het afbakenen van de behoefte naar woningen is gekeken naar de regionale markt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Op basis van de verhuisbewegingen is de gemeente Heerlen het primaire verzorgingsgebied. 50% van de verhuisbewegingen vinden namelijk binnen de eigen gemeente plaats. De gemeenten die behoren tot regio Parkstad (gemeenten Beekdaalen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal) vormen het secundaire verzorgingsgebied. 23% van de verhuisbewegingen naar Heerlen komen uit deze regio.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau.

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens daalt in gemeente Heerlen en in de regio Parkstad. De harde plancapaciteit is voor beide verzorgingsgebieden voldoende om in de behoefte op basis van inwoner- en huishoudensprognose te voorzien.
- Op basis van de woondeal blijkt dat er echter wel behoefte is aan dit initiatief. Het secundair verzorgingsgebied, regio Parkstad, heeft de opgave om tot 2030 6.775 woningen te realiseren. De harde plancapaciteit bedraagt echter slechts 2.438 woningen, waardoor er een extra behoefte is aan 4.337 woningen tot 2030.
- Gemeente Heerlen heeft de opgave om tot 2024 499 woningen te realiseren. De harde plancapaciteit bevat echter 475 woningen, waardoor er tot 2024 behoefte is aan 24 extra woningen. De opgave voor gemeente Heerlen tot 2030 betreft 2.250 woningen, maar de harde plancapaciteit wordt niet benoemd in de woondeal. De cijfers die bekend zijn over de harde plancapaciteit tot 2030 voor gemeente Heerlen zijn niet voldoende om aan deze opgave te voldoen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om in totaal 30 levensloopbestendige woningen, waarvan 28 (multi)woningen en 2 tiny houses, te realiseren die geschikt zijn voor starters en ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Op provinciaal niveau zijn er in de bestaande woningvoorraad tekorten aan woningen voor ouderen, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen in het middenhuur segment neemt de doorstroming van ouderen naar passende woningen toe en neemt de druk op overige woningtype af, waardoor betaalbare woningen met een hogere omloopsnelheid vrijkomen.
- Er is behoefte aan huurwoningen. Hierbij gaat het voornamelijk om goedkope- (sociale) en middeldure huurwoningen, eventueel in combinatie met zorg.
- Door de vergrijzing en ontgroening is er sprake van huishoudensverdunding, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens. Hierdoor neemt de vraag naar kleine woonruimtes toe.
- In de gemeente Heerlen is voornamelijk vraag naar levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen, welke zich voornamelijk in de huursector tussen de aftoppingsgrens en € 1.000,- bevinden.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 30 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De gemeente Heerlen en de regio Parkstad hadden beide in 2022 een woningleegstand van respectievelijk 3%. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De woningleegstand ligt dus hoger dan het landelijk gemiddelde. Echter is gebleken uit de kwalitatieve behoefte en de beleidskaders dat er vraag is naar de type woningen uit het initiatief.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

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 woningmarktabakening 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.

Uit tabel 2 blijkt dat 50% van de verhuisbewegingen in de gemeente Heerlen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarom is gemeente Heerlen het primaire verzorgingsgebied. Vanuit andere gemeenten bestaan de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Kerkrade en Landgraaf (beide 6%). Samen met gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal vormt gemeente Heerlen de regio Parkstad. Deze regio is het secundaire verzorgingsgebied en hier komt 23% van de verhuisbewegingen naar Heerlen vandaan.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Heerlen

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Heerlen	Heerlen	50%
Vanuit regio Parkstad Limburg	Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal	23%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal	73%

Verhuizingen naar Heerlen

	Aantal	%
← Kerkrade	602	6%
← Landgraaf	517	6%
← Brunssum	469	5%
← Sittard-Geleen	314	3%
← Maastricht	308	3%

Bron: CBS 2022

Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Heerlen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

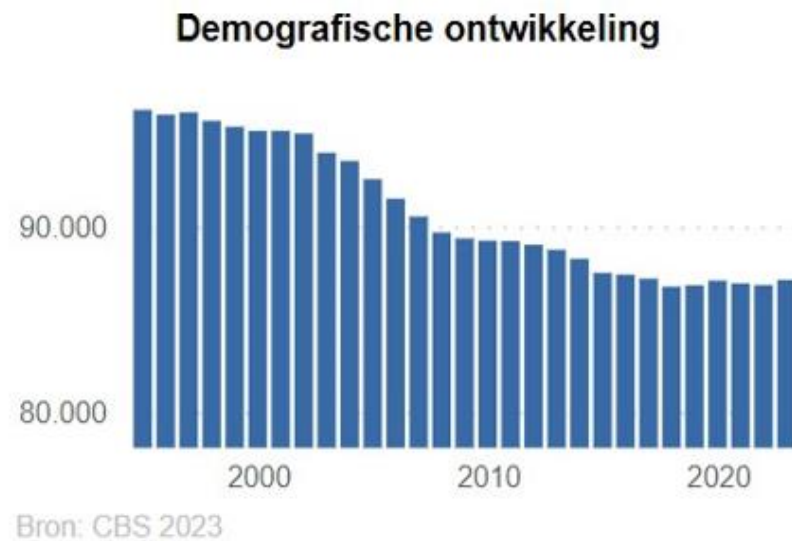
In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners**⁶ als het aantal **huishoudens** neemt af in gemeente Heerlen en het secundaire verzorgingsgebied. Het aantal huishoudens krimpt iets langzamer, door de alsmaar kleinere huishoudens.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). In zowel gemeente Heerlen als

het secundair verzorgingsgebied is sprake van een krimp van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In 2022 zijn er 116 woningen opgeleverd en 340 in aanbouw. In 2022 zijn appartementen het vaakst opgeleverd en dit is ook het type woning dat het meeste in aanbouw is.

- De plancapaciteit⁷ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp-fase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Heerlen is 1.700 woningen, waarvan 664 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Heerlen geen sprake van een aanvullende woningbehoefte. Er is een overschot van circa 2.100 woningen (Zie rij F). De cijfers zijn nadrukkelijk een indicatie. Het betreft prognoses die geen zekerheid bieden. De cijfers corresponderen bovendien niet met het landelijk heersende beeld van een stevig woningtekort.



Figuur 4: Demografische ontwikkeling gemeente Heerlen

² Gegevens kolom afkomstig van CBS.

³ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en bevolking 2022

⁴ Gegevens kolom afkomstig van CBS.

⁵ Provincie Limburg, Dataportaal wonen en bevolking 2022

⁶ Opendata CBS, Bevolking Nederland 2022

⁷ Provincie Limburg, Dataportaal wonen 2022

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Heerlen			Regio Parkstad		
	2022 ²	2032 ³	Ontwikkeling	2022 ⁴	2032 ⁵	Ontwikkeling
A. Inwonertal	86.845	83.164	-4,2%	255.639	243.638	-4.7%
B. Huishoudens	45.614	44.173	-3,2%	126.851	122.734	-3,2%
C. Benodigde woningvoorraad	45.614	44.173	-1.441	126.851	122.734	-4.117
D. Harde plancapaciteit tot 2032		664			1.397	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.036			2.708	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-2.105			-5.514

- De totale plancapaciteit in de regio Parkstad bestaat uit 4.105 woningen, waarvan 1.397 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio geen sprake van een aanvullende woningbehoefte. Er is een overschot van circa 5.515 (zie rij F).

Opgave uit de Woondeal Limburg⁸

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Heerlen valt onder woondeal Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Zuid-Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 23.645 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Zuid-Limburg heeft echter slechts 6.311 woningen in de harde plancapaciteit en kent daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 17.334 woningen.
- Het secundair verzorgingsgebied regio Parkstad heeft de opgave om tot 2030 bruto 6.775 woningen te realiseren. Deze regio heeft 2.438 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 4.337 woningen.
- Gemeente Heerlen heeft de opgave om tot 2030 bruto 2.250 woningen te realiseren, waarvan 499 woningen tot 2024. Gemeente Heerlen heeft tot 2024 een harde plancapaciteit bestaande uit 475 woningen. Tot 2024 bestaat daarom de opgave om de harde plancapaciteit met 24 woningen uit te breiden. De harde plancapaciteit tot 2030 van gemeente Heerlen wordt niet in de woondeal vermeld.

⁸ Woondeal Limburg, wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen 2023

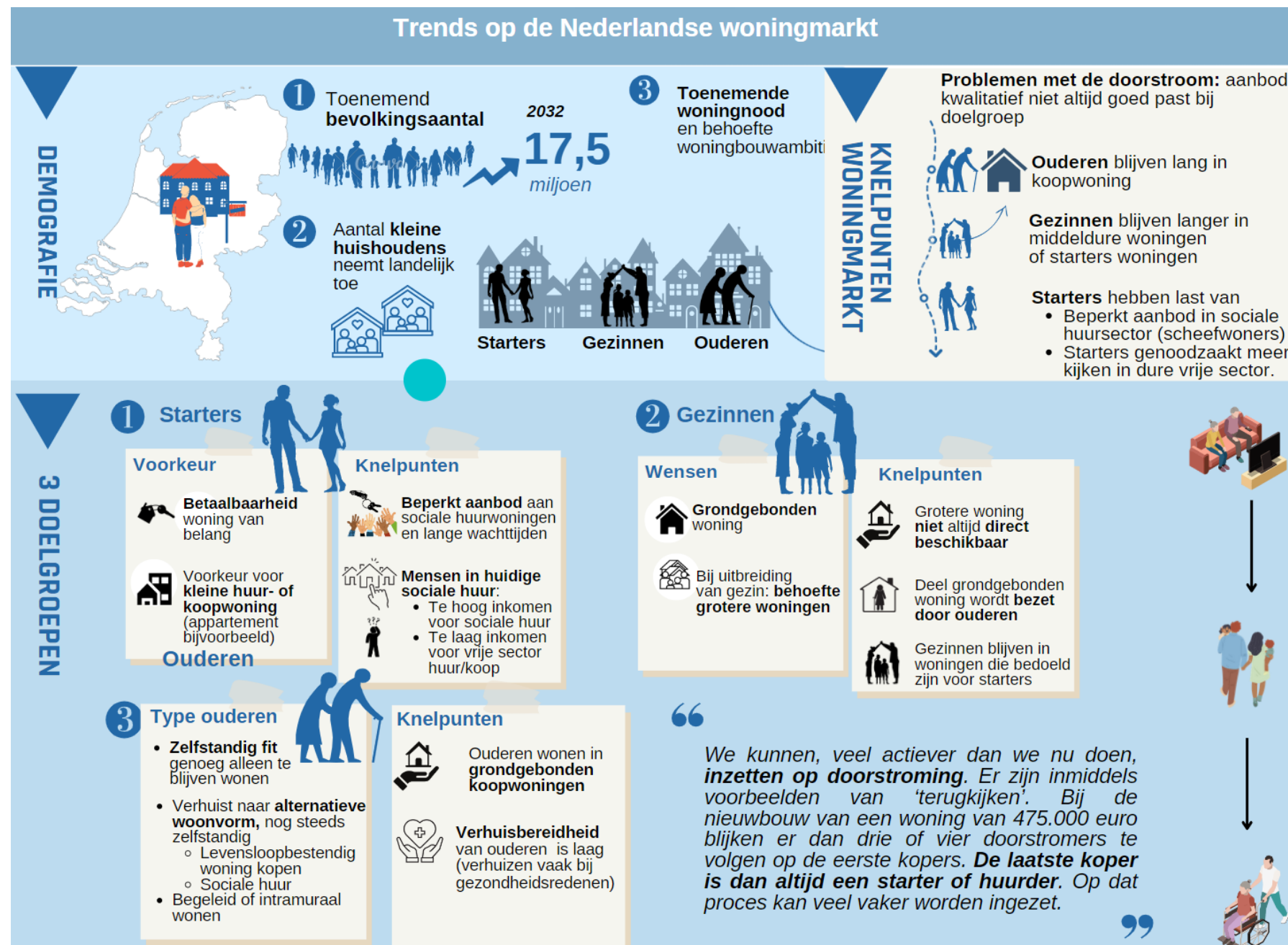
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016 van de provincie Limburg, het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032 en aan de hand van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Heerlen 2023 – 2028 van de regio Parkstad Limburg. 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.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Bij het initiatief in Heerlen worden maximaal 30 woningen gerealiseerd aan de Willemstraat te Heerlen. Het initiatief betreft 28 (multi)woningen en 2 tiny houses. De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd, waardoor ze erg geschikt zijn voor ouderen. De woningen zijn ook geschikt voor starters, doordat zij vaak zoeken naar kleinere woningen zoals appartementen.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Heerlen beschikt over circa 46.271 woningen⁹. Het grootste deel van de woningen betreft een huurwoning, 53%. Hierbij is 36% in bezit van een woningcorporatie en 17% betreft particuliere huur. Het andere deel (47%) van de woningen zijn koopwoningen. In de regio Zuid-Limburg bestaat deze verdeling uit 55,4% koopwoningen, 16,3% huurwoning in bezit van een woningcorporatie en 28,2% particuliere huur. Gemeente Heerlen heeft dus in vergelijking met de regio veel huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie.

De huidige woningvoorraad bestaat voor 63% uit eengezinswoningen. De meest voorkomende woning in de gemeente Heerlen zijn rijwoningen, namelijk 42,3%. Verder betreft 35,8% appartementen, 14% tweekappers en 7,2% vrijstaande woningen. Het percentage rijwoningen in gemeente Heerlen is relatief hoog in vergelijking met regio Zuid-Limburg. In Zuid-Limburg is slechts 31,2% van de woningvoorraad een rijwoning. Bovenstaande verhoudingen zijn echter passend bij het stedelijk milieu.

Uit het dataportaal wonen en demografie (2022) van Provincie Limburg blijkt ten aanzien van de plancapaciteit in Heerlen het volgende¹⁰:

- De plancapaciteit in Heerlen bestaat voor 67,1% uit huurwoningen en voor 32,9% uit koopwoningen.
- De plancapaciteit kent vooral meergezinswoningen (circa 73,3%). Slechts 26,7% van de plancapaciteit betreft eengezinswoningen.
- In de plancapaciteit van de gemeente Heerlen wordt in het huursegment met name ingezet op de prijsklasse € 752,- tot € 1.000,- (32,9%) en goedkoper dan € 442,- (27,7%). In het koopsegment wordt sterk ingezet op woningen tussen € 325.000,- en € 450.000,- (62,3%), gevolgd door woningen met een prijsklasse van meer dan €450.000 (20,5%).

⁹ Provincie Limburg (2022), Dataportaal wonen

¹⁰ Provincie Limburg (2022), Dataportaal wonen en demografie

¹¹ Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

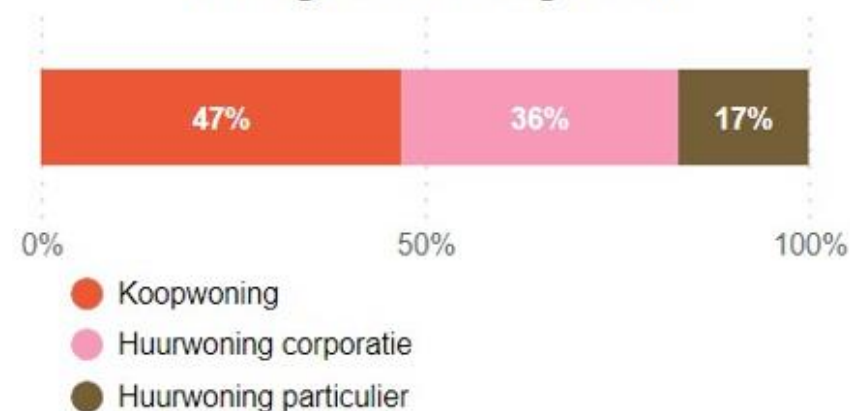
Kwalitatieve behoefte

Provincie Limburg

In de bestaande woningvoorraad zijn er tekorten in specifieke segmenten geconstateerd¹¹. Het betreft woningen voor met name ouderen, (sociale) huurders, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Voor starters geldt dat als gevolg van de geringe doorstroom, betaalbare woningen met een te lage omloopsnelheid vrij komen. Bovendien is de toegang tot sociale huur beperkt. De provincie Limburg zet in op ontwikkeling met betrekking tot:

- Innovatieve woonconcepten zoals flexibel bouwen en flexwonen/ tijdelijk wonen, waardoor op korte termijn mensen huisvesting kunnen krijgen die niet jaren kunnen wachten. Denk aan studenten, dak- en thuislozen en mantelzorgers.
- Burgerinitiatieven zoals CPO-initiatieven. Maar ook innovatieve concepten/ instrumenten die de betaalbaarheid op de woningmarkt verbeteren.

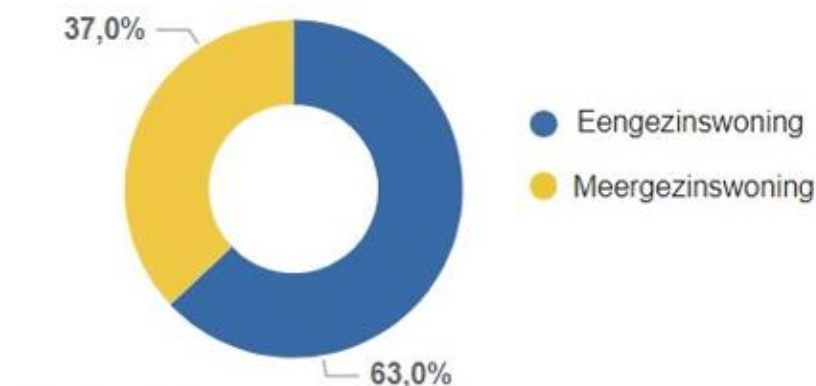
Woningvoorraad - eigendom



Bron: CBS 2022

Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Heerlen

Woningvoorraad - type



Bron: CBS 2022

Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Heerlen

Woning leegstand

	2022
Gemeente	3,2%
Provincie	2,6%
Nederland	2,2%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2022

Figuur 8: Woningleegstand in gemeente Heerlen

De particuliere huurmarkt en dan vooral het middeldure huursegment van € 737,14 tot ongeveer € 1.000,- vervult een scharnierfunctie tussen de sociale huursector en de koopsector. De afgelopen jaren is geconstateerd dat de Nederlandse woningmarkt vastzit en de scharnierfunctie van het middeldure huursegment wordt gemist. Doordat het middeldure huursegment te klein is, stagneert de doorstroming.

Uitgaande van de Limburgse agenda wonen van de provincie Limburg kan gesteld worden dat in de provincie Limburg een redelijk gelijke woningbehoefte ontstaat welke aansluit op het initiatief Willemstraat Heerlen. Door de levensloopbestendige woningen in het middenhuur segment ontstaat er ruimte in de bestaande woningvoorraad. De druk op de doelgroep ouderen neemt af door de doorstroming naar een passende woning. Voor starters geldt dat de geringe doorstroming wordt verbeterd, waardoor betaalbare woningen met een hogere omloopsnelheid vrijkomen.

Regio Zuid-Limburg

Binnen Zuid-Limburg is er sprake van drie verschillende woonregio's: Maastricht-Heuvelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek. De bevolking in Zuid-Limburg neemt niet alleen af, maar tegelijkertijd is er sprake van vergrijzing en ontgroening. Gevolg van de demografische veranderingen is ook merkbaar op maatschappelijk ontwikkelingen zoals veranderde economie, arbeidsmarkt en woongedrag. Dit resulteert in kwalitatieve keuzes binnen een kwantitatief hard kader¹².

- Onderzoek toont een toenemende vraag naar betaalbare reguliere huurwoningen aan, met als belangrijkste huurvragers: jongeren (met flexibele arbeidscontracten), ouderen (eventueel met zorgvraag die niet in aanmerking komen voor beschermd wonen) en buitenlandse arbeidskrachten (waaronder kenniswerkers). Daarnaast neemt de druk op de (sociale) huurwoningmarkt toe door een toenemende groep statushouders.

- Er is een toenemende vraag naar middeldure huur voorzien. Het aanbod in dit segment is echter zeer beperkt.
- De toename van het aantal ouderen door een vergrijzende Zuid-Limburgse bevolking leidt tot een grote vraag naar huren, voornamelijk in combinatie met zorg.
- Zowel de bevolking als het aantal huishoudens neemt de aankomende jaren af. Dit betekent dat er sprake is van huishoudensverdunding, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens. Hierdoor neemt de vraag naar kleine woonruimtes toe.

Verder zijn er doelgroepen die om uiteenlopende redenen een andere woonvraag hebben dan de reguliere woningmarkt biedt. Deze doelgroepen vragen vaak naar woningen die een nichemarkt vormen en weinig concurreren met de reguliere woningmarkt. De specifieke doelgroepen zijn grofweg in twee categorieën in te delen: mensen met een economisch motief en mensen met een sociaal-maatschappelijk motief. Gemeenten in Zuid-Limburg willen mensen uit beide categorieën kunnen huisvesten. Enerzijds omdat dat kansen biedt ter ondersteuning van noodzakelijke economische groei en anderzijds omdat de overheid een huisvestingstaak heeft voor groepen mensen die niet zelfstandig in eigen huisvesting kunnen voorzien. In het geval van het initiatief is dit alleen relevant voor woonurgente. Hieronder wordt ingegaan op de doelgroep en hun woonwensen. Woonurgente zijn mensen die door plotse veranderingen in hun persoonlijke levenssfeer, acuut behoefte hebben aan (tijdelijke) andere woonruimte, al dan niet een overbrugging naar een nieuwe permante woonsituatie. Bijvoorbeeld door echtscheidingen. Gelet op hun sociaal-maatschappelijke situatie, vraagt deze groep specifiek om een goedkope sociale huurwoning, met een huur onder de aftoppingsgrens. Dat aanbod is er nu in onvoldoende mate.

Uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kan afgeleid worden dat er bij zowel de reguliere woningmarkt als op de nichemarkt sprake is van de

vraag naar huurwoningen. Hierbij gaat het voornamelijk om goedkope- (sociale) en middeldure huurwoningen eventueel in combinatie met zorg. Door de vergrijzing en ontgroening is er sprake van huishoudensverdunding, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens. Hierdoor neemt de vraag naar kleine woonruimtes toe. Dit sluit aan bij het initiatief van 30 levensloopbestendige huurwoningen in het middeldure koop- en huursegment.

Gemeente Heerlen

In de gemeente Heerlen is vraag naar huur- en koopwoningen. Hierbij geldt het volgende¹³:

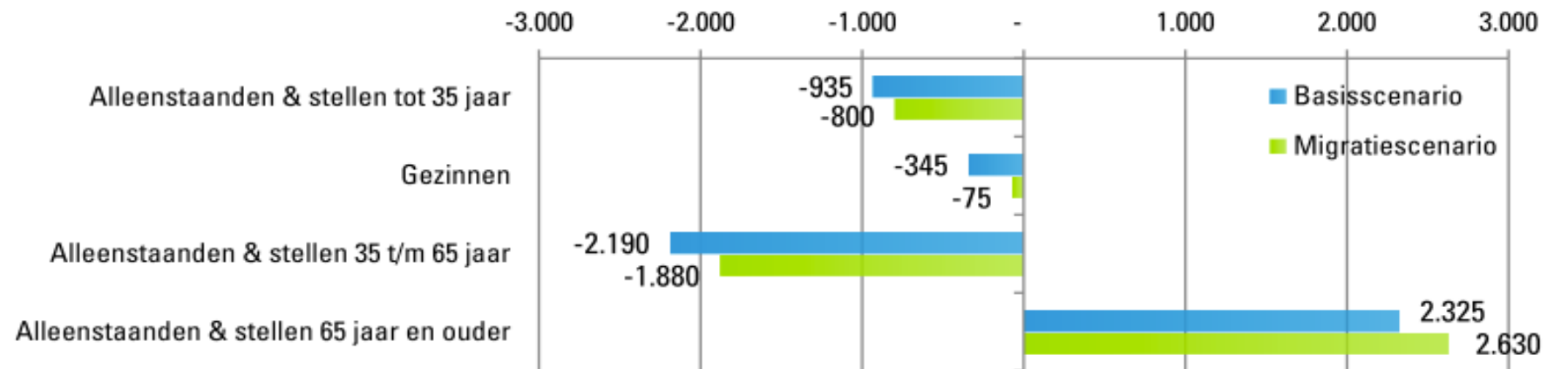
- Minimaal tweederde van de nieuwe woningen moet 'betaalbaar' zijn en dus bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens (ca. €1.000,- per

¹² Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016

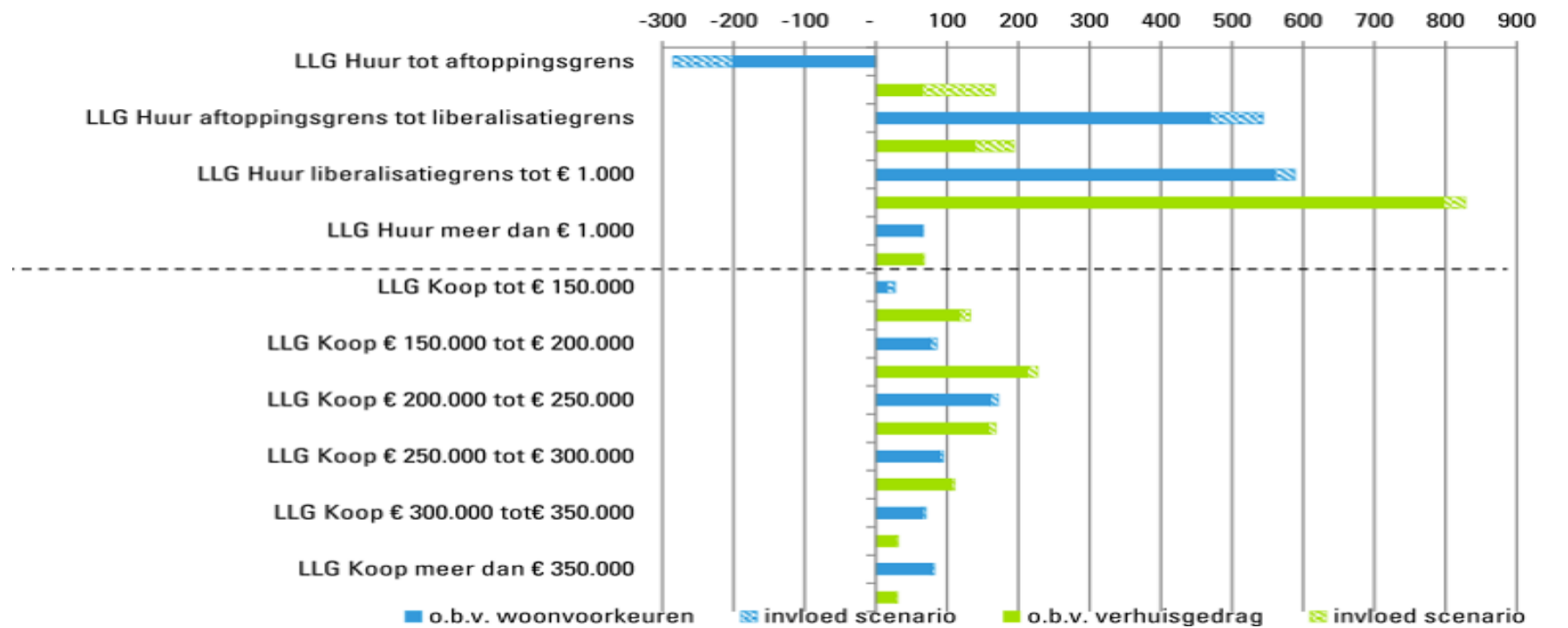
¹³ Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

- maand) en/of koopwoningen tot € 355.000,-. In totaal moet minimaal 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen¹⁴.
- In Heerlen is voornamelijk behoefte aan nieuwe kleinschalige woonvormen, levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit middeldure huur en koop.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Heerlen neemt de aankomende tien jaar naar verwachting af met 1.145 (basisscenario) tot 120 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens (zie figuur 9).
- Als de wensen afgezet worden tegen de woningvoorraad in gemeente Heerlen blijkt met betrekking tot huurwoningen vooral vraag naar woningen tussen de aftoppingsgrens en € 1.000,-. Wat betreft koopwoningen is er vooral vraag naar woningen tussen de € 150.000,- en € 300.000,- (zie figuur 10).
- De doorstroming die ontstaat door het verhuizen van ouderen naar een passende woning heeft het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.
- Om de vraag op de woningmarkt op korte termijn op te vangen wordt er ingezet op flexibele woningen om de vraag op korte termijn op te vangen.
- De vraag in de toekomst met betrekking tot de huidige woningvoorraad is beperkt naar de volgende typen woningen: reguliere grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huur woningen (tot de aftoppingsgrens) en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

Op basis van het woningmarktonderzoek en woonvisie van regio Parkstad Limburg kan gesteld worden dat in de gemeente Heerlen voorna-



Figuur 9: Huishoudenontwikkeling in de gemeente Heerlen naar doelgroep van 2022 tot 2032



Figuur 10: Product-marktcombinatie: appartementen / nul-tredenwoningen (levensloopgeschikt)

¹⁴ Regionale woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Heerlen 2023 - 2028

melijk vraag is naar levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen, welke zich voornamelijk in de huursector tussen de aftoppingsgrens en € 1.000,- bevinden. Dit sluit aan bij het initiatief van 30 levensloopbestendige woningen in het middeldure koop- en huursegment.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁵ stonden er in 2022 ongeveer 1.500 woningen leeg in de gemeente Heerlen. Dit is ongeveer 3% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente gelijk is aan het provinciaal en regionaal gemiddelde en iets hoger dan het landelijke gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig. Hieruit is te concluderen dat er sprake is van een leegstandsprobleem.

¹⁵ CBS Dashboard Leegstand, landelijke monitor leegstand

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Eind 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL 2014).

In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De grootste woningbouwopgave is het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Veel 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.

De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.

- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (in werking)

De provincie Limburg heeft op eind 2014 de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Hierin staan de regels voor de uitvoering van het omgevingsbeleid. Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

Specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is opgenomen dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg.
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Naar alle waarschijnlijkheid treedt op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn twee wijzigingsverordeningen in procedure gebracht. De wijzigingsverordening met betrekking tot het onderwerp 'wonen' is vastgesteld op 30 september 2022 en maakt sindsdien onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is een gezonde woning-

markt. 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 goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- 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 zekere 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.

Snel te realiseren woningen zijn onder meer seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Woondeal Limburg (2023)

In de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet één op één door naar Limburg. Het is echter ook voor provincie Limburg van belang voldoende woningen te bouwen. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit namelijk onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. De opgave in

Limburg bestaat daardoor niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

Regio's Zuid-Limburg en Parkstad

Woondeal Zuid-Limburg (2023)

De ambitie van de woondeal Zuid-Limburg is om via herstructurering en transformatie kwalitatieve woningen toe te voegen aan de voorraad.

- Door de massabouw in tijden van mijnbouw en wederopbouw zijn veel kwalitatief laagwaardige woningen gebouwd.
- De bestaande woningvoorraad is vaak dermate verouderd dat renovatie soms niet realistisch is of het woningtype niet meer aansluit bij de wensen van de samenleving (bijvoorbeeld levensloopgeschikt). Ook de doorstroming moet bevordert worden, voornamelijk van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen.
- Parkstad Limburg kent een verouderde woningvoorraad. De afgelopen jaren is ingezet op herstructurering. Hierdoor is de nieuwbouwopgave steeds urgenter geworden.
- Bestuurlijk is in Parkstad de wens geuit om te gaan functioneren als 'overloopregio' voor schaarste gebieden en/of als alternatief.
- De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2030 minimaal 7.500 woningen te realiseren.
- Prioriteit uitvoering van plannen met duidelijke aantoonbare behoefte (levensloopgeschikt, doorstroming, in bestaande voorraad.

- Realiseer flexibele en tijdelijke woonvormen voor de vraag op korte termijn. Hierdoor komen vooral woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben.
- Programmeer vooral gericht op middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom van middeninkomers.
- Er dienen minimaal 4.450 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd. Hiervan zijn minimaal 2.430 sociale huurwoningen en minimaal 2.700 middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- Het aantal voor ouderen geschikte woningen moet tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector).

Regionale woonvisie Parkstad-Limburg (2023)

Er is de laatste jaren veel veranderd binnen de regio Parkstad, maar ook landelijk en internationaal. Krapte op de woningmarkt, de samenleving vergrijsd en de behoefte aan zorg is bovengemiddeld. Ook komen er steeds meer arbeidsmigranten naar Parkstad. We woonvisie omschrijft het volgende over wonen:

- Onder de huidige bewoners van Parkstad neemt het aantal 65-plussers de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals jonge gezinnen en starters, nemen af. Als gevolg van de vergrijzing verdunnen huishoudens eerst alvorens het aantal afneemt.
- De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen. Het Rijk hanteert een landelijke richtlijn van 130% aan plancapaciteit om de beoogde woningbouw ook daadwerkelijk op te leveren.
- Het streven is om woningvoorraad en woonmilieus te hebben die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling, die aantrekkelijk zijn voor

de huidige bewoners en voor mensen die buiten om naar deze regio komen. Daarbij wordt een (zowel in woningtypes als prijsklasse) gevarieerd woningaanbod beoogd, dat aansluit bij de wensen van starters en doorstromers.

- De behoefte bestaat vooral uit levensloopgeschikte nul-tredenwoningen. Dat geldt zowel voor het sociale huursegment en het segment betaalbare koopwoningen met een prijs tot circa € 300.000,-. De behoefte aan meer woningen in de middenhuur houdt de komende jaren aan.
- Het is gewenst om ook woningen in het hogere segment toe te voegen. Dit om een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningmarkt in balans blijft.
- Om woningbouwplannen te versnellen, wordt er ingezet op de versnellingsaanpak. Deze aanpak focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw, (2) het op gang houden van de bouwstroom, (3) het prioriteren van projecten om sneller tot uitvoering te komen en (4) het maken van massa op regionale schaal.
- Een deel van de woningvraag is nu urgent, maar de woningbehoefte verandert met de tijd. Op korte termijn kan de bouw van modulaire of flexibele woonvormen uitkomst bieden.
- De kansen om de woningvraag op te lossen binnen de bestaande bebouwing worden waar mogelijk benut. Bijvoorbeeld door het (levensloop) geschikt maken van woningen en het transformeren van geschikt vastgoed naar woningen. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en het woongenot verhoogd.
- Ouderen en bijzondere doelgroepen met zorgvraag hebben behoefte aan nieuwe kleinschalige woonzorgvormen en levensloopgeschikte/ nul-tredenwoningen. De doorstroming die dan ontstaat heeft het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.
- Minimaal 2/3 van de nieuwe woningen moet 'betaalbaar' zijn en dus bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en/of koopwoningen tot € 355.000,-.

- In totaal moet 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.
- Iedere gemeente moet minimaal 30% sociale huurwoningen hebben voor mensen met lager inkomen en moet voorkomen dat kwetsbare mensen die aangewezen zijn op sociale huur allemaal in hetzelfde gebied moeten gaan wonen.
- Om de samenredzaamheid en leefbaarheid van buurten en dorpen te verbeteren en de ongelijkheid binnen de regio te verkleinen moet er meer variatie en spreiding in het woningaanbod gecreëerd worden bij bouwprojecten.
- Stijgende energieprijzen hebben op dit moment de grootste invloed op betaalbaarheid. Door eenvoudige energiebesparende maatregelen op korte termijn en structurele verbeteringen aan de woningen op de lange termijn wordt het wonen zowel duurzaam als betaalbaar. Verder wordt er gestreefd naar alle woningen energieneutraal in 2040.

Gemeente Heerlen

Structuurvisie Heerlen (2023)

De structuurvisie Heerlen 2035 beschrijft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Heerlen staat voor een ingrijpende transitieopgave die zich uitstrekt over de hele stad en betrekking heeft op alle ruimtelijke beleidsvelden en op alle soorten vastgoed. De structuurvisie vermeldt onder andere dat het aantal 65 plussers in de gemeente zal toenemen, terwijl het aantal jongeren, hoogopgeleiden en jonge gezinnen daalt.

Heerlen streeft ernaar dat inwoners in iedere wijk op een prettige manier kunnen wonen, leven en werken. De woningvoorraad in Heerlen heeft behoefte aan een nieuwe balans tussen vraag en aanbod, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Over de opgaven met betrekking tot de woningmarkt in Heerlen vermeldt de structuurvisie het volgende:

- De bevolking neemt af en verandert qua samenstelling. Hierdoor verandert de vraag naar woningen. Daarom moet er aandacht zijn voor het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energieprestatie) van bestaande woningen. Daarnaast kan er sprake zijn van verdunning van de voorraad door sloop, het samenvoegen van woningen of herbestemming van de woonfunctie.
- Nieuwbouwplannen zijn met name gewenst op kansrijke plekken binnen het bestaand stedelijk weefsel. Voor nieuwbouw "in de wei" is in principe geen ruimte meer.
- De realisatie van de Smart Services Campus is een belangrijkste stedelijke ontwikkeling in en rond het centrum van Heerlen. Dit is gericht op het creëren van voldoende ontwikkelruimte voor woningen rondom het centrum. Dit wordt bij voorkeur gezocht in het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Indien dat onvoldoende resultaat heeft, is kleinschalige nieuwbouw een optie.
- Transformeren van de meer monotone woongebieden met weinig gedifferentieerd aanbod, naar andere kansrijke woonmilieus met een meer verschillend aanbod en dynamiek. Hierdoor kunnen ook nieuwe doelgroepen aan die buurt worden verbonden.