

Heerlen

De heer T.G.M.M. de Groot,
Alhier

Heerlen,
7 september 2025

Documentnummer
504522

Onderwerp
Beantwoording vragen ex. art. 33 RvO.

Geachte heer de Groot,

Naar aanleiding van uw vragen d.d. 28 augustus 2025 inzake Uitwerking
'Rotterdamwet' delen wij u het volgende mede.

Vraag 1. Woningaanbod

Hoe groot is het huidige sociale woningaanbod in de Heerlense wijken (inclusief het centrum) die niet onder de Rotterdamwet zullen vallen?

Antwoord

De gemeente Heerlen heeft iets minder dan 47.000 woningen. Van deze woningen is ongeveer 53% huur (ongeveer 24.800 woningen). Binnen het huuraanbod valt ongeveer

- 68% (ongeveer 16.800 woningen) onder de woningcorporaties en;
- 32% (ongeveer 8.000 woningen) onder particuliere verhuur of andere vormen van huur.

Niet alle corporatiewoningen vallen automatisch onder de sociale huur, een deel kan ook in de middenhuurcategorie vallen. Het exacte aantal sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) is niet exact bekend.

De aanvraag in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) richt zich op 19 buurten en 44 aanvullende straten. Het betreft in totaal rond de 13.500 huurwoningen, verdeeld over 80% corporatiewoningen (zijnde ongeveer 10.800) en 20% particuliere huurwoningen (zijnde 2.700).

Op basis van deze percentages geldt, dat ongeveer

- 6.000 corporatiewoningen niet onder de aanvraag Wbmgp vallen (16.800 – 10.800) en;
- 5.300 particuliere huurwoningen niet onder de aanvraag Wbmgp vallen (8.000 – 2.700)

Vraag 2. Toepassing op alle wijken

Deelt u de opvatting van de OPH dat woningzoekenden zonder vast inkomen niet alleen geweerd moeten worden in de aangewezen kwetsbare wijken, maar in alle

Heerlense wijken en buurten? Daarbij wordt het centrum nadrukkelijk beschouwd als een wijk van Heerlen.

Antwoord

Toepassing van de Wbmgp kent van wetswege een aantal voorwaarden. Zo moet een gemeente bij aanvraag aantonen dat toepassing zowel proportioneel (d.w.z. dat de zwaarte van de problematiek in specifieke gebieden daadwerkelijk noopt tot deze interventie) als subsidiair (d.w.z. dat alternatieve instrumenten niet volstaan) is. Als onderliggend principe geldt dat de wet louter *curatief* mag worden ingezet, en niet *preventief*; de Wbmgp kan dus niet worden gebruikt om, bijvoorbeeld, het huursegment in gebieden met hoge leefbaarheidsscores bij wijze van spreken op slot te zetten. Binnen deze spelregels hebben wij met onze partners en in nauw overleg met het ministerie selectiecriteria voor de Heerlense Wbmgp-gebieden opgesteld. Conform de insteek van de wet hebben we dit gedaan op een scala aan databronnen, waarbij de eerder door de raad vastgestelde Veerkrachtanalyse leidend zijn geweest. Wanneer minimaal 25% van een buurt (donker)rood kleurt op de Heerlense Veerkrachtkaart – hetgeen betekent dat er in de betreffende buurt (zeer) veel problemen op het vlak van overlast en onveiligheid zijn en (zeer) veel bewoners in een kwetsbare situatie verkeren – hebben wij deze buurt geselecteerd. Hieruit volgt de selectie van 19 Heerlense buurten. Buiten deze buurten bestaan echter óók straten en complexen die op de Veerkrachtkaarten (donker)rood kleuren. Omdat deze subbuurten blijkens de analyse dezelfde problematiek kennen als de geselecteerde buurten en derhalve wat ons betreft niet overgeslagen moeten worden, hebben we ook deze deelgebieden geselecteerd. Dit resulteert in de selectie van 44 aanvullende straten buiten de genoemde 19 buurten, verspreid over de gehele stad. De toepassing van onze breed afgestemde selectiecriteria betekent voor het centrum, als voorbeeld, dat er op buurtniveau weliswaar niet voldaan wordt aan het 25% criterium, maar op subbuurtniveau in een aantal gevallen wél.

De op basis van bovenstaande logica geselecteerde gebieden omvatten de meest verouderde en goedkope (huur)woningen van onze stad, en trekken derhalve in de regel de meeste kwetsbare verhuisbewegingen van buiten Parkstad aan. Met toepassing van de Wbmgp worden deze verhuisbewegingen gereguleerd. Hoewel de Wbmgp zelf buiten deze geselecteerde gebieden vanwege de insteek van de wet niet kan worden toegepast, houden we uiteraard oog voor mogelijke toename van kwetsbare verhuisbewegingen naar andere gebieden. Op Parkstad-niveau doen we dat door nauwe afstemming; naar verwachting zullen Kerkrade en Brunssum met eigen Wbmgp-aanvragen het Heerlense voorbeeld volgen, en in de hele regio worden de komende tijd o.a. afgestemde huisvestingsverordeningen opgesteld als onderdeel van het intergemeentelijke uitvoeringstraject van de eerder dit jaar vastgestelde Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg. Binnen de eigen stad bewaken we hetzelfde doel, wederom in nauwe afstemming met onze partners, met behulp van de gebalanceerde woningbouwprogrammering die voortvloeit uit het Nieuwe Heerlense Woonfundament, het bredere pakket Grip op Wonen en de vele interventies in aanpalende disciplines, van veiligheid tot het sociaal domein. In de monitoring van de Wbmgp zullen de effecten op niet alleen de Wbmgp-gebieden zelf, maar ook de overige delen van stad en streek nadrukkelijk en nauwlettend gevolgd worden.

Vraag 3. Instrumenten tegen verplaatsing

Bent u bereid om bestaande instrumenten in te zetten, dan wel nieuwe instrumenten te onderzoeken, om te voorkomen dat de problematiek zich verplaatst naar andere wijken van Heerlen?

Antwoord

Zie antwoord 2.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel