Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
5 november 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
29 januari 2025
Documentnummer
182800
Agendapunt

Onderwerp
Visie- en ambitiedocument:
Nieuw Heerlens Woonfundament: Woonstad Heerlen in Balans en Bloei

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

Tegelijkertijd kent Heerlen grote uitdagingen. Het Heerlense woon- en leefklimaat is uit balans en de samenstelling en staat van de Heerlense woningvoorraad wijkt sterk af van landelijke gemiddeldes. In veel buurten en wijken leidt de resulterende eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad voelbaar tot hyperconcentraties van kwetsbaarheid en armoede.

De doelstelling is dat het woonklimaat in Heerlen in de komende decennia door bijstelling weer in balans komt, en onze gemeenschappen versterkt worden.

Met het stevige beleidspakket Grip op Wonen is eind 2023 al een belangrijke stap in die richting gezet. Die route wordt voortgezet. De bijstelling die we voor ogen hebben vereist een fundamenteel nieuwe benadering van de Heerlense woonprogrammering.
We zetten nu vol en zelfbewust in op gemengde wijken – op volkshuisvestelijke balans. Waar de krimpgedachte tot voor kort een stevige rem plaatste op aanvullende woningbouw, verleggen we op basis van rijk onderbouwde scenariostudies nu de koers naar gezonde groei – naar volkshuisvestelijke bloei. Zo slaan we een Nieuw Heerlens Woonfundament.

Dit fundament kent twee principiële pijlers.
1) *Bloei: We kiezen voor gezonde groei;*
Heerlen kiest vol overtuiging voor groei. Groei is echter niet een doel op zichzelf, maar een instrument om tot een gebalanceerde woningvoorraad en gemeenschap te komen.
2) *Balans: We mengen zonder te verdringen;*
Gebalanceerde volkshuivesting is géén vervangingsopgave. Het gaat om het toevoegen van nu nog ontbrekende segmenten en impliceert geenszins dat er voor bestaande woonsegmenten en hun bewoners in Heerlen geen plek is. Zoals het onderzoek dat dit visie- en ambitiedocument ondersteunt laat zien, is het aandeel passende woningen voor midden tot hogere inkomens in Heerlen echt onvoldoende. Dat betekent dat Heerlenaren in die categorieën, veelal mensen die net wat meer gaan verdienen en bijvoorbeeld in een levensfase komen dat ze hun eerste huis willen kopen en/of een gezin willen stichten, al snel op gemeenten buiten Heerlen zijn aangewezen. Hen een thuis (blijven) bieden in Heerlen is onze eerste prioriteit.

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

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

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

Kader
Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing

Kernthema:
Wonen

Bevoegdheid
Raad

Voorstel
Het visie- en ambitiedocument 'Nieuwe Heerlens Woonfundament' vast te stellen.

Argumenten
1.1 De omstandigheden om de ambitie te verwezenlijken zijn nú optimaal
Om de ambitie te realiseren is een trendbreuk nodig. Dit is complex maar ook omstandigheden die meewerken zijn cruciaal. Denk bijvoorbeeld Limburg Centraal, de investeringsbereidheid van buiten maar ook de verschillende visietrajecten die lopen. Zonder deze omstandigheden zou het veel moeilijker zijn.

1.2 Het visie- en ambitiedocument geeft richting voor de programmering van wonen
Met het visie- en ambitiedocument worden naast de koers ook handvatten geleverd voor de input bij andere processen zoals bijvoorbeeld voor het masterplan woningbouw, Limburg Centraal en diverse visietrajecten. Maar ook input voor de gewenste programmering bij individuele plannen. Bovendien vormt dit document en het nieuwe woningbehoefteonderzoek een bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingswet na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

1.3 Het nieuwe woningbehoefteonderzoek (WBO) als onderdeel van het ambitiedocument geeft inzicht is de actuele behoefte

Met deze actualisatie kunnen we plannen toetsen aan de actualiteit en ze daarmee ook toevoegen aan de regionale woningmarkt programmering. Daarnaast is de actualisatie belangrijk omdat dit ook consequenties heeft voor eventuele financiële compensatie vanuit de structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

1.4 De effectenstudie laat een positief resultaat zien voor Heerlen
Ingrijpen in Heerlen kan zorgen voor een maatschappelijk kosten en baten saldo dat € 5,25 tot € 30,81 miljard positiever uitvalt ten opzichte van het scenario waarbij niet wordt ingegrepen. De stuwende factor hierin is de relatief hoge sociaalmaatschappelijke kosten bij niet ingrijpen, en daarmee samenhangend het uitgangspunt dat de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen de gemeente jaarlijks achterblijft bij niet ingrijpen. Wél ingrijpen (en de huishoudens- en bevolkingskrimp tegengaan) vertaalt zich in een sterkere waardestijging van de vastgoedvoorraad.

1.5 Het visie- en ambitiedocument bouwt verder voort op de uitgangspunten van de woonvisie.
We hebben een Woonvisie die meer uitgaat van hoofdlijnen. Het visie- en ambitiedocument bouwt hierop voort en daarbij is tevens rekening gehouden met andere ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld rondom het centrum.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Het is geen kortdurend proces en veel beleid is nog in ontwikkeling
We kunnen uiteraard niet voorspellen wat daadwerkelijk gaat gebeuren richting 2050. De onderzoeksrapporten onder het Nieuwe Woonfundament geven aan dat de potentie er is. Dit is belangrijk om verder te bouwen aan Heerlen als stad. Indien er veranderingen optreden die om aanpassing vragen zal dit in de processen worden meegenomen.

Kosten en dekking
Niet van toepassing

Communicatie
Het visie- en ambitiedocument Nieuwe Heerlens Woonfundament zal na vaststelling met de Heerlense woonpartners worden afgestemd.

Evaluatie
Niet van toepassing

Planning, procedure en uitvoering
Het visie- en ambitiedocument Nieuwe Heerlens Woonfundament vraagt op verschillende punten om een nadere uitleg en concretisering. Dit loopt via het reguliere werkproces.

Bijlagen
Het visie- en ambitiedocument Nieuwe Heerlens Woonfundament

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Morina	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024

documentnummer xxxxx;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de burgemeester,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever