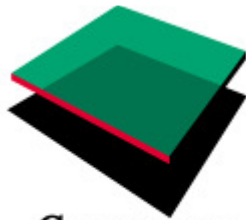


Companen

Gemeente Heerlen

**Transformeren naar wijken met kwaliteit**  
Woningbouwkader en woningmarktonderzoek

5 september 2011



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 917.100/g

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Gemeente Heerlen

**Transformeren naar wijken met kwaliteit**  
Woningbouwkader en woningmarktonderzoek

5 september 2011

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>Deel A: Woningbouwkaders 2010 – 2020</b>	<b>8</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>10</b>
<b>2. Woningbouwkaders 2010-2020</b>	<b>12</b>
2.1. Beleidsmatige context van de woningbouwkaders	12
2.2. Toevoegingen en onttrekkingen in de stadsdelen	14
2.3. De gemeente Heerlen als geheel	16
2.4. Heerlen-Stad	17
2.5. Heerlerbaan	19
2.6. Heerlerheide	20
2.7. Hoensbroek	21
2.8. De veranderende woningmarkt, leegstand, nieuwbouw en onttrekkingen	22
<b>Deel B: Woningmarktonderzoek</b>	<b>24</b>
<b>3. Ontwikkeling bevolking en woningbehoefte</b>	<b>25</b>
3.1. Terugblik	25
3.2. Migratie	26
3.3. Heerlen vergeleken met de regio	27
3.4. Samenstelling van de woningvoorraad	28
3.5. Bevolkingsontwikkeling	28
3.6. Doelgroepen met een laag inkomen	29
3.7. Huishoudens en woningbehoefteprognose	30
<b>4. Wonen in Heerlen</b>	<b>33</b>
4.1. Leefstijlen	33
4.2. Waardering woning en woonomgeving	38
4.3. Verhuisgeneigdheid	40
4.4. Verhuismotieven	42
4.5. Wijk- en kernbinding	43
4.6. Woonvoorkeuren van leefstijlen	44
<b>5. De stadsdelen in beeld</b>	<b>53</b>
5.1. Heerlen-Stad	54
5.2. Heerlerbaan	61
5.3. Heerlerheide	66
5.4. Hoensbroek	74
<b>6. Dynamiek op de woningmarkt</b>	<b>78</b>
6.1. Groepen op de woningmarkt	78
6.2. Vraag en aanbod	79
6.3. Fricties tussen vraag en aanbod	80

6.4. Fricities op de woningmarkt in de vier stadsdelen	83
6.5. Invloed economische crisis	92
<b>7. Versterking aan de basis: het binden van jonge hoogopgeleiden aan de stad</b>	<b>95</b>
7.1. Achtergrond	95
7.2. Studenten in Heerlen	95
7.3. Jonge kenniswerkers in Heerlen	97
7.4. Heerlen als woonstad voor studenten en jonge kenniswerkers	98
7.5. Studeren in Aken en wonen in Heerlen?	99
7.6. Bouwen voor studenten en jongere hoger opgeleiden?	100
<b>Bijlage 1: “Foto’s” hotspots</b>	<b>102</b>
<b>Bijlage 2: Toelichting sociale klasse</b>	<b>110</b>
<b>Bijlage 3: Werkwijze en respons woningmarktonderzoek</b>	<b>112</b>
<b>Bijlage 4. Woningvoorraad naar eigendom en WOZ-waarde</b>	<b>1</b>

# Samenvatting

De gemeente Heerlen heeft te maken met een afname van de bevolking. Ook in de komende jaren zal deze trend zich doorzetten. Het aantal huishoudens zal zich naar verwachting eerst nog stabiliseren als gevolg van de huishoudensverdunning, maar zal daarna op termijn ook gaan afnemen. Dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt. Nu al heeft Heerlen te kampen met een leegstandspercentage van ruim 5%. Bij niets doen zal het overschot aan woningen verder toenemen. Dit betekent overigens niet dat er in Heerlen niet meer gebouwd hoeft te worden. De huishoudens nemen niet alleen in aantal af, maar ze veranderen ook van samenstelling. Er zullen in de toekomst meer senioren en minder (jonge) gezinnen in Heerlen wonen. Dat brengt ook andere woonbehoeften met zich mee.

Als gevolg van deze ontwikkelingen komen bepaalde woningsegmenten onder druk te staan. Het is dus de kunst de komende decennia de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden. Enerzijds kan dit gerealiseerd worden door het plegen van nieuwbouw. Dit zorgt namelijk voor de gewenste kwaliteitsslag in de woningvoorraad. Anderzijds is het nodig dat woningen uit de bestaande voorraad onttrokken worden.

## Doel van het onderzoek

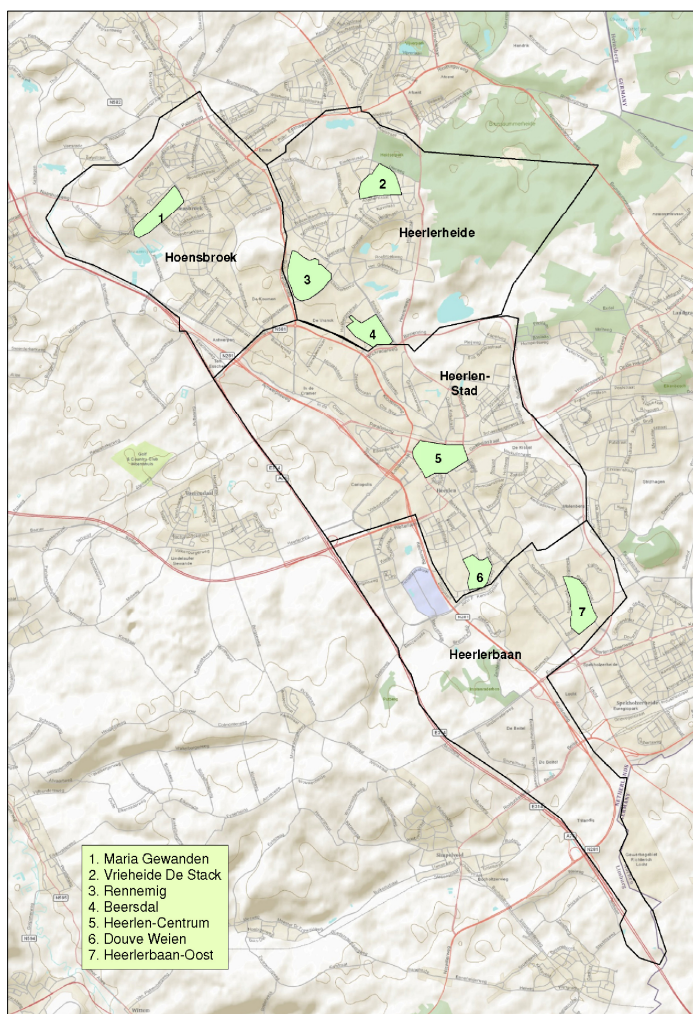
1. De gemeenten in de Regio Parkstad zetten zich (samen met de provincie Limburg) krachtig in voor de vernieuwing van de regio in economisch, ruimtelijk en maatschappelijk opzicht. Deze brede aanpak is geformuleerd in de regiovisie die in maart 2009 is vastgesteld. In het verlengde hiervan wil de gemeente Heerlen met de grootste stedelijke vernieuwingsopgave de beschikking krijgen over een kwalitatieve vertaling van haar transformatieopgave. De gemeente Heerlen wil adequaat inspelen op woningmarktontwikkelingen in de gemeente. Dat geldt zowel voor nieuwbouw, als voor aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad.
2. Om antwoorden op de vraagstelling te kunnen geven is een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd. Een enquête is gehouden onder 1.856 huishoudens van de gemeente Heerlen. Tevens hebben 308 starters meegedaan aan het onderzoek. De enquête is via het internet en telefonisch afgenomen.

## Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

3. Op 1 januari 2010 telde de gemeente Heerlen 89.267 inwoners. Zij wonen in 45.346 woningen. Het aantal inwoners in Heerlen is tussen 2004 en 2009 per saldo met zo'n 4.300 personen afgenomen. Dit is vooral het gevolg het negatieve binnenlandse -en buitenlandse migratiesaldo. Overigens, vanaf 2006 is de dalende bevolkingsontwikkeling fors afgenomen. Het aantal inwoners in 2010 (89.235) is nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van 2009 (89.355). Reden hiervoor is het omslaan van het vertrekoverschot in een vestigingsoverschot. De oorzaak hiervan kan de toegenomen bouwproductie zijn. De periode waarin zich het vestigingsoverschot vooralsnog heeft voorgedaan is te klein om van een structurele trend te kunnen spreken en een duidelijke oorzaak aan te wijzen.

4. De huishoudensprognose voor Heerlen laat het volgende beeld zien:
- Het aantal huishoudens daalt de komende twintig jaar minder sterk dan het aantal personen. Dit hangt samen met de door de vergrijzing voortgaande huishoudensverduning.
  - In de periode tot 2020 is er in absolute zin sprake van een afname met ruim 600 huishoudens. Echter, de verschuivingen tussen de leeftijdscategorieën zijn op deze relatief korte termijn al veel groter. De groep senioren in de leeftijd van 55-74 jaar neemt met 20% toe, terwijl de groep kleine huishoudens tot 35 jaar en in de leeftijd van 35-54 jaar fors afneemt.
  - Bezien over de periode tot 2040 neemt het aantal huishoudens met 14% af. Drie huishoudentypen nemen de komende dertig jaar naar verhouding het sterkst af:
    - de één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (-38%).
    - de één- en tweepersoonshuishoudens van 35-54 jaar (-42%).
    - gezinnen met kinderen (-52%).
  - Het aantal 75-plushuishoudens neemt in diezelfde periode sterk toe: van 5.645 nu, naar 9.425 in 2040 (+67%!).
  - Het aantal huishoudens boven de 55 jaar bereikt zijn 'hoogtepunt' rond 2030. Dit betekent dat rond 2030 53% van alle huishoudens in de gemeente bestaat uit 55-plussers.

## Wonen en Heerlen



5. De meeste inwoners van Heerlen zijn tevreden over hun woning. Men is het meest tevreden over de prijs-kwaliteitverhouding en grootte van de woning (meer dan 90% is hierover tevreden). Ook is men in grote mate tevreden met de onderhoudsstaat (meer dan 80% tevreden). De geluidsisolatie en stook- en energiekosten zijn aspecten waar naar verhouding veel respondenten ontevreden over zijn (tussen 15-20%). Over de geluidsisolatie van de woning is zelfs ongeveer 10% zeer ontevreden. Huurders zijn op diverse punten minder tevreden over hun woning dan eigenaarsbewoners. Bezien naar stadsdeel zijn de inwoners van Heerlerheide minder tevreden over hun woning dan de inwoners van de andere stadsdelen.

6. De inwoners van Heerlen waarderen hun woonomgeving gemiddeld met een 7,5. In Heerlen-Stad en Heerlerbaan is men het meest tevreden (7,6). Kenmerken van de woonomgeving die door veel mensen worden gewaardeerd zijn het groen in de wijk, de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, de sociale veiligheid en de bereikbaarheid. Er zijn niet veel verschillen tussen de stadsdelen. In Heerlerheide springt het goede contact met de buurtbewoners er in positieve zin uit.
7. Een deel van de inwoners van Heerlen ondervindt geregeld overlast. Vaak betreft dit overlast door verkeer (50%). Ook overlast door lawaai, stank of vuil (45%) en overlast door jongeren (44%) worden geregeld genoemd. In Heerlerheide ondervinden de bewoners naar verhouding meer overlast dan in de andere stadsdelen.
8. De belangrijkste woonwensen van verhuiscandidate in Heerlen hebben we uitgesplitst naar de volgende leefstijlen<sup>1</sup>. Starters zijn strikt genomen in dit kader geen leefstijl. Zij krijgen in woningmarkttermen pas een leefstijl nadat zij gestart zijn.

	Verhuiscandidate	Gewenst eigendomstype	Gewenst woningtype
Starters	85%	40% koop, 60% huur	Rijwoningen, (koop)appartementen
Doorgroeiers	49%	35% koop, 65% huur	Huur: rijwoning, appartement, koop: rijwoning, 2-1 kap / vrij.
Ongebonden	49%	75% koop, 25% huur	Huur: grondgebonden, koop: rijwoning, 2-1 kap en vrijstaand
Gehechte Gezinnen	37%	30% koop, 70% huur	Huur: rijwoning, appartement, seniorenwoning, koop: rijwoning, 2-1 kap/vrijstaand
Mobiele Gezinnen	30%	85% koop, 15% huur	2-1-kap/vrijstaand
Gehechte Senioren	27%	5% koop, 95% huur	(grondgebonden) seniorenwoning
Mobiele Medioeren	27%	30% koop, 70% huur	Huur: appartement, koop: grondgebonden seniorenwoning
Bemiddelde Senioren	19%	Te klein aantal in steekproef voor verantwoorde uitspraken	

9. Bij de Doorgroeiers, de Ongebonden en de Mobiele Gezinnen is een opstroomend profiel zichtbaar. Dit komt bij verhuizing tot uitdrukking in een verschuiving van huur naar koop, van kleinere (goedkopere) koopwoning naar een ruimere (duurdere) koopwoning. De Gehechte Gezinnen, Gehechte Senioren en de Mobiele Medioeren richten zich juist sterk op een huurwoning en geven vaak aan wat kleiner en gelijkvloers te willen gaan wonen (terugstroomprofiel). In hoeverre dit ook geldt voor de bemiddelde senioren kunnen wij uit de enquête niet afleiden. Gelet op hun beperkte omvang is hun aantal in de steekproef daarvoor onvoldoende.

<sup>1</sup> Voor een omschrijving van de acht leefstijlen, zie paragraaf 3.1.

10. De binding van verhuiscandidateen aan de gemeente en het stadsdeel waarin men woont varieert van de helft (Hoensbroek) tot ongeveer twee derde Heerlerheide. In Heerlen-Stad is de binding aan het stadsdeel niet zo hoog (een derde), maar is men wel aan de gemeente gebonden. De overige Parkstad-gemeenten zijn voor veel Heerlenaren met verhuisplannen een mogelijk alternatief. Zo'n 25% tot een derde geeft aan zich niet gebonden te voelen aan de regio.

11. Op basis van de kwalitatieve woonwensen van de verschillende doelgroepen is gekeken welke marktsegmenten de komende jaren als kansrijk of kwetsbaar kunnen worden gezien (waar dreigen er tekorten of overschotten te ontstaan?).

In de **huursector** zijn vooral de seniorenwoningen kansrijk. Mede door de vergrijzing neemt de vraag naar seniorenwoningen toe. Veel senioren richten zich op seniorenwoningen met een huur tot € 550. Kwetsbaar zijn juist goedkopere huurappartementen. Doorgroeiers en mensen die de gemeente willen verlaten, laten deze woning achter voor een ruimere huurwoning of koopwoning. Ook de goedkope en middeldure eengezinshuurwoningen staan in de huursector in potentie onder druk. Er lijkt een flink aanbod hierin te ontstaan, doordat Gehechte Gezinnen van hieruit willen verhuizen naar een grotere (huur)woning en Gehechte Senioren naar een seniorenwoning.

In de **koopsector** zijn goedkope rijwoningen en appartementen kansrijk. Starters en Doorgroeiers vragen vaak een rijwoning met een prijs tot € 150.000. Appartementen in deze prijsklasse zijn populair bij Ongebonden en vestigers in de gemeente. Daarnaast vormen (grondgebonden) seniorenwoningen in de koopsector een kansrijk segment. De meeste additionele vraag concentreert zich op de prijssegmenten van € 150 – 200.000 en van € 200 – 300.000. Kwetsbaar zijn in de koopsector de middeldure rijwoningen (€ 150 – 200.000) en de duurdere tweekappers en vrijstaande woningen (€ 200 – 300.000). Het zijn vooral Mobiele Gezinnen die de rijwoningen willen inruilen voor een ruimere (koop)woning. De tweekappers en vrijstaande woningen worden momenteel vaak bewoond door huishoudens die bij verhuizing de gemeente willen verlaten.

12. Naast dit oorspronkelijke scenario op basis van de enquêteresultaten, is ook gekeken naar de gevolgen van de economische crisis. Daaruit komt voort dat veel huishoudens hun verhuiscandidateen uitstellen. Eigenaar-bewoners willen eerst hun eigen woning verkopen voor zij de stap zetten om een nieuwe woning te kopen. Veel van hen wachten ook de ontwikkeling van de koopprijzen af. Een deel van de verhuiscandidateen geeft aan te gaan huren in plaats van kopen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de crisis op de woningmarkt is het uitstellen van plannen tot er meer zekerheid is. Groepen die het zich kunnen veroorloven te wachten, doen dit momenteel vaak. Dit betekent dat het effectueren van de beschreven woonwensen waarschijnlijk langer kan gaan duren dan de periode tot 2015, en zich uitstrekt in de periode daarna. Ondertussen zetten de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, krimp) zich wel door. Per saldo leidt de economische crisis er toe dat overschotten in de koopsector wat minder snel toenemen, omdat de mobiele leefstijlen langer in hun huidige woning blijven wonen. Voor huurders, die makkelijker kunnen verhuizen omdat zij hun woning niet hoeven te verkopen, kan het een aantrekkelijk moment zijn om een woning te kopen. Door prijsdalingen komen steeds meer woningen binnen bereik van de doelgroep die op dit moment in een huurwoning woont of in eerste instantie naar een huurwoning wil verhuizen. Er zijn echter twee redenen waardoor de huursector voor een groot deel van de inwoners van Heerlen een aantrekkelijke optie is. De onzekerheid over de ontwikkeling van









de huizenprijzen, zeker in een krimpgebied, leidt immers tot behoedzaamheid. Men moet de woning later ook weer kunnen verkopen. Door de vergrijzing neemt bovendien de behoefte aan specifieke, voor senioren geschikte woningen toe. De vraag naar deze woningen concentreert zich in de huursector. De economische tegenspoed leidt dus niet zonder meer en voor alle doelgroepen tot een substitutie van huurvraag naar koopvraag. Bij welk prijsniveau substitutie optreedt is niet goed op voorhand te zeggen. De maandlasten van een koopwoning zullen dan minstens gelijk moeten zijn aan de huurprijzen, waarbij tevens rekening wordt gehouden met kosten voor het onderhoud en de verwachte toekomstige verkoopwaarde. Deze nuancering plaatsen wij bij de uitkomsten van de MKBA-Parkstad ten aanzien van te verwachten substitutie-effecten.

13. De kansrijke en kwetsbare segmenten zijn ook voor de vier stadsdelen binnen de gemeente onderzocht. Kwetsbare segmenten in het stadsdeel **Heerlen-stad** zijn de goedkopere huurappartementen en de middeldure rijwoningen en duurdere tweekappers / vrijstaande woningen in de koopsector. Kansrijke segmenten zijn juist de goedkopere rijwoningen en tweekappers / vrijstaande woningen in de koopsector. Daarnaast is er de nodige additionele vraag naar voor senioren geschikte woningen, zowel in de huur als in de koop. In **Heerlerbaan** komen eengezinshuurwoningen en goedkope huurappartementen mogelijk onder druk te staan. Extra vraag is er in de huursector naar duurdere appartementen en grondgebonden seniorenwoningen. In de koopsector zijn goedkope rijwoningen kansrijk en is er een additionele vraag naar dure tweekappers / vrijstaande woningen. Verder is er vraag naar voor senioren geschikte koopwoningen. Middeldure en dure rijwoningen komen daarentegen mogelijk onder druk te staan. Dat geldt ook voor middeldure tweekappers / vrijstaande woningen. In **Heerlerheide** ontstaan in potentie overschotten aan goedkope eengezinshuurwoningen en goedkope huurappartementen. De vraag concentreert zich in de huursector op seniorenwoningen (veelal goedkoop). Ook is er aanvullende vraag naar middeldure rijwoningen. In de koopsector zien we potentiële overschotten aan goedkope en dure rijwoningen, terwijl in het middensegment juist enige krapte lijkt te ontstaan. Datzelfde verschijnsel doet zich voor bij de tweekappers / vrijstaande woningen. Verder is er in potentie aanvullende vraag naar grondgebonden seniorenwoningen. In **Hoensbroek** ontstaat in de huursector in potentie een aanzienlijk tekort aan goedkope grondgebonden seniorenwoningen. In de koopsector is er ook extra vraag naar seniorenwoningen, van goedkoop tot middelduur. Overschotten ontstaan in potentie aan goedkope en middeldure rijwoningen en aan middeldure tot dure tweekappers / vrijstaande woningen.

#### **Vertaling naar woningbouwkaders**

14. In regionaal verband zijn door de gemeente Heerlen de volgende afspraken gemaakt over het toevoegen, transformeren en onttrekken van woningen in de periode 2010-2020 (Park-

stadenvelop):

HEERLEN			
Opgave 2010-2020	WONINGEN	Toelichting	Bron/overige
	2.111	Onttrekking door afname huishoudens en terugbrengen leegstand tot 2%	Bron: Prognose 2009 E,ti en Monitor Leegstand 2009 Parkstad Limburg, gegevens per 31-12-2009
	2.307	Verwachte netto toevoegingen ABC plannen	Bron: Monitor Regionale Woningbouwprogrammering 2009, gegevens per 31-12-2009
	514	Verwachte toevoegingen zorgwoningen	Bron: Programmering Zorgwoningen, d.d. 27-1-2010
	4.932 Maximale onttrekking	De grootte van de totale onttrekking tot en met 2020 is afhankelijk van realisatie van de verwachte toevoegingen; het zijn "communiserende vaten".	
	---	Vervangingsopgave: kwalitatieve aanpassing en/of transformatie van de bestaande woningvoorraad	In het Burgeronderzoek Parkstad Limburg 2009 zijn geen vragen over dit thema gesteld, dus geen gegevens beschikbaar
	1.212	netto toevoeging door 'overige plannen': D/E plannen en overige bij de gemeente bekende capaciteiten	Bron: Woonmonitor 2009 Parkstad Limburg, gegevens d.d. 31-12-2009

Versie: eind 2010

15. Op basis van het woningmarktonderzoek zijn voor de periode 2010-2020 de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwkaders op stadsdeelniveau opgesteld. De totale opgave voor het toevoegen en onttrekken van woningen is weergegeven in de volgende tabel.

Stadsdeel	Toevoegen	Onttrekken
Heerlen-Stad	1.200-1.400	1.700-2.000
Heerlerbaan	300-400	250-350
Heerlerheide	350-500	1.400-1.500
Hoensbroek	400-500	1.300-1.450
<b>Gemeente Heerlen</b>	<b>2.300 (excl. zorgwoningen)</b>	<b>Maximaal 4.900</b>

De zorgwoningen hebben we niet over de stadsdelen verdeeld omdat die veelal gekoppeld zijn aan specifieke locaties.



## **Deel A: Woningbouwkaders 2010 – 2020**



# 1. Inleiding

Door de demografische krimp zijn in Heerlen in de toekomst minder en andere woningen nodig. In de regio Parkstad zijn daarom afspraken gemaakt over het toevoegen en onttrekken van woningen aan de huidige voorraad. Ook voor Heerlen ligt hier in de komende jaren een forse opgave vanuit de Parkstad enveloppen. In regioverband is deze opgave in kwantitatieve zin en voor de stad als geheel ingevuld. Heerlen heeft behoefte aan een verfijning naar de stadsdelen en een kwalitatieve invulling. In dat verband heeft zij Companen opdracht verleend tot een kwalitatief woningmarktonderzoek. De gemeente Heerlen wil met het onderzoek antwoord op de volgende vragen:

1. Vraag en aanbod op de woningmarkt
  - a. Geef een goed onderbouwde kwalitatieve indicatie van de woningvraag en kansen op de Heerlense woningmarkt.
  - b. Geef een goed onderbouwde kwalitatieve indicatie van de huidige woningvoorraad.
2. Confrontatie  
Confronteer vraag- en aanbod zodat op buurt / wijkniveau inzicht ontstaat in de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.
3. Woningbouwkader  
Geef op basis van 1 en 2 een vertaling naar een kwantitatief en kwalitatief woningbouwkader voor het toevoegen en onttrekken van woningen in de gemeente Heerlen en de vier stadsdelen.

Het voorliggende document gaat op allereerst in op de woningbouwkaders. De woningbouwkaders zijn gebaseerd op het woningmarktonderzoek, wat in deel B van dit rapport aan de orde komt.

## **Status van dit document**

De woningbouwkaders vormen een kader waarmee vanuit de woonwensen van Heerlenaren naar de voorgenomen woningbouwplannen voor de periode 2010-2020 kan worden gekeken. De term “woningbouw” dient daarbij breed te worden opgevat. Ook woningonttrekking en transformatie vallen er onder.

Het woningbouwkader wordt gezien als een door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking van de Parkstad envelop. Het college kan zich hier o.a. op baseren bij het prioriteren van plannen en/of bijstellen zodat ze beter passen in het kader.

## **Leeswijzer**

Het rapport is als volgt opgebouwd:

In deel A komen de woningbouwkaders aan bod:

- In hoofdstuk 2 worden de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwkaders 2010-2020 voor de gemeente Heerlen en de vier stadsdelen beschreven. Deze kaders zijn gebaseerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de kaders vanuit het bestaande beleid.

In deel B van dit rapport wordt ingegaan op het woningmarktonderzoek:

- In hoofdstuk 3 wordt een korte terugblik gegeven op enkele demografische ontwikkelingen. Hoe heeft de bevolking in Heerlen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? Daarnaast geeft het

hoofdstuk inzicht in de huidige woningvoorraad en wordt er de prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling weergegeven.

- Vanaf hoofdstuk 4 worden de resultaten van de enquête gepresenteerd, te beginnen met de woonwensen, wat betreft de woning en woonomgeving. Hiervoor zijn de respondenten opgedeeld in zeven leefstijlen met allen hun eigen karakteristieken. Per leefstijl worden de belangrijkste woonvoorkeuren weergegeven.
- In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de enquête per stadsdeel beschreven. Hier komt onder andere aan bod hoe de huidige woningvoorraad per stadsdeel eruit ziet en hoe men aankijkt tegen een aantal specifieke gebieden binnen elk stadsdeel.
- De woonwensen uit de voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 6 tegen elkaar afgezet in zogenaamde frictiebalansen. In deze balansen wordt vraag en aanbod van woningen tegen elkaar afgezet. Daardoor worden kansrijke en kwetsbare marktsegmenten zichtbaar. Dit wordt niet alleen op het niveau van de totale gemeente Heerlen uitgewerkt, maar ook naar de vier stadsdelen binnen de gemeente.
- In hoofdstuk 7 gaan we in op de deelonderzoeken onder studenten en jonge kenniswerkers. Op basis van een kwalitatieve analyse worden onder meer de woonsituatie en woonvoorkeuren van deze groepen beschreven.

## **2. Woningbouwkaders 2010-2020**

In dit hoofdstuk worden de woningbouwkaders voor de gemeente Heerlen en de vier stadsdelen gepresenteerd. De gemeente Heerlen hebben we in overleg met de gemeente ingedeeld in vier stadsdelen: Heerlen-stad, Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek. Op het niveau van de gemeente als geheel en de afzonderlijke stadsdelen kleuren we de opgave uit de Parkstad enveloppen in door middel van woningbouwkaders die op hoofdlijnen aangeven binnen welke woningen voor wie toegevoegd kunnen worden, en in welke segmenten woningen onttrokken mogen worden.

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de beleidsmatige context waarbinnen het woningbouwkader zich beweegt, de kwantitatieve verdeling van toevoegingen en onttrekkingen over de stadsdelen, en de kwalitatieve invulling van het kader op het niveau van de gemeente en de stadsdelen.

### **2.1. Beleidsmatige context van de woningbouwkaders**







Een aantal beleidsstukken van de regio Parkstad en de gemeente Heerlen heeft grote invloed op de woningbouw in de gemeente. Hieronder introduceren we enkele documenten die als kader bij het opstellen van de woningbouwkaders en de inkleuring van het woningmarktonderzoek hebben gefungeerd.

#### **Kaders Parkstad envelop**

Op het niveau van de gemeente Heerlen hebben we de Parkstad-envelop 2011 als kader gebruikt. De envelop wordt jaarlijks bijgesteld. Op deze manier worden in de woningbouwkaders niet alleen de woonwensen uit het woningmarktonderzoek meegenomen, maar ook al gemaakte afspraken in regionaal verband, en de opgave die er – los van woonwensen – is om bestaande leegstand terug te dringen.

In de Parkstad-envelop voor Heerlen wordt de kwantitatieve opgave voor Heerlen voor de periode 2010-2020 op hoofdlijnen geschetst. Om tegemoet te komen aan de terugloop van het aantal huishoudens, en om het leegstandspercentage tot een gezonde 2% terug te brengen is per saldo een afname van afgerond 2.100 woningen nodig. Tegelijkertijd is vanwege de veranderende samenstelling van de bevolking wel nieuwbouw nodig. Omdat er tot 2020 in totaal 2.300 reguliere woningen en 500 zorgwoningen in de pijplijn zitten, is de maximale onttrekking afgerond 4.900 eenheden.



<h1>HEERLEN</h1>			
Opgave 2010-2020	WONINGEN	Toelichting	Bron/overige
	<b>2.111</b>	Onttrekking door afname huishoudens en terugbrengen leegstand tot 2%	Bron: Progneff 2009 E, til en Monitor Leegstand 2009 Parkstad Limburg, gegevens per 31-12-2009
	<b>2.307</b>	Verwachte netto toevoegingen ABC plannen	Bron: Monitor Regionale Woningbouwprogrammering 2009, gegevens per 31-12-2009
	<b>514</b>	Verwachte toevoegingen zorgwoningen	Bron: Programmering Zorgwoningen, d.d. 27-1-2010
	<b>4.932</b> Maximale onttrekking	De grootte van de totale onttrekking tot en met 2020 is afhankelijk van realisatie van de verwachte toevoegingen: het zijn "communicerende vaten".	
	---	Vervangingsopgave: kwalitatieve aanpassing en/of transformatie van de bestaande woningvoorraad	<i>In het Burgeronderzoek Parkstad Limburg 2009 zijn geen vragen over dit thema gesteld, dus geen gegevens beschikbaar</i>
	<b>1.212</b>	netto toevoeging door 'overige plannen': D/E plannen en overige bij de gemeente bekende capaciteiten	Bron: Woonmonitor 2009 Parkstad Limburg, gegevens d.d. 31-12-2009

## Stadsvisie Heerlen 2026

In de stadsvisie wordt Heerlen gepositioneerd als het Energieke Hart van Parkstad Limburg in 2026. Heerlen wil de omslag van groei naar krimp bewust maken en daarbij haar energie vooral steken in de bewoners die (ook) in de toekomst in Heerlen wonen. Het versterken van de positieve energie en sociale cohesie is daarbij van belang. In de toekomst worden de banden met Aken en omgeving sterker. De zorgsector wordt steeds belangrijker als werkgever en als sector waar innovaties plaatsvinden. De stadsvisie is uitgewerkt in vier speerpunten:

- *Heerlen als centrumstad:* daarbij past een kwalitatief hoogwaardige, diverse en levendige binnenstad. De kwaliteit van wonen en werken wordt versterkt door de 'groene vingers' die vanuit de omgeving uitlopen in het stedelijk gebied.
- *Heerlen als ondernemende stad:* hierbij is de aansluiting van onderwijs en arbeidsmarkt een belangrijk aandachtspunt. De vergrijzing kan als bron van energie worden gebruikt door in te zetten op een innovatieve zorgsector, die tevens de jeugd van werk voorziet.
- *Heerlen als jeugdige stad:* de bestaande MBO- en HBO-studentenfaciliteiten worden sterker bij de stad betrokken. Studenten en scholieren zijn een belangrijke doelgroep voor cultuur en evenementen in de binnenstad. Zo zorgen ze in de toekomst meer dan nu voor levendigheid in de binnenstad. Dit helpt tevens om jongeren sterker aan de stad te binden.
- *Heerlen als netwerkstad:* bereikbaarheid is belangrijk omdat de ontwikkeling van Heerlen sterk samenhangt met de regio. Naast de samenwerking binnen Parkstad, is er structureel overleg met Sittard-Geleen, Maastricht en Aken. Fysieke bereikbaarheid is

van belang, maar ook grensoverschrijdend denken om samenwerking mogelijk te maken.

De stadsvisie geeft richting aan veel keuzes die Heerlen op allerlei gebieden maakt. Vooral de speerpunten Centrumstad en Jeugdige stad zijn van belang bij de vertaling van de kaders uit de Parkstad envelop naar woningbouwkaders op gemeenteniveau en per stadsdeel.

### Transformatieplan 2010-2020

De gemeenten in de Regio Parkstad zetten zich (samen met de provincie Limburg) krachtig in voor de vernieuwing van de regio in economisch, ruimtelijk en maatschappelijk opzicht. Deze brede aanpak is geformuleerd in het Transformatieplan 2010-2020 Stadsregio Parkstad Limburg die eerder dit jaar is vastgesteld. Naast de belangrijke herstructurering van het stedelijk gebied worden nog vier andere opgaven benoemd, die daar ten dele mee samenhangen:

- verbetering van het grensoverschrijdend openbaar vervoer;
- gebiedsontwikkeling rond de Parkstad(buiten)ring;
- ontwikkeling van de campus Avantis; en
- versterking van de centrumfunctie van Parkstad.

## 2.2. Toevoegingen en onttrekkingen in de stadsdelen

De woningbouwkaders die we in deze rapportage presenteren zijn gebaseerd op de woonwensen die Heerlenaars hebben aangegeven. Op stedelijk niveau hebben we de omvang van de woningvraag in lijn gebracht met het kader dat vanuit de Parkstad-envelop wordt gesteld. De kwalitatieve invulling van dit kader is uitsluitend gebaseerd op het woningmarktonderzoek. De verdeling van toevoeging en onttrekking over de stadsdelen, en naar woningtype zijn gebaseerd op de woonwensen, die respondenten tijdens het woningmarktonderzoek hebben aangegeven. Daarmee is het voorliggende onderzoek één van de toetsingskaders. Er zullen uiteraard altijd ook andere overwegingen aan een besluit ten grondslag liggen.

Bij de vertaling van de envelop naar de stadsdelen hebben we niet alleen rekening gehouden met de woonwensen binnen elk van de stadsdelen, maar ook met de verhuiscriteria over de grenzen van de stadsdelen heen. Deze zien er als volgt uit:

Tabel 2.1. Gemeente Heerlen, gewenste verhuisbewegingen binnen Heerlen en naar buiten de stad

Van	Naar	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Vertrekker uit Heerlen	
1	Heerlerheide	33%	3%	13%	7%	45%	100%
2	Heerlerbaan	0%	52%	12%	0%	35%	100%
3	Heerlen-Stad	5%	5%	47%	2%	41%	100%
4	Hoensbroek	1%	2%	8%	42%	48%	100%
		Aandeel binnenverhuizingen					
		Hoogste aandeel, excl. binnenverhuizingen					

Bron: woningmarktonderzoek gemeente Heerlen, 2010

Een groot deel van de mensen met een verhuiscriteria willen binnen het stadsdeel blijven. In Heerlerbaan is dat zelfs 52%. In Heerlerheide zien we juist dat relatief veel mensen op zoek zijn naar een woning buiten het stadsdeel. Verder is opvallend dat een aanzienlijk deel van de mensen met verhuiscriteria de gemeente willen verlaten. Dat geldt voor alle stadsdelen. In de door

ons geformuleerde woningbouwkaders per stadsdeel is rekening gehouden met deze verhuisbewegingen. De verdeling van toevoeging en onttrekking per stadsdeel ziet er als volgt uit:

Tabel 2.2. Gemeente Heerlen, Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel op basis van gewenste verhuisbewegingen

Stadsdeel	Toevoegen	Onttrekken
Heerlen-Stad	1200-1400	1700-2000
Heerlerbaan	300-400	250-350
Heerlerheide	350-500	1400-1500
Hoensbroek	400-500	1300-1450
<b>Gemeente Heerlen</b>	<b>2100 (excl. zorgwoningen)</b>	<b>Maximaal 4.900</b>

Bron: woningmarktonderzoek gemeente Heerlen, 2011 en Parkstad Envelop, 2011

## 2.3. De gemeente Heerlen als geheel

Hieronder zijn de kaders vanuit de Parkstad-envelop voor de gemeente Heerlen verder ingevuld, rekening houdende met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. De gewenste toevoegingen zijn uitgesplitst naar woningtype, prijsstelling en doelgroep. De onttrekkingsopgave is op het niveau van het woningtype weergegeven.

		Toevoegen door nieuwbouw of transformatie			Onttrekking door sloop of transformatie
		Klein hh < 55	Gezinnen	Senioren	
Huur	Prijsstelling				
Eengezinswoningen	< € 650	0-50			1500-1700
	> € 650		50-150		
Appartementen	< € 650	0-50		50-150	1700-1900
	> € 650	0-50	0-50	0-50	
Seniorenwoningen <sup>2</sup>	< € 650			700-800	
	> € 650			50-150	
<b>Koop</b>	X 1.000				
Rijwoningen	< € 150	200-300	0-100		700-900
	€ 150-200				
	> € 200	0-100	0-50		
2 <sup>^</sup> 1 kap en vrijstaande woningen	< € 150	0-50	0-50		700-900
	€ 150-200	50-150	0-100		
	€ 200-300	0-50	0-50		
	> € 300	0-100	0-50		
Appartementen	< € 150	50-150		0-100	50-150
	€ 150-200	0-50		0-50	
	> € 200	0-50		0-100	
Seniorenwoningen	< € 150			0-100	
	€ 150-200			50-150	
	> € 200			100-200	
<b>Subtotaal</b>		<b>600-700</b>	<b>200-300</b>	<b>1300-1400</b>	
<b>Totaal</b>		<b>2.100 (excl. zorgwoningen)</b>			<b>Max. 4.900</b>

Heerlen heeft in de toekomst meer senioren. Ook veranderen hun woonwensen. De meest omvangrijke opgave bij nieuwbouw is dan ook het bedienen van deze groep. Vooral seniorenwoningen met een huurprijs tot € 650 wordt in de toekomst vaker gevraagd. Er is een kleine groep ouderen die in het duurdere segment een woning zou willen kopen.

Voor gezinnen en kleine huishoudens is een minder omvangrijke toevoeging aan de woningvoorraad nodig. De vraag van deze groepen is voornamelijk een kwaliteitsvraag: in verschillende segmenten vragen zij om toevoegingen aan het bestaande aanbod.

### Sturingsopgave

Bij het sturen van de toevoeging en onttrekking van woningen zijn op gemeentelijk niveau de volgende aandachtspunten van belang:

<sup>2</sup> Onder een seniorenwoning wordt een grondgebonden woning verstaan, waarin alle basisvoorzieningen gelijkvloers zijn aangebracht en die rollator-toegankelijk en –doorgankelijk zijn.

- Toevoegingen aan de voorraad zijn vooral van belang om de vraag van senioren te faciliteren.
- De onttrekkingsopgave ligt grotendeels in de huursector. Zowel eengezinswoningen als appartementen in de huursector zijn kwetsbaar. In alle stadsdelen ligt hier een opgave, die met name zal neerslaan in de kwalitatief slechtere segmenten.
- Ook in de koopsector ligt een grote opgave, voornamelijk bij de grondgebonden woningen. Op stedelijk niveau is er voor deze woningen zowel een nieuwbouwopgave als een onttrekkingsopgave. Bij de uitwerking naar de stadsdelen zullen we zien dat de vraag naar deze woningtypen met name in Heerlen-Stad en Heerlerbaan ligt, terwijl de onttrekkingsopgave vooral betrekking heeft op Heerlerheide en Hoensbroek. Hierbij tekenen we aan dat het niet voor de hand ligt om kwalitatief goede koopwoningen (m.n. tweekappers en vrijstaande woningen) te onttrekken. De opgave zal zich dan vooral toespitsen op rijwoningen in het algemeen en vrijstaande woningen en tweekappers van slechtere kwaliteit.

## 2.4. Heerlen-Stad

Op basis van de kaders op stedelijk niveau en de verdeling van de woonwensen over de vier stadsdelen ontstaat het volgende beeld voor Heerlen-Stad.

		Toevoegen door nieuwbouw of transformatie			Onttrekking door sloop of transformatie
		Klein hh < 55	Gezinnen	Senioren	
Huur	Prijsstelling				
Eengezinswoningen	< € 650	0-50			300-400
	> € 650				
Appartementen	< € 650			0-100	1300-1700
	> € 650	0-50	0-50	0-50	
Seniorenwoningen	< € 650			150-250	
	> € 650			0-50	
<b>Koop</b>	X 1.000				
Rijwoningen	< € 150	200-300	0-100		
	€ 150-200				
	> € 200	50-150	0-50		
2 <sup>^</sup> 1 kap en vrijstaande woningen	< € 150	0-50	0-50		
	€ 150-200	50-150	0-100		
	€ 200-300				
	> € 300				
Appartementen	< € 150	50-150		0-50	
	€ 150-200	0-50		0-50	
	> € 200	0-50		0-50	
Seniorenwoningen	< € 150			0-50	
	€ 150-200			0-50	
	> € 200			0-50	
<b>Subtotaal</b>		<b>550-650</b>	<b>100-200</b>	<b>500-600</b>	
<b>Totaal</b>				<b>1200-1400</b>	<b>1700-2000</b>

In Heerlen-Stad is de grootste inspanning vereist voor de kleine huishoudens tot 55 jaar, en de senioren. Deze doelgroepen vragen voornamelijk woningen in de koopsector. Een belangrijk deel van de kleine huishoudens tot 55 jaar betreft starters op de woningmarkt die naar een een-gezinswoning op zoek zijn.

## Sturingsopgave

Bij het sturen van de toevoeging en onttrekking van woningen in dit stadsdeel zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Op basis van de woonwensen ligt het voor de hand bij onttrekkingen als eerste te kijken naar appartementen in de huursector.
- Er zal kritisch bekeken moeten worden in welke mate eengezinswoningen en appartementen uit de huursector invulling kunnen geven aan de vraag naar deze woningtypen in de koopsector.
- De woningvraag in Heerlen-Stad is redelijk divers. Dat vraagt om diversiteit tussen en binnen nieuwbouwplannen. Accenten liggen bij seniorenwoningen in de huursector en rijwoningen in de koopsector.

## 2.5. Heerlerbaan

Voor Heerlerbaan ontstaat op basis van het woningmarktonderzoek het volgende woningbouwkader.

		Toevoegen door nieuwbouw of transformatie			Onttrekking door sloop of transformatie
		Klein hh < 55	Gezinnen	Senioren	
Huuroriëntatie	Prijsstelling				
Eengezinswoningen	< € 650	0-50			200-300
	> € 650				
Appartementen	< € 650	0-50		0-50	
	> € 650				
Seniorenwoningen	< € 650			0-100	
	> € 650			0-50	
<b>Kooporiëntatie</b>	X 1.000				
Rijwoningen	< € 150	0-50	0-50		
	€ 150-200				
	> € 200				
2 <sup>^</sup> 1 kap en vrijstaande woningen	< € 150				
	€ 150-200	0-50	0-50		
	€ 200-300	0-50	0-50		
	> € 300	0-100	0-50		
Appartementen	< € 150	0-50		0-50	
	€ 150-200	0-50		0-50	
	> € 200			0-50	
Seniorenwoningen	< € 150			0-50	
	€ 150-200			0-50	
	> € 200			0-100	
<b>Subtotaal</b>		<b>100-200</b>	<b>0-100</b>	<b>150-250</b>	
<b>Totaal</b>				<b>300-400</b>	<b>250-350</b>

De transformatieopgave in Heerlerbaan is, in vergelijking met de andere stadsdelen, relatief gering. Senioren vormen de grootste groep waarvoor aanvullende nieuwbouw noodzakelijk is om in hun woningvraag te voorzien.

## Sturingsopgave

Bij het sturen van de transformatieopgave in Heerlerbaan zijn de volgende aandachtspunten van belang.

- Er is voornamelijk behoefte aan seniorenwoningen. De kansen liggen zowel in de huur- als de koopsector.
- De onttrekking van eengezinswoningen in de huur kan mogelijk in zeer beperkte mate worden ingevuld met verkoop van huurwoningen.

## 2.6. Heerlerheide

Het woningbouwkader voor Heerlerheide ziet er op basis van het woningmarktonderzoek als volgt uit:

		Toevoegen door nieuwbouw of transformatie			Onttrekking door sloop of transformatie
		Klein hh < 55	Gezinnen	Senioren	
Huuroriëntatie	Prijsstelling				
Eengezinswoningen	< € 650				650-750
	> € 650		50-150		
Appartementen	< € 650			0-50	50-150
	> € 650	0-50	0-50	0-50	
Seniorenwoningen	< € 650			150-250	
	> € 650			0-100	
Kooporiëntatie	X 1.000				
Rijwoningen	< € 150				400-500
	€ 150-200				
	> € 200				
2 <sup>^</sup> 1 kap en vrijstaande woningen	< € 150	0-50	0-50		300-400
	€ 150-200				
	€ 200-300				
	> € 300				
Appartementen	< € 150	0-50		0-50	
	€ 150-200				
	> € 200				
Seniorenwoningen	< € 150			0-50	
	€ 150-200			0-50	
	> € 200			0-50	
Subtotaal		0-50	50-150	250-350	
Totaal				350-500	1400-1500

In Heerlerheide kan de vraag voor de meeste woningmarktsegmenten ruimschoots met het bestaande aanbod worden ingevuld. Voor senioren ligt er nog wel een opgave die met nieuwbouw kan worden ingevuld. Verder zijn er kansen voor het aanbieden van duurdere huurwoningen aan gezinnen.



## Sturingsopgave

Bij het sturen van toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in Heerlerheide zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- De opgave in nieuwbouw is vrijwel geheel op senioren gericht.
- Er is een grootschalige onttrekkingsopgave in Heerlerheide. Op veel plekken moet worden nagedacht over slopen zonder terugbouwen. Dat vraagt innovatieve oplossingen in financiële én ruimtelijke zin.
- Een groot deel van de onttrekking zal in de koopsector plaats moeten vinden.

## 2.7. Hoensbroek

Op basis van de aangegeven woonwensen ontstaat binnen de kaders van de Parkstad envelop het volgende woningbouwkader.

		Toevoegen door nieuwbouw of transformatie			Onttrekking door sloop of transformatie
		Klein hh < 55	Gezinnen	Senioren	
Huuroriëntatie	Prijsstelling				
Eengezinswoningen	< € 650	0-50			300-400
	> € 650				
Appartementen	< € 650			0-50	50-150
	> € 650				
Seniorenwoningen	< € 650			200-300	
	> € 650			0-50	
<b>Kooporiëntatie</b>	X 1.000				
Rijwoningen	< € 150				350-450
	€ 150-200				
	> € 200				
2 <sup>^</sup> 1 kap en vrijstaande woningen	< € 150				400-500
	€ 150-200				
	€ 200-300				
	> € 300				
Appartementen	< € 150				0-100
	€ 150-200				
	> € 200				
Seniorenwoningen	< € 150			0-50	
	€ 150-200			0-50	
	> € 200			0-50	
<b>Subtotaal</b>		<b>0-50</b>		<b>350-450</b>	
<b>Totaal</b>				<b>400-500</b>	<b>1300-1450</b>

In Hoensbroek zijn het vrijwel uitsluitend senioren voor wie in nieuwbouw een opgave ligt. Voor de andere doelgroepen kan de vraag ruimschoots binnen het bestaande aanbod worden ingevuld.

## Sturingsopgave

- Nieuwbouw in Hoensbroek is vrijwel uitsluitend gericht op senioren. De vraag naar seniorenwoningen zit voornamelijk in de huursector.
- Er licht een grootschalige onttrekkingsopgave. Op veel plekken moet worden nagedacht over slopen zonder terugbouwen. Dat vraagt innovatieve oplossingen in financiële én ruimtelijke zin. Dat geldt zeker voor de huursector.
- Ook in de koopsector ligt een grote opgave, voornamelijk bij de grondgebonden woningen. Op stedelijk niveau is er voor deze woningen zowel een nieuwbouwopgave als een onttrekkingsopgave. Hierbij tekenen we aan dat het niet voor de hand ligt om kwalitatief goede koopwoningen (m.n. tweekappers en vrijstaande woningen) te onttrekken. De opgave zal zich dan vooral toespitsen op rijwoningen in het algemeen en vrijstaande woningen en tweekappers van slechtere kwaliteit.

## 2.8. De veranderende woningmarkt, leegstand, nieuwbouw en onttrekkingen

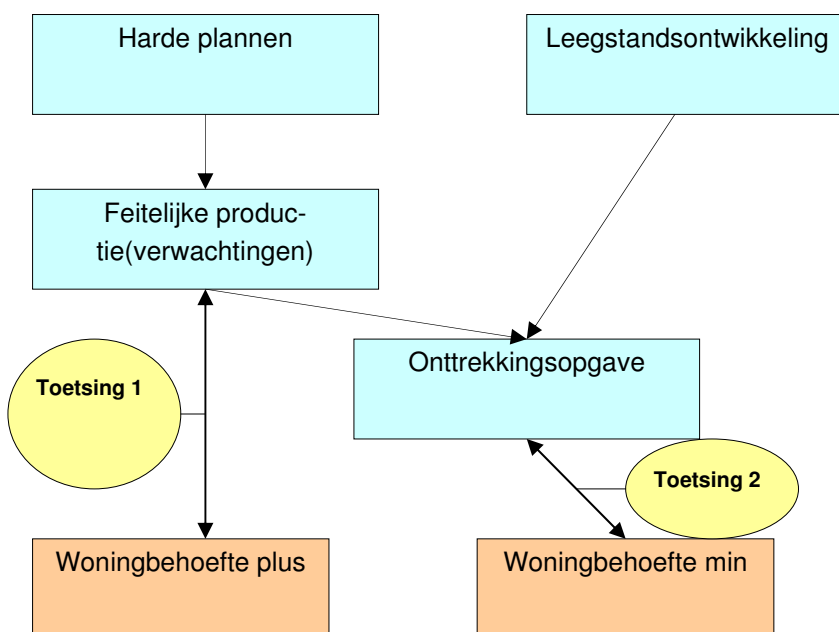
Het is uiteraard de vraag op welke wijze monitoring plaats kan vinden van de feitelijke ontwikkelingen in de deelgebieden van de gemeente. In onderstaand overzicht hebben we dat schematisch weergegeven. Ter toelichting het volgende. Het gaat om de volgende hoofdelementen, die zowel op stedelijk als op stadsdeelniveau kunnen worden toegepast:

### 1. Bij te houden ontwikkelingen

Hier gaat het ten eerste om de leegstandontwikkeling. Deze dient niet slechts kwantitatief te worden geregistreerd, maar ook kwalitatief: in welke marktsegmenten neemt de leegstand toe of af.

In de tweede plaats betreft de monitoring de te verwachten woningproductie. De lijst van harde plannen is daarvan een eerste, maar niet voldoende indicatie. Het gaat uiteraard om wat er werkelijk via nieuwbouw van de grond komt of via transformatie wordt ontwikkeld. Ook hierbij gaat het niet alleen om de aantallen, maar ook om de soorten woningen.

Beide factoren, de leegstand en de feitelijk te verwachten productie bepalen tezamen de kwantitatieve en kwalitatieve onttrekking, zoals aangegeven in de Parkstadenvolop.



## **2. Woningbehoefte als toetsingscriterium**

Als toetsingscriterium voor de monitoring fungeert de woningbehoefte, zoals die in het voorliggend onderzoek is aangegeven en die is gebaseerd op de enquête en de E'til-prognoses. Die behoefte bestaat uit twee componenten:

- Een plus-component: de behoefte aan toevoeging van woningen door nieuwbouw of transformatie;
- Een min-component: de behoefte aan vermindering van woningen door sloop of transformatie.

## **3. Twee toetsen**

Toetsing en zo nodig bijstelling vindt plaats aan de hand van twee toetsen:

- De feitelijke productieverwachtingen worden vergeleken met de behoefte aan toevoeging van woningen.
- De onttrekkingsopgave wordt vergeleken met de behoefte aan vermindering van woningen.

De verschillen die bij beide vergelijkingen optreden kunnen aanleiding zijn de feitelijke productie voorzover mogelijk bij te stellen, op kortere of op langere termijn.

## **Deel B: Woningmarktonderzoek**

### 3. Ontwikkeling bevolking en woningbehoefte

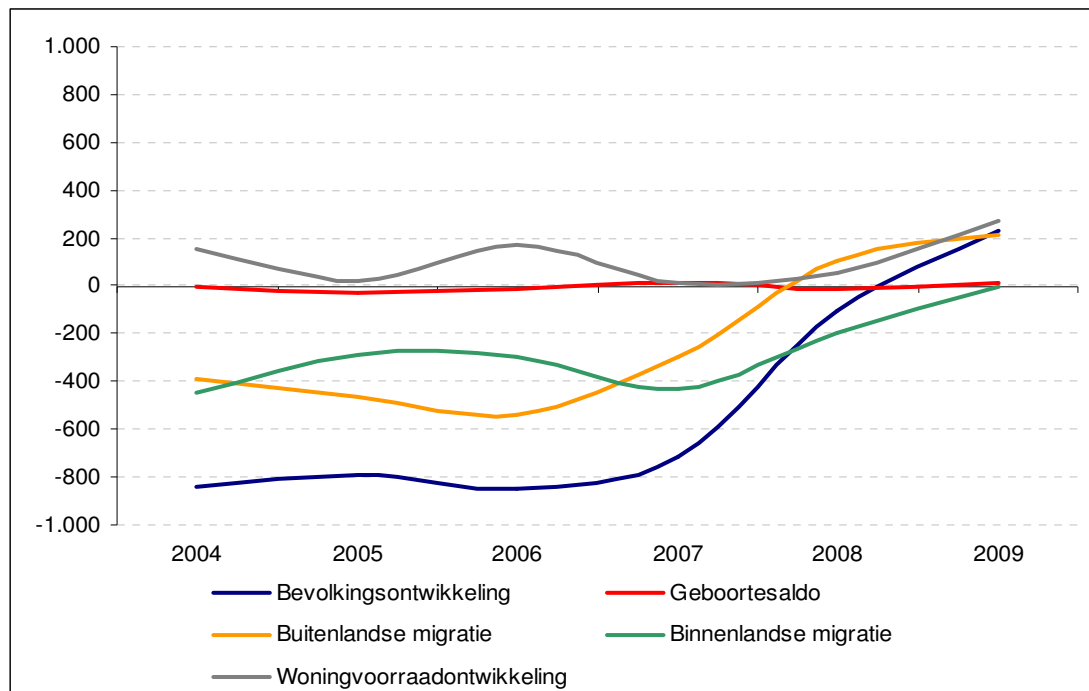
In dit hoofdstuk kijken we eerst naar een aantal demografische ontwikkelingen uit het recente verleden van de gemeente Heerlen. Hoe was het geboortecijfer de afgelopen jaren, welke verhuisstromen zijn waarneembaar? Daarnaast kijken we ook vooruit. Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose voor Heerlen brengen wij in beeld welke leeftijdscategorieën en huishoudentypen de komende jaren gaan toe- en afnemen.

Het is belangrijk om een goed beeld te hebben van de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling, want deze ontwikkelingen zijn van grote invloed op zowel de leefbaarheid als de transformatieopgave voor de woningvoorraad in Heerlen. Niet alleen omdat dit inzicht geeft in de toekomstige woningoverschotten in verband met de bevolkings- en huishoudenskrimp, maar ook omdat het een kwalitatief beeld geeft van de bevolkingsgroepen die in de toekomst in Heerlen wonen en het soort woningen waaraan zij behoefte hebben. Voor leefbaarheid geldt hetzelfde: zo hebben oudere huishoudens andere wensen met betrekking tot voorzieningenniveau en de aanpak van veiligheidsproblemen dan jongeren.

#### 3.1. Terugblik

Op 1 januari 2010 telde de gemeente Heerlen 89.267 inwoners. Zij wonen in 45.346 woningen.

Figuur 3.1: Gemeente Heerlen. Demografische ontwikkelingen 2004 – 2009



Bron: CBS (2010)

- Het aantal inwoners in Heerlen is tussen 2004 en 2009 per saldo met zo'n 4.300 personen afgenomen. Dit is vooral het gevolg het negatieve binnenlandse -en buitenlandse migratie-saldo.
- Overigens, is vanaf 2006 een stijgende lijn te zien in de bevolkingsontwikkeling. Er vestigen zich meer inwoners en er vertrekken er minder. Deze trend is nog te kortdurend om als

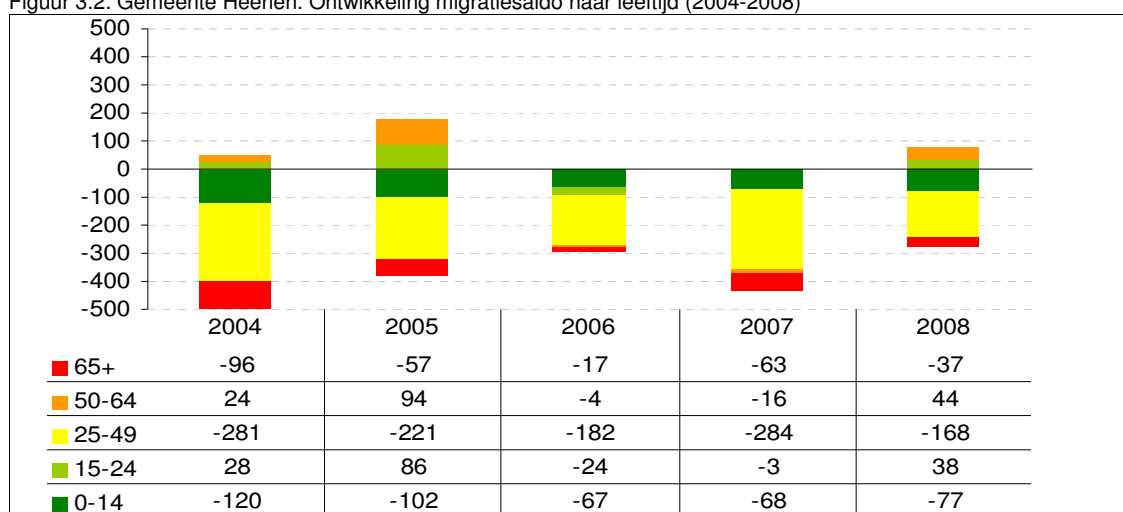
structureel aangemerkt te kunnen worden. De oorzaken zijn dan ook nog niet goed te duiden. We zien wel sinds 2007 wel een (beperkte) opleving van de bouwproductie, doch de omvang daarvan kan lang niet (alleen) als verklaring worden gezien voor de afname van het vertrekoverschot.

### 3.2. Migratie

Uit de vorige paragraaf bleek dat de migratie een belangrijke component is in de bevolkingsontwikkeling van Heerlen. Daarom werpen we nog een nadere blik op de migratiecijfers.

#### Migratie naar leeftijd: vertrekoverschot gezinnen met kinderen, kleine huishoudens 25 – 49 jaar en senioren, licht vestigingsoverschot jongeren en medioren.

Figuur 3.2: Gemeente Heerlen. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd (2004-2008)



Bron: CBS (2010).

- In de periode 2004 - 2008 was er in sommige jaren sprake een gering vestigingsoverschot van twee specifieke leeftijdsgroepen: jongeren in de leeftijd van 15-25 jaar en medioren van 50-64 jaar.
- In dezelfde periode was sprake van een jaarlijks vertrekoverschot in de leeftijdsklasse 0-14, 25-49 jaar en 65+'ers. In de leeftijdsgroep van 25-49 jaar bevinden zich de meeste gezinnen met kinderen. Dit vertreksaldo is voor de 25-49-jarigen vaak werkgerelateerd. Men verhuist vaak vanwege persoonlijke omstandigheden zoals werk of studie, motieven die lastig beleidsmatig zijn te beïnvloeden.
- In 2004, 2005 en 2007 waren de vertrekoverschotten van deze groepen het hoogst.

#### Migratie naar richting: grote binding met Parkstad en overig Zuid-Limburg

Naast de migratie naar leeftijd is het ook goed om te kijken naar de verhuizing van personen tussen verschillende gemeenten. Waar kwamen mensen vandaan toen zij zich vestigden in Heerlen? En waar gingen vertrekkers naar toe?

Tabel 3.1: Percentage migratieomvang naar richting

Percentage omvang naar richting	2004-2008
Parkstad	52%
Overig Zuid Limburg	22%
Midden Limburg	4%
Noord Limburg	2%
Overig Nederland	20%
Nederland	100%

Bron: CBS (2010).

- Tussen 2004 en 2008 vond 52% van de migratie plaats uit of naar Parkstad-gemeenten.
- In de rest van de provincie Limburg ligt dit percentage aanzienlijk lager, namelijk tussen de 2 en 4%.

De gemeenten in Parkstad zijn dus van groot belang voor de verhuisstromen van en naar Heerlen.

### 3.3. Heerlen vergeleken met de regio

Een nadere analyse van de migratie tussen gemeenten in de regio geeft inzicht in deze verhuisstromen.

Tabel 3.2: Gemeente Heerlen. Migratie naar richting 2004-2008

	Vestiging vanuit	Vertrek naar	Saldo 2004-2008
Kerkrade	2.780	3.064	-284
Landgraaf	2.772	2.971	-199
Brunssum	2.139	2.919	-780
Voerendaal	818	761	57
Simpelveld	475	401	74
Onderbanken	360	410	-50
Nuth	663	679	-16
<b>Totaal Parkstad</b>	<b>10.007</b>	<b>11.205</b>	<b>-1.198</b>
Overig Zuid Limburg	4.613	4.460	153
Midden-Limburg	744	701	43
Noord-Limburg	312	432	-120
Overig Nederland	3.773	4.315	-542
Totaal Nederland	19.449	21.113	-1.664
<b>Buitenland</b>	<b>2.405</b>	<b>3.987</b>	<b>-1.582</b>

Bron: CBS (2010).

- Er was in de periode van 2004 – 2008 sprake van een aanzienlijk negatief migratiesaldo met de regio Parkstad, met name met de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Landgraaf.
- Er vertrokken in die periode per saldo 1.198 inwoners van Heerlen naar andere Parkstad-gemeenten, waaronder:
  - 780 inwoners van Heerlen naar Brunssum
  - 284 inwoners van Heerlen naar Kerkrade
  - 199 inwoners van Heerlen naar Landgraaf
- Vanuit Simpelveld (74) en Voerendaal (57) vestigden zich per saldo meer personen in Heerlen dan er vertrokken (vestigingsoverschot).
- Met overig Zuid-Limburg was er een vestigingsoverschot van zo'n 150 inwoners. Ook met Midden-Limburg was er sprake van een klein vestigingsoverschot.

- Ten opzichte van Noord-Limburg verloor Heerlen juist inwoners. Datzelfde geldt voor overig Nederland (542).
- De meeste inwoners verloor Heerlen aan het buitenland (1.582). Dit heeft uiteraard alles te maken met de ligging nabij zowel de Duitse als de Belgische grens.

### 3.4. Samenstelling van de woningvoorraad

We werpen nu een blik op de huidige samenstelling van de woningvoorraad. Wat is de verdeling naar eigendomstype (huur versus koop) en welke woningtypen zijn dominant? We vergelijken hierbij de gemeente Heerlen met haar vier stadsdelen. Zie voor een overzicht van de woningvoorraad naar WOZ-prijsklassen en eigendom bijlage 4.

Tabel 3.3: Gemeente Heerlen. Woningvoorraad naar eigendom (2010)

	Gemeente Heerlen	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen Stad	Hoensbroek
<b>Eigendomsverhouding</b>					
Huur	55%	52%	62%	55%	54%
Koop	45%	48%	38%	45%	46%
Totaal	44.787	9.474	4.563	20.710	10.040
<b>Woningtype</b>					
Rijwoning	42%	52%	41%	38%	42%
2 <sup>^</sup> 1-kap / geschakeld	16%	15%	18%	13%	21%
Vrijstaand	5%	4%	7%	5%	6%
Appartement	35%	26%	33%	42%	31%
Seniorenwoning	1%	1%	1%	1%	0%
Overig	1%	2%	0%	1%	0%
Totaal	44.787	9.474	4.563	20.710	10.040

Bron: Gemeente Heerlen (2010).

Voor de hele gemeente geldt dat 45% van de huishoudens in een koopwoning woont en 55% in een huurwoning. Ruim 40% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinsrijwoningen en ruim een derde uit appartementen. De volgende verschillen tussen de vier stadsdelen vallen op:

- Het stadsdeel Heerlerbaan heeft relatief meer huurwoningen (62%) dan de andere stadsdelen in de gemeente Heerlen.
- Het stadsdeel Heerlen Stad heeft logischerwijs als 'stadshart' relatief veel gestapelde woningen (appartementen).
- Het stadsdeel Heerlerheide heeft relatief veel rijwoningen ten opzichte van de andere stadsdelen.
- Hoensbroek heeft in vergelijking met de overige stadsdelen een hoog aandeel tweekappers/vrijstaande woningen.

### 3.5. Bevolkingsontwikkeling

Tot nu toe is er in dit hoofdstuk vooral teruggeblikt en is de huidige stand van zaken opgemaakt. Echter, minstens zo belangrijk is een doorkijk naar de toekomst. Hoe gaat de gemeente Heerlen zich verder ontwikkelen? Eerst bekijken we de prognose van de bevolking.



Tabel 3.4: Gemeente Heerlen. Bevolkingsontwikkeling 2010-2040

	2010	2015	2020	Saldo abs. 2010-2020	Saldo % 2010-2020	2030	2040	Saldo abs. 2010-2040	Saldo % 2010-2040
0-14 jaar	12.055	11.160	10.375	-1.680	-14%	9.315	7.900	-4.155	-34%
15-24 jaar	10.145	9.170	8.175	-1.970	-19%	6.730	6.255	-3.890	-38%
25-34 jaar	10.125	9.945	9.480	-645	-6%	7.660	6.360	-3.765	-37%
35-54 jaar	26.620	23.365	20.140	-6.480	-24%	16.520	14.590	-12.030	-45%
55-74 jaar	21.660	24.090	26.240	4.580	21%	25.275	20.025	-1.635	-8%
75 jaar e.o.	8.180	8.515	9.025	845	10%	11.520	14.415	+6.235	76%
Totaal	88.785	86.240	83.430	-5.350	-6%	77.020	69.545	-19.240	-22%

Bron: E'til (2010).

- In de periode tot 2020 is een aanzienlijke daling van de bevolking te zien (-6%). Dat komt neer op een daling van 5.350 personen in de komende tien jaar. In de periode daarna neemt deze daling verder toe. Tot 2020 neemt alleen het aantal senioren verder toe.
- Tot 2040 is per saldo in bijna alle leeftijdscategorieën een afname van de bevolking te zien. Ten eerste de 0-14-jarigen, 15-24-jarigen en ten de 35-54-jarigen. De afname van de eerste twee groepen (0-14 jaar, 15-24 jaar) hangt samen met de tweede groep (35-54 jaar). Minder mensen in de vruchtbare levensfase betekent ook minder geboortes.
- Wel is er in de periode na 2020 een verdere groei van het aantal 75-plussers te zien. De 75-plussers nemen in de komende dertig jaar met meer dan 6.200 personen toe (+76%).
- De leeftijdsgroep 55-74 jaar laten ook een vergrijzinggolf zien. Deze bereikt deze hoogtepunt echter eerder dan de groep 75-plussers. Tot 2020 neemt het aantal 55-74-jarigen nog met 21% toe, terwijl diezelfde groep over de periode 2010-2040 in totaliteit met 8% afneemt.

### 3.6. Doelgroepen met een laag inkomen

Goed wonen voor inwoners in Heerlen is een verantwoordelijkheid van de gemeente en haar partners in het wonen. De corporatie heeft hierbij een primaire verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de mensen met een laag inkomen, ook wel de doelgroep van beleid, zoals deze is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Met het oog op de ministeriële regeling inzake staatsteun bij woningcorporaties is echter niet alleen de traditionele doelgroep van beleid beleidsmatig interessant, maar geldt dit voor de gehele doelgroep met een bruto belastbaar jaarinkomen tot € 33.614. Per 1 januari 2011 zijn corporaties in Nederland verplicht om 90% van hun bezit bij mutatie toe te wijzen aan huishoudens tot de inkomensgrens.

Voor huishoudens met een inkomen hier net boven betekent dit dat hun kansen in de huursector zeer klein worden. Deze groep is voortaan sterker aangewezen op de koopsector.

Om een beeld te schetsen van de verschillende inkomensdoelgroepen in Heerlen werken we dit hier nader uit:

Tabel 2.5: Gemeente Heerlen. Inkomensdoelgroepen (afgerond op 5-tallen)

Inkomensgroep	Aantal	Aandeel
< € 33.614	23.400	53%
€ 33.614 tot € 43.000	6.625	15%
Meer dan € 43.000	14.130	32%
Totaal	44.155	100%

Bron: CBS, 2010; enquête Companen, 2010.

De € 33.614 groep woont volgens het CBS in Heerlen voor 73% in de huursector. In totaal wonen er in de huursector dus 17.100 huishoudens met een inkomen tot € 33.614 en in de koopsector 6.300. Deze groepen zijn als volgt verdeeld over de leeftijdscategorieën.

Tabel 2.5: Gemeente Heerlen. Leeftijd van €33.614-groep in de huur- en koopsector (afgerond op 5-tallen)

Leeftijdsgroep	Huursector		Koopsector	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
jonger 25 jaar	1.000	6%	200	3%
25-44 jaar	4.500	26%	2.000	32%
45-64 jaar	5.100	30%	1.900	30%
65 jaar en ouder	6.500	38%	2.200	35%
Totaal	17.100	100%	6.300	100%

Bron: CBS, 2010; enquête Companen, 2010.

Het merendeel van de huishoudens met een inkomen tot € 33.614 in de sociale huursector is ouder dan 65 jaar. De jongere leeftijdsgroepen zijn veel minder sterk vertegenwoordigd binnen de € 33.614-groep in de huursector. In de koopsector zien we een sterker aandeel jongere huishoudens (25-44 jaar).

### 3.7. Huishoudens en woningbehoefteprognose

Voor het bepalen van de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte is de huishoudensontwikkeling nog belangrijker dan de ontwikkeling van de bevolking. Het zijn immers huishoudens die verhuizen van de ene naar de andere woning. Elk huishouden staat zo eigenlijk voor één woning. In onderstaande tabel staat daarom de huishoudensontwikkeling weergegeven voor de periode 2010 - 2040 volgens de E'til prognose.

Tabel 3.5: Gemeente Heerlen. Huishoudensontwikkeling 2010-2040

	2010	2015	2020	Saldo abs. 2010-2020	Saldo % 2010-2020	2030	2040	Saldo abs. 2010-2040	Saldo % 2010-2040
1-2 phh tot 35 jaar	6.515	6.325	5.870	-645	-10%	4.725	4.070	-2.445	-38%
1-2 phh 35 – 54 jaar	8.890	8.025	6.965	-1.925	-22%	5.815	5.195	-3.695	-42%
Gezinnen met kinderen	10.825	10.450	10.010	-815	-8%	8.730	7.515	-3.310	-31%
1-2 phh tot 55 – 74 jaar	12.280	13.515	14.690	2.410	20%	14.470	11.565	-715	-6%
1-2 phh 75 jaar e.o.	5.645	5.775	5.995	350	6%	7.525	9.425	3.780	67%
Totaal	44.155	44.090	43.530	-625	-1%	41.265	37.770	-6.385	-14%

Bron: E'til (2010).

- Het aantal huishoudens daalt de komende twintig jaar minder sterk dan het aantal personen. Dit hangt samen met de door de vergrijzing voortgaande huishoudensverduunning.
- In de periode tot 2020 is er in absolute zin sprake van een afname met ruim 600 huishoudens. Echter, de verschuivingen tussen de leeftijdscategorieën zijn op deze relatief korte termijn al veel groter. De groep senioren in de leeftijd van 55-74 jaar neemt met 20% toe, terwijl de groep kleine huishoudens tot 35 jaar en in de leeftijd van 35- 54 jaar fors afneemt.
- Bezien over de periode tot 2040 neemt het aantal huishoudens met 14% af. Drie huishoudentypen nemen de komende dertig jaar naar verhouding het sterkst af:
  - de één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (-38%)
  - de één- en tweepersoonshuishoudens van 35-54 jaar (-42%)
  - gezinnen met kinderen (-52%)
- Het aantal 75-plushuishoudens neemt in diezelfde periode sterk toe: van 5.645 nu, naar 9.425 in 2040 (+67%!).
- Het aantal huishoudens boven de 55 jaar bereikt zijn 'hoogtepunt' rond 2030. Dit betekent dat rond 2030 53% van alle huishoudens in de gemeente bestaat uit 55-plussers.



## 4. Wonen in Heerlen

Nu we een goed beeld hebben van de demografische trends in de gemeente Heerlen gaan we in dit hoofdstuk nader in op beleving van het wonen door de inwoners en op hun eventuele verhuiscwensen. Hoe waarderen de inwoners hun woning en hun leefomgeving? In de enquête is gevraagd naar de woonwensen van de inwoners van Heerlen, waarbij zowel de huidige woonsituatie (feitelijke gegevens over woningtype, koop / huur, maar ook waardering van de woning) als de gewenste woning in beeld is gebracht. Op basis van deze informatie schetsen wij in dit hoofdstuk een beeld van de woonwensen van de verschillende leefstijlen in Heerlen.

De bevolkings- en huishoudensrimp die in Heerlen gaande is, betekent dat Heerlen een zeer groot belang heeft bij het binden van de eigen inwoners aan de gemeente. Wij besteden daarom in dit hoofdstuk speciale aandacht aan de verhuismotieven van verhuiscwensende inwoners en aan de binding aan de eigen wijk en de gemeente.

### 4.1. Leefstijlen

De gemeente Heerlen wil een genuanceerd beeld van de woonwensen van de verschillende groepen op de woningmarkt. Een te globale benadering van doelgroepen doet geen recht aan de veelvormigheid van de samenleving. Daarom kiezen wij voor een indeling in een zevental leefstijlen. Dit maakt een gerichte beleidsvertaling in het vervolg dan ook mogelijk. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de verschillende leefstijlen die tijdens dit onderzoek zijn gehanteerd.






#### Leefstijlen toegedeeld




Het gedrag en de beleving van mensen verschillen onderling. Zeker in een individualiserende samenleving wordt deze differentiatie steeds groter. Dit laat onverlet dat er ook veel overeenkomsten zijn tussen mensen. We kunnen dan ook een afgebakend aantal groepen benoemen met in grote lijnen overeenkomstige woonwensen: de leefstijlen of ook wel woonstijlen genoemd. De belangrijkste factoren die de woonvraag bepalen, zijn traditionele kenmerken als levensfase en inkomenssituatie. De indeling in leefstijlen is dan ook op deze kenmerken gebaseerd. Deze leefstijlen kunnen we ook naar de toekomst doorvertalen op grond van demografische en economische prognoses.

Voor de gemeente Heerlen hebben we onderscheid gemaakt naar zeven leefstijlen. Per leefstijl zijn de verschillende kenmerken wat betreft huishoudenssituatie, leeftijd en inkomen benoemd. Elk huishoudens in het onderzoek is ingedeeld naar één leefstijl; er zijn dus geen huishoudens die in meerdere leefstijlen vallen. **Starters benoemen we afzonderlijk. Op de woningmarkt hebben zij immers een heel eigen positie. Nadat zij gestart zijn, passen zij in één van de zeven leefstijlen.**

In theorie kan het hier ook om herstarters gaan (mensen die vanuit een inwonende thuissituatie opnieuw zelfstandig gaan wonen, nadat ze eerder gescheiden waren). Dit betreft doorgaans slechts 1% van de starters.

De toevoeging 'gehecht' of 'mobiel' wijst niet zozeer op de (auto-)mobiliteit van groepen, maar veel meer op de actieradius van hun activiteiten: familie, kennissen, werk, uitgaan. Spreiden deze activiteiten zich over een grote regio uit (de mobielen) of concentreren ze zich voornamelijk op de eigen woonplek (de gehechten)?

Starters																										
	<p>Meestal jongeren die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (doorgaans inwonend bij ouders, familie of op kamers) de woningmarkt betreden.</p>																									
Doorgroeiers																										
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, met een inkomen lager dan modaal (€ 1.650 netto per maand). Veel Starters op de woningmarkt behoren nadat zij een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen tot de Doorgroeiers. Onder deze 'Starters' zijn wel de nodige huishoudens met een groeiend inkomensperspectief.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>&gt;1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh &lt; 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh &gt;75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh >75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh >75 jr																										
Ongebonden																										
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar met inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal (€ 2.500 netto per maand) en één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met inkomen vanaf modaal. Dit zijn huishoudens zonder kinderen met een behoorlijk inkomen, in de leeftijd tot 55 jaar.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>&gt;1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh &lt; 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh &gt; 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										
Gehechte Gezinnen																										
	<p>Gezinnen met kind(eren) met een inkomen lager dan anderhalf keer modaal en doorgaans een wat kleinere actieradius: gehechte gezinnen wonen dicht bij familie en vrienden en ook op de woningmarkt oriënteren zij zich vaak op de plaats of zelfs de buurt waar zij al wonen.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>&gt;1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh &lt; 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh &gt; 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										
Mobiele Gezinnen																										
	<p>Gezinnen met kind(eren), en één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Het inkomen ligt hoger dan anderhalf keer modaal. Mobiele gezinnen hebben een grotere actieradius, zowel sociaal als in de keuzen die zij maken op de woningmarkt.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>&gt;1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh &lt; 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh &gt; 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										

Gehechte Senioren					
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen 55 en 75 jaar met een inkomen beneden modaal en van 75 jaar of ouder met een inkomen tot anderhalf keer modaal. Deze groep heeft net als de gehechte gezinnen een kleinere actieradius.</p>		< 1x modaal	1x - 1,5x modaal	> 1,5x modaal
		1- en 2 phh < 35 jr			
		1- en 2 phh 35-55 jr			
		Gezinnen +kinderen			
		1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr					
Mobiele Medioren					
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen de 55 en 75 jaar, met een inkomen hoger dan modaal. Net als de Mobiele Gezinnen hebben zij op basis van hun inkomen en eventueel vermogen de nodige keuzemogelijkheden op de woningmarkt.</p>		< 1x modaal	1x - 1,5x modaal	> 1,5x modaal
		1- en 2 phh < 35 jr			
		1- en 2 phh 35-55 jr			
		Gezinnen +kinderen			
		1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr					
Bemiddelde Senioren					
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder, met een inkomen hoger dan anderhalf keer modaal. De woonvraag van deze groep is doorgaans sterk op comfort gericht.</p>		< 1x modaal	1x - 1,5x modaal	> 1,5x modaal
		1- en 2 phh < 35 jr			
		1- en 2 phh 35-55 jr			
		Gezinnen +kinderen			
		1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr					

### Leefstijl per stadsdeel

Uiteraard komt niet elke leefstijl in elke stadsdeel van de gemeente Heerlen even vaak voor. Om enige duiding te kunnen geven van welke leefstijl waar vertegenwoordigd is, hebben we voor elk van de vier stadسدelen in de gemeente Heerlen het huidige aantal huishoudens naar leefstijl aangegeven. De indeling en percentages van de leefstijlen baseren we op de enquête-resultaten (huishoudenssituatie, leeftijd en inkomen).

Tabel 4.1: Gemeente Heerlen. Leefstijlverdeling per stadsdeel

	Gemeente Heerlen	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek
Doorgroeiers	15%	15%	14%	16%	15%
Ongebondenen	12%	12%	11%	13%	12%
Gehechte Gezinnen	17%	20%	18%	14%	18%
Mobiele Gezinnen	16%	20%	18%	14%	18%
Gehechte Senioren	20%	16%	20%	22%	19%
Mobiele Medioren	15%	13%	15%	17%	15%
Bemiddelde Senioren	5%	3%	4%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Companen 2010.

- In de gemeente Heerlen zijn senioren de meest voorkomende leefstijl. De Gehechte Senioren vormen 20% van de huishoudens en de Mobiele Medioren 15%. Gehechte Gezinnen en Mobiele gezinnen maken 17% respectievelijk 16% uit van de huishoudens in Heerlen. Ongebondenen vormen 12% van de huishoudens en de Doorgroeiers 15%. Dan is er ten slotte

nog een relatief kleine groep Bemiddelde Senioren. Het betreft 5% van de Heerlense huishoudens.

- Gezinnen (zowel Gehechte Gezinnen als Mobiele Gezinnen) wonen vaker in Heerlerheide en juist wat minder in Heerlen-Stad.
- De bemiddelde senioren wonen vaker in stadsdeel Heerlen-Stad. De aantrekkingskracht van de nabijheid van voorzieningen speelt daarbij ongetwijfeld een rol.

### Huidige woonsituatie

Per leefstijl hebben we gekeken hoe men op dit moment woont. Welk woningtype betreft het (gaat het om een huur- of koopwoning) en wat is de prijsklasse waarin de woning zich bevindt? Alleen voor de starters hebben we de huidige woonsituatie niet in beeld gebracht. Zij wonen op dit moment immers nog niet zelfstandig.

Tabel 4.2: Gemeente Heerlen. Huidige woonsituatie per leefstijl: huur-koop, woningtype, prijsklasse

	Alle leefstijlen Heerlen	Doorgroeiers	Ongebonden	Gehechte Gezinnen	Mobiele Gezinnen	Gehechte Senioren	Mobiele Medelers	Bemiddelde Senioren
<b>Eigendomsverhouding</b>								
Huur	55%	88%	50%	56%	14%	86%	42%	53%
Koop	45%	12%	50%	44%	86%	14%	58%	47%
Totaal	44.155	6.750	5.385	7.405	7.200	8.650	6.795	1.970
<b>Woningtype</b>								
Huur EGW	25%	15%	17%	43%	7%	30%	18%	15%
Huur APP	29%	71%	33%	12%	7%	48%	22%	35%
Huur GGB	3%	3%	0%	2%	0%	8%	2%	3%
Koop RIJ/HOEK	19%	6%	29%	26%	37%	5%	15%	12%
Koop VRIJ/2 <sup>1</sup> kap	17%	1%	9%	13%	44%	4%	30%	6%
Koop APP	5%	4%	13%	3%	4%	3%	6%	9%
Koop GGB	2%	0%	0%	1%	1%	1%	7%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Prijsklasse</b>								
Huur tot 550	47%	79%	39%	50%	7%	77%	28%	29%
Huur 550-650	6%	5%	11%	5%	6%	7%	7%	4%
Huur vanaf 650	3%	3%	0%	2%	0%	1%	7%	19%
Koop tot 200.000	25%	12%	42%	35%	36%	11%	19%	4%
Koop 200 - 300.000	13%	0%	8%	7%	35%	3%	21%	30%
Koop 300 - 400.000	3%	0%	0%	2%	10%	0%	9%	1%
Koop vanaf 400.000	3%	0%	0%	0%	5%	0%	9%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Companen 2010.

Van de 6.750 Doorgroeiers:

- Woont 88% in een huurwoning.
- Woont 71% in een huurappartement.
- Betaalt 79% een huurprijs tot € 550.

Van de 5.385 Ongebonden:

- Woont 50% in een huurwoning en 50% in een koopwoning.
- Woont 33% in een huurappartement en 29% in een rij-/hoekwoning (koop).
- Betaalt 39% een huurprijs tot € 550 en bezit 42% een woning tot € 200.000.



Van de 7.405 Gehechte Gezinnen:

- Woont 56% in een huurwoning en 46% in een koopwoning.
- Woont 43% in een huureengezinswoning en 26% in een rij-/hoekwoning (koop).
- Betaalt 50% een huurprijs tot € 550 en bezit 35% een woning tot € 200.000.

Van de 7.200 Mobiele Gezinnen:

- Woont 86% in een koopwoning.
- Woont 37% in een rij-/hoekwoning en 44% in een vrijstaande/2<sup>1</sup>kapwoning.
- Bezit 36% een woning tot € 200.000 en 35% een woning van € 200 - 300.000.

Van de 8.650 Gehechte Senioren:

- Woont 86% in een huurwoning.
- Woont 48% in een huurappartement; 30% in een eengezinshuurwoning.
- Betaalt 77% een huurprijs tot € 550.

Van de 6.795 Mobiele Medioeren:

- Woont 42% in een huurwoning en 58% in een koopwoning.
- Woont 22% in een huurappartement, 18% in een eengezinshuurwoning en 30% in een vrijstaande/2<sup>1</sup> kapwoning.
- Betaalt 28% een huurprijs tot € 550, bezit 19% een woning tot € 200.000 en bezit 21% een woning van € 200 - 300.000.

Van de 1.970 Bemiddelde Senioren:

- Woont 53% in een huurwoning en 47% in een koopwoning.
- Woont 35% in een huurappartement en 20% in een grondgebonden koopwoning.
- Betaalt 29% een huurprijs tot € 550 en bezit 30% een woning met een waarde van € 200 - 300.000.

## Ontwikkeling leefstijl 2010 - 2020

Tabel 4.3: Gemeente Heerlen. Leefstijlontwikkeling 2010-2020

Leefstijl	2010	2015	2020	% Saldo 2010-2020
Doorgroeiërs	6.750	6.315	5.650	-16%
Ongebonden	5.385	5.080	4.585	-15%
Gehechte Gezinnen	7.405	6.940	6.400	-14%
Mobiele Gezinnen	7200	6695	6.090	-15%
Gehechte Senioren	8.650	9.305	10.055	16%
Mobiele Medioeren	6.795	7.585	8.365	23%
Bemiddelde Senioren	1.970	2.175	2.385	21%
Totaal	44.155	44.095	43.530	-1%

Bron: E'til prognose, bewerking Companen (2010)

- De vergrijzing speelt een grote rol in de ontwikkeling van de leefstijlen over de periode 2010 – 2020.
- Het aantal Mobiele Medioeren neemt de komende tien jaar met 23% toe.
- Bij de Bemiddelde Senioren wordt een toename van 21% geprognoseerd.
- Het valt op dat de toename onder Gehechte Senioren minder hard stijgt, namelijk 16%. De inkomenspositie van senioren wordt de komende tien jaar dus in de breedte sterker. We

gaan hierbij uit van een realistische inschatting op basis van het langjarige gemiddelde van de welvaarts groei.

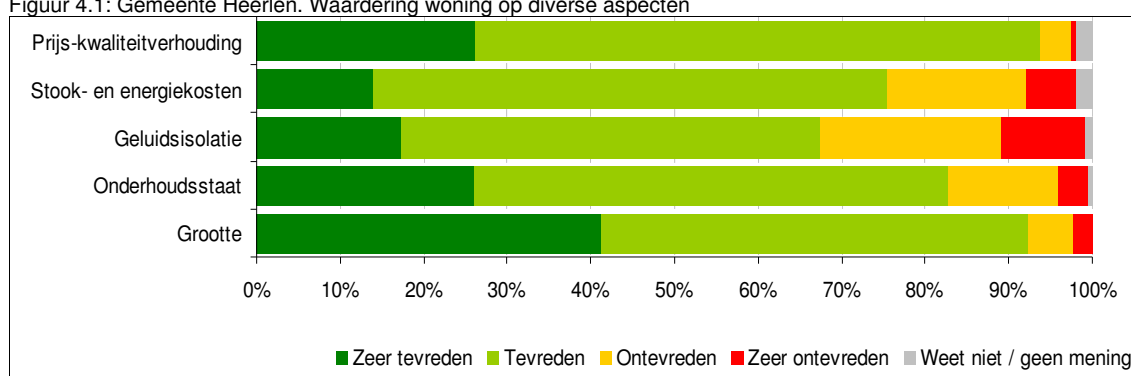
- De komende tien jaar neemt het aantal Doorgroeiers en Ongebonden met 15% respectievelijk 16% af. Het aantal Gehechte en Mobiele Gezinnen neemt in dezelfde periode met 14% respectievelijk 15% af.

## 4.2. Waardering woning en woonomgeving

### Woning

De inwoners van Heerlen is gevraagd naar hun tevredenheid over een aantal kwaliteitsaspecten van hun woning.

Figuur 4.1: Gemeente Heerlen. Waardering woning op diverse aspecten



Bron: Companen 2010.

- De respondenten zijn het meest tevreden over de prijs-kwaliteitverhouding en grootte van hun woning (meer dan 90%).
- Ook is men in grote mate tevreden met de onderhoudsstaat (meer dan 80%).
- De geluidsisolatie en stook- en energiekosten zijn aspecten waar naar verhouding veel respondenten ontevreden over zijn (tussen 15-20%).
- Over de geluidsisolatie van de woning is zelfs ongeveer 10% zeer ontevreden.

Uitgesplitst naar Stadsdeel en naar eigendomsverhouding is het beeld als volgt:

Tabel 4.4: Gemeente Heerlen. Waardering woning (aandeel tevredenen) per stadsdeel, 2010

	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Gemeente Heerlen	Huur	Koop
Grootte	92%	93%	92%	94%	92%	90%	95%
Onderhoudsstaat	76%	81%	86%	83%	83%	73%	94%
Geluidsisolatie	63%	67%	69%	68%	67%	58%	79%
Stook- en energiekosten	74%	76%	78%	72%	76%	69%	84%
Prijs-kwaliteitverhouding	74%	79%	84%	84%	81%	71%	94%
Benedengemiddeld ( -5% of meer ten opzichte gemeentelijk gemiddelde)							

Bron: Enquête Companen 2010.

- In stadsdeel Heerlerheide is men het minst tevreden over hun woning. De onderhoudsstaat, geluidsisolatie en prijs-kwaliteitverhouding van de woningen worden daar benedengemiddeld gewaardeerd.

- Huurders waarderen de aspecten onderhoudsstaat, geluidisolatie, stook- en energiekosten en prijs-kwaliteitverhouding lager dan het gemeentelijk gemiddelde.
- Het gebied Vrieheide De Stack scoort gemiddeld voor het stadsdeel. Alleen het aspect 'stook- en energiekosten' scoort in Vrieheide De Stack beduidend lager dan gemiddeld in Heerlerheide. Rennemig scoort beter dan gemiddeld in Heerlerheide.

## Woonomgeving

Aan de respondenten is gevraagd om een rapportcijfer te geven in hoeverre zij met plezier in hun buurt wonen. Ook is gekeken naar het verschil in waardering tussen huurders en eigenaar-bewoners. Daarnaast is gevraagd naar de waardering van hun eigen woning en de directe woonomgeving.

Tabel 4.5: Gemeente Heerlen. Waardering van de leefomgeving, 2010

	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Gemeente Heerlen
Rapportcijfer tevredenheid buurt	7,2	7,6	7,6	7,4	7,5

Bron: Enquête Companen 2010.

De respondenten geven (uitzonderingen daargelaten) in algemene zin aan met plezier in hun buurt te wonen. In de gemeente Heerlen waardeert men de buurt met een gemiddelde van een 7,5. Binnen de stadsdelen scoren Heerlen-Stad en Heerlerbaan het hoogst (7,6). Huurders zijn minder tevreden over de buurt dan eigenaar-bewoners. In de buurten Vrieheide De Stack en Maria Gewanden is tevredenheid over de buurt lager dan gemiddeld in Heerlen (6,9 resp. 6,4). In Douve Weien is de waardering juist hoog. Hier geven inwoners hun buurt een rapportcijfer 8,5.

Tabel 4.6: Gemeente Heerlen. Het belang dat inwoners hechten aan diverse aspecten van de leefomgeving, 2010

	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Gemeente Heerlen
Veel groen in de buurt	12%	12%	13%	11%	12%
Dagelijkse voorzieningen (winkels, banken, postkantoor)	12%	13%	12%	10%	12%
Sociale veiligheid	11%	10%	11%	11%	11%
Bereikbaarheid van de buurt	9%	12%	11%	10%	10%
Goed contact met de bureaus	11%	9%	9%	12%	10%
Verkeersveiligheid	9%	8%	8%	9%	9%
Familie / vrienden / kennissen in de buurt	9%	9%	8%	10%	9%
Ruime opzet van de buurt	5%	5%	6%	6%	6%
De historie / uitstraling van mijn buurt	4%	4%	6%	5%	5%
Zorgvoorzieningen in de buurt	5%	6%	5%	5%	5%
Werk dicht bij huis	3%	4%	4%	3%	4%
Kinderopvang/scholen in de buurt	4%	2%	3%	4%	3%
Speelgelegenheid in de buurt	4%	2%	3%	4%	3%
Anders	1%	1%	1%	1%	1%
Studie dicht bij huis	1%	1%	1%	0%	1%
Weet niet	1%	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Het is in de bovenstaande tabel duidelijk te zien dat in alle vier de stadsdelen er nagenoeg dezelfde waarde wordt gehecht aan de aanwezigheid van:
  - Veel groen in de buurt

- Dagelijkse voorzieningen (winkels, banken, postkantoor)
- Sociale veiligheid
- Bereikbaarheid van de buurt
- Goed contact met de burens

## Overlast

Het aspect overlast is opgebouwd uit geluidsoverlast door verkeer en andere vormen van geluidsoverlast, zoals overlast door groepen jongeren of directe burens.

Tabel 4.7: Gemeente Heerlen. Aandeel inwoners dat overlast ervaart, naar stadsdeel, 2010

	Heerlerheide	Heerlerbaan	Heerlen-Stad	Hoensbroek	Gemeente Heerlen
Overlast van lawaai, stank of vuil	57%	33%	41%	47%	45%
Overlast van directe burens	34%	29%	32%	31%	32%
Overlast van verkeer	54%	46%	50%	50%	50%
Overlast van jongeren	51%	39%	38%	51%	44%
	Benedengemiddeld (-5% of meer ten opzichte van gemeentelijk gemiddelde)				
	Bovengemiddeld (+5% of meer ten opzichte van gemeentelijk gemiddelde)				

Bron: Enquête Companen 2010.

- De meest ervaren vorm van overlast in Heerlen is verkeeroverlast. De helft van de inwoners wordt hier (wel eens) mee geconfronteerd. Ongeveer 45% van de inwoners ondervindt wel eens overlast van lawaai, stank of vuil en van jongeren. Overlast van directe burens komt minder voor, maar een derde van de inwoners geeft aan hiervan wel eens hinder te ondervinden.
- Respondenten uit Heerlerheide geven vaker aan overlast te ervaren dan respondenten uit de andere stadsdelen. Dit geldt voor alle vormen van overlast. Meer dan de helft van de respondenten ondervindt last van lawaai, stank of vuil, overlast van verkeer of overlast van jongeren. Beersdal scoort gemiddeld beter dan overig Heerlerheide. De ervaren overlast in Vrieheide de Stack ligt op het zelfde niveau als gemiddeld in Heerlerheide.
- In het stadsdeel Heerlerbaan ondervindt men verhoudingsgewijs juist minder overlast. Toch geeft ook hier nog 46% aan last te ondervinden van verkeer.
- Last van verkeer is in de gemeente Heerlen ook de grootste boosdoener, gevolgd door overlast van lawaai, stank of vuil en overlast van jongeren.
- In Hoensbroek komt met name overlast van jongeren vaker voor dan gemiddeld in de gemeente.

## 4.3. Verhuisceneigdheid

Per leefstijl is gekeken in welke mate men verhuisceneigd is. Het gaat dan om de huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen.

Tabel 4.8: Gemeente Heerlen. Verhuiscgeneigdheid naar stadsdeel, 2010

	Aandeel verhuiscgeneigd	Binnen 1 jaar	Over 1 tot 2 jaar	Over 2 tot 5 jaar	Afhankelijk van het aanbod
Heerlerheide	33%	18%	12%	27%	44%
Heerlerbaan	39%	9%	5%	27%	59%
Heerlen-Stad	32%	17%	21%	26%	36%
Hoensbroek	36%	5%	4%	28%	63%
Gemeente Heerlen	35%	13%	14%	27%	46%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Van alle huishoudens is 35% in de gemeente Heerlen verhuiscgeneigd. Hierbij valt op dat voor een groot deel van deze groep de verhuizing afhangt van het woningaanbod (46%). Er is dus een grote groep twijfelaars onder de verhuiscgeneigden. Zij hebben geen concrete plannen, maar staan open voor een verhuizing als zich een aantrekkelijke mogelijkheid voordoet. Dit geldt bovengemiddeld voor de stadsdelen Heerlerbaan en Hoensbroek.
- Als we kijken naar de verhuiscgeneigdheid per stadsdeel, dan is de verhuiscgeneigdheid in stadsdeel Heerlerbaan het hoogst (39%), gevolgd door Hoensbroek (36%). Echter, in de stadsdelen Heerlerheide en Heerlen-Stad geeft men in een veel hoger percentage aan binnen nu en twee jaar te gaan verhuizen, respectievelijk 30% en 38%. Dit percentage is in de stadsdelen Heerlerbaan en Hoensbroek veel lager, namelijk 14% en 9%. De urgentie is in Heerlen-Stad en Heerlerheide dus wat hoger.
- De gemeten verhuiscgeneigdheid ligt in lijn met de verhuiscgeneigdheid volgens de Parkstadmonitor (2007).

Tabel 4.9: Gemeente Heerlen. Verhuiscgeneigdheid naar leefstijl, 2010

	Verhuiscgeneigd	Binnen 1 jaar	over 1 tot 2 jaar	Over 2 tot 5 jaar	Afhankelijk van het aanbod
Starters	85%	29%	26%	38%	7%
Doorgroeiers	49%	4%	27%	33%	36%
Ongebonden	49%	21%	17%	36%	26%
Gehechte Gezinnen	37%	12%	6%	25%	57%
Mobiele Gezinnen	30%	11%	15%	33%	41%
Gehechte Senioren	27%	16%	3%	22%	59%
Mobiele Mediores	27%	7%	20%	27%	46%
Bemiddelde Senioren	19%	76%	0%	2%	22%

Bron: Enquête Companen 2010.

Als we kijken naar de afzonderlijke leefstijlen, dan is de verhuiscgeneigdheid onder (potentiële) starters het grootst (85%). Dit zijn de inwonende jongeren tot 30 jaar. Van de inwonende jongeren die zijn geënquêteerd, wil 85% binnen afzienbare termijn zelfstandig gaan wonen. Ook onder de Doorgroeiers en de Ongebonden is de verhuiscgeneigdheid (49%) duidelijk hoger dan het gemeentelijk gemiddelde van 35%. Deze huishoudens wonen al in een zelfstandige woning, maar gaan vaak al relatief snel weer op zoek naar een andere woning, bijvoorbeeld vanwege een verwachte inkomensstijging of gezinsuitbreiding.

Onder de gezinnen, mediores en senioren is de verhuiscgeneigdheid beduidend lager dan onder de andere leefstijlen. Binnen de groep senioren valt verder op dat de Bemiddelde Senior nog minder verhuiscgeneigd is (19%) dan de andere ouderen (27%). Vaak wonen Bemiddelde Senioren al in een geschikte woning en zijn zij financieel in staat om hun huidige woning desgewenst aan te laten passen.

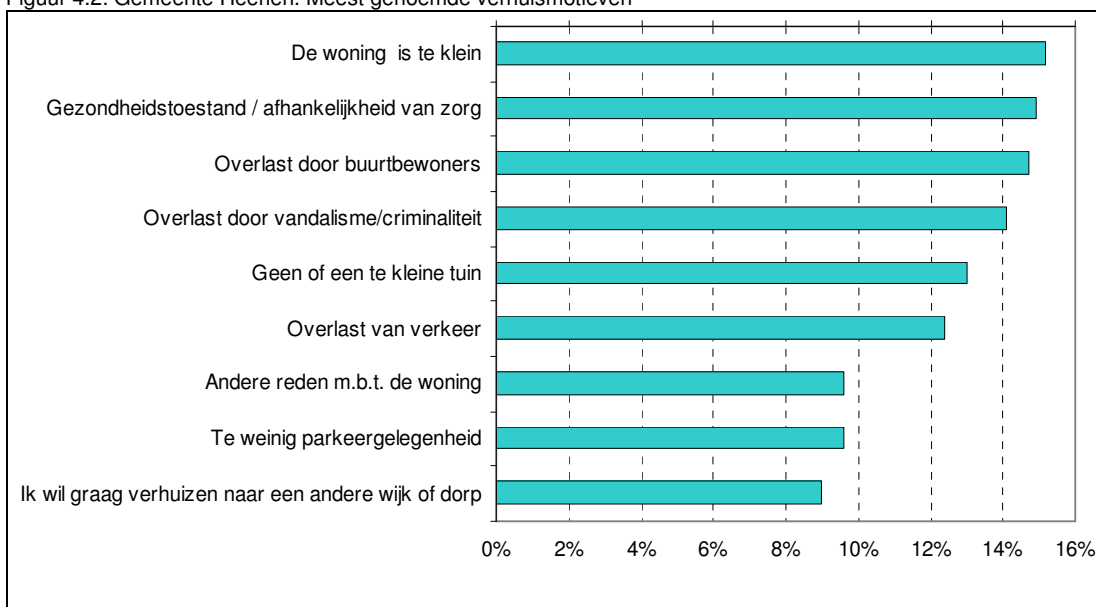
De verhuiscgeneigdheid verschilt dus structureel en cultureel per huishoudentype. Binnen elk huishoudentype zijn er diverse factoren die de mate van verhuiscgeneigdheid beïnvloeden. Zo zal de leefbaarheid in een wijk een rol kunnen spelen, maar zeker ook de prijsontwikkeling.

Overigens hangt de prijselasticiteit van woningen van zoveel factoren af, dat het effect van prijsverlagingen niet eenvoudig te kwantificeren is.

#### 4.4. Verhuismotieven

Aan verhuiscandidate is gevraagd wat voor hen de belangrijkste overwegingen zijn om te gaan verhuizen.

Figuur 4.2: Gemeente Heerlen. Meest genoemde verhuismotieven\*



<p><b>Doorgroeiërs</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. De woning is te klein</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>2. Verandering van werk/studie</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>3. Overlast door buurtbewoners</td> <td>19%</td> </tr> </table>	1. De woning is te klein	27%	2. Verandering van werk/studie	24%	3. Overlast door buurtbewoners	19%	<p><b>Ongebonden</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Geen of een te kleine tuin</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>2. De woning is te klein</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>3. Wil woning kopen</td> <td>25%</td> </tr> </table>	1. Geen of een te kleine tuin	28%	2. De woning is te klein	25%	3. Wil woning kopen	25%
1. De woning is te klein	27%												
2. Verandering van werk/studie	24%												
3. Overlast door buurtbewoners	19%												
1. Geen of een te kleine tuin	28%												
2. De woning is te klein	25%												
3. Wil woning kopen	25%												
<p><b>Gehechte Gezinnen</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Overlast door buurtbewoners</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2. De woning is te klein</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>3. Overlast door vandalisme/criminaliteit</td> <td>14%</td> </tr> </table>	1. Overlast door buurtbewoners	20%	2. De woning is te klein	14%	3. Overlast door vandalisme/criminaliteit	14%	<p><b>Mobiele Gezinnen</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Geen of een te kleine tuin</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2. Overlast door vandalisme/criminaliteit</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>3. De woning is te klein</td> <td>14%</td> </tr> </table>	1. Geen of een te kleine tuin	20%	2. Overlast door vandalisme/criminaliteit	16%	3. De woning is te klein	14%
1. Overlast door buurtbewoners	20%												
2. De woning is te klein	14%												
3. Overlast door vandalisme/criminaliteit	14%												
1. Geen of een te kleine tuin	20%												
2. Overlast door vandalisme/criminaliteit	16%												
3. De woning is te klein	14%												
<p><b>Gehechte Senioren</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>2. Overlast door vandalisme/criminaliteit</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>3. Te weinig parkeergelegenheden</td> <td>15%</td> </tr> </table>	1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg	47%	2. Overlast door vandalisme/criminaliteit	23%	3. Te weinig parkeergelegenheden	15%	<p><b>Mobiele Medioren</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>2. Verandering inkomen (pensioen, VUT, uitkering)</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>3. Overlast door buurtbewoners</td> <td>17%</td> </tr> </table>	1. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen	23%	2. Verandering inkomen (pensioen, VUT, uitkering)	22%	3. Overlast door buurtbewoners	17%
1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg	47%												
2. Overlast door vandalisme/criminaliteit	23%												
3. Te weinig parkeergelegenheden	15%												
1. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen	23%												
2. Verandering inkomen (pensioen, VUT, uitkering)	22%												
3. Overlast door buurtbewoners	17%												
<p><b>Starters</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Zelfstandig gaan wonen</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>2. Trouwen/samenwonen</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>3. Verandering van werk/studie</td> <td>14%</td> </tr> </table>	1. Zelfstandig gaan wonen	27%	2. Trouwen/samenwonen	26%	3. Verandering van werk/studie	14%	<p><b>Bemiddelde Senioren</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>2. Overlast door buurtbewoners</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>3. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen</td> <td>11%</td> </tr> </table>	1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg	62%	2. Overlast door buurtbewoners	12%	3. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen	11%
1. Zelfstandig gaan wonen	27%												
2. Trouwen/samenwonen	26%												
3. Verandering van werk/studie	14%												
1. Gezondheidstoestand / afhankelijkheid van zorg	62%												
2. Overlast door buurtbewoners	12%												
3. Mijn huidige woning is niet geschikt voor ouderen	11%												

- De respondenten konden meerdere antwoorden op deze vraag geven, waardoor een totaal van meer dan 100% mogelijk is.

Bron: Enquête Companen 2010.

- De wens voor een grotere woning is de meest genoemde reden. Dit speelt vooral onder kleine huishoudens en (gehechte) gezinnen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. De mobiele huishoudens zoeken naar meer luxe, zoals een grotere woning of tuin.

Het aandeel huishoudens dat aangeeft te willen verhuizen vanwege de grootte van de woning lijkt niet te stroken met de algemene tevredenheid over dit aspect (zie paragraaf 4.2). Echter, de huishoudens die vanwege de grootte van de woning willen verhuizen, anticiperen deels ook op een verandering in de persoonlijke situatie. Men verwacht een gezin te starten of juist kleiner te gaan wonen als de kinderen het huis hebben verlaten. De woning voldoet op dit moment aan de eisen, maar men verwacht dat dat binnen afzienbare tijd zal veranderen.

- De gezondheid en afhankelijkheid van zorg is het vaakst benoemd door de seniorenleefstijlen. Vooral bij de Bemiddelde Senioren (62%) en Gehechte Senioren (47%) betreft het een van doorslaggevende (en daarmee zeer specifieke) verhuisredenen, terwijl het verhuismotief bij de andere leefstijlen wat meer verschillend van aard is.
- Verder is het opvallend dat er vaak 'negatieve' verhuismotieven worden genoemd, zoals overlast door buurtbewoners en overlast door vandalisme /criminaliteit. Deze laatste reden wordt vaak genoemd door gezinnen en door Gehechte Senioren. Senioren met een wat hoger inkomen noemen deze verhuisredenen minder vaak. Mogelijk hangt dit samen met de plaats in de wijken waar de verschillende leefstijlen wonen.

#### 4.5. Wijk- en kernbinding

De huidige woonplaats van verhuiscandidate is vergeleken met hun gewenste woonplaats. Daarmee kunnen we zien hoe sterk men aan de eigen wijk of gemeente gebonden is. Hieronder wordt de binding per stadsdeel gepresenteerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Binding aan het stadsdeel: hoe groot is het percentage huishoudens dat binnen haar eigen stadsdeel wil verhuizen?
- Gemeentebinding: Hoe groot is het percentage huishoudens dat niet binnen haar stadsdeel, maar wel binnen de gemeentegrenzen wil verhuizen?

De binding aan de wijk verschilt sterk per stadsdeel.

Tabel 4.10: Gemeente Heerlen. Binding aan het stadsdeel, de gemeente of de regio onder verhuiscandidate in Heerlen, 2010

	Binding aan stadsdeel	Gemeentebinding	Binding aan regio Parkstad	Niet gebonden	Totaal
Heerlerheide	33%	22%	21%	25%	100%
Heerlerbaan	52%	13%	13%	23%	100%
Heerlen-Stad	47%	11%	13%	29%	100%
Hoensbroek	42%	10%	19%	29%	100%

Bron: Enquête Companen 2010.

- De binding aan het stadsdeel is het sterkst onder bewoners van Heerlerbaan (52%). Mogelijk heeft de aanwezigheid van echte volksbuurten hier invloed op. Ook in Heerlen-Stad (47%) en Hoensbroek (42%) wil een grote groep bij verhuizing in dezelfde wijk blijven wonen.

- In Heerlerheide is de wijkbinding wat laag (33%). Echter, in dit stadsdeel is de gemeentebinding hoger dan bij de andere stadsdelen. Over het algemeen kan gezegd worden dat de gemeentebinding (in de gemeente Heerlen 56%) laag is vergeleken met andere gemeenten in Nederland.
- Een hoog aandeel potentiële verhuizers wil Heerlen verlaten om zich elders te vestigen. Vaak is dit in de regio Parkstad, maar nog vaker is dat verder weg. Zo'n 25%-30% van de verhuisgeneigde inwoners van Heerlen overweegt de regio te verlaten. Deze verhouding blijkt overigens ook uit de Parkstadmonitor. In het vorige hoofdstuk is op basis van migratietrends uit het verleden vastgesteld dat bij ongeveer de helft van de migratiebewegingen van en naar Heerlen de uitwisseling plaatsvond met de regio Parkstad. De uitkomst op basis van de woonwensen van verhuisgeneigden suggereert dat een groter deel in de regio verwacht te blijven dan daadwerkelijk het geval is. Dit duidt er op dat voorgenomen verhuizingen over een grotere afstand (vaak vanwege werk of studie) vaker worden uitgevoerd dan gewenste verhuizingen binnen de gemeente en de regio.

#### **4.6. Woonvoorkeuren van leefstijlen**

In deze paragraaf geven we per leefstijl een overzicht van de belangrijkste woningvoorkeuren. Naar welke woningen zijn de verhuisgeneigden van elke leefstijl op zoek en welke woningen laten zij achter (wat betreft woningtype, eigendomstype en prijsklasse)? Maar we kijken niet alleen naar de wensen met betrekking tot de woning, ook de belangrijkste kenmerken van het gewenste woonmilieu worden in ogenschouw genomen.

Per leefstijl is een factsheet opgesteld waarin ook een schets is opgenomen van de demografische ontwikkeling van die leefstijl naar de toekomst. We baseren ons hier op de provinciale E'til huishoudensprognose, in combinatie met de enquêteresultaten (huishoudenssituatie, leeftijd en inkomen).



## Doorgroeiërs

Demografische ontwikkeling	2010: 6.750 → 2020: 5.650 huishoudens												
Huidige woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de Doorgroeiërs met een verhuishwens woont 94% op dit moment in een huurwoning.</li> <li>• Van deze huurders woont 31% in een woning met een huurprijs tot € 355.</li> <li>• Van deze huurders woont 63% in een woning met een huurprijs tussen € 355 - 550.</li> <li>• Doorgroeiërs wonen in de meeste gevallen in een huurappartement (76%) of eengezinshuurwoning (14%).</li> </ul>												
Woonduur	Minder dan 5 jaar 64%	5 tot 10 jaar 11%	Langer dan 10 jaar 25%										
Gewenste woning	<p>Doorgroeiërs zijn zeer verhuigeneigd, 49% van deze groep wil verhuizen (binnen vijf jaar of afhankelijk van het woningaanbod). Er is een verschuiving van huur- naar een koopwoning te zien. Nu huurt nog 94% van deze huishoudens, maar bij een verhuizing wil nog maar 64% huren.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>In de huur zoekt men vooral een eengezinswoning (49%) of appartement (34%). In het prijsniveau is een verschuiving te zien. Bijna alle kleine huishoudens die een huurwoning zoeken, is op zoek naar een woning met een huurprijs tot € 550.</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>Bij de kopers gaat de vraag sterk uit naar een rijwoning (64%). Ook een 2<sup>^</sup>1-kap/vrijstaande woning wordt gezocht (21%). Hiermee is dus duidelijk een opstroomend profiel wat betreft het woningtype te zien. Qua prijs is men op zoek naar woningen tot € 150.000 (74%) en van € 150.000 – 200.000 (25%).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>18% Voorkeur nieuwbouwwoning 38% Voorkeur bestaande woning 44% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>42% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers; 47% wenst 3 slaap-/hobbykamers 95% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin)</p>												
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Doorgroeiërs</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>54%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotspot Douve Weien</li> <li>- Stadsdeel Heerlen-Stad</li> <li>- Stadsdeel Hoensbroek</li> </ul>			Gemeentebinding	54%	Regio Parkstad	16%	Overig Zuid-Limburg	13%	Niet gebonden	17%	Totaal	100%
Gemeentebinding	54%												
Regio Parkstad	16%												
Overig Zuid-Limburg	13%												
Niet gebonden	17%												
Totaal	100%												
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigen tuin</li> <li>- Wonen in een wijk</li> <li>- Lucht en ruimte</li> </ul>												

## Ongebonden

Demografische ontwikkeling	2010: 5.385 → 2020: 4.585 huishoudens												
Huidige woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de Ongebonden die overwegen te verhuizen, woont 45% in een huurwoning en 46% in een koopwoning.</li> <li>• Van deze huurders woont 77% in een woning met een huurprijs tussen € 355 - 550. De overige 24% betaalt een hogere huurprijs.</li> <li>• Huishoudens in een koopwoning hebben op dit moment vooral een goedkope woning (55% heeft een woning tussen de € 100.000 en € 150.000; 29% heeft een woning tussen de € 150.000 en € 250.000).</li> <li>• Ongebonden wonen in de meeste gevallen in een huurappartement (37%) of rij-/hoekwoning (22%).</li> </ul>												
Woonduur	Minder dan 5 jaar 67%	5 tot 10 jaar 24%	Langer dan 10 jaar 9%										
Gewenste woning	<p>Van de Ongebonden is 49% verhuisgeneigd. Bij die verhuisgeneigden zien we een sterke verschuiving van de huur- naar de koopsector. Nu woont 46% in een koopwoning, bij een verhuizing wenst 74% van deze groep een koopwoning.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>In de huur wenst men vooral een seniorenwoning (61%), gevolgd door een eengezinswoning (36%). Interesse in een appartement is er nauwelijks (3%).</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>In de koop zoekt men vooral een rijwoning (39%) en een 2<sup>e</sup>1-kap/vrijstaande woning (35%). Qua prijs is men op zoek naar koopwoningen tot € 150.000 (33%), tussen € 150.000 – € 200.000 (32%) en tussen € 200.000 – € 300.000 (25%).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>12% Voorkeur nieuwbouwwoning 40% Voorkeur bestaande woning 48% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>34% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers 30% wenst 3 slaap-/hobbykamers 92% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin) 15% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel 57% wil in dat geval een kavelgrootte van 350-450m<sup>2</sup></p>												
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van de Ongebonden</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotspot Douwe Weien</li> <li>- Stadsdeel Heerlerheide</li> <li>- Hotspot Heerlen-Centrum</li> </ul>			Gemeentebinding	47%	Regio Parkstad	17%	Overig Zuid-Limburg	27%	Niet gebonden	8%	Totaal	100%
Gemeentebinding	47%												
Regio Parkstad	17%												
Overig Zuid-Limburg	27%												
Niet gebonden	8%												
Totaal	100%												
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigen tuin</li> <li>- Parkeren in eigen garage / op eigen erf</li> <li>- Lucht en ruimte</li> </ul>												

## Gehechte Gezinnen

Demografische ontwikkeling	2010: 7.405 → 2020: 6.400 huishoudens										
Huidige woning	<p>Gehechte Gezinnen die willen verhuizen, wonen wat vaker in een huur- (66%) dan in een koopwoning (34%).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de huurders woont 44% in een woning met een huurprijs tussen € 355 - 550. De overige 54% betaalt een huurprijs tussen € 550 – 650.</li> <li>• Huishoudens in een koopwoning hebben op dit moment vooral een goedkopere woning (37% heeft een woning tussen de € 100.000 en € 150.000; 36% heeft een woning tussen de € 150.000 en € 200.000).</li> <li>• Ongeveer de helft van de Gehechte Gezinnen woont in een huurappartement. 19% woont in een huureengezinswoning en 20% bezit een rij-/hoekwoning.</li> </ul>										
Woonduur	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Minder dan 5 jaar</th> <th>5 tot 10 jaar</th> <th>Langer dan 10 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33%</td> <td>17%</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar	33%	17%	50%				
Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar									
33%	17%	50%									
Gewenste woning	<p>De verhuiscapaciteit onder Gehechte Gezinnen is wat lager dan bij de eerder genoemde jongere en kleinere huishoudens, namelijk 37%. Deze groep schuift ook iets meer op richting de huur (71% zoekt een huurwoning, 29% een koopwoning).</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>In de huur zijn zowel eengezinswoningen (45%), appartementen (31%) als specifieke seniorenwoningen (24%) gewenst. Men is bereid wat meer te betalen dan wat men nu betaalt; 21% van de huishoudens die een huurwoning zoekt, is bereid meer dan € 550 te betalen, nu is dat nog 8%. In de duurste prijsklasse van de huur zien we het aandeel Gehechte Gezinnen toenemen.</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>In de koop zoekt men vooral een rijwoning (37%), gevolgd door 2<sup>e</sup>1-kap/vrijstaande woning (28%) en seniorenwoningen (21%). Qua prijs is men op zoek naar koopwoningen tot € 150.000 (39%), tussen € 150.000 – € 200.000 (47%) en tussen € 200.000 – € 300.000 (11%).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>22% Voorkeur nieuwbouwwoning  32% Voorkeur bestaande woning  46% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>32% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers  45% wenst 3 slaap-/hobbykamers  98% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin)  15% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel  51% wil in dat geval een kavelgrootte van 350-450m<sup>2</sup></p>										
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Gehechte Gezinnen</u></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsdeel Hoensbroek</li> <li>- Stadsdeel Heerlen-Stad</li> <li>- Stadsdeel Heerlerbaan</li> </ul>	Gemeentebinding	66%	Regio Parkstad	15%	Overig Zuid-Limburg	6%	Niet gebonden	12%	Totaal	100%
Gemeentebinding	66%										
Regio Parkstad	15%										
Overig Zuid-Limburg	6%										
Niet gebonden	12%										
Totaal	100%										
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigen tuin</li> <li>- Lucht en ruimte</li> <li>- Parkeren in eigen garage / op eigen erf</li> </ul>										

## Mobiele Gezinnen

Demografische ontwikkeling	2010: 7.200 → 2020: 6.090 huishoudens										
Huidige woning	<p>Een groot aandeel van alle verhuisgeneigde Mobiele Gezinnen wonen op dit moment in een koopwoning (78%).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de eigenaar-bewoners onder de Mobiele Gezinnen hebben 35% een woning met een waarde van € 150.000 tot € 200.000. Ongeveer 31% heeft een woning met een waarde van € 200.000 tot € 300.000 en 13% zit daar nog boven.</li> <li>• Mobiele Gezinnen wonen en bezitten voornamelijk rij-/hoekwoningen (37%) en 2<sup>^</sup>1-kap/vrijstaande woningen (35%).</li> </ul>										
Woonduur	<table border="1"> <tr> <td>Minder dan 5 jaar</td> <td>5 tot 10 jaar</td> <td>Langer dan 10 jaar</td> </tr> <tr> <td>26%</td> <td>20%</td> <td>54%</td> </tr> </table>	Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar	26%	20%	54%				
Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar									
26%	20%	54%									
Gewenste woning	<p>Van de Mobiele Gezinnen is 30% verhuisgeneigd. Deze groep is erg gefocust op de koopsector (van 78% nu, naar 87% na verhuizing).</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>Mobiele Gezinnen die een huurwoning zoeken, zijn over het algemeen bereid iets meer voor deze woning te betalen dan in de huidige situatie. Bijna de helft dat een huurwoning zoekt, wil wel € 650 of meer voor de huurwoning gaan betalen. Men is voornamelijk op zoek naar eengezinswoningen (54%).</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>Er is wat betreft de gewenste koopprijs een licht opstomend profiel te zien. Het aandeel dat € 150.000 tot € 200.000 voor een woning wil betalen neemt iets toe (9%) ten koste van het prijsniveau daaronder (tot € 150.000). Qua woningtype zoeken de meeste Mobiele Gezinnen naar een ruimere grondgebonden woning dan in de huidige situatie, vaak een 2<sup>^</sup>1-kap/vrijstaande woning (37%). Ook is er een groep wat op zoek gaat naar een seniorenwoning (25%). Vaak zijn dit gezinnen waarbij de kinderen op het punt staan om de ouderlijke woning te verlaten en waarbij de ouders na gaan denken over kleinere woning.</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>14% Voorkeur nieuwbouwwoning  39% Voorkeur bestaande woning  47% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>34% wenst een woning met drie slaap-/hobbykamers  35% wenst 4 slaap-/hobbykamers  Unaniem wenst men een buitenruimte (balkon en/of tuin)  29% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel  26% wil in dat geval een kavelgrootte van 450-600m<sup>2</sup>; 31% een kavelgrootte &gt;600m<sup>2</sup></p>										
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Mobiele Gezinnen</u></p> <table border="1"> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsdeel Heerlen-Stad</li> <li>- Stadsdeel Heerlerbaan</li> </ul>	Gemeentebinding	42%	Regio Parkstad	21%	Overig Zuid-Limburg	18%	Niet gebonden	18%	Totaal	100%
Gemeentebinding	42%										
Regio Parkstad	21%										
Overig Zuid-Limburg	18%										
Niet gebonden	18%										
Totaal	100%										
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeren in eigen garage / op eigen erf</li> <li>- Voorzieningen om de hoek</li> <li>- Wonen in een wijk</li> </ul>										

## Gehechte Senioren

Demografische ontwikkeling	2010: 8.650 → 2020: 10.055 huishoudens												
Huidige woning	<p>Gehechte Senioren die verhuiscapabel zijn, wonen hoofdzakelijk in een huurwoning (87%).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de verhuiscapablen huurders 88% betaalt tussen de € 355 en € 550 per maand.</li> <li>• De Gehechte Senioren wonen hoofdzakelijk in huurappartementen (51%) of huureengezinswoningen (31%).</li> </ul>												
Woonduur	Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar										
	14%	18%	68%										
Gewenste woning	<p>Van de Gehechte Senioren is 27% verhuiscapabel. Men neigt nog sterker naar de huursector; 93% zoekt een huurwoning.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>Het gewenste prijsniveau in de huur is daarbij ongeveer gelijk aan het huidige niveau; bijna alle verhuiscapabele Gehechte Senioren (86%) is bereid een maandelijkse huur te betalen tot € 550. Het type woning dat men in de huur zoekt, is vooral een grondgebonden seniorenwoning (66%) of een appartement (25%).</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>Het aandeel Gehechte Senioren dat een koopwoning zoekt is beperkt. Zij kijken voornamelijk naar de lagere prijsklassen (tot € 150.000). Gehechte Senioren in de koop gaan net zoals in de huur vooral op zoek naar een appartement (65%) of een grondgebonden seniorenwoning (32%).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>32% Voorkeur nieuwbouwwoning          12% Voorkeur bestaande woning          56% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>56% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers          29% wenst 3 slaap-/hobbykamers          90% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin)          3% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel</p>												
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Gehechte Senioren</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>71%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsdeel Hoensbroek</li> <li>- Stadsdeel Heerlen-Stad</li> <li>- Stadsdeel Heerlerheide</li> </ul>			Gemeentebinding	71%	Regio Parkstad	8%	Overig Zuid-Limburg	17%	Niet gebonden	5%	Totaal	100%
Gemeentebinding	71%												
Regio Parkstad	8%												
Overig Zuid-Limburg	17%												
Niet gebonden	5%												
Totaal	100%												
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lucht en ruimte</li> <li>- Voorzieningen om de hoek</li> <li>- Rustige buurt</li> </ul>												

Mobiele Mediores											
Demografische ontwikkeling	2010: 6.795 → 2020: 8.365 huishoudens										
Huidige woning	<p>Mobiele Mediores die willen verhuizen, wonen wat vaker in een koop- (59%) dan in een huurwoning (41%).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Van de eigenaar-bewoners onder de Mobiele Mediores hebben 31% een woning met een waarde van € 150.000 tot € 200.000. Ongeveer 30% heeft een woning met een waarde van € 200.000 tot € 300.000 en 24% schat in dat de marktwaarde van hun woning boven de € 300.000 ligt.</li> <li>• Van de Mobiele Mediores met een huurwoning betaalt 81% een huurprijs tussen € 355 - 550.</li> <li>• Mobiele Mediores wonen en bezitten voornamelijk 2<sup>^</sup>1 kap/vrijstaande woningen (37%) en rij-/hoekwoningen (15%). Mobiele Mediores die huren wonen in appartementen (22%) en eengezinswoningen (16%).</li> </ul>										
Woonduur	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Minder dan 5 jaar</th> <th>5 tot 10 jaar</th> <th>Langer dan 10 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">26%</td> <td style="text-align: center;">18%</td> <td style="text-align: center;">58%</td> </tr> </tbody> </table>	Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar	26%	18%	58%				
Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar									
26%	18%	58%									
Gewenste woning	<p>Van de Mobiele Mediores is 27% verhuisgeneigd. Aan hun verhuiscriteria is een behoorlijke verschuiving van de koop naar de huur te zien. Van de verhuisgeneigde Mobiele Mediores zoekt 69% een huurwoning.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>In de huur zoekt men vooral naar een appartement (69%), gevolgd door een grondgebonden seniorenwoning (31%). Twee derde is bereid een huurprijs te betalen tot € 550, een derde tussen € 550 - € 650.</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u></p> <p>Mobiele Mediores die een koopwoning zoeken, kijken in eerste instantie vooral naar een voor senioren geschikte woning. De nadruk ligt daarbij op grondgebonden seniorenwoningen (81%); 12% wenst een appartement. De Mobiele Mediores die nog naar een andere koopwoning willen verhuizen, zoeken vooral in de prijs categorie € 200.000 - € 300.000.</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>23% Voorkeur nieuwbouwwoning  30% Voorkeur bestaande woning  47% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>41% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers  51% wenst 3 slaap-/hobbykamers  100% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin)  22% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel  54% wil in dat geval een kavelgrootte van 350-450m<sup>2</sup></p>										
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Mobiele Mediores</u></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td style="text-align: right;">45%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td style="text-align: right;">20%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td style="text-align: right;">24%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td style="text-align: right;">11%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td style="text-align: right;">100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadsdeel Hoensbroek</li> <li>- Hotspot Heerlen-Centrum</li> <li>- Stadsdeel Heerlerheide</li> </ul>	Gemeentebinding	45%	Regio Parkstad	20%	Overig Zuid-Limburg	24%	Niet gebonden	11%	Totaal	100%
Gemeentebinding	45%										
Regio Parkstad	20%										
Overig Zuid-Limburg	24%										
Niet gebonden	11%										
Totaal	100%										
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lucht en ruimte</li> <li>- Parkeren in eigen garage / op eigen erf</li> <li>- Rustige buurt</li> </ul>										

## Bemiddelde Senioren

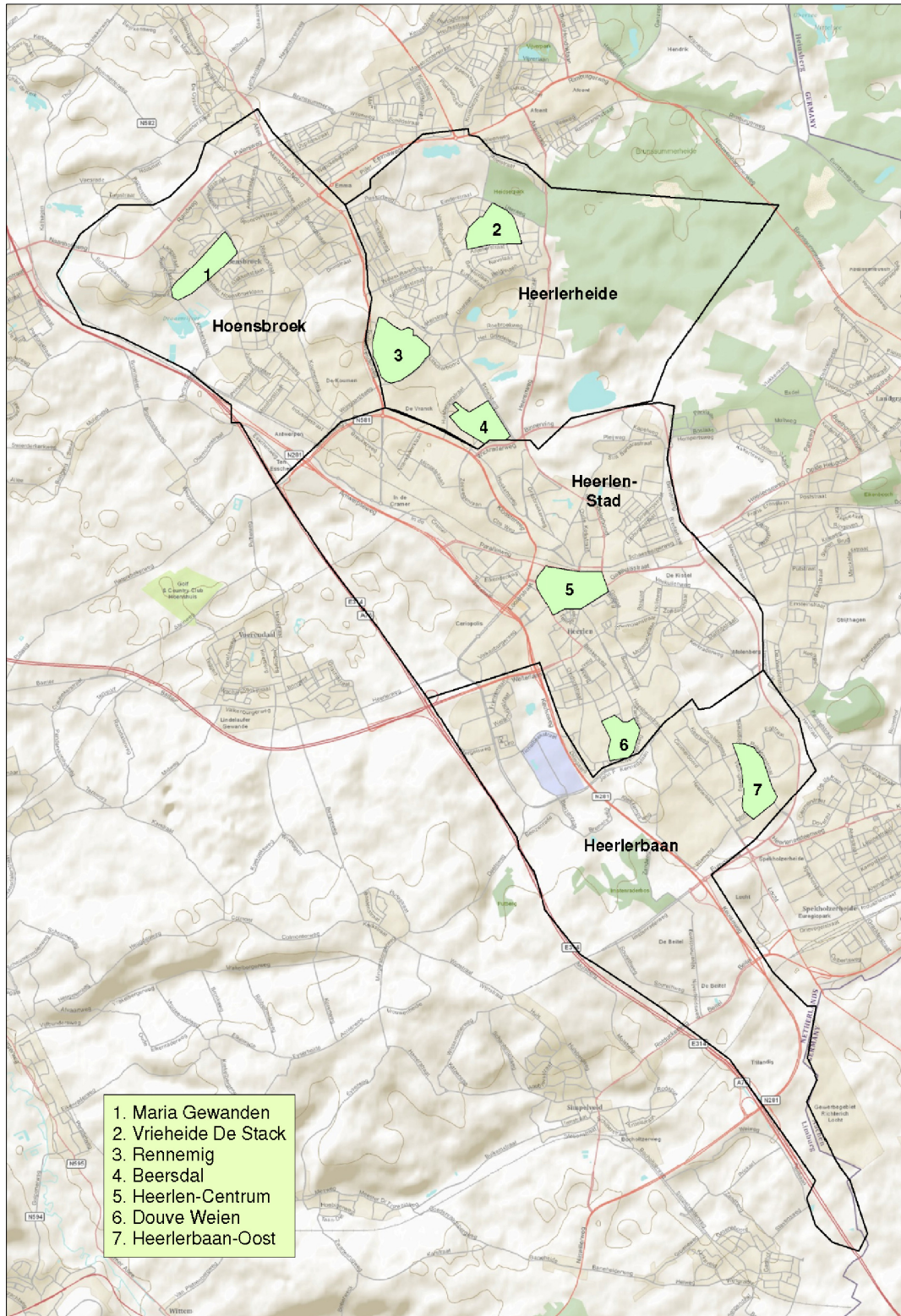
Demografische ontwikkeling	2010: 1.970 → 2020: 2.385 huishoudens										
Huidige woning	<p>Bemiddelde Senioren is de meest kapitaalkrachtige groep onder de senioren. Ongeveer de helft van hen woont in een koopwoning en de helft in een huurwoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aanzienlijk deel van verhuisgeneigde huurders in deze doelgroep heeft een naar verhouding goedkope huurwoning (ruim de helft met huurprijs tot € 550). Maar ruim een derde betaalt een huur boven de € 650.</li> <li>• Van de Bemiddelde Senioren die een woning bezitten, woont meer dan 90% in een duurdere woning met een marktwaarde boven de € 200.000, en bijna een derde met een marktwaarde boven de € 300.000.</li> <li>• Ongeveer een derde van de Bemiddelde Senioren in een huurwoning woont in een eengezinswoning. Twee derde woont in een appartement.</li> </ul>										
Woonduur	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Minder dan 5 jaar</th> <th>5 tot 10 jaar</th> <th>Langer dan 10 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0%</td> <td>13%</td> <td>87%</td> </tr> </tbody> </table>	Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar	0%	13%	87%				
Minder dan 5 jaar	5 tot 10 jaar	Langer dan 10 jaar									
0%	13%	87%									
Gewenste woning	<p>De verhuisgeneigdheid onder Bemiddelde Senioren is lager dan onder de andere leefstijlen (19%). Verhuisgeneigden richten zich vrijwel uitsluitend op de huursector.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u></p> <p>Bemiddelde Senioren zoeken een appartement. De meesten van hen geven aan een huur te willen betalen van maximaal € 550 per maand. Een klein deel (zo'n 15%) is bereid een huur te betalen boven de liberalisatiegrens (ca € 650 per maand).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u></p> <p>Verreweg de meeste Bemiddelde Senioren hebben geen specifieke voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning.</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u></p> <p>94% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers          100% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin)          Men wil niet zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel</p>										
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Bemiddelde Senioren</u></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>78%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stadsdeel Heerlen-Stad</li> <li>-Hotspot Douwe Weien</li> </ul>	Gemeentebinding	78%	Regio Parkstad	22%	Overig Zuid-Limburg	0%	Niet gebonden	0%	Totaal	100%
Gemeentebinding	78%										
Regio Parkstad	22%										
Overig Zuid-Limburg	0%										
Niet gebonden	0%										
Totaal	100%										
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lucht en ruimte</li> <li>- Voorzieningen om de hoek</li> <li>- Wonen nabij het centrum</li> </ul>										

Starters													
Demografische ontwikkeling	2010: 1.850 → 2020: 1.450 starters												
Huidige woning	Inwonend, op kamers of na verbroken relatie zoekend naar een woning.												
Woonduur	Minder dan 5 jaar 13%	5 tot 10 jaar 17%	Langer dan 10 jaar 70%										
Gewenste woning	<p>Een groot deel van de starters in de gemeente Heerlen geeft er de voorkeur aan om een woning te huren (61%); 39% wil kopen.</p> <p><u>Gewenste huurwoning</u> In de huursector zoeken starters een appartement of eengezinswoning. Vooral de goedkope prijsklassen zijn gewild. Van de starter is 82% bereid een huurprijs te betalen tot € 550 en 12% tussen € 550 - € 650.</p> <p><u>Gewenste koopwoning</u> Starters richten zich op koopwoningen tot € 150.000 (61% van de starters die willen kopen) en op koopwoningen van € 150.000 tot € 200.000 (25%). Vooral appartementen zijn gewild (58%).</p> <p><u>Nieuwbouw of bestaande bouw gewenst?</u> 12% Voorkeur nieuwbouwwoning 40% Voorkeur bestaande woning 48% Geen voorkeur</p> <p><u>Kwaliteitswensen</u> 34% wenst een woning met twee slaap-/hobbykamers 30% wenst 3 slaap-/hobbykamers 92% wenst een buitenruimte (balkon en/of tuin) 7% wil zelf of met anderen een koopwoning bouwen op een vrije kavel 57% wil in dat geval een kavelflakte van 350-450m<sup>2</sup></p>												
Gewenste Woonplaats	<p><u>De lokale binding van Starters</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Gemeentebinding</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>Regio Parkstad</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Overig Zuid-Limburg</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Niet gebonden</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p><u>Meest gewenste woonplek in Heerlen (hotspot of stadsdeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotspot Heerlen-Centrum</li> <li>- Stadsdeel Heerlerbaan</li> </ul>			Gemeentebinding	67%	Regio Parkstad	7%	Overig Zuid-Limburg	8%	Niet gebonden	19%	Totaal	100%
Gemeentebinding	67%												
Regio Parkstad	7%												
Overig Zuid-Limburg	8%												
Niet gebonden	19%												
Totaal	100%												
Kenmerken van het gewenste woonmilieu	<p><u>De keuze voor de gewenste woonmilieu wordt sterk bepaald door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeren in eigen garage / op eigen erf</li> <li>- Lucht en ruimte</li> <li>- Voorzieningen om de hoek</li> </ul>												



## 5. De stadsdelen in beeld

Om een gedetailleerder beeld te krijgen van de gemeente, werken wij in dit hoofdstuk een aantal aspecten verder uit op stadsdeelniveau. Heerlen kent vier stadsdelen: Heerlen-Stad, Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek.



Binnen de stadsdelen zijn vervolgens een zevental hotspots benoemd:

*Heerlen-Stad*

- Heerlen Centrum
- Douve Weien

*Heerlerbaan*

- Heerlerbaan-Oost
- Overig Heerlerbaan

*Heerlerheide*

- Beersdal
- Rennemig
- Vrieheide De Stack

*Hoensbroek*

- Maria Gewanden

Per stadsdeel is een 'foto' opgenomen met een aantal belangrijke kenmerken van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling:

Woningvoorraad:

- Verhouding huur en koop
- Woningtypen
- Prijsklassen
- Bouwstromen

Bevolking:

- Huishoudenssituatie
- Inkomenspositie
- Sociale klasse
- Koopkracht

Van de hotspots zijn ook foto's opgesteld. Deze zijn opgenomen in de bijlagen.

Daarnaast brengen wij voor elk stadsdeel in beeld welke accenten in de woonomgeving (toekomstige) inwoners belangrijk vinden.

De respondenten die in een van de hotspots wonen, heeft een aantal specifieke vragen met betrekking tot hun buurt en woonomgeving beantwoord. Deze vragen hebben betrekking op de specifieke problematiek in de hotspots, of juist op actuele zaken die er spelen. In de tekst lichten wij deze vragen uit.

## 5.1. Heerlen-Stad

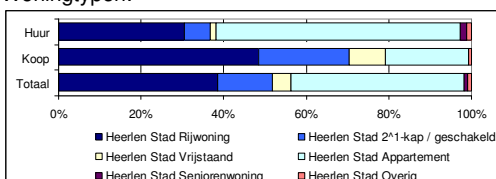
**Heerlen-stad** omvat een gebied met gevarieerde bebouwing van de woonboulevard, via wijk de Meezenbroek en de campus Nieuw Eyckholt tot aan de Molenberg. Stedelijke dichtheid van wegen, bouw en allerlei voorzieningen tekenen dit stadsdeel. Er zijn scherpe



overgangen tussen compacte (hoog)bouw en restanten landelijke bebouwing, dat geeft Heerlen een eigen allure. Zoveel vrij baan voor auto's is bijna nergens meer te vinden, met snelwegen pal naast bijzondere natuurgebieden. In het Centrum is het middeleeuwse stratenplan nauwelijks meer te herkennen. Een overdaad aan promenade kan met moeite gevuld worden met winkels, horeca en andere stadscultuur. Gedurfde architectuur en stadsplassen passen bij de opgebouwde traditie, maar bieden geen garantie voor een vitale toekomst. De binnenstad ademt voldoende sfeer om ook buiten de zaterdag en koopavond er te willen wonen.... en er is daar nog plek voor.

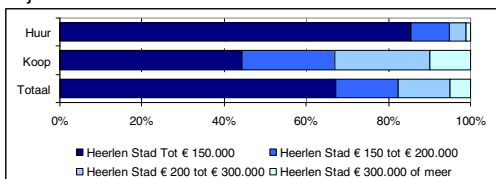
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



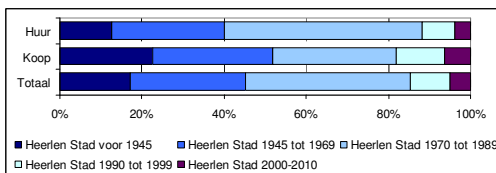
- De meest voorkomende woningtypen in Heerlen-Stad zijn de rijwoning en appartementen.
- Meer dan 60% van de huurvoorraad bestaat uit appartementen.
- In de koopsector bestaat 22% van het aanbod uit 2^1 kap en geschakelde woningen.

### Prijsklassen:



- Het grootste deel van de woningvoorraad in Heerlen-Stad heeft een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de huursector heeft ongeveer 85% een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de koopsector heeft iets meer dan de helft van de woningen een WOZ-waarde boven de € 150.000.

### Bouwstromen:

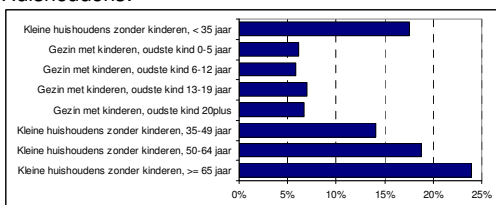


- Een groot deel van de woningvoorraad in Heerlen-Stad stamt uit de periode 1970-1989.
- Tussen 2000 en 2010 is er relatief weinig gebouwd.
- In de huursector is ongeveer 15% van de voorraad vooroorlogs. In de koopsector is dat bijna een kwart.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

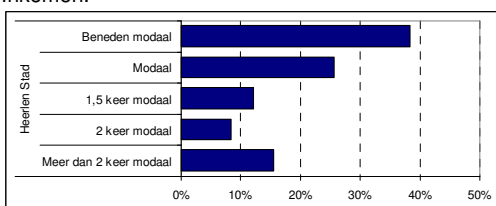
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



- In Heerlen-Stad wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen, van 50 jaar en ouder (meer dan 40% van de totale bevolking).
- Ongeveer een vijfde van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

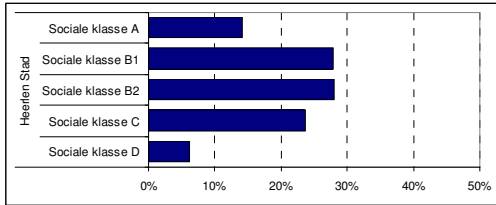
### Inkomen:



- De inkomensverdeling in Heerlen-Stad is divers, maar de nadruk ligt op de lagere inkomensgroepen.
- Bijna 40% van de huishoudens heeft een inkomen beneden modaal.
- Ongeveer een kwart van de huishoudens heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

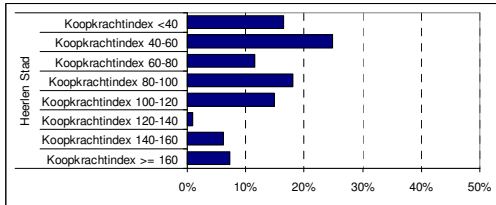


Sociale klasse:



- Meer dan de helft van de bevolking van Heerlen-Stad maakt onderdeel uit van de middenklasse (B1 en B2).
- Er zijn in Heerlen daarnaast relatief weinig welgestelden (C).

Koopkrachtklasse:



- Meer dan 40% van de huishoudens van Heerlen-Stad heeft een koopkrachtindex tot 60.
- Een groep van 30% heeft een gemiddelde koopkracht (index tussen 80 en 120).
- Iets meer dan 15% van de huishoudens heeft een koopkrachtindex van 140 of hoger.

Bron: Experian, bewerking Compenan.

Om een beter beeld te krijgen van de kenmerken die potentiële verhuizers zoeken in de woonomgeving, is hen gevraagd een keuze te maken tussen verschillende aspecten in de leefomgeving die bij hun gewenste woonmilieu passen. Hierbij zijn steeds twee kenmerken tegenover elkaar geplaatst die een duidelijke keuzerichting vragen.

Respondenten hebben hun voorkeur kunnen aangeven op een vijfpuntsschaal, waarbij de extremen duiden op een sterkere voorkeur voor de ene dan wel de andere richting. We hebben de voorkeuren uitgewerkt per stadsdeel. De kleurcodering geeft aan welke keuze het meest genoemd is (groen) en welke keuze op één na het meest genoemd is (mint).

Tabel 5.1: Gemeente Heerlen. Belangrijkste kenmerken van de woonomgeving stadsdeel Heerlen-Stad

	+++	++	+	++	+++	
Levendige buurt	9%	13%	23%	23%	33%	Rustige buurt
Wonen aan de straat	11%	17%	32%	18%	21%	Wonen in een hofje
Wonen in het centrum	12%	17%	21%	23%	28%	Wonen in een wijk
Hoge dichtheden	2%	2%	23%	28%	46%	Lucht en ruimte
Straatjes en pleintjes	21%	27%	32%	10%	11%	Brede, rechte straten
Traditionele architectuur	11%	16%	50%	13%	10%	Moderne architectuur
Voorzieningen om de hoek	39%	32%	20%	7%	3%	Voorzieningen buiten de wijk
Auto's in de straat	8%	11%	32%	20%	29%	Weinig verkeer in de straat
Parkeren aan de straat	9%	6%	26%	25%	34%	Parkeren in eigen garage / op eigen erf
Openbaar groen	9%	13%	20%	13%	45%	Eigen tuin
Gezelligheid	7%	10%	35%	18%	31%	Privacy
Wonen met leeftijdgenoten	7%	15%	30%	26%	22%	Gemengd wonen met jong en oud
Wonen met verschillende culturen	9%	9%	31%	22%	28%	Wonen met dezelfde cultuur

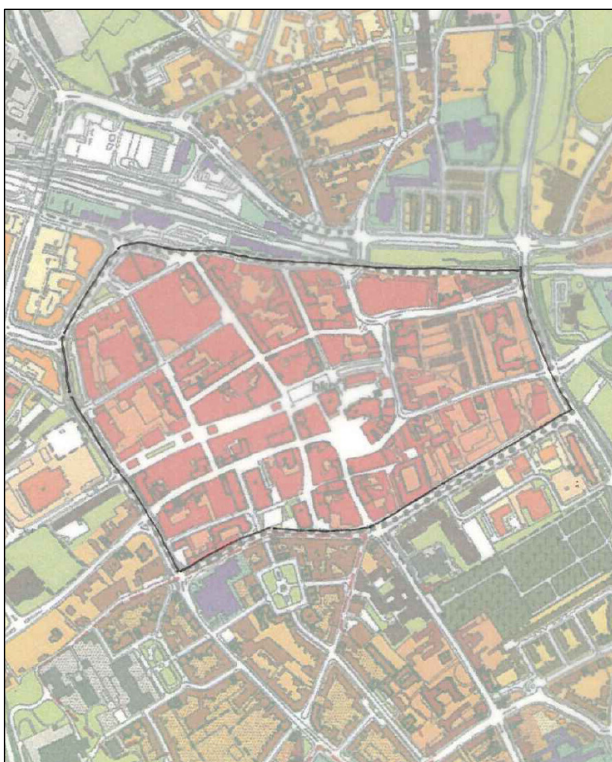
Bron: Enquête Compenan 2010

- Mensen die in het stadsdeel Heerlen-Stad willen wonen, hebben ook een hele duidelijke voorkeur voor wonen in de wijk, in een rustige en ruime woonomgeving. Heerlen-Stad is duidelijk groter dan alleen het centrum. Ongeveer een kwart van de huishoudens die zich richten op Heerlen-Stad geeft meer de voorkeur aan levendigheid. Over de gewenste opbouw van de wijk zijn de meningen verdeeld. Wonen in een hofje is iets populairder dan wonen aan een straat. Maar: de meeste huishoudens die Heerlen-Stad als gewenst stadsdeel opgeven, verkiezen het wonen in een woonwijk boven het wonen in een centrumgebied. Verreweg de meeste huishoudens kiezen voor lucht en ruimte boven hoge dichtheden.

- Men heeft een voorkeur voor traditionele architectuur boven moderne architectuur en verkiest kleinere straatjes boven brede, rechte straten.
- In Heerlen-Stad wordt de nabijheid van voorzieningen erg belangrijk gevonden.
- Men wil met de auto bij de eigen woning kunnen komen. Parkeren in eigen garage / op eigen erf krijgt meer voorkeur dan parkeren aan de straat.
- Verhuigeneigden die zich richten op Heerlen-Stad, hebben een sterke voorkeur voor een eigen tuin. Zij neigen meer naar de kant van de privacy dan van de gezelligheid.
- Ook in Heerlen-Stad is er een voorkeur voor het gemengd wonen met mensen van verschillende leeftijden. Tevens is er een voorkeur voor wonen met mensen met dezelfde culturele achtergrond. Heerlen-Stad is daarmee als stadsdeel niet mondainer dan de andere stadsdelen.

## Uitgelicht: hotspot Heerlen-Centrum

Het centrum is goed bereikbaar en heeft een duidelijke regionale functie. Er is een ruim aanbod aan winkelvoorzieningen. Het culturele aanbod in het centrum van Heerlen vormt een belangrijke trekpleister voor bezoekers uit de rest van de gemeente en van buiten de gemeente. Van de bewoners van het centrum stelt ruim een derde dat het culturele aanbod een belangrijk reden is om in het centrum te wonen. Naast gedurfde nieuwe architectuur is in het centrum nog veel historische bebouwing aanwezig. Daardoor is het centrum ook aantrekkelijk om te verblijven buiten de openingstijden van de winkels. Compactheid van het centrum is een belangrijk sleutelwoord.



Het culturele aanbod in het centrum van Heerlen vormt een belangrijke trekpleister voor bezoekers uit de rest van de gemeente en van buiten de gemeente. Maar welke rol speelt het voor de inwoners van het centrum zelf? Woonachtigen in Heerlen-Centrum is daarom gevraagd welke betekenis het culturele aanbod in hun directe leefomgeving voor hen heeft.

Tabel 5.2: Hotspot Heerlen-Centrum. Betekenis aanbod cultuur in de binnenstad, 2010

	%
Belangrijke reden om in het centrum te wonen	34%
Ik neem wel eens een kijkje	41%
Niet belangrijk	11%
Regelmatig overlast, maar ga er niet voor verhuizen	11%
Reden rustiger woonomgeving te gaan zoeken	3%
Weet niet	0%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Voor 34% van de respondenten is de aanwezigheid van culture voorzieningen en evenementen een reden om in het centrum te blijven wonen.

- Ook een groot deel (41%) gaat wel eens een kijkje nemen als er culturele activiteiten of evenementen plaatsvinden.

### **Uitgelicht: Douve Weien**

Douve Weien is een is een wijk met een positieve uitstraling die momenteel goed in de markt ligt. De bewoners zijn vaak wat ouder. Een- en tweepersoonshuishoudens van vijftig jaar en ouder zijn in de wijk duidelijk in de meerderheid. Desondanks hebben weinig mensen de intentie op korte termijn op zoek te gaan naar een seniorenwoning of zorgwoning. Een groot deel van de bewoners van Douve Weien heeft een inkomen van meer dan twee keer modaal.



Douve Weien is een is een wijk met een positieve uitstraling die momenteel goed in de markt ligt. Koopwoningbezitters woonachtig in de hotspot is gevraagd een inschatting te maken of zij hun huidige woning op dit moment zouden kunnen verkopen.

#### *Inschatting verkoopbaarheid woning*

Tabel 5.3: Hotspot Douve Weien. Mate waarin kopers inschatten hun woning op dit moment te kunnen verkopen, 2010

	%
Zonder al te veel problemen kan ik hem tegen de vraagprijs verkopen	29%
Alleen als ik de vraagprijs flink laat zakken	11%
Ik kan mijn woning op dit moment niet verkopen	7%
Weet niet	53%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Van de koopwoningbezitters in Douve Weien verwacht bijna een derde zonder problemen hun woning te kunnen verkopen.
- Meer dan de helft geeft aan niet in te kunnen schatten of zij in de huidige markt hun woning wel of niet zouden kunnen verkopen.

- Op dit moment zou ruim 5% naar eigen inschatting daadwerkelijk problemen hebben om hun woning verkocht te krijgen.

*Inschatting behoefte seniorenwoning*

Verder is nagegaan of zij binnen twee jaar naar een woning voor senioren of een zorgwoning willen verhuizen.

Tabel 5.4: Hotspot Douwe Weien. Mate waarin inwoners de komende 2 jaar naar een seniorenwoning of zorgwoning willen verhuizen, 2010

	%
Ja, en dat gaat ook lukken	0%
Ja, maar het lukt niet om mijn huidige woning te verkopen	0%
Ja, maar het lukt niet om een andere reden	0%
Nee	95%
Weet niet	5%

Bron: Enquête Companen 2010

- Nagenoeg alle ondervraagden (95%) in Douwe Weien geven aan niet de intentie te hebben om in de komende 2 jaar te verhuizen naar een senioren- of zorgwoning.

Slechts een klein deel (zo'n 5%) geeft aan niet te weten of men zal verhuizen naar een senioren- of zorgwoning.



## 5.2. Heerlerbaan

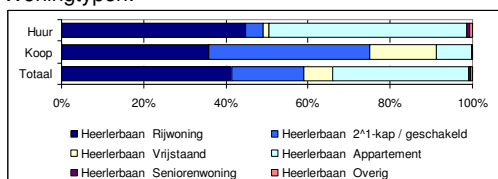
**Heerlerbaan** ligt op het plateau dat de Romeinen al benutten vanwege de strategische ligging. De weg naar Aken ziet uit over de bronnen van Geleenbeek en Caumerbeek. Er bovenuit troont Imstenrade als de zorgmastodont voor meer dan alleen dit stadsdeel. De groei van Heerlen met de opkomende mijnindustrie is hier minder onstuimig geweest dan ten noorden van de stad. De wijk Heerlerbaan-Oost weerspiegelt de rust en zekerheid die past bij het op afstand gade slaan van de ontwikkelingen in de wereld en in de stad. Overzien wat er gebeurt of alleen maar er naar kijken. Tot aan vandaag is er oog voor de zorg(voorzieningen). Bewoners houden ook rekening met elkaar, gewoon omdat het hoort.



Van een band met het omringende landschap is weinig te merken, toevalligheden lijken de ligging van groen, huizen, paden en bossages te bepalen.

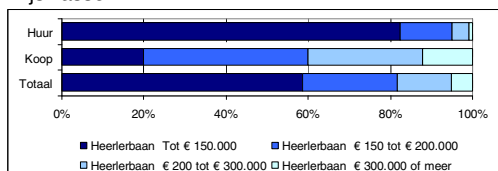
### Woningvoorraad in beeld

#### Woningtypen:



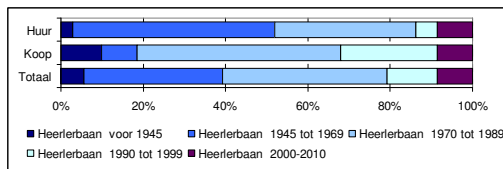
- De meest voorkomende woningtypen in Heerlerbaan zijn de rijwoning, 2<sup>1</sup> kap / geschakelde woningen en appartementen.
- De huurvoorraad bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen.
- In de koopsector zijn daarnaast ook 2<sup>1</sup> kap / geschakelde woningen en vrijstaande woningen te vinden.

#### Prijsklassen:



- Bijna 60% van de woningvoorraad in Heerlerbaan heeft een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de huursector heeft meer dan 80% een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de koopsector bestaat 80% uit woningen met een hogere WOZ-waarde.

#### Bouwstromen:

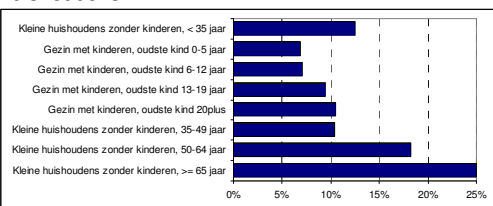


- Een groot deel van de woningvoorraad in Heerlerbaan stamt uit de periode 1945-1989.
- Tussen 2000 en 2010 zijn 10% van alle woningen gebouwd.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

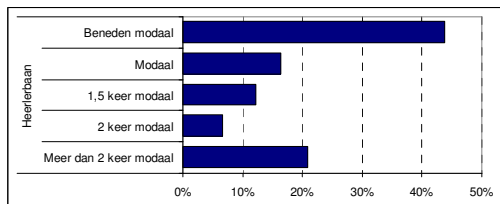
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



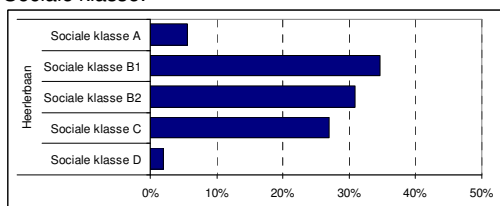
- In Heerlerbaan wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (bijna 45% van de totale bevolking).
- Bijna een kwart van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



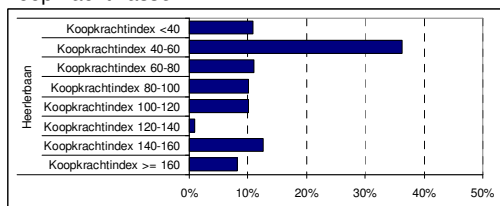
- Meer dan 40% van de huishoudens verdient beneden modaal.
- Bijna 30% van de huishoudens heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

### Sociale klasse:



- Ongeveer 65% van de bevolking van Heerlerbaan maakt onderdeel uit van de onderlaag van de middenklasse (B1 en B2).
- Ook minder welgestelden (C) zijn sterk vertegenwoordigd.

### Koopkrachtklasse:



- Meer dan 45% van de huishoudens van Heerlerbaan heeft een lage koopkrachtindex (tot 60).

Bron: Experian, bewerking Companen.

Tabel 5.5: Gemeente Heerlen. Belangrijkste kenmerken van de woonomgeving stadsdeel Heerlerbaan

	+++	++	+	++	+++	
Levendige buurt	4%	11%	24%	26%	36%	Rustige buurt
Wonen aan de straat	17%	15%	27%	19%	22%	Wonen in een hofje
Wonen in het centrum	2%	10%	24%	19%	44%	Wonen in een wijk
Hoge dichtheden	2%	2%	19%	26%	51%	Lucht en ruimte
Straatjes en pleintjes	20%	29%	35%	8%	8%	Brede, rechte straten
Traditionele architectuur	9%	23%	44%	15%	9%	Moderne architectuur
Voorzieningen om de hoek	40%	31%	24%	1%	3%	Voorzieningen buiten de wijk
Auto's in de straat	9%	13%	26%	25%	27%	Weinig verkeer in de straat
Parkeren aan de straat	7%	7%	24%	21%	41%	Parkeren in eigen garage / op eigen erf
Openbaar groen	14%	9%	20%	15%	42%	Eigen tuin
Gezelligheid	6%	8%	40%	24%	23%	Privacy
Wonen met leeftijdgenoten	6%	9%	32%	33%	21%	Gemengd wonen met jong en oud
Wonen met verschillende culturen	1%	10%	42%	23%	24%	Wonen met dezelfde cultuur

Bron: Enquête Companen 2010.

- Mensen die in het stadsdeel Heerlerbaan willen wonen, hebben een hele duidelijke voorkeur voor wonen in de wijk, in een rustige en ruime woonomgeving. Meer dan in Heerleide vindt men het wonen aan een straat aantrekkelijk. Men neigt dan meer naar kleinere straatjes en pleintjes dan naar grote brede straten. Traditionele architectuur is populairder dan moderne architectuur.

- In Heerlerbaan wordt de nabijheid van voorzieningen erg belangrijk gevonden. Deze moeten dichtbij de woning in de wijk aanwezig zijn.
- Men wil met de auto bij de eigen woning kunnen komen. Parkeren in eigen garage / op eigen erf krijgt meer voorkeur dan parkeren aan de straat.
- Verhuigeneigden die zich richten op Heerlerbaan, hebben een voorkeur voor een eigen tuin. Maar meer dan in Heerlerheide zijn er mensen die openbaar groen belangrijker vinden.
- Zij neigen meer naar de kant van de privacy dan van de gezelligheid. Maar de grootste groep kiest op dit punt de middenweg. Gezelligheid is belangrijk, maar je moet je er aan kunnen onttrekken om rust en privacy op te zoeken.
- Ook in Heerlerbaan is er een voorkeur voor het gemengd wonen met mensen van verschillende leeftijden. En ook in Heerlerbaan geeft men de voorkeur aan wonen met mensen met dezelfde culturele achtergrond.

## Uitgelicht: Heerlerbaan-Oost

Heerlerbaan-Oost is een rustige, uniforme woonwijk met voornamelijk rijwoningen met bouwjaar vanaf 1945, grotendeels huurwoningen. Meer dan 70% van de inwoners heeft een inkomen beneden modaal. Sterk is de ligging in de buurt van voorzieningen. Mede daardoor is de buurt ook geschikt voor senioren. Op dit moment wonen er al relatief veel mensen van 50 jaar en ouder (zo'n 40% van de bevolking). Een zwak punt van de wijk is de uniforme opbouw van het woningbestand. De huizen aan doodlopende paden zijn zwakke schakels binnen de stedenbouwkundige structuur. Ook is het jammer dat veel woningen met de rug naar de straat staan. De vanuit historie gezien logische aansluiting met het Caumerdal ontbreekt bij de huidige opzet van de "hotspot".



Aan zelfstandige huishoudens wonend in Heerlerbaan-Oost is gevraagd hoe men de parkeermogelijkheden en de kwaliteit van de woonomgeving in de buurt ervaart.

### *Parkeergelegenheid*

Tabel 5.6: Hotspot Heerlerbaan-Oost. Oordeel over parkeergelegenheid in de omgeving van de woning, 2010

	%
Er is altijd plek, dicht bij mijn woning	41%
Er is altijd plek, maar wel te ver van mijn woning	8%
Er is soms te weinig plek	35%
Er is bijna nooit plek	11%
Weet niet	5%
Totaal	100%

Bron: Enquête Companen 2010

- Van de ondervraagde inwoners in Heerlerbaan-Oost geeft 40% aan dat er altijd een parkeerplaats is nabij de woning.
- Ruim een derde geeft aan dat er soms te weinig plek is om te parkeren.

- Een klein deel (zo'n 10%) is ontevreden over de parkeermogelijkheden nabij de woning en geeft aan dat er vrijwel nooit plek is.

### *Oordeel over de woonomgeving*

Tabel 5.7: Hotspot Heerlerbaan-Oost. Oordeel over de woonomgeving, 2010

	%
Voldoende openbare ruimte	73%
Goed onderhoud openbare ruimte	50%
Voldoende speelvoorzieningen	60%

Bron: Enquête Companen 2010

- Een groot deel van de inwoners (bijna driekwart) geeft aan dat er voldoende openbare ruimte in de woonomgeving aanwezig is.
- Maar slechts de helft is van mening dat de openbare ruimte ook goed wordt onderhouden.
- Zo'n 60% van de inwoners vindt dat er in Heerlerbaan-Oost voldoende speelvoorzieningen in de woonomgeving zijn. Dit betekent niet dat 40% vindt dat er te weinig speelvoorzieningen zijn. Voor een deel van de inwoners is de aanwezigheid van speelvoorzieningen geen issue.

### *Mogelijkheden voor woningzoekenden*

Ook heeft men een oordeel gegeven in hoeverre het wel of niet gemakkelijk is om als woningzoekenden een woning te vinden in Heerlerbaan-Oost.

Tabel 5.8: Hotspot Heerlerbaan-Oost. Oordeel over de mogelijkheden voor woningzoekenden, 2010

	%
Voldoende keuzemogelijkheid zowel koop als huur	27%
Teveel huurwoningen en te weinig koopwoningen	5%
Teveel koopwoningen en te weinig huurwoningen	8%
Onvoldoende woningen geschikt voor senioren	11%
Onvoldoende grotere woningen	6%
Weet niet	42%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Van de respondenten geven de meeste (42%) aan niet te weten wat de mogelijkheden in de buurt zijn voor woningzoekenden. Desalniettemin geeft ook 30% aan dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn voor zowel koop- en huurwoning in de buurt. Nog eens 11% geeft aan dat er weinig geschikte woningen zijn voor senioren.

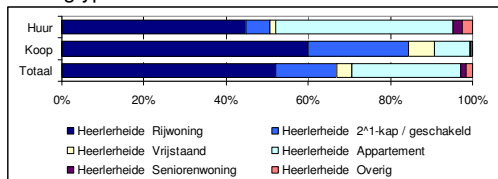
### 5.3. Heerlerheide

**Heerlerheide** wordt gekarakteriseerd door de voormalige mijnkoloniën en de stadsuitleg die - samen met de zandwinning - het landschap snel overwoerden. Het ruime glooiende land met kleine bebouwde vlekken is vandaag nog te herkennen. Bewoners kregen er indertijd vrij gebruik van een deel van de heide, de 'vrieheide'. Tot op de dag van vandaag is er een goed ontwikkeld gevoel van 'vrijheid blijheid' te bespeuren. De wijk Vrieheide - de Stack is gebouwd vanuit optimisme, groei, vooruitgang en vrijheidsdrang. Een hoogstaand plan om haar toekomstige bewoners te verheffen en hun ruimdenkendheid te bevorderen. Nog steeds biedt dit deel van Heerlen veel ruimte, zeker nu wat overtollige bebouwing gesloopt is. Ruimte om rond te zwerven en te ontdekken dat bij dit stadsdeel de band met de heide er toe doet.



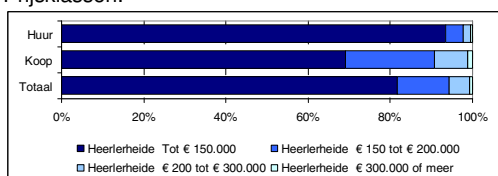
#### Woningvoorraad in beeld

Woningtypen:



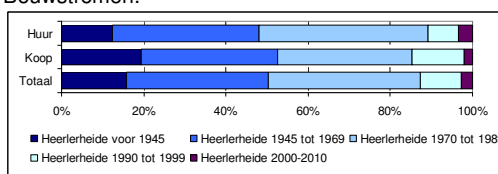
- De meest voorkomende woningtypen in Heerlerheide zijn de rijwoning, appartementen en 2^1 kap / geschakelde woningen.
- Bijna de helft van de huurvoorraad bestaat uit appartementen.
- In de koopsector bestaat meer dan de helft van het aanbod uit rijwoningen.

Prijsklassen:



- Meer dan 80% van de woningvoorraad in Heerlerheide heeft een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de huursector heeft meer dan 90% een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de koopsector heeft ongeveer 30% van de woningen een WOZ-waarde boven de € 150.000.

Bouwstromen:

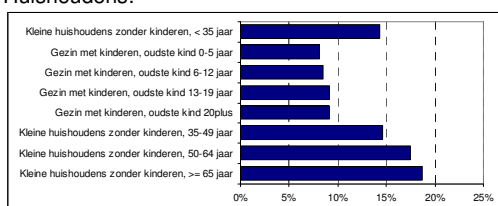


- De woningvoorraad van Heerlerheide kent een grote spreiding in bouwjaren.
- In de periode tussen 1945 en 1989 is ongeveer twee derde van alle woningen gebouwd.
- Tussen 2000 en 2010 is er relatief weinig gebouwd.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Compenen.

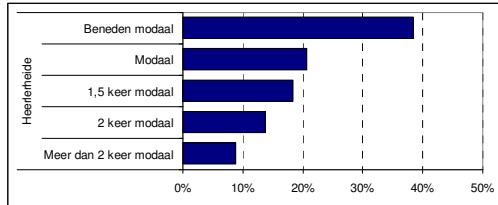
#### Bevolking in beeld

Huishoudens:



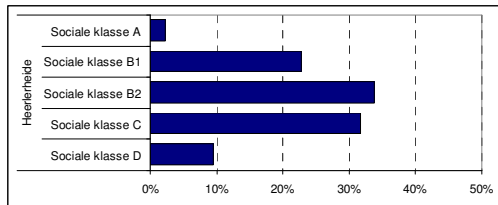
- In Heerlerheide woont een behoorlijk aantal kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (iets meer dan 35% van de totale bevolking).
- Ongeveer een kwart van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

#### Inkomen:



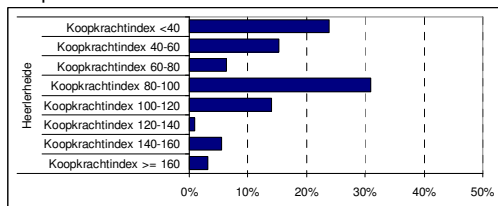
- Bijna 40% van de huishoudens heeft een inkomen beneden modaal.
- Meer dan 20% van de huishoudens heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

#### Sociale klasse:



- Ongeveer een derde van de bevolking van Heerlerheide maakt onderdeel uit van de onderlaag van de middenklasse (B2).
- Ook de bovenlaag van de middenklasse (B1) en minder welgestelden (C) zijn sterk vertegenwoordigd.

#### Koopkrachtklasse:



- Bijna 40% van de huishoudens van Heerlerheide heeft een koopkrachtindex tot 60.
- Van alle huishoudens heeft ongeveer 45% een koopkrachtindex tussen 80 en 120.

Bron: Experian, bewerking Companen.

Tabel 5.9: Gemeente Heerlen. Belangrijkste kenmerken van de woonomgeving stadsdeel Heerlerheide

	+++	++	+	++	+++	
Levendige buurt	7%	13%	26%	18%	35%	Rustige buurt
Wonen aan de straat	18%	11%	25%	20%	27%	Wonen in een hofje
Wonen in het centrum	5%	7%	25%	22%	42%	Wonen in een wijk
Hoge dichtheden	2%	2%	21%	24%	51%	Lucht en ruimte
Straatjes en pleintjes	26%	28%	30%	8%	8%	Brede, rechte straten
Traditionele architectuur	16%	14%	52%	10%	8%	Moderne architectuur
Voorzieningen om de hoek	44%	26%	22%	3%	5%	Voorzieningen buiten de wijk
Auto's in de straat	15%	11%	30%	19%	26%	Weinig verkeer in de straat
Parkeren aan de straat	14%	8%	21%	15%	40%	Parkeren in eigen garage / op eigen erf
Openbaar groen	15%	4%	16%	16%	49%	Eigen tuin
Gezelligheid	10%	12%	35%	17%	27%	Privacy
Wonen met leeftijdgenoten	9%	9%	34%	27%	21%	Gemengd wonen met jong en oud
Wonen met verschillende culturen	8%	10%	44%	17%	22%	Wonen met dezelfde cultuur

Bron: Enquête Companen 2010

- Mensen die in het stadsdeel Heerlerheide willen wonen, hebben een hele duidelijke voorkeur voor wonen in de wijk buiten het centrum. Ze zoeken een rustige en ruime woonomgeving. Ze hebben voorkeur voor een organisch opgebouwde wijk met straatjes en pleintjes en wonen liever aan een hofje dan aan een brede straat. Een meer traditionele architectuur heeft de voorkeur.
- In Heerlerheide wordt de nabijheid van voorzieningen erg belangrijk gevonden. Deze moeten dicht bij de woning, in de wijk aanwezig zijn.
- Men wil met de auto bij de eigen woning kunnen komen. Parkeren in eigen garage / op eigen erf heeft de voorkeur boven parkeren aan de straat.
- Verhuigeneigden die zich richten op Heerlerheide, hebben een sterke voorkeur voor een eigen tuin. Zij neigen als totaal meer naar de kant van de privacy dan van de gezelligheid. Maar er is een aanzienlijke groep die ook kiest voor gezelligheid.



- Ze geven eerder de voorkeur aan gemengd wonen met mensen van verschillende leeftijden dan wonen met leeftijdgenoten, maar wonen het liefst wel met mensen met dezelfde culturele achtergrond.

### Uitgelicht: Beersdal

Beersdal kent veel kleine huishoudens van 55 jaar en ouder. De inkomensopbouw is in deze "hotspot" relatief divers. Ongeveer een derde van de inwoners verdient beneden modaal. Ook ongeveer een derde heeft een inkomen van twee keer modaal. De woningwaarde is over het algemeen laag. Meer dan tachtig procent van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 150.000.



### Oordeel mijnwerkerswoningen

Respondenten wonend in Beersdal is gevraagd wat ze vinden van de karakteristieke mijnwerkerswoningen in de buurt.

Tabel 5.10: Hotspot Beersdal. Oordeel over de bouwstijl van de karakteristieke mijnwerkerswoningen in de buurt, 2010

	%
We moeten alles zo laten, zoals het nu is	41%
Aan- en bijbouwsels moeten mogelijk zijn als ze maar bij de stijl en architectuur aansluiten	46%
Aan- en bijbouwsels moeten ook mogelijk zijn als ze niet bij de stijl en architectuur aansluiten	11%
Weet niet	2%

Bron: Enquête Companen 2010.

De inwoners van Beersdal hebben een uitgesproken mening over de bouwstijl van de mijnwerkerswoningen.

- Een grote groep (ruim 40%) vindt dat alles moet worden gelaten, zoals het nu is.



- Een andere groep (eveneens ruim 40%) vindt dat aan- en aanbouwsels mogelijk moeten zijn, zolang deze aansluiten bij de architectuur van de mijnwerkerswoningen.
- Een kleine groep (zo'n 10%) geeft weinig om het behouden van de karakteristieke uitstraling van de mijnwerkerswoningen, en is van mening dat aan- en aanbouwsel zonder meer mogelijk moeten zijn, ongeacht de stijl en architectuur.

#### *Oordeel privacy woningen en tuinen*

Een deel van de woningen in Beersdal heeft de naam dat het matig is gesteld met de privacy, zowel in de woning zelf als in de tuin. Daarom is bewoners van Beersdal gevraagd of ze tevreden zijn over de privacy rondom de woning/tuin en of deze verbeterd moet worden.

Tabel 5.11: Hotspot Beersdal. Oordeel over de privacy van de woning en tuin, 2010

	%
Tevreden met allebei	86%
Tevreden met woning, niet met tuin	13%
Tevreden met tuin, niet woning	0%
Met geen van twee tevreden	1%
Weet niet	0%

Bron: Enquête Companen 2010

- Ondanks het beeld van gebrekkige privacy dat bestaat over de woningen en Beersdal, wordt dit door de bewoners niet zo ervaren. De meeste inwoners (zo'n 85%) zijn tevreden over de privacy in de woning en tuin.
- Als er op dit punt klachten zijn, dan gaat het over de tuin, en niet over de woning. Een kleine groep (ruim 10%) is niet tevreden over de privacy in de tuin.

Tabel 5.12: Hotspot Beersdal. Suggesties hoe de privacy verbeterd kan worden, 2010

	%
Betere isolatie van de woning	7%
Tuin gedeeltelijk afschermen van de straat	43%
Andere reden	29%
Weet niet	21%

Bron: Enquête Companen 2010

Bewoners is gevraagd hoe volgens hen de privacy kan worden verbeterd:

- Een groot deel van de inwoners (bijna de helft) geeft aan dat de privacy verbeterd kan worden door de tuin gedeeltelijk af te scherm van de straat.
- Eén op de vijf bewoners geeft aan dat zij niet zouden weten hoe de privacy kan worden verbeterd.

#### **Uitgelicht: Rennemig**

Rennemig is een "hotspot" met voornamelijk goedkope woningen uit de periode 1970 tot 1989. In vergelijking met andere delen van Heerlen is de leeftijdsverdeling relatief divers. Er wonen in Rennemig wat meer jongere huishoudens en gezinnen dan elders.



De bewoners in Rennemig is een drietal vragen gesteld:

- Hoe ervaart men de parkeermogelijkheden bij de woning?
- Hoe wordt momenteel de openbare ruimte gewaardeerd?
- Is men tevreden over het contact met buurtbewoners?

#### *Oordeel parkeermogelijkheden*

Tabel 5.13: Hotspot Rennemig. Oordeel over parkeergelegenheid in de omgeving van de woning, 2010

	%
Er is altijd plek, dichtbij mijn woning	39%
Er is altijd plek, maar wel te ver van mijn woning	6%
Er is soms te weinig plek	38%
Er is bijna nooit plek	16%
Weet niet	2%
Totaal	100%

Bron: Enquête Companen 2010

- Van de ondervraagde inwoners in Rennemig geeft zo'n 40% aan dat er altijd een parkeerplaats is nabij haar woning.
- Een even grote groep geeft aan dat er soms te weinig plek is om te parkeren.
- Zo'n 15% ervaart dat er bijna nooit een parkeerplek is te vinden in de nabijheid van de woning.

#### *Oordeel kwaliteit woonomgeving*

Tabel 5.14: Hotspot Rennemig. Oordeel over de woonomgeving, 2010

	%
Voldoende openbare ruimte	78%
Goed onderhoud openbare ruimte	72%
Voldoende speelvoorzieningen	69%

Bron: Enquête Companen 2010

- Van de ondervraagde inwoners in Rennemig geeft bijna 80% aan dat er voldoende openbare ruimte in de woonomgeving aanwezig is.
- Bijna driekwart is van mening dat de openbare ruimte goed wordt onderhouden.
- En bijna 70% vindt dat er voldoende speelvoorzieningen in de woonomgeving aanwezig zijn.

### *Oordeel contact buurtbewoners*

Tabel 5.15: Hotspot Rennemig. Oordeel over het contact met de buurtbewoners, 2010

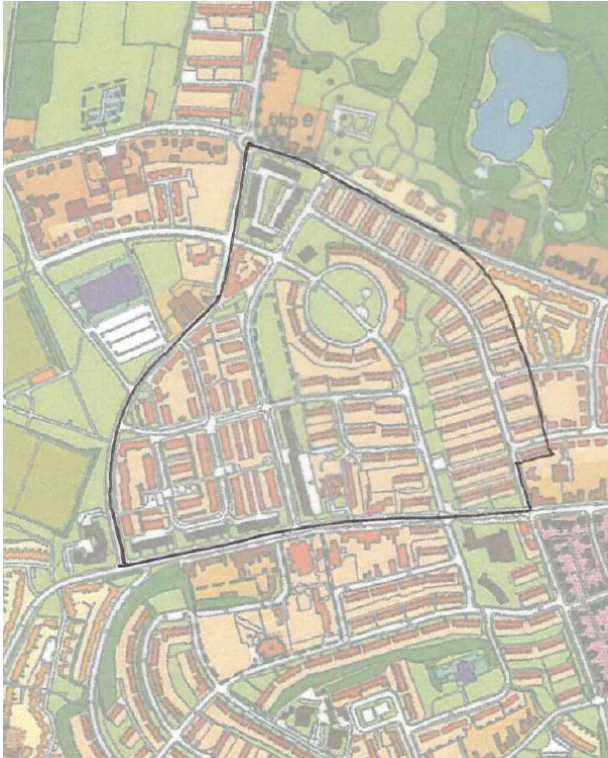
	%
Ik heb prima contact met buurtbewoners	66%
Ik heb weinig of geen contact met buurtbewoners	28%
Ik heb vaak overlast van buurtbewoners	5%
Weet niet	1%

Bron: Enquête Companen 2010

- Een meerderheid (ongeveer twee derde) van de inwoners geeft aan prima contact te hebben met andere buurtbewoners.
- Bijna één derde van de respondenten heeft weinig of geen contact.
- Er blijken dus weinig echte sociale problemen te spelen in Rennemig. Maar: een op de twintig ondervraagden geeft aan vaak hinder te ondervinden van overlast door buurtbewoners.

### **Uitgelicht: Vrieheide De Stack**

Vrieheide De Stack kent een mix van huur- en koopwoningen. Bijna tweederde van alle woningen is een rijwoning. De woningen in Vrieheide De Stack hebben bijna allemaal een waarde onder de € 150.000. Een deel van de woningen zijn zeer karakteristiek voor de wederopbouwarchitectuur. De bewoners van de wijk hebben geen ruim inkomen. Meer dan veertig procent verdient beneden modaal. De bebouwing in het samenhangende deel van de Vascomij-buurt heeft een historische waarde. De "hotspot" kent een groene verbindingen met de naastgelegen Brunsummerheide en het Heidserpark.



Bewoners in Vrieheide De Stack is gevraagd of men overlast ervaart in de buurt en wat hun mening is over de huizenprijzen in de buurt.

### *Ervaren overlast*

Tabel 5.16: Hotspot Vrieheide De Stack. Mate waarin inwoners overlast ondervinden in de buurt, 2010

	%
Nee, zelden of nooit	22%
Ja, met name geluidsoverlast	29%
Ja, met name rommel in voortuinen en langs straat	21%
Ja, met name diefstal en vernieling	13%
Ja, ik voel me wel eens onveilig	14%
Weet niet	1%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Slechts een kwart van de bewoners van Vrieheide De Stack geeft aan zelden of nooit overlast te ervaren in de woonomgeving.
- Inwoners van Vrieheide De Stack ondervinden de meeste hinder van geluidsoverlast in de buurt (bijna 30%), gevolgd door rommel in voortuinen en langs de straat (ongeveer 20%).
- Ongeveer één op de zes inwoners ondervindt overlast door diefstal en vernieling. Een even grote groep voelt zich wel eens onveilig in zijn of haar buurt.

### *Oordeel huizenprijzen*

De huizenprijzen in Vrieheide De Stack staan onder druk. Bewoners is gevraagd hoe zij deze ontwikkeling ervaren.

Tabel 5.17: Hotspot Vrieheide De Stack. Oordeel over de lage huizenprijzen in de buurt, 2010

	%
Voor bewoner zelf:	
Maakt me niet uit	27%
Niet goed voor mij, want ik blijf straks met een restschuld zitten	33%
Maakt me niet uit, heb geen koopwoning	32%
Weet niet	8%
Totaal	100%
Voor de buurt:	
Slecht voor het imago en trekt de verkeerde mensen aan	49%
Is positief voor de buurt omdat starters kansen krijgen	34%
Weet niet	17%
Totaal	100%

Bron: Enquête Companen 2010.

Men oordeelt hierover verschillend. Waar het de bewoners zelf betreft blijkt dat:

- het ruim een kwart naar eigen zeggen niet zoveel uitmaakt dat de huizenprijzen onder druk staan;
- het een derde niet uitmaakt, omdat zij geen koopwoning bezitten;
- eveneens een derde aangeeft dat het wel degelijk een probleem is, omdat men verwacht te blijven zitten met een restschuld.

Over wat de lage huizenprijzen voor de buurt betekenen wordt ook verschillend gedacht:

- De helft van de ondervraagden geeft aan dat het slecht is voor het imago van de buurt. Het trekt de verkeerde mensen aan.
- Eén derde geeft daarentegen juist aan dat het positief voor de buurt is, aangezien starters meer kansen krijgen om in de buurt te komen wonen.

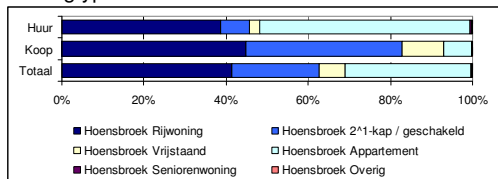
## 5.4. Hoensbroek

**Hoensbroek** heeft alle kenmerken van een fors uitgegroeid dorp, dat net geen stad is geworden. Het stadsdeel heeft de zelfstandigheid moeten opgeven, maar behield een levend centrum met winkelhart en een trots kasteel. Dit behoedt tegen het anoniem op gaan in Parkstad Limburg. De sfeer van het industriële verleden is - naast de bebouwing - terug te vinden in het oude mijnspoor dat als een verloren lint Hoensbroek doorsnijdt. De wijk Maria Gewanden kent nog de organische dorpstructuur, waar op kleine schaal alles en iedereen een eigen plekje kan vinden. Net als het hele stadsdeel is er een aarzeling voelbaar tussen trots op de eigenheid en overgeleverd zijn aan de autonome veranderingen in de omringende wereld. De Hoofdstraat biedt ook vandaag nog kans aan stadsdeelbewoners bij wie ondernemend bloed door de aderen stroomt.



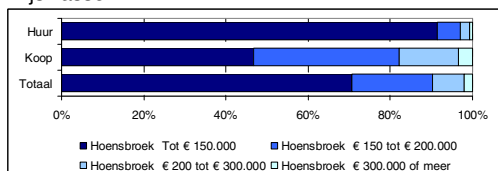
### Woningvoorraad in beeld

#### Woningtypen:



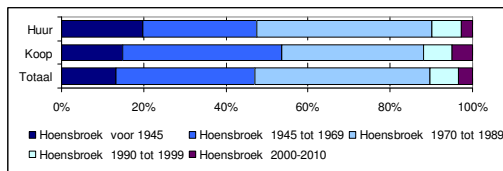
- De meest voorkomende woningtypen in Hoensbroek zijn de rijwoning, 2<sup>1</sup>kap / geschakelde woningen en appartementen.
- Meer dan de helft van de huurvoorraad bestaat uit appartementen.
- In de koopsector bestaat meer dan 80% van het aanbod uit rijwoningen en 2<sup>1</sup> kap / geschakelde woningen.

#### Prijsklassen:



- Het grootste deel van de woningvoorraad in Hoensbroek (zo'n 70%) heeft een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de huursector heeft meer dan 90% een WOZ-waarde tot € 150.000.
- In de koopsector heeft iets meer dan de helft van de woningen een WOZ-waarde boven de € 150.000.

#### Bouwstromen:

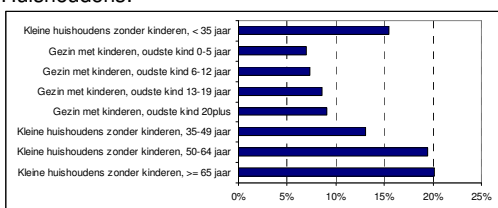


- Een groot deel van de woningvoorraad in Hoensbroek stamt uit de periode 1945-1989.
- Tussen 2000 en 2010 is er relatief weinig gebouwd.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

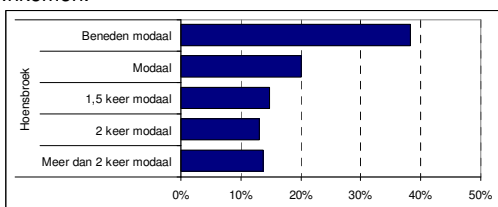
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



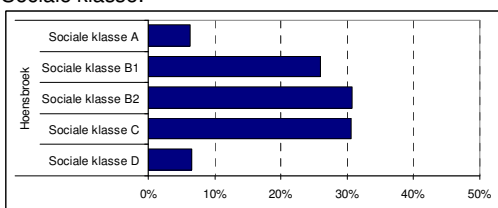
- In Hoensbroek wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (ongeveer 40% van de totale bevolking).
- Ongeveer een kwart van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



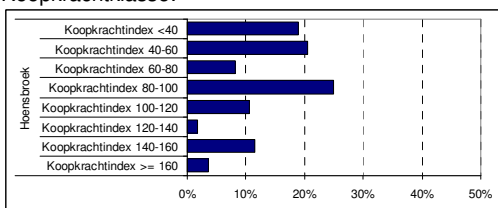
- Bijna 40% van de huishoudens in Hoensbroek heeft een inkomen beneden modaal.
- Ongeveer een kwart van de huishoudens heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

### Sociale klasse:



- Meer dan de helft van de bevolking van Hoensbroek maakt onderdeel uit van de middenklasse (B1 en B2).
- Ook de minder welgestelden (C) zijn sterk vertegenwoordigd.

### Koopkrachtklasse:



- Ongeveer een derde van de huishoudens van Hoensbroek heeft een koopkracht die rond het gemiddelde ligt (80-120).
- Ongeveer 40% heeft een lage koopkrachtindex (tot 60).

Bron: Experian, bewerking Companen.

Tabel 5.18: Gemeente Heerlen. Belangrijkste kenmerken van de woonomgeving stadsdeel Hoensbroek

	+++	++	+	++	+++	
Levendige buurt	2%	7%	21%	30%	39%	Rustige buurt
Wonen aan de straat	13%	20%	21%	26%	21%	Wonen in een hofje
Wonen in het centrum	11%	7%	29%	31%	22%	Wonen in een wijk
Hoge dichtheden	3%	4%	21%	26%	46%	Lucht en ruimte
Straatjes en pleintjes	24%	26%	36%	5%	10%	Brede, rechte straten
Traditionele architectuur	13%	13%	56%	9%	8%	Moderne architectuur
Voorzieningen om de hoek	34%	30%	25%	8%	3%	Voorzieningen buiten de wijk
Auto's in de straat	7%	13%	27%	27%	27%	Weinig verkeer in de straat
Parkeren aan de straat	13%	4%	21%	19%	43%	Parkeren in eigen garage / op eigen erf
Openbaar groen	6%	10%	18%	18%	48%	Eigen tuin
Gezelligheid	9%	9%	31%	20%	31%	Privacy
Wonen met leeftijdgenoten	10%	6%	34%	22%	29%	Gemengd wonen met jong en oud
Wonen met verschillende culturen	5%	8%	39%	25%	24%	Wonen met dezelfde cultuur

Bron: Enquête Companen 2010

- Mensen die in het stadsdeel Hoensbroek willen wonen, hechten erg aan hun rust. Zij wonen het liefst in een wijk buiten het centrum dan dat zij hechten aan centrumstedelijke kenmerken.
- Men heeft een voorkeur voor traditionele architectuur en verkiest pleintjes boven brede, rechte straten. Wonen in een hofje is populairder dan wonen aan een straat.



- Ook in Hoensbroek wordt de nabijheid van voorzieningen erg belangrijk gevonden. Voorzieningen moeten 'om de hoek' aanwezig zijn.
- De meeste mensen willen met de auto bij de eigen woning kunnen komen. Parkeren in eigen garage / op eigen erf heeft sterk de voorkeur boven parkeren aan de straat.
- Verhuigeneigden die zich richten op Hoensbroek, hebben een sterke voorkeur voor een eigen tuin. Zij neigen meer naar de kant van de privacy dan van de gezelligheid. Maar de meeste mensen kiezen voor een middenweg. De privacy moet geborgd zijn, maar gezelligheid moet je wel kunnen opzoeken.
- Ook in Hoensbroek is er een voorkeur voor het gemengd wonen met mensen van verschillende leeftijden. Men neigt naar een voorkeur voor wonen met mensen met dezelfde culturele achtergrond, maar veel mensen kiezen ook hier de middenweg.

### **Uitgelicht: Maria Gewanden**

Mariagewanden is een "hotspot" met veel kleine huishoudens zonder kinderen (ongeveer 70%). Meer dan 40% van de inwoners heeft een benedenmodaal inkomen. Er is een Masterplan voor de wijk Maria Gewanden ontwikkeld. Het Masterplan voorziet onder meer in sloop van woningen en het aanleggen van de Mijnspoor fiets- en wandelroute.



Bewoners in Maria Gewanden is gevraagd of men overlast ervaart in de buurt en wat hun mening is over de mogelijke effecten van het Masterplan op het wonen in de wijk.

#### *Ervaren overlast*

Tabel 5.19: Hotspot Maria Gewanden. Mate waarin inwoners overlast ondervinden in de buurt, 2010

	%
Nee, zelden of nooit	20%
Ja, met name geluidsoverlast	31%
Ja, met name rommel in voortuinen en langs straat	26%
Ja, met name diefstal en vernieling	11%
Ja, ik voel me wel eens onveilig	11%
Weet niet	1%

Bron: Enquête Companen 2010.



- Slechts een beperkte groep (20%) geeft aan zelden of nooit overlast te ervaren. Dat betekent dat het overgrote deel van de inwoners van Maria Gewanden met zekere regelmaat overlast ervaart in de woonomgeving.
- De meeste hinder ondervindt men van geluidsoverlast in de buurt (bijna een derde), gevolgd door rommel in voortuinen en langs de straat (ongeveer een kwart).
- Ongeveer één op de tien inwoners ondervindt overlast door diefstal en vernieling.
- Een even grote groep voelt zich wel eens onveilig in de buurt.

#### *Invloed Masterplan op woongenot*

Het Masterplan voor de wijk Maria Gewanden voorziet in een forse herstructurering van de wijk. Bij de herinrichting krijgen fiets- en wandelroutes een prominente plek.

Tabel 5.20: Hotspot Maria Gewanden. Inschatting van het effect van het Masterplan op het woongenot in de buurt, 2010

	%
Alleen de mijnspoor fiets- en wandelroute is positief voor mijn woongenot	24%
Alleen de sloop van woningen is positief voor mijn woongenot	6%
De fiets- en wandelroute is samen met de sloop positief voor mijn woongenot	29%
Geen van de plannen van de gemeente is positief voor mijn woongenot	23%
Weet niet	18%

Bron: Enquête Companen 2010

De inwoners van Maria Gewanden zijn verdeeld over het effect van het masterplan op het woongenot in de buurt.

- Bijna 30% schat in dat de aanleg van de fiets- en wandelroute samen met de sloop van woningen positief zal zijn in de buurt.
- Ongeveer een kwart denkt dat alleen van de mijnspoor fiets- en wandelroute een positief effect op het woongenot is te verwachten.
- Een even grote groep verwacht dat geen van de plannen van de gemeente positief zal zijn voor het woongenot.
- Eén op de vijf inwoners kan niet overzien wat het effect van het masterplan zal zijn, en geeft aan de vraag niet te kunnen beantwoorden.

## 6. Dynamiek op de woningmarkt

Door de woonwensen van groepen vragers op de woningmarkt en woningkenmerken van aanbieders met elkaar te confronteren, ontstaat een beeld van potentiële fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Voordat we de fricties op de woningmarkt presenteren, geven we eerst een overzicht van de belangrijkste groepen op deze woningmarkt.

### 6.1. Groepen op de woningmarkt

Tabel 5.1 weerspiegelt de verdeling van de doelgroepen op de woningmarkt. Door aanbod en vraag van elkaar af te trekken, blijft de additionele woningbehoefte voor de periode 2010-2015 over.

#### Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de figuren weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten (woningaantallen in de min) en overschotten (woningaantallen in de plus). Een woningoverschot in een bepaald woningtype behoeft in de praktijk niet te betekenen dat de woningen leegstaan.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of evenwichts-situaties nieuwbouw te plegen, zonder dat er aanvullend een nader haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen en gaat daarmee uit van optimale doorstroming. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een 'second best' oplossing.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen die de fricties het best tot uitdrukking laten komen.

Tabel 6.1: Gemeente Heerlen. Jaarlijkse woningbehoefteontwikkeling in de periode 2010-2015 (exclusief mutatie-reserve)

	2010 - 2014
Vraag	
• Doorstromers binnen de gemeente	2.000
• Vestigers	880
• Starters	370
Aanbod	
• Doorstromers binnen de gemeente	2.000
• Vertrekkers	880
• Overlijden	380
Woningbehoefte	-10

Bron: Enquête Companen 2010

De cijfers in tabel 5.1 zijn gebaseerd op zowel de provinciale prognose (met hoeveel huishoudens neemt Heerlen de komende jaren toe), gecombineerd met de woonwensen uit de enquête (percentage verhuisgeneigdheid en binding aan de gemeente) en de huishoudenskenmerken uit de enquête (huishoudentype, leeftijd en inkomen). Het overlijdenscijfer is gebaseerd op het gemeentelijke sterftecijfer van de laatste jaren van het CBS.

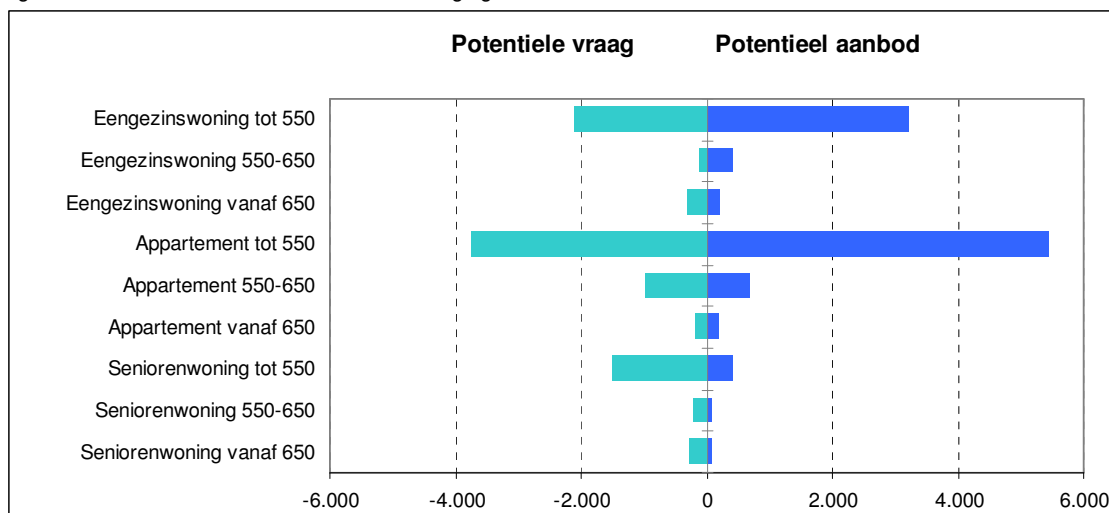
Uit de tabel blijkt dat er jaarlijks 2.000 doorstromers actief zijn binnen de gemeente. Deze huishoudens laten een woning achter in de gemeente, maar gaan er ook weer één bewonen. Tevens is er sprake van vestiging en vertrek. Vestigers zijn de vragers op de woningmarkt, de vertrekkers laten een woning achter in de gemeente Heerlen. Per saldo is de komende jaren

sprake van een beperkt woningoverschot van jaarlijks zo'n 10 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de woningbehoefteontwikkeling volgens de E'til prognose. Deze *ontwikkeling* staat los van de aanzienlijke sloopopgave die er al ligt en die samenhangt met de leegstand die er op dit moment al is.

## 6.2. Vraag en aanbod

### Vraag en aanbod huursector

Figuur 6.1: Gemeente Heerlen. Potentiële bewegingen in de huurmarkt 2010 - 2015

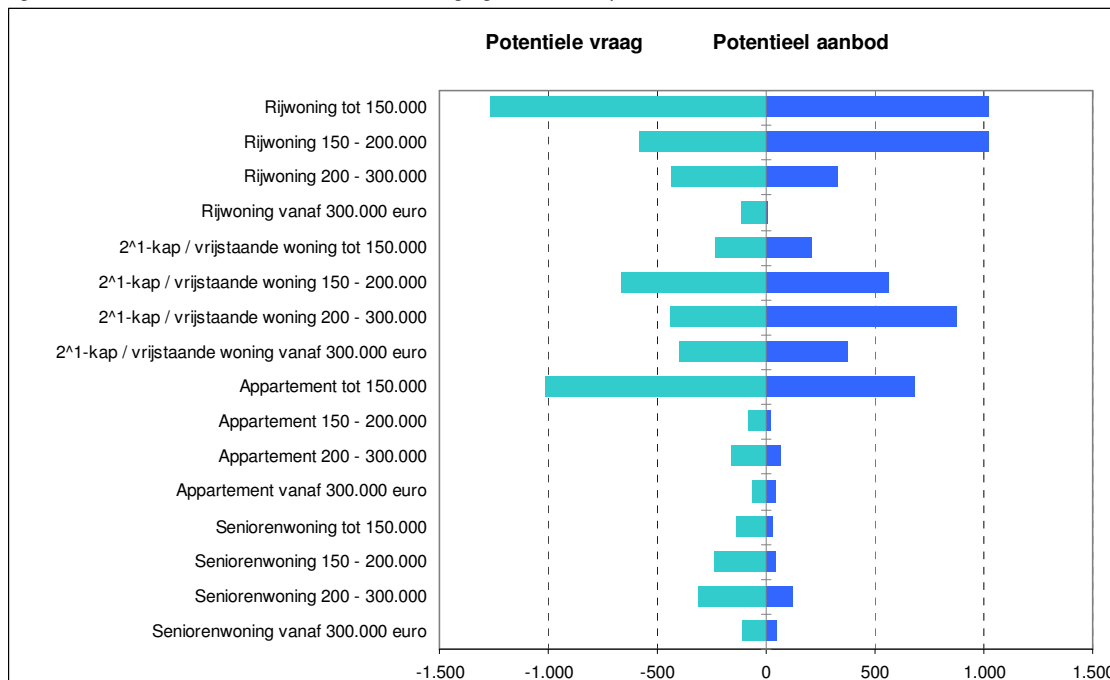


Bron: Enquête Companen 2010

- Het potentieel vrijkomende huuraanbod bestaat voornamelijk uit appartementen met een huur tot € 550 en eengezinshuurwoningen met een huur tot € 550. De potentiële vraag die hier tegenover staat is kleiner.
- Er is meer vraag naar seniorenwoningen (in alle prijsklassen, maar vooral in de prijsklasse tot € 550), dan dat er de komende vijf jaar op basis van de verhuiscriteria van de inwoners van Heerlen vrij zullen komen. Hetzelfde geldt voor huurappartementen in het segment van € 550 tot € 650.

## Vraag en aanbod koopsector

Figuur 6.2: Gemeente Heerlen. Potentiële bewegingen in de koopmarkt, 2010 - 2015



Bron: Enquête Companen 2010

- Het potentieel vrijkomende koopaanbod bestaat voornamelijk uit rijwoningen en 2<sup>^</sup>1 kap / vrijstaande woningen. Bij de rijwoningen ligt een zwaar accent op het segment met een prijs tot € 200.000. Bij de tweekappers en vrijstaande woningen gaat het veelal om woningen met een waarde van € 150.000 - € 200.000 en van € 200.000 - € 300.000.
- Bij de middeldure tweekappers / vrijstaande woningen (€ 200.000 - € 300.000) zal de vraag op basis van de woonwensen van verhuiscandidateen aanmerkelijk kleiner zijn dan het potentieel vrijkomend aanbod.
- Er is meer vraag naar appartementen tot € 150.000 dan dat er de komende vijf jaar wordt aangeboden. Hetzelfde geldt voor rijwoningen tot € 150.000 en seniorenwoningen.

### 6.3. Fricties tussen vraag en aanbod

In deze paragraaf worden de frictiebalansen voor de gemeente Heerlen gepresenteerd. Voordat we over gaan tot de beschrijving van de uitkomsten, geven we een korte toelichting op de aandelen die gebruikt zijn bij de analyse van de fricties.

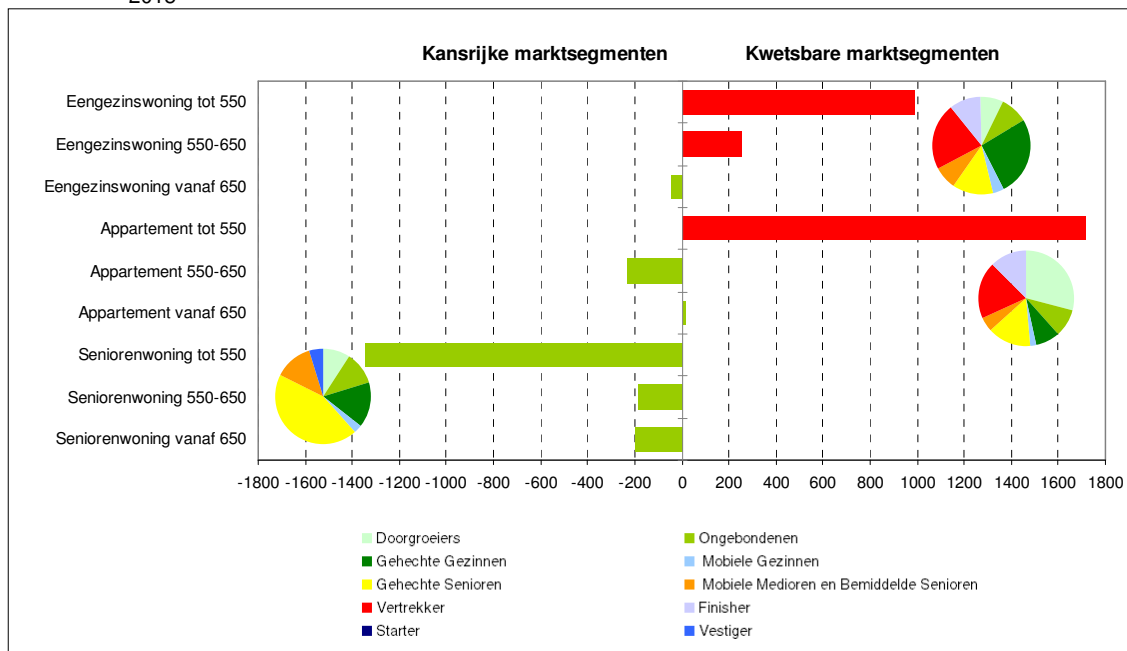
De kwalitatieve woonwensen die in de figuren staan zijn afgeleid uit de antwoorden die men heeft gegeven in de afgenomen enquête. De vraag is afgeleid uit de woonwensen van huishoudens die hebben aangegeven te willen verhuizen. Het aanbod is bepaald op basis van de huidige woonsituatie van verhuiscandidateen (dus: de woning die op de markt komt als ze gaan verhuizen).

Het kwantitatieve element in de frictiebalansen, de omvang van vraag en aanbod, is bepaald aan de hand van de huishoudensprognose voor Heerlen, uitgaande van een migratiesaldo = 0. Dit geeft een beeld van de autonome ontwikkeling van de woningbehoefte van de Heerlense bevolking. De laatste jaren is echter sprake van een vertrekoverschot. De gepresenteerde uit-

komsten zijn dus eerder wat te rooskleurig dan dat sprake is van een te voorzichtige inschatting. In het model voor het berekenen van de fricties tussen vraag en aanbod, wordt de in de enquête gemeten verhuiscapaciteit per leefstijl gecorrigeerd op basis van ervaringscijfers en trends uit het verleden. Zo is de verhuiscapaciteit onder senioren - traditioneel een groep die in hoge mate verhuiscapaciteit uit, maar pas daadwerkelijk verhuist als de persoonlijke situatie daar echt om vraagt - wat getemperd.

### Huursector: veel vraag naar seniorenwoningen

Figuur 6.3: Gemeente Heerlen. Potentiële fricties huurwoningen bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015



Bron: Enquête Companen 2010

#### Kansrijke huursegmenten

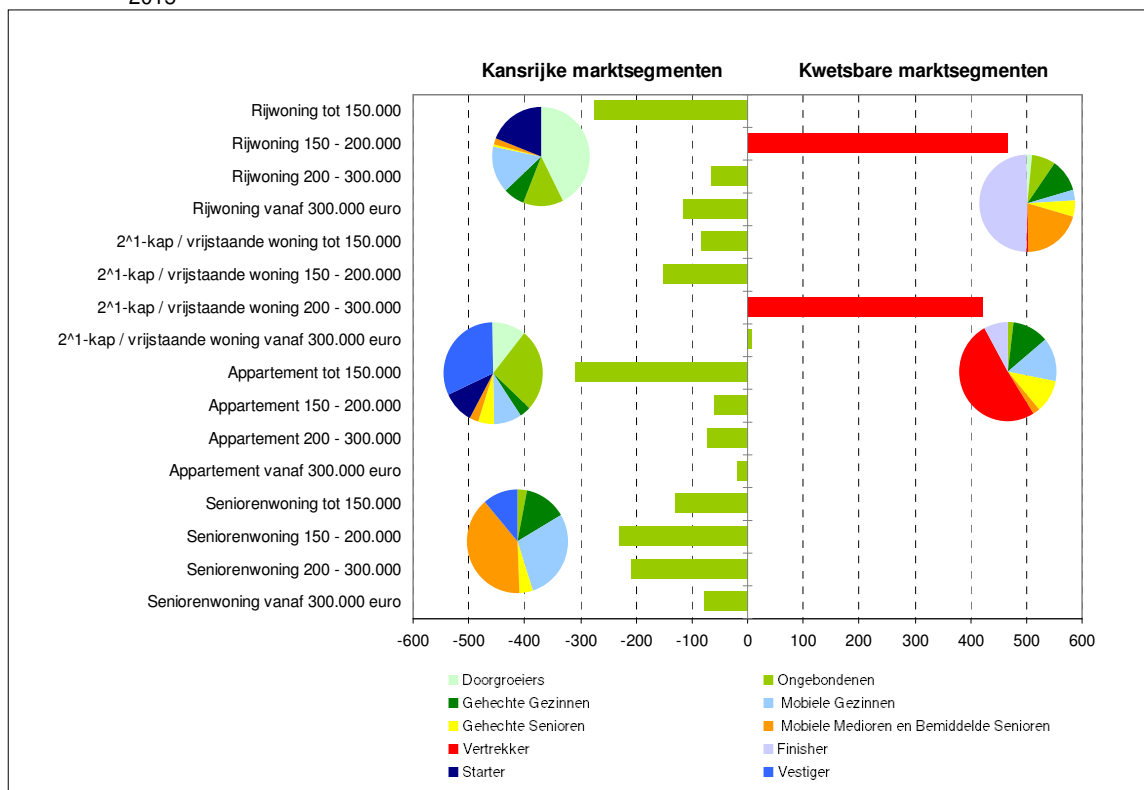
- In de huursector is een groot tekort aan seniorenwoningen (vooral tot de € 550). Te zien is dat het hierbij vaak de leefstijl Gehechte Senioren betreft, maar andere leefstijlen zijn ook (zij het in minder mate) op zoek naar een huurwoning in dit segment.

#### Kwetsbare huursegmenten

- Potentiële overschotten doen zich in de huur vooral voor bij appartementen met een huur tot € 550. Een groot deel van de potentiële aanbieders van deze woningen zijn Gehechte Gezinnen, Gehechte Senioren of huishoudens die voornemens zijn te vertrekken uit Heerlen.
- Ook zien we in potentie een groot overschot in eengezinshuurwoningen tot € 550 en van € 550 tot € 650. Het gaat hier voornamelijk om Gehechte Gezinnen die naar een ruimere huurwoning willen verhuizen, dan wel de overstap willen maken naar een koopwoning. Anderzijds is er een grote groep huishoudens die aangeeft te willen verhuizen naar een andere gemeente.

## Koopsector: Vraag naar goedkope rijwoningen, appartementen, seniorenwoningen

Figuur 6.4: Gemeente Heerlen. Potentiële fricties huurwoningen bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015



Bron: Enquête Companen 2010.

### Kansrijke koopsegmenten

- In de koopsector zijn in een aantal segmenten potentiële tekorten te zien. Eén van de mogelijke tekorten doet zich voor bij de appartementen tot € 150.000. De vraag naar dit type komt vooral door potentiële vestigers in Heerlen. Ook komt deze vraag deels van Ongebonden huishoudens die de stap willen maken van een huur- naar een koopwoning. In een deel van de additionele vraag in dit segment kan wellicht worden voorzien door de verkoop van corporatiewoningen.
- Net zoals in de huursector is er in de koopsector een aanzienlijk potentieel tekort van seniorenwoningen. Seniorenwoningen tot € 200.000 zijn vooral gewenst bij Ongebonden en Gehechte Gezinnen die zich oriënteren op een meer voor senioren geschikte woning. Daarnaast is er de nodige vraag van Mobiele Medioeren en Bemiddelde Senioren. Seniorenwoningen vanaf € 200.000 worden vooral gevraagd door Mobiele en Bemiddelde Senioren en vestigers.
- Starters en Doorgroeiers (kleine huishoudens met een lager inkomen, vaak huishoudens die vrij recent zijn gestart en nu de volgende stap in de wooncarrière willen zetten) zijn vaak in de markt voor een goedkope rijwoning (tot € 150.000). De potentiële vraag naar deze woningen overtreft het aanbod in de komende jaren.

### Kwetsbare marktsegmenten

- De middeldure rijwoningen van € 150.000 - € 200.000 vormen een kwetsbaar segment. Er is een aanzienlijke groep oudere senioren die woningen zullen achterlaten in dit segment als zij de stap moeten zetten naar een voor senioren geschikte woonvorm, of komen te

overlijden. Er is onder woningzoekenden niet voldoende animo voor deze woningen om het aanbod weg te zetten.

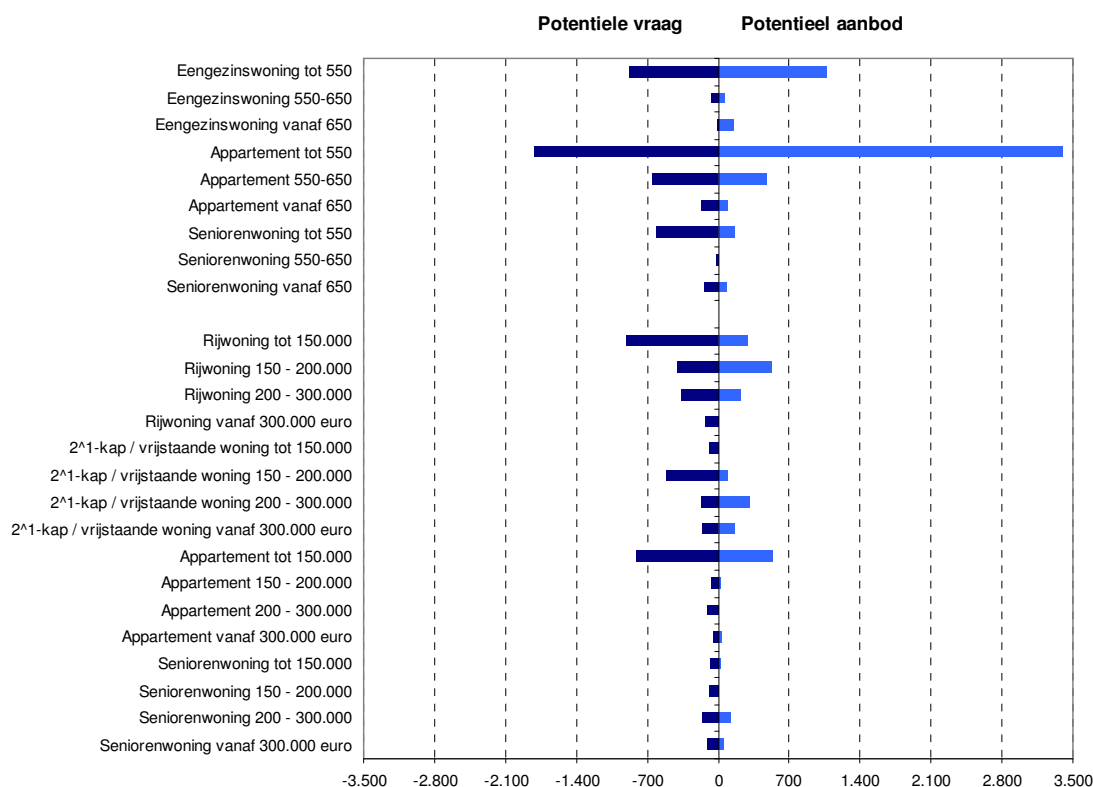
- Een tweede segment dat kwetsbaar lijkt, zijn de 2-onder-1-kapwoningen tussen de € 200.000 en € 300.000. Hier zijn het vooral vertrekkende huishoudens die deze woningen achterlaten. Waar voor de goedkopere tweekappers en vrijstaande woningen de nodige vraag is, is dit een segment dat tussen wal en schip dreigt te vallen.

## 6.4. Fricties op de woningmarkt in de vier stadsdelen

De potentiële tekorten en overschotten aan het begin van paragraaf 5.2 en 5.3 gelden voor de gehele gemeente. Daarnaast is er ook afzonderlijk gekeken naar de fricties op de koop- en huurwoningmarkt van de vier stadsdelen. Op deze wijze kunnen we zien waar de lokale verschillen zich manifesteren, bijvoorbeeld in de woonwensen van huishoudens in de meer centrumstedelijke omgeving (stadsdeel Heerlen-Stad) en huishoudens in de groenere stadsdelen. We geven per stadsdeel een schets van waar de potentiële fricties zich voordoen.

### Stadsdeel Heerlen-Stad

Figuur 6.5: Stadsdeel Heerlen-Stad. Potentiële bewegingen op de woningmarkt 2010 – 2015.



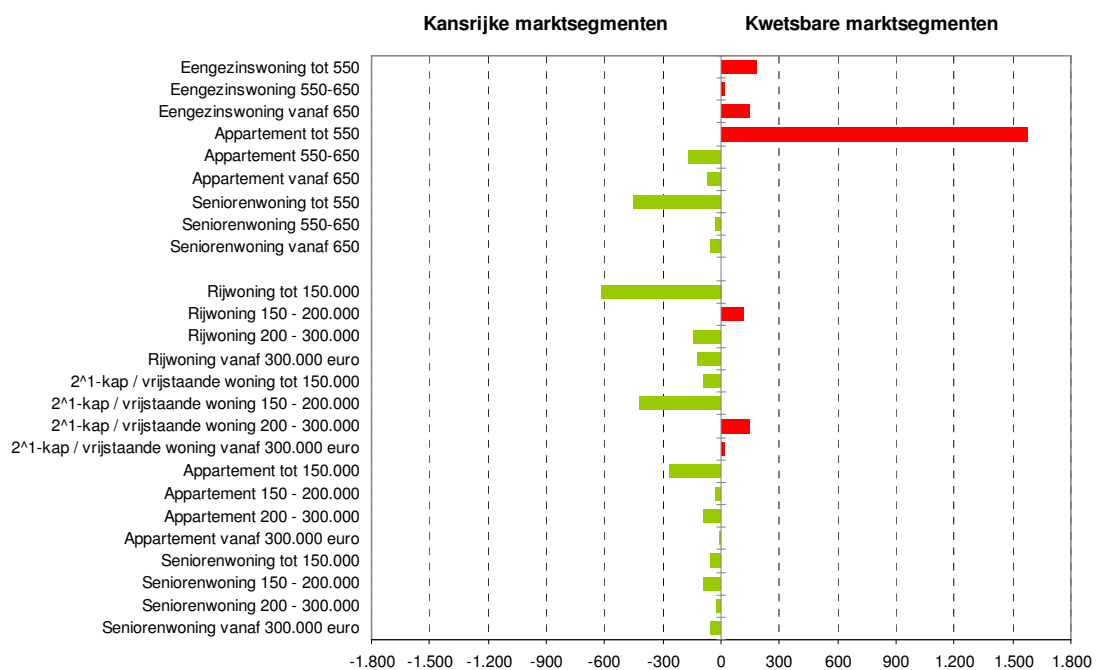
Bron: Enquête Companen 2010

- Het potentieel vrijkomende aanbod in de huursector bestaat in Heerlen-Stad voor het grootste deel uit appartementen met een huur tot € 550,=. Daarnaast komen er potentieel veel eengezinshuurwoningen met een huur tot € 550,= en appartementen met een huur van € 550 - € 650,= vrij.

- Tegenover de vrijkomende goedkope huurappartementen staat ook een aanzienlijke vraag. Deze dekt het vrijkomende aanbod echter niet af. Ook bij de eengezinswoningen met een huur tot € 550,= is er een aanzienlijke vraag. Deze ligt meer in lijn met het potentieel vrijkomende aanbod. Daarnaast is er de nodige vraag naar voor senioren geschikte woningen in Heerlen-Stad: middeldure appartementen en grondgebonden seniorenwoningen (met een huur tot € 550,=)
- In de koopsector doet zich in stadsdeel Heerlen-Stad potentieel de meeste dynamiek voor bij eengezinswoningen en goedkopere appartementen. Er komt het nodige aanbod vrij aan rijwoningen, vooral in de prijsklasse van € 150 - € 200.000,=. Datzelfde geldt voor tweekappers / vrijstaande woningen met een prijs vanaf € 200.000,= en appartementen met een prijs tot € 150.000,=.
- De potentiële vraag concentreert zich op de goedkope koopsegmenten: rijwoningen en appartementen met een prijs tot € 150.000,=.

Als we vraag en aanbod met elkaar verdisconteren, ontstaat inzicht in de kansrijke en kwetsbare marktsegmenten in Heerlen-Stad.

Figuur 6.6: Stadsdeel Heerlen-Stad. Potentiële fricties bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015.



Bron: Enquête Companen 2010

### Huursector: vraag naar appartementen voor senioren en seniorenwoningen, potentieel overschot aan goedkope appartementen

#### Kansrijke huursegmenten

- Potentiële tekorten doen zich in Heerlen-Stad vooral voor bij huurappartement van € 550 tot € 650 en bij grondgebonden seniorenwoningen. De goedkope en middeldure huurappartementen zijn in trek bij gehechte gezinnen en –senioren. De duurdere huurappartementen



worden gevraagd door Mobiele Mediores en Bemiddelde Senioren. Het zijn in Heerlen-Stad vooral de Gehechte Senioren die grondgebonden seniorenwoningen vragen.

#### *Kwetsbare huursegmenten*

- Er is een groot potentieel overschot aan huurappartementen tot € 550. De woningen worden achtergelaten door kleine huishoudens die naar een grotere woning willen verhuizen of naar een geriefelijker appartement en door gezinnen met een lager inkomen. Er is een aanzienlijke vraag naar deze appartementen onder starters en ook vestigers, maar deze vraag is onvoldoende om het potentiële aanbod af te dekken.
- Daarnaast dreigt een (kleiner) overschot aan eengezinswoningen met een huur tot € 550 en met een huur vanaf € 650,=. De eerste groep wordt vooral achtergelaten door Gehechte Gezinnen, de tweede groep door Mobiele Mediores.

#### **Koopsector: veel vraag naar goedkope rijwoningen en 2<sup>1</sup> kap / vrijstaande woningen in het middensegment**

#### *Kansrijke koopsegmenten*

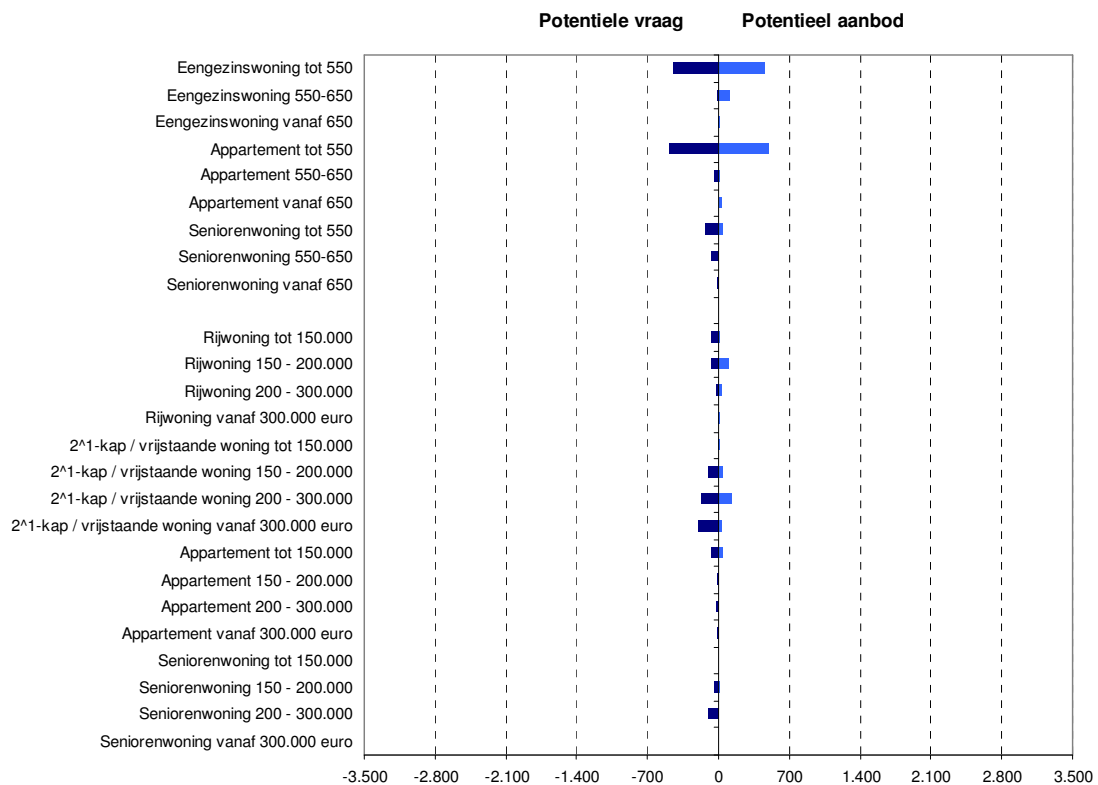
- Er is een flinke additionele vraag naar rijwoningen tot € 150.000 en naar 2<sup>1</sup>kap / vrijstaande woningen van € 150.000 - € 200.000. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van Doorgroeiers.
- Er is een zekere additionele vraag naar voor senioren geschikte woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen) in vrijwel alle prijsklassen.

#### *Kwetsbare koopsegmenten*

- Er dreigt daarentegen een overschot te ontstaan bij de duurdere 2<sup>1</sup>kap / vrijstaande woningen van € 200.000 - € 300.000. Dit segment staat per saldo in heel Heerlen onder druk. Onder de potentiële verhuizers die deze woning achterlaten zien we veel vertrekkers.
- Ook dreigt er een potentieel overschot aan middeldure rijwoningen (€ 150.000 - € 200.000). Ook dit zijn vaak mensen die de gemeente willen verlaten.

## Stadsdeel Heerlerbaan

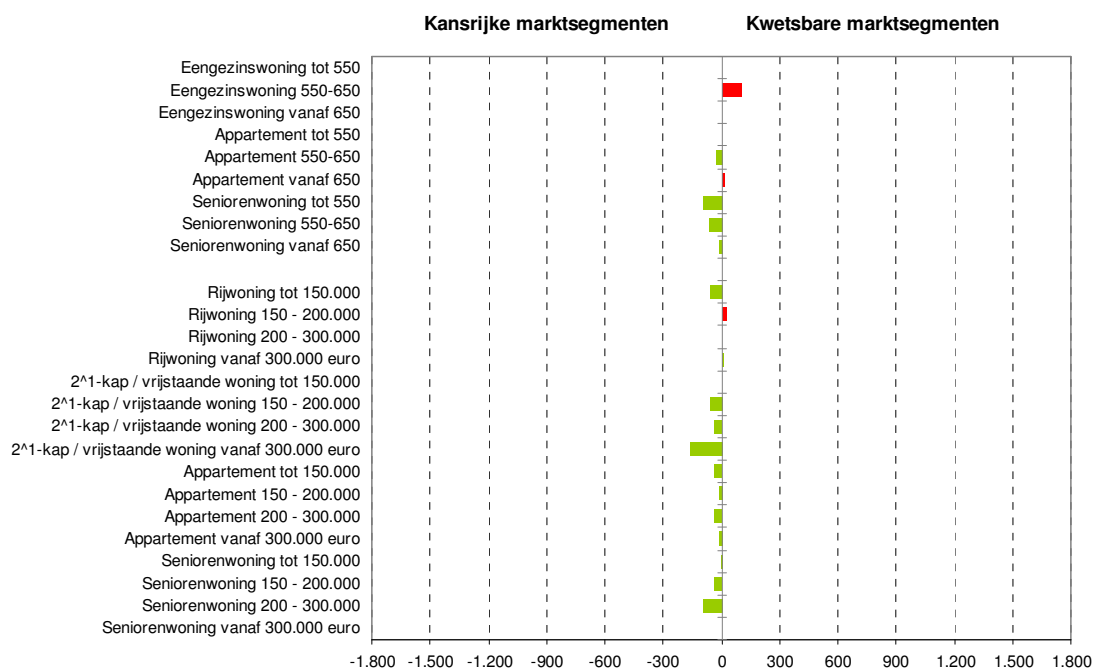
Figuur 6.7: Stadsdeel Heerlerbaan. Potentiële bewegingen op de woningmarkt 2010 – 2015.



Bron: Enquête Companen 2010

- De meeste dynamiek doet zich in Heerlerbaan in potentie voor in de huursector, en dan met name bij de eengezinswoningen met een huur tot € 550,= en de appartementen met een huur tot € 550,=. Bij deze woningen is potentieel zowel sprake van een aanzienlijk vrijkomend aanbod als van een grote vraag. Verder is er in de huursector de nodige vraag naar specifieke seniorenwoningen.
- In de koopsector is er potentieel vrijkomend aanbod aan middeldure rijwoningen en middeldure tweekappers / vrijstaande woningen. De aantallen zijn beperkt. Vraag is er in de koopsector aan tweekappers / vrijstaande woningen, vooral in de duurdere prijsklassen. Ook hier gaat het om beperkte aantallen.

Figuur 6.8: Stadsdeel Heerlerbaan. Potentiële fricties bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015



Bron: Enquête Companen 2010.

## Huursector: vraag naar seniorenwoningen

### Kansrijke huursegmenten

- In Heerlerbaan ontstaat de komende jaren met name een additionele vraag naar grondgebonden seniorenwoningen (in alle prijsklassen) en aan luxere huurappartement met een huur vanaf € 650. De goedkopere woningen worden gevraagd door Gehechte Senioren. De Mobiele Medioren richten zich op de duurdere seniorenwoningen. De betere huurappartementen zijn ook in trek bij Starters.

### Kwetsbare huursegmenten

- Er ontstaat in potentie een overschot aan eengezinshuurwoningen met een huur van € 550,= tot € 650. Deze woningen worden nu veelal bewoond door gezinnen en deels door senioren die naar een seniorenwoning willen verhuizen.

## Koopsector: vraag naar tweekappers / vrijstaande woningen en seniorenwoningen

### Kansrijke koopsegmenten

- Er is in Heerlerbaan een kleine additionele behoefte aan dure tweekappers / vrijstaande woningen. Dit is een segment dat momenteel erg moeilijk loopt. Veel potentiële kopers moeten eerst een (duurdere) woning verkopen voor zij zelf de stap kunnen zetten om een nieuwe woning te kopen. De vraag naar deze dure tweekappers en vrijstaande woningen is aanwezig, maar het is niet vanzelfsprekend dat snel een afzetmarkt wordt gevonden. Het zijn Mobiele Gezinnen die zich op deze woningen oriënteren.
- Er is in Heerlerbaan in potentie ook extra vraag naar rijwoningen met een prijs tot € 150.000. De meeste vraag is afkomstig van Doorgroeiers.

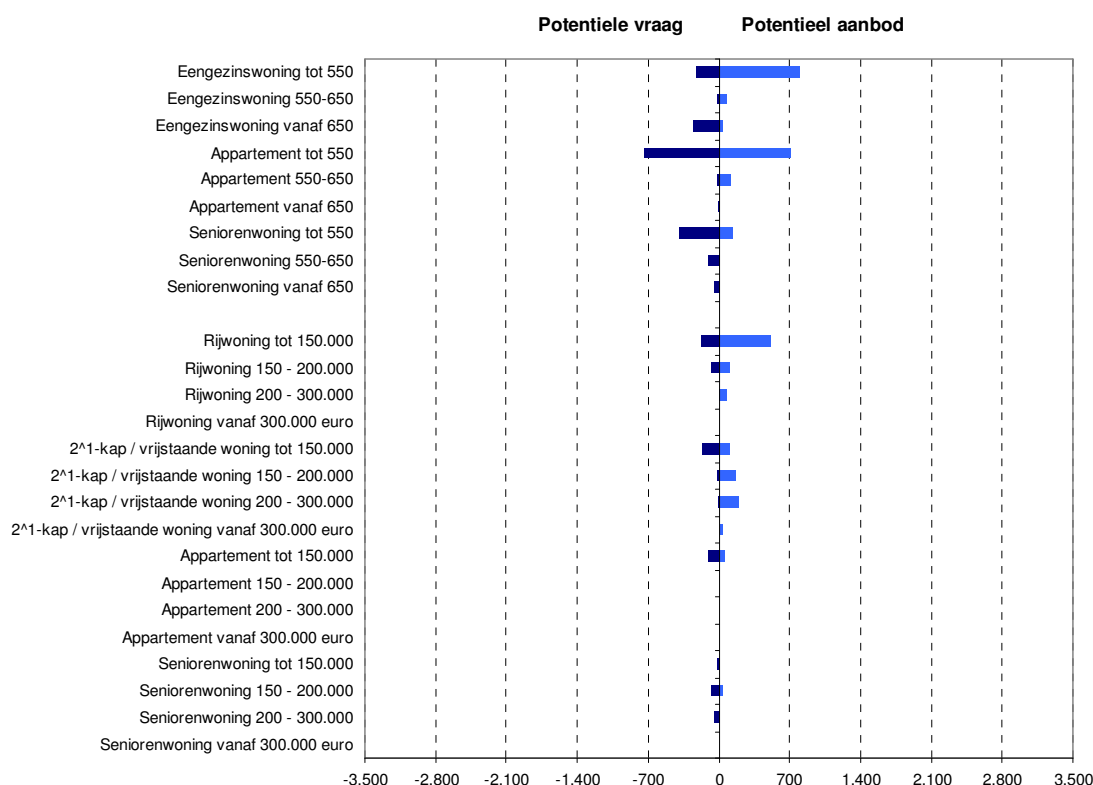
- Daarnaast is er de nodige vraag aan grondgebonden seniorenwoningen met een prijs tot € 300.000,=.

#### *Kwetsbare koopsegmenten*

- Kwetsbare segmenten komen in de koopsector in Heerlerbaan nauwelijks voor. De vraag is bij alle woningtypen en prijsklassen groter dan het potentiële aanbod. Heerlerbaan is een van de stadsdelen waar op basis van de geuite woonwensen meer mensen zouden willen gaan wonen dan er zouden willen vertrekken.

## Stadsdeel Heerlerheide

Figuur 6.9: Stadsdeel Heerlerheide. Potentiële bewegingen op de woningmarkt 2010 – 2015.

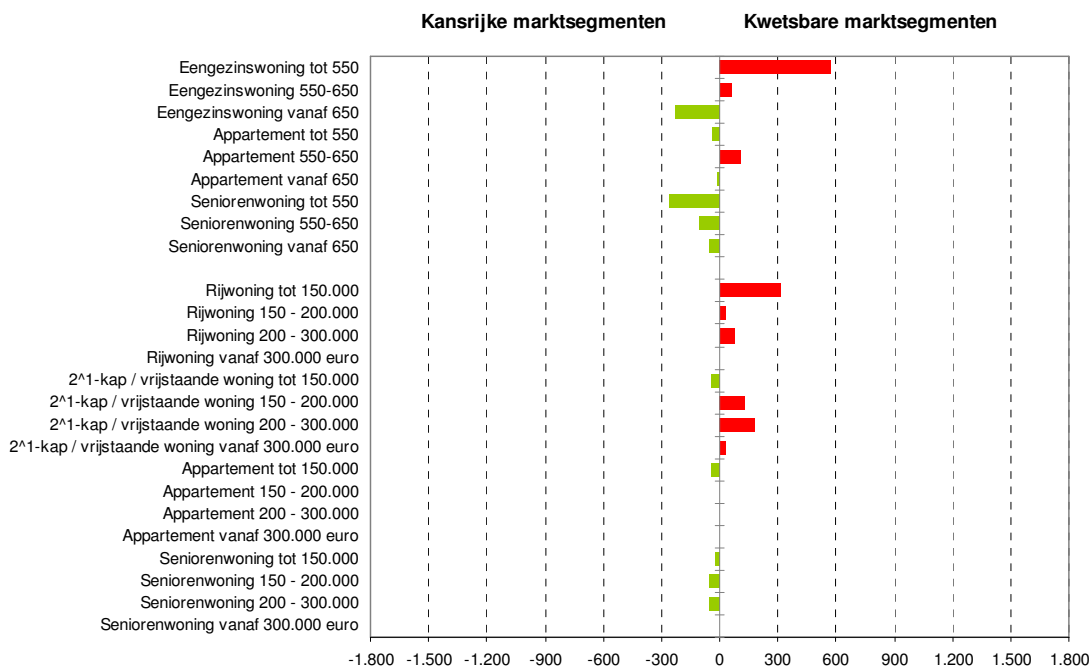


Bron: Enquête Companen 2010.

- In het stadsdeel Heerlerheide is er in de huursector potentieel vooral vrijkomend aanbod van eengezinswoningen met een huur tot € 550,= en appartementen in dezelfde prijsklasse. Vraag is er naar appartementen met een huurprijs tot € 550,=, goedkope en dure eengezinswoningen. Deze tweedeling illustreert dat de vraag afkomstig is van twee verschillende groepen. De vraag naar de goedkope eengezinswoningen is afkomstig van Doorgroeiers en Gehechte Gezinnen, de vraag naar de dure rijwoningen vooral van Mobiele Gezinnen. Voorts is er een behoorlijke potentiële vraag naar grondgebonden seniorenwoningen met een huur tot € 550,= in Heerlerheide.
- In de koopsector is er vooral potentieel vrijkomend aanbod aan rijwoningen met een prijs tot € 150.000,= en aan tweekappers / vrijstaande woningen in alle prijsklassen. Potentiële vraag is er naar rijwoningen in de prijsklasse tot € 150.000,= en tweekappers / vrijstaande

woningen in dezelfde prijsklasse. Daarnaast is er vraag naar goedkope appartementen en grondgebonden seniorenwoningen in het middensegment.

Figuur 6.10: Stadsdeel Heerlerheide. Potentiële fricties huurwoningen bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015



Bron: Enquête Companen 2010.

## Huursector: vraag naar goedkope seniorenwoningen en duurdere eengezinswoningen

### *Kansrijke huursegmenten*

- In Heerlerheide doet zich in de huursector de grootste additionele woningvraag voor aan grondgebonden seniorenwoningen met een huurprijs tot € 550. Daarnaast is er een kleinere extra vraag naar grondgebonden seniorenwoningen in het middeldure en dure segment.
- In Heerlerheide ontstaat mogelijk ook een tekort aan kwalitatief goede eengezinswoningen in de prijsklasse vanaf € 650.

### *Kwetsbare huursegmenten*

- Er ontstaat in Heerlerheide een theoretisch overschot aan goedkopere eengezinswoningen en middeldure appartementen. Deze woningen worden nu bewoond door Gehechte Gezinnen en Gehechte Senioren.

## Koopsector: (kleine) vraag naar extra seniorenwoningen

### *Kansrijke koopsegmenten*

- De koopsegmenten in Heerlerheide zijn aan de vraagzijde redelijk in balans. Er is een kleine additionele vraag naar grondgebonden seniorenwoningen (in alle prijsklassen).
- Er is eveneens een kleine aanvullende vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen. Deze vraag doet zich voor in het segment tot € 150.000. Deze vraag is afkomstig van Starters en Gehechte Gezinnen.

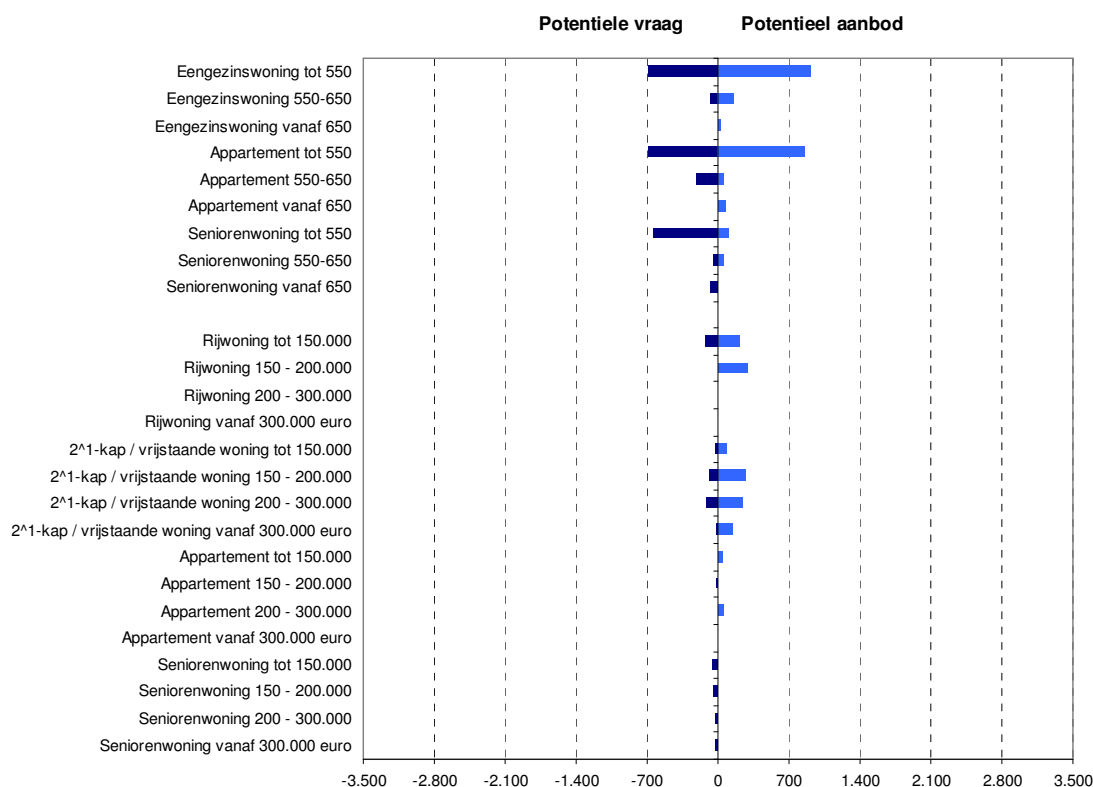
- Verder is er een kleine additionele vraag naar goedkope koopappartementen, van Starters en van senioren.

#### *Kwetsbare koopsegmenten*

- Er ontstaat mogelijk een overschot ontstaan van rijwoningen tot € 150.000 en van rijwoningen van € 200.000 - € 300.000. De woningen met een prijs tot € 150.000,= worden veelal bewoond door Gehechte Gezinnen. In de prijsklasse daarboven zijn het vaker Mobiele Gezinnen, Ongebonden en Mobiele Senioren.
- Daarnaast ontstaan mogelijk overschotten aan tweekappers / vrijstaande woningen in het middensegment. Deze woningen worden vaak bewoond door Mobiele Gezinnen en Mobiele Senioren.

## Stadsdeel Hoensbroek

Figuur 6.11: Stadsdeel Hoensbroek. Potentiële bewegingen op de woningmarkt 2010 – 2015.

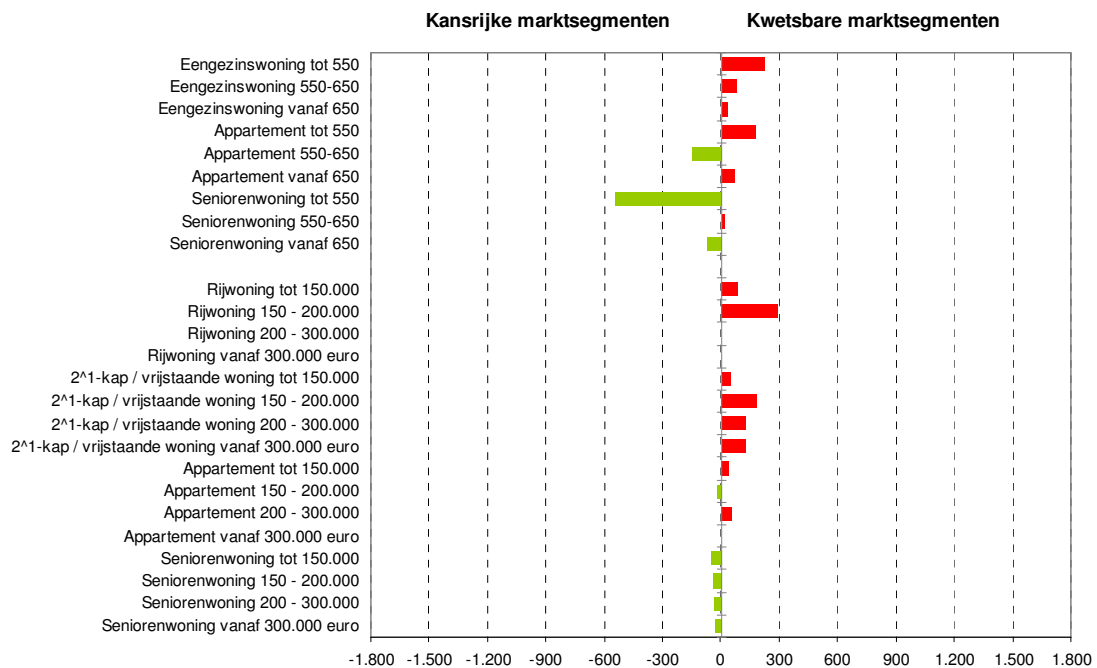


Bron: Enquête Companen 2010.

- De meeste dynamiek doet zich in Hoensbroek potentieel voor in de huursector. Er is een aanzienlijk potentieel aanbod aan eengezinswoningen met een huur tot € 550,= en aan appartementen in dezelfde prijsklasse. Dit zijn ook de woningtypen waaraan de meeste potentiële vraag ontstaat. Daarnaast is in potentie een grote vraag naar grondgebonden seniorenwoningen zichtbaar. Aan deze woningen is nauwelijks aanbod. Verder is er de nodige vraag aan middeldure appartementen waarvoor hetzelfde geldt.
- In de koopsector is het potentiële aanbod aan een aantal woningtypen groter dan de mogelijke vraag. Dit speelt met name bij rijwoningen met een prijs tot € 200.000,= en tweekappers / vrijstaande woningen met een prijs boven de € 150.000,=, maar vooral vanaf

€ 200.000,=. Aan deze woningen is ook de nodige vraag, maar deze vraag is onvoldoende om het potentieel vrijkomende aanbod te compenseren.

•  
 Figuur 6.12: Stadsdeel Hoensbroek. Potentiële fricties bij optimale doorstroming volgens woonwensen 2010-2015



Bron: Enquête Companen 2010

### Huursector: flinke additionele vraag naar goedkope seniorenwoningen

#### *Kansrijke huursegmenten*

- Er ontstaat in potentie een flink tekort aan grondgebonden seniorenwoningen met een huurprijs tot € 550 in Hoensbroek. Ook is er de nodige additionele vraag naar voor senioren geschikte appartementen in de prijsklasse van € 550,= - € 650,= en grondgebonden seniorenwoningen met een huurprijs vanaf € 650,=

#### *Kwetsbare huursegmenten*

- Er is een theoretisch overschot aan eengezinshuurwoningen, met name met een huur tot € 550 en appartementen in dezelfde prijsklasse. De eengezinswoningen worden bewoond door Gehechte Gezinnen, de appartementen vaak door Doorgroeiërs, die een stap in de wooncarrière willen zetten.

### Koopsector: vraag naar seniorenwoningen, rijwoningen en tweekappers / vrijstaande woningen onder druk

#### *Kansrijke koopsegmenten*

- Er is in de koopsector in Hoensbroek een aanvullende vraag naar grondgebonden seniorenwoningen (in alle prijsklassen).

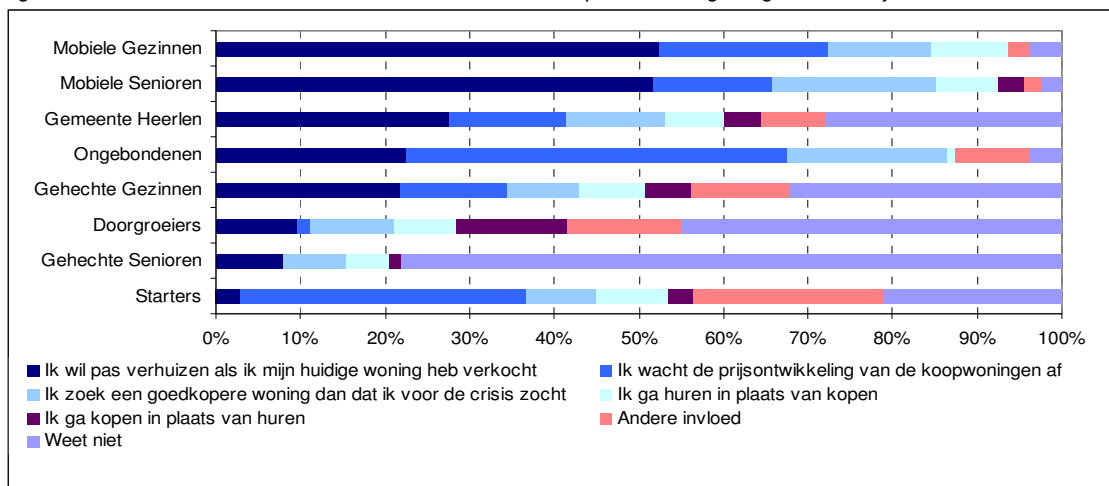
### Kwetsbare koopsegmenten

- Mogelijke overschotten dreigen aan rijwoningen met een prijs tot € 200.000 (van Ongebonden, gezinnen en Mobiele Mediores) en 2<sup>1</sup>kap / vrijstaande woningen in alle prijsklassen (van Mobiele Gezinnen en Mobiele Mediores).

## 6.5. Invloed economische crisis

De frictiebalansen zoals gepresenteerd in paragraaf 5.3 zijn een weergave van de woonwensen bij een optimale doorstroming. Dat houdt in, dat ieder verhuisgeneigd huishouden haar ideale woning vindt en ook de huidige woning kan verkopen. Gezien de huidige economische crisis is dit uitgangspunt echter niet altijd even realistisch. Dat wat mensen willen, blijkt in de werkelijkheid niet altijd te kunnen. Daarom kijken we in hoeverre de economische crisis een rol speelt in het verhuisgedrag van diverse leefstijlen.

Figuur 6.13: Gemeente Heerlen. Invloed economische crisis op het verhuisgedrag naar leefstijl



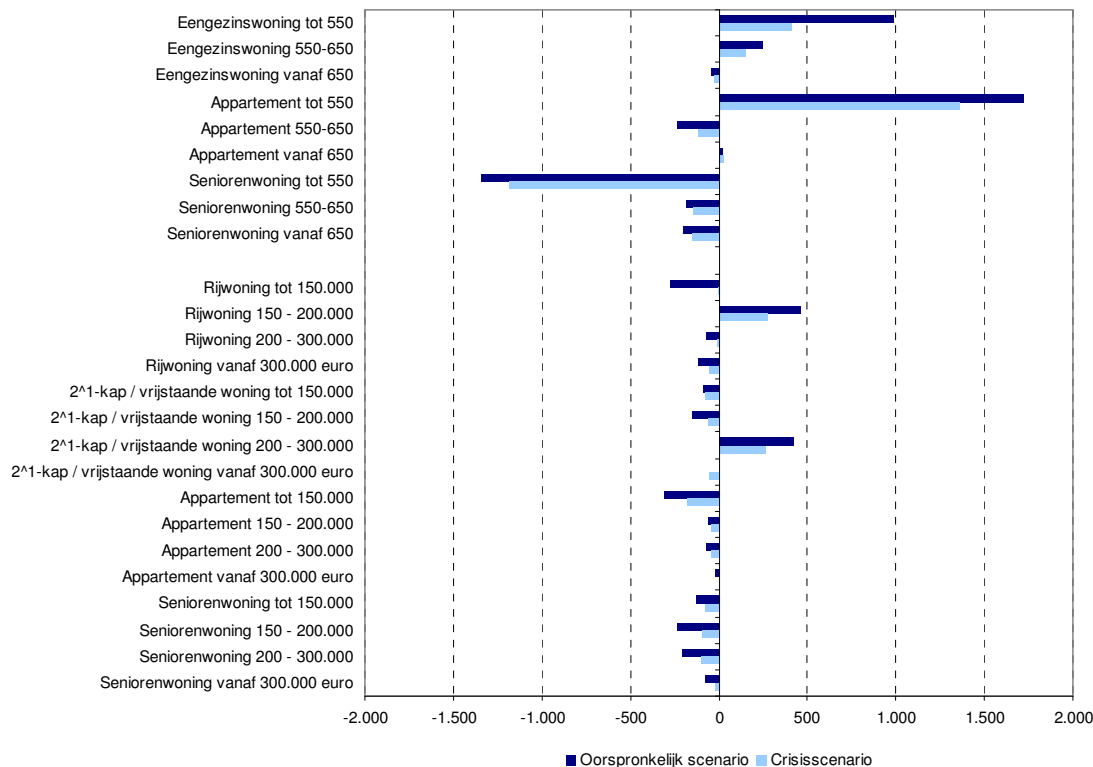
Bron: Enquête Companen 2010

- Op gemeentelijk niveau geeft 34% van de verhuisgeneigde huishoudens aan dat de economische crisis van invloed is op het verhuisgedrag. Het belangrijkste knelpunt daarbij is het verkopen van de eigen woning. Men wil pas verhuizen op het moment dat de huidige woning verkocht is.
- De economische crisis speelt het meest mee in het verhuisgedrag van Mobiele Gezinnen en Mobiele Mediores. Dit zijn ook de leefstijlen die vaker in een koopwoning wonen. De helft van de Mobiele Gezinnen en Mobiele Mediores zijn van plan pas te verhuizen als zij hun huidige woning verkocht hebben. Ook speelt de prijsontwikkeling een rol en zoekt men een goedkopere woning dan voorheen.
- Voor de Ongebonden speelt de prijsontwikkeling de grootste rol. Hetzelfde geldt voor starters.
- Bij de Gehechte Gezinnen spelen alle gevraagde aspecten in mindere of meerdere mate wel een rol van betekenis.
- De Doorgroeiers en Gehechte Senioren, maar ook Gehechte Gezinnen geven vaak aan niet te weten welke invloeden de economische crisis zal hebben op hun verhuisgedrag. Dit zijn de leefstijlen die nu vaak in een huurwoning wonen.



De invloed van de crisis hebben we verwerkt in een aangepaste frictiebalans. Dit betekent dat per leefstijl de verhuiscapaciteit in deze crisisvariant is getemporeerd. Daarnaast vindt er minder doorstroming naar en binnen de koopsector plaats, ten gunste van de huursector.

Figuur 6.14: Gemeente Heerlen. Potentiële fricties woningmarkt gemeente Heerlen 2010 - 2014, op basis van het oorspronkelijke scenario (woonwensen) en een crisisscenario.



Bron: Enquête Companen 2010

Veel verhuiscapaciteit (zo'n 60%) geeft aan dat de economische crisis geen invloed heeft op hun verhuiscapaciteit. Maar veel verhuiscapaciteit zijn nog niet concreet op zoek naar een nieuwe woning, en ervaren de gevolgen van de crisis dus ook niet direct. Een van de belangrijkste gevolgen van de crisis op de woningmarkt is het uitstellen van plannen tot er meer zekerheid is. Groepen die het zich kunnen veroorloven te wachten, doen dit momenteel vaak. Dit betekent dat het effectueren van de beschreven woonwensen waarschijnlijk langer kan gaan duren dan de periode tot 2015, en zich uitstrekt in de periode daarna. Ondertussen zetten de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, krimp) zich wel door.

Per saldo leidt de economische crisis er toe dat overschotten in de koopsector wat minder snel toenemen omdat de mobiele leefstijlen langer in hun huidige woning blijven wonen. De potentiële overschotten in de huursector zijn minder groot dan uit de woonwensen van de geënquêteerden blijkt, omdat de opstroom naar de koopsector wordt getemperd. Voor huurders, die makkelijker kunnen verhuizen omdat zij hun woning niet hoeven te verkopen, kan het een aantrekkelijk moment zijn om een woning te kopen. Maar de onzekerheid over de ontwikkeling van de huizenprijzen, zeker in een krimpgebied, noopt tot behoedzaamheid. Door de vergrijzing neemt wel de behoefte aan specifieke, voor senioren geschikte woningen toe. Deze vraag is nauwelijks kleiner dan in het oorspronkelijke scenario. De vraag naar deze woningen concentreert zich in de huursector.



## **7. Versterking aan de basis: het binden van jonge hoogopgeleiden aan de stad**

Studenten en jonge kenniswerkers zijn een belangrijke doelgroep voor de gemeente Heerlen. Zij zijn de dragers van de 'jeugdige stad' die Heerlen wil zijn. In dit hoofdstuk gaan we in op de woonwensen van zowel studenten als jonge kenniswerkers, en kijken we naar hun motieven om in Heerlen te wonen.

### **7.1. Achtergrond**

Heerlen ervaart een negatieve ontwikkeling op de woningmarkt die wordt ingegeven door de krimp van de bevolking. Hierdoor ontstaan leegstand en dalende woningprijzen, wat weer een negatief effect heeft op de leefbaarheid (dreigende verpaupering) en de samenstelling van de bevolking (werkloosheid, lage inkomens). In de stadsvisie zet Heerlen mede daarom sterk in op het binden van studenten en hoogopgeleiden, onder meer door het aanbieden van hoogwaardige en betaalbare studentenhuysvesting in de stad, en met name in het centrum.

In de stadsvisie is Heerlen als 'jeugdige stad' een van de vier pijlers waarop de gemeente wil inzetten. Heerlen heeft volgens de gemeente voldoende potentie om uit te groeien tot studentenstad voor MBO en HBO. Daarvoor is het nodig dat Heerlen meer studenten kan aantrekken, en dat deze groep een groter stempel gaat drukken op de activiteiten die in de stad plaatsvinden. Een goed cultureel, sportief, vrijetijds, woon- en winkelaanbod maakt de stad aantrekkelijk voor studenten. Heerlen zet er op in dat studenten ook na hun studie in de stad willen blijven. Uit een onderzoek van de Hogeschool Zuyd blijkt dat van hun afgestudeerden nu al meer dan tweederde in de regio een baan vindt. In het vervolg van dit hoofdstuk bekijken we de wensen van studenten en jonge kenniswerkers voornamelijk vanuit de invalshoek van het wonen.

### **7.2. Studenten in Heerlen**

Het Arcuscollege (MBO) en de Hogeschool Zuyd (HBO) bieden in Heerlen een opleidingsaanbod voor ruim 10.000 studenten.

#### **Woonsituatie**

Een klein deel van de studenten woont in Heerlen op kamers. Bij de Hogeschool Zuyd wordt het aantal studenten op kamers ingeschat op ongeveer 10% van hun studenten. Bij het Arcuscollege wonen nog minder leerlingen/studenten op kamers. Het beeld van de onderwijsinstellingen wordt bevestigd door de resultaten van de enquête.

Bij de woonsituatie van studenten vallen de volgende zaken op:

- van alle respondenten woont bijna tweederde nog bij zijn/haar ouders in huis. De rest woont op kamers in een studentenflat, met anderen in een studentenhuys of in een zelfstandige woonruimte.
- Van de ondervraagde studenten woont ongeveer een derde in Heerlen en nog eens een derde in de rest van Parkstad. Van de studenten die in Heerlen wonen, woont ongeveer de 40% in het centrum.

### **Woonwensen tijdens studie**

De ondervraagde studenten die nog tijdens hun studie willen verhuizen zijn voornamelijk op zoek naar:

- een appartement in de huursector (30%),
- een studentenkamer in een flat of bij een particulier (29%), of
- een eengezinswoning in de huursector (14%).

Per maand willen verhuiscandidate studenten het volgende aan hun (nieuwe) woonruimte besteden (huur of hypotheeklasten):

- tot € 300 (42%),
- Tussen € 300 en € 400 (27%), of
- Meer dan € 400 (31%).

Ongeveer een derde van alle tijdens de studie verhuiscandidate studenten wil in Heerlen gaan of blijven wonen. Deze groep zou het liefste wonen in:

- Heerlen centrum (52%),
- Heerlen-Stad overig (17%), of
- Heerlerbaan (10%).

Als reden om in het centrum van Heerlen te willen wonen wordt genoemd:

- de nabijheid van winkels, horeca en openbaar vervoer,
- dichterbij de buurt van de onderwijsinstelling willen wonen, en
- er wonen ook veel andere studenten.

### **Woonwensen na studie**

Veel studenten zien zichzelf na afloop van hun studie verhuizen. Zij verwachten dan voornamelijk op zoek te gaan naar:

- een appartement in de huursector,
- een eengezinswoning in de huursector, of
- een eengezinswoning in de koopsector.

Per maand willen de tegen die tijd afgestudeerden het volgende aan hun (nieuwe) woonruimte uitgeven aan huur of hypotheek:

- tot € 500 (50%),
- Tussen € 500 en € 700 (35%), of
- Meer dan € 700 (5%).

Heerlen is als vestigingsplaats na de studie minder populair in vergelijking met tijdens de studie:

- Een kwart van de verhuiscandidategenen wil na de studie in Heerlen gaan of blijven wonen.
- Een vijfde kiest voor overig Parkstad.
- HBO-ers verwachten na hun studie wat vaker naar elders te vertrekken dan MBO-studenten.

De studenten die verwachten Heerlen na hun studie te verlaten geven daarvoor onder meer de volgende redenen:

- gebrek aan werkgelegenheid/toekomstperspectief (32%)
- persoonlijke redenen (32%),

- vanwege gebrek aan aantrekkelijke woonruimte (16%), en
- vanwege de onaantrekkelijkheid van de stad (10%)

### **7.3. Jonge kenniswerkers in Heerlen**

In de gemeente Heerlen zijn verschillende (grote) bedrijven gevestigd die voornamelijk hoger opgeleiden in dienst hebben. Hieronder is ook een groot aantal hoger opgeleide werknemers jonger dan 30 jaar.

#### **Huishoudenstype en inkomen**

Jonge kenniswerkers met een baan in Heerlen zijn jonger dan 30 jaar, ze wonen vaak in een huishouden:

- met een partner (45%),
- met een partner en één of meerdere kinderen (28%), of
- als alleenstaande (20%).

Het huishoudinkomen van de jonge kenniswerker is relatief hoog: meer dan 2 keer modaal bij 46%, en 1,5 tot 2 keer modaal bij nog eens 25%.

#### **Werk- en woonsituatie**

De jonge kenniswerkers zijn opgeleid op HBO- of WO-niveau, en niet ouder dan 30 jaar. Als het gaat om hun werk zijn ze relatief honkvast. Slechts 8% van de ondervraagden verwacht binnen 3 jaar elders te gaan werken. Jonge kenniswerkers wonen op dit moment vooral in:

- een eengezinswoning in de koopsector (57%),
- een appartement in de huursector (20%), of
- een appartement in de koopsector (9%).

Slechts een kwart van de ondervraagde jonge kenniswerkers woont op dit moment in de gemeente Heerlen:

- in het centrum woont 5% van alle jonge kenniswerkers,
- in overig Heerlen-Stad woont 14%, of
- in de rest van de gemeente 6%.

#### **Woonwensen**

Bijna een derde van de jonge kenniswerkers is verhuisgeneigd. Deze groep is voornamelijk op zoek naar:

- een eengezinswoning in de koopsector (70%),
- een appartement in de huursector (8%), of
- een appartement in de koopsector (7%).

De verhuisgeneigden die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken voornamelijk naar een woning in de volgende prijsklassen:

- € 200.000 tot € 300.000 (65%),
- Meer dan € 300.000 (18%), of
- Tot 200.000 (12%).

De rest weet het nog niet.

Verhuisgeneigde jonge kenniswerkers zijn niet in de eerste plaats op zoek naar een woning in Heerlen. Zij hebben vooral een voorkeur voor:

- Maastricht, of in de directe omgeving daarvan (19%),
- Gemeente Heerlen (17%), of
- Gemeente Voerendaal (8%).

#### 7.4. Heerlen als woonstad voor studenten en jonge kenniswerkers

Zowel aan studenten als jonge kenniswerkers zijn vragen voorgelegd over Heerlen als woonstad.

##### Positieve en negatieve punten van Heerlen

Als eerste is aan studenten en jonge kenniswerkers de vraag voorgelegd welke positieve en negatieve punten zij in Heerlen ervaren.

	Studenten (MBO en HBO) (top 3)	Jonge kenniswerkers (top 3)
Positieve punten van Heerlen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Goede bereikbaarheid</li> <li>2. Gezellig</li> <li>3. Dichtbij familie of vrienden</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Goede bereikbaarheid</li> <li>2. Aantrekkelijke winkels</li> <li>3. Dichtbij familie of vrienden</li> </ol>
Negatieve punten van Heerlen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onveiligheid</li> <li>2. Overlast</li> <li>3. Weinig werkgelegenheid</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ongezellig</li> <li>2. Onveiligheid</li> <li>3. Overlast</li> </ol>

Bij de positieve en negatieve punten vallen de volgende zaken op:

- Zowel studenten als jonge kenniswerkers zijn te spreken over de bereikbaarheid van Heerlen. Ook is voor beide groepen de nabijheid van familie en vrienden een belangrijk pluspunt.
- Onveiligheid en overlast worden door beide groepen als negatief punt gezien.
- Of Heerlen gezellig is wordt betwist. Studenten noemen dit als positief punt, terwijl jonge kenniswerkers het juist als negatief punt noemen.

##### Gewenste verbeteringen in Heerlen

Aan de jonge kenniswerkers is op de thema's wonen, voorzieningen, verkeer en vervoer en werkgelegenheid gevraagd of, en zo ja welke verbeteringen zij in Heerlen nodig achten om van de stad een aantrekkelijke woonstad te maken.

Welke verbeteringen zijn nodig om Heerlen tot een aantrekkelijke woonstad te maken?	Jonge kenniswerkers (top 3)
Thema Wonen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen verbeteringen nodig</li> <li>2. Kwaliteit van de woningen verbeteren</li> <li>3. Veiligheid verbeteren</li> </ol>
Thema Voorzieningen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen verbeteringen nodig</li> <li>2. Uitbreiding winkelaanbod</li> <li>3. Meer evenementen</li> </ol>
Thema Verkeer en vervoer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen verbeteringen nodig</li> <li>2. Infrastructuur verbeteren</li> <li>3. Parkeergelegenheid verbeteren</li> </ol>
Thema Werkgelegenheid	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen verbeteringen nodig</li> <li>2. Binden grote werkgevers</li> <li>3. Voldoende werkgelegenheid / arbeidsplaatsen</li> </ol>

Bij de antwoorden valt op dat 'geen verbeteringen nodig' bij alle thema's het meest gegeven antwoord is. Overigens is het wel zo dat steeds minder dan een kwart van de ondervraagden van mening is dat geen verbeteringen nodig zijn.

Aan studenten is in algemene zin gevraagd welke verbeteringen zij nodig achten om van Heerlen een aantrekkelijke woonstad te maken.

	Studenten (MBO en HBO) (top 5)
Welke verbeteringen zijn nodig om Heerlen tot een aantrekkelijke woonstad te maken?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overlast / onveiligheid aanpakken</li> <li>2. Geen verbeteringen nodig</li> <li>3. Meer cultureel aanbod</li> <li>4. Betere en goedkopere studentenhuysvesting</li> <li>5. Uitbreiding winkelaanbod</li> </ol>

Bij de antwoorden op deze vraag blijkt wederom dat het aanpakken van overlast en onveiligheid voor studenten erg belangrijk is. Betere en goedkopere studentenhuysvesting wordt relatief weinig genoemd.

### **Imago van Heerlen als woonstad gaat vooruit, maar is nog niet optimaal**

Het imago van Heerlen is in de afgelopen tien jaar beter geworden. Met name op het gebied van jongerencultuur en uitgaan zijn slagen gemaakt. Ook vinden steeds meer afgestudeerden van de Hogeschool Zuyd werk in (de buurt van) Heerlen. Uit de antwoorden op de vragen aan studenten en jonge kenniswerkers blijkt tegelijkertijd dat Heerlen er nog niet is. Overlast en onveiligheid worden veel genoemd als negatief punt, en als verbeterpunt. Ook zijn – studenten meer dan jonge kenniswerkers – nog niet altijd overtuigd van de mogelijkheden om in (de buurt van) Heerlen een baan te vinden.

## **7.5. Studeren in Aken en wonen in Heerlen?**

In Aken studeren meer dan 40.000 studenten. In de komende jaren wordt een forse toename van het aantal studenten verwacht. In deze paragraaf schetsen we in hoeverre dit mogelijk kan zijn voor Heerlen met zich meebrengt.

### **Studenten en hun woonvoorkeuren**

Studenten in Aken wonen veelal op kamers in een studentenwoonheim (SWH), of in een studentenhuis/woongroep (WG). Een kamer in een studentenwoonheim heeft bij een ruime meerderheid van de studenten de voorkeur boven een studentenhuis, met name vanwege de lagere kosten. Een kamer kost rond € 250 inclusief. Naast de kosten van woonruimte spelen bij de huysvestingskeuzen van studenten in Aken voornamelijk de mogelijkheid tot sociale contacten en de afstand tot de studielocatie een rol.

### **Tot 2020 meer studenten in Aken, daarna afname**

Op korte termijn wordt een forse toename van het aantal studenten in Aken verwacht. Daarvoor zijn enkele oorzaken aan te wijzen. De komende jaren wordt door de technische hogeschool (RWTH) flink uitgebreid, voornamelijk op de Campus Melaten, in het westelijke deel van Aken. Het gaat bij de diverse uitbreidingen voornamelijk om uitbreiding van onderzoeksactiviteiten,

maar voor een deel ook om onderwijs. Een tweede reden is het verkorten van de middelbare school in Duitsland met een jaar. Omdat de oude en nieuwe regeling in 2013 samenkomen zullen in de zomer van dat jaar twee keer zoveel scholieren hun middelbare school afronden. De instellingen in Aken willen uiteraard zoveel mogelijk tegemoet komen aan de extra instroom van studenten die dat met zich meebrengt. Een derde ontwikkeling die in de komende jaren voor een piek in het aantal studerenden kan zorgen is de afschaffing van de dienstplicht voor mannen.

Op wat langere termijn spelen echter tegengestelde ontwikkelingen. In de regio Aken gaat rond 2020 het aantal scholieren dat jaarlijks eindexamen doet langzaam afnemen. De verwachting is dat vanaf dat jaar ook het aantal studenten zal teruglopen. Door deze afname op langere termijn wordt er op dit moment relatief weinig geïnvesteerd in nieuwe studentenhuising. De verwachting is dan ook dat de nu al krappe (studenten)woningmarkt in Aken op korte termijn nog krappere zal worden, waardoor studenten naar elders moeten uitwijken.

### **Kansen voor Heerlen zijn er, maar in beperkte mate**

De Nederlandse grensregio – en daarbinnen voornamelijk Vaals – heeft een groeiende aantrekkingskracht op Duitse studenten. De voornaamste oorzaak hiervan is de problemen die studenten ondervinden bij het zoeken naar een kamer in Aken. Daarnaast speelt mee dat de Nederlandse taal en cultuur in toenemende mate in de belangstelling staat van studenten in Aken. Dit blijkt onder meer uit het groeiende aanbod aan Nederlandse taalcursussen bij de RWTH. De studenten uit Aken die overwegen om in de Nederlandse grensregio te gaan wonen zijn daarbij vooral gevoelig voor de volgende aspecten van woonruime en woonomgeving:

1. goedkope woonruimte (kamers in een studentenwoonheim),
2. goedkoop en snel internet,
3. mogelijkheid van buitenlandervaring en het leren van een andere taal, en
4. op studenten gerichte voorzieningen (openbaar vervoer naar de onderwijsinstellingen in Aken en het centrum van Aken (ook op uitgaansavonden), winkels, café, etc.).

De voornaamste knelpunten bij het wonen over de grens zijn:

1. de afstand tot de onderwijsinstelling,
2. koudwatervrees met betrekking tot bureaucratie, en
3. onbekendheid met de mogelijkheden van het wonen in Nederland.

Voor de Nederlandse grensregio als geheel liggen er op basis van de ontwikkelingen in Aken kansen om in huisvesting voor studenten uit die stad te voorzien. De uitgangspositie van Heerlen biedt in beperkte mate mogelijkheden om hiervan mee te profiteren. Goedkope huisvesting en op studenten gerichte voorzieningen zijn een sterk punt van Heerlen in vergelijking met omliggende Nederlandse kernen in de grensregio. Belangrijkste bottleneck voor Heerlen is echter de afstand tot de onderwijsvoorzieningen in Aken. Met de trein en buslijn 44 bedraagt de reisafstand tot de onderwijsvoorzieningen in Aken ten minste een half uur, en meestal meer.

## **7.6. Bouwen voor studenten en jongere hoger opgeleiden?**

Het voorgaande geeft aan dat studenten dat de MBO/HBO-studenten in Heerlen voorzover zij verhuiscapabel zijn met name gericht zijn op een appartement of kamer met een huur tussen € 300 en € 400, het liefst in het centrum. Zij zijn daarmee vooral gericht op de bestaande, goedkope markt van flats en kamers. Hun koopkracht is te beperkt en het aantal verhuiscapabelen is gering om hierop in belangrijke mate via nieuwbouw in te zetten. Dat laatste geldt ook voor studerenden in Aken, zoals in de vorige paragraaf staat aangegeven.



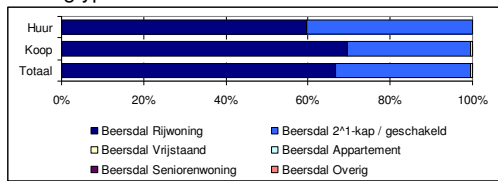
Meer perspectief biedt gelet op het onderzoek de huisvesting van jongere hoog opgeleiden. Het is opvallend dat hun woonwensen voor het grootste deel gericht zijn op een eengezinswoning in een rustige wijk en dat Heerlen qua vestigingsvoorkeur even hoog scoort als Maastricht. De woonwensen van deze groep wijken dus niet of nauwelijks af van andere gezinnen (met of zonder kinderen) met minimaal een middeninkomen. De categorie van jongere hoog opgeleiden die gericht is op wonen in een appartement in de binnenstad en zich vaak onderdompelt in het stadse leven met veel uitgaansmogelijkheden (de “snelle yuppen”) blijkt beperkt van omvang te zijn. Bouwen voor deze laatste groep in het centrum lijkt dus minder zinvol. De inzet zal veel meer gericht moeten zijn op mooie parkachtige wijken met water en groen.

## **Bijlage 1: “Foto’s” hotspots**

# Foto Hotspot Beersdal

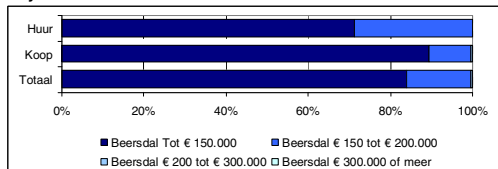
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



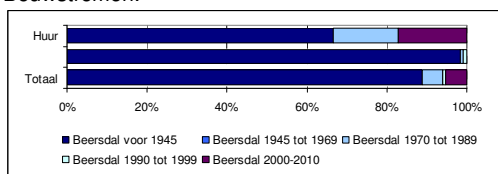
- De Woningvoorraad in Beersdal bestaat uit rijwoningen en 2^1-kap / geschakelde woningen.
- In de huursector is 60% van alle woningen een rijwoning.
- In de koopsector is ongeveer tweederde een rijwoning.

### Prijsklassen:



- Meer dan 80% van de woningen in Beersdal hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- Een klein deel van de woningen heeft een waarde tussen € 150.000 en € 200.000.

### Bouwstromen:

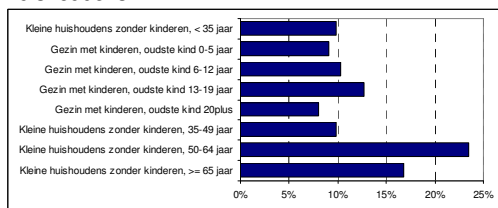


- Zo'n 90% van alle woningen in Beersdal is gebouwd voor 1945.
- Van de huurwoningen is iets meer dan 30% gebouwd in de periode na 1970.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

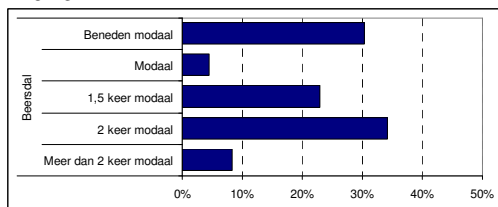
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



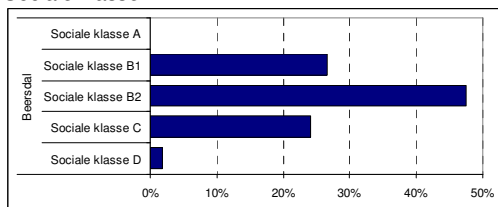
- In Beersdal wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (ongeveer 40% van de totale bevolking).
- Ongeveer een derde van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



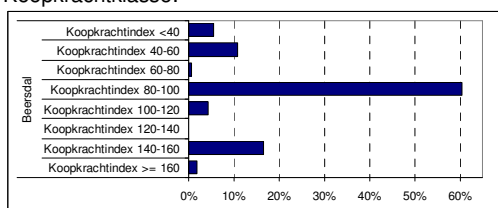
- De inkomensverdeling in Beersdal is divers.
- Zo'n 30% van de huishoudens verdient beneden modaal.
- Meer dan 40% van de huishoudens heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

### Sociale klasse:



- Bijna de helft van de bevolking van Beersdal maakt onderdeel uit van de onderlaag van de middenklasse (B2).
- Ook de bovenlaag van de middenklasse (B1) en minder welgestelden (C) zijn sterk vertegenwoordigd.

### Koopkrachtklasse:



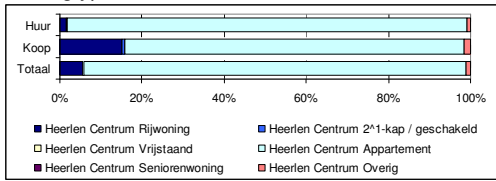
- Zo'n 60% van de huishoudens van Beersdal heeft een koopkracht die net onder het gemiddelde ligt (80-100).

Bron: Experian, bewerking Companen.

# Foto Hotspot Heerlen Centrum

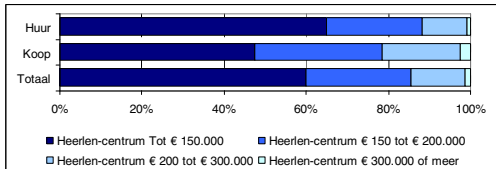
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



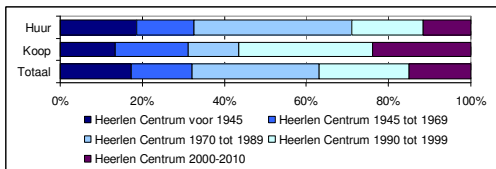
- De Woningvoorraad in Heerlen Centrum bestaat vooral uit rijwoningen en appartementen.
- In de huursector zijn vrijwel alleen maar appartementen te vinden.
- In de koopsector is iets meer dan 80% een appartement.

### Prijsklassen:



- Ongeveer 60% van de woningen in Heerlen Centrum hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- Ongeveer 25% van de woningen heeft een waarde tussen € 150.000 en € 200.000.
- Zo'n 15% van de woningen heeft een hogere WOZ-waarde dan € 200.000.

### Bouwstromen:

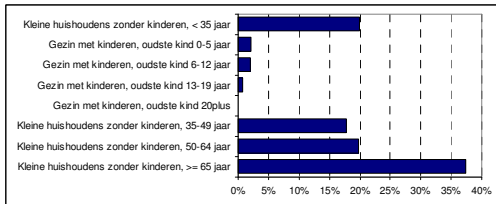


- De bouwperiodes van de woningen in Heerlen Centrum variëren sterk.
- Meer dan een derde van de woningen is na 1990 gebouwd.
- Vooral in de koopsector zijn veel relatief nieuwe woningen te vinden: meer dan de helft heeft hier een bouwjaar van 1990 of later.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

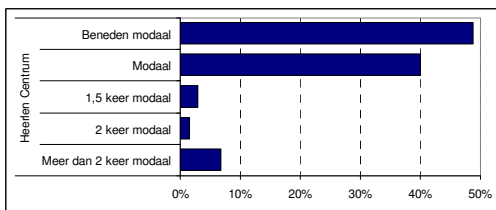
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



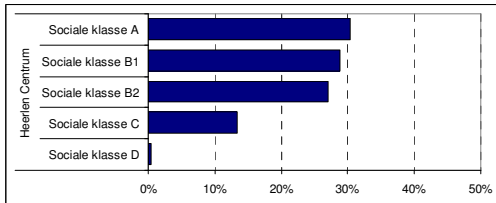
- In Heerlen Centrum wonen vrijwel alleen kleine huishoudens zonder kinderen.
- Ongeveer 20% van de huishoudens is in de leeftijd tot 35 jaar.
- Het aantal 65-plussers is meer dan 35%.

### Inkomen:



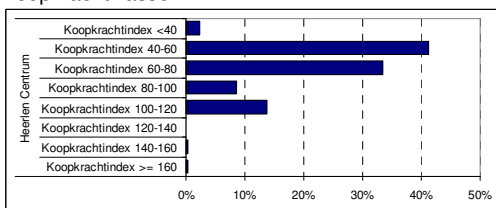
- Heerlen Centrum kent relatief inkomens beneden of rond modaal.
- In totaal betreft dit 90% van alle huishoudens in het centrum.
- Een klein deel van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan 2 keer modaal.

### Sociale klasse:



- Meer dan de helft van de huishoudens in het centrum maakt deel uit van de middenklasse (B1 en B2).
- Meer dan 30% van de huishoudens behoort tot de welgestelden (A).
- Zo'n 15 van de huishoudens is minder welgesteld (C).

### Koopkrachtklasse:



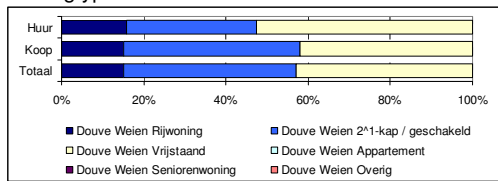
- De koopkrachtindex in het centrum ligt relatief laag.
- Slechts zo'n 15% van de huishoudens heeft een bovengemiddelde koopkracht.

Bron: Experian, bewerking Companen

# Foto Hotspot Douve Weien

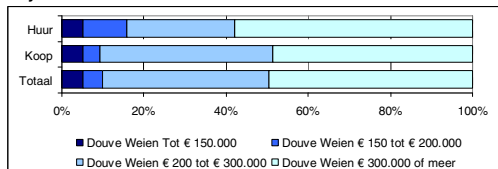
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



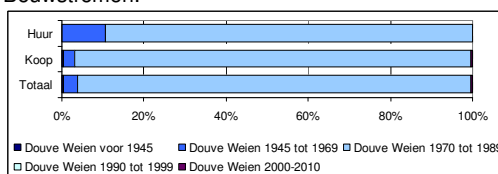
- De Woningvoorraad in Douve Weien bestaat uit rijwoningen, 2<sup>^</sup>1-kap / geschakelde woningen en vrijstaande woningen.
- In de koopsector is iets meer dan 40% een vrijstaande woning.

### Prijsklassen:



- Ongeveer 10% van de woningen in Douve Weien hebben een WOZ-waarde tot € 200.000.
- Bij ongeveer 40% van de woningen ligt de WOZ-waarde tussen € 200.000 en € 300.000.
- De helft van de woningen heeft een waarde van € 300.000 of meer.

### Bouwstromen:

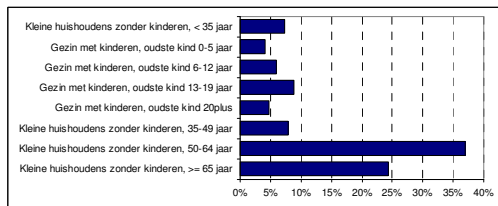


- Zo'n 95% van alle woningen in Douve Weien is gebouwd tussen 1970 en 1989.
- Van de huurwoningen is ongeveer 10% in de periode 1945 tot 1969 gebouwd.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

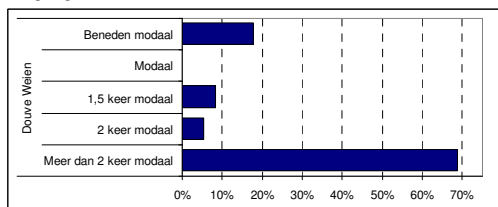
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



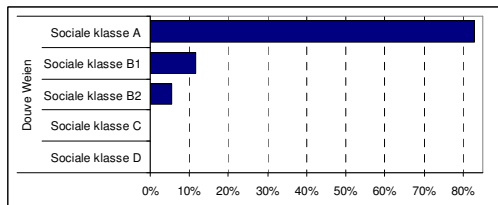
- In Douve Weien wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (ongeveer 60% van de totale bevolking).
- Bijna 20% van de huishoudens bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



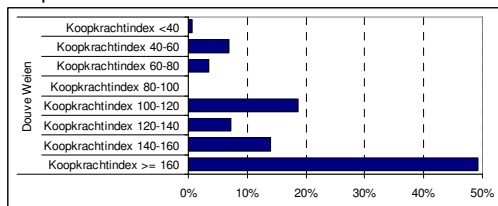
- Bijna 70% van de huishoudens verdient meer dan 2 keer modaal.
- Een groep van bijna 20% heeft juist een inkomen beneden modaal.

### Sociale klasse:



- Meer dan 80% van de huishoudens valt in de sociale klasse A: welgestelden.
- Daarnaast is ook de middenklasse vertegenwoordigd.

### Koopkrachtklasse:



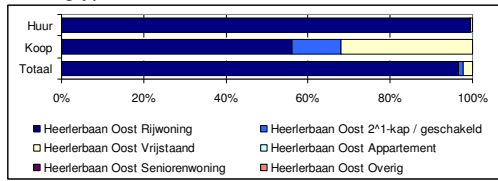
- Inwoners van Douve Weien hebben een relatief hoge koopkracht.
- Ongeveer 90% van alle huishoudens heeft een bovengemiddelde koopkracht.

Bron: Experian, bewerking Companen

# Foto Hotspot Heerlerbaan Oost

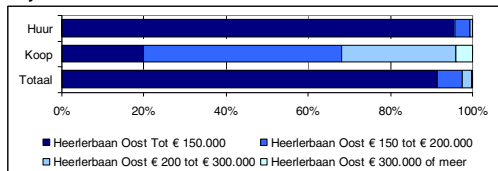
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



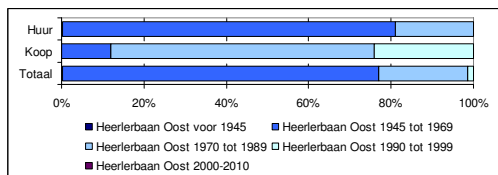
- De Woningvoorraad in Heerlerbaan Oost bestaat uit rijwoningen en 2<sup>1</sup>-kap / geschakelde woningen.
- In de huursector zijn nagenoeg alle woningen een rijwoning.
- In de koopsector is iets meer dan de helft een rijwoning.

### Prijsklassen:



- Meer dan 90% van de woningen in Heerlerbaan Oost hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- De duurdere woningen zijn in de koopsector te vinden. 80% van de koopwoningen is duurder dan € 200.000.

### Bouwstromen:

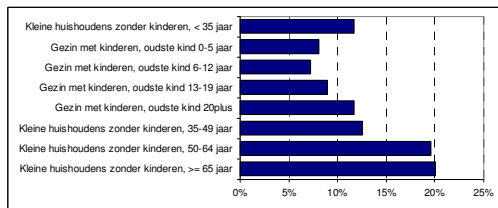


- Bijna 80% van alle woningen in Heerlerbaan Oost is gebouwd tussen 1945 en 1969.
- De koopwoningen zijn veelal nieuwer: bijna 90% is na 1970 gebouwd..

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

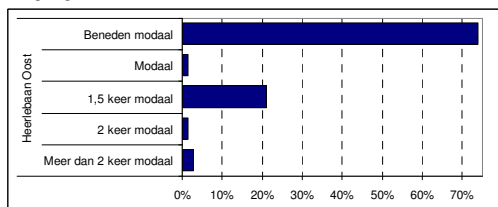
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



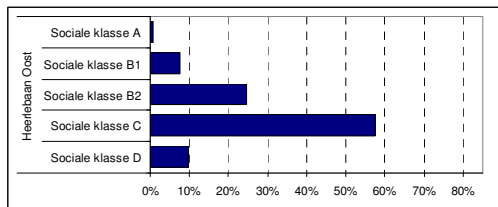
- In Heerlerbaan Oost wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen van 50 jaar en ouder (ongeveer 40% van de totale bevolking).
- Ook jongere kleine huishoudens zonder kinderen zijn goed vertegenwoordigd (bijna een kwart).

### Inkomen:



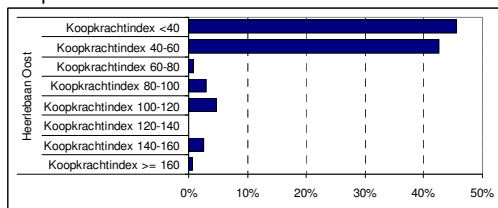
- Meer dan 70% van de huishoudens in Heerlerbaan Oost heeft een inkomen beneden modaal.
- Ongeveer 20% heeft een inkomen van 1,5 keer modaal.

### Sociale klasse:



- Meer dan de helft van de bevolking van Heerlerbaan Oost maakt onderdeel uit van de groep minder welgestelden (C).
- Ook middenklassegroep (B1 en B2) komt veel voor (ongeveer een derde).
- Een kleine groep van 10% van de huishoudens valt in de sociale klasse van minst welgestelden (D).

### Koopkrachtklasse:



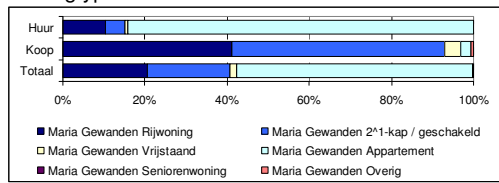
- De koopkracht in Heerlerbaan Oost ligt laag. Ongeveer 90% van de huishoudens heeft een koopkrachtindex tot 60.

Bron: Experian, bewerking Companen.

# Foto Hotspot Maria Gewanden

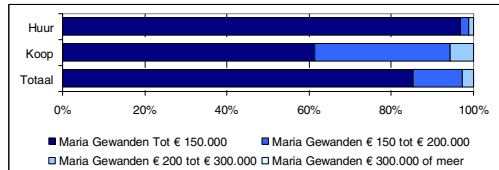
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



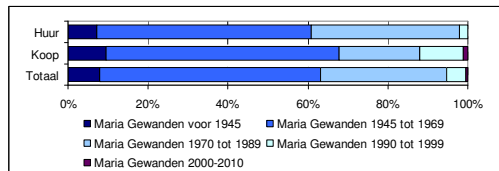
- De Woningvoorraad in Maria Gewanden bestaat uit rijwoningen, 2<sup>1</sup>-kap / geschakelde woningen, appartementen en enkele vrijstaande woningen.
- In de huursector is ongeveer 85% een appartement.
- In de koopsector zijn vooral rijwoningen (zo'n 40%) en 2<sup>1</sup>-kap / geschakelde woningen (meer dan 50%) te vinden.

### Prijsklassen:



- Meer dan 85% van de woningen in Maria Gewanden hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- Duurdere woningen zijn met name in de koopsector te vinden (bijna 40%).

### Bouwstromen:

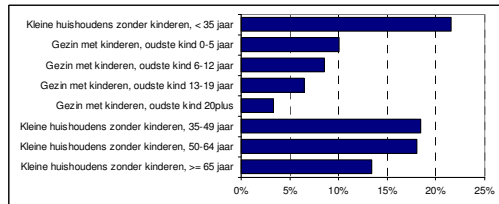


- De woningvoorraad van Maria Gewanden is in verschillende perioden gebouwd.
- Tussen 1945 en 1969 zijn de meeste woningen gebouwd (meer dan de helft).
- In de periode 1970 – 1989 zijn ook veel woningen gebouwd (bijna een derde).

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

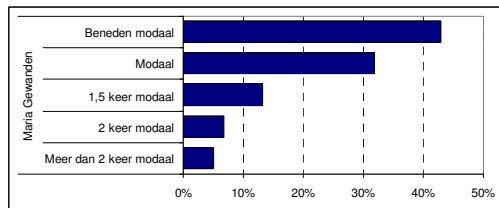
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



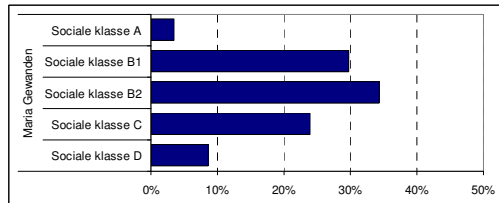
- In Maria Gewanden wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen (meer dan 70% van de totale bevolking).
- Ongeveer een kwart van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



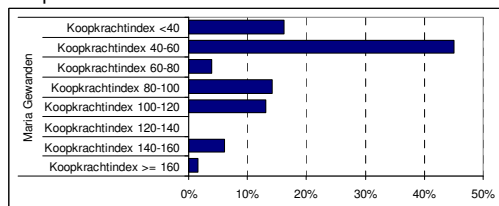
- Maria Gewanden kent veel huishoudens met een modaal of beneden modaal inkomen (ongeveer drie kwart).
- Een kleine groep van iets meer dan 10% heeft een inkomen van 2 keer modaal of meer.

### Sociale klasse:



- Bijna 65% van de bevolking van Maria Gewanden maakt onderdeel uit van de middenklasse (B1 en B2).
- Ook de minder welgestelden (C) zijn sterk vertegenwoordigd.
- Bijna 10% behoort tot de minst welgestelden.

### Koopkrachtklasse:



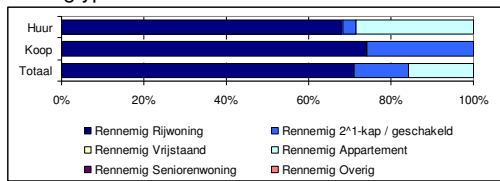
- De koopkracht in Maria Gewanden ligt relatief laag. Ongeveer 60% van de huishoudens heeft een koopkrachtindex tot 60.
- Bijna een kwart van alle huishoudens bevindt zich rond het gemiddelde (80 tot 120).

Bron: Experian, bewerking Companen.

# Foto Hotspot Rennemig

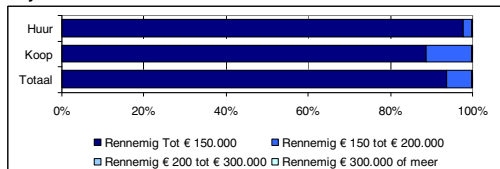
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



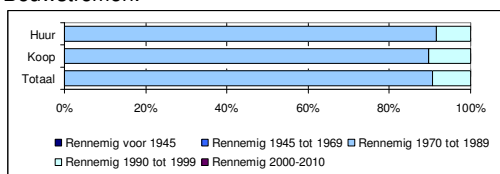
- De Woningvoorraad in Rennemig bestaat uit rijwoningen, 2^1-kap / geschakelde woningen en appartementen.
- In de huursector is ongeveer tweederde van alle woningen een rijwoning.
- Alle appartementen in Rennemig bevinden zich in de huursector.

### Prijsklassen:



- Meer dan 90% van de woningen in Rennemig hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- Een klein deel van de woningen heeft een waarde tussen € 150.000 en € 200.000.

### Bouwstromen:

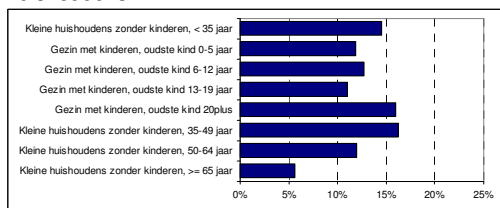


- Zo'n 90% van alle woningen in Rennemig is gebouwd tussen 1970 en 1989.
- De overige woningen zijn gebouwd in het laatste decennium van de vorige eeuw.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

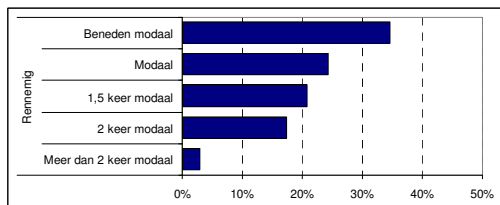
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



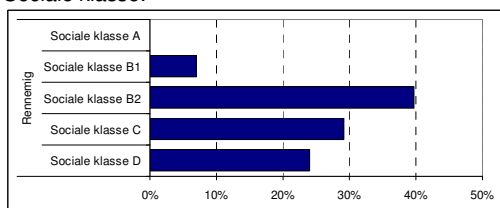
- Veel voorkomenden huishoudens zijn in Rennemig gezinnen met kinderen van 20 jaar en ouder, en de kleine huishoudens tussen 35 en 49 jaar zonder kinderen.
- Daarnaast is er ook een grote groep kleine huishoudens tot 35 jaar.
- Het aandeel 65-plussers is relatief laag.

### Inkomen:



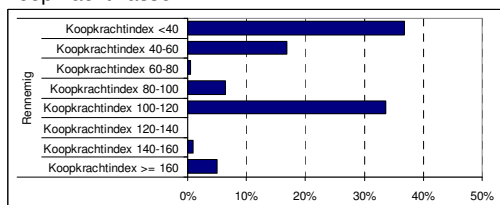
- De inkomensverdeling in Rennemig is relatief divers, met een nadruk op de lagere inkomensgroepen.
- Zo'n 35% van de bevolking verdient beneden modaal.
- Meer dan 20% van de inwoners heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

### Sociale klasse:



- Bijna 40% van de bevolking van Rennemig maakt onderdeel uit van de onderlaag van de middenklasse (B2).
- Ook de minder welgestelden (C) en de minst welgestelden (D) zijn sterk vertegenwoordigd.

### Koopkrachtklasse:



- Meer dan de helft van de huishoudens van Rennemig heeft een koopkrachtindex tot 60.
- Ongeveer een derde van de huishoudens heeft een koopkracht die net boven het gemiddelde ligt (100-120).

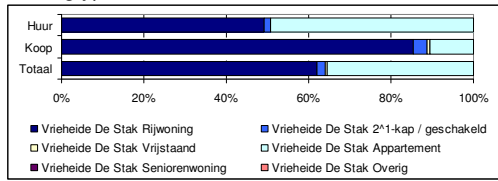
Bron: Experian, bewerking Companen.



# Foto Hotspot Vrieheide de Stak

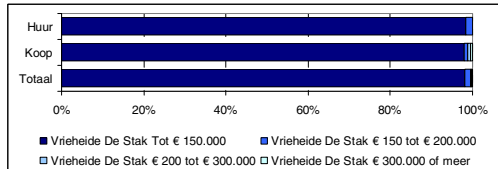
## Woningvoorraad in beeld

### Woningtypen:



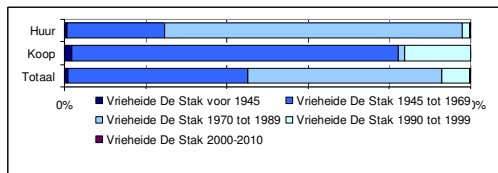
- De Woningvoorraad in Vrieheide de Stak bestaat voornamelijk uit rijwoningen, 2^1-kap / geschakelde woningen en appartementen.
- In de huursector zijn ongeveer evenveel rijwoningen als appartementen (beide bijna 50%).
- In de koopsector is ongeveer 85% een rijwoning.

### Prijsklassen:



- Meer dan 95% van de woningen in Vrieheide de Stak hebben een WOZ-waarde tot € 150.000.
- Een klein deel van de woningen heeft een waarde tussen € 150.000 en € 200.000.

### Bouwstromen:

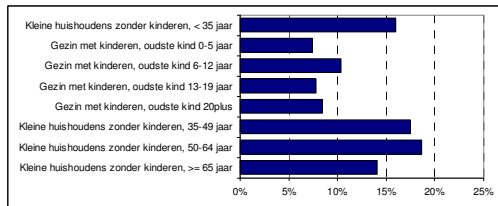


- Zo'n 90% van alle woningen in Vrieheide de Stak is gebouwd tussen 1945 en 1989.
- De huurwoningen zijn grotendeels tussen 1970 en 1989 gebouwd.
- De koopwoningen dateren juist vaker van de periode 1945 – 1969.

Bron: Gemeente Heerlen, bewerking Companen.

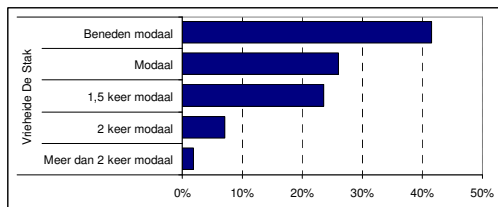
## Bevolking in beeld

### Huishoudens:



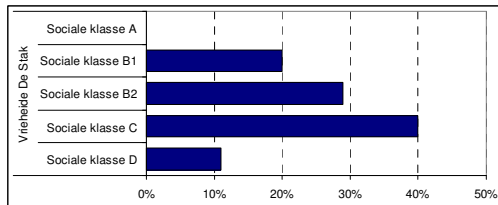
- In Vrieheide de Stak wonen relatief veel kleine huishoudens zonder kinderen (ongeveer twee derde van de totale bevolking).
- Ongeveer een kwart van de bevolking bestaat uit gezinnen met minderjarige kinderen.

### Inkomen:



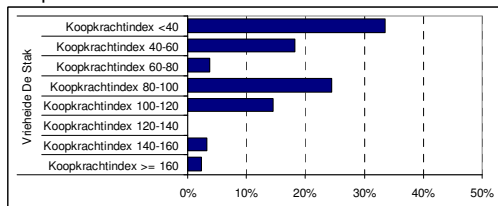
- Bij de inkomensverdeling in Vrieheide de Stak is een nadruk op de lagere inkomensgroepen te zien.
- Meer dan 40% van de bevolking verdient beneden modaal.
- Een kleine 10% van de inwoners heeft een inkomen van 2 keer modaal of hoger.

### Sociale klasse:



- Bijna de helft van de bevolking van Vrieheide de Stak maakt onderdeel uit van de middenklasse (B1 en B2).
- De minder welgestelden (C) vormen ook een grote groep (40%).
- Meer dan 10% van de huishoudens behoort tot de sociale klasse van minst welgestelden (D).

### Koopkrachtklasse:



- Iets meer dan de helft van de inwoners van Vrieheide de Stak heeft een koopkrachtindex tot 60.
- Bijna 40% heeft een koopkracht rond het gemiddeld (80 tot 120).

Bron: Experian, bewerking Companen.

## Bijlage 2: Toelichting sociale klasse

Bij de foto's van de stadsdelen en de hotspots wordt de sociale klasse van de inwoners van de gebieden gepresenteerd. In deze bijlage nemen wij een afleiding op van de verschillende sociale klassen.

<b>MOA beroep hoofdkost-winner</b>	WO	HBO	HAVO/ VWO	MBO	MAVO	lbo/ vmbo	LO en geen opgave
Eigenaar bedrijf (leiding aan 10 of meer personen)	A	A	A	A	B1	B2	C
Eigenaar bedrijf (leiding aan minder dan 10 personen)	A	A	A	A	B1	B2	C
Boer/tuinder	A	A	B1	B1	B2	C	C
Vrije beroepen	A	A	A	B1	B2	C	C
Wetensch.+Hoger; leidinggevend	A	B1	B1	B1	B2	C	C
Wetensch.+Hoger; niet-leidinggevend	A	B1	B1	B1	B2	C	C
Middelbaar beroepsniveau (SBC 4); leidinggevend	A	B1	B1	B1	B2	C	C
Middelbaar beroepsniveau (SBC 4); niet-leidinggevend	A	B1	B1	B2	B2	C	C
Elementair en Lager beroepsniveau (SBC 1 en 2)	B1	B2	B2	C	C	C	C
VUT/Pensioen	A	A	B1	B1	B2	C	D
Werkloos/Arbeidsongeschikt/Bijstand	B1	B2	C	C	C	C	D
Student/overig	B1	B2	C	C	D	D	D
Legenda	A (hoog)	B1	B2	C	D (laag)		



## Bijlage 3: Werkwijze en respons woningmarktonderzoek

Om tot de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwkaders te komen is een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd. Een enquête is gehouden onder 1.856 huishoudens van de gemeente Heerlen. Tevens hebben 308 starters meegedaan aan het onderzoek. De enquête is via het internet en telefonisch afgenomen. In dit onderzoek gaan wij uit van 95% statistische betrouwbaarheid met 5% foutmarge voor de uitkomsten van het onderzoek op gemeente niveau. Voor deze mate van statistische betrouwbaarheid zijn de volgende aantallen geslaagde enquêtes nodig, zie tabel 1.1. De uiteindelijke netto respons is ook in deze tabel opgenomen.

Tabel B3: Gemeente Heerlen, respons op de woningmarktonderzoek

	Woningvoorraad	Beoogde respons	Netto respons
Beersdal	287	120	85 (71%)
Rennemig	1.200	160	172 (108%)
Vrieheide De Stack	800	150	158 (105%)
Overig Heerlerheide	7.254	260	292 (112%)
<b>Heerlerheide totaal</b>	<b>9.541</b>	<b>690</b>	<b>707 (102%)</b>
Douve Weien	215	110	75 (68%)
Heerlerbaan Oost	434	130	148 (114%)
Overig Heerlerbaan	3.950	250	344 (138%)
<b>Heerlerbaan totaal</b>	<b>4.599</b>	<b>490</b>	<b>567 (116%)</b>
Heerlen Centrum	1.787	160	158 (99%)
Overig Heerlen-Stad	18.932	260	333 (128%)
<b>Heerlen-Stad totaal</b>	<b>20.719</b>	<b>420</b>	<b>491 (117%)</b>
Maria Gewanden	519	140	98 (70%)
Overig Hoensbroek	9.692	260	301 (116%)
<b>Hoensbroek totaal</b>	<b>10.211</b>	<b>400</b>	<b>399 (100%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>45.070</b>	<b>2.000</b>	<b>2.164 (108%)</b>

Zoals uit de tabel blijkt, is de beoogde respons op gemeenteniveau en op het niveau van de stadsdelen ruimschoots gehaald. Op het niveau van enkele kleine hotspots is de respons wat achtergebleven.

Onder de geënquêteerden bevinden zich doorstromers en starters op de woningmarkt (dit zijn personen die willen verhuizen van de ene woning naar de andere woning en personen die nu nog niet zelfstandig wonen en een eerste zelfstandige woning willen betrekken). Hun antwoorden zijn van belang voor het in beeld brengen van de potentiële kwalitatieve fricties tussen vraag en aanbod.

### Weging respons

Bij de ingevulde enquêtes is er een zekere scheefheid in respons. Zo vullen jongeren de internetenquête frequenter in dan ouderen. Dit is deels verholpen door de telefonisch geënquêteerde respondenten. Echter, zonder correctie zouden verkeerde conclusies kunnen worden getrokken. Daarom hebben we deze scheefheid recht getrokken. Dit noemen we weging, waarbij ondervertegenwoordigde groepen een iets groter gewicht krijgen. Wij hebben deze weging uitgevoerd naar huur-koopverhouding, leeftijd en kern.

### **Onderzoek onder studenten en jonge kenniswerkers**

Onder studenten en jonge kenniswerkers is een enquête gehouden om meer zicht te krijgen op de kansen die deze groepen bieden voor Heerlen. Het onderzoek onder deze doelgroepen is grotendeels kwalitatief van aard. Studenten zijn benaderd via een onderwijsinstelling en het bureau studentenhuisvesting. Jonge kenniswerkers zijn via hun werkgever gevraagd deel te nemen aan het onderzoek. In totaal hebben 85 studenten en 154 jonge kenniswerkers de vragenlijst ingevuld. Deze enqueteresultaten zijn verder aangevuld met diepte-interviews met vertegenwoordigers van de Hogeschool-Zuyd en een studentenvertegenwoordiging van de RWTH in Aken.



## Bijlage 4. Woningvoorraad naar eigendom en WOZ-waarde

		Heerlen Stad				Heerlerbaan			Heerlerheide					Hoensbroek			Heerlen totaal
		Heerlen Centrum	Douve Weien	Overig Heerlen-Stad	Heerlen Stad totaal	Heerlerbaan Oost	Overig Heerlerbaan	Heerlerbaan totaal	Beersdal	Rennemig	Vriehede De Stak	Overig Heerlerheide	Heerlerheide totaal	Maria Ge-wanden	Overig Hoensbroek	Hoensbroek totaal	
Huur	Tot € 150.000	65%	5%	87%	86%	96%	80%	82%	71%	98%	98%	93%	94%	97%	91%	91%	88%
	€ 150 tot € 200.000	23%	11%	8%	9%	3%	14%	13%	29%	2%	2%	4%	4%	2%	6%	6%	8%
	€ 200 tot € 300.000	11%	26%	3%	4%	1%	5%	4%	0%	0%	0%	3%	2%	1%	2%	2%	3%
	€ 300.000 of meer	1%	58%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koop	Tot € 150.000	48%	5%	45%	44%	20%	20%	20%	89%	89%	98%	63%	69%	61%	46%	47%	48%
	€ 150 tot € 200.000	31%	4%	23%	23%	48%	40%	40%	10%	11%	1%	25%	22%	33%	35%	35%	27%
	€ 200 tot € 300.000	19%	42%	23%	23%	28%	28%	28%	1%	0%	1%	10%	8%	6%	15%	14%	18%
	€ 300.000 of meer	2%	49%	9%	10%	4%	12%	12%	0%	0%	0%	2%	1%	0%	4%	3%	7%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal	Tot € 150.000	60%	5%	68%	67%	91%	55%	59%	84%	94%	98%	78%	82%	85%	70%	71%	70%
	€ 150 tot € 200.000	25%	5%	15%	15%	6%	25%	23%	16%	6%	1%	15%	13%	12%	20%	19%	16%
	€ 200 tot € 300.000	13%	41%	12%	13%	2%	14%	13%	0%	0%	0%	6%	5%	3%	8%	8%	10%
	€ 300.000 of meer	1%	50%	5%	5%	0%	6%	5%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	2%	2%	3%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%