# Businesscase Vrieheide

# Wijk van mensen

# Heerlen

# Naar een nieuw Vrieheide

Nederland staat aan de vooravond van een demografische omslag; de komende dertig jaar daalt de bevolking in een kwart van de Nederlandse gemeenten. Parkstad Limburg loopt daarin voorop. De vraag is hoe met die krimp om te gaan; hoe werken we aan vitale regio's in een nieuw demografisch evenwicht?

Voor Parkstad Limburg wordt de komende decennia een krimp van 250.000 naar 180.000 inwoners verwacht. We hebben onze bouwplannen herijkt en kwantitatief èn kwalitatief bijgesteld. We willen het dalend aantal inwoners gebruiken om slechte woningen te saneren en zijn daar in het corporatiebezit al mee begonnen. En we bundelen en concentreren in onze wijkaanpak scholen en andere voorzieningen.

Een bijzondere Heerlense wijk die -met het oog op krimp- voor herstructurering in aanmerking komt, is Vrieheide, onderdeel van het stadsdeel Heerlerheide. Er staan ongeveer 2900 woningen, die verdeeld zijn over de buurten Nieuw-Einde, Vrieheide & De Stack, De Weggebekker en Versiliënbosch. De uitdaging is bijzonder omdat we in deze wijk flink willen verdunnen in de slechte woningvoorraad in de zeer lage prijsklasse, terwijl een groot deel van de woningen particulier bezit is.

Een dergelijke grootschalige opgave in particulier bezit is uniek voor Nederland, vandaar dat gekozen is voor een experimentele aanpak in samenwerking met o.a. de stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK.

Dit boekje gaat over de ruwe diamant die Vrieheide in feite is. Een diamant die door de tand des tijds zijn glans heeft verloren en die er nu op wacht om te worden bijgeslepen tot het prachtige sieraad dat in de kern schuilt. Het gaat over de mogelijkheden om de wijk nieuw leven in te blazen, over de liefde van bewoners voor Vrieheide en over de samenwerking tussen gemeente, provincie, Parkstad Limburg, maatschappelijke partners, betrokken ministeries, de SEV, BMC en niet in de laatste plaats bewoners om begin 2014 met een plan van aanpak voor de wijk te komen. Maar het gaat ook over de voetangels en klemmen die alle betrokkenen onderweg naar een Nieuw Vrieheide zullen tegenkomen en over de noodzaak om de handen ineen te slaan.

De herstructurering van Vrieheide is een enorme klus die niet in korte tijd kan worden geklaard. Maar als bewoners, gemeente en maatschappelijke partners er gezamenlijk de schouders onder zetten, kan Vrieheide worden ingekrompen èn uitgebouwd tot een parel in Heerlen Noord.

De wethouder (Lex Smeets)

# Zonder verleden geen toekomst

“Mensen reageren vaak vreemd op krimp. De ene helft doet alsof de wereld vergaat, en de andere helft doet er een beetje lacherig over. Zo van ach stel je niet aan. Veel mensen zien niet dat bevolkingsafname tegelijk een heel normaal èn een serieus verschijnsel is. Daar moet je niet dramatisch over doen, maar je moet wel nadenken over de vraag wat je met dat fenomeen moet. Het gaat niet meer om kwantiteiten maar om kwaliteiten. Niets doen is geen optie. Dit gebied is niet ten dode opgeschreven en krimp is heus geen ramp. Maar we moeten wel de werkelijkheid onder ogen zien en er op anticiperen, en wel op een andere manier dan we ooit hebben gedaan in groeiscenario’s. Nee, de toenemende druk op de Randstad die je dagelijks terugziet in lange files – dat is minstens zo vervelend.

Bij de transformatie van onze regio gaat het om extra slopen en een andere kwaliteit terug bouwen. Met corporaties maken we daar uitstekende afspraken over. Bijvoorbeeld in onze krachtwijk 750 woningen slopen en er 300 voor terug bouwen. Dat is natuurlijk niet eenvoudig. De bouwkosten zijn hoog. De corporaties moeten de onrendabele top afboeken om een redelijke huur te kunnen neerleggen. Maar bij de woningen die in particulier bezit zijn, is het een stuk moeilijker. Waar de krimp neerslaat in de particuliere sector, kan ik geen afspraken maken.

Dat zien we in Vrieheide. Er is sociale problematiek en een probleem in de kwaliteit van het bezit. Toen ik in 2006 deze portefeuille kreeg, wist ik dat in Vrieheide 126 woningen te koop waren van een ontwikkelaar. Toen dacht ik: kopen die handel. Dan heb je als gemeente een positie en dan kun je ook iets doen aan de sociale problematiek die zich uit in werkloosheid, voortijdig schoolverlaters enzovoort. Als we er een hele wijk uitnemen, slaan we twee vliegen in één klap. Dan zijn we meteen voor de hele regio klaar. Uiteindelijk blijkt dit te eenvoudig gedacht en hebben we van de aankoop

afgezien. Sommige mensen hadden daar een paleisje gemaakt. We gaan nu proberen om de slechte plekken er uit te halen. Daar zal het, denk ik, op uitdraaien. Hoe we het moeten gaan realiseren weten we nog niet. In het coalitieakkoord staat dat er aan het eind van deze periode een plan van aanpak ligt. Meer zit er voor deze periode niet in, want we zijn op verschillende plaatsen fors aan het ingrijpen in de stad. We investeren flink in de versterking van ons centrum, we hebben onze krachtwijk en we werken aan stadsdeel Hoensbroek waar 20.000 mensen wonen. En ook daar houden we rekening met de krimpende bevolking; we gaan er met de corporaties slechte woningen weghalen en de woonkwaliteit verbeteren.

Maar zoals gezegd ligt het in Vrieheide lastiger. We willen bijvoorbeeld de bewoners bij de toekomstplannen gaan betrekken. Maar hoe doe je dat als je nog niet weet welke middelen je hebt om het probleem van de wijk èn de mensen op te lossen? Welke boodschap, welke oplossing of welke suggestie hebben we voor de bewoners? Dat is bijzonder lastig, maar dat traject zetten wij wat mij betreft net zo zwaar in als het inhoudelijke proces.

Al met al een bijzondere uitdaging voor onze regio waar momenteel 250.000 mensen wonen. Dan heb je het over de vijfde stad van Nederland. Honderd jaar geleden bestond deze stad uit een aantal dorpen en gehuchten met tienduizend inwoners. Tachtig jaar geleden in de mijntijd groeiden we explosief en werd Heerlen één van de rijkste steden van het land. Van hieruit werd heel Nederland verwarmd. Wij hebben gezorgd voor de welvaart na de Tweede Wereldoorlog. Nadat de mijnen in de jaren ’70 waren gesloten, verloren we vijftig à zestigduizend arbeidsplaatsen. Dus we zijn hier wel aan verandering gewend. In die historische context bouwen we nu aan een vitale stad en regio in een nieuwe balans. En dan maakt het niet eens zoveel uit of die regio 250.000 of 200.000 inwoners telt. Wij bouwen verder met de kennis en kracht uit ons verleden. Want zonder verleden geen toekomst. Daarop is alles gebaseerd.”

De gebiedsontwikkelaar (René Roelofsen)

# We moeten wel doorpakken

"Eind jaren '60, toen Vrieheide werd gebouwd, was het een unieke wijk. Heel open, met mooi groen. Eén van de eerste cascobouwwerken in Nederland. Een belegger die het gemeentelijk woningbezit in Vrieheide overnam, verkocht de woningen voor betaalbare prijzen. Veel kopers hadden echter geen geld voor onderhoud. Daardoor ging de wijk verloederen. Op dit moment staan er huizen te koop voor 60.000 euro en die zijn na twee jaar nog niet verkocht.

Heerlen telt nu 89.000 inwoners. Dat zullen er op termijn rond 75.000 worden. Het betekent dat de komende tien jaar in de gemeente Heerlen 6300 woningen leeg komen. Dat is heel veel, maar het is de realiteit. Als wij Vrieheide gaan herontwikkelen, kunnen we zeker niet het huidige aantal woningen terug bouwen. Ondertussen moet de leefbaarheid in de wijk worden verbeterd.

We pakken het wonen als eerste aan. Daar hebben we de meeste grip op. Wil je Heerlen leefbaar houden, moet je leegstand voorkomen. Je moet in ieder geval niet de illusie hebben dat de gemeente mensen kan aantrekken de bevolkingsdaling kan voorkomen, waardoor de stad weer gaat groeien. Door woningen uit de markt te nemen, maken we diezelfde



markt weer gezond. Waar het gaat om het bezit van corporaties, is de opgave te overzien. Je kunt dan met één eigenaar praten. Maar er is ook veel particulier woningbezit en dan wordt het een stuk ingewikkelder. De pech is dat bijna al het slechte bezit is geconcentreerd in Heerlen Noord en met name in Vrieheide. In het hele stadsdeel, inclusief Vrieheide, moeten 2700 woningen weg. En het merendeel daarvan is in particuliere handen.

We hebben uitgerekend dat de totale opgave 1,3 miljard euro gaat kosten. Van het Rijk komt een fractie van dat bedrag onze kant op. Toch heb ik niet het gevoel dat we met de rug tegen de muur staan. We moeten wel doorpakken. Gelukkig heeft vanaf de coalitiewisseling in 2006 een omslag in denken plaatsgevonden. De nieuwe wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, die de portefeuille ook voor de huidige raadsperiode beheert, heeft krimp heel scherp op het netvlies staan. Die is er voor gaan vechten en heeft krimp op de rijksagenda gekregen. Inmiddels wordt ook in Den Haag serieus over bevolkingsdaling nagedacht"

De gebiedsregisseur (Armand Vanhommerig)

# Een rondje door Vrieheide

“Ik sta voor participatie. Dat is mijn vak. Verbindingen leggen, nadenken over hoe wij mensen kunnen betrekken bij zo’n ingewikkeld proces als in Vrieheide. Dat is zo enorm lastig. Om de problematiek duidelijk te maken, neem ik mensen vaak in de auto mee voor een rondje door Vrieheide. Dan kunnen ze met eigen ogen zien en door rond te gaan lopen voelen hoe de buurt er bij ligt en dat Vrieheide meer is dan alleen de zogenaamde cascowoningen. En dan zien ze ook dat er wel iets moet gebeuren aan een groot gedeelte van de woningen en de openbare ruimte, maar ook dat er hele mooie en goede stukken zijn.

We zijn de zaak aan het inventariseren. Hoe is de staat van de woningen? Wat voor transacties zijn er mogelijk? Wat is de sociale samenstelling van de wijk? We voeren belevingsgesprekken met bewoners. Zo kunnen we, o.a. gevoed door de bewoners een visie ontwikkelen over wat we met die wijk willen en kunnen. Daar hebben we vier jaar de tijd voor.

Sinds 1996 werken we buurtgericht in Heerlen. Iedere buurt heeft een buurtorganisatie. Dat is een groep vrijwilligers die een stichting vormen waar structuur aan vastzit. Wij faciliteren en stimuleren. Buurtorganisaties krijgen een behoorlijke subsidie van de gemeente voor het organiseren van activiteiten, en het verzorgen van communicatie. Daarnaast krijgen ze een bedrag dat ze zelf kunnen besteden aan de openbare ruimte. Om die buurtorganisaties heen hebben we een netwerk laten ontstaan waar politie, woningcorporaties, verenigingen, de welzijnsinstelling enzovoort deel van uitmaken. In Vrieheide hebben we goede vrijwilligers. De grootste uitdaging met krimp in Vrieheide is hoe je bewoners bij dit ontzaglijk moeilijke dossier kunt betrekken. Veel bewoners hebben geen beeld bij krimp. Die zien dat huizen worden verkocht tegen een lage prijs. Dat zal dan wel door de economie komen.

fotografie Pascal Moors

Ik zie twee uitdagingen bij participatie in Vrieheide. Enerzijds hebben we vier jaar nodig om een visie te ontwikkelen en anderzijds worden we ingehaald door communicatie over de wijk in het kader van het experiment. Veel bewoners vragen ons wat er met hun huis gaat gebeuren. Daar kunnen wij geen pasklaar antwoord op geven, omdat we nog niet zover zijn. Aan de andere kant zijn we wel met elkaar in beweging. De menskant van het verhaal vind ik voor de lange termijn het belangrijkst.”

# dit gebied is niet ten dode opgeschreven

fotografie Pascal Moors

# het gaat vooral om mensen

fotografie Pascal Moors

De communicatieadviseur (Richard Pisters)

## We hebben partners nodig

"Eigenlijk is er niets veranderd. Ook voordat we ons bewust werden van de krimp, waren wij bezig met de vraag hoe we van Heerlen een vitale stad kunnen maken. En dat doen we nog steeds. Het enige dat is veranderd zijn de parameters. Eerst zou het inwonertal gelijk blijven, nu is het inzicht dat het omlaag gaat en dat we dus extra maatregelen moeten nemen. Je bent met z'n allen bezig om er voor te zorgen dat Heerlen over twintig of veertig jaar een vitale stad is in een nieuwe balans die past bij het aantal inwoners dat er dan zal zijn.

Krimp is een demografisch fenomeen waar je niets in te willen hebt. Dan kun je maar beter het beleid daar op afstemmen. Dat vind ik ook communicatief belangrijk. Typerend voor deze gemeente is dat wij krimp onder ogen zien en er serieus werk van maken. Daarbij zoeken we naar onconventionele wegen om tot het best mogelijke resultaat te komen.

Wij hebben partners nodig om die boeiende opgave te kunnen vervullen. We proberen ministeries er van te overtuigen dat hier iets gebeurt buiten ons om, vergelijkbaar met de zeespiegel die stijgt. Net zoals daar dijken voor worden gebouwd, moet ook hier iets gebeuren om te voorkomen dat dit gebied onderuit gaat. Daar moeten alle overheden, maar ook de provincie en de banken hun verantwoordelijkheid in nemen. Krimp beperkt zich niet tot Limburg, het is straks in grote delen van Nederland aan de orde.

Het is in deze gemeente een goede traditie om zoveel mogelijk in samenspraak met mensen te doen. Normaliter weten we wel zo'n beetje wat de randvoorwaarden zijn voordat we met mensen gaan praten. Dat is nu veel minder het geval. Daardoor wordt het gewoon een stuk lastiger. Bij alles wat we doen moeten we ons realiseren dat het niet alleen om woningen, maar vooral ook om mensen gaat."

# analyse

# Samenvatting profielschets
# Vrieheide – De Stack

Vrieheide - De Stack is een buurt in Heerlen-Noord en onderdeel van het Stadsdeel Heerlerheide. Vrieheide – De Stack omvat de subbuurten Weggebekker, Uterweg, Nieuw-Einde, Versiliënbosch en Vrieheide.

### Demografie

Op 1 januari 2009 woonden in Vrieheide – De Stack 5.933 mensen; onderverdeeld naar de subbuurten geeft dat het volgende beeld: Weggebekker 391 bewoners, Uterweg 1.502 bewoners, Nieuw-Einde 1.667 bewoners), Versiliënbosch 711 bewoners en Vrieheide 1.662 bewoners. De wijk heeft een relatief jonge leeftijdsopbouw: de leeftijdscategorieën 0 tot 15 jaar en 25 tot 45 jaar zijn relatief sterk vertegenwoordigd in vergelijking met de gehele gemeente Heerlen. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder is in vergelijking met Heerlen juist lager. Het aantal alleenstaanden is lager dan het Heerlense gemiddelde (38% tegenover 44%). Zo'n 11% van de bewoners is allochtoon van niet-westerse komaf.

Er zijn relatief veel huishoudens met kinderen in de buurt : 34% tegenover het Heerlense gemiddelde van 27%. Opvallend is het grote aantal jongeren dat opgroeit in een gezinssituatie waarbij niet beide eigen ouders aanwezig zijn (33% tegenover Heerlen gemiddeld 26%). Van deze jongeren groeit 15% op in een gezinssituatie waarin een of beide ouders werkloos zijn en 20% waarin een of beide ouders arbeidsongeschikt zijn (het Heerlense gemiddelde bedraagt respectievelijk 12% en 13%).

Het opleidingsniveau in de wijk is laag: ongeveer 50% van de bewoners heeft maximaal de MAVO afgerond. De wijk kent het op één na hoogste werkloosheidscijfer (12% tegenover 9%) en het inkomensniveau is beduidend lager dan in de rest van Heerlen: bijna 40% van de huishoudens heeft een laag inkomensniveau (tot € 1.300 per maand) tegenover bijna 30% van de huishoudens in heel Heerlen.

Prognoses geven aan dat in 2027 de omvang van de bevolking met zo'n 23% aanzienlijk is afgenomen (in Heerlen is dat 16%). De samenstelling van de bevolking verandert



ook sterk waarbij er vooral sprake zal zijn van ontgroening, vergrijzing, afname van de werkende populatie en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vraag naar andere woningtypen (afname eengezinswoningen, toename van woningen voor ouderen) is evident.

### Wonen

De wijk bestaat in totaal uit circa 2.800 woningen, deels corporatiebezit, deels particulier bezit en deels in bezit van beleggers. Er zijn iets meer huurwoningen dan het Heerlense gemiddelde (58% tegenover 59%). Ongeveer de helft van de woningvoorraad bestaat uit rijtjeswoningen (de zogenaamde drive-in woningen). Daarnaast zijn er in de buurt veel flat- of etagewoningen en twee-onder-een-kap woningen. De waardering voor de eigen woning is in Vrieheide – De Stack iets lager dan het Heerlense gemiddelde en daarmee het laagste in de gemeente (gemeten in rapportcijfers een 7,1 tegenover het Heerlense gemiddelde van 7,6).

Met een gemiddelde verkoopprijs van € 104.700 (eerste helft 2009) is Vrieheide-De Stack de goedkoopste wijk van Heerlen, wat deels te verklaren is uit de opbouw van de woningvoorraad. Opvallend is dat in de wijk, evenals in sommige omliggende wijken, de daling van de woningprijzen al vanaf 2006 is ingezet. De verkoop van het aantal, vaak in slechte onderhoudsstaat verkerende, huurwoningen bedraagt zo'n 38,4 procent van alle woningtransacties (periode 2007-2009) en valt als zodanig als fors te kwantificeren. De lage verkoopprijs, zo'n € 20.000 tot € 40.000 onder de gemiddelde verkoopprijs, heeft een neerwaarts effect op de prijsontwikkeling.

Er is een duidelijke trend waarneembaar van een afname van het aantal woningtransacties: in Vrieheide – De Stack nam het transactievolume in de periode 2007-2009 ten opzichte van de periode 1995-1997 af met 14% (voor Heerlen is dat 3%). De verkochte woningen betreffen met name de huurwoningen en woningen in het goedkopere segment (tussenwoningen tot € 100.000). De theoretische verkooptijd van alle woningen in Vrieheide - De Stack bedraagt gemiddeld 25 maanden, tegenover een gemiddelde van 17-19 maanden voor Heerlen en Parkstad Limburg. Van alle gedwongen woningverkopen in Heerlen van de afgelopen jaren, vindt een kwart plaats in Vrieheide - De Stack (gemiddeld 10 op jaarbasis tegenover gemiddeld 40 in heel Heerlen).

De bouwkundige en constructieve staat van de woningen valt over het algemeen als matig tot slecht te kwalificeren. Met name de bouwkundige onderdelen zoals buitenpuien, gevelisolatie, (mechanische) ventilatie en dakafwerking zijn er in 50 tot 60% van

fotografie Pascal Moors

de gevallen slecht aan toe. Constructief beschouwd zijn de woningen bruikbaar voor een nieuwe toekomstvisie van de wijk.

### Openbare ruimte

Uit onderzoeken en enquêtes uitgevoerd onder de bevolking, zoals weergegeven in de buurt- en stadsmonitor 2009, blijkt hoe bewoners van Vrieheide – De Stack onderwerpen als kwaliteit van leefomgeving, beschikbaarheid van voorzieningen en ervaren leefbaarheid beoordelen.

Zo wordt in Vrieheide de algemene kwaliteit van de woonomgeving in 2009 met een 5,6 beoordeeld, in relatie tot het Heerlens gemiddelde van 7,0 de laagste score in Heerlen. Ook geven de bewoners  aan dat de eigen buurt verloederd is: uitgedrukt op een schaalscore van 0 (zeer laag) tot 10 (zeer hoog) scoort de buurt een 6,4 tegenover het Heerlense gemiddelde van 5,0. De overlastbeleving in de buurt is hoog (4,5) in vergelijking met andere buurten in Heerlen (3,2); de sociale cohesie wordt beoordeeld met een 4,6 tegenover gemiddeld 5,6 in Heerlen.

Wat betreft beheer en onderhoud zijn de bewoners van Vrieheide iets meer dan bewoners van andere buurten ontevreden over het schoonhouden van wegen, straten en pleinen en over het aantal prullenbakken. Uitgedrukt op een schaalscore van 0 (zeer laag) tot 10 (zeer hoog) scoort de buurt een 5,5 tegenover het Heerlense gemiddelde van 6,0.

### Voorzieningen

In de wijk is een gevarieerd aanbod aan voorzieningen aanwezig: er zijn zich basis- en voortgezet onderwijs, buitenschoolse opvang/peuterspeelzalen, enkele buurtcentra, een huisartsenpraktijk en apotheek, sport- en overige verenigingen en detailhandel. Daarnaast zijn er enkele horecagelegenheden aanwezig en er staat een kerk in Vrieheide. Het industriegebied is geconcentreerd in Weggebekker.

In 2009 was 56% van de inwoners tevreden met de aanwezige voorzieningen (tegenover het Heerlens gemiddelde van 61%). Nader beschouwd blijkt dat men het meest tevreden is over het basisonderwijs en de winkels, het minst over de speelmogelijkheden voor kinderen en de jongerenvoorzieningen.

### Leefbaarheid

De lage waardering van de bewoners voor de algemene kwaliteit van de woonomgeving blijkt uit de beoordelingen in relatie tot het Heerlense gemiddelde op thema's als sociale cohesie (4,6 tegenover 5,6), gehechtheid aan de buurt (45% tegenover 59%), en gevoel

van medeverantwoordelijkheid voor leefbaarheid (74% tegenover 85%). Wat betreft sociale participatie – vrijwilligerswerk, sporten, uitgaan, ontmoeten van vrienden en familie – scoort de wijk een 2,8 tegenover Heerlen als geheel een 3,4. Ook voelen bewoners van Vrieheide – De Stack zich door weinig sociale contacten, geldgebrek en slechte gezondheid vaker eenzaam dan in andere buurten (30% ten opzichte van 23%). De gezondheidsbeleving is eveneens slechter dan in andere buurten en vertoont een neerwaartse trend. Van de buurtbewoners zegt in 2009 29% de eigen gezondheid matig of slecht te vinden (in 2007 was dit 26%) ten opzichte van 24% van alle Heerlenaren.

Ook op de onderwerpen criminaliteit en onveiligheid scoort de wijk ongunstig ten aanzien van het Heerlense gemiddelde. In verhouding met het gemiddelde percentage in Heerlen voelen veel bewoners in Vrieheide – De Stack zich wel eens onveilig in de eigen buurt (57% tegenover 41%), een gevoel dat sinds 2003 met 7% punten is toegenomen. Bewoners vermijden in toenemende mate meer plekken in de buurt uit veiligheidsoverwegingen (49% tegenover 37%), en hebben de perceptie dat diefstal van en beschadiging aan fietsen en auto's, evenals woninginbraak, vaak voorkomt in de buurt (een score van 5,3 tegenover 4,1). Bewoners van Vrieheide – De Stack zijn iets vaker slachtoffer van criminaliteit en onveiligheid dan inwoners van andere buurten in Heerlen (48% tegenover 40%).

Opvallend is het relatief sterke gevoel van onveiligheid onder jongeren in Vrieheide – De Stack (52% tegenover 39%). De subbuurten Uterweg (58%) en Nieuw-Einde (56%) scoren het hoogst. Nog meer jongeren voelt zich 's avonds onveilig in de eigen buurt (71%), met name in Uterweg (81%), Nieuw-Einde (72%) en Vrieheide (76%). Het Heerlense gemiddelde ligt op 56%. De jongeren voelen zich vooral onveilig, omdat zij bang zijn voor andere jongeren. Op daderschap – betrokkenheid bij rellen - en wapenbezit scoort Vrieheide - De Stack boven het Heerlens gemiddelde (respectievelijk 16% en 10% tegenover 12% en 7%).

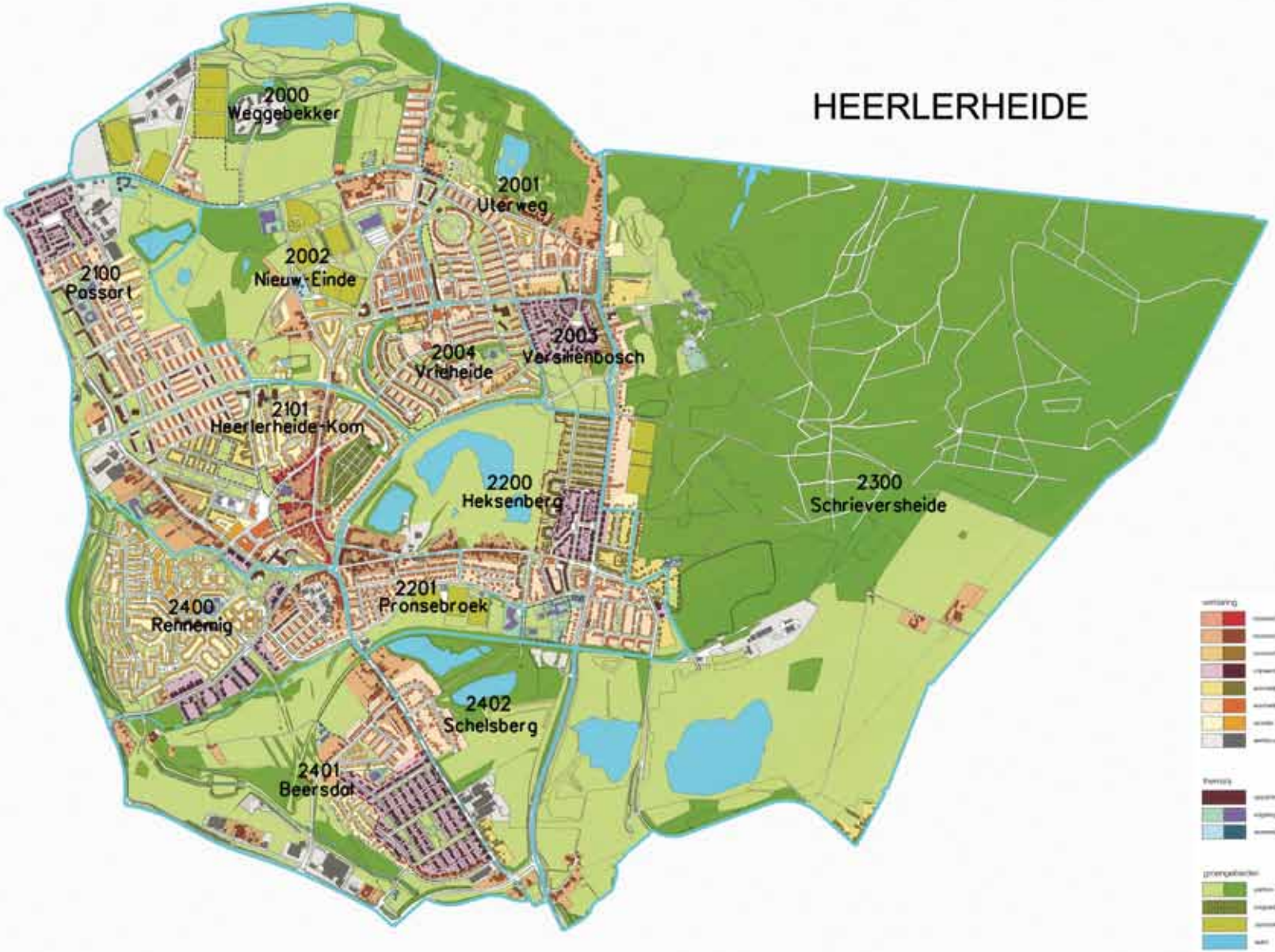
### Economie

In 2008 was  sprake van een absoluut aantal van 209 bedrijfsvestigingen in de wijk Vrieheide – De Stack, waarvan de meeste (33%) zich bevinden in de buurt Vrieheide en de minste in Weggebekker (13%). De belangrijkste sectoren zijn bouwnijverheid, handel en zakelijke dienstverlening.

De werkzame beroepsbevolking in Vrieheide – De Stack is in verhouding met het Heerlense gemiddelde relatief laag (59% tegenover 62%). Het aandeel niet-werkende werkzoekenden is in verhouding tot het Heerlenes gemiddelde relatief hoog (12% tegenover 9%).

fotografie Pascal Moors

# HEERLERHEIDE




**20. Vrieheide-De Stock**
- 2000 Weggebekker
- 2001 Uterweg
- 2002 Nieuw-Einde
- 2003 Versilienbosch
- 2004 Vrieheide

**21. Heerlerheide-Possart**
- 2100 Possart
- 2101 Heerlerheide-Kom

**22. Heksenberg**
- 2200 Heksenberg
- 2201 Pronsebroek

**23. De Hei**
- 2300 Schrieversheide

**24. Rennemig-Beersdal**
- 2400 Rennemig
- 2401 Beersdal
- 2402 Schelsberg

# Buurt bewoners

Maartje Amkreutz
Jo Braeken
Hennie Vranken
Walter Jongenelen

Bewoonster Vrieheide
Maartje Amkreutz, penningmeester Stichting Wijkopbouw Vrieheide

# “Wij moeten schoon schip maken”

“Dit is nou een witte woning. Wij hebben dit huis zeven jaar geleden gekocht en we willen er niet meer weg. Dit is mijn buurt, hier ben ik opgegroeid. Ik ben hier komen wonen toen ik anderhalf was. Als ik uit mijn woonkamer kijk, zie ik mijn ouderlijk huis. Ik wil graag dat mijn kinderen net zo opgroeien in deze wijk als ik heb gedaan.

Het liefst wil ik natuurlijk dat er helemaal geen huizen verdwijnen en dat de buurt er in zijn geheel mooier en beter op wordt, maar ik snap dat niet alle woningen kunnen blijven staan. De openbare ruimte in Vrieheide is gewoon één groot fiasco. Sommige stukken zijn van de gemeente, sommige van de particuliere verhuurder die nog ongeveer vijftien procent in zijn bezit heeft en sommige stukjes zijn niemandsland. Sommige mensen hebben stukken tuin bij hun huis getrokken die ze niet hebben gekocht, andere bewoners hebben stukken tuin die ze wel hebben gekocht niet bij hun huis getrokken. Je zult dus eerst moeten uitzoeken wat nou van wie is. En dan moet hier schoon schip worden gemaakt.
Als Stichting Wijkbeheer Vrieheide zetten wij ons al jaren in om Vrieheide een beetje naar voren te schuiven, omdat de problematiek in de wijk zo groot is. Zelf zijn we bezig om ons huis op te knappen. We onderhouden het goed. Het was ook niet verwaarloosd toen we het kochten. Er was al veel aan opgeknapt. We zouden er nog meer aan willen opknappen, maar we weten niet hoe het allemaal gaat lopen.
Ik heb wel het idee dat de gemeente naar ons luistert. We worden bij overleggen uitgenodigd, maar die lossen niet alle problemen op. Het is bijvoorbeeld vervelend als je buurman geen geld heeft om zijn woning op te knappen, maar daar kun je niemand toe verplichten.
Dat er iets moet gebeuren weten we allemaal. Als de gemeente gewoon eerlijk en duidelijk naar de bewoners toe blijft en hen betrekt bij de dingen die gaan gebeuren, zullen we een heel eind komen.”



Bewoner Vrieheide
Jo Braeken, voorzitter Stichting Wijkbeheer Vrieheide

# “Vrieheide kan zeer zeker overleven”

“Als je het over Vrieheide hebt, denken veel mensen dat het alleen om de witte woningen gaat, maar Vrieheide is veel groter. Er wonen 6000 mensen. De wijk is heel divers. De problemen concentreren zich op de witte woningen, dat wel. Het grote probleem is dat negentig procent van de huizen die eventueel moeten worden gesloopt particulier bezit is. Toen de Vogelaarwijken werden aangewezen, was Vrieheide eigenlijk de meest geschikte wijk voor dat predikaat, maar juist vanwege het grote aantal koopwoningen was dat moeilijk. In de wijk die het uiteindelijk werd, hadden de woningcorporaties veel bezit. Dat was veel gemakkelijker.
AGS Architecten heeft een fantastische visie op de wijk gepresenteerd, maar die kan alleen worden uitgevoerd als men echt iets met die witte woningen wil doen. Er zal een soort opkoopfonds moeten komen, want slechts negentig woningen in Vrieheide zijn verhuurd. Dat zijn over het algemeen ook de woningen die het slechtst zijn onderhouden. Het probleem is dat die huurwoningen tussen de koopwoningen in staan. Het zijn telkens blokken van zes. Dan heb je er vier die verkocht zijn, eentje die verhuurd wordt, weer vier koopwoningen enzovoort. Het probleem is hoe je die uit elkaar moet trekken. Daarnaast moet de openbare ruimte, het groen, veel beter worden onderhouden. Gemeente, provincie en Rijk zullen hier iets moeten doen.
Ik denk dat het wel mogelijk is. Wethouder Lex Smeets heeft in de vorige raadsperiode door heel veel lobbywerk het onderwerp krimp breed op de agenda gekregen. Eberhard van der Laan kwam hier als minister naartoe. Men moet er goed van doordrongen worden dat niet alles om de Randstad draait. Randstaddenken noem ik dat.
Vrieheide kan zeer zeker overleven, maar het zal wel vijftien tot twintig jaar duren voordat de herstructurering is voltooid. We moeten van binnenuit werken, met heel kleine beetjes gaan opknappen. In kleine trajecten aan het fysieke werken, bewoners wijzen op hun verantwoordelijkheid daarin èn werken aan het sociale. Het verval moet worden gestopt.”

Bewoonster Vrieheide
Hennie Vranken

# “Wortels liggen in de mijnen”

“De krimp is hier eigenlijk al begonnen met de mijnsluiting. Toen heeft men de werkgelegenheid verspeeld. Er kwam wel tijdelijk vervangend werk, maar die bedrijven hielden er mee op zodra de subsidie stopte. Veel mensen zijn van ellende naar België en later naar Duitsland gegaan om werk te zoeken.
Wanneer komt krimp? Als men geen bestaansmogelijkheden meer heeft. Jongeren hebben hier weinig te zoeken. Er zijn geen gezinnen meer van twaalf, veertien, zestien kinderen, wat vroeger normaal was.
Wij wonen in Versiliënbosch, een buurt die oorspronkelijk uit mijnwerkerswoningen bestond. Daar is nog een klein aantal van over. Het is van belang dat die blijven staan, ook voor de volgende generaties, want onze wortels liggen in de mijnen. Het zijn mooie huizen, die heel aantrekkelijk waren voor mensen uit andere provincies als Drenthe en Friesland die werk zochten. Mijn vader heeft vroeger nog in een plaggenhut gewoond. Mijn ouders trokken uit geldnood naar Limburg, want daar werd het grote geld verdiend. Toen kwamen ze in zo’n huis. Die mensen zijn nooit meer teruggegaan. Nu zien we jonge mensen die werk zoeken naar het Randstadgebied trekken.
Deze buurt is een kleine vijfentwintig jaar geleden helemaal gerenoveerd. Toen zijn eigenlijk alleen de buitenmuren blijven staan. Er zijn nieuwe daken op de huizen gekomen, bedrading en rioleering zijn vernieuwd en de woningen zijn geïsoleerd. De kwaliteit van de huizen voldoet aan de eisen van vandaag. Als je deze woningen gaat afbreken, is het weggegooid geld. Er staan in Vrieheide nog zoveel flatwoningen die niet aan de hedendaagse eisen voldoen.
Destijds was het misschien een goed idee van de gemeente om ook de minima aan een koopwoning te helpen, maar men heeft verzuimd zich te realiseren dat die mensen geen cent overhielden voor onderhoud. Het gevolg zijn de problemen in het deel van Vrieheide waar de witte woningen staan.
Als het lukt er blokken huizen uit te halen en de rest van de wijk op te knappen, kan Vrieheide heel mooi worden. Dat zal niet eenvoudig zijn.”



Bewoner Vrieheide
Walter Jongenelen

# “De regels moeten worden gehandhaafd”

“Wij zijn in 1985 in de wijk komen wonen, eerst in Vrieheide en vanaf 1993 in Nieuw-Einde. We kenden hier niemand. Door de jaren heen hebben we een vrienden- en kennissenkring opgebouwd en alleen al daarom willen we hier graag blijven.
Er doen al een tijdje geruchten de ronde dat er huizen moeten verdwijnen, maar ik zie dat in onze straat niet zo gauw gebeuren. Het huis dat wij huren is in de jaren ’70 gebouwd. Vorig jaar nog heeft de verhuurder alle daken vernieuwd.
Voor we naar de Tulpstraat verhuisden, woonden we aan de Navolaan in één van de witte woningen. Een groot huis met een ruime tuin, al was het maar omdat de vorige huurder een deel van het openbaar groen had ingepikt. De woonkamer was op de eerste verdieping. Dat was wel een beetje wennen. Onze zoon, die toen zeven was, belde regelmatig aan om te kijken of we er nog waren. Dan moesten we telkens de trap af en als we open deden, stond onze zoon voor de deur die zei: ‘Ah, jullie zijn er nog’.
We hadden een buurman die zijn vrouw sloeg, maar voor de rest hadden wij geen last. Tot die buren gingen verhuizen. Toen kwam er een koppel dat een onderhuurder nam die zijn verhuurders ging terroriseren. Die mensen zijn min of meer gevlucht en de onderhuurder werd hoofdbewoner. Al gauw kwamen daar kinderen van twaalf, dertien jaar ‘spullen’ halen. Drugs. Op een nacht deden concurrerende dealers een inval. Zij sloegen de boel kort en klein. De mobiele eenheid sloop door onze tuin om in een huis verderop een inval te doen.
Mijn vrouw wilde daar weg en zo zijn we naar Nieuw-Einde verhuisd. Het eerste weekend dat we hier bleven slapen, deed de ME een inval bij een buurman schuin aan de overkant. Dat gebeurde daarna nog een paar keer, maar wij hebben daar zelf geen last van ondervonden.
Wat ik zou willen met de wijk Vrieheide? Dat de regels worden gehandhaafd, want iedereen doet hier maar wat. Alles wordt gedoogd. Een wijk waarin alle mensen overeenkomen, dat zou ik willen. Voordat deze wijk opnieuw ontwikkeld is, zal er nog veel water naar de zee stromen. Ik denk dat ik dat niet meer zal meemaken.”

# Het vervolg:
## procesaanpak businesscase Vrieheide

In het meerjarig bestuurlijk programma is Vrieheide als een van de prioritaire wijken benoemd. Gelet op de zeer uiteenlopende problematiek in Vrieheide wordt voor deze wijk niet direct ingezet op uitvoering, maar eerst op een brede oriëntatie die leidt tot een gedragen visie die we ook kunnen realiseren.
Gelet op de grote opgave, werken gemeente Heerlen, Provincie Limburg en Parkstad Limburg samen aan een integrale fysieke, economische en sociaal-maatschappelijke verbeteropgave voor Vrieheide.

De opgave voor Vrieheide is door de samenwerkende partners gedefinieerd als een business case voor een integrale gebiedsontwikkeling. Hierbij vormen ook waardecreatie en maatschappelijk rendement een belangrijke leidraad voor investeringen in fysieke, economische en sociaal-maatschappelijke maatregelen. Uit een eerste globale analyse van de huidige situatie is geconcludeerd dat een samenhangende ontwikkelingsvisie voor de gebiedsontwikkeling van het totale gebied ontbreekt.

De vraag is of Vrieheide een gebied met toekomst is, gelet op de vele zwakke punten. Deze onduidelijkheid maakt het lastig om direct een ruimtelijke/sociaal-maatschappelijke visie voor het gebied op te stellen. Gelet hierop is gekozen voor een tussenstap, de scenariostudie. Op basis van een vijftal scenario's wordt een analyse gemaakt van de kansen, potenties maar ook risico's per scenario. Op basis van dit onderzoek wordt een definitieve bestuurlijke keuze gemaakt voor verdere uitwerking. Conform planning zal in het tweede kwartaal van 2011 een keuze gemaakt worden voor een scenario.

Parallel aan het uitwerkingsproces zullen twee instrumentlijnen verder worden uitgewerkt, deze instrumenten moeten de realisatie van de visie gaan ondersteunen. Het betreft enerzijds juridisch-financieel instrumentarium toegespitst op de specifieke situatie van het particulier bezit. Dit zullen we samen met BMC en relevante stakeholders ( o.a. banken, woningcorporaties, betrokken ministeries en SEV) en andere gemeenten gaan ontwikkelen.
Anderzijds zullen we ook de kennisontwikkeling op het gebied van bewustwording en participatie, zoals deze thans ook al in gang is gezet, verder uitwerken en toepassen op de businesscase.

fotografie Pascal Moors

## Colofon

**Uitgave en realisatie**

Gemeente Heerlen en BMC

December 2010

**Meer informatie**

Gemeente Heerlen: René Roelofsen, 045 5605040

BMC: Ria Waarle, 033 - 496 52 00

Gemeente **Heerlen**

BMC | advies management