



THUIS IN HEERLEN

Tijdelijk wonen in een Magic Mix van doelgroepen



VAN LEEGSTAND NAAR SOCIALE IMPACT

Heldevierlaan 11
6415 SB Heerlen

Het initiatief

‘Thuis in Heerlen’ is een initiatief dat een wezenlijke bijdrage levert aan de diverse uitdagingen waar de gemeente Heerlen zich voor gesteld ziet. Het onderscheidt zich door de combinatie van een aantal oplossingen, waarmee het bijdraagt om aan meerdere knelpunten het hoofd te bieden.

Het initiatief kenmerkt zich door het leveren van een bijdrage aan diverse maatschappelijke opgaven, doordat het:

- Helpt bij het oplossen van leegstand in Heerlen;
- Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat creëert, door opwaardering van gebouw en zijn omgeving;
- Bijdraagt aan de bovenregionale aantrekkingskracht van Heerlen;
- Een aanzienlijk volume aan kantoorfuncties uit de markt haalt;
- Huisvesting realiseert voor bijzondere doelgroepen, die nu nauwelijks woonruimte weet te vinden;
- Een bouwimpuls creëert met wooneenheden die aansluiten op de marktvrage;
- Helpt bij de realisatie van doelen, zoals de gemeente die heeft gesteld in de Regionale Woonvisie;
- Op wijkniveau bijdraagt aan sociale cohesie;
- Aan onderwijsinstellingen kansen biedt voor innovatie in het onderwijsprogramma;
- Kansen biedt voor het optimaliseren van parkeervoorzieningen in de wijk;
- Een uitvalsbasis creëert voor innovatie-initiatieven in de jeugdzorg, in de combinatie met onderwijs.

‘Thuis in Heerlen’ is gericht op het ontwikkelen en realiseren van een woonzorgcomplex voor een Magix Mix van jongere bewoners.

Een woonvorm waar naast wonen ook ruimte is om te leren en recreëren. Een concept dat aansluit bij de huidige behoefte in de markt. Gelet op de doelgroepen heeft de huisvesting bij voorkeur een tijdelijk karakter.



‘Thuis in Heerlen’ is vooral gericht op bijzondere doelgroepen, waarbij het creëren van een aantrekkelijk leefklimaat het uitgangspunt is voor het woonzorgconcept.

Door de combinatie van wonen met recreatieve, educatieve en sociale functies wordt een aantrekkelijk leefklimaat gecreëerd. Ervaringen uit de praktijk wijzen uit dat dit voor de bewoners bijdraagt aan het thuisgevoel. In dit plan wordt een leegstaand voormalig kantoorpand getransformeerd naar een woonfunctie voor diverse kwetsbare en urgente doelgroepen. Een mooi herbestemmingsproject met maatschappelijke impact. Een bijzondere mix in Heerlen, oftewel ‘Thuis in Heerlen’.

Magic Mix

Het woonzorgcomplex bestaat uit de Magic Mix van functies en doelgroepen. De mix komt tot stand dankzij de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen op het gebied van zorg, health en care, ontwikkeling, begeleid wonen en andere woonzorgvormen.

Het gebouw staat open voor initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan een dynamisch woonklimaat met interactie tussen bewoners, bezoekers en buurtgenoten.



De Magic Mix is een woonvorm waarin verschillende doelgroepen bewust gemengd worden gehuisvest.

De variatie zorgt voor dragende en vragende bewoners. De vragende bewoners zijn bewoners die begeleiding en zorg nodig hebben, de dragende bewoners zijn bewoners die deze begeleiding kunnen bieden of op andere wijze positief bijdragen aan het concept van ‘Thuis in Heerlen’.

Van leegstand naar sociale impact

Uitgangspunt van dit plan is het realiseren van sociale impact op een bijzondere plek in Heerlen.



Het betreft de herbestemming van het voormalig UWV-gebouw, gebouwd in 1976 als verblijfsobject met kantoor- en onderwijsfunctie.

Vanwege het ontbreken van marktvraag voor deze functie, is er sprake van langdurige leegstand.

Gezien de omvang van de leegstandsproblematiek in Heerlen, betekent de oplossing ervan een forse maatschappelijke uitdaging. Met de transformatie van dit gebouw levert dit plan een substantiële bijdrage aan de oplossing van dit probleem, door het uit de markt halen van een aanzienlijk volume aan kantoorfunctie.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van 7518 m² en bestaat uit 2 delen, een laagbouw met 2 verdiepingen en een hoogbouw met 6 verdiepingen (inclusief kelder).

De eerste twee verdiepingen van beide bouwdelen zijn centraal verbonden. Er zijn op iedere verdieping kantoorruimten, spreekkamers en sanitaire voorzieningen. Op de eerste verdieping van de laagbouw bevindt zich een centrale keuken. Het gebouw heeft één binnen- en twee buitentrappenhuizen en twee centrale liften. Het gebouw leent zich uitstekend voor aanpassing naar de beoogde nieuwe gebruiksvorm, waarbij huisvesting van verschillende doelgroepen (Magic Mix) in combinatie met bewegen en beleven, leren en recreëren centraal staan.

De wijk en omgeving

Binnen het stadsdeel Heerlen-Stad ligt de wijk Meezenbroek - Schaesbergerveld - Palemig (GMS). Deze wijk ligt aan de oostzijde van de stad, op loopafstand van Heerlen-Centrum en grenst direct aan de Brunsummerheide. De wijk heeft ruim 6.000 inwoners, en heeft een breed scala aan onderwijsinstellingen, sportfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen, allemaal binnen een straal van zo'n 500 meter vanaf de Heldevierlaan. De wijk is goed bereikbaar via openbaar vervoer (centrale bus- en treinstations liggen op loopafstand), maar is ook uitstekend bereikbaar via een directe aansluiting op de binnenring van Heerlen en de uitvalswegen naar snelweg A76.

Regionale woonvisie

Het initiatief sluit aan de bij regionale woonvisie van de Gemeente Heerlen. Deze woonvisie beschrijft dat gemeente Heerlen meer ruimte wil bieden voor het creëren van tijdelijke woonruimten, bij voorkeur in de binnenstad. Voor de wijk Heerlen-Stad, waartoe GMS behoort, heeft de gemeente in het kader van de Regiodeal een integrale aanpak voorgesteld en aansluiting op het wijktransformatieplan.

Gemeente Heerlen is geselecteerd om voor de bouwimpuls structureel wooneenheden toe te voegen, met name in het centrum van Heerlen. Dit gebouw valt binnen het aandachtsgebied en voldoet aan de randvoorwaarden.

De initiatiefnemers herbestemmen het voormalig UWV kantoor tot een woonzorgproject waarbij ontmoeting en positieve gezondheid centraal staat. De verbinding tussen wonen en zorg krijgt hierdoor een unieke impuls en dient als voorbeeld voor projecten met oog voor de bijzondere doelgroepen en de uitgangspunten in de regionale woonvisie.

Uitvoering van dit plan vraagt geen financiële overheidsbijdrage of aanvullende voorzieningen, enkel de medewerking van de gemeente tot het mogelijk maken van de huisvesting van de doelgroepen die nu nauwelijks plek vinden.

Kwantitatieve woonopgave

Een van de opgaven vanuit de woonvisie van gemeente Heerlen is om meer gedifferentieerde en kwalitatief goede woningvoorraad te creëren. De kwantitatieve woonopgave kan bepaald worden op grond van de bestaande woningvoorraad, het aantal huishoudens en de bestaande plancapaciteiten met elkaar in verband te brengen. Tegen de achtergrond van de waarschijnlijke huishoudensontwikkeling in de gemeente Heerlen kunnen we dan niet anders dan concluderen dat er overschot ontstaat, op het moment dat alle plannen gerealiseerd zouden worden. Het is dus zaak om de behoefte naar de beoogde woningen in deze context te bezien en te zorgen dat er in kwalitatief opzicht een match ontstaat tussen vraag en aanbod. Niet meer van hetzelfde bijbouwen dus, maar voorzien in een huisvestingsbehoefte waarbij de vraag op dit moment (en in de toekomst) gelijk is aan of groter is dan het aanbod, ook als andere woningbouwplannen in deze afweging worden meegenomen. 'Thuis in Heerlen' voldoet aan deze vereiste en brengt partijen en disciplines tussen wonen en zorg samen.

Marktbehoefte

Zoals ook in de woonmonitor van gemeente Heerlen is beschreven zijn er tekorten aan woonruimten voor de volgende doelgroepen: eenpersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden en senioren, sociale en middenhuur, woonurgente en arbeidsmigranten. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat huisvesting voor deze doelgroepen in de regio niet tot nauwelijks beschikbaar is. Dit heeft enerzijds te maken met de betaalbaarheid van de woningen en anderzijds wordt deze huisvestingsopgave "opgelost" met tijdelijke bewoning en/of leegstandsbeheer. In sociaal opzicht en ook met het oog op de kwaliteit van de aangeboden woningen is dit niet de meest gewenste situatie, echter wegens gebrek aan beter zit er voor deze doelgroep meestal niets anders op. Met de realisatie van de woningen voor betaalbare, tijdelijke huisvesting in 'Thuis in Heerlen' willen de initiatiefnemers hier verandering in brengen.

Eén van de beoogde doelgroepen in 'Thuis in Heerlen' zijn jongeren die begeleid wonen in het kader van zelfstandigheidstraining. Dit sluit aan bij de regionale woonvisie, waarin de gemeente beschrijft: "Jongeren tussen 18 en 23 jaar die in de periode voor hun 18e in een GGZ-instelling, een jeugdzorginstelling of in een pleeggezin hebben doorgebracht, verdienen hierin volgens de gemeente Heerlen bijzondere aandacht." Geconstateerd wordt dat er in de wijk GMS veel jongeren wonen, maar dat de participatie op de arbeidsmarkt laag is.

Een andere doelgroep zijn de spoedzoekers. Mensen die vanwege wijziging in (gezins)omstandigheden snel, veelal voor een korte periode, over een nieuwe huisvesting dienen te beschikken en dan bij voorkeur in een betaalbare woning met voldoende sociale contacten met andere bewoners. Dit laatste, omdat deze spoedzoekers door de gewijzigde situatie in de regel wel eens "uit het zicht" kunnen raken. In de woonvisie geeft de gemeente Heerlen aan: "Mensen met een urgente woonbehoefte, die via de reguliere systemen tussen wal en schip vallen, moeten tijdig een woning kunnen vinden" en stelt voor dat deze huisvestingsopgave gespreid over de wijken plaatsvindt.



De doelgroepen

Jongeren onderweg naar zelfstandig wonen

Vanaf 18 jaar moeten jongeren, die in de periode voor hun 18e in een GGZ-instelling, een jeugdzorginstelling of in een pleeggezin hebben doorgebracht, in principe zelfstandig gaan wonen. Deze jongeren hebben dan behoefte aan goedkope woningen. Naast woonruimte hebben deze jongeren vaak ondersteuning nodig op het gebied van huisvesting en begeleiding naar zelfstandigheid, om zo te voorkomen dat ze dakloos raken of anderszins in problemen komen. 'Thuis in Heerlen' is dan de basis om deze jongeren hierin te begeleiden.

Urgente doelgroepen

Urgente doelgroepen zijn een kwetsbare doelgroep op de woningmarkt. Mensen die met spoed behoefte hebben aan andere, vaak tijdelijke, woonruimte. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om mensen in scheiding, statushouders, slachtoffers van huiselijk geweld, mensen met een ernstige ziekte of handicap, mensen die uit huis geplaatst worden. Door de kwetsbare positie, hebben zij vaak behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning, zonder hoge eisen aan de woning. Het aanbod hiervan is echter zeer beperkt in Heerlen. 'Thuis in Heerlen' biedt voor deze mensen woonvormen aan. De woningen kunnen gezien worden als doorstroomwoningen.

Tijdelijke werknemers

Ook vanuit internationale werknemers is er huisvestingsvraag. Hun wens is anders dan die van expats. Zij zoeken goedkope tijdelijke woonruimte. De zorg voor kamerverhuur betreft ook deze groep. De gemeente wil dat deze woonruimtes aan minimale kwaliteitseisen voldoen, zodat mensen veilig en gezond wonen, maar ook dat de overlast voor de omgeving tot een minimum beperkt blijft. De internationale werknemers kunnen ook werknemers in de zorg zijn, 'Thuis in Heerlen' combineert op deze wijze wonen en werken.

Studenten en Kenniswerkers

'Thuis in Heerlen' is er ook voor studenten en kenniswerkers, zorgpersoneel in opleiding. Ook zij hebben de woning meestal voor een relatief korte periode nodig. In de regionale woonvisie richt de gemeente zich op kwalitatieve goede huisvesting voor kenniswerkers en studenten. Deze doelgroep is welkom op voorwaarde dat de bewoners een positieve bijdrage leveren door vrijwilligerswerk.

Woningen zorgprofessionals

De zorg kampt met grote personeelstekorten. Diverse zorginstellingen werken inmiddels met buitenlandse krachten. 'Thuis in Heerlen' biedt los van werkgelegenheid huisvesting voor buitenlandse krachten waardoor zorgdragers dichtbij de zorgvragers leren en wonen. Hierdoor is de zorgorganisatie een interessante werkgever voor buitenlandse werknemers. Win-win situatie voor zorgverlener, zorgvrager en de professional.

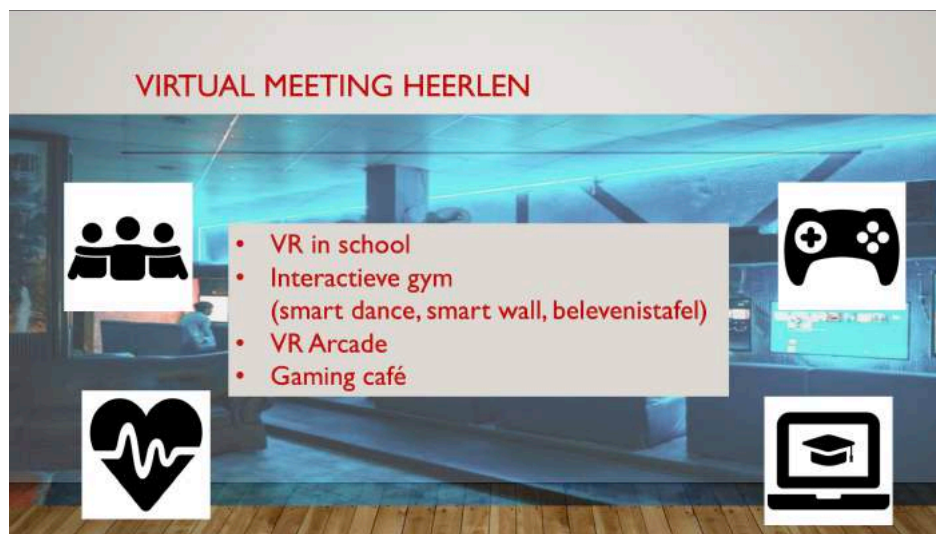
Gescheiden ouders

14% van de Heerlenaren is gescheiden, de kans dat een huwelijk strandt in Heerlen is volgens het CBS 40%. Woonruimte vinden in de buurt van de kinderen is moeilijk en dat leidt vaak tot veel extra spanningen. 'Thuis in Heerlen' biedt mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting, waardoor gescheiden ouders rustig kunnen werken aan de volgende stap.



Recreatie

Virtual meeting Heerlen (= voorlopige werknaam) is een ontmoetingsplek voor diverse doelgroepen. Er zijn grote ruimten met diverse interactieve voorzieningen en e-sportsfaciliteiten. Diverse doelgroepen kunnen er terecht om te recreëren. Er zijn sportieve activiteiten, kunt er samen gamen, virtual reality beleven of gewoon gezellig samen zijn met leeftijdgenoten in een aansprekende omgeving. Het is een eigentijdse, multifunctionele accommodatie die met een variatie aan e-sportconcepten en inrichtingsvarianten inspelt op verschillende recreatieve toepassingsvormen. Een aantrekkelijke ontspanningsplek met activiteiten die aansluiten bij de interesse van de beoogde doelgroepen.



Educatie

Ook onderwijsinstellingen kunnen in Virtual Meeting Heerlen terecht voor sportieve en educatieve activiteiten. Het kan bijvoorbeeld worden gebruikt om meer variatie te brengen in het aanbod aan sportlessen, of voor de bredere toepassingsmogelijkheden van virtual reality-systemen voor onderwijsdoeleinden.

Zorg

Jeugdzorginstelling Jens onderzoekt de nieuwe initiatieven waarbij zorg en onderwijs worden gecombineerd. Virtual Meeting Heerlen kan een uitvalsbasis zijn voor deze vernieuwende aanpak in de jeugdzorg, en als vindplaats dienen voor (schoolgaande) jongeren.

Door de combinatie van bovenstaande toepassingen trekt Virtual Meeting Heerlen verschillende doelgroepen aan, waarmee het invulling weet te geven aan zowel de piek- als ook de daluren.

De invulling

In de hoge toren wordt de Magic Mix gerealiseerd, met in de centrale ontvangstruimte een baliefunctie met huiselijk ingerichte werk- en instructieplekken. In de laagbouw vindt Virtual Meeting Heerlen zijn plek. Dit is een multifunctionele ontmoetingsruimte voor recreatieve of educatieve activiteiten, of voor een gezellig gesprek met een kopje koffie en een kleine versnapering of een gezonde hap. Deze worden bereid in de keuken op de eerste verdieping. Op de eerste etage zijn tevens multifunctionele ruimten voorzien voor e-sport of culturele activiteiten. Wijkactiviteiten en initiatieven vanuit bewoners kunnen plaats vinden in het recreatiegedeelte Virtual Meeting Heerlen.

Zo draagt de ontmoetingsplek bij aan de sociale cohesie. Het concept biedt letterlijk en figuurlijk een podium, voor kleinschalige musicals, optredens en andere sociale en culturele initiatieven.

Naast een recreatieve, educatieve en sociale ontmoetingsfunctie zorgen deze onderdelen ook voor werkgelegenheid, leerwerktrajecten/stageplekken en praktijk- en onderzoeksopdrachten op het gebied van zorg, welzijn, horeca, business, kunsten en muziek etc.. Onderlinge samenwerking is hierin het sleutelwoord.

Het programma

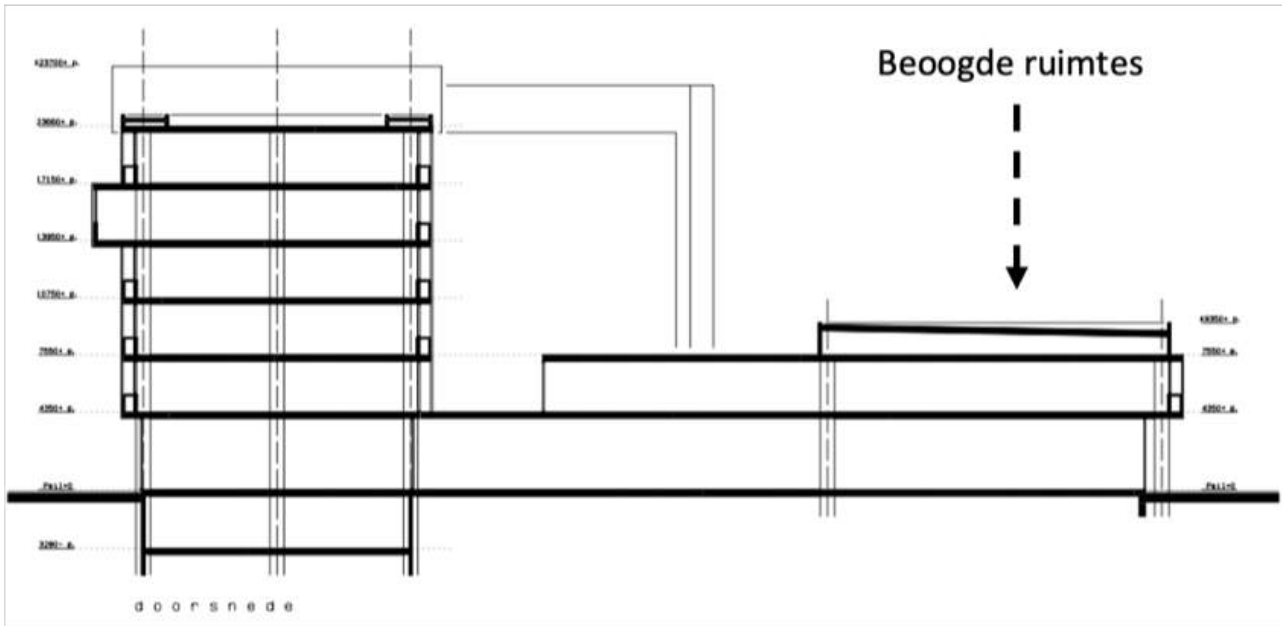
Het voorgestelde huisvestingsprogramma bestaat uit de realisatie van circa 83 zelfstandige studio's. Per verdiepingen zijn er 7 studio's van 30 m² GBO en 6 studio's van 50 m² GBO. Voor het merendeel betreft het zelfstandig te huren studio's waarvan de huurprijzen respectievelijk € 360 en € 540 per maand bedragen. De studio's worden geheel voorzien van stoffering en meubilering, dat is immers een absolute must bij tijdelijke huisvesting. Deels worden de studio's geclusterd verhuurd voor bepaalde doelgroepen.

Bij de huurprijsbepaling is duidelijk rekening gehouden met de betaalbaarheid van de woningen. Uit onderzoek is gebleken dat in Heerlen woningen van een goede kwaliteit in dit prijssegment maar zeer beperkt beschikbaar zijn; zelfs dat hier een tekort aan bestaat. Veelal is men in dit prijssegment aangewezen op corporatiebezit en zijn de toewijzingscriteria bepalend voor de huisvesting van de betreffende persoon. De nieuw te realiseren woningen kunnen zodoende in het kader van beschikbaarheid hier een oplossing bieden. De huurprijs voor de studio's van 30 m² zit immers onder de huurtoeslaggrens tot 23 jaar. Zodoende komt de bewoner in kwestie dan in aanmerking voor huurtoeslag.

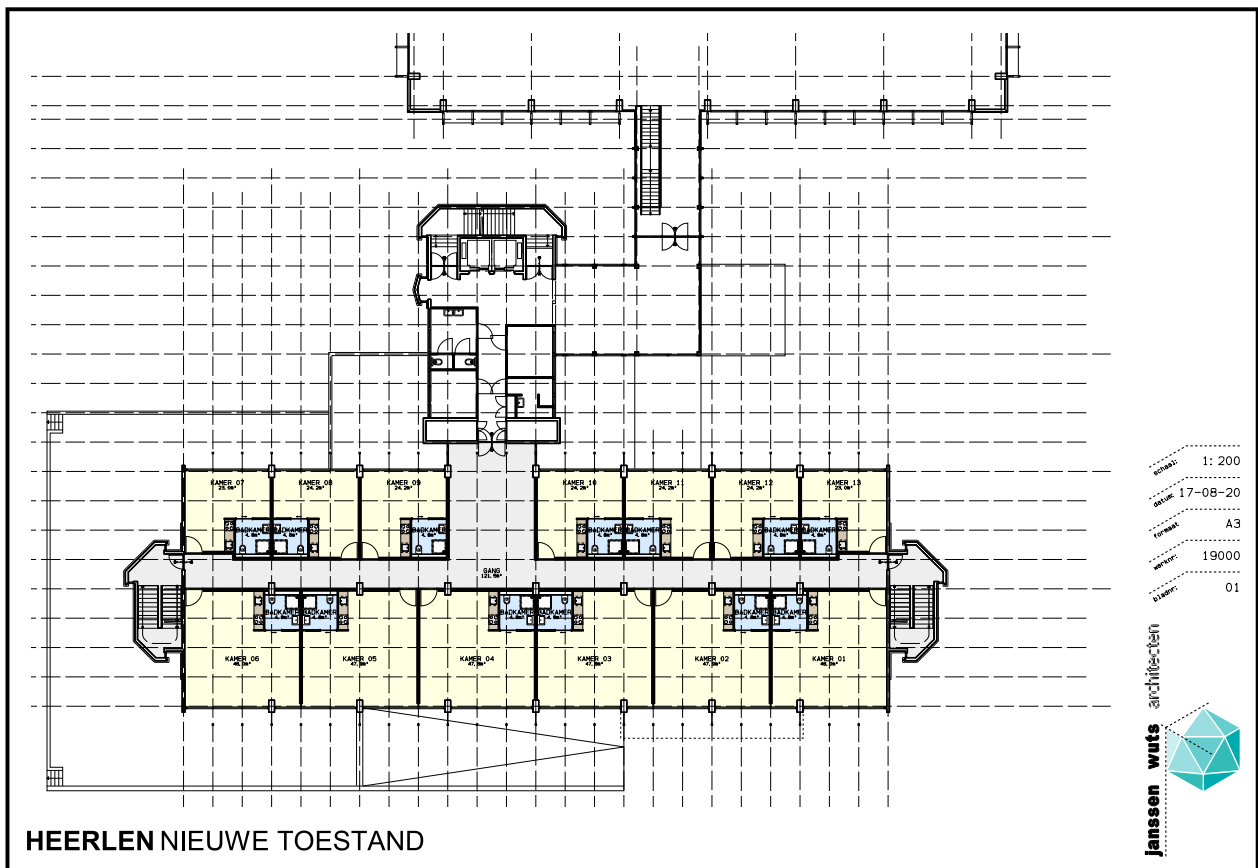


Ontwerp en indeling

Aan de linkerzijde de woontoren met zes verdiepingen en een kelder, in het midden een centrale ontvangstruimte en aan de rechterzijde de laagbouw met twee verdiepingen.



De indeling met studio's is op de verdiepingen in de woontoren zoveel mogelijk identiek. Op de begane grond zijn iets meer studio's, 18 in plaats van 13 stuks.



Bouwkwaliteit

In het kader van de transformatie naar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wordt het gebouw gerenoveerd. Hierbij krijgt het gebouw een opwaardering wat betreft brandveiligheid en vluchtwegen, zodat deze voldoen aan de eisen die van toepassing zijn voor de woonfunctie. De in het gebouw aanwezige asbest wordt verwijderd, en de installaties worden vervangen zodat ook deze voldoen aan de voor de nieuwe functie vigerende eisen. Ook de gevels krijgen een facelift, die het gebouw een aantrekkelijke look en feel geven.

De 83 studio's worden gerealiseerd als zelfstandige woonruimtes met eigen douche, wc en kitchenette. De woningen voldoen aan de vigerende geluidseisen en er is aandacht voor voldoende daglichttoetreding. Met twee liften heeft de woontoren een extra luxe.

De groenstrook rond het pand wordt omgevormd naar een huiselijke tuin waar de bewoners heerlijk buiten kunnen loungen, en zelfs -voor wie dat wil- eigen groenten kunnen telen. In overleg met de buurt worden de parkeervoorzieningen geoptimaliseerd, zodat het parkeren minder druk legt op de openbare ruimte in de omgeving van het gebouw.

De Virtual Meeting in de laagbouw is niet alleen een e-sportbar, maar wordt opgezet als een ontmoetingsruimte voor de buurt. Ook de bewoners kunnen er terecht voor een gezellig samen zijn met een hapje en een drankje, en voor het organiseren van kleinschalige sociale en culturele evenementen.

Huurders

Onderstaande partijen hebben aangegeven als het ware staan te popelen om naar deze locatie te komen, mits ook de gemeente duidelijkheid biedt door haar medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingswijziging, die deze transformatie mogelijk maakt.

o XONAR

Xonar heeft bevestigd serieuze belangstelling te hebben voor de huur van ongeveer 10 tot 15 studio's. Momenteel voert Xonar een haalbaarheidsanalyse uit naar deze inzet van deze woonvorm als alternatieve plek voor hun huidige locatie in Kerkrade.

Over XONAR:

Xonar is een aanbieder van Jeugd & Opvoedhulp Vrouwenopvang & Hulpverlening en Transculturele Hulp en biedt hulp in Limburg aan kinderen en jongeren van 0-23 jaar en hun ouders. Voorts biedt XONAR een breed aanbod van lichte tot zware hulp (ambulant, daghulp en verblijf) met specifieke expertise op trauma, crisis en autisme. XONAR richt zich met name op die kinderen, gezinnen, vrouwen en vluchtelingen die ernstige gedragsproblemen en meervoudig complexe problematiek hebben en voor wie de veiligheid in het geding kan zijn.

o SPOTS4YOU

Spots4You (voorheen Camelot Vastgoedbeheer) heeft bevestigd een samenwerking te willen aangaan, waarin zij zorg draagt voor de verhuur en het beheer van de woningen. Tevens treedt zij op als aanspreekpunt voor dagelijks beheerzaken, voor de individuele bewoners en ook voor de zorgorganisaties die een geclusterd deel van de studio's huren. Spots4you is tevens de verbindende schakel in de markt voor de zorgorganisaties die de woningzoekenden ondersteunt bij het vinden van een tijdelijke huurwoning.

Over Spots4you:

Spots4you is een vastgoedbeheerder die landelijk actief is en met name gespecialiseerd in de huisvesting voor studenten, micro-living en bijzondere doelgroepen. Spots4you verhuurt en beheert complexen in haar eigendom, maar ook voor derden. Dit laatste als de doelgroep en het werkgebied aansluiten bij haar bestaande portefeuille en de verhuur van de betreffende woningen zodoende kansrijk wordt geacht. Dit is een voorwaarde die door Spots4you strikt wordt gehanteerd, want deze strategie heeft er met name toe bijgedragen dat de vastgoedportefeuille van Spots4you de afgelopen jaren aanzienlijk is gegroeid.

De opgave is Spots4you op het lijf geschreven: tijdelijke en betaalbare bewoning, een hoge mutatiegraad, begeleiding in het vormen van een hechte gemeenschap, het ontwikkelen van nieuwe initiatieven; dit zijn de uitdagingen die zij kennen uit de dagelijkse praktijk met vergelijkbare en multifunctionele (studenten)complexen in onze beheerportefeuille.

Spots4you werkt met een verhuurteam bestaande uit een dedicated beheerteam met een recruitmentteam (werving) en bewonerszaken (beheer) op locatie.

Spots4you heeft veel ervaring in de rol van beheerder en weet als geen ander dat er steeds gezocht moet worden naar een goede balans tussen regels en vrijheden om ieders betaalbaar woonplezier te garanderen. In het nieuwe huisvestingsconcept is de rol van de exploitant dan ook niet alleen praktisch, maar juist ook faciliterend, stimulerend en begeleidend. Het Spots4you-concept is ontstaan uit de overtuiging dat betrokkenheid van bewoners zorgt voor 'ownership' en verantwoordelijkheid voor elkaar en de woonomgeving. Er worden commissies benoemd die zorgen voor het plannen van activiteiten en dragen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de multifunctionele en gezamenlijke ruimten. Ook de woongroepen spelen een belangrijke rol in het beheer. Een aanpak die perfect aansluit bij de visie van 'Thuis in Heerlen'.

Tijdlijn

Het initiatief voor 'Thuis in Heerlen' is medio 2020 gestart vanuit de eigenaar van het gebouw, De Raekt Vastgoed. Tot eind 2020 zijn er verkennende gesprekken gevoerd met diverse marktpartijen om vanuit de zorgvraag van de markt, de raakvlakken met het gebouw in zijn omgeving, de goed bij elkaar aansluitend doelgroepen te vinden, en tot de Magic Mix te komen. Vanaf begin 2021 wordt ook de bereidheid van gemeente Heerlen onderzocht om planologisch medewerking te verlenen aan de transitie van het gebouw: van kantoorfunctie naar gecombineerde woonzorg- en ondersteunende functies.

Zodra het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat er voldoende draagvlak vanuit markt en gemeente is voor de beoogde transitie zal de tweede helft van 2021 nodig zijn voor het verder door ontwikkelen van de concepten naar plannen, ontwerp en businesscase, en de passende bestemmingswijziging en bouw- en exploitatievergunningen.

In het najaar van 2021 zal de verbouwing van het gebouw en de inrichting van het terrein plaatsvinden. Rond het voorjaar van 2022 is de verwachting dat de deuren van 'Thuis in Heerlen' kunnen openen.