

**INFORMATIEBRIEF AAN DE RAAD:
DE WOONBRIEF**

Aan: de gemeenteraad van Kerkrade en
de commissieleden van de commissie
GEZ

Gemeente Kerkrade

Markt 33, 6461 EC Kerkrade

Postbus 600, 6460 AP Kerkrade

www.kerkrade.nl

gemeentehuis@kerkrade.nl

Telefoon 14 045

Datum 15 juli 2026

Zaaknummer

Uw kenmerk

Ambtenaar

Bijlage(n)

3

Ons kenmerk

26u0007502

Onderwerp: Woonbrief 2026

Geachte raads- en commissieleden,

De periode waarin de woonopgave in Kerkrade vooral in het teken stond van krimp ligt inmiddels al meerdere jaren achter ons. Opeenvolgende woningbehoefteonderzoeken bevestigen jaar op jaar dat de behoefte aan woningen groeit en dat deze ontwikkeling zich voortzet. Daarmee is de opgave verder verschoven naar het realiseren van voldoende, passende en toekomstbestendige woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Daarbij wordt tevens ingezet op het aantrekken van nieuwe gezinnen en blijft het behoud en de versterking van de leefbaarheid in de wijken een belangrijk uitgangspunt binnen de woonopgave.

Om invulling te geven aan deze opgave wordt in Kerkrade volop gewerkt aan de vernieuwing van de woningvoorraad. Sloop, herstructurering en nieuwbouw zijn in de hele stad zichtbaar. Zo worden verouderde woningen vervangen door kwalitatief betere en toekomstbestendige woningen en wordt met de huidige woningbouwprogrammering tegelijkertijd een substantiële netto toevoeging van woningen gerealiseerd.

Deze Woonbrief 2026 geeft een overzicht van de voortgang van deze brede woonopgave in 2025-2026. De uiteenlopende onderwerpen laten zien wat er speelt en hoe de gemeente samen met haar partners werkt aan een gevarieerde, veerkrachtige en aantrekkelijke woonstad, met een woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van huidige en toekomstige inwoners

Raadsinformatieavond 2 september 2025

In 2025 is ervoor gekozen om in plaats van een raadsinformatiebrief een raadsinformatieavond te organiseren over het beleidsveld wonen. Tijdens deze bijeenkomst is onder meer de relevante wetgeving, de woonvisie en het woonbeleid in brede zin nader toegelicht.

Daarbij zijn de onderwerpen die normaliter in de Woonbrief worden opgenomen, in samenhang gepresenteerd.

De presentatie is beschikbaar via [Openbare informatiebijeenkomst](#) en kan door (nieuwe) raadsleden worden geraadpleegd.

Hoofdoel woonbeleid

Het verbeteren van de leefbaarheid in wijken vormt het centrale doel van het woonbeleid in Kerkrade. Om dit doel te bereiken, is het beleid gericht op het realiseren van een betere balans binnen de stad. Daarbij wordt gestreefd naar een gezonde sociaaleconomische mix, wat onder meer inhoudt dat er aandacht is voor een gevarieerde samenstelling van bewoners en een divers aanbod aan woningtypen. Deze uitgangspunten zijn onder andere vastgelegd in de woonvisie en de omgevingsvisie, waarop hierna nader zal worden ingegaan.

Woonvisie

Op 31 mei 2023 is de vigerende woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie is zowel regionaal als lokaal opgesteld. De woonvisie is in te zien via deze link: [Gemeenteraad](#).

De woonvisie vormt het kader voor het gemeentelijk woonbeleid en richt zich op het realiseren van evenwichtige, toekomstbestendige en leefbare wijken. Daarbij wordt integraal gestuurd op zowel de kwaliteit van de woningvoorraad als de samenstelling daarvan. Het gaat niet alleen om nieuwbouw en herstructurering, maar juist ook om de juiste balans tussen woningtypen, prijsklassen en doelgroepen.

In de uitvoering ligt de nadruk steeds meer op het versterken van de sociaaleconomische balans in wijken. Dit betekent dat bij toevoegingen aan de woningvoorraad gericht wordt ingezet op differentiatie, bijvoorbeeld door het toevoegen van middenhuur- en koopwoningen in gebieden met een relatief groot aandeel sociale huur. Hiermee wordt gewerkt aan een betere verhouding tussen draagkracht en ondersteuningsbehoefte.

Door de komst van de Omgevingswet in 2024 zal de woonvisie worden vervangen door een woonprogramma en moet gezien worden als de nadere uitwerking van het thema 'Wonen' uit de omgevingsvisie. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Omgevingsvisie

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden en introduceert een nieuw stelsel voor beleid in de fysieke leefomgeving. Binnen dit stelsel zijn overheden verplicht een omgevingsvisie vast te stellen, waarin de lange-termijnambities worden vastgelegd. De Omgevingsvisie Kerkrade 2050 vormt het integrale toekomstkader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is op 24 november 2025 vastgesteld. Binnen de omgevingsvisie worden vier hoofdlijnen onderscheiden: de meergeneratiestad, de leefbare stad, de werkende stad en de klimaatbestendige stad. Gezamenlijk sturen deze op een stad waar wonen, werken en leven in balans zijn. Centraal uitgangspunt is het realiseren van gemengde wijken met een goede balans tussen woningbouw, leefbaarheid en sociale samenstelling.

Onder deze omgevingsvisie worden programma's uitgewerkt, waarin concrete maatregelen en acties zijn opgenomen. Eén van deze programma's is het woonprogramma (volkshuisvestingsprogramma).

Op dit moment beschikt de gemeente nog over een woonvisie. Deze woonvisie sluit inhoudelijk, met name ten aanzien van het streven naar gemengde en evenwichtige

wijken, nauw aan bij de omgevingsvisie. In afwachting van de verdere uitwerking van het woonprogramma wordt de woonvisie daarom gebruikt als voorlopige invulling van het volkshuisvestingsbeleid.

Dit sluit tevens aan bij de ontwikkelingen rondom de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting deze zomer in werking zal treden en waarin het volkshuisvestingsprogramma als instrument binnen de Omgevingswet wordt verankerd en de huidige woonvisie op termijn wordt vervangen door een verplicht volkshuisvestingsprogramma.

Omdat de vigerende woonvisie een regionale woonvisie is met lokale uitwerking, zal dit proces ook regionaal worden opgestart onder de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering. Daartoe zal in het najaar van 2026 gestart worden met de selectie van een adviesbureau. De eerste stap is om te inventariseren in hoeverre de vigerende woonvisie voldoet aan de eisen van de nieuwe wetgeving en welke aanvullingen of actualisaties nodig zijn.

Woondealafspraken

In de Woondeal Limburg, voor de periode 2023 – 2030, zijn tussen het Rijk, de provincie Limburg, de Limburgse gemeenten en woningcorporaties, afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en het verbeteren van de balans op de woningmarkt. Daarbij is als uitgangspunt genomen, dat ongeveer 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat, 40% uit middenhuur en betaalbare koop, en 30% uit duurdere huur- en koopwoningen (e.e.a. conform de aanstaande wet Regie op de Volkshuisvesting, zie hierna). Deze verdeling draagt niet alleen bij aan een evenwichtiger woningbouwprogramma, maar ook aan de bredere ambitie om op termijn toe te werken naar een meer gebalanceerde totale woningvoorraad en sociaaleconomische samenstelling binnen gemeenten en regio's. Dat wil zeggen dat iedere gemeente uiteindelijk in haar totale woningvoorraad naar deze verdeling moet toewerken. De woningprijsklassen zijn als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Voor gemeenten zoals Kerkrade, waar het aandeel sociale huur met circa 46% aanzienlijk hoger ligt dan het gewenste evenwichtsniveau van 30%, is het juist van belang om dit aandeel doelgericht te verminderen. Van de totale woningvoorraad is circa 32% sociale huur in bezit van woningcorporaties en circa 14% sociale huur in particulier bezit.

Vanuit de ambitie om te komen tot een meer evenwichtige woningvoorraad wordt ingezet op een verdere differentiatie van het woningaanbod. Daarbij ligt de nadruk op het toevoegen van middenhuur, betaalbare koop- en duurdere koopwoningen, zodat de woningvoorraad beter aansluit bij de uiteenlopende woonbehoeften en een meer evenwichtige sociaaleconomische samenstelling van de stad wordt bevorderd. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en met nadrukkelijke aandacht voor de positie van de corporaties en de huidige bewoners. Juist omdat rekening moet worden gehouden met deze belangen en verantwoordelijkheden, kan een snelle afbouw niet worden geforceerd. Daarom moet worden gekozen voor een zeer geleidelijke en zorgvuldige reductie van sociale huur.

Veerkrachtkaarten

Veerkrachtkaarten geven inzicht in de sociaaleconomische en fysieke kracht van wijken. Daarbij wordt onder meer gekeken naar leefbaarheid, woningvoorraad, sociaaleconomische positie en de balans in de bevolkingssamenstelling. Uit deze kaarten blijkt dat wijken met een meer evenwichtige woningvoorraad doorgaans sterker en veerkrachtiger zijn dan gebieden met een hoge concentratie sociale huur.

De meest recente veerkrachtkaarten uit 2024 laten zien dat de veerkracht in delen van Kerkrade iets verbeterd is (minder rood kleurt) ten opzichte van de veerkrachtkaarten uit 2022 die u kent van de aanvraag Wbmgp. In bijlage 2 zijn de veerkrachtkaarten betreffende overlast en onveiligheid van deze twee jaren afgebeeld. De gemeente heeft reeds veel sloop en nieuwbouw gepleegd om de woningvoorraad en sociaaleconomische balans in wijken te versterken. Een voorbeeld waar dit op grote schaal is gebeurd, is Rolduckerveld. Hier is de veerkracht duidelijk verbeterd. Ook in de buurten Bleijerheide, Nulland, Eygelshoven-Kom en Gracht zijn de veerkrachtverbeteringen duidelijk zichtbaar. Tegelijkertijd betreft dit een tussenstand. Er wordt de komende jaren nog verder gewerkt aan het versterken van deze en andere buurten in Kerkrade.

Woonoffensief

Het woonoffensief is een brede aanpak van de gemeente om de woningbouw te versnellen en tegelijkertijd de leefbaarheid en kwaliteit van wonen te verbeteren. Centraal staat het realiseren van voldoende, passende en kwalitatief goede woningen met aandacht voor een evenwichtige sociaaleconomische opbouw van de stad. Daarbij wordt actief gestuurd op herontwikkeling van bestaande locaties, nieuwbouwprojecten en het beter laten aansluiten van het woningaanbod op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen.

Het woonoffensief is daarmee niet één los project, maar een samenhangende strategie waarin gemeente, woningcorporaties en marktpartijen samenwerken aan stedelijke vernieuwing. Het richt zich zowel op het toevoegen van nieuwe woningen als op het transformeren van bestaande buurten. Een overzichtsjijst van de geplande projecten is als bijlage bij deze brief gevoegd. De lijst met geplande woningbouwprojecten zijn als bijlage 3 bij deze brief gevoegd.

- In maart 2026 heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering de regionale ontwikkelkaart vastgesteld. Deze beschikt over meerdere lagen. Zo is er onder meer een kaart die beoogde woningbouwlocaties weergeeft, een heatmap die de aantrekkelijkheid van locaties voor woningbouw weergeeft en zijn er kaarten die aangeven hoeveel nieuwbouwwoningen verdeeld over Parkstad en de gemeente Kerkrade gepland zijn. [Regionale ontwikkelkaart Parkstad](#).
- In het kader van aanjagen, ondersteunen en vermarkten van nieuwe woningbouwplannen, wordt de website www.kerkrade.nl/woonloket in zoals gebruikelijk regelmatig geactualiseerd.
- Daarnaast zal op 10 oktober 2026 de 3^e editie van het Parkstad Woonevent worden georganiseerd, waaraan Kerkrade ook zal deelnemen.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven (principeverzoeken) worden getoetst op woonbehoefte, kwaliteit en kwantiteit en het effect op de woonomgeving.

Integrale aanpak

De vernieuwing van woongebieden wordt in Kerkrade nadrukkelijk integraal benaderd en loopt gelijk op met investeringen vanuit verschillende beleidsterreinen. Vanuit de volkshuisvesting ligt de focus op een passende mix van aantallen woningen, typologieën en doelgroepen. Tegelijkertijd staat niet alleen het bouwen centraal, maar vooral ook het realiseren van goed, gezond en veilig wonen voor iedereen.

Daarbij wordt samengewerkt met andere domeinen, zoals bij de aanpak van ondermijning, het tegengaan van illegale bewoning en het ondersteunen van inwoners bij financiële vraagstukken en verduurzaming van woningen. Nieuwe

woningbouwinitiatieven worden daarnaast beoordeeld op toekomstbestendigheid, met aandacht voor onder andere klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Parkstadwet

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wmbgp). De zogenoemde Parkstadwet is van kracht in delen van Kerkrade, Brunssum en Heerlen.

De Parkstadwet biedt de mogelijkheid om in kwetsbare gebieden de instroom van kwetsbare doelgroepen voor vier jaar te beperken (deze periode kan worden verlengd). Dit gebeurt zorgvuldig en binnen wettelijke kaders, waarbij wordt samengewerkt met onder andere woningcorporaties en andere partners.

De Parkstadwet zelf leidt niet tot een verbetering van kwetsbare wijken. Juist de investeringen vanuit het Woonoffensief, maar ook andere uitwerkingen van het woonbeleid (zoals opkoopbescherming, verkameringsverbod en hoge kwaliteitseisen aan nieuwbouwwoningen etc.) moeten ervoor zorgen dat de veerkracht van deze wijken verbetert.

- Op 17 februari 2026 heeft de minister van VRO een positief besluit genomen over de invoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), ook Parkstadwet genoemd.
- Op 25 februari 2026 heeft de gemeenteraad de bijbehorende Huisvestingsverordening vastgesteld.
- In de periode januari t/m juni 2026 is gewerkt aan de implementatie van de wet, zoals de organisatiestructuur, werkprocessen, privacy, personeel.
- De samenwerking met Heerlen en Brunssum blijft voortbestaan, zowel op bestuurlijk niveau (stuurgroep) als op ambtelijk niveau (projectgroep en werkgroepen).
- De opzet van de monitoring is gestart. De 3 gemeenten pakken dit gezamenlijk op met een gezamenlijk dashboardsysteem.
- Vanaf 1 juli 2026 is de huisvestingsverordening in werking getreden. Vanaf dat moment dient er voor huurwoningen in de aangewezen gebieden een huisvestingsvergunning aangevraagd te worden.

Regionale huisvestingsverordening:

De huisvestingsverordening is een regeling op basis van de Huisvestingswet waarin gemeenten vastleggen hoe schaarse woonruimte wordt verdeeld en wie in aanmerking komt voor bijvoorbeeld urgentie. In Parkstad Limburg wordt gewerkt aan een regionale verordening met een gezamenlijke basis, waarbij per gemeente ruimte houden voor eigen lokale accenten.

- In 2025 is de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering gestart met de regionale huisvestingsverordening. Er wordt gewerkt aan een zoveel mogelijk gelijke verordening waarbinnen lokaal maatwerk mogelijk is.
- Hiervoor is een adviesbureau ingehuurd.
- De Urgentieregeling, die door de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting, verplicht gaat worden, zal op Stadsregio niveau voor de 7 gemeenten gelijk worden. Het streven is om deze einde 2026/begin 2027 voor te leggen aan de gemeenteraad, e.e.a. afhankelijk van de nieuwe wet en de toetsing van de juridische onderbouwing.
- De bestuurscommissie onderzoekt de mogelijkheden en reikwijdte van voorrangregels op basis van de Huisvestingswet.

- Kerkrade laat daarnaast de juridische haalbaarheid onderzoeken van de Opkoopbescherming, Zelfbewoningplicht en de Wet Toeristisch verhuur, onder regie van het adviesbureau dat de bestuurscommissie heeft ingehuurd. In de loop van het derde kwartaal 2026 wordt duidelijk of het juridisch mogelijk is om deze onderwerpen op te nemen in de huisvestingsverordening.
- Het voornemen is om uw gemeenteraad via een informatiebijeenkomst voor de raad te informeren over de huisvestingsverordening en instrumenten. Naar verwachting zal dit in Q4 ingepland worden in afstemming met de griffie.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is op 1 juli 2026 in werking getreden en is een landelijke wet die de overheid meer sturing geeft op de woningmarkt. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen hiermee duidelijkere taken en verantwoordelijkheden om te zorgen voor voldoende woningen, de juiste spreiding en een groter aandeel betaalbare woningen. Het doel is om de woningbouw te versnellen en beter af te stemmen op de behoefte van verschillende doelgroepen.

Daarnaast verplicht de wet overheden om concreter beleid te maken voor de verdeling van woonruimte. Gemeenten moeten onder andere vastleggen hoe zij omgaan met schaarste en urgentie, bijvoorbeeld via een urgentieregeling in de huisvestingsverordening. De wet zal (deels) de Huisvestingswet 2014 vervangen en zorgt daarmee niet alleen voor meer regie op de bouw van woningen, maar ook voor een eerlijkere en transparantere verdeling ervan.

Gemeenten met een sociale huur percentage lager dan 25,6% op peildatum 2024 krijgen conform de Wvrv de instructie om minimaal 30% sociale huur te realiseren. Gemeenten met een sociale huur percentage hoger dan 25,6% op peildatum 2024, waaronder Kerkrade, krijgen conform de Wvrv de instructie om minimaal 40% middeldure huur/koop te realiseren. Daarnaast moeten alle gemeenten bijdragen aan 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen. De prijscategorieën zijn als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

De Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat overheden expliciet beleid moeten maken voor zogenoemde aandachtsgroepen. Dit zijn groepen die minder makkelijk zelfstandig een passende woning vinden, zoals starters, ouderen, mensen die uitstromen uit zorginstellingen en statushouders.

Kwaliteit van woningen

Met de uitgangspunten in de woonvisie streven we naar het creëren van een meer evenwichtige woonstructuur in Kerkrade. Hierbij zetten we in op het aantrekken van nieuwe bewoners in het midden- en hogere koop- en huursegment. Dit sluit aan bij de “plus”-ambitie binnen de Parkstadregio. Onderdeel van de woonvisie en de beleidsregels woningsplitsing zijn tevens de geformuleerde kwaliteitseisen voor nieuwe woningen, waarop bij nieuwe initiatieven actief wordt gestuurd.

Eén van deze kwaliteitseisen betreft de minimale gebruiksoppervlakte van 75 m² g.b.o. voor nieuwe woningen. Deze eis draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de woningvoorraad, maar ondersteunt tevens de bredere volkshuisvestelijke doelstelling om te werken aan een meer evenwichtige woningmix. Binnen de bestaande woningvoorraad beschikt Kerkrade reeds over een substantieel aanbod aan kleinschalige sociale huurwoningen. Bij de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen ligt de nadruk daarom op woningen met een grotere

gebruiksoppervlakte, zodat ook binnen het sociale huursegment beter wordt aangesloten op de woonbehoefte van verschillende huishoudens en een meer gedifferentieerde woningvoorraad ontstaat. Hiermee wordt gestuurd op een kwalitatief sterkere en meer gebalanceerde woningvoorraad in Kerkrade. Tegelijkertijd draagt deze beleidskeuze eraan bij dat de huisvesting van huishoudens die zijn aangewezen op het betaalbare en kleinschalige woningsegment evenwichtiger over de regio wordt verdeeld. In dat opzicht ondersteunt deze maatregel een meer evenwichtige regionale verdeling van woonopgaven (fair share) tussen gemeenten en voorkomt zij een verdere concentratie van deze vraag in Kerkrade.

Woningbouwprogramma

De totale programmering komt neer op circa 2.200 nieuwbouwwoningen en circa 1.400 te slopen bestaande woningen. Per saldo resulteert dit in een netto toevoeging van ongeveer 800 woningen de komende jaren (tot 2035). Hierbij geldt dat de exacte aantallen in de tijd fluctueren, doordat plannen tussentijds worden aangepast, vervallen en/of nieuwe initiatieven worden toegevoegd. Sommige plannen zijn in aanbouw, sommige plannen zijn een eerste idee. De genoemde aantallen geven daarmee de huidige orde van grootte van de woningbouwprogrammering weer.

Met deze programmering wordt beoogd het aandeel sociale huurwoningen binnen Kerkrade geleidelijk terug te brengen van circa 46% naar ongeveer 43%. Ook hierin kunnen verschuivingen optreden als gevolg van wijzigingen binnen de programmering. Van belang is echter dat niet alleen wordt gestuurd op het percentage sociale huur, maar ook op de kwaliteit en samenstelling van deze voorraad.

Het woningbouwprogramma met stand 30 juni 2026 vindt u in Bijlage 3 bij deze brief.

Omgevingsvergunningen

In de periode juni 2025 t/m juni 2026 bedraagt het totaal aantal afgegeven omgevingsvergunningen voor nieuwbouw: 168 woningen.

Woningsplitsing en samenvoeging

In het paraplubestemmingsplan Stedelijk gebied gemeente Kerkrade uit 2018 zijn verkameren/kamerverhuur en woningsplitsingen verboden. Kamers realiseren/exploiteren is nog steeds verboden.

Voor woningsplitsing is in 2021 en actualisatie in 2023 een beleidsregel opgesteld. In deze beleidsregel gaat het ook om wijziging gebruik van een commerciële ruimte naar een woning.

De beleidsregel is in te zien via deze link: [Gemeenteraad](#)

In Kerkrade zijn in 2025 en 2026 tot juli ook totaal 25 omgevingsvergunningen verleend voor het wijzigen gebruik van commerciële ruimte naar een woning en voor splitsen van woningen. Het betreft in kwestie voor het overgrote deel leegstaand (voormalig) commercieel vastgoed en horeca-objecten welke volledig tot woonobject zijn getransformeerd. Deze objecten zijn vaak gelegen in de “historische linten” in de stad.

Rijkssubsidies

Met de rijkssubsidies zoals start bouwimpuls SBI en woningbouwimpuls WBI poogt het Rijk samen met gemeenten een versnelling in woningbouwprojecten te krijgen. Met deze regelingen voor het realiseren van betaalbare woningen worden de gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

In Kerkrade zijn voor navolgende projecten samen met de Stadsregio Parkstad Limburg succesvolle subsidieaanvragen gedaan.

Subsidies verkregen

Rolduckerveld Businesscase Zonstraat	€ 5.500.000,00
Aanpak historische linten, Bleijerheide (Kerkrade)	€ 1.250.000,00
Wbmgp Kerkrade	€ 262.500,00
SBI De Componist	€ 225.000,00
SBI Centro Meta	€ 161.000,00
SBI Rolduckerveld I: A&B	€ 308.000,00
SBI Rolduckerveld II: C&D	€ 364.000,00
SBI Vlinderheide	€ 139.150,00
VHF tranche 1 Kerkrade – Bleijerheide	€ 4.488.040,00
VHF tranche 1 Kerkrade – Mùcherveld	€ 1.672.599,00
VHF tranche 1 Kerkrade - Zonstraat/ Versnelling Rolduckerveld	€ 3.066.288,00
VHF tranche 1 Kerkrade - Hopel / Erensteinerveld	€ 1.732.681,00
VHF tranche 1 Kerkrade – Kremerstraat	€ 1.914.619,00
VHF tranche 1 Kerkrade - Zonstraat/ Versnelling Rolduckerveld	€ 128.535,00
VHF tranche 1 Kerkrade - Uitvoeringskosten Kerkrade	€ 798.000,00
VHF tranche 2 Kerkrade - Bleijerheide fase 2	€ 691.827,54
VHF tranche 2 Kerkrade - Bleijerheide fase 3	€ 453.224,73
VHF tranche 2 Kerkrade – Mucherveld	€ 1.661.165,84
VHF tranche 2 Kerkrade – Spekholzerheide	€ 775.183,14
VHF tranche 4 Kerkrade - Bleijerheide fase 4	€ 2.134.109,64
VHF tranche 4 Kerkrade - Spekholzerheide Centrum	€ 1.097.938,22
Woningbouwimpuls 5 D'r Pool	€ 251.566,00
Woningbouwimpuls 6 Industriestraat	€ 116.150,00
Woningbouwimpuls 7 Einderstraat	€ 852.092,50
Woningbouwimpuls 7 Van Goghplein	€ 1.251.511,50
Kerkrade: Div centrumlocaties	€ 6.552.125,00
Totaal	€ 37.847.306,11

Flexwoningen

Uit nader onderzoek is gebleken dat flexwoningen onvoldoende ruimte bieden voor de ontwikkeling van aanvullende tijdelijke woonvoorzieningen. De beperkte schaal en beschikbaarheid van geschikte locaties maken dergelijke initiatieven financieel niet haalbaar. Gelet hierop wordt ingezet op de realisatie van permanente woningbouwoplossingen.

Hoewel flexwoningen landelijk worden gezien als instrument om op korte termijn woningtekorten op te vangen, ligt de focus binnen Kerkrade en de Parkstadregio gelet op bovenstaande nadrukkelijker op structurele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. De huidige beleidslijn richt zich vooral op duurzame transformatie, sloop-nieuwbouw en het realiseren van toekomstbestendige woningen, passend bij de gewenste woon- en sociaaleconomische balans binnen de gemeente.

Algemene ontwikkeling woningmarkt

De woningmarkt blijft ook in 2025 en 2026 krap, zowel landelijk als regionaal. Hoewel de markt zich na de sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren enigszins lijkt te stabiliseren, is nog steeds sprake van aanhoudende schaarste en een blijvende vraag naar koopwoningen. Het aantal woningtransacties is toegenomen en woningprijzen laten zowel landelijk als regionaal een afgevlakte stijgende lijn zien.

De hypotheekrente is ten opzichte van de piek in 2023 gedaald en de leencapaciteit is verruimd, waardoor de betaalbaarheid voor een deel van de huishoudens is verbeterd. Tegelijkertijd blijven hoge woningprijzen, beperkte beschikbaarheid en stijgende bouwkosten met name voor starters een uitdaging vormen.

Ook de vraag naar nieuwbouwwoningen is opnieuw toegenomen. Ondanks de hogere kooprijzen ten opzichte van bestaande woningen, blijft de belangstelling voor kwalitatieve en energiezuinige nieuwbouw groot. Daarbij spelen duurzaamheid, woonkwaliteit en lagere energielasten een steeds belangrijkere rol.

Binnen Kerkrade zijn de woningprijzen de afgelopen jaren ook gestegen en blijft de vraag naar zowel koop- als huurwoningen groot. Het beschikbare aanbod blijft daarbij beperkt, waardoor sprake blijft van een gespannen woningmarkt. Met name kwalitatief goede en toekomstbestendige woningen blijken in toenemende mate gewild.

Doorstroming

De woningmarkt staat deels onder druk doordat veel, met name alleenstaande, ouderen in relatief ruime eengezinswoningen blijven wonen. Tegelijkertijd bestaat er een groeiende behoefte aan betaalbare levensloopbestendige woningen van goede kwaliteit, gelegen in aantrekkelijke en duurzame woonomgevingen. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt daarom nadrukkelijk gestuurd op de realisatie van woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van deze doelgroep.

Door het toevoegen van passende woningen voor senioren kunnen verhuisketens op gang komen, waardoor bestaande woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters. Hiermee worden de doorstroming op de woningmarkt en de beschikbaarheid van woningen voor meerdere generaties verbeterd.

Kansen koopwoningmarkt

De verruimde leennormen en de lagere hypotheekrente ten opzichte van eerdere piekniveaus hebben de financieringsmogelijkheden voor kopers verbeterd, waardoor met name voor starters en middeninkomens meer mogelijkheden zijn ontstaan op de koopwoningmarkt. In combinatie met de relatief betaalbare woningvoorraad in Kerkrade biedt dit kansen om huishoudens aan de stad te binden. Tegen deze achtergrond zet Kerkrade in op het aantrekken van nieuwe gezinnen en het versterken van een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Daarnaast is zichtbaar dat particuliere verhuurders in toenemende mate voormalig verhuurde woningen verkopen, mede onder invloed van gewijzigde regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur en veranderingen binnen box 3 van het belastingstelsel. Ook binnen Kerkrade is deze ontwikkeling in beperkte mate zichtbaar. Dit kan bijdragen aan een verschuiving van particuliere huurwoningen naar koopwoningen voor eigen bewoning. In bepaalde delen van de woningvoorraad kan dit positief uitwerken op de kwaliteit en het onderhoudsniveau van woningen, doordat nieuwe eigenaar-bewoners vaker investeren in verduurzaming en verbetering van de woning dan verhuurders.

Starterslening

De Starterslening blijft een belangrijk instrument om jonge woningkopers te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning. Met deze aanvullende lening kunnen starters, onder voorwaarden, maximaal € 56.000 lenen, tot een maximum van 20% van de koopsom. Tot 1 januari 2026 werd de financiering van de Starterslening gelijk verdeeld tussen de provincie en de gemeente (ieder 50%). Sinds 1 januari 2026 draagt de provincie nog 25% bij en neemt de gemeente 75% van de kosten voor haar rekening. Om in aanmerking te komen, mocht de aankoopprijs van de woning

aanvankelijk niet hoger zijn dan € 280.000. Per 6 maart 2026 is deze maximale aankoop prijs verhoogd naar € 345.000, waardoor meer starters gebruik kunnen maken van de regeling. Het aantal toegekende Startersleningen in Kerkrade laat zien dat de regeling voorziet in een duidelijke behoefte: in 2024 werden 42 leningen verstrekt, in 2025 steeg dit aantal naar 51 en tot en met juni 2026 zijn reeds 26 Startersleningen toegekend.

Huurmarkt

Het aantal woningmutaties binnen de sociale huursector blijft onder druk staan. Door een beperkte doorstroming komen minder sociale huurwoningen beschikbaar voor nieuwe woningzoekenden. Tegelijkertijd zorgen herstructureringsopgaven, de huisvesting van urgente doelgroepen en de taakstelling voor statushouders voor extra druk op de beschikbare sociale huurvoorraad. Hierdoor blijven de wachttijden voor woningzoekenden hoog, met name voor regulier woningzoekenden.

Daarnaast is zichtbaar dat particuliere verhuurders ook in Kerkrade woningen verkopen, mede als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur en wijzigingen binnen box 3 van het belastingstelsel. Hoewel dit kansen biedt voor koopstarters, leidt dit tegelijkertijd tot een afname van het aanbod particuliere huurwoningen.

Knelpunten nieuwbouwrealisatie

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden nog steeds geconfronteerd met hoge bouw- en loonkosten, waardoor de realisatie en verduurzaming van woningen duurder blijft dan enkele jaren geleden. Hoewel de sterkste kostenstijgingen zijn afgevlakt, blijft de betaalbaarheid van projecten een belangrijk aandachtspunt.

Daarnaast vormt netcongestie een steeds grotere belemmering voor de woningbouwopgave. In Kerkrade leidt dit tot een verscherping van de situatie doordat woningbouwprojecten in de prioritering van netaansluitingen per 1 juli 2026 lager op de rangorde komen te staan. Waar woningbouw eerder relatief vooraan in de prioritering kon worden meegenomen, ligt de focus nu eerst op netontlastende en maatschappelijk vitale functies, waarna pas ruimte ontstaat voor woningbouw. Dit betekent dat netcongestie in de komende jaren een belangrijk risico vormt voor de uitvoerbaarheid en planning van nieuwe woningbouwinitiatieven.

Tot slot blijft ook de financiering en realisatie van middenhuur door woningcorporaties een aandachtspunt. De mogelijkheden voor corporaties om hierin te investeren blijven begrensd door landelijke regelgeving en financiële kaders binnen het huurbeleid.

Leegstandsverordening

Bij de begrotingsbehandeling in 2025 is een motie aangenomen over het uitbreiden van de leegstandsverordening naar woningen. Vanwege de prioritering van andere werkzaamheden heeft dit onderwerp in de afgelopen periode nog geen verdere uitwerking gekregen. De uitwerking van de motie staat op onze planning, maar gezien de opgaven met betrekking tot o.a. de (regionale) huisvestingsverordening, de uitwerking van de Wet versterking regie volkshuisvesting en de monitoring van de Parkstadwet, kunnen we hier nu nog geen planning of termijn aan verbinden.

Prestatieafspraken

Naar aanleiding van de aankondiging van het wetsvoorstel inzake de huurbevriezing in het voorjaar van 2025 zijn woningcorporaties geconfronteerd met aanzienlijke onzekerheid over hun toekomstige investeringsruimte. Dit heeft ertoe geleid dat tijdelijk terughoudendheid is ontstaan bij het programmeren van nieuwe investeringen en het actualiseren van meerjarige prestatieafspraken. Met het intrekken van het wetsvoorstel

op 3 juni 2025 is deze onzekerheid weggenomen en is de investeringsruimte van corporaties weer duidelijk geworden.

Vanwege de aanvankelijke onduidelijkheid rondom de huurbevriezing en de daarop volgende inzet van de ambtelijke capaciteit op de aanvraag voor de Wbmgp is in gezamenlijk overleg besloten om de actualisatie van de prestatieafspraken door te schuiven en in 2026 opnieuw op te pakken.

De prestatieafspraken voor 2026 zijn opgesteld als een beknopte jaarschijf binnen de meerjarige afspraken 2024–2028, mede als gevolg van de specifieke situatie in Kerkrade rond de voorbereiding van Wbmgp. De bestaande jaarschijf 2025 is daarom verlengd tot en met juni 2026, waarna voor de tweede helft van 2026 een compacte set realisatieafspraken geldt. Partijen hebben daarnaast afgesproken om na 2026 toe te werken naar tweejaarlijkse prestatieafspraken, met de periode 2027–2028 als eerstvolgende cyclus. De prestatieafspraken zijn als bijlage 4 bij deze brief gevoegd.

De inhoudelijke kern van de afspraken ligt in de verdere transformatie van de woningvoorraad in Kerkrade, met nadruk op beschikbaarheid, differentiatie en leefbaarheid. Via sloop-nieuwbouw, renovatie en aankoop wordt gewerkt aan meer gemengde en toekomstbestendige wijken, waarbij vooral in herstructureringsgebieden zoals Rolduckerveld en Eygelshoven wordt ingezet op een gedifferentieerder woningaanbod met meer middenhuur en betaalbare koop naast sociale huur.

Tegelijkertijd blijft de inzet gericht op betaalbaarheid, verduurzaming en het toevoegen van zorggeschikte en levensloopbestendige woningen, passend bij de groeiende woonzorgopgave.

Daarnaast ligt een sterke focus op leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang in kwetsbare wijken. Gemeente en corporaties zetten in op gebiedsgerichte aanpakken en inzet van wettelijke instrumenten zoals Wbmgp, huisvestingsverordening en opkoopbescherming en versterken de samenwerking met zorg- en veiligheidspartners. Ook is er aandacht voor woonruimteverdeling, taakstelling statushouders en regionale fair share, waarbij monitoring, maatwerktoewijzing en informatie-uitwisseling structureel worden versterkt om de balans tussen verschillende doelgroepen en wijken te bewaken.

Woonbehoefteonderzoek

De bestuurscommissie wonen laat 2-jaarlijks de woningbehoefte onderzoeken. Thans wordt gewerkt aan het nieuwe onderzoek. De eerste resultaten zijn gepresenteerd, het rapport is nog niet gereed. We willen uw gemeenteraad bij deze alvast mededelen dat het geactualiseerde woningbehoefteonderzoek (WBO) voor Parkstad Limburg laat zien dat de regionale woningmarkt zich gunstiger ontwikkelt dan in eerdere prognoses werd verwacht. Sinds 2017 is sprake van een positief migratiesaldo vanuit zowel binnen- als buitenland, waardoor de huishoudensontwikkeling minder negatief verloopt dan eerder voorzien. Op basis hiervan adviseert STEC uit te gaan van een migratiescenario waarin de natuurlijke bevolkingsafname grotendeels wordt gecompenseerd door vestiging van huishoudens van buiten de regio. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft dit scenario overgenomen als uitgangspunt voor het regionale woonbeleid. Op dit moment wordt door stek alweer gewerkt aan een actualisering van het WBO.

Tegelijkertijd blijft vergrijzing de belangrijkste demografische ontwikkeling. De sterke groei van het aantal 75-plussers leidt tot een toenemende behoefte aan nultreden- en levensloopbestendige woningen, terwijl daarnaast behoefte bestaat aan middenhuurwoningen en betaalbare koop. Hoewel de bestaande woningvoorraad voor

een belangrijk deel in de woonvraag kan voorzien, constateert het onderzoek een groeiende mismatch tussen de samenstelling van de woningvoorraad en de toekomstige woningbehoefte. Hierdoor blijft doorstroming een belangrijke randvoorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt.

Zodra het nieuwe woonbehoefteonderzoek gereed is en door de bestuurscommissie is vastgesteld, zal deze ter informatie aan uw raad worden toegezonden. De verwachting is dat dit in Q3 of Q4 zal zijn.

Grondbeleid

In Parkstadverband is in 2026 door adviesbureau Fakton onderzoek gedaan door naar de mogelijkheden voor meer regionale afstemming van het grondbeleid. Daarbij is onder meer gekeken naar grondprijzen en de wijze waarop gemeenten hun grondbeleid vormgeven. Uit het onderzoek blijkt dat samenwerking kan bijdragen aan meer transparantie, voorspelbaarheid en kennisdeling. Tegelijkertijd is vastgesteld dat sprake is van duidelijke verschillen tussen gemeenten, waardoor ruimte voor lokaal maatwerk en gemeentelijke afwegingen noodzakelijk blijft. De komende periode wordt verkend op welke onderdelen verdere regionale afstemming wenselijk en uitvoerbaar is.

Het lokale grondbeleid is momenteel weergegeven in de Grondnota 2024. In deze Grondnota worden de beleidskaders vastgesteld waarbinnen het grondbeleid van de gemeente wordt uitgevoerd.

De Grondnota wordt omgezet in een nota Grondbeleid en wordt geactualiseerd op basis van de Omgevingswet. De behandeling in de commissie GEZ en vaststelling in de gemeenteraad is voorzien in Q1 2027.

Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is 1 juli 2023 in werking is getreden heeft ervoor gezorgd dat we in Kerkrade per 1 januari 2024 een meldpunt voor huurders uit de (particuliere) huursector hebben ingericht. De wet ziet toe op goed gedrag van verhuurders en biedt hier ook handhavingsinstrumenten voor. Uitzondering hierop zijn de woningcorporaties die volgens de bepalingen in de Woningwet een eigen verplichte klachtenprocedure kennen. In 2024 is slechts 1 melding ontvangen bij het intern meldpunt van onze collega's van OOV. In 2025 is geen melding geregistreerd en in 2026 zijn tot juli 13 meldingen via het meldpunt binnengekomen. De meldingen waren van uiteenlopende aard en hadden betrekking op onderwerpen betreffende de waarborgsom en de hoogte van een maandhuur of huurverhoging.

Woonwerkarrangementen

Woonwerkarrangementen zijn een regionale aanpak om wonen en werken beter op elkaar af te stemmen, zodat mensen die in de regio werken of willen werken hier ook kunnen wonen. Dit gebeurt via samenwerking tussen gemeenten, corporaties en werkgevers en het verkennen van een mogelijke voorrangsregeling in de sociale huur voor bijvoorbeeld vitale beroepen. Bestuurlijk is afgesproken dat één centrale stuurgroep de coördinatie voert, met een ambtelijke voorportaalgroep en een projectleider die ook regionaal inzetbaar is. De komende periode ligt de focus op verdere uitwerking van de regeling, juridische toetsing en het starten van werkgroepen.

Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg

De Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg is in februari 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Momenteel wordt onder regie van de gemeente Heerlen gewerkt aan de verdere uitvoering van de visie, waaronder de uitwerking van regionale afspraken over een evenwichtige verdeling van doelgroepen en de urgentieregeling. Binnen de gemeentelijke organisatie ligt hierbij de trekkersrol bij de afdeling WIZ/zorgbeleid.

Onderdeel hiervan is de uitwerking van het principe van fair share. Hierbij wordt regionaal in kaart gebracht hoe de huisvesting van doelgroepen momenteel over de gemeenten is verdeeld en wordt onderzocht hoe deze verdeling, waar mogelijk, evenwichtiger over de regio kan worden georganiseerd. Het uitgangspunt hierbij is dat alle regiogemeenten naar draagkracht bijdragen en een evenredig aandeel nemen in de regionale woonopgave.

Tot slot

Met deze woonbrief bent u weer helemaal op de hoogte van alle ontwikkelingen in Kerkrade binnen het beleidsveld wonen.

Met vriendelijk groet,

ValidSigned door Alexander Geers
op 23-07-2026

Alexander Geers
Wethouder en locoburgemeester
Gemeente Kerkrade

Portefeuille waaruit brief verstuurd wordt.

Bijlage(n)

1. Woning prijsklassen huur en koop
2. Veerkrachtkaat vergelijking 2022-2024
3. Woningbouwprogrammering tabel voor Woonbrief