Bundel - Commissie Grondgebied en Economische Zaken van 4 februari 2026

Agenda bijlagen

2026-02-25 ingekomen stukken februari 2026

Commissieleden kunnen voorafgaand ook vragen stellen. Stuur uw vragen naar de griffie. Vragen en antwoorden worden ook opgenomen bij het betreffende agendapunt.

1 Opening door de voorzitter

2 Vragenuurtje

3 Spreektijd voor het publiek
De heer Melvin Roeleveld, voorzitter Sporting H.A.C. spreekt in op agendapunt 7.3
De heer Brieskorn, voorzitter scouting Gregor Brokamp spreekt in op agendapunt 7.3

Betoog Scouting Gregor Brokamp

4 Vaststelling van de agenda

2026-02-04_Commissie Grondgebied en Economische Zaken_Agenda
01 februari overzicht portefeuillehouders

5 Vaststelling van de besluitenlijst commissie GEZ d.d. 3 december 2025
vragen of wijzigingsvoorstellen dienen vooraf bij de griffie te worden ingediend

7 Besluitenlijst commissie GEZ 3 december 2025

6 Akkoordstukken

6.1 Ontwerpbesluit Starterslening

25it02006 behandelbrief Starterslening
25it02005 aanbiedingsbrief Starterslening
25Rb106 ontwerpbesluit Starterslening
25Tl081 nota van toelichting Starterslening
Verordening Starterslening 2026 wijzigingen bijhouden
Verordening Starterslening 2026
260202 Beantwoording vragen SP inzake Starterslening

6.2 Ontwerpbesluit aanvraag subsidie rond opsporen en ruimen van Ontplofbare Oorlogsresten

25it01904 Behandelbrief indienen aanvraag subsidie
25it01905 Aanbiedingsbrief raad inzake raadsvoorstel aanvraag subsidie
25Rb099 Raadsbesluit aanvraag subsidie Ontplofbare Oorlogsresten
25Tl076 Nota van toelichting aanvraag subsidie Ontpofbare Oorlogsresten
beantwoording vragen SP inzake Ontplofbare oorlogsresten

6.3 Ontwerpbesluit inzake wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie

25it02012 Behandelbrief wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie
25it02013 Aanbiedingsbrief wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie
25Rb107 Ontwerpbesluit wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie
25Tl082 Nota van toelichting wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie
Bijlage 1 - Gewijzigd Mandaatbesluit LAI DEF (v.24112025)
Bijlage 2 - Overeenkomst aanvragen ISDE door gemeente - NA uitvoering
Bijlage 3 - Overeenkomst aanvragen ISDE door gemeente - VOOR uitvoering
Bijlage 4 - Subsidieverordening LAI DEF (v.25112025)
Bijlage 5 - Subsidieverordening LAI-DHZ DEF (v.25112025)
Bijlage 6 - Subsidieverordening LAI-GV DEF (v.25112025)
Vraag met beantwoording LA agendapunt 6.3 Lokale aanpak Isolatie
Vragen met beantwoording SP Kerkrade GEZ 6.3 Lokale Aanpak Isolatie

7 Bespreekstukken

7.1 Ontwerpbesluit huisvesting verenigingen

Geheimhouding gelegd op bijlagen 1a en 3 van deze raadsstukken op grond van het bepaalde in artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid, gelet op economische of financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de gemeente. Deze liggen voor raads- en commissieleden ter inzage bij de griffie.
Inspreker: dhr. M. Roeleveld, voorzitter sporting H.A.C.
Er zijn nog vragen gesteld over de bijlagen die ter inzage liggen door LA. De beantwoording van deze vragen liggen ook ter inzage op de griffie.

- 20260122 - Behandelbrief 26it00175
- 20260122 - Nota van Toelichting - 26Tl006
- 20260122 - Aanbiedingsbrief aan de Raad - 26it00176
- 20260122 - Ontwerpbesluit 26Rb007
- Bijlage 1b - Onderzoek huisvesting verenigingen Kerkrade eindrapport excl. financiële consequenties
- Bijlage 2 - Faserings- en uitvoeringsprogramma incl. prioritering - PDF
- Bijlage 4a - Gespreksverslagen participatieavonden 7 - 8 en 12 januari 2026
- Bijlage 4b - Aanwezigheidslijst 7 januari 2026
- Bijlage 4b - Aanwezigheidslijst 8 januari 2026
- Bijlage 4b - Aanwezigheidslijst 12 januari 2026
- Bijlage 4c - Schriftelijke inbreng Sporting HAC
- Bijlage 4d - Schriftelijke inbreng Harmonie St. Gregorius
- beantwoording vragen Ons Kerkrade 7.3 Huisvesting verenigingen
- beantwoording vragen SP 7.3 huisvesting verenigingen
- beantwoording vragen GroenLinks-PVDA Kerkrade 7.3 Huisvesting verenigingen

7.2 Ontwerpbesluit delegatie TAM-IMRO's Lückerheide

- 26it00079 Behandelbrief delegatie TAM-IMRO's Lückerheide
- 26it00078 Aanbiedingsbrief delegatie TAM-IMRO's Lückerheide
- 26Rb002 Ontwerpbesluit delegatie TAM-IMRO's Lückerheide
- 26Tl002 Nota van toelichting delegatie TAM-IMRO's Lückerheide
- Vraag + beantwoording Ons Kerkrade agendapunt 7.1
- Vraag + beantwoording SP inzake agendapunt 7.1

7.3 Ontwerpbesluit Woningbouwimpuls WBI 7e tranche

- 26it00085 behandelbrief Woningbouwimpuls WBI 7e tranche
- 26it00084 aanbiedingsbrief Woningbouwimpuls WBI 7e tranche
- 26Rb003 Ontwerpbesluit Woningbouwimpuls WBI 7e tranche
- 26Tl003 nota van toelichting Woningbouwimpuls WBI 7e tranche
- Bijlage 1 - Nota 25n00498 Cofinanciering WBI 7
- Bijlage 2 - brief toekenning Woningbouwimpuls zevende tranche regio Parkstad
- Bijlage 3 - aanvraagformulier+bijlagen_wbi7_merged_compressed
- beantwoording vragen SP Kerkrade GEZ WBI7
- Technische vraag met beantwoording CDA Kerkrade GEZ WBI7

7.4 Ontwerpbesluit huisvestingsverordening Wbmgp

- 26it00122 Behandelbrief huisvestingsverordening Wbmgp
- 26it00124 Aanbiedingsbrief huisvestingsverordening Wbmgp
- 26Rb006 Ontwerpbesluit huisvestingsverordening Wbmgp
- 26Tl005 Nota van toelichting huisvestingsverordening Wbmgp
- 08012026 Huisvestingsverordening2026
- beantwoording vragen SP inzake huisvestingsverordening Wbmgp

8 Lijst van toezeggingen

Lijst van toezeggingen: https://portal.ibabs.eu/ListReport/View/cadde85a-f243-4e34-92ab-2b12cc1629dd
U kunt als burger inloggen aan de hand van de volgende gegevens:
Site: Kerkrade
Gebruikersnaam: burger
Wachtwoord: burger

- 2026-02-04 Toezeggingen GEZ februari 2026

9 Sluiting

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

Overige ingekomen post

Datum plaatsing	Onderwerp	Afzender	Advies	Toelichting	Datum raadsvergadering	Datum reactie
21-01-2026	2e Begrotingswijziging 2025 GR WOZL	GR WOZL	Ter kennisname		25-02-2026	
21-01-2026	2e begrotingswijziging 2025 GR WSP Parkstad	WSP Parkstad	Ter kennisname		25-02-2026	
21-01-2026	verzoek mbt het oude pand van Drankenhandel Meertens aan de Pleinstraat Spekholzerheide	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	
20-01-2026	reflectie op het verloop van de raadsvergadering d.d. 17 december 2025	SP Kerkrade	Overig	ter afhandeling presidium	25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

20-01-2026	verzoek tot bestuurlijke zelfreflectie, naleving van beginselen van behoorlijk bestuur	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
20-01-2026	afnemend vertrouwen in de lokale politiek en het recht op vrije meningsuiting	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
15-01-2026	Stop de werkwijze van de Jeugdbescherming	Stichting Dutch Child Center	Ter kennisname		25-02-2026	
15-01-2026	mogelijke rol van kleine kerncentrales, de Small Modular Reactors (SMR's) in het energiesysteem van de toekomst	WISE mee met de energierevolutie	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	Raadsinformatiebrief over de 2e	Kredietbank Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	begrotingswijziging 2025 versie F1.0 AB; Kadernota 2026-20230, vastgesteld door het AB d.d. 12 december 2025					
14-01-2026	Bezwaarschrift tegen besluit tot toegangsontzeggin g gemeentelijke gebouwen en communicatiebepe rking	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	14-01-2026
14-01-2026	persbericht Wie wordt de winnaar van de zevende Hub Cobben prijs	Stichting Hub Cobbenprijs	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	Verzoek bestuurlijke toetsing aan grondwettelijke zorgplichten	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

14-01-2026	zorgen naar aanleiding van observaties gemeenteraadsvergaderingen in Kerkrade	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	uitvoering van het raadsdebat en de voorzittersrol	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	algemene oproep betreffende gedane verkiezingsbeloften	geanonimseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	Concept 1e Begrotingswijziging 2026 GR WSP Parkstad	WSP Parkstad	Om pre-advies aan college		25-02-2026	
14-01-2026	Concept 1e Begrotingswijziging 2026 GR WOZL	GR WOZL	Om pre-advies aan college		25-02-2026	
14-01-2026	bezwaar tegen besluit d.d. 08-01-2026 op WOO-	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	verzoek d.d. 29 en 30 november 2025					
14-01-2026	Samen bouwen aan vitale relaties en een stabiele maatschappij	GIDSnetwerk Foundation	Ter kennisname		25-02-2026	
14-01-2026	monddood maken van burger	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
07-01-2026	raadsinformatiebrief Update Veilig Thuis	GGD Zuid Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	
07-01-2026	Zorg over rechtsgelijkheid, toepassing regelgeving en de menselijke maat binnen gemeentelijk handelen	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
07-01-2026	voorgenomen wetswijziging aanpassing Regeling	PerSaldo	Ter afhandeling college		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	dienstverlening aan huis (Rdah)					
07-01-2026	oproep aan het College van B&W en de Raadsleden om stem te laten horen richting Den Haag	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
07-01-2026	signaal inzake het structureel stellen van algemeen belang in gemeentelijke besluitvorming	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	nieuwsbrief december 2025	Stadsregio Parkstad Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	iBabs-Publieksportaal ingericht voor de vergaderingen van het algemeen bestuur van de gemeenschappelijk	Rd4	Ter kennisname		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	e regeling Reinigingsdiensten Rd4					
06-01-2026	zienswijze nav programma MAX over mantelzorg	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	open brief / appel herziening bestuurscultuur nav publicatie E. Roemer De Limburger	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	openbare orde, veiligheid en ernstige geweldpleging binnen de gemeente Kerkrade	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	06-01-2026
06-01-2026	bezwaarschrift inzake (ontbrekend) toezicht en	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	07-01-2026

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	declaratiecontrole WMO 2015					
06-01-2026	transparantie, begrijpelijkheid en rechtsstatelijke zorgvuldigheid	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	toezichtvorm begroting 2026	Provincie Limburg			25-02-2026	
06-01-2026	ledenbrief 25/065 model Re-integratieverordening	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	informatiebrief voortgang en ontwikkelingen van drie landelijke akkoorden die van grote invloed zijn op het gemeentelijk (gezondheids)beleid	Gemeentelijke Regiegroep Gezond Zuid-Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

06-01-2026	'No (Plastic) Filter' campagne	No Plastic Filter	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	LEADER Zuid-Limburg	Lokale Actiegroep van LEADER Zuid-Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	circulaire: Per 1 januari 2026 geïndexeerde bedragen van de (onkosten)vergoeding en toelagen voor politieke ambtsdragers van gemeenten	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	informatiebrief december 2025	BsGW	Ter kennisname		25-02-2026	
06-01-2026	samen bouwen aan vitale relaties en een stabiele maatschappij	GIDSnetwerk Foundation	Ter kennisname		25-02-2026	
05-01-2026	Geen deelname van de fractie SP in	SP	Ter kennisname		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	beoordelingscommissie					
17-12-2025	Kadernota begroting 2027	Omgevingsdienst Zuid-Limburg	Ter kennisname		25-02-2026	
17-12-2025	Bestuursrapportage 3e kwartaal 2025	BsGW	Ter kennisname		25-02-2026	
16-12-2025	verzoek om opheldering en juridische waarborging inzake verwerking van burgercommunicatie	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	18-12-2025
16-12-2025	Woo-verzoek – protocollen, werkinstructies en documentatie mbt ingezonden correspondentie	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	18-12-2025
16-12-2025	correctie WOO-verzoek protocollen werkinstructies en	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	18-12-2025

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

	documentatie ingezonden correspondentie					
16-12-2025	verzoek rectificatie ingediende document en gepubliceerde iBabs-versie	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	
16-12-2025	Ledenbrief garantietoelage nachtdiensten	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname		25-02-2026	
16-12-2025	Ledenbrief nieuwe model winkeltijdenverordening 2025	Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ter kennisname		25-02-2026	
15-12-2025	Woo verzoek inzake Governance & Integrity deel 2	Gemeente Kerkrade	Ter kennisname	afhandeling WOO verzoek 21 oktober 2025 25131-2.2 deel 2	25-02-2026	
15-12-2025	Woo verzoek inzake Governance & Integrity deel 1	Gemeente Kerkrade	Ter kennisname	afhandeling WOO verzoek 21 oktober 2025 25131-2.2 deel 1	25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

11-12-2025	WOO-verzoek opvragen eigen meldingen bij afdeling Handhaving	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	
11-12-2025	aandachtspunten inzake bestuurlijke transparantie en democratische verantwoording binnen gemeente	geanonimiseerd	Ter kennisname		25-02-2026	
11-12-2025	Initiatief Regionaal Veteranennetwerk regio Kerkrade/Parkstad Limburg	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	
11-12-2025	formele klacht over nalatigheid inzake zorgfraude en toezicht WMO	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	
10-12-2025	intimidatie	geanonimiseerd	Ter afhandeling college		25-02-2026	

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

Raadsinformatiebrieven

Datum plaatsing	Datum stuk	Onderwerp	Toelichting	Portefeuillehouder
19-01-2026	19-01-2026	Informatiebrief geplande herstructurering	Advies ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	Geers
23-12-2025	23-12-2025	Instellen cameratoezicht St.Eugeniusstraat	advies ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	Dassen-Housen
17-12-2025	17-12-2025	Wijkvisie Wij9k)West! Wij zijn West! 2.0	ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	
16-12-2025	15-12-2025	16-12-2025 informatiebrief betreffende toezegging 233 windturbines over de grens	ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	van Drunen
16-12-2025	10-12-2025	voortgang weerbaarheidsprogramma	ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	
15-12-2025	10-12-2025	Informatiebrief inzake continuïteit jeugd	ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	van Drunen

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

10-12-2025	10-12-2025	jaarverslag Bureau Leren & Doorstromen Parkstad 2024-2025 (voorheen VSV)	ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	

Vragen ex artikel 38 RvO Raad

Datum vraag	Datum stuk	Onderwerp	Toelichting	Datum antwoord
19-01-2026	19-01-2026	SP; Na-traject Nico Wolter Therapie	voor beantwoording aan college; ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	
08-01-2026	14-01-2026	BB; Aanwijzingsbesluit parkeren gemeente Kerkrade 2026	voor beantwoording aan college; ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	
16-12-2025	15-12-2025	CDA; verkeersoverlast en veiligheid Groot Nullandstraat en omgeving	voor beantwoording aan college; ter kennisname naar ingekomen stukken raad 25 februari 2026	14-01-2026
08-12-2025	09-12-2025	SP; WMC jubileum 2026	voor beantwoording aan college; ter kennisname naar ingekomen stukken	21-01-2026

Ingekomen stukken raad 25 februari 2026 nr.

			raad 17 december 2025 25 februari 2026	

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Kerkrade in zijn vergadering van 25 februari 2026

De voorzitter van de raad,

dr. T.P. Dassen-Housen

De griffier,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen

Betoog De heer Brieskorn, Scouting Gregor Brokamp

De reden dat ik wil inspreken is dat ik geconstateerd heb dat onze vereniging bij de beantwoording van de vragen door GroenLinks-PvdA Kerkrade (Document: beantwoording vragen GroenLinks-PVDA Kerkrade 7.3 Huisvesting verenigingen) is genoemd. Het betreft vraag 1: "*Hoe heeft het college gereageerd op het aangedragen alternatief van Sporting H.A.C.?*".

Het antwoord: "*Sporting HAC heeft een alternatief aangedragen waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd op het zogenaamde "tussenveld" op hun accommodatie met o.a. een compleet nieuw verenigingsgebouw, een plek voor scouting Gregor Brokamp en harmonie St. Gregorius plus overige voorzieningen die mogelijk in een dergelijke BMV kunnen landen. De te verwachten kosten voor een dergelijke brede maatschappelijke voorziening worden vooralsnog geraamd op een bedrag van €5-6 miljoen. Het college van B&W is geen voorstander van een dergelijke brede maatschappelijke voorziening. Wel heeft het college van B&W rekening gehouden met dit vraagstuk en onderzoekt in welke vorm een leefbaarheidsvoorziening mogelijk is in Haanrade. Hiervoor zijn ook middelen opgenomen.*".

In het antwoord is gesuggereerd dat onze scoutinggroep een plek krijgt binnen de Brede Maatschappelijke Voorziening bij HAC. Ook al wordt in de beantwoording aangegeven dat het college van B&W geen voorstander is van een dergelijke brede maatschappelijke voorziening, willen wij als Scouting Gregor Brokamp aangeven dat wij in een dergelijk plan niet zijn gekend. Wij zijn sinds november 2024 met gemeente Kerkrade in overleg om te komen tot een nieuwe locatie voor onze scoutinggroep.

Tijdens een overleg met Bewonersplatform Kerkrade Noord – Haanrade d.d. 14-4-2025 en diverse verenigingen van Haanrade is gesproken over een gezamenlijke oplossing in Haanrade, o.a. het kerkgebouw, het voormalig buurthuis naast kerk of bij HAC. Omdat wij op dat moment al met gemeente Kerkrade in overleg waren over een oplossing voor onze huisvesting, hebben wij aangegeven dat wij op dat moment niet konden besluiten om met dit initiatief mee te gaan.

Later hebben wij ook te kennen gegeven hierin niet mee te gaan. In de brief die door het Bewonersplatform Kerkrade Noord – Haanrade aan de gemeente is verstuurd en 11-6-2025 door de gemeente is ontvangen is dit ook aangegeven.

Wij zijn op dit moment in goed en constructief overleg met gemeente Kerkrade, om zoals in "Bijlage 1b – Onderzoek huisvesting verenigingen Kerkrade eindrapport excl. financiële consequenties" is aangegeven gehuisvest te worden op locatie Berenbos en daar willen wij ons ook voor inspannen. Deze locatie biedt voor ons de mogelijkheden die passen bij het scoutingspel dat wij onze jeugdleden willen aanbieden.

Met vriendelijke groet,

Marc Brieskorn

Agenda Commissie Grondgebied en Economische Zaken

Nr. 26it00157

Datum	04-02-2026
Tijd	19:00 - 22:00
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Marlon Struver
Toelichting	

Commissieleden kunnen voorafgaand ook vragen stellen. Stuur uw vragen naar de griffie. Vragen en antwoorden worden ook opgenomen bij het betreffende agendapunt.

1	**Opening door de voorzitter**
2	**Vragenuurtje**
3	**Spreektijd voor het publiek**
4	**Vaststelling van de agenda**
5	**Vaststelling van de besluitenlijst commissie GEZ d.d. 3 december 2025** vragen of wijzigingsvoorstellen dienen vooraf bij de griffie te worden ingediend
6	**Akkoordstukken**
6.1	**Ontwerpbesluit Starterslening**
6.2	**Ontwerpbesluit aanvraag subsidie rond opsporen en ruimen van Ontplofbare Oorlogsresten**
6.3	**Ontwerpbesluit inzake wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie**
7	**Bespreekstukken**
7.1	**Ontwerpbesluit delegatie TAM-IMRO's Lückerheide**

7.2 **Ontwerpbesluit Woningbouwimpuls WBI 7e tranche**

7.3 **Ontwerpbesluit huisvesting verenigingen**

7.4 **Ontwerpbesluit huisvestingsverordening Wbmgp**

8 **Lijst van toezeggingen**

9 **Sluiting**

Raadsgriffie

Bezoekadres:
Markt 1
Ambtenaar
Griffie
Telefax

Alle
leden van de Raadscommissies en
leden van het college B&W

Zaaknummer

Uw brief van	**Uw kenmerk**	**Ons kenmerk**	**Datum**
			21 januari 2026

Onderwerp
Uitnodiging portefeuillehouders commissies 2, 3 en 4 februari 2026
Bijlage(n)
-0-

Onder verwijzing naar artikel 19 RvO–commissies worden de volgende portefeuillehouders uitgenodigd de vergaderingen bij te wonen:

Commissie AZM maandag 2 februari aanvang 19.00 uur

Financiële commissie maandag 2 februari aanvang na afloop commissie AZM

Ontwerpbesluit inzake Normenkader 2025 ten behoeve van de controle van de jaarrekening 2025	wethouder Paas
Ontwerpbesluit inzake Financiële Verordening 2025 (art. 212 Gemw.)	wethouder Paas
Ontwerpbesluit inzake Controleverordening 2025 (art. 213 Gemw.)	wethouder Paas
Ontwerpbesluit gunningsvoorstel aanbesteding accountant	wethouder Paas

Commissie B&S dinsdag 3 februari aanvang 19.00 uur

Ontwerpbesluit zienswijze voorgenomen centrumregeling Bureau Leren & Doorstromen Parkstad	wethouder Schlangen
Ontwerpbesluit nieuwe visie Opvang en Beschermd Wonen Parkstad 2026-2035; de kracht van samen	wethouder Roland
Ontwerpbesluit inzake financiële bijdrage voor borging van continuïteit jeugdhulp door de Mutsaersstichting	wethouder van Drunen

Commissie GEZ woensdag 4 februari aanvang 19.00 uur

Ontwerpbesluit delegatie TAM-IMRO's Lückerheide	wethouder Heijltjes
Ontwerpbesluit Woningbouwimpuls WBI 7e tranche	wethouder Geers
Ontwerpbesluit huisvesting verenigingen	wethouder Geers
Ontwerpbesluit huisvestingsverordening Wbmgp	wethouder Geers

Concept BESLUITENLIJST
Raadscommissie Grondgebied en Economische Zaken
3 december 2025

Nr. 26it00151

Voorzitter:
Dhr. M.M.K. Struver (Ons Kerkrade)

Aanwezige raadsleden:
Dhr. M.H.A. Charlier (Lokaal Alternatief)
Dhr. S.H.G. Gorissen (PvdA)
Dhr. G.M.A. Haas (Burgerbelangen)
Dhr. R.T.A.L. Hoofs (CDA)
Mw. M.A.K.J. Laumann (SP)
Dhr. B.H.J.J. Oerlemans (Burgerbelangen)
Dhr. A.R.J. Otten (Hart voor Vrijheid)
Dhr. B.G.H. van Putten (VVD)
Dhr. J. Rozema (Ons Kerkrade)
Dhr. J.A. Severins (Burgerbelangen)
Mw. A.J.C. Snijders-Mahr (Burgerbelangen)
Dhr. J.M. Wetzels (Burgerbelangen)

Afwezig m.k. :
Mw. A.M.J.M. Fischer-Otten (Ouderenpartij Kerkrade)
Dhr. H. Vleugels (Ons Kerkrade)

Niet-raadsleden:
Dhr. A.H.M. van Beek (SP)
Dhr. J.H.M. Erkens (Ons Kerkrade)
Dhr. M.A. Heijnen (CDA)
Dhr. H.G. Housen (Burgerbelangen)
Dhr. L.M. van Lieshout (Lokaal Alternatief)
Dhr. T.J. Moonen (Ons Kerkrade)
Dhr. J.A. Piefer (Ouderenpartij Kerkrade)
Dhr. R.P.F. Pötgens (VVD)
Dhr. M.M.H. Schrijvers (Lokaal Alternatief)
Dhr. L.M.J. Souren (Ouderenpartij Kerkrade)
Dhr. D.H.B. Wetenkamp (Burgerbelangen)

Eveneens aanwezig:
Mw. D. Broeders (griffie)
Wethouder Heijltjes
Wethouder Geers
De heer D. Koning-Bastiaan
Mevrouw S. Vreuls-Essers

Videoverslag kunt u terugvinden:
Agenda Kerkrade - Commissie Grondgebied en Economische Zaken woensdag 3 december 2025 19:00 - 22:00 - iBabs Publieksportaal

1 Opening door de voorzitter
De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur en maakt melding van de afwezigen.

2 Vragenuurtje
Er zijn geen vragen gesteld voor het vragenuurtje.

3 Spreektijd publiek
Mevrouw Van Eden en mevrouw Van Toor spreken in op agendapunt 7.1 Motie Zonstraat.

4 Vaststelling van de agenda
Op voorstel van de commissie wordt de agenda gewijzigd vastgesteld, waarbij agendapunt 7.2 Moite Zonstraat als eerste behandeld wordt.

5 Vaststelling van de besluitenlijst van de commissievergadering GEZ van 8 oktober 2025
De besluitenlijst wordt ongewijzigd vastgesteld.

6 AKKOORDSTUKKEN
Er zijn geen akkoordstukken

7 BESPREEKSTUKKEN

7.1 Motie Zonstraat

Portefeuillehouder Heijltjes is aanwezig en wordt bij de behandeling van dit agendapunt ondersteund door de heer D. Koning-Bastiaan.

Naar de raad: ja, als bespreekstuk na beraadslaging in 2 termijnen (32 min)

De commissie adviseert de raad het volgende besluit te nemen:

Motie SP Kerkrade
Constaterende dat:

- Er van de ± 200 huishoudens die middels een flyer op 4 juni 2025 een oproep tot "burgerparticipatie" hebben gekregen, slechts 5 reacties zijn gekomen;
- In dezelfde flyer, geen oproep gedaan wordt tot burgerparticipatie of reactie, maar slechtsde optie wordt geboden om te reageren indien men een vraag of opmerking heeft of meer informatie wenst;
- In dezelfde flyer beloofd wordt een missend net van een speeltoestel terug te plaatsen, maar dit nog altijd niet gebeurd is;
- In dezelfde flyer toegezegd wordt dat er gekeken wordt naar het plaatsen van bankjes, maar dit vanwege de 5 reacties op deze flyer niet gebeurd is;
- Er volgens de wethouder 'unaniem negatieve reacties' op een aanpassing in de leefomgeving zijn, maar de SP ruim 20 buurtbewoners gesproken heeft die unaniem positief reageren op aanpassingen voor de leefomgeving;
- De wethouder in een reactie op de schriftelijke vragen van de SP schrijft dat er tijdelijke verbeteringen aan de leefomgeving zijn doorgevoerd doordat de lantarenpalen zijn gerepareerd, maar de SP op 18 september nog heeft gezien dat er minimaal 4 lantarenpalen in de omgeving niet operatief zijn;

Roept het college op:
Direct simpele en kleine aanpassingen in de omgeving van de Zonstraat te realiseren, namelijk:

- Het terughangen van het ontbrekende net in het speeltoestel
- Het plaatsen van een aantal bankjes voor ouders
- Het weer operatief maken van alle lantarenpalen in de omgeving
- Het herstellen van het voetbalveldje door kuilen op te vullen en hondenpoep overlast tegen te gaan

Toezeggingen: -
Openstaande vragen: -

7.2 Ontwerpbesluit aanvraag Wbmgp

Portefeuillehouder Geers is aanwezig en wordt bij de behandeling van dit agendapunt ondersteund door mevrouw Vreuls.

Naar de raad: ja, als akkoordstuk na behandeling in 2 termijnen (41 min)

De commissie adviseert de raad het volgende besluit te nemen:

1. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening conform bijgevoegde brief (25u0010473) te verzoeken de in de 'Aanvraag gemeente Kerkrade - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' genoemde zes buurten en zeventien straten/complexen aan te wijzen als gebied waar woningzoekenden:

   a. Op grond van artikel 8 Wbmgp kunnen worden gereguleerd indien zij niet beschikken over inkomen uit arbeid, zelfstandig beroep, pensioen of studie;

   b) Op grond van artikel 9 Wbmgp voorrang kunnen krijgen indien zij behoren tot de in de huisvestingsverordening nader aan te wijzen (maatschappelijke) beroepsgroepen;

c) Op grond van artikel 10 en 10a Wbmgp kunnen worden gescreend op basis van politiegegevens en bij gegrond vermoeden van overlast of criminaliteit een huisvestingsvergunning kan worden geweigerd.

2. Te bepalen dat deze aanwijzing geldt voor een periode van maximaal vier jaar.

3. De portefeuillehouder wonen te mandateren om, in lijn met het raadsbesluit eventuele kleine wijzigingen in de aanvraag, rekening houdend met eventuele adviezen van het rijk, na besluitvorming aan te passen

Toezeggingen:
De wethouder Geers zegt toe om jaarlijks een overzicht van de stand van zaken rondom de WBMGP met de raad te delen.

Openstaande vragen: -

8 Lijst van toezeggingen

De lijst van toezeggingen wordt conform vastgesteld.

De heer Hoofs vraagt aandacht van het college voor de afhandeling van de gedane toezeggingen. Van een aantal is de deadline reeds verstreken.

9 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20.22 uur.

Behandelbrief

Registratienummer: 25it02006

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Verhogen van de maximale koop(aanneem)som naar € 345.000,- in het kader van de starterslening

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

Door de starterslening kunnen starters gemakkelijker een woning kopen en verbetert hun positie op de woningmarkt.

Voorgesteld wordt om de verhoging van de maximale koop(/aanneemsom) van de Provincie te volgen en deze ook in Kerkrade te verhogen van € 280.000,- naar € 345.000, waarbij de maximale lening gehandhaafd blijft op € 56.000,-, net zoals bij de Provincie.

De verhoging voor Kerkrade wordt voorgesteld om onze concurrentiepositie ten opzichte van onze omliggende gemeenten te behouden voor starters die hun eerste woning willen kopen. Door de maximale koopsom te verhogen bieden we starters ook weer meer kans om een huis te kopen. De koopprijzen van woningen zijn namelijk ook in Kerkrade verder gestegen en zullen naar verwachting in 2026 verder stijgen.

Ook wordt het aanbod aan woningen dat binnen de starterslening valt, een stuk groter en kan Kerkrade starters behouden die anders mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale koopsom hoger is.

Kader / afbakening

“verordening Starterslening gemeente Kerkrade”

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Wijzigen verordening

Vorm:

Schriftelijke stukken: Reeds toegezonden

Mondelinge toelichting: Ja

Tijdsd

uur 5 minuten

Presentatie: Nee

Tijdsd

uur minuten

Anders, namelijk:

Tijdsd

uur minuten

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder Geers

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:

Ambtenaren:

Mw. J. Brouns

Dhr. N. Swier of mw. S. Vreuls-Essers

Mw. M. Bastiaan-Net

Bijlage(n)

Gewijzigde verordening

Gemeente kerkrade Afdeling Griffie
Telefoon 045-5676767
Email gemeentehuis@kerkrade.nl

Postadres 600 6460 AP Kerkrade
Bezoekadres Markt 1 6461 EB Kerkrade

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 25it02005

Kerkrade, 17 december 2025

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 25it02005

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 25Rb106, inzake "Verhogen van de maximale koop(aanneem)som naar € 345.000,- in het kader van de starterslening" aan.

In de nota van toelichting, nr. 25Tl081, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 25Rb106

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,
- Dat met het verhogen van de maximale koop/aanneemsom naar € 345.000,- de concurrentiepositie van Kerkrade behouden blijft ten aanzien van onze omliggende gemeenten voor starters op de woningmarkt die gebruik maken van de starterslening.
- Dat de koopprijzen van woningen, ook in Kerkrade verder zijn gestegen en deze naar verwachting in 2026 verder zullen stijgen. Door de maximale koopsom te verhogen bieden we starters weer meer kans om een huis te kopen
- Dat met het verhogen van de maximale koop/aanneemsom het aanbod aan woningen dat binnen de starterslening valt, weer een stuk groter wordt.
- Dat Kerkrade met het verhogen van de maximale koop/aanneemsom starters kan behouden die anders mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale koopsom hoger is.
- Dat in de *"Verordening Starterslening gemeente Kerkrade"* de maximale koopsom en maximale lening zijn opgenomen. Bij een wijziging van één van deze bedragen, is een wijziging van de Verordening dus ook aan de orde.

kennis genomen hebbende van,
- de nota van toelichting, nr. 25Tl081 , behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de Commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 4 februari 2026

gelet op,
- programma: Bouwen en Wonen
- gemeentelijk/regionaal beleidskader: "verordening Starterslening gemeente Kerkrade".
- wetsartikel: 147 en 149 van de Gemeentewet

besluit:

I. In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van €280.000,- naar €345.000,- waarbij het maximale leenbedrag gehandhaafd blijft op € 56.000,- en de "verordening Starterslening gemeente Kerkrade" hierop aan te passen en te actualiseren en tegelijkertijd te besluiten om de vigerende verordening in te trekken.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De griffier,

De voorzitter van de raad,

mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

dr. T.P. Dassen-Housen.

Documentnummer: 25Rb106

Nota van toelichting

Kerkrade, 17 december 2025

Nummer: 25TI081

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb106

Onderwerp
Verhogen van de maximale koop(aanneem)som naar € 345.000,- in het kader van de starterslening.

Beslispunten
1 In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 280.000,- naar € 345.000,- waarbij de maximale lening € 56.000,- blijft;
2 De "*verordening Starterslening gemeente Kerkrade*" hierop aan te passen en tegelijkertijd te besluiten om de vigerende verordening in te trekken.

Inleiding
Sinds 2007 voert Kerkrade de Starterslening waardoor starters gemakkelijker een eerste woning kunnen kopen en hun positie op de woningmarkt verbetert.
Op 28 mei 2025 heeft uw Raad voor het laatst budget ter hoogte van € 1.500.000,- ter beschikking gesteld en heeft u ingestemd met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 245.000,- naar € 280.000,-.

Inmiddels heeft de Provincie eind november 2025 besloten om de maximale koop(/aanneem)som te verhogen van € 280.000,- naar € 345.000,- waarbij zij er wel voor kiezen om de maximale lening van € 56.000,- te handhaven.

Met deze nota wordt het voorstel gedaan om ook onze maximale koop(/aanneem)som te verhogen van € 280.000,- naar € 345.000,- en de maximale lening van € 56.000,- te handhaven.

Doelstelling
Het behouden van de concurrentiepositie ten aanzien van onze omliggende gemeenten voor starters op de woningmarkt die gebruikmaken van de starterslening.

Argumenten
Verhogen maximale koopprijs naar € 345.000,-
In de afgelopen jaren is de Raad meermaals gevraagd om de maximale koop(/aanneemsom) te verhogen: gestart met € 190.000,- naar € 245.000,- in 2021 naar € 280.000,- in 2025. De redenen hiervoor zijn dat de woningmarkt krap is, de lonen stijgen en door rijksbeleid beleggers vaker hun woningen verkopen, waardoor de koopprijzen van huizen flink gestegen zijn. Deze ontwikkeling is vanaf 2020 zichtbaar:

- Het Kadaster geeft aan dat in november 2025 de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 6,1% hoger zijn dan een jaar eerder[1].

[1] Bron: Koopwoningen in november ruim 6% duurder dan jaar eerder - Kadaster.nl zakelijk

- De gemiddelde WOZ-waarde in Kerkrade is gestegen van € 153.000,- in 2020 naar € 214.000,- in 2025[2].
- De gemiddelde verkoopprijs in Zuid-Limburg is gestegen van € 249.124,- naar € 358.560,-[3]

De gestegen woningprijzen zijn ook terug te zien bij de verleende startersleningen. De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren steeds verder omhoog gegaan van € 135.375,- in 2020 naar € 229.027,- in 2025.

Kerkrade is niet de enige Parkstad-gemeente die de starterslening aanbiedt. Ook de omliggende gemeenten bieden deze aan en zijn voornemens om, net als Kerkrade, de maximale koop(/aanneem)som te verhogen naar € 345.000,- conform de regeling van de Provincie Limburg.

Het verhogen van de koopsom naar € 345.000,- versterkt onze concurrentiepositie ten opzichte van onze omliggende gemeenten. Ook wordt het aanbod aan woningen dat binnen de starterslening valt, weer een stuk groter. Daarnaast kan Kerkrade starters behouden die anders mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale koopsom hoger is. Overigens kan de koop(/aanneem)som niet nog verder worden verhoogd: om in aanmerking te blijven komen voor de financiële bijdrage van de Provincie, mag de koop(/aanneem)som niet hoger zijn dan € 345.000,- ("*Verordening Startersleningen Provincie Limburg*")

In de nieuwe verordening heeft de Provincie de maximale lening niet verhoogd zodat de regeling voor starters financieel verantwoord blijft. Starters worden op deze manier behoed voor te hoge leningen en dus te hoge toekomstige woonlasten. De maximale lening is daarom door de Provincie gehandhaafd op € 56.000,-. Voorgesteld wordt om dit bedrag voor Kerkrade ook te handhaven.

Actualisatie verordening
In de *"Verordening Starterslening gemeente Kerkrade"* zijn de maximale koop(/aanneem)som en maximale lening opgenomen. Bij een wijziging van één van deze bedragen, is een wijziging van de Verordening dus ook aan de orde.

Wijziging bijdrage Provincie per 1-1-2026 naar 50% per lening
Zoals ook in de nota van toelichting voor uw Raad van 28 mei 2025 reeds is aangegeven, verlaagt de Provincie per 1 januari 2026 haar bijdrage per lening van 75% naar 50%. Dit betekent dat per die datum de gemeentelijke bijdrage per lening omhoog gaat van 25% naar 50%.

Huidige budget starterslening
Op 28 mei 2025 heeft uw Raad voor het laatst budget ter hoogte van € 1.500.000,- ter beschikking gesteld. Hiervan is nog € 1.259.282,- aan budget beschikbaar. Er is op dit moment dus geen nieuw budget nodig

Kanttekeningen
Op 5 januari 2026 staan er 159 woningen en 90 appartementen te koop op Funda.nl. Daarvan behoren 96 woningen en 75 appartementen tot de prijscategorie van maximaal € 345.000,-. Een aankoopsom van € 345.000,- kan binnen de gemeente Kerkrade worden aangemerkt als relatief hoog en valt binnen het hogere prijssegment van de lokale woningmarkt. Gelet op de concurrentiepositie van de gemeente Kerkrade ten

[2] Bron: CBS statline

[3] Bron: CBS statline: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100, regio (COROP)

opzichte van omliggende gemeenten is het echter wenselijk om de startersregeling te verruimen, teneinde aantrekkelijk te blijven voor starters op de woningmarkt.

Financiën
De gemeente loopt geen financieel risico bij de startersregeling, omdat de leningen worden afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voorwaarden. Dit betekent dat in geval van verliesdeclaratie bij verkoop van een woning, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning 90% en SVn de resterende 10%voor hun rekening nemen. Op 16 december 2025 heeft SVn bevestigd dat zij dit risico nog steeds voor hun rekening neemt, in ieder geval tot 1 januari 2027.

Communicatie
Na het besluit door de Raad zal samen met de afdeling Communicatie en Marketing bekeken worden hoe hier over gecommuniceerd kan worden. De gewijzigde verordening zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl.

Burgerparticipatie
Op het voorstel in deze nota is trede 1 “Informeren” van de Participatieladder van toepassing.

Uitvoering
Na het besluit door de Raad zal de gewijzigde verordening worden gepubliceerd op www.mijnoverheid.nl.

Evaluatie
De Provinciale verordening voor de startersleningen loopt tot en met 31 december 2027. De Provincie zal in het 4^{e} kwartaal van 2027 evalueren en dan ook bezien of zij de regeling gaan verlengen. De gemeente zal de uitkomst hiervan in de gaten houden en te zijner tijd bezien hoe verder.

Gezondheid en Vitaliteit
Niet van toepassing.

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ~~15 april 2025~~20 januari 2026;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit
vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~5~~6**

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

d) *Energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.*

e) *Financiële toets;* de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.

f) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

g) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

i) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

   a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

   b. Markt-/woning en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade met een maximale koop(/-aanneem)som van € ~~280~~345.000, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.

2. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende

voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Kerkrade stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Het maximale leenbedrag is 20% van de koop(-aanneem)som tot een maximum van € 56.000,- of ~~Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 56.000 of~~ op basis van het nog beschikbare budget. ~~Het maximale leenbedrag is namelijk 20% van de maximale koop(/-aanneem)som van € 280.000.~~
9. De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens. Indien blijkt dat de uitkomst van de krediettoets door SVn negatief is, dan vervalt de toewijzing.
3. De toewijzing Starterslening verloopt van rechtswege indien de Starterslening niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Kerkrade en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van d.d. ~~6 juni 2025~~6 maart 2026.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~5~~6 wordt de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~1~~5 d.d. 6 juni 2025~~15 december 2021~~ ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~5~~6.

Aldus besloten door de raad van gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 25 februari 2026~~28 mei 2025~~.

De griffier,
D.G.M.G. Franssen

De voorzitter,
T.P. Dassen-Housen

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. **20 januari 2026**;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit
vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2026**

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

d) *Energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.*

e) *Financiële toets;* de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.

f) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te ’s-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

g) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

i) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

   a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

   b. Markt-/woning en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade met een maximale koop(/-aanneem)som van € 345.000, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.

2. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende

voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Kerkrade stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Het maximale leenbedrag is 20% van de koop(-aanneem)som tot een maximum van € 56.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens. Indien blijkt dat de uitkomst van de krediettoets door SVn negatief is, dan vervalt de toewijzing.
3. De toewijzing Starterslening verloopt van rechtswege indien de Starterslening niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Kerkrade en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van d.d. 6 maart 2026.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2026 wordt de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2025 d.d. 6 juni 2025 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2026.

Aldus besloten door de raad van gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 25 februari 2026.

De griffier,
D.G.M.G. Franssen

De voorzitter,
T.P. Dassen-Housen

BEANTWOORDING VRAGEN VAN DE SP INZAKE DE VERORDENING STARTERSLENING TBV COMMISSIE GEZ 4 FEBRUARI 2026

1. Hoeveel startersleningen zijn in 2024 en 2025 door de gemeente toegewezen, en hoeveel zijn er uiteindelijk door SVN daadwerkelijk verstrekt (na financiële toets)?

2024:
51 toewijzingsbrieven afgegeven door de gemeente
42 leningen verstrekt door SVn

2025:
61 toewijzingsbrieven afgegeven door de gemeente
51 leningen verstrekt door SVn.

Ter informatie: de gemeente wijst geen startersleningen toe. De gemeente toetst alleen of een aanvrager voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden en of de aanvrager niet eerder een woning in bezit heeft gehad. SVn is degene die de leningen toewijst. Overigens is de doorlooptijd van een aanvraag starterslening enkele maanden. Toewijzingsbrieven die door de gemeente aan het eind van 2024 zijn afgegeven, kunnen dus leiden tot een verstrekte lening in 2025.

2. Wat was in 2025 de gemiddelde hoogte van de starterslening in Kerkrade (dus: gemiddeld gemeentelijk beslag per verstrekte lening), en wat betekent dat voor het gemeentelijk beslag per lening nu de provinciale bijdrage per 1-1-2026 wijzigt?

De gemiddelde hoogte van het gemeentelijk deel bedraagt in 2025 € 9.158,13.
In 2025 nam de Provincie van elke lening 75% voor haar rekening. Dat is per 1 januari 2026 50%. Dat betekent dat het gemeentelijk deel per lening van 25% naar 50% gaat. De gemeente gaat dus per lening het dubbele bijdragen per 1 januari 2026.

3. Hoeveel van de verstrekte startersleningen in de afgelopen jaren hadden een koopprijs boven € 300.000, en welke inkomensprofielen horen daarbij?

Geen enkele, want de maximale koop/aanneemsom om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening bedraagt €280.000,-. Boven deze maximale koop/aanneemsom is het niet mogelijk om een starterslening te ontvangen.

4. Ziet het college risico op prijsopdrijving door het verhogen van de maximale koop-/aanneemsom, en hoe weegt het college dat af?

Een aankoopsom van € 345.000,- kan binnen de gemeente Kerkrade worden aangemerkt als midden tot hoger prijssegment van de lokale woningmarkt. In algemene zin kan niet volledig worden uitgesloten dat een starterslening een prijsopdrijvende werking heeft. In dit specifieke geval wordt een dergelijk effect echter niet verwacht.
De maximale hoogte van de starterslening blijft ongewijzigd (€ 56.000,-) en wordt niet verhoogd; de lening wordt uitsluitend toepasbaar op een breder segment van de woningmarkt. Voor de starter zelf verandert er derhalve niets aan de omvang van de financiering.
Gelet op bovenstaande wordt geen prijsopdrijvend effect verwacht.
Daarnaast is de concurrentiepositie van Kerkrade ten opzichte van omliggende (Parkstad-)gemeenten een belangrijk aandachtspunt. Indien starters in andere gemeenten wél met behulp van een starterslening een iets duurdere woning kunnen kopen en dit in Kerkrade niet mogelijk is, kan dit voor woningzoekenden de doorslag geven om zich elders te vestigen. Daarmee zou Kerkrade juist de gewenste groep koopstarters mislopen.
Alles overziend zien wij uitsluitend redenen om deze wijziging door te voeren, teneinde aantrekkelijk te blijven voor starters op de woningmarkt en de concurrentiepositie van de gemeente Kerkrade te behouden.

5. Waardoor blijft er structureel veel budget beschikbaar: komt dat vooral door lage vraag, afwijzingen bij SVn, of doorlooptijden in de keten?

Er is geen sprake van een structureel overschot aan beschikbare budgettaire middelen. Indien het budget voor de starterslening nagenoeg is uitgeput, wordt de Raad verzocht om aanvullend budget beschikbaar te stellen. De meest recente budgetaanvraag heeft plaatsgevonden op 25 mei 2025. In dat kader is aan de Raad verzocht om een aanvullend budget van in totaal €1.500.000,- beschikbaar te stellen, bestemd voor de resterende maanden van 2025 en voor het gehele kalenderjaar 2026. De Raad heeft met dit verzoek ingestemd. Het momenteel resterende deel van het budget is derhalve uitsluitend bedoeld om de verstrekking van startersleningen gedurende het jaar 2026 te kunnen continueren.

6. Als blijkt dat het budget structureel ruim overblijft: is het college bereid de budgetomvang/werkwijze te herijken en middelen (deels) anders in te zetten binnen het woonbeleid?

Zie antwoord vraag 5.

Behandelbrief

Registratienummer: 25it01904

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Indienen aanvraag subsidie rond opsporen en ruimen van Ontplofbare Oorlogsresten

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

In de kosten die voortkomen uit Ontplofbare Oorlogsresten wordt vanuit de centrale overheid een bijdrage verstrekt via het Ministerie BZK. Op dit moment is het mogelijk om een bijdrage van 68% te ontvangen van de werkelijk gemaakte kosten (ex btw) voor opsporen, benaderen en faciliteren van onschadelijk maken van Ontplofbare Oorlogsresten. Deze regeling loopt via het Ministerie van BZK waarbij de bijdragen worden uitgekeerd via het Gemeentefonds.

Om gebruik te kunnen maken van de regeling dient de gemeenteraad een raadsbesluit te
nemen. Er wordt jaarlijks één raadsvoorstel gemaakt van alle verzoeken die bij de gemeente binnenkomen. De gemeente krijgt een aanvullende bijdrage uit het gemeentefonds van 68% van de hiervoor in aanmerking komende projectkosten. De controle op de legitimiteit van de in te dienen kosten bij het ministerie van BZK is door de rijksoverheid neergelegd bij de gemeenteraad. Dit maakt dat de aanvraag subsidie gedaan wordt door de gemeenteraad en enkel bestaat uit een brief zonder bijlagen. Het ministerie gaat zelf geen toetsing meer uitvoeren ten aanzien van de opgevoerde kosten.

Kader / afbakening

De Rijksregeling voorziet er in dat er jaarlijks vanuit een gemeente één aanvraag kan worden ingediend waarin alle voor het onderwerp relevante zaken worden opgenomen. De raad hoeft niet de juistheid van de rekeningen vast te stellen ten opzichte van geleverde diensten. Dat heeft het college al gedaan. De raad besluit subsidie te willen aanvragen voor de uitgevoerde werkzaamheden.

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Technische / wetswijziging

Vorm:

Schriftelijke stukken: Reeds toegezonden

Mondelinge toelichting: Nee Tijdsduur minuten

Presentatie: Nee Tijdsduur minuten

Anders, namelijk: Tijdsduur minuten

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Burgemeester Dassen-Housen

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:

Ambtenaren:

Dhr. A.F. van der Velden

Bijlage(n)

Diverse

Gemeente kerkrade Afdeling Griffie
Telefoon 045-5676767
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
Postadres 600 6460 AP Kerkrade
Bezoekadres Markt 1 6461 EB Kerkrade

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 25it01905

Kerkrade, 15 december 2025

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 25it01905

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 25rb099 , inzake aanvraag subsidie rond opsporen en ruimen van Ontplofbare Oorlogsresten over 2025 aan.

In de nota van toelichting, nr. 25Tl076, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 25Rb099

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,
- De mogelijkheid om vanuit het Rijk een subsidie van 68% te ontvangen over gemaakte kosten (ex btw) voor het opsporen en opruimen van Ontplofbare Oorlogsresten;

kennis genomen hebbende van,
- de nota van toelichting, nr. 25Tl076, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 4 februari 2026

gelet op,
- programma:
- gemeentelijk/regionaal beleidskader:
- wetsartikel: Bijdrageregeling uit Bijdragebesluit Gemeentefonds

besluit:

I. Een subsidieverzoek in te dienen bij het ministerie van Binnenlandse Zaken om een bijdrage uit het gemeentefonds uit te keren van 68% van de in 2025 gemaakte kosten rond Ontplofbare Oorlogsresten. De in totaal in 2025 gemaakte kosten bedragen: € 68.353,00 ex btw. De aan te vragen bijdrage bedraagt € 46.480,00.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad,	**De griffier,**
dr. T.P. Dassen-Housen.	mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 25Rb099

Nota van toelichting

Kerkrade, 15 december 2025

Nummer: 25TI076

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb099

Onderwerp

Aanvraag subsidie rond Ontplofbare Oorlogsresten

Beslispunten

Indienen subsidieverzoek bij het ministerie van BZK voor vergoeding van 68% van de in 2025 gemaakte kosten (€ 68.353,00) rond Ontplofbare Oorlogsresten. De bijdrage bedraagt € 46.480,00

Inleiding

In de kosten die voortkomen uit Ontplofbare Oorlogsresten wordt vanuit de centrale overheid een bijdrage verstrekt via het Ministerie BZK (Bommenregeling). Op basis van deze regeling is het mogelijk om een bijdrage van 68% te ontvangen van de werkelijk gemaakte kosten (ex btw) voor opsporen, benaderen en faciliteren van onschadelijk maken van Ontplofbare Oorlogsresten. Deze regeling loopt via het Ministerie van BZK waarbij de bijdragen worden uitgekeerd via het Gemeentefonds.

Om gebruik te kunnen maken van de regeling dient de gemeenteraad hiertoe een raadsbesluit te nemen. Er wordt jaarlijks één raadsvoorstel gemaakt van alle verzoeken die bij de gemeenten binnenkomen. De gemeente krijgt een aanvullende bijdrage uit het gemeentefonds van 68% van de hiervoor in aanmerking komende projectkosten.
De overige 32% van de kosten zullen door de gemeente zelf gefinancierd moeten worden.

Er kan, als gevolg van de wijze van financiering door middel van een bijdrage bij het gemeentefonds, alleen door de gemeente een beroep worden gedaan op het verkrijgen van een uitkering uit het Gemeentefonds voor de gemaakte kosten op gebied van ontplofbare oorlogsresten. De controle op de legitimiteit van de in te dienen kosten bij het ministerie van BZK is door de rijksoverheid neergelegd bij de gemeenteraad. Dit maakt dat de aanvraag subsidie gedaan wordt door de gemeenteraad en enkel bestaat uit een brief zonder bijlagen. Het ministerie gaat zelf geen toetsing meer uitvoeren ten aanzien van de opgevoerde kosten.

Doelstelling

Verkrijgen subsidie ad 68% van gemaakte kosten, zijnde € 68.353,00 ex btw, voor het opsporen en ruimen van Ontplofbare Oorlogsresten in 2025. De bijdrage bedraagt € 46.480,00

Argumenten

Zie inleiding0

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De volgende rekeningen zijn in 2025 ontvangen:

Datum rekening	Bedrijf	Project	Kosten ex btw
12-03-2025	Euroradar	Gebiedsontwikkeling Rolduckerveld	€ 8.342,50
03-06-2025	Euroradar	Gebiedsontwikkeling Rolduckerveld	€ 30.067,00
18-11-2025	Euroradar	Gebiedsontwikkeling Rolduckerveld	€ 19.392,50
24-11-2025	Euroradar	Gebiedsontwikkeling Rolduckerveld	€ 5.595,00
30-04-2025	T&A Survey	Rotonde Hamstraat	€ 4.956,00
		Totaal kosten opsporing ex btw	**€ 68.353,00**

Totale kosten van de opdrachten: € 68.353,00 ex btw.
Met het te nemen raadsbesluit wordt subsidie gevraagd ter grootte van 68% van de gemaakte kosten van € 68.353,00 ex btw, zijnde **€ 46.480,00**

Communicatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Uitvoering

Bij instemming raad kan een verzoek tot uitkering subsidie worden verzonden aan het ministerie van BZK. Dit kan per email met toevoeging van het raadsbesluit worden afgehandeld.

Gezondheid en Vitaliteit

N.v.t.

Vragen SP Kerkrade GEZ 2026-02-02

Akkoordstukken.

6.2 Ontwerpbesluit subsidie Opsporen en Ruimen Ontplofbare Oorlogsresten (OOR)

1. Kunt u concreet toelichten welke interne controle is uitgevoerd voordat u concludeert dat de kosten/uitvoering “juist” zijn (wie controleerde, op basis van welke documenten: opdracht, scope, opleverrapport, akkoord op meerwerk, uren/facturen)?
2. Kunt u toezeggen dat bij toekomstige OOR-subsidieaanvragen standaard een korte controle-samenvatting (1 pager) voor de raad wordt toegevoegd: wat is geleverd, wat is getoetst, wat zijn de grootste financiële risico’s/meerwerkrisico’s?

Antwoord:

1. De controle op juistheid van de aangevraagde bijdrage vindt plaats binnen het bedrijfsbureau domein Stad en betreft uitsluitend kosten die door de gemeente Kerkrade binnen een bepaalde periode zijn gemaakt. Uitgangspunt hierbij zijn door gemeente betaalde facturen voor opsporen en het eventueel ruimen van ontplofbare oorlogsresten. De regeling vereist uitsluitend een opgave van daadwerkelijk gemaakte kosten. De daadwerkelijk gemaakte kosten kunnen uitsluitend op basis van betaalde facturen onderbouwd worden.
2. Toegezegd kan worden dat in de financiële paragraaf van de nota van toelichting raadsbesluit duidelijk wordt vermeld dat een interne controle door het bedrijfsbureau domein Stad heeft plaatsgevonden en uitsluitend een bijdrage wordt gevraagd voor door gemeente daadwerkelijk gemaakte kosten. Voor toekomstige aanvragen bijdrages bommenregeling is geen verdere toetsing noodzakelijk en zijn er evenmin financiële en/of meerwerkrisico’s voorhanden.

Voorwaarde aanvraag bijdrage bommenregeling

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage dient de gemeente een raadsbesluit in waarin de daadwerkelijk gemaakte kosten voor het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten zijn opgenomen. In het raadsbesluit dient expliciet verklaard te worden dat de aanvraag alleen de kosten exclusief btw van gemeenten en/of particuliere vondsten betreft. Er hoeft geen verdere onderbouwing te worden overlegd.

Alvast dank voor de beantwoording,

Marianne Laumann, fractievoorzitter SP Kerkrade
Ad van Beek, commissielid

Behandelbrief

Registratienummer: 25it02012

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Wijzigingen subsidieverordening 'Subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie (LAI)' en uitbreiding met de Lokale Aanpak Isolatie voor doe-het-zelvers (LAI-DHZ) en voor gemengde verenigingen (LAI-GV).

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

04 februari 2026

Aanleiding / toelichting

De subsidieverordening 'Subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie' (hierna genoemd subsidieverordening) is sinds juli 2024 actief in de gemeente Kerkrade en richt zich op eigenaar-bewoners van slecht geïsoleerde woningen met een lage WOZ-waarde, mogelijk in combinatie met energiearmoede. Op basis van evaluaties vanuit het project en landelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Isolatieprogramma, worden nu verbeteringen en uitbreidingen doorgevoerd. Naast aanpassingen aan de bestaande LAI, worden twee nieuwe regelingen toegevoegd: de LAI-DHZ (voor doe-het-zelvers) en de LAI-GV (voor gemengde verenigingen).

Kader / afbakening

Regionaal Isolatie en Verduurzamingsprogramma Parkstad Limburg (van 14 december 2023); Transitievisie Warmte 2.0 Kerkrade (van 20 december 2023); Nationaal Klimaatakkoord 2019; Klimaatwet; B&W besluit van 30 mei 2023 (23n00579); Bestuurs Commissie Duurzaamheid besluit van 4 oktober 2023.

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Technische / wetswijziging

Vorm:

Schriftelijke stukken: Reeds toegezonden

Mondelinge toelichting: Ja
Tijdsduur: 5 minuten

Presentatie: Nee
Tijdsduur: 0 minuten

Anders, namelijk:
Tijdsduur: 0 minuten

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder van Drunen

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:

Ambtenaren:
David De Witte

Bijlage(n)

Gemeente kerkrade Afdeling Griffie
Telefoon 045-5676767
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
Postadres 600 6460 AP Kerkrade
Bezoekadres Markt 1 6461 EB Kerkrade

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 25it02013

Kerkrade, 19 december 2025

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 25it02013

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 25Rb107, inzake *''Wijzigingen subsidieverordening 'Lokale Aanpak Isolatie (LAI)' en uitbreiding met de Lokale Aanpak Isolatie voor doe-het-zelvers (LAI-DHZ) en voor gemengde verenigingen (LAI-GV)''* aan.

In de nota van toelichting, nr. 25Tl082, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 25Rb107

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,
- dat de Transitievisie Warmte 2.0 op 20 december 2023 door de raad is vastgesteld;

- dat het Isolatie en VerduurzamingsProgramma (IVP) ter kennisname aan de raad is aangeboden;

- dat de 'Subsidieverordening lokale aanpak isolatie gemeente Kerkrade 2024' op 25 september 2024 door de raad is vastgesteld;

- dat de gewijzigde 'Subsidieverordening lokale aanpak isolatie gemeente Kerkrade 2025' op 26 maart 2025 door de raad is vastgesteld;

kennis genomen hebbende van,
- de nota van toelichting, 25Tl082 , behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 4 februari 2026

gelet op,
- programma: Duurzaamheid – energiezuinig wonen en werken
- gemeentelijk/regionaal beleidskader: TVW 2.0 Kerkrade, Isolatie en Verduurzamingsprogramma Parkstad Limburg (IVP)
- wetsartikel:

besluit:

1. Instemmen met het wijzigen van hoofdstuk "Lokale Aanpak Isolatie"

2. Instemmen met het toevoegen van de hoofdstukken "Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-Zelvers" en "Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, **De griffier,**

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 25Rb107

Nota van toelichting

Kerkrade, 19 december 2025

Nummer: 25TI082

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb107

Onderwerp

Wijzigingen subsidieverordening ‘Subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie (LAI)’ en uitbreiding met de Lokale Aanpak Isolatie voor doe-het-zelvers (LAI-DHZ) en voor gemengde verenigingen (LAI-GV).

Beslispunten

Instemmen met het wijzigen van hoofdstuk “Lokale Aanpak Isolatie” en met het toevoegen van de hoofdstukken “Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-Zelvers” en “Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen”;

Inleiding

De Rijksoverheid heeft via de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie (SpUk LAI) en de Specifieke Uitkering Aanpak Energiearmoede (SpUk EA) middelen beschikbaar gesteld om slecht geïsoleerde koopwoningen te verduurzamen. Sinds juli 2024 heeft Parkstad zo'n aanpak. De Lokale Aanpak Isolatie (vanaf hier: LAI) is tot op heden beschikbaar voor eigenaar-bewoners die moeite hebben om hun woning te verduurzamen. Hierbij ligt de focus op koopwoningen met de slechtste energielabels en een WOZ-waarde onder de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de Parkstadgemeenten. De LAI is naast de reguliere eigenaar-bewoner (doelgroep LAI) ook beschikbaar voor eigenaar-bewoners met energiearmoede (doelgroep LAI-EA). Doordat voor deze laatste doelgroep ook middelen uit de SpUk EA worden toegevoegd aan de LAI, worden zij dankzij een hoger subsidiebedrag in grotere mate geholpen met het structureel terugdringen van het energieverbruik.

In september jl. hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de LAI in Parkstad. Inmiddels zijn, in samenwerking met de Parkstadgemeenten en de WoonWijzerWinkel Limburg (WWWL), diverse aanpassingen in de bestaande aanpak met bijbehorende regeling doorgevoerd vanwege landelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Isolatie Programma (NIP) en evaluaties binnen de uitrol van het project.

Ook zijn twee aanvullende regelingen uitgewerkt: één voor doe-het-zelvers (LAI-DHZ) en één voor gemengde verenigingen (LAI-GV). Met deze uitbreidingen wordt de doelgroep voor het project vergroot en het uitvoeringsproces verbeterd.

Doelstelling

Vaststellen wijzigingen hoofdstuk “Lokale Aanpak Isolatie” en toevoegen van de hoofdstukken “Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-Zelvers” en “Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen”

Argumenten

Wijzigingen in de bestaande subsidieregeling LAI

De bestaande subsidieregeling LAI is op de volgende punten aangepast:

- Subsidiebedrag verhoogd (doelgroep LAI). Van € 1.300,- naar € 2.300,- bij twee isolatiemaatregelen, eventueel in combinatie met een ventilatiemaatregel. Hierdoor wordt het treffen van twee isolatiemaatregelen gestimuleerd. Dit verhoogde bedrag is voor een beperkt percentage huishoudens beschikbaar.
- Nieuwe mogelijkheid voor het treffen van één isolatiemaatregel, eventueel in combinatie met een ventilatiemaatregel (doelgroep LAI-EA). Bewoners ontvangen tot maximaal € 5.000,- subsidie als meerdere maatregelen niet mogelijk zijn.
- Actualisering gemiddelde WOZ-grens (beide doelgroepen): De gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente is gewijzigd van 1 januari 2022 naar 1 januari 2024. De peildatum per woning blijft 1 januari 2022. Hierdoor komen meer huishoudens in aanmerking voor de regeling.
- Verlenging looptijden (doelgroep LAI): Alle aanvraag- en uitvoeringsdata zijn verlengd tot eind 2028.
- Subsidieproces vereenvoudigd (beide doelgroepen): Subsidieverlening en –vaststelling vinden op hetzelfde moment plaats. Het proces is hierdoor vereenvoudigd, zowel voor de bewoner als voor de uitvoerder.
- Uitbreiding subsidiabele activiteiten (doelgroep LAI): Financiële- en ISDE-ontzorging kunnen betaald worden vanuit de subsidie. Voorheen werd deze ontzorging kosteloos aangeboden als onderdeel van de aanpak. Door deze wijziging zijn middelen ontstaan ten behoeve van het stimuleren van een tweede maatregel en worden alleen nog bewoners ontzorgd die het daadwerkelijk nodig hebben.
- Aanvraag ISDE door gemeente (doelgroep LAI-EA): De gemeente heeft de ISDE-subsidie voorgefinancierd voor deze doelgroep. De bewoner stemt toe om de ISDE-subsidie aan te vragen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) door de gemeente. Deze middelen worden vervolgens opnieuw ingezet ten behoeve van de doelgroep LAI-EA, zodat andere eigenaar-bewoners ook geholpen kunnen worden volgens de beschikbare aanpak.

Deze aanpassingen maken de regeling toegankelijker en beter uitvoerbaar voor inwoners en uitvoerende partijen.

Introductie nieuwe regelingen: LAI-DHZ en LAI-GV

LAI-DHZ

Deze regeling richt zich op eigenaar-bewoners die hun woning zelfstandig (met inbegrip van ondersteuning uit sociale kringen) en dus zonder tussenkomst van een bouwbedrijf willen isoleren.

De subsidie kan worden aangevraagd voor de aanschaf van materialen ten behoeve van de volgende zelfstandig aan te brengen isolatiemaatregelen:

a) schuindakisolatie binnenzijde of zolder- of vlieringvloerisolatie;
b) gevelisolatie binnenzijde;
c) vloer- of bodemisolatie.

- Doelgroep: De subsidie kan worden aangevraagd door eigenaar-bewoners met een bestaande slecht geïsoleerde woning en een WOZ-waarde onder het gemiddelde van de gemeente.
- Subsidie: 100% van het totale aankoopbedrag aan (isolatie)materialen ten behoeve van de uit te voeren isolatiemaatregelen, met een maximum van € 1.300,- per woning.

LAI-GV

Deze regeling richt zich op het isoleren en ventileren in geval van gemengde verenigingen. Dit zijn verenigingen van eigenaren, woonverenigingen en wooncoöperaties (geen woningcorporaties).

De subsidie kan worden aangevraagd voor het door een bouwbedrijf laten aanbrengen van de volgende maatregelen:

a) dakisolatie of zolder- of vlieringvloerisolatie;
b) gevelisolatie;
c) spouwmuurisolatie;
d) vloer- of bodemisolatie;
e) glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie;
f) ventilatie.

- Doelgroep: De subsidie kan worden aangevraagd door gemengde verenigingen voor het aandeel koopwoningen van eigenaar-bewoners. De woningen van de eigenaar-bewoners dienen fysiek te grenzen aan ten minste één van de minimaal twee niet of slecht geïsoleerde bouwdelen van het gebouw. Ook zijn er vereisten op het gebied van de WOZ-waarde van toepassing.
- Subsidie: 100% van de kosten van de isolatiemaatregelen (en een eventuele ventilatiemaatregel), na aftrek van het subsidiebedrag dat is verleend op grond van SVVE (Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars), met een maximum van € 1.300,- per slecht geïsoleerde woning.

Beide nieuwe regelingen sluiten aan bij de nationale doelstellingen van het NIP.

Kanttekeningen

<u>Lange doorlooptijd (LAI-GV)</u>

Het verduurzamingsproces binnen een gemengde vereniging kent een langere doorlooptijd. Dit wordt veroorzaakt door verscheidene factoren, zoals relatief lange onderzoekstrajecten, vergunningsprocedures en besluitvormingstrajecten, door de aanwezigheid van meerdere eigenaars met soms andere wensen, behoeften en mogelijkheden. Deze complexiteit staat op gespannen voet met de bestedingstermijn van de middelen vanuit de SpUk LAI, waarvoor in de uitvoering en communicatie met deze doelgroep extra aandacht is.

<u>Aanpassing aanpak(ken)</u>

Ervaringen uit de uitvoering kunnen leiden tot bijstelling van de aanpak, klantreis, subsidiebedragen of verordening. Op het moment dat deze situatie zich voordoet, wordt er een nieuw voorstel met de noodzakelijke wijzigingen aan het college en uw raad voorgelegd.

Financiën

De uitvoering van de wijzigingen en de nieuwe regelingen worden volledig gedekt uit reeds ontvangen Rijksmiddelen.

De gemeente Kerkrade heeft via drie tranches SpUK LAI en de SpUK Energiearmoede in totaal €5.330.199 beschikbaar voor de LAI. Een gedeelte hiervan is specifiek geoormerkt voor eigenaar-bewoners (€ 4.522.774), eigenaar-bewoners met energiearmoede (€ 695.545) en doe-het-zelvers (€ 111.800).

Binnen de kaders van deze Rijksmiddelen is ruimte om de gemeentelijke regelingen te verruimen en aanvullende doelgroepen te ondersteunen met de verduurzamingsopgave.

Communicatie

De communicatie om de (gewijzigde) aanpak(ken) met de bijbehorende verordening onder de aandacht te brengen wordt momenteel nader uitgewerkt in overleg met de WWWL en de betrokken communicatieadviseurs van de gemeenten.

Burgerparticipatie

Trede 1, informeren is hier van toepassing.

Uitvoering

De uitvoering van de (gewijzigde) LAI, LAI-DHZ en LAI-GV wordt regionaal opgepakt door de WoonWijzerWinkel Limburg in nauwe samenwerking met de zeven Parkstadgemeenten.

De uitvoering start per januari 2026. Eigenaar-bewoners, waaronder doe-het-zelvers en gemengde verenigingen, worden door middel van directe en indirecte communicatiemiddelen geïnformeerd over de mogelijkheden om deel te nemen.

De voortgang van de uitvoering en de besteding van middelen wordt gemonitord en met een vaste frequentie gerapporteerd aan de deelnemende Parkstadgemeenten.

Evaluatie

De uitvoering van de LAI, LAI-DHZ en LAI-GV wordt periodiek gemonitord. Maandelijks wordt door de WWWL een verantwoordingsrapportage op adres- en gebouwniveau opgesteld. Daarnaast wordt wekelijks een voortgangsrapportage opgesteld door de WWWL. Ook wordt maandelijks een KPI-rapportage opgesteld. Deze rapportages worden vervolgens gedeeld met de regionale projectleider en de Parkstadgemeente. Op basis van deze rapportages kan voortgang gemonitord worden, bijgestuurd worden waar nodig en kan tevens verantwoording aan het Rijk afgelegd worden over de middelen en voortgang.

Gezondheid en Vitaliteit

Het Isolatieproject Parkstad draagt bij aan het isoleren van woningen met een slecht label en draagt zo bij aan een gezonder binnenklimaat in de woningen.

Burgemeester en wethouders van Kerkrade;

overwegende dat de B.V. Woon Wijzer Winkel Limburg (hierna: WWWL) de gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Landgraaf, Kerkrade, Voerendaal en Simpelveld binnen de stadsregio Parkstad Limburg ondersteunt bij hun aanpak van de energietransitie en de bestrijding van energiearmoede in het bijzonder;

overwegende dat de WWWL, in het kader van de uitvoering van de Lokale Aanpak Isolatie (LAI), de inwoners en gemengde verenigingen in bovengenoemde gemeenten zal adviseren over de mogelijke energiebesparende isolatiemaatregelen, eventueel in samenhang met energiezuinige ventilatiemaatregelen, en de daarmee te behalen mate van energiebesparing;

overwegende dat inwoners en gemengde verenigingen LAI-subsidie kunnen aanvragen bij burgemeester en wethouders en dat het wenselijk is dat de WWWL namens burgemeester en wethouders besluiten kan nemen op die subsidie-aanvragen;

overwegende dat het daarom wenselijk is om mandaat en machtiging te verlenen aan de directeur van WWWL en daarbij tevens aan hem de bevoegdheid te verlenen om ondermandaat en ondermachtiging te verlenen;

overwegende dat de WWWL op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voor de persoonsgegevens die zij van de inwoners van de gemeente Kerkrade zal verwerken als zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke wordt aangemerkt;

overwegende dat de gemandateerde conform de AVG gehouden is aan de wettelijke normen en verplicht is de juiste beveiligingsmaatregelen te treffen om de persoonsgegevens van inwoners te beschermen en de rechten van inwoners te respecteren;

gelet op afdeling 10.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t e n :

het navolgende vast te stellen

Mandaatbesluit subsidies Lokale Aanpak Isolatie

Artikel 1 Mandaat en machtiging subsidieverlening

1. Het college van burgemeester en wethouders verleent mandaat aan de directeur van de B.V. Woon Wijzer Winkel Limburg voor het nemen van besluiten op aanvragen voor subsidie in het kader van het programma Lokale Aanpak Isolatie.
2. Het mandaat, bedoeld in het eerste lid, ziet tevens op de ondertekening van namens burgemeester en wethouders genomen besluiten.

3. De in het eerste lid opgenomen bevoegdheden dienen te worden uitgeoefend in overeenstemming met de Algemene wet bestuursrecht.
4. Burgemeester en wethouders verlenen aan de directeur van de B.V. WoonWijzerWinkel Limburg machtiging om betalingen te verrichten in overeenstemming met de vigerende subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie.
5. Burgemeester en wethouders verlenen aan de directeur van de B.V. Woon Wijzer Winkel Limburg machtiging om handelingen te verrichten die noch een besluit, noch een privaatrechtelijke rechtshandeling zijn ten behoeve van de uitoefening van de aan hem, op grond van het eerste lid, gemandateerde bevoegdheden.
6. Het verlenen van ondermandaat en ondermachtiging aan medewerkers van de B.V. Woon Wijzer Winkel Limburg, die in een gezagsverhouding onder de directeur functioneren, is toegestaan.

Artikel 2 Ondertekening

De ondertekening van besluiten en overige correspondentie als bedoeld in artikel 1 luidt:

"Namens burgemeester en wethouders van Kerkrade,
[handtekening]
[vermelding titulatuur en naam gemandateerde],
[aanduiding functienaam en organisatie waar gemandateerde werkzaam is]"

Artikel 3 Instructies

De gemandateerde neemt bij de uitoefening van de gemandateerde bevoegdheden algemene instructies en instructies per geval van burgemeester en wethouders in acht, zoals bedoeld in artikel 10:6, eerste lid, Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4 Informatieplicht

1. De gemandateerde stelt burgemeester en wethouders tijdig in kennis van krachtens mandaat te nemen of reeds genomen besluiten, waarvan hij redelijkerwijs moet aannemen dat kennisneming door hen gewenst is.
2. Kennisgeving als bedoeld in het eerste lid, vindt in ieder geval plaats indien:
    a. de maatschappelijke, beleidsmatige, politieke, juridische of financiële omstandigheden daartoe aanleiding geven;
    b. advies nodig is van anderen dan de gemandateerde en het advies niet aansluit op het eigen standpunt van de gemandateerde dan wel niet tot dezelfde uitkomsten leidt; of
    c. het besluit ertoe kan leiden dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van een voorgenomen besluit bepalen dat van het bij of krachtens dit mandaatbesluit verleende mandaat geen gebruik mag worden gemaakt.
4. Burgemeester en wethouders voorzien de gemandateerde van alle benodigde informatie ten behoeve van de invulling van het mandaat.

Artikel 5 Verantwoording

1. De gemandateerde draagt zorg voor een deugdelijke registratie van de in mandaat genomen besluiten.

2. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid verschaft de gemandateerde desgevraagd alle informatie aan burgemeester en wethouders ter zake van de uitoefening van de in dit besluit bedoelde bevoegdheden.

Artikel 6 Intrekking oude besluit, inwerkingtreding en citeertitel

1. Het Mandaatbesluit subsidies Lokale Aanpak Isolatie wordt ingetrokken.
2. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan in het gemeenteblad.
3. Dit besluit kan worden aangehaald als Mandaatbesluit subsidies Lokale Aanpak Isolatie 2025.

Ondertekening
datum

Burgemeester en wethouders van Kerkrade,
Besloten in de collegevergadering van B&W Kerkrade: datum

De gemandateerde verklaart hierbij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10:4 Awb, in te stemmen met het aan hem verleende mandaat:

de algemeen directeur WoonWijzerWinkel Limburg B.V.

R.M.H.J. Dear

OVEREENKOMST BEHORENDE BIJ HET ISOLATIEPROJECT PARKSTAD

ISDE AANVRAAG DOOR GEMEENTE KERKRADE

(NA UITVOERING)

OVEREENKOMST BEHORENDE BIJ HET ISOLATIEPROJECT PARKSTAD
ISDE AANVRAAG DOOR GEMEENTE KERKRADE

PARTIJEN:

1. Gemeente Kerkrade, gevestigd aan Markt 33 6461 EC Kerkrade, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M. Fischer clusterleider Milieu en Handhaving, hierna te noemen: “de gemeente”;

   En

2. De heer en/of mevrouw……., wonende te……., eigena(a)r(en) en bewoner(s) van de woning staande en gelegen te……., hierna te noemen: “de eigenaar”

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

A. De gemeente heeft aan de eigenaar op basis van de nadere regel ‘Subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade de subsidie verstrekt. Deze is ook wel bekend onder de naam Isolatieproject Parkstad.
B. De gemeente en eigenaar hebben financiële afspraken gemaakt in relatie tot de kosten van de maatregelen. Deze zijn vastgelegd in de nadere regel ‘Subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade en de bijbehorende subsidie aanvraag en beschikkingsdocumenten.
C. De eigenaar heeft middels ondertekening van offerte(n) opdrachtgegeven aan de uitvoerder(s) van de maatregelen.
D. De eigenaar heeft voorgenoemde gemeentelijke subsidie ontvangen voor de volgende maatregelen in of aan de woning:
   a. @, uitgevoerd door firma @
   b. @, uitgevoerd door firma @
   c. @, uitgevoerd door firma @
E. De gemeente heeft het subsidiebedrag uitgekeerd in hoogte van @ aan de:
   a. uitvoerende partij(en) zoals benoemd onder D.
   b. eigenaar.
F. De eigenaar heeft een eigen bijdrage van @ en heeft deze aan de uitvoerende partij(en) overgemaakt.
G. Onderhoud/reparatie/garantie en dergelijke tijdens en na het plaatsen of installeren van de maatregelen zijn voor rekening en risico van de eigenaar.
H. Partijen leggen in deze overeenkomst afspraken vast over de aanvraag voor de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE subsidie).
I. De woningeigenaar heeft niet eerder een ISDE-aanvraag ingediend voor dezelfde maatregelen. De toegekende subsidie mag er daarnaast niet toe leiden dat, door stapeling met andere gemeentelijke, provinciale of rijksregelingen, meer dan 100% van de kosten van de investering in de isolatiemaatregel en eventuele ventilatiemaatregelen wordt gesubsidieerd (zie ook artikel 7.3 van de Nadere regel subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade).

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel van deze overeenkomst

1.1 Deze overeenkomst is bedoeld om afspraken vast te leggen over de ISDE subsidie aanvraag door de gemeente.

1.2 Deze overeenkomst komt niet in de plaats van de gemeentelijke subsidiebeschikking, maar is een aanvulling daarop.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

2.1 De gemeente vraagt ISDE subsidie aan namens de eigenaar, zorgt voor de verdere afhandeling daarvan, en ontvangt de subsidie in geval van toekenning. Dit omdat de gemeente twee isolatiemaatregelen rechtstreeks heeft betaald aan de uitvoerder(s) of eigenaar.

2.2 Indien de eigenaar zelf een deel van de factuur voor de maatregelen genoemd onder D heeft betaald waarvoor de gemeente geen subsidie heeft verstrekt, keert de gemeente de ISDE subsidie voor maximaal het percentage van dit zelf ingebrachte deel uit aan de eigenaar.

2.3 In het geval de eigenaar al eerder een ISDE subsidie heeft aangevraagd voor de woning (na 1-1-2023) en er binnen een termijn van 24 maanden de uitvoering van de maatregelen onder D hebben plaatsgevonden wordt het subsidiebedrag voor de eerste maatregel verdubbeld. De gemeente ontvangt deze extra subsidie en betaalt deze extra subsidie na ontvangst uit aan de eigenaar.

Artikel 3 Verplichtingen eigenaar

3.1 De eigenaar machtigt de gemeente voor het namens hem aanvragen, afhandelen en uitbetalen van de ISDE subsidie zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze 'Overeenkomst behorende bij het Isolatieproject Parkstad ISDE aanvraag door gemeente Kerkrade machtigt hij de gemeente hiervoor.

3.2 Indien de eigenaar een deel van de factuur zelf heeft betaald, anders dan het deel dat direct door de gemeente is gesubsidieerd, dient hiervan het betaalbewijs met de gemeente te worden gedeeld.

Artikel 4 Financiële afspraken

4.1 Zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst, vraagt de gemeente ISDE subsidie aan namens de eigenaar en ontvangt deze subsidie ook.

4.2 Indien er al een eerdere aanvraag door de eigenaar op dit adres is gedaan, wordt een eventuele verdubbeling van het 1e subsidiebedrag (van toepassing bij indiening van 2e maatregel) ook aan de gemeente uitbetaald.

In het geval de eigenaar een deel van de factuur zelf betaald heeft (lid 3.2) of er sprake is van extra subsidie voor een eerder verstrekte ISDE-subsidie (lid 3.3) wordt dit uitgekeerd door bijboeking op rekening van de eigenaar:

NL_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

t.n.v._____

De betaling vindt plaats nadat de gemeente de ISDE subsidie daadwerkelijk heeft ontvangen.

Artikel 5 Gegevensverwerking

Ter uitvoering van deze overeenkomst is het nodig dat de gemeente Kerkrade persoonsgegevens met de uitvoeringsorganisatie van het rijk (RVO) en eventuele andere betrokken organisaties deelt. Het gaat om uw naam, BSN, adres, postcode, woonplaats en emailadres, en mogelijk ook andere gegevens die de uitvoeringsorganisatie

van het rijk vraagt om aan te tonen wie degene is waarvoor wij de ISDE aanvraag doen. Door ondertekening van deze overeenkomst verleent u hiervoor toestemming.

Artikel 6 Duur van deze overeenkomst

6.1 Deze overeenkomst eindigt op het moment dat de ISDE subsidie is uitgekeerd aan de gemeente en eventuele betalingen aan de eigenaar door de gemeente zijn voldaan.

6.2 Deze overeenkomst eindigt eveneens op het moment dat er geen ISDE subsidie aan de gemeente wordt toegekend.

Artikel 7 Wijzigingen

Wijzigingen in deze overeenkomst zijn alleen geldig indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen ondertekend. Met de hand aangebrachte wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig wanneer die door de gemeente voor akkoord van een paraaf zijn voorzien.

Aldus is overeengekomen en ondertekend in tweevoud door:

Datum:	Datum:
De gemeente Kerkrade,	De eigenaar/eigenaren,
	Handtekening
M. Fischer	Naam:
Clusterleider Milieu en Handhaving	BSN:
	In geval van een tweede eigenaar,
	Handtekening
	Naam:
	BSN:

OVEREENKOMST BEHORENDE BIJ HET ISOLATIEPROJECT PARKSTAD

ISDE AANVRAAG DOOR GEMEENTE KERKRADE

(VOOR UITVOERING)

OVEREENKOMST BEHORENDE BIJ HET ISOLATIEPROJECT PARKSTAD
ISDE AANVRAAG DOOR GEMEENTE KERKRADE

PARTIJEN:

1. Gemeente Kerkrade, gevestigd aan Markt 33 6461 EC Kerkrade, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M. Fischer clusterleider Milieu en Handhaving, hierna te noemen: “de gemeente”;

   En

2. De heer en/of mevrouw……., wonende te……., eigena(a)r(en) en bewoner(s) van de woning staande en gelegen te……., hierna te noemen: “de eigenaar”

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

A. De eigenaar vraagt gemeentelijke subsidie aan op basis van de nadere regel ‘Subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade. Deze is ook wel bekend onder de naam Isolatieproject Parkstad. Indien deze gemeentelijke subsidie wordt toegekend, dan worden de afspraken gemaakt volgens deze overeenkomst.
B. De gemeente en eigenaar maken financiële afspraken in relatie tot de kosten van de maatregelen. Deze zijn vastgelegd in de nadere regel ‘Subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade en later in de bijbehorende subsidie aanvraag en beschikkingsdocumenten.
C. De eigenaar zal zelf middels ondertekening van offerte(n) opdracht geven aan de uitvoerder(s) van de maatregelen.
D. De eigenaar zal, voorgenoemde gemeentelijke subsidie ontvangen voor uitvoering van:
   <AANTAL m2> <MAATREGEL>
   <AANTAL m2> <MAATREGEL>
   <AANTAL m2> <MAATREGEL>
E. De gemeente zal, na uitvoering het subsidiebedrag uitkeren aan de uitvoerende partij(en) in hoogte van:
   a. De factuurwaarde, tot een maximum van € 5.000 bij uitvoering van 1 isolatiemaatregel
   b. De factuurwaarde, tot een maximum van €10.000 bij uitvoering van 2 isolatiemaatregelen.
F. Het bedrag boven de waarde zoals bij E beschreven zal gezien worden als eigen bijdrage van de eigenaar.
G. Onderhoud/reparatie/garantie en dergelijke tijdens en na het plaatsen of installeren van de maatregelen zijn voor rekening en risico van de eigenaar.
H. Partijen leggen in deze overeenkomst afspraken vast over de aanvraag voor de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE subsidie).
I. De woningeigenaar heeft niet eerder een ISDE-aanvraag ingediend voor dezelfde maatregelen. De toegekende subsidie mag er daarnaast niet toe leiden dat, door stapeling met andere gemeentelijke, provinciale of rijksregelingen, meer dan 100% van de kosten van de investering in de isolatiemaatregel en eventuele ventilatiemaatregelen wordt gesubsidieerd (zie ook artikel 7.3 van de Nadere regel subsidie Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade).

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel van deze overeenkomst

1.1 Deze overeenkomst is bedoeld om afspraken vast te leggen over de ISDE subsidie aanvraag door de gemeente.

1.2 Deze overeenkomst komt niet in de plaats van de gemeentelijke subsidiebeschikking, maar is een aanvulling daarop.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

2.1 De gemeente vraagt ISDE subsidie aan namens de eigenaar, zorgt voor de verdere afhandeling daarvan, en ontvangt de subsidie in geval van toekenning. Dit omdat de gemeente de isolatiemaatregel(en) rechtstreeks betaalt aan de uitvoerder(s) of eigenaar. Dit is enkel van toepassing wanneer de gemeentelijke subsidie daadwerkelijk wordt verleend.

2.2 Indien de eigenaar zelf een deel van de factuur voor de maatregelen genoemd onder D betaalt waarvoor de gemeente geen subsidie heeft verstrekt, keert de gemeente de ISDE subsidie voor maximaal het percentage van dit zelf ingebrachte deel uit aan de eigenaar.

2.3 In het geval de eigenaar al eerder een ISDE subsidie heeft aangevraagd voor de woning (na 1-1-2023) en er binnen een termijn van 24 maanden de uitvoering van de maatregelen onder D hebben plaatsgevonden wordt het subsidiebedrag voor de eerste maatregel verdubbeld. De gemeente ontvangt deze extra subsidie en betaalt deze extra subsidie na ontvangst uit aan de eigenaar.

Artikel 3 Verplichtingen eigenaar

3.1 De eigenaar machtigt de gemeente voor het namens hem aanvragen, afhandelen en uitbetalen van de ISDE subsidie zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze 'Overeenkomst behorende bij het Isolatieproject Parkstad ISDE aanvraag door gemeente Kerkrade machtigt hij de gemeente hiervoor.

3.2 Indien de eigenaar een deel van de factuur zelf heeft betaald, anders dan het deel dat direct door de gemeente is gesubsidieerd, dient hiervan het betaalbewijs met de gemeente te worden gedeeld.

Artikel 4 Financiële afspraken

4.1 Zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst, vraagt de gemeente ISDE subsidie aan namens de eigenaar en ontvangt deze subsidie ook.

4.2 Indien er al een eerdere aanvraag door de eigenaar op dit adres is gedaan, wordt een eventuele verdubbeling van het 1e subsidiebedrag (van toepassing bij indiening van 2e maatregel) ook aan de gemeente uitbetaald.

In het geval de eigenaar een deel van de factuur zelf betaald heeft (lid 3.3) of er sprake is van extra subsidie voor een eerder verstrekte ISDE-subsidie (lid 4.2) wordt dit uitgekeerd door bijboeking op rekening van de eigenaar:

NL_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

t.n.v._____

De betaling vindt plaats nadat de gemeente de ISDE subsidie daadwerkelijk heeft ontvangen.

Artikel 5 Gegevensverwerking

Ter uitvoering van deze overeenkomst is het nodig dat de gemeente Kerkrade persoonsgegevens met de uitvoeringsorganisatie van het rijk (RVO) en eventuele andere betrokken organisaties deelt. Het gaat om uw naam, BSN, adres, postcode, woonplaats en emailadres, en mogelijk ook andere gegevens die de uitvoeringsorganisatie van het rijk vraagt om aan te tonen wie degene is waarvoor wij de ISDE aanvraag doen. Door ondertekening van deze overeenkomst verleent u hiervoor toestemming.

Artikel 6 Duur van deze overeenkomst

6.1 Deze overeenkomst eindigt op het moment dat de ISDE subsidie is uitgekeerd aan de gemeente en eventuele betalingen aan de eigenaar door de gemeente zijn voldaan.

6.2 Deze overeenkomst eindigt eveneens op het moment dat er geen ISDE subsidie aan de gemeente wordt toegekend.

Artikel 7 Wijzigingen

Wijzigingen in deze overeenkomst zijn alleen geldig indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen ondertekend. Met de hand aangebrachte wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig wanneer die door de gemeente voor akkoord van een paraaf zijn voorzien.

Aldus is overeengekomen en ondertekend in tweevoud door:

Datum:	Datum:
De gemeente Kerkrade,	De eigenaar/eigenaren,
	Handtekening
M. Fischer	
Clusterleider Milieu en Handhaving	Naam:
	BSN:
	In geval van een tweede eigenaar,
	Handtekening
	Naam:
	BSN:

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade 2026-2028'

Intitulé

Subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade 2026-2028

De raad van de gemeente Kerkrade,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 januari 2026

Overwegende dat:

- het wenselijk is om activiteiten te stimuleren die bijdragen aan het isoleren van eigen woningen;
- het wenselijk is om ter uitwerking in dat kader regels voor subsidieverlening vast te stellen;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen:

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade 2026-2028'

Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor deze subsidieverordening gelden de begripsomschrijvingen zoals hieronder vermeld.

1. Activiteit: werkzaamheden ten behoeve van verhoging van de energetische kwaliteit van de woning.
2. Awb: Algemene wet bestuursrecht.
3. Bouwbedrijf: bouwbedrijf zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de verordening SPUK LAI.
4. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.
5. Eigenaar-bewoner: een natuurlijk persoon die een bestaande woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of dit direct na renovatie van deze woning zal hebben.
6. Energiebespaarplan: rapportage van de technische woningopname door de WoonWijzerWinkel Limburg, waarmee duidelijkheid geboden wordt wat het effect is van diverse isolatiemaatregelen.
7. Energielabel: energielabel zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de verordening SPUK LAI.
8. Energietoeslag: een vergoeding die bedoeld is om huishoudens met een laag inkomen deels te compenseren voor de gestegen energieprijzen.
9. Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
10. Isolatiemaatregel: energiebesparende isolatiemaatregel ten behoeve van verhoging van de energetische kwaliteit van de woning, zoals isolatie en HR++-glas.
11. ISDE-subsidie: de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing, zijnde een subsidie voor isolatiemaatregelen, zoals bedoeld in artikel 4.5.2., eerste lid, onder b, van de Regeling ISDE.
12. Meldcode: meldcode zoals gedefinieerd in artikel 4.5.1. van de Regeling ISDE
13. Natuurlijk persoon: elke persoon die geen rechtspersoon is.
14. Offerte: de offerte van de kosten voor het uitvoeren van isolatiemaatregelen en eventuele ventilatiemaatregelen.
15. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Kerkrade.
16. Regeling SPUK LAI: de vigerende Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen van eigenaar-bewoners en woningen van verenigingen van eigenaars,

woonverenigingen en wooncoöperaties in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma.

17. Regeling ISDE: de vigerende Regeling van de Minister van Economische Zaken van 11 juli 2014, nr. WJZ / 13125043, houdende vaststelling van nationale subsidie-instrumenten op het terrein van Economische Zaken.
18. Slecht geïsoleerde woning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI.
19. Subsidieaanvrager: een natuurlijk persoon die subsidie aanvraagt.
20. Subsidieontvanger: een natuurlijk persoon aan wie subsidie is verleend.
21. Thermische schil: omhulling van het gebouw samengesteld uit bouwkundige elementen zoals de muren en dak. Zij scheidt de woning af van de buitenomgeving of aangrenzende onverwarmde ruimten.
22. Ventilatiemaatregel: energiezuinige ventilatiemaatregel zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI.
23. Woning: woning zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI, met uitzondering van het daarin vermelde appartement.
24. WOZ-waarde: waarde van een woning als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2. Doelstelling

1. Het klimaatakkoord gaat uit van een CO2-neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Met deze verordening worden inwoners gestimuleerd om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woningen en op deze manier wordt energiebesparing en CO2-reductie bevorderd.
2. De subsidieverordening richt zich op eigenaar-bewoners, waarbij op basis van het energielabel en de WOZ-waarde de verwachting is dat een grote energiebesparing te realiseren is in de woning via het treffen van isolatiemaatregelen.

Artikel 3. Toepassingsbereik

1. Het college kan aan eigenaar-bewoners subsidie verstrekken voor het treffen van één of twee isolatiemaatregelen, eventueel in samenhang met het treffen van een ventilatiemaatregel.
2. Het college kan ook subsidie verstrekken voor financieringsadvies en voor ondersteuning bij het aanvragen van ISDE-subsidie, mits deze activiteiten door de WoonWijzerWinkel Limburg worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 2 – Activiteiten

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten

1. De subsidie kan worden aangevraagd voor de volgende isolatie- en ventilatiemaatregelen:
    a. spouwmuurisolatie;
    b. vloerisolatie of bodemisolatie;
    c. dakisolatie of zolder- of vlieringvloerisolatie;
    d. gevelisolatie;
    e. HR++ glas en kozijnpanelen;
    f. HR+++ glas en kozijnpanelen;
    g. isolerende deuren i.c.m. nieuwe isolerende kozijnen;
    h. CO2-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning (alleen in combinatie met het treffen van één of meerdere maatregelen onder a t/m g).
2. De subsidie kan verder worden aangevraagd voor de volgende activiteiten, mits die door het regionale energieloket WoonWijzerWinkel Limburg zijn/worden uitgevoerd:
    a. financieringsadvies betreffende leningen en subsidies;
    b. ondersteuning bij het aanvragen van ISDE-subsidie.
3. De isolatiemaatregelen genoemd in het eerste lid onder a t/m g worden uitgevoerd aan de bestaande thermische schil.
4. De isolatiemaatregelen waarvoor de aanvrager subsidie aanvraagt, moeten voldoen aan de vereisten zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder a, van de Regeling SPUK LAI juncto artikel 4.5.2., derde lid, van de Regeling ISDE.
5. Van alle in het eerste lid genoemde isolatiemaatregelen moet het merk en type op het moment van indienen van de aanvraag zijn opgenomen in de dan geldende ISDE meldcodelijst Isolatie en Hoogrendementsglas van RVO.
6. Een ventilatiemaatregel wordt enkel gesubsidieerd als ook één of meerdere isolatiemaatregelen, zoals vermeld in het eerste lid, onder a t/m g worden getroffen.
7. De activiteiten zoals bedoeld in het tweede lid onder a en b worden enkel gesubsidieerd als de aanvrager heeft verklaard dat hij voor het treffen van de isolatiemaatregel(en) gebruik wil maken van een bouwbedrijf dat is aangesloten bij de WoonWijzerWinkel Limburg.
8. De activiteit zoals bedoeld in het tweede lid, onder b wordt enkel gesubsidieerd als ook één of meerdere isolatiemaatregelen, zoals vermeld in het eerste lid, onder a t/m g worden getroffen.
9. Het college is bevoegd om bij nadere regels de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen te wijzigen.

Hoofdstuk 3 – Doelgroep, subsidievoorwaarden en subsidieplafond

Artikel 5. Doelgroep

1. De subsidie kan enkel worden aangevraagd door en verstrekt worden aan een natuurlijk persoon behorende tot de volgende doelgroepen:
    a. doelgroep A: Eigenaar-bewoner;
    b. doelgroep B: Eigenaar-bewoner, die de energietoeslag 2023 van de gemeente Kerkrade heeft ontvangen.
2. De subsidie kan enkel worden verstrekt ten behoeve van een slecht geïsoleerde koopwoning die:
    a. is gebouwd vóór 1992;
    b. binnen de grenzen van gemeente Kerkrade ligt, en
    c. op peildatum 1 januari 2022 een WOZ-waarde heeft die lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de gemeente, zoals bepaald in de bijlage I van de Regeling SPUK LAI.

Artikel 6. Hoogte subsidiebedrag

1. Aan de doelgroepen genoemd in artikel 6, eerste lid, kunnen de volgende maximale subsidiebedragen worden verstrekt:
   Doelgroep A:
    a. 70% van de daadwerkelijke kosten voor één isolatiemaatregel en een eventuele ventilatiemaatregel en, indien van toepassing, 100% van de daadwerkelijke kosten van de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid onder a en/of b, tot een maximum van € 1300,-;
    b. 70% van de daadwerkelijke kosten voor twee isolatiemaatregelen en een eventuele ventilatiemaatregel en, indien van toepassing, 100% van de daadwerkelijke kosten van de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid onder a en/of b, tot een maximum van € 2300,-;
    c. 100% van de daadwerkelijke kosten van de activiteit zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a, zijnde het geldende tarief dat de WoonWijzerWinkel Limburg hanteert voor het financieringsadvies voor leningen en subsidies, indien op basis van dat advies niet wordt overgegaan tot het treffen van isolatiemaatregelen.
    d. voor zover eerder subsidie is toegekend voor het treffen van één isolatiemaatregel, wordt voor het treffen van aanvullende subsidiabele activiteiten als genoemd in artikel 4, eerste lid, ten behoeve van dezelfde woning subsidie toegekend tot een maximum van €1.300,-, met dien verstande dat het totaal aan toegekende subsidies voor het verduurzamen van dezelfde woning op grond van deze verordening, diens voorganger of

op grond van andere gemeentelijke verordeningen, niet meer dan €2.300,- kan bedragen.

Doelgroep B:

e. 100% van de daadwerkelijke kosten voor één isolatiemaatregel en een eventuele ventilatiemaatregel tot een maximum van € 5.000,-;
f. 100% van de daadwerkelijke kosten voor twee isolatiemaatregelen en een eventuele ventilatiemaatregel tot een maximum van € 10.000,-.

2. Het subsidiabele bedrag zal worden bepaald aan de hand van de door de aanvrager ondertekende definitieve offerte(s) van het/de bouwbedrijf/-bedrijven.
3. De toegekende subsidie mag er niet toe leiden dat meer dan 100% van de investering in de isolatiemaatregel(en) en een eventuele ventilatiemaatregel wordt gesubsidieerd door een stapeling met andere gemeentelijke, provinciale en landelijke subsidies.

Artikel 7. Subsidievoorwaarden

1. De subsidie kan alleen worden verstrekt als de subsidieaanvrager beschikt over een energiebespaarplan van WoonWijzerWinkel Limburg, dat voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden is afgegeven.
2. De subsidie kan alleen verstrekt worden voor (een) isolatiemaatregel(en) en een eventuele ventilatiemaatregel waarvan de voorbereiding en de realisatie verricht wordt/worden door (een) bouwbedrijf/-bedrijven.
3. Om voor subsidie op grond van deze verordening in aanmerking te komen, moet doelgroep B, zoals vermeld in artikel 6, eerste lid, onder b, twee isolatiemaatregelen treffen, als uit het energiebespaarplan blijkt dat die mogelijkheid bestaat.

Artikel 8. Subsidieplafond

1. Op deze verordening zijn de volgende subsidieplafonds van toepassing:
    a. Voor doelgroep A, die subsidie aanvraagt voor één isolatiemaatregel, eventueel in combinatie met een ventilatiemaatregel en/of de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, geldt een subsidieplafond van € 1.300.
    b. Voor doelgroep A, die subsidie aanvraagt voor twee isolatiemaatregelen, eventueel in combinatie met een ventilatiemaatregel en/of de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, geldt een subsidieplafond van € 2.300.
    c. Voor doelgroep B geldt een subsidieplafond van € 10.000.
2. Vaststelling van subsidie vindt plaats totdat het subsidieplafond is bereikt.

Hoofdstuk 4 – Aanvraag- en vaststellingsprocedure

Artikel 9. Subsidieaanvraag

1. De subsidie kan aangevraagd worden vanaf de inwerkingtreding van deze verordening tot en met 31 augustus 2028 voor doelgroep A en 31 augustus 2027 voor doelgroep B.
2. De subsidie wordt aangevraagd voordat de subsidiabele activiteiten zijn uitgevoerd, met uitzondering van de subsidiabele activiteit als genoemd in artikel 4, tweede lid, onder a.
3. De aanvraag voor subsidie wordt ingediend op de door het college aangewezen wijze.
4. Bij de aanvraag legt de aanvrager de volgende gegevens over:
    a. persoonsgegevens;
    b. adresgegevens over de woning;
    c. de WOZ-waarde van de woning met peildatum 1 januari 2022;
    d. IBAN en tenaamstelling van de bankrekening van de natuurlijk persoon aan wie de subsidie wordt uitbetaald;
    e. het energiebespaarplan zoals uitgegeven door de WoonWijzerWinkel Limburg, voorafgaand aan de werkzaamheden;
    f. indien beschikbaar, het energielabel van de woning;
    g. de door de aanvrager ondertekende en akkoord bevonden offerte(s) met daarop ten minste:
        i. de naam en het adres van de eigenaar-bewoner;
        ii. de naam, het adres en de contactgegevens van het bouwbedrijf dat de subsidiabele activiteiten gaat uitvoeren;
        iii. een omschrijving van het soort isolatiemaatregel, eventuele ventilatiemaatregel en aanverwante werkzaamheden;
        iv. de naam, het type, het merk, de dikte en indien beschikbaar de meldcode, van het isolatiemateriaal;
        v. de plaats waar en het bijhorende oppervlakte van het isolatiemateriaal;
        vi. indien het een offerte voor glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie betreft, een kozijnstaat met daarin merk en type van het kozijn en het daarbij behorende frame, glas en binnenwerkse maten van het glas of de kozijnpanelen per kozijn;
    h. de formele opdracht(en) aan het bouwbedrijf/-bedrijven;
5. Een aanvrager behorende tot doelgroep B, zoals vermeld in artikel 6, eerste lid, onder b, moet een volledig ingevulde en ondertekende overeenkomst en

machtiging bijsluiten, waarmee het college bij RVO een aanvraag voor ISDE kan indienen.

Artikel 10. Weigeringsgronden

1. Onverminderd het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan subsidie worden geweigerd indien of voor zover:
    a. de subsidieaanvraag niet binnen de inwerkingtreding van deze verordening en 31 augustus 2028 (doelgroep A) of 31 augustus 2027 (doelgroep B) compleet en volledig is ontvangen;
    b. de uit te voeren activiteiten niet voldoen aan de vereisten, zoals bepaald in artikel 4.5.2., derde lid, van de Regeling ISDE;
    c. de subsidieaanvraag de maximale subsidiehoogte overschrijdt;
    d. het subsidieplafond is bereikt;
    e. de isolatiemaatregel(en) en eventuele ventilatiemaatregel door de woningeigenaar zelf wordt/worden uitgevoerd;
    f. de aanvraag mede betrekking heeft op subsidie voor financieringsadvies betreffende leningen en subsidies en daaruit blijkt dat de te treffen maatregelen niet worden uitgevoerd door een bouwbedrijf dat is aangesloten bij de WoonWijzerWinkel Limburg, met dien verstande dat de weigering dan alleen ziet op de subsidie voor het financieringsadvies;
    g. de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd is uitgevoerd voordat er door de WoonWijzerWinkel Limburg een energiebespaarplan is afgegeven;
    h. de activiteiten waarvoor subsidie is aangevraagd niet bijdragen aan de realisatie van het doel van de verordening;
    i. er op grond van deze verordening of andere gemeentelijk verordening eerder subsidie is verstrekt ten behoeve van dezelfde specifieke maatregel(en) op hetzelfde adres;
    j. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onder d of artikel 7, derde lid;
    k. de verstrekte gegevens onjuist zijn;
    l. de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd een nieuw element of gedeelte aan de thermische schil toevoegt en niet dient ter (gedeeltelijke) vervanging of verbetering van de bestaande thermische schil;
    m. de isolatiemaatregel(en) en eventuele ventilatiemaatregel zonder bijzondere inspanning (gedeeltelijk) teniet gedaan kan/kunnen worden of terug te draaien is/zijn;
    n. de investeringskosten van de subsidiabele activiteiten naar het oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verwachten resultaat;

o. niet voldaan is aan de overige eisen, voorwaarden en criteria genoemd in deze verordening.

Artikel 11. Wijze van subsidievaststelling

1. De aanvragen worden behandeld op volgorde van ontvangst.
2. Wanneer de subsidieaanvrager krachtens artikel 4:5 van de Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt, voor de vraag of het subsidieplafond is bereikt, als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag volledig is.
3. Indien het vastgestelde subsidieplafond wordt bereikt op een dag dat meerdere ontvankelijke aanvragen zijn ontvangen, worden deze door middel van loting gerangschikt.
4. Het college beslist op een subsidieaanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
5. Indien de aanvrager voldoet aan de in deze verordening gestelde eisen, voorwaarden en verplichtingen, wordt de subsidie direct vastgesteld.
6. In de beschikking tot vaststelling van de subsidie worden de volgende elementen opgenomen:
    a. de hoogte van het subsidiebedrag;
    b. voor welke activiteiten subsidie wordt verstrekt;
    c. de uiterste termijn van uitbetaling;
    d. de verplichtingen van de subsidieontvanger.
7. Het college kan een controle uitvoeren. Indien bij controle blijkt dat de activiteiten niet of niet geheel zijn verricht, kan het college de subsidievaststelling intrekken dan wel de subsidie op een lager bedrag vaststellen en overgaan tot het terugvorderen van de subsidie.

Artikel 12. Uitbetaling

1. Behoudens het bepaalde in lid 5, wordt de subsidie uiterlijk 6 weken na ontvangst van de factuur/facturen en het betalingsbewijs/-bewijzen uitbetaald.
2. Als bij controle van de factuur/facturen en betalingsbewijs/-bewijzen blijkt dat de daarop vermelde bedragen en werkzaamheden niet overeenkomen met de gegevens op grond waarvan de subsidie is vastgesteld, dan wordt het besluit tot subsidievaststelling (gedeeltelijk) ingetrokken dan wel gewijzigd.
3. Indien de eigenaar-bewoner heeft gekozen voor het/de door de gemeente aangeboden bouwbedrijf/-bedrijven, dan wordt de subsidie uitbetaald aan het/de bouwbedrijf/-bedrijven en vervolgens verrekend met de factuur/facturen voor de verrichte werkzaamheden.

4. Indien de eigenaar-bewoner niet heeft gekozen voor het/de door de gemeente aangeboden bouwbedrijf/-bedrijven, dan wordt de subsidie uitbetaald aan de eigenaar-bewoner.
5. De subsidie voor financieringsadvies betreffende leningen en subsidies wordt verrekend met de factuur voor dat advies.

Hoofdstuk 5 – Verplichtingen

Artikel 13. Verplichtingen subsidieontvanger

1. De werkzaamheden waarvoor de subsidie is verstrekt, dienen uiterlijk 12 maanden ná vaststelling van de subsidie voltooid te zijn, echter voor doelgroep A uiterlijk op 31 augustus 2028 en voor doelgroep B uiterlijk op 31 augustus 2027.
2. Binnen 8 weken na afronding van de werkzaamheden, maar uiterlijk op 31 oktober 2028 voor doelgroep A en 31 oktober 2027 voor doelgroep B, stuurt de aanvrager de factuur/facturen en betaalbewijs/-bewijzen naar de WoonWijzerWinkel Limburg toe. De factuur is voorzien van ten minste de gegevens zoals vermeld in artikel 10, vierde lid, onder g en de datum dat de werkzaamheden zijn afgerond;
3. Een subsidieontvanger informeert het college onverwijld schriftelijk over:
    a. relevante wijzigingen in de financiële en organisatorische verhouding met derden;
    b. ontwikkelingen die ertoe kunnen leiden dat de aan de subsidie verbonden verplichtingen niet, niet tijdig of niet geheel kunnen worden nagekomen.
4. De aanvrager is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventuele vereiste vergunning(en) en ontheffing(en). De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de zorgplicht zoals die is opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Subsidievaststelling biedt geen garantie dat de vereiste vergunningen en/of ontheffingen worden verleend.
5. De subsidieontvanger is verplicht medewerking te verlenen aan steekproefsgewijze controles, al dan niet ter plaatse, door of vanwege het college.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 14. Bevoegdheid college

Het college is bevoegd om de verordening op de volgende punten aan te passen:

1. Doelgroepen;
2. Hoogte bedragen;

3. Verplichtingen van de subsidieontvanger.

Artikel 15. Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als daaraan vasthouden voor een subsidieaanvrager of -ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Artikel 16. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 17. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als ‘Lokale Aanpak Isolatie gemeente Kerkrade 2026-2028’

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, De griffier,

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-zelf Gemeente Kerkrade 2026-2028’

Intitulé

Subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-zelf Gemeente Kerkrade 2026-2028

De raad van de gemeente Kerkrade,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 januari 2026

Overwegende dat:

- het wenselijk is om activiteiten te stimuleren die bijdragen aan het isoleren van eigen woningen;
- het Rijk via de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie ook budget beschikbaar heeft gesteld voor doe-het-zelf isolatiemaatregelen;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen:

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie doe-het-zelf Gemeente Kerkrade 2026-2028’.

Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor deze subsidieverordening gelden de begripsomschrijvingen zoals hieronder vermeld.

a) Activiteit: werkzaamheden ten behoeve van de verhoging van de energetische kwaliteit van de woning.

b) Awb: Algemene wet bestuursrecht.

c) Bouwbedrijf: bouwbedrijf zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI.

d) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.

e) Eigenaar-bewoner: een natuurlijk persoon die een bestaande woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of direct na renovatie van deze woning zal hebben.

f) Energiebespaarplan: rapportage van de technische woningopname door de WoonWijzerWinkel Limburg, waarmee duidelijkheid geboden wordt wat het effect is van diverse isolatiemaatregelen.

g) Energielabel: een energielabel als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI.

h) ISDE-subsidie: de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing, zijnde een subsidie voor isolatiemaatregelen, zoals bedoeld in artikel 4.5.2., eerste lid, onder b, van de Regeling ISDE.

i) Isolatiemaatregel: energiebesparende isolatiemaatregel ten behoeve van de verhoging van de energetische kwaliteit van de woning.

j) Natuurlijk persoon: elke persoon die geen rechtspersoon is.

k) Raad: de gemeenteraad van de gemeente Kerkrade.

l) Regeling SPUK LAI: de vigerende Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen van eigenaar-bewoners en woningen van verenigingen van eigenaars, woonverenigingen en wooncoöperaties in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma.

m). Regeling ISDE: de vigerende Regeling van de Minister van Economische Zaken van 11 juli 2014, nr. WJZ / 13125043, houdende vaststelling van nationale subsidie-instrumenten op het terrein van Economische Zaken.

n) Schuindakisolatie binnenzijde: het isoleren van (pannen)daken aan de binnenzijde door aan het dakbeschot isolatiemateriaal te bevestigen waarna de binnenwand-afwerking eroverheen wordt geplaatst. Als er sprake is van dakpannen, dan mogen die niet beroerd worden. Ook een ruimte vullen tussen dakbeschot en binnenwandafwerking met gespoten isolatiemateriaal is niet toegestaan;

o) Slecht geïsoleerde woning: een slecht geïsoleerde woning, met uitzondering van een appartement, zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI.

p) Subsidie(aan)vrager: een natuurlijk persoon die subsidie aanvraagt.

q) Subsidieontvanger: een natuurlijk persoon aan wie subsidie is toegekend.

r) Thermische schil: omhulling van het gebouw samengesteld uit bouwkundige elementen zoals de muren en dak. Zij scheidt de woning af van de buitenomgeving of aangrenzende onverwarmde ruimten.

s) Woning: woning zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Regeling SPUK LAI, met uitzondering van het daarin vermelde appartement.

t) WOZ-waarde: waarde van een woning als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2. Doelstelling

1. De subsidie wordt verstrekt om eigenaren van woningen tegemoet te komen in de kosten van het isoleren. Hoewel er al verschillende verduurzamingssubsidies voor woningeigenaren beschikbaar zijn, zijn doe-het-zelvers hierbij vaak uitgesloten. Met deze subsidie wordt deze doelgroep gestimuleerd om zelf te isoleren, waar dat anders niet gedaan wordt. Aan eigenaren van woningen die zelf, dus zonder tussenkomst van een bouwbedrijf, isolatiemaatregelen willen aanbrengen, wordt subsidie verstrekt om tegemoet te komen in de kosten daarvan.

2. Het klimaatakkoord gaat uit van een CO2-neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Met deze verordening worden inwoners gestimuleerd om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woning. Hierdoor wordt een belangrijke stap richting aardgasvrij gezet en wordt energiebesparing en CO2-reductie bevorderd, zoals afgesproken in het Klimaatakkoord.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Het college kan aan eigenaar-bewoners subsidie verstrekken voor het treffen van isolatiemaatregelen aan de bestaande woning, waarbij zij zelfstandig of binnen sociale kringen en dus zonder tussenkomst van een bouwbedrijf de werkzaamheden verrichten.

Hoofdstuk 2 – Activiteiten

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten

1. De subsidie kan worden aangevraagd voor de aanschaf van materialen ten behoeve van de volgende isolatiemaatregelen:

a) schuindakisolatie binnenzijde of zolder- of vlieringvloerisolatie;
b) gevelisolatie binnenzijde;
c) vloer- of bodemisolatie.

2. De isolatiemaatregelen onder a t/m c worden uitgevoerd aan de bestaande thermische schil.

3. De isolatiemaatregelen waarvoor de subsidie kan worden verstrekt, moeten doe-het-zelf-maatregelen betreffen en moeten voldoen aan de vereisten zoals bepaald in artikel 4.5.2., derde lid, van de Regeling ISDE. Het college kan van de eisen voor minimale oppervlakte afwijken als hier niet aan kan worden voldaan omdat het een zeer kleine woning betreft.

4. Gereedschap en afwerkingsmaterialen komen nadrukkelijk niet voor subsidie in aanmerking.

5. Van alle in het eerste lid genoemde isolatiemaatregelen moet het merk en type van de toe te passen materialen op het moment van indienen van de aanvraag zijn opgenomen in de dan geldende ISDE-meldcodelijst voor Isolatiematerialen, te raadplegen via de website van RVO.

6. Het college is bevoegd om bij nadere regels de in het eerste lid vermelde lijst van isolatiemaatregelen te wijzigen.

Hoofdstuk 3 – Doelgroep, subsidievoorwaarden en subsidieplafond

Artikel 5. Doelgroep

1. De subsidie kan enkel worden aangevraagd door en verstrekt worden aan een eigenaar-bewoner.

2. De subsidie kan enkel worden verstrekt ten behoeve van een slecht geïsoleerde woning, die:

a) is gebouwd vóór 1992;
b) binnen de grenzen van gemeente Kerkrade ligt, en

c) op peildatum 1 januari 2022 een WOZ-waarde heeft die lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de gemeente, zoals bepaald in de bijlage I van de Regeling SPUK LAI.

Artikel 6. Hoogte subsidiebedrag

1. De subsidie bedraagt 100% van het totale aankoopbedrag aan (isolatie)materialen ten behoeve van de uit te voeren isolatiemaatregelen, zoals beschreven in artikel 4, met een maximum van €1.300,-, inclusief BTW, per woning.

2. Het subsidiabele bedrag zal worden bepaald aan de hand van een betaalbewijs of factuur voor de aanschaf van de isolatiematerialen.

3. De toegekende subsidie mag er niet toe leiden dat meer dan 100% van de kosten voor de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, wordt gesubsidieerd door een stapeling met andere gemeentelijke, provinciale en landelijke subsidies.

Artikel 7: Subsidievoorwaarden

De subsidie kan alleen worden verstrekt als:

1. de subsidieaanvrager beschikt over een energiebespaarplan van WoonWijzerWinkel Limburg, dat voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden is afgegeven;

2. de subsidieaanvrager de subsidiabele activiteiten zelf uitvoert, dat wil zeggen: de subsidieaanvrager verleent geen opdracht aan een bouwbedrijf voor de uitvoering van de maatregelen;

3. De subsidieaanvrager is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventuele vereiste vergunning(en) en ontheffing(en). De subsidieaanvrager is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de zorgplicht zoals die is opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Subsidieverlening en -vaststelling biedt geen garantie dat de vereiste vergunningen en/of ontheffingen worden verleend.

Artikel 8. Subsidieplafond

1. Voor subsidieverstrekking op grond van deze verordening geldt voor de periode tot en met 31 december 2028 een subsidieplafond van € 111.800,00.

2. Het college is bevoegd om bij nadere regels het subsidieplafond naar boven bij te stellen, mits de beschikbare specifieke uitkering minus de indirecte uitvoeringskosten niet wordt overschreden.

Hoofdstuk 4 – Aanvraag- en vaststellingsprocedure

Artikel 9. Subsidieaanvraag

1. De subsidie kan aangevraagd worden vanaf de inwerkingtreding van deze regeling/verordening tot en met 31 oktober 2028.

2. Het college is bevoegd om bij nadere regels de uiterste aanvraagdatum te verlengen, mits de beschikbare specifieke uitkering minus de indirecte uitvoeringskosten niet wordt overschreden.

3. De subsidie wordt aangevraagd nadat de subsidiabele activiteiten volledig zijn uitgevoerd.

4. De subsidie moet uiterlijk 12 maanden na de aankoopdatum van de isolatiematerialen en aanvullende materialen worden aangevraagd.

5. De aanvraag voor subsidie wordt ingediend op de door het college aangewezen wijze.

6. Een aanvraag bevat in ieder geval de gegevens als genoemd in artikel 4.5.12, eerste lid, onder a t/m c en f van de 'Regeling ISDE', aangevuld met:

a) adresgegevens van de woning;
b) de WOZ-waarde van de woning met peildatum 1 januari 2022;
c) vermelding van het IBAN en de tenaamstelling van de bankrekening van de natuurlijk persoon aan wie de subsidie wordt uitbetaald;
d) het energiebespaarplan, zoals uitgegeven door WoonWijzerWinkel Limburg;
e) indien beschikbaar, het energielabel van de woning;
f) een factuur of betaalbewijs voor de aanschaf van de isolatiematerialen met daarop de naam en het adres van de subsidieaanvrager en een duidelijke specificatie van de materialen, vermelding van aantallen, materiaaldikten of Rd-waarden, oppervlakten en aankoopbedragen;
g) Merk, type en RVO-meldcode van de aangeschafte isolatiematerialen, te raadplegen via de website van RVO;
h) Foto's, voorzien van een datum, van:
    - de betreffende bouwdelen en locaties voorafgaand aan de uitvoering van de isolatiemaatregelen;
    - de betreffende bouwdelen en locaties nadat de isolatiemaatregelen zijn uitgevoerd.

Artikel 10. Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan subsidie worden geweigerd indien of voor zover:

a) de subsidieaanvraag niet binnen de inwerkingtreding van deze regeling/verordening en 31 oktober 2028 compleet en volledig is ontvangen;
b) de isolatiemaatregelen zijn uitgevoerd vóórdat de (isolatie)materialen blijkens factuur of betaalbewijs zijn aangeschaft;
c) aanschaf van de (isolatie)materialen blijkens factuur of betaalbewijs heeft plaatsgevonden voordat deze verordening in werking is getreden;

d) aanschaf van de (isolatie)materialen blijkens factuur of betaalbewijs heeft plaatsgevonden voordat er door de WoonWijzerWinkel Limburg een energiebespaarplan is afgegeven;
e) de isolatiemaatregelen niet of niet volledig zijn uitgevoerd;
f) de uitgevoerde activiteiten niet voldoen aan de vereisten, zoals bepaald in artikel 4.5.2., derde lid, van de Regeling ISDE;
g) de subsidieaanvraag de maximale subsidiehoogte overschrijdt;
h) het subsidieplafond is bereikt;
i) op grond van objectieve feiten en omstandigheden aannemelijk is dat de isolatiemaatregelen niet door de eigenaar-bewoner zelf, al dan niet met ondersteuning uit sociale kring, zijn uitgevoerd;
j) er op grond van deze verordening of andere gemeentelijke verordening eerder subsidie is verstrekt ten behoeve van dezelfde specifieke maatregel(en) op hetzelfde adres;
k) de verstrekte gegevens onjuist zijn;
l) de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd een nieuw element of gedeelte aan de thermische schil toevoegt en niet dient ter (gedeeltelijke) vervanging of verbetering van de bestaande thermische schil;
m) de isolatiemaatregel zonder bijzondere inspanning (gedeeltelijk) teniet gedaan of teruggedraaid kan worden;
n) de aanschafkosten van de isolatiematerialen en aanvullende materialen niet marktconform zijn of niet in verhouding staan tot het verkregen resultaat;
o) maatregelen worden uitgevoerd die gericht zijn op het voldoen aan wettelijke verplichtingen of gangbare minimumkwaliteitseisen, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of gemeentelijke bouwvoorschriften, of die gericht zijn op het verrichten van achterstallig onderhoud;
p) niet is voldaan aan de overige in deze verordening gestelde eisen, voorwaarden en verplichtingen.

Artikel 11. Wijze van subsidievaststelling

1. De aanvragen worden behandeld op volgorde van ontvangst.

2. Wanneer de subsidieaanvrager krachtens artikel 4:5 van de Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt voor de vraag of het subsidieplafond is bereikt, als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag volledig is.

3. Indien het vastgestelde subsidieplafond wordt bereikt op een dag dat meerdere volledige aanvragen zijn ontvangen, dan worden deze door middel van loting gerangschikt.

4. Het college beslist op een subsidieaanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

5. Indien de aanvrager voldoet aan de in deze verordening gestelde eisen, voorwaarden en verplichtingen, wordt de subsidie direct vastgesteld.

6. In de beschikking tot vaststelling van de subsidie worden de volgende elementen opgenomen:

a) de hoogte van het subsidiebedrag;
b) voor welke isolatiemaatregelen subsidie wordt verstrekt.

7. Het college kan na subsidievaststelling een controle uitvoeren. Indien bij controle blijkt dat de isolatiemaatregelen niet of niet geheel zijn uitgevoerd, kan het college de subsidievaststelling intrekken dan wel de subsidie op een lager bedrag vaststellen en overgaan tot het terugvorderen van de subsidie.

Artikel 12. Uitbetaling

De vastgestelde subsidie wordt binnen 6 weken na dagtekening van de subsidievaststelling uitbetaald aan de subsidieaanvrager.

Hoofdstuk 5 – Verplichtingen

Artikel 13. Verplichtingen subsidieontvanger

1. De subsidieontvanger is verplicht de in het kader van deze verordening gevoerde administratie, originele facturen en andere bewijsstukken ten minste 5 jaren te bewaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.

2. De subsidieontvanger is verplicht medewerking te verlenen aan steekproefsgewijze controles, al dan niet ter plaatse, door of vanwege het college.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 14. Bevoegdheid college

Het college is bevoegd om de verordening op de volgende punten aan te passen:

a) doelgroep
b) hoogte bedragen
c) Verplichtingen van de subsidieontvanger

Artikel 15. Hardheidsclausule

Het college kan van de toepassing van deze verordening afwijken als daaraan vasthouden voor een subsidieaanvrager of –ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Artikel 16. Inwerkingtreding en looptijd

1.Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerstvolgende dag na de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 17. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Subsidieverordening “Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-zelf Gemeente Kerkrade 2026-2028"

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, De griffier,

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen

Subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen Gemeente Kerkrade 2026-2028

Intitulé

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen Gemeente Kerkrade 2026-2028’

De raad van de gemeente Kerkrade,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 januari 2026

Overwegende dat:

- het wenselijk is om activiteiten te stimuleren die bijdragen aan het isoleren van woningen die onderdeel uitmaken van gebouwen ten behoeve waarvan gemengde Verenigingen van Eigenaars (VvE’s), wooncoöperaties en woonverenigingen zijn opgericht;
- het Rijk via de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie ook budget beschikbaar heeft gesteld voor isolatiemaatregelen voor gemengde VvE's, wooncoöperaties en woonverenigingen;

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen de:

Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen Gemeente Kerkrade 2026-2028’.

Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor deze subsidieverordening gelden de begripsomschrijvingen zoals hieronder vermeld.

a) Activiteit: werkzaamheden ten behoeve van de verhoging van de energetische kwaliteit van de woningen, die onderdeel uitmaken van een gemengde vereniging.
b) Awb: Algemene wet bestuursrecht.
c) Bouwbedrijf: bouwbedrijf zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
d) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade.
e) Complex: één of meerdere gebouwen waarvoor gezamenlijk één gemengde vereniging is opgericht.
f) Eigenaar-bewoner: een natuurlijke persoon die een woning in eigendom heeft waarin hij zijn hoofdverblijf heeft of direct na renovatie van deze woning zal hebben.
g) Energiebespaarplan: rapportage van de technische woningopname door de WoonWijzerWinkel Limburg, waarmee duidelijkheid geboden wordt wat het effect is van diverse isolatiemaatregelen.
h) Energielabel: een energielabel als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
i) Energiezuinige ventilatiemaatregelen: maatregelen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
j) Gemengde vereniging: vereniging zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
k) Isolatiemaatregel: energiebesparende isolatiemaatregel ten behoeve van de verhoging van de energetische kwaliteit van de woning, zoals isolatie en HR++ glas.
l) Maatwerkadvies: advies dat in EP-online geregistreerd wordt en is opgesteld door een vakbekwaam EP-maatwerkadviseur volgens BRL9500-MWA-W.
m) Natuurlijk persoon: elke persoon die geen rechtspersoon is.
n) Particuliere eigenaar: natuurlijk persoon die in de kadastrale registers als eigenaar van een woning staat ingeschreven;
o) Raad: de gemeenteraad van de gemeente Kerkrade.
p) Regeling SPUK LAI: de vigerende Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen

van eigenaar-bewoners en woningen van verenigingen van eigenaars, woonverenigingen en wooncoöperaties in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma.

q) Regeling ISDE: de vigerende Regeling van de Minister van Economische Zaken van 11 juli 2014, nr. WJZ / 13125043, houdende vaststelling van nationale subsidie-instrumenten op het terrein van Economische Zaken.
r) Regeling SVVE: De vigerende Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, van 29 november 2022, nr. 2022-0000630123, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van subsidie aan verenigingen van eigenaars, woonverenigingen en wooncoöperaties in verband met het stimuleren van verduurzamingsmaatregelen in bestaande woningen (Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars)
s) Slecht geïsoleerde woning: een woning in een gebouw waarvoor een gemengde vereniging bestaat zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
t) Subsidieaanvrager: een gemengde vereniging of de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de gemengde vereniging, die subsidie aanvraagt.
u) Subsidieontvanger: een gemengde vereniging of de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de gemengde vereniging, aan wie subsidie is verleend.
v) Thermische schil: omhulling van het gebouw samengesteld uit bouwkundige elementen zoals de muren en dak. Zij scheidt de woning af van de buitenomgeving of aangrenzende onverwarmde ruimten.
w) VvE: een bij de Kamer van koophandel ingeschreven vereniging van eigenaars.
x) Woning: woning zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
y) Wooncoöperatie: coöperatie zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
z) Woonvereniging: vereniging zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de 'Regeling SPUK LAI'.
aa) WOZ-waarde: waarde van een woning als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2. Doelstelling

1. Met behulp van de subsidieverordening worden gemengde verenigingen gestimuleerd om de slecht geïsoleerde woningen binnen hun gebouw(en) te verduurzamen.

2. Het klimaatakkoord gaat uit van een CO2-neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Met deze verordening worden gemengde verenigingen gestimuleerd om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woningen. Hierdoor wordt een

belangrijke stap richting aardgasvrij gezet en wordt energiebesparing en CO2-reductie bevorderd, zoals afgesproken in het Klimaatakkoord.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Het college kan aan een gemengde vereniging subsidie verstrekken voor het treffen van isolatiemaatregelen, eventueel in samenhang met energiezuinige ventilatiemaatregelen, ten behoeve van de woningen van eigenaar-bewoners die onderdeel uitmaken van die gemengde vereniging.

Hoofdstuk 2 – Activiteiten

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten

1. De subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd voor het laten aanbrengen van de volgende energiebesparende isolatiemaatregelen, al dan niet in samenhang met een energiezuinige ventilatiemaatregel:

a) dakisolatie of zolder- of vlieringvloerisolatie;
b) gevelisolatie;
c) spouwmuurisolatie;
d) vloer- of bodemisolatie;
e) glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie;
f) CO2-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning (alleen in combinatie met één of meerdere maatregelen onder a t/m e).

2. De isolatiemaatregelen onder a t/m e worden uitgevoerd aan de bestaande thermische schil.

3. De isolatiemaatregelen waarvoor de subsidieaanvrager subsidie aanvraagt, moeten voldoen aan de vereisten, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder a, sub 2, van de ‘Regeling SPUK LAI’ juncto artikel 7, tweede lid, van de ‘Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars’.

4. De energiezuinige ventilatiemaatregel, waarvoor de subsidieaanvrager in samenhang met één of meerdere isolatiemaatregelen subsidie aanvraagt, moet voldoen aan de vereisten, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de ‘Regeling SPUK LAI’.

5. Van alle in het eerste lid genoemde isolatiemaatregelen moet het merk en type van de toe te passen materialen op het moment van indienen van de aanvraag zijn opgenomen in de dan geldende ISDE-meldcodelijsten, te raadplegen via de website van RVO.

6. Het college is bevoegd om bij nadere regels de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen te wijzigen.

Hoofdstuk 3 – Doelgroep, subsidievoorwaarden en subsidieplafond

Artikel 5. Doelgroep

1. De subsidie kan enkel worden aangevraagd door een gemengde vereniging of een rechtsgeldige vertegenwoordiging van een gemengde vereniging, die binnen de grenzen van gemeente Kerkrade ligt.

2. De subsidie kan enkel worden verstrekt ten behoeve van de subsidiabele activiteiten voor slecht geïsoleerde woningen, die zijn gebouwd vóór 1992, binnen een gemengde vereniging.

3. De subsidie kan enkel worden verstrekt ten behoeve van de subsidiabele activiteiten voor het aandeel koopwoningen van eigenaar-bewoners binnen een gemengde vereniging.

4. Activiteiten of werkzaamheden ten behoeve van het aandeel huurwoningen binnen de gemengde vereniging zijn op grond van deze regeling/verordening niet subsidiabel.

Artikel 6. Hoogte subsidiebedrag

1. De subsidie bedraagt 100% van de kosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de subsidiabele activiteiten als genoemd in artikel 4, eerste lid, na aftrek van het subsidiebedrag dat is verleend op grond van de Regeling SVVE, met een maximum van € 1.300,-, inclusief BTW, per slecht geïsoleerde woning.

2. Het subsidiabele bedrag zal worden bepaald aan de hand van de definitieve offerte(s) van, of overeenkomst(en) met het/de bouwbedrijf/-bedrijven.

3. De toegekende subsidie mag er niet toe leiden dat meer dan 100% van de kosten voor de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid wordt gesubsidieerd door een stapeling met andere gemeentelijke, provinciale en/of landelijke subsidies.

Artikel 7: Subsidievoorwaarden

De subsidie kan alleen worden verleend als:

1. binnen de gemengde vereniging minimaal 50% van de koopwoningen op peildatum 1 januari 2022 een WOZ-waarde heeft die lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in de gemeente, zoals bepaald in bijlage I van de ‘Regeling SPUK LAI’ (€ 247.000,-.) én minimaal 80% van de woningen een WOZ-waarde heeft onder de grens van € 477.000,-);

2. de subsidieaanvrager beschikt over een gecontroleerd en akkoord bevonden maatwerkadvies of uitgegeven energiebespaarplan door de WoonWijzerWinkel

Limburg, hetgeen verklaart of de gemengde vereniging en de woningen daarbinnen voldoen aan de vereisten voor subsidieverlening op grond van deze verordening;

3. de woning fysiek grenst aan het niet of slecht geïsoleerde bouwdeel van het gebouw waarvoor ten minste één van de voorgenomen energiebesparende isolatiemaatregelen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, worden getroffen;

4. de subsidieaanvrager de in artikel 4, eerste lid genoemde activiteiten laat voorbereiden en uitvoeren door een bouwbedrijf;

5. de subsidieaanvrager beschikt over een beschikking voor SVVE ten behoeve van de subsidiabele activiteiten als genoemd in artikel 4, eerste lid van deze verordening.

6. de uit te voeren werkzaamheden (aan de thermische schil) overeenkomstig de in en krachtens de Omgevingswet gestelde regels, waaronder die ten aanzien van natuurbescherming, worden verricht.

Artikel 8. Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening op grond van deze verordening geldt voor de periode tot en met 31 december 2028 een subsidieplafond van €163.800,00.

2. Het college is bevoegd om bij nadere regels het subsidieplafond naar boven bij te stellen, mits de beschikbare specifieke uitkering minus de indirecte uitvoeringskosten niet wordt overschreden.

Hoofdstuk 4 – Subsidieverlenings- en vaststellingsprocedure

Artikel 9. Subsidieaanvraag

1. De subsidie kan aangevraagd worden vanaf de inwerkingtreding van deze verordening tot en met 31 augustus 2027.

2. Het college is bevoegd om bij nadere regels de uiterste aanvraagdatum te verlengen, mits de beschikbare specifieke uitkering minus de indirecte uitvoeringskosten niet wordt overschreden.

3. De subsidie wordt aangevraagd voordat subsidieaanvrager begint met de subsidiabele activiteiten, genoemd in artikel 4, eerste lid van deze verordening.

4. De aanvraag voor subsidie wordt ingediend op de door het college aangewezen wijze.

5. Een aanvraag bevat in ieder geval de gegevens als genoemd in artikel 11, derde lid, met uitzondering van het bepaalde onder f, j, k, l en n van de ‘Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars', aangevuld met:

a) een opgave van het aantal woningen en de adresgegevens binnen de gemengde vereniging;
b) de WOZ-waarde per woning met peildatum 1 januari 2022;
c) persoons- en eigendomsgegevens van de eigenaren van de woningen die op grond van deze verordening voor subsidie in aanmerking komen;
d) een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel of een getekende volmacht van het bestuur, waaruit blijkt wie bevoegd is de gemengde vereniging rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
e) een kopie van een bankafschrift van de bankrekening van de gemengde vereniging met vermelding van het IBAN en de tenaamstelling;
f) een door WoonWijzerWinkel Limburg gecontroleerd en akkoord bevonden maatwerkadvies of uitgegeven Energiebespaarplan, hetgeen verklaart of de gemengde vereniging en de woningen daarbinnen voldoen aan de aanvraagvereisten op grond van deze verordening;
g) een beschikking voor SVVE ten behoeve van de subsidiabele activiteiten als genoemd in artikel 4, eerste lid van deze regeling/verordening;
h) de offerte(s) waarin zijn opgenomen de gegevens zoals genoemd in artikel 4.5.12., vierde lid, onder b, van de 'Regeling ISDE', met uitzondering van de factuur en het betaalbewijs zelf, en de gegevens zoals genoemd in artikel 4.5.12., vierde lid, onder c, van de 'Regeling ISDE';
i) een afschrift van het rechtsgeldig besluit waaruit blijkt dat de gemengde vereniging instemt met de aanvraag van de subsidie en – eventueel onder voorbehoud van subsidieverlening – met de uitvoering van de maatregelen;
j) de contactgegevens van het/de beoogde bouwbedrijf/-bedrijven;
k) bouwtekeningen of andere documenten die inzichtelijk maken in of voor welke woningen subsidiabele activiteiten worden verricht;
l) foto's, voorzien van een datum, van de betreffende bouwdelen en locaties voorafgaand aan de uitvoering van de energiebesparende maatregelen en installaties;
m) In het geval ook subsidie wordt aangevraagd voor een energiezuinige ventilatiemaatregel, de offerte(s) met daarop ten minste:
    - naam en adres van de gemengde vereniging;
    - naam en adres van het bouwbedrijf dat de werkzaamheden uitvoert;
    - omschrijving van het soort ventilatiemaatregel en de aanverwante werkzaamheden;
    - de naam, het type, het merk en indien beschikbaar de meldcode van het ventilatiesysteem dat geïnstalleerd wordt;
    - vermelding van het adres of de adressen waar de maatregel getroffen wordt.

Artikel 10. Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan subsidie worden geweigerd indien of voor zover:

a) de subsidieaanvraag niet binnen de inwerkingtreding van deze verordening en 31 augustus 2027 compleet en volledig is ontvangen;
b) de subsidiabele activiteiten voorafgaande aan de subsidieaanvraag zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn;
c) de activiteiten voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening zijn uitgevoerd;
d) de aanvraag de maximale subsidiehoogte per woning overschrijdt;
e) het subsidieplafond is bereikt;
f) de activiteit naar het oordeel van het college niet voldoet aan de in artikel 3 genoemde doelstelling;
g) de in artikel 4, eerste lid, genoemde activiteiten niet zijn voorbereid of uitgevoerd door een bouwbedrijf;
h) de verstrekte gegevens onjuist zijn;
i) de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd een nieuw element of gedeelte aan de thermische schil toevoegt en niet dient ter (gedeeltelijke) vervanging of verbetering van de bestaande thermische schil;
j) er op grond van deze verordening of andere gemeentelijke verordening eerder subsidie is verstrekt ten behoeve van dezelfde specifieke maatregel(en) op hetzelfde adres;
k) de isolatiemaatregel zonder bijzondere inspanning (gedeeltelijk) teniet gedaan of teruggedraaid kan worden;
l) de uit te voeren activiteiten niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7, tweede lid van de ‘Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars’ en artikel 1, lid 1 van de Regeling SPUK LAI;
m) de kosten in verband met de subsidiabele activiteiten naar het oordeel van het college niet marktconform zijn of niet in verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
n) maatregelen worden uitgevoerd die gericht zijn op het voldoen aan wettelijke verplichtingen of gangbare minimumkwaliteitseisen, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of gemeentelijke bouwvoorschriften, of die gericht zijn op het verrichten van achterstallig onderhoud;
o) niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, 5, 6 en 7;
p) niet voldaan is aan de overige in deze verordening gestelde eisen, voorwaarden en verplichtingen.

Artikel 11. Wijze van subsidieverlening

1. De aanvragen worden behandeld op volgorde van ontvangst.

2. Wanneer de subsidieaanvrager krachtens artikel 4:5 van de Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen geldt, voor de vraag of het subsidieplafond is bereikt, als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag volledig is.

3. Indien het vastgestelde subsidieplafond wordt bereikt op een dag dat meerdere volledige aanvragen zijn ontvangen, dan worden deze door middel van loting gerangschikt.

4. Het college beslist op een aanvraag binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag.

5. In de beschikking tot verlening van de subsidie worden de volgende elementen opgenomen:

a) de hoogte van het subsidiebedrag;
b) voor welke activiteiten subsidie wordt verleend;
c) de verplichtingen van de subsidieontvanger.

Artikel 12. Subsidieverantwoording en –vaststelling

1. De subsidieaanvrager dient een verzoek tot vaststelling van de subsidie in binnen 8 weken na afronding van de werkzaamheden waarvoor de subsidie is verleend, echter uiterlijk 31 oktober 2028.

2. Het verzoek tot vaststelling van de subsidie voor de uitgevoerde isolatiemaatregelen en eventuele ventilatiemaatregelen, wordt vergezeld van de bewijsstukken zoals opgenomen in artikel 27, met uitzondering van het bepaalde in het tweede lid, onder c t/m e, van de ‘Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars’ en aangevuld met de datum van uitvoering of installatie van de maatregelen en de contactgegevens van het/de bouwbedrijf/-bedrijven.

3. Het college stelt de subsidie binnen 8 weken na een aanvraag tot subsidievaststelling vast.

4. Het college kan na subsidievaststelling een controle uitvoeren. Indien bij controle blijkt dat de activiteiten niet of niet geheel zijn verricht, kan de gemeente de subsidievaststelling intrekken dan wel de subsidie op een lager bedrag vaststellen en overgaan tot het terugvorderen van de subsidie.

Artikel 13. Uitbetaling

1. De vastgestelde subsidie wordt uitbetaald aan de subsidieaanvrager.

2. Het vastgestelde subsidiebedrag wordt binnen 6 weken na dagtekening van de subsidievaststelling overgemaakt op het bankrekeningnummer van de gemengde vereniging.

Hoofdstuk 5 - Verplichtingen

Artikel 14. Verplichtingen subsidieontvanger

1. Een subsidieontvanger informeert het college onverwijld schriftelijk over:

a) ontwikkelingen die ertoe (kunnen) leiden dat een of meer activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht;
b) ontwikkelingen die ertoe (kunnen) leiden dat de aan de subsidie verbonden verplichtingen niet, niet tijdig of niet geheel zullen of kunnen worden nagekomen;
c) relevante wijzigingen in de financiële of organisatorische verhouding met derden die op enige wijze verband hebben met de informatieverstrekking of bewijslast op basis waarvan de subsidieverlening of –vaststelling is bepaald.

2. De subsidiabele activiteiten die in verband met deze verordening worden uitgevoerd dienen uiterlijk 24 maanden te rekenen vanaf de datum van de dagtekening van de subsidieverleningsbeschikking, echter uiterlijk op 31 oktober 2028, voltooid te zijn. Indien de uitvoering van de activiteiten binnen deze termijn, buiten de schuld van de subsidieontvanger, niet mogelijk is, kan het college besluiten die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmaal te verlengen. Er vindt echter geen verlenging plaats tot een datum na 31 oktober 2028.

3. De gemengde vereniging is verplicht de in het kader van deze verordening gevoerde administratie, originele facturen en andere bewijsstukken ten minste 10 jaren te bewaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.

4. De gemengde vereniging en de afzonderlijke leden zijn verplicht medewerking te verlenen aan steekproefsgewijze controles, al dan niet ter plaatse, door of vanwege het college.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 15. Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd om de verordening op de volgende punten aan te passen:

a) doelgroep
b) hoogte bedragen
c) Verplichtingen van de subsidieontvanger

Artikel 16. Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als daaraan vasthouden voor een subsidieaanvrager of –ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere

omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Artikel 17. Inwerkingtreding en looptijd

1.Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerstvolgende dag na de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 18. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Subsidieverordening ‘Lokale Aanpak Isolatie Gemengde Verenigingen Gemeente Kerkrade 2026-2028’

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, De griffier,

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen

Commissie GEZ dd 4 februari 2026

Vragen betreffende Agendapunt 6.3 – Ontwerpbesluit inzake wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie

In het Ontwerpbesluit is sprake van het toevoegen van twee hoofdstukken, waarvan één hoofdstuk ‘Lokale Aanpak Isolatie Doe-het-Zelvers’

Onze vraag;

Welk controle zal plaatsvinden op het correct en effectief uitvoeren van isolatiemaatregelen die niet door een professionele organisatie worden uitgevoerd?

Beantwoording:

Via verschillende communicatiemiddelen, links en videomateriaal wordt uitleg geboden over hoe inwoners isolatiemaatregelen correct kunnen uitvoeren.
De controle op de daadwerkelijke uitvoering verloopt als volgt: bewoners dienen bewijsmateriaal aan te leveren conform de subsidieregeling. Dit betreft de aankoopfactuur van het materiaal op naam en adres, inclusief totaalbedrag en datum, evenals digitale foto’s van de uitvoering (voor en na). Daarnaast behouden wij ons het recht voor om steekproeven uit te voeren.

Fractie Lokaal Alternatief

Marc Charlier, Robert van Lieshout, Marc Schrijvers

Vragen SP Kerkrade GEZ 2026-02-02

Akkoordstukken.
6.3 Ontwerpbesluit inzake wijzigingen subsidieverordening Lokale Aanpak Isolatie
1. Welke criteria bepalen of iemand onder LAI-EA valt en wanneer geldt ‘meerdere maatregelen niet mogelijk’?”

Naast het voldoen aan de criteria van de reguliere LAI, valt een bewoner onder de criteria van LAI-EA wanneer deze in 2023 de gemeentelijke energietoeslag heeft aangevraagd én ontvangen.

Zoals vermeld is in de nota wordt op basis van een energiebespaarplan beoordeeld welke maatregelen binnen een woning mogelijk en passend zijn. Dit betreft maatwerk per woning. In de praktijk komt het voor dat twee maatregelen technisch niet haalbaar zijn, de bewoner het niet wenselijk vindt, en kan eveneens sprake zijn van constructieve gebreken (zoals vochtproblemen of houtrot), waardoor eerst herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn voordat isolatiemaatregelen kunnen worden uitgevoerd.

2. Voor welke typen maatregelen verwacht u vooral dat plafond van € 5.000 nodig te hebben?”

Zoals eerder vermeld is, betreft het per woning maatwerk en is er geen specifieke voorkeur voor een bepaalde maatregel. Uit de voortgangsrapportages blijkt dat binnen de gemeente Kerkrade bij deze doelgroep met name belangstelling bestaat voor glasisolatie en dakisolatie. Daarnaast is het uitgangspunt dat de maatregel volledig kan worden bekostigd uit het subsidiebedrag, zodat de inwoner geen eigen middelen hoeft in te leggen.

Alvast dank voor de beantwoording,

Marianne Laumann, fractievoorzitter SP Kerkrade
Ad van Beek, commissielid

Behandelbrief

Registratienummer: 26it00175

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, behoudens bijlage 1a en 3 die als geheim worden aangemerkt, het onderwerp:

Onderwerp:

Vitaliteits- en huisvestingsonderzoek diverse verenigingen gemeente Kerkrade.

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

De gemeente Kerkrade beschikt over een breed en divers aanbod aan maatschappelijke accommodaties, waaronder meerdere voetbalcomplexen, binnensportaccommodaties, gemeenschapshuizen en scoutinggebouwen. Daarnaast zijn er private accommodaties, zoals horecagelegenheden met zaalverhuur, die eveneens een maatschappelijke functie vervullen. Deze accommodaties bieden onderdak aan een groot aantal verenigingen. Er zijn signalen dat het huidige aanbod van maatschappelijke accommodaties niet langer aansluit op de bestaande en toekomstige vraag en behoeften van de verenigingen. Zo zijn diverse verenigingen gehuisvest in accommodaties die het einde van hun technische levensduur hebben bereikt of op korte termijn zullen bereiken. Tevens zijn er accommodaties waarvan de eigenaren dan wel exploitanten voornemens zijn in de komende jaren te stoppen. Hierdoor dreigt de situatie te ontstaan dat verenigingen op korte termijn niet langer kunnen beschikken over goede en passende huisvesting. Het afgelopen jaar heeft de gemeente Kerkrade meermaals dit soort signalen ontvangen van verenigingen met diverse achtergronden. De gemeente Kerkrade vindt het belangrijk dat alle verenigingen een passend onderkomen hebben waar zij hun activiteiten ten uitvoer kunnen brengen. Om inzicht te krijgen in de actuele situatie is er in september 2025 op gemeentelijk initiatief een grootschalig vitaliteits- en huisvestingsonderzoek gestart onder de Kerkraadse verenigingen. Met dit onderzoek heeft de gemeente Kerkrade geprobeerd inzicht te verkrijgen in de huidige en toekomstige vitaliteit en huisvestingsbehoefte van verenigingen.

Kader / afbakening

Besluit van het college van B&W d.d. 20 januari 2026 (26n00030)

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Technische

Vorm:

Schriftelijke stukken: Reeds toegezonden

Mondelinge toelichting: Ja, tijdsduur 5 minuten

Presentatie: Nee

Anders, namelijk: N.v.t.

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder Geers
Wethouder Schlangen

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:
Geen

Ambtenaren:
Marco Theunissen
Theo Stratermans

Bijlage(n)
1a – Rapportage: “Onderzoek huisvesting verenigingen Kerkrade eindrapport incl. financiële consequenties, d.d. 20 januari 2026” (GEHEIM)
1b – Rapportage: “Onderzoek huisvesting verenigingen Kerkrade eindrapport excl. Financiële consequenties, d.d. 20 januari 2026”
2 - Faserings- en uitvoeringsprogramma.
3 – Financiële uitwerking. (GEHEIM)
4a– Gespreksverslagen participatieavonden 7, 8 en 12 januari 2026.
4b – Presentielijsten participatieavonden 7, 8 en 12 januari 2026.
4c – Schriftelijke inbreng Sporting HAC.
4d – Schriftelijke inbreng Harmonie St. Gregorius.
5 – Nota van toelichting 26TI006.

Gemeente kerkrade Afdeling Griffie **Postadres** 600 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045-5676767 **Bezoekadres** Markt 1 6461 EB Kerkrade
Email gemeentehuis@kerkrade.nl

Nota van toelichting

Kerkrade, 22 januari 2026

Nummer: 26TI006

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb007

Onderwerp

Vitaliteits- en huisvestingsonderzoek diverse verenigingen gemeente Kerkrade.

Beslispunten

1) Kennisnemen van het door de gemeente Kerkrade uitgevoerde onderzoek naar de vitaliteit en huisvesting van diverse verenigingen uit de gemeente Kerkrade;

2) Kennisnemen van en instemmen met het voorstel zoals in de bijgevoegde rapportage omschreven en hier verdere uitvoering aan geven;

3) Kennisnemen van en instemmen met het bijgevoegde faserings- en uitvoeringsprogramma;

4) Het reserveren van €3.350.000 uit het ontwikkelfonds zoals opgericht en opgenomen in de begroting 2026 (blz. 5) voor de realisatie van het voorgestelde programma;

5) Kennisnemen van de nog openstaande uitstaande leningen aan diverse sportverenigingen en instemmen met de voorgestelde kwijtschelding hiervan;

6) Geheimhouding te leggen op bijlagen 1a en 3 van deze raadsstukken op grond van het bepaalde in artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid, gelet op economische of financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de gemeente;

7) Instemmen met het feit dat de subsidiebijdragen genoemd onder Dumava en Bosa, tot en met het moment van definitieve toekenning, voor rekening en risico van de gemeente Kerkrade zijn;

8) De eigen bijdrage van de verenigingen zoals aangegeven te regelen door middel van zelfwerkzaamheden, eigen middelen, sponsorbijdragen en het restant via een lening;

9) De renovatie ad. €600.000 van de kleed- en wasaccommodatie van Sporting HAC te financieren uit het investeringsprogramma 2026-2027 voor sportaccommodaties;

10) Instemmen met het plaatsen van een extra scheidingswand in sporthal VIE ad. €200.000 en deze beschikbaar te stellen uit vastgoed €50.000 en het ontwikkelfonds €150.000 zoals opgenomen in de begroting 2026 (blz. 5).

Inleiding

Historie en aanleiding tot het grootschalig onderzoek

De gemeente Kerkrade beschikt over een breed en divers aanbod aan maatschappelijke accommodaties, waaronder meerdere voetbalcomplexen, binnensportaccommodaties, gemeenschapshuizen en scoutinggebouwen. Daarnaast zijn er private accommodaties, zoals horecagelegenheden met zaalverhuur, die eveneens een maatschappelijke functie vervullen. Deze accommodaties bieden onderdak aan een groot aantal verenigingen.

Er zijn signalen dat het huidige aanbod van maatschappelijke accommodaties niet langer aansluit op de bestaande en toekomstige vraag en behoeften van de verenigingen. Zo zijn diverse verenigingen gehuisvest in accommodaties die het einde van hun technische levensduur hebben bereikt of op korte termijn zullen bereiken. Tevens zijn er accommodaties waarvan de eigenaren dan wel exploitanten voornemens zijn in de komende jaren te stoppen. Hierdoor dreigt de situatie te ontstaan dat verenigingen op korte termijn niet langer kunnen beschikken over goede en passende huisvesting. Het afgelopen jaar heeft de gemeente Kerkrade meermaals dit soort signalen ontvangen van verenigingen met diverse achtergronden.

De gemeente Kerkrade vindt het belangrijk dat alle verenigingen een passend onderkomen hebben waar zij hun activiteiten ten uitvoer kunnen brengen. Om inzicht te krijgen in de actuele situatie is er in september 2025 op gemeentelijk initiatief een grootschalig vitaliteits- en huisvestingsonderzoek gestart onder de Kerkraadse verenigingen. Met dit onderzoek heeft de gemeente Kerkrade geprobeerd inzicht te verkrijgen in de huidige en toekomstige huisvestingsbehoefte van verenigingen.

Onderzoeksopzet, gehanteerde werkwijze en uitkomst

Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met een extern ingeschakeld adviesbureau genaamd “Leijen Accommodatie Advies”. In het vierde kwartaal van het jaar 2025 zijn 39 verenigingen benaderd en uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Voorafgaand is aan de verenigingen gevraagd om een digitale vragenlijst, de zogenaamde vitaliteitstool in te vullen. Er is bewust gekozen om in deze fase gesprekken te voeren met buitensportverenigingen (voetbal, atletiek en tennis), judo- en taekwondoverenigingen, scouting, harmonie- en fanfareorkesten en zangkoren. Dit omdat de signalen over huisvestingsproblematieken vanuit deze hoek het sterkst zijn. Verenigingen die niet binnen deze groepen vallen worden uiteraard niet buitengesloten. Zij ontvangen in een latere fase dezelfde vitaliteitstool waarbij eveneens de optie wordt geboden een gesprek te voeren met de gemeente Kerkrade.

Uiteindelijk hebben 31 verenigingen van de gelegenheid gebruik gemaakt om een gesprek te voeren met de gemeente Kerkrade. Saillant detail, deze 31 verenigingen zijn gehuisvest in maar liefst 27 accommodaties. In Kerkrade is in de huidige situatie nauwelijks sprake van bundeling van activiteiten. Uit de gesprekken is gebleken dat het over het algemeen redelijk goed gaat met de verenigingen en dat het gros levensvatbaar is. De verenigingen zijn over het algemeen genomen tevreden over de huisvesting. Zes verenigingen zijn op zoek naar een alternatief onderkomen dan wel vervangende bouw, dit zijn Achilles-Top, Scouting Gregor Brokamp, Harmonie St. Gregorius, Harmonie Philomena, VV Chevremont en het CMK.

Belangrijkste oplossingsvoorstellen

Op basis van de verkregen informatie zijn oplossingsvoorstellen uitgewerkt. Voor een uitgebreide toelichting hierover wordt verwezen naar de rapportage: “Onderzoek huisvesting verenigingen Kerkrade eindrapport incl. financiële consequenties, d.d. 20 januari 2026” (bijlage 1a). Onderstaand een korte opsomming van de belangrijkste en

meest urgente voorstellen, onderverdeeld naar de buurten Chevremont en Haanrade en de wijk Kerkrade West.

Oplossingsvoorstellen Chevremont

- Nieuwbouw kleed-/wasaccommodatie voor VV Chevremont;
- Huisvesting harmonie Philomena en het Chevremonts Mannenkoor in gemeenschapshuis ’t Sjevemethoes incl. bijbouw ten behoeve van opslag.

Oplossingsvoorstellen Haanrade

- Renovatie van de kleed-/wasaccommodatie van Sporting HAC;
- Huisvesting Scouting Gregor Brokamp in het Berenbos;
- Rekening houdend met het feit dat het voorzieningenniveau in de buurt Haanrade de komende jaren verder afneemt, wordt het komende jaar de aard en omvang onderzocht voor de realisatie van een brede leefbaarheidsvoorziening waar tevens verenigingen als Harmonie St. Gregorius gebruik van kunnen maken.

Oplossingsvoorstellen Kerkrade West

- Nieuw kleed-/clubgebouw voor Achilles-Top, dit voorstel is gekoppeld aan de ontwikkeling Kaalheide Bruist;
- Uitbreiding kleed- en wasruimten en opslag voor FC Kerkrade West;
- Uitbreiding van het aantal tennisbanen voor TCK’54. Hier is inmiddels overeenkomstig de begroting 2026 een positief besluit over genomen in samenhang met de renovatie van de bestaande banen van TCK’54 en TCLE.

Oplossingsvoorstel Kerkrade-Centrum

- In de sporthal van VIE wordt een extra tussenwand geplaatst om tegemoet te komen aan de wens van volleybalclub Furos. Tevens wordt hiermee een efficiënter en multifunctioneler gebruik van de sporthal bewerkstelligd.

Bovengenoemde voorstellen zijn verwerkt in een faserings- en uitvoeringsprogramma waarbij een duidelijke prioritering wordt gehanteerd. Om het geheel ten uitvoer te brengen is een eenmalige financiële investering benodigd plus jaarlijks terugkerende kapitaal- en exploitatielasten. De kosten en exploitatielasten zijn opgenomen in bijlage 1a en 3.

Met de voorgestelde oplossingen wordt niet alleen geïnvesteerd in de verenigingen zelf maar ook in de leefbaarheid van buurten en wijken. Het bevorderen van de gezondheid en vitaliteit van de inwoners van de stad zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente Kerkrade. Met deze oplossingsvoorstellen wordt daar aan bijgedragen.

Alternatieven
Naast de hierboven genoemde oplossingsvoorstellen zijn ook alternatieven onderzocht waarvan, om uiteenlopende redenen, vanuit ambtelijk perspectief niet wordt geadviseerd om opvolging aan te geven. In bijlage 1 zijn de alternatieven en de reden van afwijzing opgenomen.

Vervolgprocedure
Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met onderhavig voorstel zal verdere opvolging worden gegeven aan de voorgestelde oplossingsrichtingen. In bijlage 2 treft u een faserings-en uitvoeringsprogramma aan welke zijn geprioriteerd op basis van urgentie.

Met de betreffende verenigingen worden gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt welke in nog op te stellen overeenkomsten worden vastgelegd. Ten behoeve van de uitvoering van de diverse projecten worden daar waar aangegeven separate raadsvoorstellen opgesteld en ingebracht om de benodigde financiële middelen af te roepen.

Doelstelling

Door middel van het vitaliteits- en huisvestingsonderzoek inzicht verkrijgen in de levensvatbaarheid van de verenigingen, alsmede diens huidige en ook toekomstige huisvestingsbehoefte. Op basis van de uitkomst van het onderzoek zijn diverse voorstellen uitgewerkt voor de aanpak van de meest urgente huisvestingsproblemen.

Argumenten

- Zonder gemeentelijke ondersteuning komt het voortbestaan van een aantal verenigingen op de korte termijn in het geding.;
- De benoemde verenigingen dienen elk en ieder voor zich een grootmaatschappelijk belang in hun buurten.;
- De gemeente Kerkrade hecht grote waarde aan het bevorderen van de vitaliteit onder haar inwoners. Met programma's zoals "VIE – Leven in Beweging" wordt ingespeeld op het bevorderen van een gezonder leefstijl en meer beweging in de stad. Met ondersteuning van de genoemde verenigingen wordt hierin tegemoet gekomen.;
- Voor onder andere de verplaatsing van Scouting Gregor Brokamp is een Rijkssubsidie aangevraagd en toegekend in het kader van de WBI 7e tranche. Door de raad moet nog besluitvorming omtrent de acceptatie en bijbehorende voorwaarden zoals cofinanciering plaatsvinden. Er is een subsidie toegekend ad €1.314.620.;
- Vitaliteit gaat verder dan enkel en alleen beweging en sport. Vitaliteit draait ook om de mentale gezondheid van de mens. Denk hierbij aan aspecten als verbondenheid, samenkomen en het onderhouden van sociale contacten. Verenigingen vervullen een dergelijke functie in hun eigen buurt. Verenigingen dienen, elk op hun eigen manier, het maatschappelijk belang door als een trefpunt voor inwoners van de gemeente Kerkrade te fungeren.;
- Met de geadviseerde oplossingsvoorstellen worden de betroffen verenigingen een duurzame oplossing geboden voor de lange termijn. Goed functionerende verenigingen dragen bij aan sociale samenhang en hebben een positief effect op de dynamiek in wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.

Kanttekeningen

- Om de oplossingsvoorstellen ten uitvoer te brengen moet er een eenmalige financiële investering plaatsvinden. De jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten blijven nagenoeg gelijk. Voor een volledig beeld hiervan wordt verwezen naar bijlage 3.;
- In de eindrapportage zoals opgenomen in bijlage 1 staan oplossingsvoorstellen beschreven voor verenigingen met de meest urgente huisvestingsproblemen. Uiteraard spelen er bij andere verenigingen ook nog zaken die aandacht verdienen. Daarnaast ontvangen, in een later stadium, alle overige Kerkraadse verenigingen de vitaliteitstool met het verzoek om deze in te vullen. Wij attenderen de gemeenteraad op het gegeven dat hier mogelijk nog aanvullende zaken uit naar voren komen.;
- De gemeente Kerkrade heeft in het verleden leningen verstrekt aan enkele sportverenigingen. In de financiële paragraaf en bijlage 3 treft u een overzicht

aan van de nog openstaande restbedragen per 31-12-2025. Voorgesteld wordt om de uitstaande leningen aan RKTSV Terwinselen, LHC, KVC Oranje en Arashi Nulland kwijt te schelden zodat de verenigingen weer ruimte krijgen om te investeren in de vereniging of het sportcomplex.;
- Gemeenschapshuis ‘t Sjevemethoes in Chevremont is een Rijksmonument. Veranderingen in welke vorm dan ook zullen te allen tijde moeten worden afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Dit zijn doorgaans intensieve trajecten.;
- De huisvesting van atletiekvereniging Achilles-Top wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling Kaalheide Bruist. Hiervoor dient nog financiële dekking te worden gevonden.;
- De geraamde bedragen zoals opgenomen in bijlage 1a zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2026. Een indexatie voor de jaren hierna is niet meegenomen.;
- In de financiële uitwerking in bijlage 3 zijn diverse Rijkssubsidiebijdragen meegenomen. Met name de belangstelling voor de BOSA- subsidie is zeer groot. In het jaar 2026 is binnen één dag voor meer dan 155% van het beschikbare budget, ter hoogte van €43,5 miljoen, aangevraagd. Verdeling vindt plaats op volgorde van binnenkomst en compleetheid.;
- Op dit moment is nog niet geheel duidelijk wie als opdrachtgever voor de bouw van de diverse sportaccommodaties fungeert. In overleg met een fiscalist en de betreffende verenigingen zal nader worden uitgezocht welke optie financieel het meest aantrekkelijk is. In de financiële uitwerking (bijlage 3) is rekening gehouden met de meest gunstige optie;
- In bijlage 3 is bij de dekking van de benodigde financiën rekening gehouden met een eigen bijdrage van een tweetal verenigingen. Met de betroffen verenigingen worden gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt welke worden vastgelegd in nog op te stellen overeenkomsten.

Financiën

Bij de behandeling van de begroting 2026 is een ontwikkelfonds ingesteld van €5 miljoen. Het bedrag werd vooralsnog binnen de reserve exploitatie gereserveerd, in afwachting van concrete voorstellen aan de Raad. Een van de vastgelegde aandachtspunten gaat over de oplossingsvoorstellen voor diverse huisvestingsproblematieken van verenigingen. Voorgesteld wordt om voor de in beeld gebrachte oplossingen een bedrag van €3.350.000 te reserveren uit het ontwikkelfonds.

In de raad van december 2025 is uit dit ontwikkelfonds een bedrag van in totaal € 294.000 toegewezen voor tijdelijke uitbreiding van handhavingscapaciteit. Daarmee resteert nog een bedrag van € 4.706.000.

Geadviseerd wordt om de renovatie ad. €600.000 van de kleed- en wasaccommodatie van Sporting HAC te financieren uit het investeringsprogramma 2026-2027 voor sportaccommodaties. Ten behoeve van de extra scheidingswand in de sporthal van VIE ad. €200.000 wordt geadviseerd €150.000 beschikbaar te stellen uit de gereserveerde €3.350.000 uit het ontwikkelfonds en €50.000 uit vastgoed.

Het thans voorliggende voorstel past bij de doelstellingen en benoemde denkrichtingen zoals die in de Begroting 2026 werden benoemd. Het benodigde bedrag van €3.350.000 kan financieel worden gedekt uit het nog beschikbare bedrag van het ontwikkelfonds. Na het beschikbaar stellen van dit bedrag resteert er nog €1.356.000 in het ontwikkelfonds.

Voor een nader overzicht van de financiële uitwerking en consequenties wordt verwezen naar bijlage 3.

Communicatie

Gemeente Kerkrade informeert omwonenden, gemeenteraad en inwoners tijdig en transparant over de uitkomsten van het vitaliteits- en huisvestingsonderzoek en de voorgestelde oplossingen. De betrokken verenigingen zijn actief bij het onderzoek betrokken geweest en op de hoogte van de resultaten. Bij concrete ruimtelijke ingrepen worden omwonenden geconsulteerd. Na besluitvorming door college en raad wordt breed gecommuniceerd via gemeentelijke kanalen en bijeenkomsten, om draagvlak en inzicht in het maatschappelijke belang van de investeringen voor vitaliteit, sociale samenhang en leefbaarheid te waarborgen.

Burgerparticipatie

Adviseren

De gemeente Kerkrade heeft dit vitaliteits- en huisvestingsonderzoek op eigen initiatief uitgevoerd en vindt het belangrijk dat de betrokken partijen de mogelijkheid krijgen om mee te denken. Om die reden zijn er, naast alle afzonderlijke gesprekken, drie terugkombijeenkomsten in het raadhuis georganiseerd op woensdag 7, donderdag 8 en maandag 12 januari 2026. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de oplossingsvoorstellen gepresenteerd en is aan de verenigingen gevraagd of zij zich hierin kunnen vinden of dat er nog aandachtspunten zijn.

Na instemming door de gemeenteraad met de oplossingsvoorstellen zullen deze, conform het faserings- en uitvoeringsprogramma, ten uitvoer worden gebracht. Per oplossing wordt gekeken of een burgerparticipatietraject voor direct- omwonenden benodigd is. Rekening houdend met de beslisboom burgerparticipatie is er sprake van trede nummer 3; adviseren.

Uitvoering

Op basis van urgentie en noodzaak is er een faserings- en uitvoeringsprogramma opgesteld waarin is opgenomen wanneer welke oplossing wordt uitgevoerd. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijlage nummer 2.

Evaluatie

Ten behoeve van de uitvoering van de diverse projecten worden daar waar aangegeven separate raadsvoorstellen opgesteld en ingebracht om de benodigde financiële middelen af te roepen.

Bij de behandeling van de burap, de begroting en de rekening zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.

Gezondheid en Vitaliteit

Door in te stemmen met de oplossingsvoorstellen worden de huisvestingsproblemen van de benoemde verenigingen opgelost en is hun voortbestaan op de korte termijn niet langer in gevaar. Dit betekent dat leden van de desbetreffende verenigingen hun (sport)activiteiten kunnen blijven uitoefenen wat de gezondheid en (geestelijke) vitaliteit ten goede komt.

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 26it00176

Kerkrade, 22 januari 2026

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.:

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 26Rb007, inzake het uitgevoerde vitaliteits- en huisvestingsonderzoek verenigingen en de voorgestelde oplossingsrichtingen aan.

In de nota van toelichting, nr. 26TI006, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 26Rb007

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- Er zijn signalen dat het huidige aanbod van maatschappelijke accommodaties niet langer aansluit op de bestaande en toekomstige vraag en behoeften van de verenigingen.
- Er diverse verenigingen zijn gehuisvest in accommodaties die het einde van hun technische levensduur hebben bereikt of op korte termijn zullen bereiken.
- Hierdoor de situatie dreigt te ontstaan dat diverse verenigingen op korte termijn niet langer kunnen beschikken over goede en passende huisvesting.
- Goed functionerende verenigingen bijdragen aan sociale samenhang en een positief effect hebben op de dynamiek in wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, 26TI006, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 4 februari 2026

gelet op,

- De gemeente Kerkrade het belangrijk vindt dat alle verenigingen een passend onderkomen hebben waar zij hun activiteiten ten uitvoer kunnen brengen.
- Er met diverse verenigingen voorafgaand aan het onderzoek gesproken is over de staat van de accommodaties en de wenselijkheid van vervanging bestaat.
- De gemeente Kerkrade op eigen initiatief een grootschalig vitaliteits- en huisvestingsonderzoek heeft uitgevoerd onder de Kerkraadse verenigingen waarmee inzicht is verkregen in de huidige en toekomstige huisvestingsbehoefte van verenigingen.
- Zes verenigingen op zoek zijn naar alternatieve huisvesting dan wel vervangende bouw.
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden de volgende maatregelen voorgesteld:
  - Nieuwbouw kleed-/wasaccommodatie VV Chevremont.
  - Huisvesting Philomena en CMK in ’t Sjevemethoes incl. bijbouw opslagruimte.
  - Renovatie kleed-/wasaccommodatie Sporting HAC.
  - Huisvesting Scouting Gregor Brokamp in bestaande complex Berenbos.
  - Onderzoek doen naar oprichting leefbaarheidsvoorziening in Haanrade gekoppeld aan Sporting HAC.
  - Uitbreiding kleed-/wasaccommodatie van FC Kerkrade-West.
  - Plaatsen extra scheidingswand in sporthal VIE.
- De uitbreiding van TCK’54 met twee extra tennisbanen is expliciet benoemd in de begroting 2026 en de noodzaak wordt met voorgaand onderzoek nogmaals bevestigd.

- De vervangende nieuwbouw voor Achilles-Top is dringend noodzakelijk en wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling Kaalheide-Bruist.
- De verenigingen welke nu niet zijn meegenomen in deze fase van het onderzoek, zullen dit jaar alsnog worden betrokken door middel van de vitaliteitstool.
- De gemeente Kerkrade in het verleden leningen heeft verstrekt aan enkele sportverenigingen.

besluit:

- In te stemmen met de voorgestelde oplossingsrichtingen zoals uitgebreid toegelicht in bijlage 1a van dit voorstel.
- Geheimhouding te leggen op bijlagen 1a en 3 van deze raadsstukken op grond van het bepaalde in artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid, gelet op economische of financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de gemeente;
- Een bedrag ad €3.350.000 te reserveren uit het ontwikkelfonds zoals opgenomen in de vastgestelde begroting 2026.
- Een bedrag ad. €600.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie van de kleed-/wasaccommodatie van Sporting HAC uit het investeringsprogramma diverse sportaccommodaties 2026-2027 zoals opgenomen in de begroting.
- Een bedrag ad. €150.000 van de €3.350.000 beschikbaar te stellen uit het ontwikkelfonds en €50.000 uit vastgoed ten behoeve van de realisatie van een extra scheidingswand in de sporthal VIE.
- De nog openstaande leningen aan diverse sportverenigingen kwijt te schelden zodat deze verenigingen weer ruimte krijgen om te investeren in de vereniging of het sportcomplex.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad,	**De griffier,**
dr. T.P. Dassen-Housen.	mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 26Rb007



HUISVESTING VERENIGINGEN KERKRADE
EINDRAPPORT

20 JANUARI 2026

Leijen Accommodatie Advies

Sport, vrijetijd en samenleving

Aan

Gemeente Kerkrade

Van

Leijen Accommodatie Advies
Sint Hubertuslaan 31
6212 BH Maastricht

Auteurs

Dick Leijen

Project

Huisvesting Verenigingen Kerkrade

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

R25.11 20.01/DL

Datum

20 januari 2026

© 2026 Leijen Accommodatie Advies

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

LA
Advies

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1

1.1 De context 1
1.2 Werkwijze 1
1.3 Leeswijzer 2

2 DE HUIDIGE HUISVESTING 3

2.1 Inleiding 3
2.2 De vitaliteit van de Kerkraadse verenigingen 3
2.3 De huisvesting van de verenigingen 4
2.4 Samenvattend 9

3 DE OPLOSSINGEN 10

3.1 Inleiding 10
3.2 Uitgangspunten 10
3.3 Chevremont e.o. 13
3.4 Haanrade e.o. 15
3.5 Kerkrade west 18
3.6 Samenvattend 21

4 PRIORITEITEN EN PLANNING 23

4.1 Inleiding 23
4.2 Prioriteiten 23
4.3 Planning 24

BIJLAGE 1: ACCOMMODATIES 25

BIJLAGE 2: GESPREKSVERSLAGEN 27

BIJLAGE 3: TEVREDENHEID OVER DE ACCOMMODATIES 28

BIJLAGE 4: DE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE 30

BIJLAGE 5: BEVOLKINGSPROGNOSES 31

BIJLAGE 6: VERSLAG VERENIGINGSAVONDEN 33

1 INLEIDING

1.1 DE CONTEXT

De gemeente Kerkrade beschikt over een rijk en gevarieerd aanbod van maatschappelijke accommodaties. Er zijn meerdere voetbalcomplexen, binnensportaccommodaties, gemeenschapshuizen, scoutinggebouwen, et cetera. Ook zijn er private accommodaties (bijvoorbeeld zaalverhurende horecabedrijven) die een maatschappelijke functie vervullen. Deze accommodaties bieden huisvesting aan een groot aantal verenigingen.

Er zijn signalen dat het bestaande aanbod van accommodaties niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige vraag/behoefte van de verenigingen. Sommige verenigingen zijn bijvoorbeeld gehuisvest in accommodaties die het einde van de technische levensduur hebben bereikt. Ook zijn er accommodaties waarvan de eigenaren/exploitanten de komende jaren de exploitatie zullen beëindigen. Daardoor dreigt de situatie te ontstaan dat verenigingen op (korte) termijn geen goede huisvesting meer hebben. Een aantal verenigingen heeft daarom de afgelopen periode 'aan de bel getrokken' bij de gemeente om te pleiten voor toekomstbestendige huisvesting.

De gemeente Kerkrade voelt zich sterk verantwoordelijk voor de huisvesting van de verenigingen en heeft daarom het initiatief genomen om een onderzoek uit te voeren naar vraag en aanbod van maatschappelijke accommodaties. De gemeente wil zicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag/behoefte aan accommodatie vanuit de verenigingen en de robuustheid van die behoefte. Dat beeld wil de gemeente vergelijken met het bestaande aanbod van accommodaties (capaciteit, kwaliteit, functionaliteit). Op basis van deze vergelijking wil de gemeente oplossingsrichtingen uitwerken om te komen tot passende en toekomstbestendige huisvesting van verenigingen en andere maatschappelijke organisaties.

De gemeente is dit onderzoek in september 2025 gestart en heeft zich daarbij laten ondersteunen door Leijen Accommodatie Advies (LA-Advies). Dit rapport is het eindrapport van het onderzoek naar de huisvesting van de verenigingen in Kerkrade.

1.2 WERKWIJZE

Dit rapport is gebaseerd op de volgende onderzoeksactiviteiten:

DE VRAAG/BEHOEFTE AAN HUISVESTING

Gestart is met het in kaart brengen van de vitaliteit van de verenigingen en hun behoefte aan huisvesting. Dat is gedaan door middel van:

- Vitaliteitstool: 39 Verenigingen in Kerkrade hebben een uitnodiging ontvangen om de vitaliteitstool in te vullen. De vitaliteitstool is een digitale vragenlijst die zicht geeft op een aantal belangrijke aspecten van de vitaliteit van de verenigingen. Het betreft het aantal leden, de bestuurskracht, het vrijwilligerskader, de financiën, de maatschappelijke functie, et cetera. 26 Verenigingen hebben de vragenlijst ingevuld. Met deze vragenlijst is een eerste beeld ontstaan over de vitaliteit van de Kerkraadse verenigingen.
- Gesprekken met verenigingen: Met in totaal 31 verenigingen zijn gesprekken gevoerd. Tijdens die gesprekken is ingegaan op de vereniging zelf en de vitaliteit (een verdieping van de ingevulde tool), op de huidige huisvesting en het oordeel daarover en op de wensen/eisen over toekomstige huisvesting. Er zijn gesprekken gevoerd met:
  - De buitensportverenigingen (atletiek, tennis en voetbal).
  - De Judo- en Taekwondoverenigingen.
  - De Scoutingverenigingen.
  - De HaFa-orkesten en zangkoren.

  Deze verenigingen zijn uitgekozen omdat de signalen over tekortschietende huisvesting juist uit dit type verenigingen naar voren kwam. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat gesprekken gevoerd worden met alle verenigingen binnen een bepaalde groep. Overigens geldt dat verenigingen die niet binnen deze groepen

vallen, binnenkort de vitaliteitstool zullen ontvangen. In de bijlagen treft u het overzicht aan van de verenigingen waarmee is gesproken en de gespreksverslagen.

- De maatschappelijke opgave en bevolkingsprognoses: Ook is per wijk de maatschappelijke opgave geactualiseerd en zijn de laatste bevolkingsprognoses bestudeerd.

Deze activiteiten tezamen hebben een goed beeld gegeven van:

- De vitaliteit van de verenigingen.
- De huidige en te verwachten behoefte aan accommodatie van de verenigingen in Kerkrade
- De huidige huisvesting van de verenigingen en hun oordeel daarover.
- De wensen ten aanzien van de toekomstige huisvesting.

HET AANBOD VAN ACCOMMODATIES

Tegelijkertijd is het aanbod van accommodaties in kaart gebracht. Dat is vooral gebeurd door gegevens over het aanbod, zoals in kaart gebracht met recente onderzoeken en projecten (beleid gemeenschapshuizen, aanbesteding binnensport), te gebruiken en te actualiseren.

VERGELIJKING VRAAG EN AANBOD EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

Daarna zijn vraag en aanbod vergeleken en zijn de belangrijkste knelpunten opgesomd. Vervolgens zijn oplossingsrichtingen benoemd, waarbij meerdere scenario's en opties zijn uitgewerkt. Die scenario's en opties zijn vervolgens vergelijkend beoordeeld waarna voorkeursscenario's zijn gekozen. Die voorkeursscenario's zijn vervolgens nader uitgewerkt.

EINDRAPPORT

De resultaten van alle werkzaamheden zijn neergelegd in een conceptrapport. Dat rapport is eerst besproken binnen de gemeente zelf. Daarna zijn drie avonden georganiseerd met verenigingen. Tijdens die avonden konden de verenigingen hun oordeel geven over het conceptrapport. Het verslag van die bijeenkomsten treft u in de bijlage aan. Na die bijeenkomsten is dit eindrapport uitgebracht. Voor de leesbaarheid is dit rapport zo kort en bondig als mogelijk gehouden. Details zijn neergelegd in bijlagen.

1.3 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk treft u het beeld aan van de vitaliteit van de verenigingen in Kerkrade, de accommodaties die zij gebruiken en hun oordeel over die accommodaties. Ook zijn de belangrijkste knelpunten op het gebied van huisvesting benoemd.

In het hoofdstuk daarna is beschreven op welke manier de knelpunten in onze ogen het beste kunnen worden opgelost. Per oplossing zijn ook alternatieve oplossingen beschreven. De financiële gevolgen van de oplossingen zijn niet in dit rapport opgenomen. De financiën zijn in een ander rapport neergelegd. In hoofdstuk 4 tenslotte treft u de planning aan voor het verder uitwerken en realiseren van de huisvestingsoplossingen.

2 DE HUIDIGE HUISVESTING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk geven we het beeld van de huidige huisvesting van de verenigingen in Kerkrade. We starten met het beeld over de vitaliteit van de verenigingen zelf. Daarna geven we het overzicht van de huidige huisvesting van de verenigingen. U krijgt een beeld van de accommodaties waarin de verenigingen zijn gehuisvest en ook van de problemen die op het gebied van huisvesting spelen.

2.2 DE VITALITEIT VAN DE KERKRAADSE VERENIGINGEN

Sterk samengevat stemt de vitaliteit van de verenigingen in Kerkrade tot tevredenheid. Vanzelfsprekend zijn er de nodige problemen, maar de problemen zijn niet zodanig dat de gemeente Kerkrade zich zorgen moet maken over de continuïteit van het gros van de verenigingen. Deze algemene conclusie baseren wij op de resultaten van de vitaliteitstool en de gesprekken die wij met 31 verenigingen hebben gevoerd. Onderstaand de toelichting.

RESULTATEN VITALITEITSTOOL

26 Verenigingen hebben de vitaliteitstool ingevuld. Daaruit is gebleken dat het over het algemeen redelijk tot goed gaat met deze verenigingen. In de volgende tabel treft u de resultaten aan van enkele belangrijke aspecten van de vitaliteit (voldoende vrijwilligers, leden, financiën). De resultaten zijn uitgesplitst naar culturele verenigingen en naar sport (2 scoutingverenigingen zijn bij sport ondergebracht). De getallen geven het aantal verenigingen weer dat het betreffende antwoord hebben gegeven.

Tabel 1: Antwoorden verenigingen op vragen uit Vitaliteitstool.

	Cultuur		Sport	
	ja	nee	ja	nee
Voldoende vrijwilligers?	6	5	10	5
Ledenaantal gestegen?	5	6	10	5
Neutraal of positief financieel resultaat?	6	5	14	1
Voldoende inkomsten?	9	2	14	1

Uit de beantwoording blijkt dat het grootste knelpunt het aantal vrijwilligers betreft. De meerderheid van de verenigingen geeft aan dat zij over voldoende vrijwilligers beschikken, maar een relatief grote groep (10 verenigingen) niet. Opvallend is dat het aantal leden, van een ruime meerderheid van de verenigingen, de afgelopen jaren is gestegen. Ook geven de meeste verenigingen aan over voldoende inkomsten te beschikken.

RESULTATEN GESPREKKEN MET DE VERENIGINGEN

Het is in de inleiding al genoemd, maar wij hebben gesprekken gevoerd met 31 verenigingen. Tijdens die gesprekken is ook ingegaan op de vitaliteit van de verenigingen. Ook deze gesprekken gaven een redelijk positief beeld over de kracht van het verenigingsleven, een beeld dat in hoge mate overeenkomt met de resultaten van de vitaliteitstool. Tijdens deze gesprekken kwamen vanzelfsprekend ook problemen naar voren. Veel genoemde problemen zijn:

- Vergrijzing van het ledenbestand en moeite met het vinden van jeugdleden, een probleem dat vooral speelt bij zangkoren en Hafa-orkesten.
- Een dalend aantal vrijwilligers dat zich structureel wil inzetten voor de vereniging. Vele verenigingen draaien op de inzet van ‘bevlogen enkelingen’.

- Het ontbreken van een ‘doorgaande ontwikkelingslijn’ (van jongste jeugd tot elftallen onder 19) bij de voetbalverenigingen.

DE GROOTSTE PROBLEEMGEVALLEN

Ondanks het feit dat het beeld over het algemeen positief is, zijn er enkele verenigingen waarvan de continuïteit op dit moment ernstig wordt bedreigd. De oorzaken daarvan zijn divers, maar voor deze verenigingen geldt dat zij, zonder ingrijpen/hulp, binnen afzienbare tijd ophouden te bestaan. De belangrijkste probleemgevallen zijn:

- Achilles-Top: Deze atletiekvereniging kampt, door verschillende oorzaken, op dit moment met een groot financieel probleem. De problematiek is zodanig dat er een reële kans is dat de vereniging binnenkort niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Zangkoor Con Amore: Door vergrijzing en krimp van het ledenbestand is het voor deze vereniging in toenemende mate lastig om het hoofd boven water te houden. De kans is reëel dat de vereniging binnen enkele jaren moet ophouden te bestaan. In dat geval zullen de leden zich waarschijnlijk gaan aansluiten bij een ander koor.
- Zangkoor David Spekholzerheide: Voor deze vereniging geldt hetzelfde als voor Con Amore. Vergrijzing en minder leden hebben ertoe geleid dat de vereniging het lastig heeft. Ook voor David geldt dat, bij opheffing, de leden zich waarschijnlijk zullen gaan aansluiten bij een ander koor.
- Cheon Kwon: Deze teakwondo vereniging is sterk gekrompen en wordt op dit moment gedragen door drie vijwilligers waarvan er twee willen stoppen. Voor deze vrijwilligers is geen vervanging beschikbaar.

Naast deze vier verenigingen hebben nog enkele verenigingen zorgen geuit, maar die zorgen zijn vooralsnog niet bedreigend voor de continuïteit.

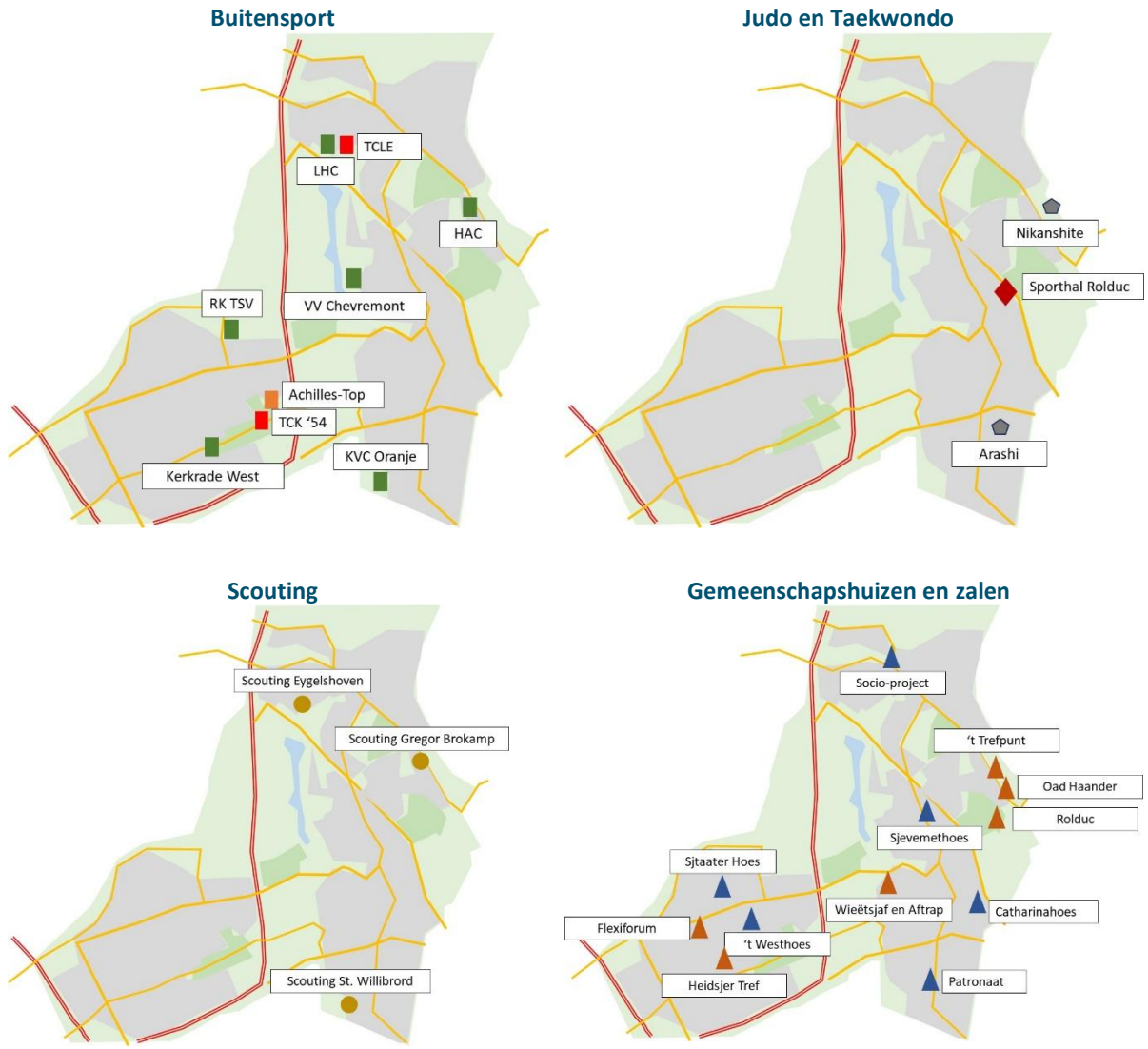
2.3 DE HUISVESTING VAN DE VERENIGINGEN

DE ACCOMMODATIES

De 31 verenigingen waarmee wij hebben gesproken, zijn gehuisvest in 27 verschillende accommodaties. Dat aantal is op zichzelf al een conclusie. Veel verenigingen zijn versnipperd en standalone gehuisvest. In sommige gevallen kan dat ook niet anders, maar het aanbod in Kerkrade bestaat vooral uit standalone, monofunctionele accommodaties.

In de bijlagen treft u aan waar de verenigingen hun thuisbasis hebben. In de volgende figuren treft u het accommodatieaanbod aan, waar de 31 verenigingen zijn gehuisvest. Daarbij geldt dat dit niet alle accommodaties in Kerkrade zijn. Dit zijn uitsluitend de accommodaties waarin de 31 verenigingen zijn gehuisvest.

Figuur 1: De accommodaties waarin de 31 verenigingen zijn gehuisvest.



DE TEVREDENHEID OVER DE ACCOMMODATIES

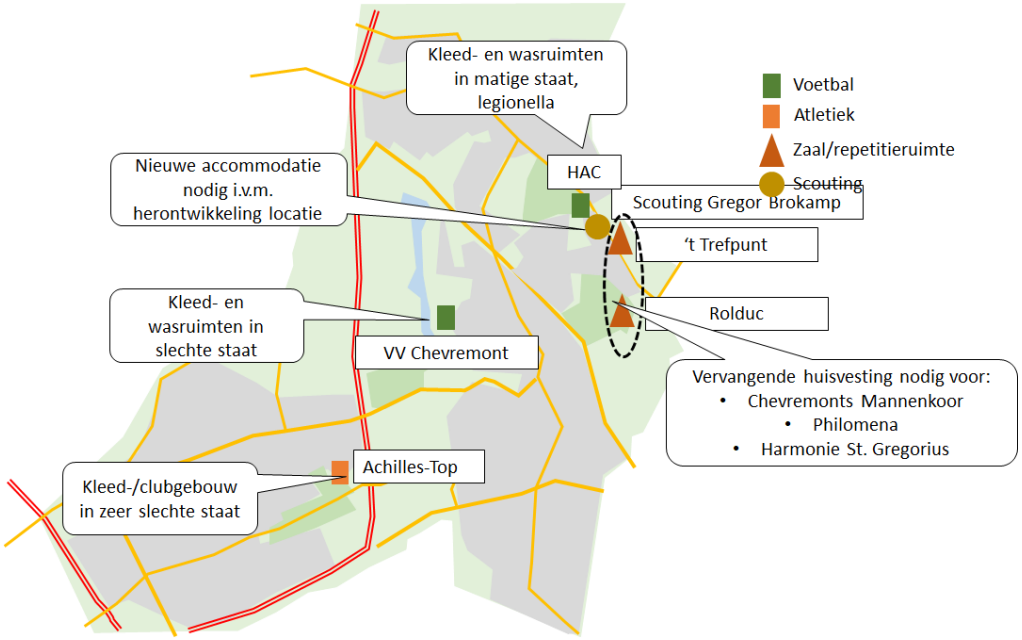
Met alle 31 verenigingen is uitvoerig gesproken over de mate waarin zij tevreden zijn over de huisvesting. De conclusie is dat de verenigingen over het algemeen tevreden zijn over hun huisvesting. Doorgaans is men te spreken over de kwaliteit van de accommodaties, de geschiktheid, de locatie en (indien van toepassing) de klantvriendelijkheid van het beheer.

Dit neemt niet weg dat op het gebied van huisvesting er ook (grote) problemen zijn. Onderstaand worden die problemen benoemd, beginnend met de meest urgente problemen, gevolgd door de minder urgente problemen. Daarbij geldt dat het niet noodzakelijkerwijs een gemeentelijke verantwoordelijkheid is om deze problemen op te lossen.

DE URGENTE PROBLEMEN

In de volgende figuur zijn de meest urgente problemen op het gebied van huisvesting van de verenigingen benoemd. Elk van deze urgente problemen wordt daarna toegelicht.

Figuur 2: Overzicht urgente huisvestingsproblemen.



Achilles-Top

Achilles Top is gevestigd in het voormalige Roda-stadion Kaalheide. De vereniging heeft daar de beschikking over een goed geoutilleerde atletiekbaan (6 baans, inclusief alle technische nummers) die in goede technische staat verkeert. Echter, het kleed-/clubgebouw verkeert in een zeer slechte toestand. Deze accommodatie, deels gevestigd onder één van de voormalige tribunes, is zodanig slecht dat de basale kwaliteit (schoon, heel en veilig) niet meer geboden kan worden.

Chevremont (VV)

VV Chevremont heeft de beschikking over twee voetbalvelden, een clubgebouw (kantine en annexen) en een kleed- wasaccommodatie. Deze laatste verkeert inmiddels in een slechte staat. De technische staat is niet zo slecht als die van Achilles, maar de accommodatie is op korte termijn aan vervanging toe.

Gregor Brokamp (scouting)

Scouting Gregor Brokamp heeft op dit moment de beschikking over een voormalig schoolgebouw. Dit gebouw is goed geschikt voor de scoutingactiviteiten, maar moet wijken als gevolg van woningbouwontwikkeling. Er dient dus binnen afzienbare termijn vervangende huisvesting voor deze vereniging gevonden te worden.

Haanrade: 't Trefpunt, Oad Haander (horecabedrijven met zaalruimte) en Rolduc

In Haanrade is 't Trefpunt gevestigd. Dit horecabedrijf beschikt over een grote zaal, waarin enkele verenigingen gehuisvest zijn. Eén van de belangrijke verenigingen is de Harmonie Sint Gregorius. De uitbater van 't Trefpunt is inmiddels op hoge leeftijd en de accommodatie is dringend aan onderhoud toe. De continuïteit van 't Trefpunt staat onder druk, waardoor de kans groot is dat de Harmonie Sint Gregorius binnenkort haar thuisbasis verliest.

In dezelfde omgeving zijn twee verenigingen gehuisvest die hun oorsprong hebben in Chevremont. Deze verenigingen (Chevremonts Mannenkoor en Harmonie Philomena) maakten voorheen gebruik van Zaal Kloth in

Chevremont. Dat horecabedrijf heeft onlangs de deuren gesloten en sindsdien maken deze verenigingen gebruik van Rolduc (mannenkoor) en Oad Haander (Philomena). Beide verenigingen zouden graag terugkeren naar een accommodatie in de wijk Chevremont, bij voorkeur het Sjevemethoes.

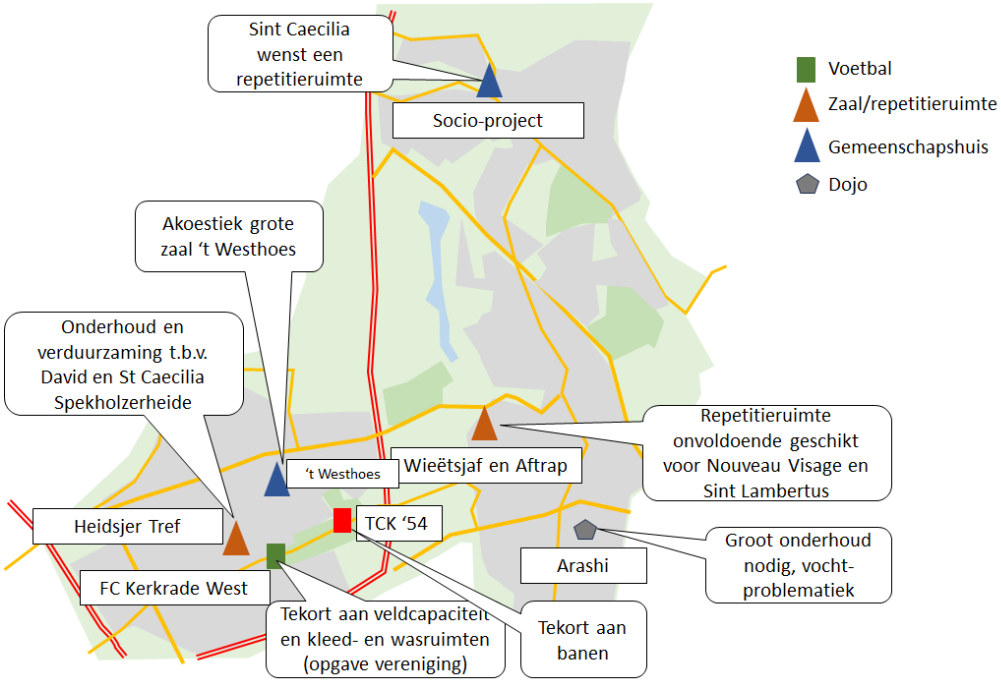
Sporting HAC

De kleed- en wasruimten van Sporting HAC verkeren op dit moment in een matige staat van onderhoud. Belangrijker is dat er sprake is van legionella problematiek, waardoor renovatie van de kleed- en wasruimten en installaties op korte termijn nodig is.

DE MINDER URGENTE PROBLEMEN

Naast de grote probleemgevallen zijn er ook huisvestingsproblemen die van een mindere orde zijn, maar de komende jaren wel aandacht vragen. In de onderstaande figuur het overzicht, daarna een toelichting in alfabetische volgorde.

Figuur 3: Overzicht minder urgente huisvestingsproblemen.



Arashi Nulland

Deze judovereniging is gevestigd in een eigen accommodatie. Op zichzelf is dit een goed functionerende accommodatie en de vereniging is over algemeen tevreden over het gebouw. Echter, er is sprake van een stevig vochtprobleem dat de komende jaren aandacht vraagt. Ook zal op onderdelen groot onderhoud noodzakelijk zijn. Het is maar de vraag of de vereniging deze kosten kan dragen.

Heidsjer Tref

Deze accommodatie is eigendom van een stichting en wordt gebruikt door meerdere verenigingen. Heidsjer Tref is binnenkort aan groot onderhoud toe, waarbij het onduidelijk is of de stichting in staat is om die kosten te dragen.

Kerkrade West FC

De FC Kerkrade West loopt tegen de grenzen van de capaciteit van de accommodatie aan. Door de groei van het aantal leden de afgelopen jaren is in ieder geval de kleed- en wasaccommodatie te klein en is er

parkeerproblematiek. De vereniging geeft zelf ook aan dat er te weinig velden zijn. De normen van de KNVB spreken dat echter tegen.

Socio-project

De Harmonie Sint Caecilia Eygelshoven repeteert in de sporthal van het Socio-project. Dit is een zeer grote zaal die, voor repetities, sfeer mist. De harmonie zou het liefst repeteren in een repetitieruimte van circa 150 m² (multifunctioneel) die meer sfeer heeft en beter is ingericht voor musiceren.

TCK '54

TCK '54 is als één van de weinige tennisverenigingen in Nederland de afgelopen jaren behoorlijk gegroeid. Die groei is zodanig geweest dat de vereniging inmiddels een tekort heeft aan tennisbanen (ook volgens de normen van de KNLTB). Binnenkort zal het College van B&W een besluit nemen over de mogelijke uitbreiding van het aantal banen.

't Westhoes

Over het algemeen is de tevredenheid over 't Westhoes onder de gebruikers groot. Er is slechts één punt dat regelmatig in de gesprekken terugkwam, de akoestiek van de grote zaal. Het betreft met name de mate waarin het geluid vanaf het podium de grote zaal inkomt.

Wieëtsjaf

De repetitieruimte in de Wieëtsjaf is eigenlijk te klein en de klimaatbehandeling voldoet niet. Ook is er regelmatig sprake van geluid vanuit het restaurantdeel naar de repetitieruimte.

RESULTATEN VITALITEITSTOOL

Met de vitaliteitstool is de verenigingen ook gevraagd naar de tevredenheid over de accommodatie. In de volgende tabel treft u de scores aan. De verenigingen die ontevreden zijn, zijn nagenoeg dezelfde als in de figuren 2 en 3 zijn weergegeven. In de bijlagen zijn de toelichtingen op de scores opgenomen die de verenigingen hebben ingevuld.

Tabel 2: Tevredenheid verenigingen over de huidige accommodatie.

	Tevreden over accommodatie		Accommodatie voldoet aan behoeften	
	cultuur	sport	cultuur	sport
zeer oneens	1	3	1	3
oneens	2	1	1	0
neutraal	2	2	2	4
eens	4	5	5	4
zeer eens	2	4	2	4

DE BIJVANGST

Tijdens de gesprekken hebben enkele verenigingen nog opmerkingen geplaatst bij de wijze waarop de accommodaties worden beheerd en geëxploiteerd. Daarbij geldt dat de tevredenheid over beheer en exploitatie over het algemeen groot is. Er zijn echter twee punten van kritiek ingebracht die in deze rapportage benoemd moeten worden:

- Optisport: De firma Optisport beheert en exploiteert de binnensportaccommodaties in Kerkrade. Een aantal verenigingen heeft ingebracht dat de dienstverlening van en de communicatie met deze partij voor verbetering vatbaar is.
- Coöperatie Maatschappelijke Voorzieningen Kerkrade: Deze instelling beheert en exploiteert vier gemeenschapshuizen in Kerkrade. De gebruikers zijn tevreden over de dienstverlening, maar minder tevreden over de communicatie.

2.4 SAMENVATTEND

In totaal hebben 26 verenigingen de vragenlijst 'Vitaliteitstool' ingevuld en hebben met 31 verengingen gesprekken plaatsgevonden. Daaruit is het volgende beeld naar voren gekomen:

- Het gaat over het algemeen redelijk tot goed met de verenigingen in Kerkrade. Het merendeel van de verenigingen is levensvatbaar. Van slechts 4 verenigingen staat het voortbestaan op korte termijn op het spel.
- De verenigingen zijn over het algemeen behoorlijk tevreden over hun huisvesting. Dat neemt niet weg dat er voor zes verenigingen op korte termijn een oplossing gevonden moet worden voor hun huisvesting (Achilles-Top, Scouting Gregor Brokamp, Harmonie Sint Gregorius, Harmonie Philomena en Chevremonts Mannenkoor). Voor ongeveer 10 verenigingen geldt dat verbetering aan de accommodatie wenselijk zijn, zij het dat die verbeteringen minder urgent zijn (maar wel nodig).

3 DE OPLOSSINGEN

3.1 INLEIDING

In het vorige hoofdstuk is een beeld gegeven over de huisvestingsbehoefte van de Kerkraadse verenigingen en de knelpunten op het gebied van huisvesting. In dit hoofdstuk worden de oplossingen voor de huisvestingsproblemen weergegeven. Het hoofdstuk begint met de uitgangspunten die aan de basis hebben gestaan van de oplossingen. Daarna worden, per gebied, de oplossingen en mogelijke alternatieven beschreven.

3.2 UITGANGSPUNTEN

De volgende uitganspunten zijn richtinggevend geweest bij de ontwikkeling van de huisvestingsoplossingen voor de Kerkraadse verenigingen.

MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE CENTRAAL

Met het onderzoek naar de gemeenschapshuizen is een typering gemaakt van de maatschappelijke opgave in de verschillende wijken en buurten van Kerkrade. Sterk samengevat (Bron: Sofie Verbindt, Dashboard Sociaal Domein):

- Buurten met een zeer grote maatschappelijke opgave: Chevremont, Erenstein, Eygelshoven-Kom, Heilust en Rolduckereveld. 25% van de inwoners van Kerkrade is woonachtig in deze buurten.
- Buurten met een grote maatschappelijke opgave: Bleijerheide, Holz, Kerkrade Centrum, Nulland en Spekholzerheide. In deze wijken woont 38% van de Kerkradenaren.
- Buurten met een gemiddelde tot lage opgave: Gracht, Haanrade, Hopel, Kaalheide, Terwinselen, Vink en Waubacherveld (36% van de inwoners van Kerkrade).

Het belang van maatschappelijke voorzieningen, de functie die deze voorzieningen vervullen en de vraag/behoefte naar voorzieningen verschilt per type buurt. In de basis geldt:

- Het belang van maatschappelijke voorzieningen en de vraag/behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zijn het grootst in de buurten met een zeer grote maatschappelijke opgave. Juist in deze buurten zijn de inwoners vooral aangewezen op maatschappelijke accommodaties voor hun vrijetijdsbesteding, voor informatie en voor hulpverlening. Dit houdt niet in dat de accommodaties in andere buurten niet belangrijk zijn, maar de betekenis is van een andere orde.
- In de buurten met een zeer grote maatschappelijke opgave is het wenselijk dat verschillende voorzieningen zoveel als mogelijk onder één dak of binnen één ruimtelijk gebied worden gehuisvest. De maatschappelijke problemen in deze buurten zijn zodanig dat die problemen niet vanuit bewegen, cultuur, onderwijs, sport, welzijn of zorg afzonderlijk kunnen worden opgelost. Die problemen kunnen alleen het hoofd worden geboden als deze domeinen samenwerken en idealiter ook samenhangend worden gehuisvest.

Bij de ontwikkeling van oplossingen voor huisvestingsproblemen is om deze redenen geprobeerd om het voorzieningenaanbod in de buurten met de grote tot zeer grote opgaves zoveel als mogelijk intact te laten. Ook is in die buurten geprobeerd om, als verandering van accommodaties nodig is, zoveel als mogelijk uit te gaan van bundeling en clustering.

CLUSTEREN EN SAMENHANG

In het vorige hoofdstuk is vermeld dat de 31 verenigingen in 27 verschillende accommodaties zijn gehuisvest. Dit geeft een beeld van een sterk versnipperd aanbod van standalone, monofunctionele accommodaties in Kerkrade. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat deze 27 accommodaties niet alle accommodaties in Kerkrade zijn. Er zijn bijvoorbeeld nog vele buurtsteunpunten, huiskamers en binnensportaccommodaties.

Dit gegeven, gecombineerd met resultaten van eerdere onderzoeken (bijvoorbeeld het onderzoek naar de gemeenschapshuizen) geven een beeld van een overdaad aan versnipperde accommodaties, die vaak mondjesmaat bezet zijn.

Het is wenselijk dat het accommodatieaanbod in Kerkrade zich meer beweegt naar multifunctionele, geclusterde accommodaties, waar meerdere gebruikers, vanuit meerdere domeinen, gezamenlijk worden gehuisvest. Deze beweging van clusteren en samenhang is wenselijk vanwege:

- Inhoudelijk motief: Het is al eerder vermeld, maar in veel buurten in Kerkrade is de maatschappelijke opgave groot. In die buurten is het wenselijk dat verenigingen en instellingen vanuit verschillende domeinen (bewegen, cultuur, onderwijs, welzijn en zorg) in samenhang worden gehuivest, zodat zij gezamenlijk effectiever kunnen zijn dan elk afzonderlijk.
- Beheer en exploitatie: Mede vanwege het grote aanbod van accommodaties is de bezetting in vele gevallen mondjesmaat. Dat leidt direct tot exploitatieproblemen en daardoor problemen in de continuiteit.

Kortom, Kerkrade heeft geen behoefte aan meer accommodaties, maar vooral aan betere accommodaties die beter zijn afgestemd op de aard en de omvang van de vraag/behoefte. Bij het vinden van oplossingen voor de huisvestingsproblemen is dit, voor zover mogelijk, als uitgangspunt meegenomen.

BELEID GEMEENSCHAPSHUIZEN

De gemeente Kerkrade heeft in mei 2024 nieuw beleid voor de gemeenschapshuizen vastgesteld. Kern van dit beleid is:

- Er zijn en blijven zes gemeenschapshuizen in Kerkrade aanwezig. Er is onvoldoende behoefte en noodzaak om het aanbod aan gemeenschapshuizen uit te breiden.
- Twee van de zes gemeenschapshuizen functioneren min of meer zelfstandig en blijven ook in de toekomst min of meer zelfstandig functioneren (Sjtaater Hoes en Socio-project).
- De gemeente Kerkrade heeft een actieve rol richting de overige vier gemeenschapshuizen (Catharinahoes, Patronaat, Sjevemethoes en Westhoes). Dat houdt in dat gebruik, rooster en wijze van beheren van deze gemeenschapshuizen volledig wordt gericht op de maatschappelijke opgave in de gebieden waar zij liggen.
- Voor het Sjevemethoes en voor ’t Westhoes is deze beleidslijn min of meer een voortzetting van het beleid dat de gemeente de afgelopen jaren heeft gevoerd.
- Voor Catharinahoes en voor Patronaat betekent dit dat de gemeente stevig gaat inzetten op het versterken van de maatschappelijke functie van deze accommodaties.
- De gemeente gaat dus actief beleid voeren om meer maatschappelijke gebruikers in de gemeenschapshuizen te huisvesten, vooral in Catharinahoes en Patronaat.

Deze beleidslijn is ook als uitgangspunt gehanteerd bij het vinden van huisvestingsoplossingen.

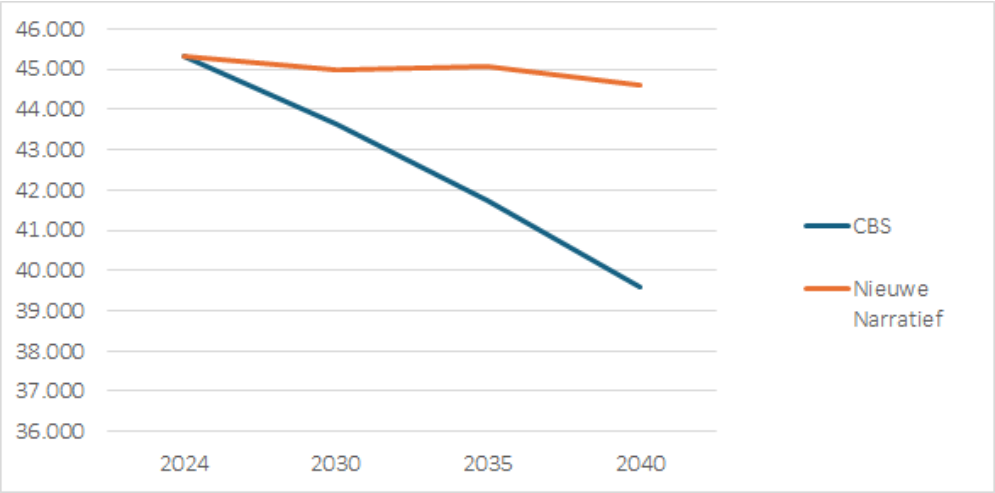
BEVOLKINGSPROGNOSE

Vanzelfsprekend is ook de te verwachten bevolkingsontwikkeling als uitgangspunt meegenomen. Immers, de huisvestingsoplossingen moeten ook voor de toekomst soelaas bieden.

Daarbij geldt dat er een verschil is tussen enerzijds de ‘officiële’ prognoses van CBS/PBL en anderzijds de ambities en verwachtingen van de Parkstad gemeenten (nieuwe narratief). De CBS-prognose laat voor de komende 15 jaar een stevige krimp van de bevolking van Kerkrade zien, gekoppeld aan een verdere vergrijzing. Het nieuwe narratief daarentegen gaat uit van een min of meer gelijkblijvend of wellicht groeiend inwonersaantal.

Wij hebben een inschatting gemaakt van de te verwachten bevolkingsontwikkeling binnen het nieuwe narratief. Dit is dus een inschatting van ons en zeker geen prognose die zondermeer kan gelden als deugdelijke onderbouwing voor toekomstige ontwikkelingen in Kerkrade. Binnen onze inschatting zal het aantal senioren min of meer gelijk zijn aan de CBS-prognose, maar de andere leeftijdsgroepen zullen in aantal toenemen. In de volgende figuur is de bevolkingsontwikkeling volgens de CBS/PBL prognose en onze inschatting van het nieuwe narratief weergegeven.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Kerkrade volgens twee prognoses.



In bijlagen zijn de details van zowel de CBS-prognose als onze inschatting van de bevolkingsontwikkeling volgens het nieuwe narratief opgenomen. Voor beide prognoses hebben wij vervolgens een raming gemaakt van de te verwachten behoefte aan maatschappelijke accommodaties. Sterk samengevat:

- CBS/PBL prognose: Als deze prognose werkelijkheid wordt dan ontwikkelt de vraag/behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zich hoogstwaarschijnlijk als volgt:
  - Sociaal-culturele accommodaties/gemeenschapshuizen: De vraag/behoefte aan dit type accommodaties zal in dat geval de komende 15 jaar met ongeveer 10% krimpen.
  - Binnen- en buitensport: De vraag/behoefte aan binnen- en buitensportaccommodaties zal de komende 15 jaar met ongeveer 20% krimpen.
- Nieuwe narratief: Als de bevolking min of meer op peil blijft, dan ontwikkelt de vraag/behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zich hoogstwaarschijnlijk als volgt:
  - Sociaal-culturele accommodaties/gemeenschapshuizen: De vraag/behoefte aan dit type accommodaties zal in dat geval min of meer gelijk blijven.
  - Binnen- en buitensport: De vraag/behoefte aan binnen- en buitensportaccommodaties zal de komende 15 jaar met ongeveer 10% krimpen.

Dit houdt in dat de vraag/behoefte in ieder geval niet zal stijgen. Alleen in het gunstige scenario blijft de vraag/behoefte ongeveer op peil. Dit versterkt de lijn dat Kerkrade geen behoefte heeft aan meer accommodatie, maar waarschijnlijk aan minder.

SAMENVATTEND

De uitgangspunten die centraal hebben gestaan bij de ontwikkeling van de huisvestingsoplossingen van de verenigingen zijn:

- De maatschappelijke opgave in de wijken en buurten is leidend voor de aard, de omvang en de prioriteitsstellig van de oplossingen.
- Samenhang en clustering van accommodaties zijn leidende principes om te komen tot toekomstbestendige accommodaties.
- Het beleid gemeenschapshuizen is als richtsnoer aangehouden.
- Voor het bepalen van de toekomstige behoefte aan accommodaties is een bandbreedte aangehouden, gebaseerd op twee uiteenlopende bevolkingsprognoses (CBS/PBL enerzijds, nieuwe narratief anderzijds).

3.3 CHEVREMONT E.O.

In en rondom Chevremont zijn er enkele huisvestingsproblemen die op korte termijn om een oplossing vragen. Dat zijn:

- De kleed- en wasruimten van VV Chevremont.
- Repetitieruimte voor Philomena en Chevremonts Mannenkoor.

Om deze problemen op te lossen zijn de volgende accommodaties nodig:

- Een kleed- en wasaccommodatie voor VV Chevremont die bestaat uit 6 kleed- en wasruimten (waarvan 2 extra groot uitgevoerd zodat dubbel gebruik mogelijk wordt), EHBO-/massageruimte, ruimte voor scheidsrechters en opslag. In totaal is een accommodatie nodig van ongeveer 425 m². De kantine van VV Chevremont is nog in goede staat, dus deze accommodatie kan ongewijzigd behouden blijven.
- Een repetitieruimte met een oppervlakte van circa 125 tot 150 m², met voldoende hoogte (ongeveer 4 meter in verband met akoestiek) en opslagruimte. De accommodatie moet ook beschikken over een ontmoetingsruimte/horecavoorziening.

DE VOORGESTELDE OPLOSSING

Wij stellen de volgende ingrepen voor om de huisvestingsproblemen op te lossen:

Vervangende nieuwbouw kleed-/wasaccommodatie VV Chevremont

Voorgesteld wordt om een nieuwe kleed-/wasaccommodatie te realiseren op de plaats van de huidige kleed- en wasaccommodatie van VV Chevremont. Deze kleed- en wasaccommodatie bevat de voorzieningen die in de vorige alinea zijn weergegeven. Argumenten voor vervangende nieuwbouw zijn:

- De huidige accommodatie verkeert in een dusdanige slechte technische staat dat vervangende nieuwbouw op korte termijn onontkoombaar is. Renoveren van de bestaande kleed- en wasruimten is niet mogelijk.
- De voetbalvereniging heeft op dit moment en in de voorzienbare toekomst voldoende leden om levensvatbaar te zijn.
- Chevremont is een wijk met een zeer grote maatschappelijke opgave. Het behoud van voorzieningen in deze wijk is dus van groot belang.

Huisvesting van Chevremonts Mannenkoor en Philomena in Sjevemethoes

In de wijk Chevremont ligt de accommodatie het Sjevemethoes. De accommodatie is een voormalige kerk en heeft een monumentale status. Het Sjevemethoes kent overdag een zeer goede bezetting, maar in de avonduren wordt er slechts beperkt gebruik van gemaakt. Er zijn goede argumenten om de beide verenigingen in het Sjevemethoes te huisvesten, zoals:

- De kerkzaal is voldoende groot voor de repetities van het mannenkoor en de harmonie en deze zaal heeft bovendien goede akoestische eigenschappen.
- De bezetting van het Sjevemethoes biedt volop ruimte voor de beide verenigingen.
- Huisvesting van de verenigingen in het Sjevemethoes is ook volledig in lijn met het beleid gemeenschapshuizen.
- De verenigingen worden gehuisvest in de wijk waar zij de meeste binding mee hebben.

Huisvesting in het Sjevemethoes is kortom een voor de hand liggende oplossing. Daarbij geldt echter dat de accommodatie onvoldoende geluid geïsoleerd is. De repetities (vooral die van de harmonie) leiden tot het overschrijden van de geluidsnormen met 25 decibel. Het treffen van geluidsisolerende maatregelen is niet mogelijk. De afgelopen periode is uitvoerig onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het isoleren van het Sjevemethoes. De conclusie is dat, gegeven de monumentale eigenschappen van het pand, het praktisch niet mogelijk is om geluidsisolerende maatregelen te treffen.

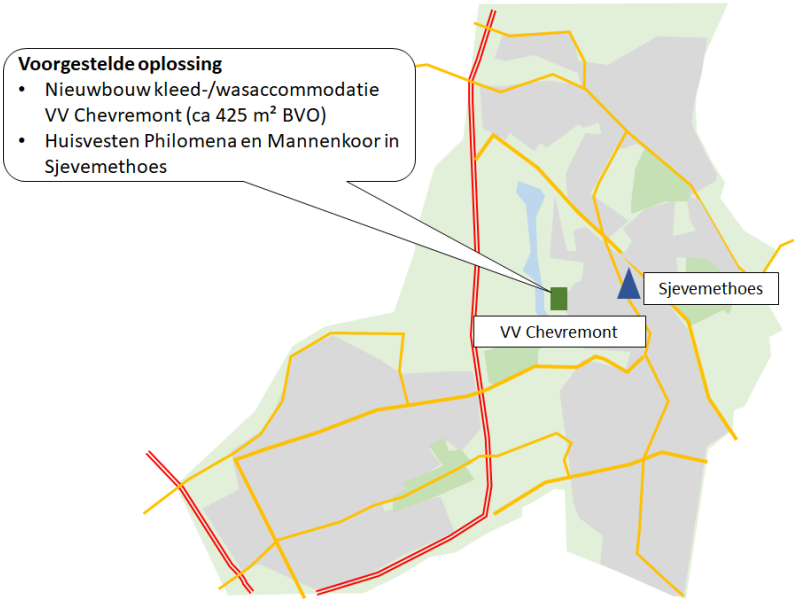
Om huisvesting van de beide verenigingen toch mogelijk te maken wordt voorgesteld om gebruik te gaan maken van de uitzonderingsmogelijkheid die de APV biedt. Het is mogelijk om, in het geval van niet versterkte muziek,

meer geluidsoverlast toe te staan, zij het met een maximum van 17 uur per week. De duur van de repetities van de beide verenigingen tezamen komt niet in de buurt van deze 17 uur.

Kortom, voorgesteld wordt om in te zetten op huisvesting van Philomena en mannenkoor in het Sjevemethoes. Daarbij moeten nog de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Er zijn weinig parkeerplaatsen beschikbaar bij het Sjevemhoes.
- Er is sprake van een beperkte horecavoorziening in de accommodatie. Uitbreiding van de horecavoorziening is niet mogelijk zonder forse investeringen aan installaties. Beide verenigingen hebben aangegeven dat zij geen uitbreiding van de horeca wensen.
- De opslagruimte in het Sjevemethoes moet worden uitgebreid om huisvesting van harmonie en mannenkoor mogelijk te maken.

Figuur 5: Voorgestelde oplossing Chevremont.



DE ALTERNATIEVEN

Er zijn ook andere mogelijkheden om de huisvestingsproblemen in Chevremont op te lossen. Dat zijn:

Huisvesting van Chevremonts Mannenkoor en Philomena in Catharinahoes

Het is ook goed mogelijk om deze verenigingen huisvesting te bieden in het Catharinahoes. Deze accommodatie beschikt over een repetitiezaal die voldoet aan de wensen van de verenigingen, biedt opslagruimte, een horecavoorziening en goede bereikbaarheid/parkeervoorzienig.

Argumenten om voor deze oplossing te kiezen zijn:

- Zoals eerder vermeld, het Catharinhoes beschikt over alle voorzieningen die deze verenigingen nodig hebben.
- Huisvesting van de verenigingen in het Catharinhoes leidt niet tot extra investeringen.
- Huisvesting in het Catharinahoes leidt tot een betere bezetting van deze accommodatie en is volledig in lijn met het beleid gemeenschapshuizen.

Een belangrijk nadeel van het Catharinahoes is echter de ligging. In dat geval worden de verenigingen niet gehuisvest in Chevremont, terwijl zij een stevige binding hebben met die wijk. Ook geldt dat juist in Chevremont behoud van voorzieningen van groot belang is. Daarom is niet gekozen voor deze optie.

Brede Maatschappelijke Voorziening Chevremont

Een tweede alternatief is de ontwikkeling van een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) Chevremont, In dit alternatief wordt op of rond het voetbalcomplex een nieuw kleed-/clubgebouw gerealiseerd, in combinatie met een repetitieruimte voor mannenkoor en harmonie. In dat geval worden de beide accommodaties van voetbalvereniging (zowel kantine als kleed- en wasaccommodatie) gesloopt en vervangen door een BMV, inclusief een repetitieruimte.

De voordelen van deze variant zijn:

- Bundeling van meerdere maatschappelijke voorzieningen.
- Een goede oplossing voor de harmonie, mannenkoor en voetbalvereniging.
- Huisvesting in de wijk waar men de meeste binding mee heeft.

Belangrijke nadelen zijn:

- De investering is zeer hoog.
- De bezetting van de repetitieruimte zal mondjesmaat zijn (aantal avonden per week). Verhogen van de bezetting zal naar alle waarschijnlijkheid ten koste gaan van de bezetting van het Sjevemethoes.
- Het is niet nodig om in Kerkrade extra repetitieruimte te bouwen. Er is meer dan voldoende repetitieruimte in de bestaande accommodaties.
- Deze variant is niet in lijn met het beleid gemeenschapshuizen.

Gegeven deze nadelen, raden wij de realisatie van de BMV Chevremont af.

3.4 HAANRADE E.O.

Ook in dit gebied is sprake van een aantal stevige huisvestingsproblemen en van ontwikkelingen die gevolgen hebben voor huisvesting van verenigingen. Dat zijn:

- De kleed- en wasaccommodatie van Sporting HAC. Deze verkeren in een matige staat van onderhoud en de installaties zijn zodanig dat er sprake is van een legionella probleem.
- De scoutingvereniging Gregor Brokamp die vervangende huisvesting nodig heeft als gevolg van woningbouwontwikkeling.
- De harmonie Sint Gregorius die op zoek is naar accommodatie vanwege de hoogstwaarschijnlijke beëindiging van de exploitatie van ’t Trefpunt.

Om deze problemen op te lossen zijn de volgende accommodaties/ingrepen nodig:

- Renovatie van de kleed- en wasruimten van Sporting HAC.
- Realisatie van een scoutingaccommodatie van ongeveer 400 tot 500 vierkante meter, die voldoet aan de wensen van de vereniging.
- Een repetitieruimte met een oppervlakte van circa 125 tot 150 m², met voldoende hoogte (ongeveer 4 meter in verband met akoestiek) en opslagruimte. De accommodatie moet ook beschikken over een ontmoetingsruimte/horecavoorziening.

DE VOORGESTELDE OPLOSSING

Wij stellen de volgende ingrepen voor om de huisvestingsproblemen op te lossen:

Renovatie van kleed- en wasaccommodatie Sporting HAC

Voorgesteld wordt om de kleed- en wasaccommodatie van Sporting HAC te renoveren. Dit houdt in dat installaties, leidingen en tegelwerk worden vervangen en groot onderhoud wordt gepleegd. De kantine wordt ongemoeid gelaten omdat dit deel van de accommodatie in goede staat verkeert. Door deze ingreep wordt de levensduur van het totale kleed-/clubgebouw (inclusief kantine) met 15 tot 20 jaar verlengd. Wij kiezen voor deze variant omdat:

- De vereniging heeft nu en in de voorzienbare toekomst waarschijnlijk voldoende leden om de investering te rechtvaardigen.
- De accommodatie kan ook huisvesting bieden aan enkele andere verenigingen uit Haanrade (in de kantine). De voetbalvereniging staat daar (meer dan) open voor.
- De omvang van de investering is verdedigbaar, zeker in vergelijking tot alternatieven.

Renovatie en uitbreiding Berenbos voor Scouting Gregor Brokamp

In de buurt van de huidige accommodatie van Gregor Brokamp is de accommodatie Berenbos gelegen. Deze accommodatie is in principe goed geschikt te maken voor de scouting, zij het niet zonder een ingrijpende renovatie en uitbreiding. Na die renovatie zal sprake zijn van een accommodatie die voldoet aan de wensen van de vereniging en ideaal gelegen is (buitengebied). De ligging (buitengebied en bereikbaar voor de leden) in combinatie met hergebruik van bestaande accommodatie (geen extra vierkante meters) zijn argumenten om te kiezen voor deze variant. Bovendien geldt dat de Gregor Brokamp een (meer dan) levensvatbare vereniging is.

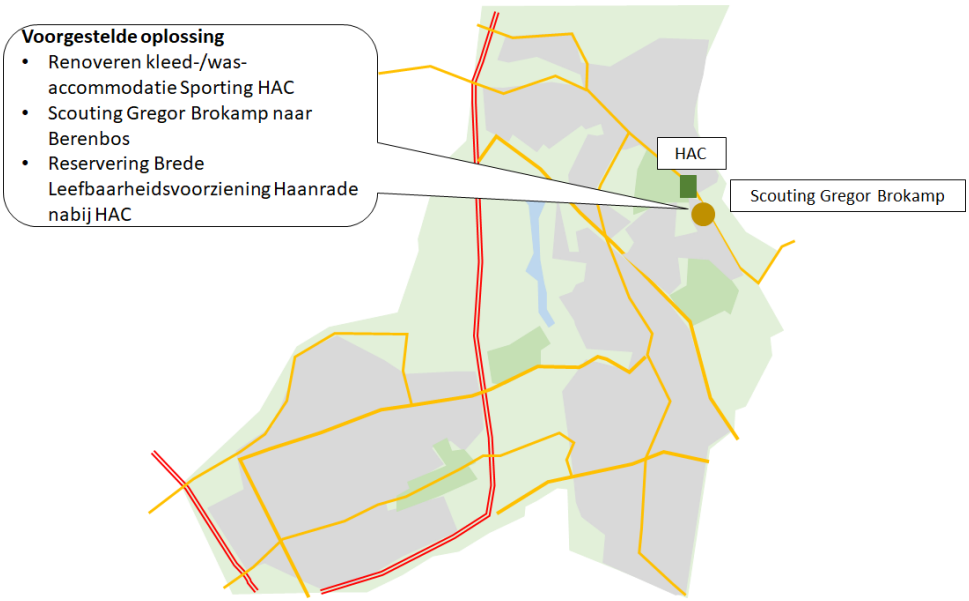
Reservering Brede Wijkvoorziening Haanrade

Het voorzieningenniveau in Haanrade dreigt te verschralen. Scouting Gregor Brokamp krijgt weliswaar goede huisvesting, maar verdwijnt uit de wijk. De verwachting is dat binnenkort 't Trefpunt en Oad Haander worden gesloten. In dat geval resteert nog uitsluitend de voetbalvereniging, kan de Harmonie Sint Gregorius niet langer gevestigd blijven in Haanrade en is er voor andere groepen (waaronder de senioren) ook geen voorziening meer in de buurt aanwezig.

De gemeente Kerkrade vindt dit geen wenselijke ontwikkeling en zet daarom in op de totstandkoming van een Brede Leefbaarheidsvoorziening Haanrade. De gedachte is om het komende jaar de aard en omvang van een dergelijke voorziening nader te bepalen, in combinatie met het kleed-/clubgebouw van Sporting HAC. Op die manier vindt clustering van voorzieningen plaats in deze buurt.

De exacte omvang van de investering is nu nog niet te bepalen. Het is om die reden dat in deze rapportage een reservering wordt opgenomen. Na verdere uitwerking van de gedachte van een brede leefbaarheidsvoorziening kan het definitieve bedrag worden bepaald.

Figuur 6: Voorgestelde oplossing Haanrade.



DE ALTERNATIEVEN

Er zijn ook andere mogelijkheden om de huisvestingsproblemen in Haanrade op te lossen. Dat zijn:

Sint Gregorius naar Catharinahoes, Patronaat of Sjevemethoes

De harmonie Sint Gregorius blijft het liefst gehuisvest in Haanrade, maar leek in eerste instantie ook bereid om te verhuizen naar een accommodatie buiten Haanrade. Dit mede omdat het aandeel van de leden dat niet afkomstig is uit Haanrade e.o. de afgelopen jaren is toegenomen. De leden zijn inmiddels afkomstig uit geheel Kerkrade. Echter, in de loop dan dit project heeft de harmonie het standpunt gewijzigd en pleit nu voor huisvesting binnen de kern Haanrade. Randvoorwaarde is vanzelfsprekend een repetitieruimte die voldoet aan alle wensen.

Het is desondanks mogelijk om de vereniging te huisvesten in bijvoorbeeld het Catharinahoes, het Patronaat of het Sjevemethoes. Voordelen zijn:

- De huisvesting kan snel worden georganiseerd. In al deze accommodaties is ruimte op de vaste repetitieavond van de vereniging.
- De investeringen zijn beperkt (opslagruimte).
- De oplossing is in lijn met het beleid gemeenschapshuizen.

Deze oplossing heeft echter niet de voorkeur omdat:

- De vereniging heeft de voorkeur om in Haanrade gehuisvest te blijven.
- Het voorzieningenaanbod in Haanrade dreigt te verschralen als geen vervangende huisvesting voor de harmonie in de wijk zelf wordt geboden.
- Als aan of nabij het kleed-/clubgebouw van Sporting HAC een ruimte wordt toegevoegd voor de harmonie, blijft een voorziening in Haanrade behouden. Bovendien is in dat geval ook sprake van bundeling/clustering van voorzieningen.

Aankoop en vervangende nieuwbouw ’t Trefpunt

Het is mogelijk dat de gemeente Kerkrade ’t Trefpunt koopt van de huidige eigenaar/exploitant. De technische staat van deze accommodatie is zodanig dat renovatie eigenlijk nauwelijks nog mogelijk is. In dat geval zal deels vervangende nieuwbouw moeten plaatsvinden. Deze vervangende nieuwbouw zal bestaan uit een multifunctionele repetitieruimte voor Harmonie Sint Gregorius, die overdag ook kan worden gebruikt voor dagactiviteiten voor senioren. Verder zijn een horeca/ontmoetingsruimte nodig en opslagruimte. Het vloeroppervlak zal ongeveer 430 m² bedragen. Als de accommodatie ook geschikt moet worden voor uitvoeringen dan zal ongeveer 250 m² extra toegevoegd moeten worden.

Voordelen van deze variant zijn het behoud van deze accommodatie voor Haanrade en behoud van de harmonie voor deze gemeenschap. Nadelen zijn:

- De investering is fors te noemen. Aankoop, renovatie en deels vervangende nieuwbouw leiden tot een hoge investering.
- Er zal sprake zijn van een jaarlijks exploitatietekort. Het is nauwelijks te verwachten dat een exploitant gevonden kan worden voor deze accommodatie, waardoor beheer en exploitatie moet worden toevertrouwd aan de Cooperatie Maatschappelijke Voorzieningen Kerkrade (die ook Catharinahoes, Patronaat, Sjevemethoes en Westhoes exploiteert).
- De variant is in strijd met het beleid gemeenschapshuizen. Dat beleid beoogt nu juist het versterken van het gebruik van de bestaande gemeenschapshuizen in plaats van uitbreiding van het aanbod van gemeenschapshuizen.
- Er zijn goede andere oplossingen voorhanden (brede wijkvoorziening i.c.m. kantine Sporting HAC, gemeenschapshuizen).

Gegeven deze argumenten raden wij de aankoop en vervangende nieuwbouw van ’t Trefpunt af. Wij hebben overigens ook onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden van huisvesting van de harmonie in de leegstaande

kerk in Haanrade of in het aangrenzende pand (voormalig buurthuis). Ook voor deze opties geldt dat de investeringen niet in verhouding staan tot de maatschappelijke functie.

Nieuwe Multifunctionele Accommodatie Haanrade

Een andere variant is de realisatie van een Brede Maatschappelijke Voorziening in Haanrade. In dat geval wordt, in en rondom het kleed-/clubgebouw van Sporting HAC een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. Dat gebeurt door:

- Renovatie van de kleed- en wasaccommodatie.
- Toevoeging van een repetitieruimte, grenzend aan de kantine.
- Realisatie van een nieuw scoutinggebouw.

Voordelen van deze variant is de bundeling van alle voorzieningen in Haanrade e.o. in één accommodatie. Het nadeel is de investering. Realisatie van deze accommodatie brengt een grote investering met zich mee. De omvang van deze investering is het belangrijkste argument om deze variant af te raden.

Sporting HAC heeft overigens nog een extra alternatief naar voren gebracht. Dat extra alternatief behelst ook een Multifunctionele Accommodatie voor Haanrade, maar dan op het zogenaamde 'tussenveld' op de accommodatie. Voordelen van dit alternatief zijn het oplossen van geluidsoverlast voor omliggende woningen en wellicht betere mogelijkheden voor verduurzaming. De kosten voor dit alternatief zijn afhankelijk van de mate waarin de bestaande accommodatie gehandhaafd blijft en de mate waarin nieuwbouw plaatsvindt.

3.5 KERKRADE WEST

In Kerkrade West spelen de volgende huisvestingsproblemen:

- Het kleed-/clubgebouw van Achilles-Top verkeert in zeer slechte staat en is dringend aan vervanging toe.
- Het tekort aan kleed- en wasruimten en opslagruimte bij FC Kerkrade West.
- Het tekort aan tennisbanen bij TCK '54.
- De wens/noodzaak om binnen afzienbare tijd de Heidsjer Tref te verduurzamen en groot onderhoud te plegen.

Om deze problemen op te lossen zijn de volgende accommodaties/ingrepen nodig:

- Een nieuw kleed-/clubgebouw voor Achilles-Top bestaande uit twee kleed- en wasruimten, EHBO, krachthonk, opslag, wedstrijdsecretariaat en kantineruimte met een totaal oppervlakte van circa 400 m².
- Twee XL-kleed- en wasruimten (dubbel gebruik) en opslagruimte voor FC Kerkrade West, oppervlakte circa 175 m².
- Realisatie van twee extra tennisbanen, waarvan één ook geschikt voor pickleball.
- Mogelijk een financiële bijdrage aan de verduurzaming en onderhoud van Heidsjer Tref.

DE VOORGESTELDE OPLOSSING

Wij stellen de volgende ingrepen voor om de huisvestingsproblemen op te lossen:

Nieuwbouw kleed-/clubgebouw Achilles Top

De onderhoudstoestand van het kleed-/clubgebouw van Achilles-Top is al jaren slecht. Echter, renovatie van de accommodatie is uitgesteld omdat Achilles-Top participeert in het project Bruis. De bedoeling was dat een nieuw kleed-/clubgebouw voor de vereniging geïntegreerd zou worden in dat project.

De planvorming rond Bruis heeft echter langer geduurd dan voorzien en op dit moment is er ook geen zekerheid dat Bruis binnen afzienbare termijn gerealiseerd gaat worden. In de tussentijd is de toestand van het bestaande kleed-/clubgebouw dermate verslechterd, dat Achilles-Top niet langer kan wachten op de eventuele realisatie van Bruis. De vereniging kan bijvoorbeeld op dit moment geen wedstrijden meer organiseren, vanwege de

slechte staat van het kleed-/clubgebouw. Nog jaren wachten op nieuwe huisvesting zal hoogstwaarschijnlijk het einde van de vereniging betekenen.

Voor de zeer korte termijn wordt bekeken of Achilles-Top tijdelijk kan worden ondergebracht bij de Academy van Roda JC. Op de iets langere termijn kan het niet anders dan dat nieuwbouw voor de vereniging wordt gerealiseerd. Het is nog steeds de intentie om die nieuwbouw te koppelen aan Bruis. Echter, als niet op zeer korte termijn duidelijkheid komt over de daadwerkelijke realisatie van Bruis, dan zal een op zichzelf staand kleed-/clubgebouw voor Achilles-Top worden gerealiseerd. Voordelen/argumenten zijn:

- Renovatie van de bestaande accommodatie is geen optie.
- Gegeven de regionale functie van de vereniging mag worden verwacht dat het ledenaantal groot genoeg blijft voor een levensvatbare vereniging. De nieuwbouw zal hoogstwaarschijnlijk nog een verdere impuls geven aan de ledenaantallen.
- Achilles-Top krijgt weer de beschikking over een goed kleed-/clubgebouw en kan weer uitgroeien tot een volwaardige vereniging die ook wedstrijden organiseert.

Uitbreiding kleed-/clubgebouw FC Kerkrade West

FC Kerkrade West heeft een aantoonbaar tekort aan kleed- en wasruimten en opslagruimte. Niet alleen de vereniging zelf ervaart dit tekort, ook de normen van de KNVB geven dit aan. Voorgesteld wordt dan ook om aan de wens van FC Kerkrade te voldoen en de uitbreiding te realiseren. Voordelen/argumenten zijn:

- FC Kerkrade West is een relatief grote voetbalvereniging en de enige vereniging in Kerkrade met een doorgaande ontwikkellijn (in alle leeftijdsklassen minstens een elftal). De vereniging vervult dus een belangrijke maatschappelijke functie.
- Het aantal leden van de vereniging zal naar verwachting groot genoeg blijven om de investering te rechtvaardigen.
- Kerkrade West is een wijk waarin maatschappelijke voorzieningen van groot belang zijn.

Uitbreiding tennisbanen TCK’54

Door de groei van deze vereniging is inmiddels een tekort ontstaan aan tennisbanen. Daarnaast wil de vereniging inspelen op de groeiende populariteit van pickleball, een racketsport die bij uitstek geschikt is voor senioren. Voorgesteld wordt om het park uit te breiden met twee banen, waarvan één all weather tennisbaan en één hardcourtbaan, inclusief picketball belijning. Argumenten voor deze investering zijn:

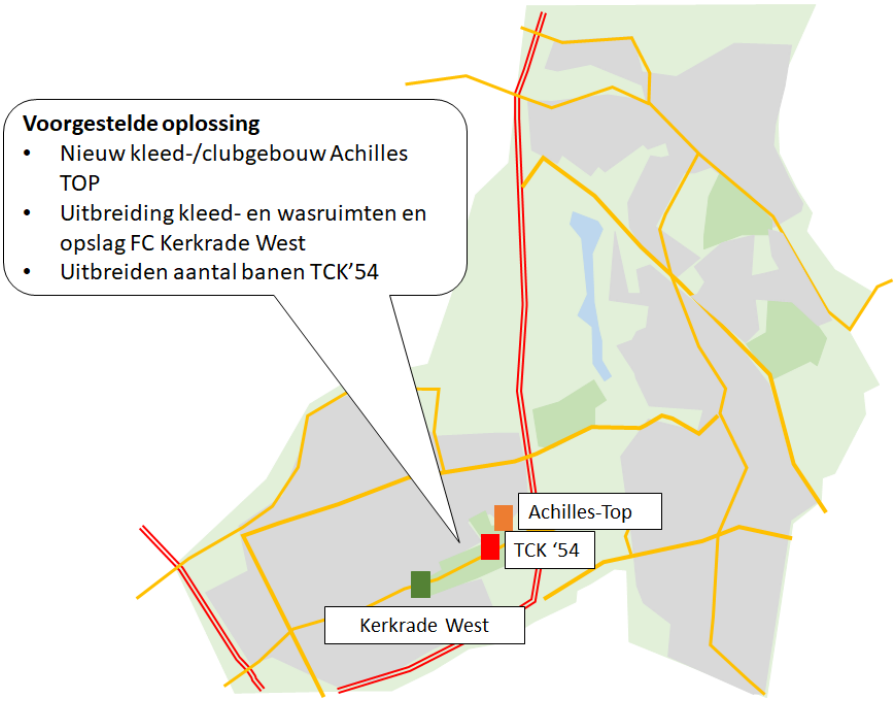
- De vereniging is de afgelopen jaren sterk gegroeid en verwacht mag worden dat het aantal leden op peil blijft.
- Door de groeiende vergrijzing is de investering in pickleball een goede investering richting de groep senioren.
- Pickleball is overigens ook voor de jeugd een goed racketsport om te techniek voor tennis te verbeteren.

Verenigingen Heidsjer Tref opvangen in Flexiforum en ’t Westhoes

De Heidsjer Tref is geen gemeentelijke accommodatie en behoort ook niet tot de zes gemeenschapshuizen van de gemeente Kerkrade. Ten tijde van de planvorming rond ’t Westhoes was het de bedoeling dat de gebruikers van Heidsjer Tref zouden verhuizen naar ’t Westhoes op het moment dat deze accommodatie haar deuren zou openen. Gaandeweg de realisatie van ’t Westhoes zijn het bestuur van de stichting die Heidsjer Tref beheert en de gebruikers van deze accommodatie van gedachten veranderd. Sindsdien wordt de Heidsjer Tref nog steeds gebruikt door enkele verenigingen

Echter, ’t Westhoes biedt nog steeds de mogelijkheid voor deze verenigingen om te verhuizen naar ’t Westhoes. Ook in Flexiforum is capaciteit beschikbaar. Er is kortom geen reden om de stichting Heidsjer Tref te ondersteunen bij verduurzaming en/of groot onderhoud. Mocht de Heidsjer Tref daarom gesloten moeten worden, dan kunnen de gebruikers moeiteloos in andere accommodaties in de wijk worden gehuisvest.

Figuur 7: Voorgestelde oplossing Kerkrade West.



DE ALTERNATIEVEN

Er zijn ook andere mogelijkheden om de huisvestingsproblemen in Kerkrade West op te lossen. Dat zijn:

Bijdragen aan renovatie en verduurzaming Heidsjer Tref

Het staat de gemeente Kerkrade vanzelfsprekend vrij om een bijdrage te leveren aan de renovatie en verduurzaming van de Heidsjer Tref. Indien de levensduur van deze accommodatie met 20 jaar verlengd moet worden, in combinatie met een stevige verduurzaming, dan is sprake van een forse investering. Wij raden dit echter af om de volgende redenen:

- Investeren in Heidsjer Tref staat haaks op het beleid voor de gemeenschapshuizen.
- Het is wenselijk dat het accommodatieaanbod meer geclusterd en minder versnipperd wordt. Investeren in de Heidsjer Tref staat daar haaks op.
- De Heidsjer Tref is niet nodig om de verenigingen adequaat te kunnen huisvesten. Er is alternatieve huisvesting in de directe omgeving (Flexiforum en Westhoes).

Vervanging natuurgrasveld door kunstgras FC Kerkrade West

FC Kerkrade West is van mening dat de capaciteit van velden onvoldoende is. Vooral bij slecht weer periodes is het natuurgrasveld onvoldoende bespeelbaar waardoor de capaciteit voor trainingen in het geding komt. De KNVB-normen geven echter aan dat de capaciteit van velden voldoende is.

Desondanks kan de gemeente overwegen om één natuurgrasveld om te vormen tot een kunstgrasveld. Wij hebben echter niet gekozen voor deze mogelijkheid omdat:

- De huidige capaciteit voldoende is volgens de KNVB-normen.
- Een dergelijke investering zouden wij vooral verantwoord vinden in combinatie met het terugdringen van het aantal sportparken in Kerkrade. Daar is op dit moment echter nog geen sprake van.

3.6 SAMENVATTEND

In dit hoofdstuk zijn de huisvestingsoplossingen voor de verenigingen in Kerkrade beschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar onze voorkeur en naar mogelijk alternatieven. Die alternatieve oplossingen hebben niet onze voorkeur vanwege:

- Hoge investeringen, zoals het geval bij de Brede Maatschappelijke Voorzieningen Chevremont en Haanrade.
- Te beperkte maatschappelijke functie, bijvoorbeeld in het geval van 't Trefpunt.
- Strijdigheid met het beleid gemeenschapshuizen bij de alternatieven voor 't Trefpunt en Heidsjer Tref.

DE RESTERENDE PROBLEMEN

Met de voorgestelde investeringen wordt een oplossing geboden voor alle urgente huisvestingsproblemen in Kerkrade. Ook wordt een oplossing geboden voor de meeste, minder urgente, huisvestingsproblemen. Voor een aantal problemen wordt (nog) geen oplossing geboden. Onderstaand de opsomming van resterende huisvestingsproblemen en de argumentatie om deze problemen op dit moment niet op te lossen:

- Repetitieruimte Sint Caecilia Eygelshoven: Er is geen oplossing voorgesteld voor deze wens omdat:
  - De harmonie is op dit moment gehuisvest in Socio-project. De huisvesting is niet ideaal, maar er is geen urgent probleem.
  - De kans is reëel dat op termijn repetitieruimte gerealiseerd kan worden in het socio-project zelf. Dat heeft om meerdere redenen de voorkeur (past bij beleid gemeenschapshuizen, versterkt socio-project).
- Repetitieruimte horecabedrijven Markt: Een aantal verenigingen repeteert in horecabedrijven aan de Markt in Kerkrade en is daar niet altijd tevreden over. Wij hebben echter geen voorstellen ontwikkeld voor vervangende huisvesting voor deze verenigingen. Vanzelfsprekend kunnen de verenigingen zelf en/of de gemeente in overleg treden met de betreffende ondernemers, maar de gemeente zal geen initiatief nemen om gebruikers/klanten van deze bedrijven alternatieven te bieden.
- Arashi Nulland: Deze accommodatie kent een vochtprobleem en is binnenkort aan onderhoud toe. De accommodatie is echter eigendom van de judoclub. Bovendien heeft de judoclub niet gevraagd om directe ondersteuning door de gemeente. De judoclub heeft uitsluitend gevraagd om een coulante houding van de gemeente op het moment dat de club (tijdelijk) de onderhoudskosten niet kan dragen.
- Scouting Eygelshoven: Voor deze scoutingvereniging geldt hetzelfde als voor Arashi Nulland. Men vraag geen directe ondersteuning, maar coulance.
- Akoestiek 't Westhoes: Voor dit knelpunt stellen wij voor nader onderzoek te doen naar de (on)mogelijkheden.

BIJDRAGE DOOR VERENIGINGEN

In deze rapportage zijn vier voorstellen gedaan voor vervangende nieuwbouw, renovatie en/of uitbreiding van kleed- en wasaccommodatie van buitensportverenigingen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat investeringen in deze accommodaties tot dusver door de gemeente als een verantwoordelijkheid van de verenigingen zelf werden gezien. In de meeste gevallen (Sporting HAC is de uitzondering) zijn de verenigingen zelf eigenaar en zelf ook verantwoordelijk voor groot onderhoud, renovatie en uitbreiding. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat voor de (meeste) verenigingen geldt dat de gemeente de accommodatie ooit heeft gerealiseerd en daarna voor een symbolisch bedrag heeft overgedragen.

In dit rapport is nog geen voorschot genomen op een eventuele bijdrage van de verenigingen zelf aan de investeringen die zijn genoemd. Als uitgangspunten voor de komende gesprekken met de verenigingen zou kunnen gelden:

- Van de vier buitensportverenigingen mag redelijkerwijs een eigen bijdrage worden verwacht.
- Andere buitensportverenigingen hebben de afgelopen jaren zelf hun accommodatie aangepast. Die verenigingen hebben daartoe in een aantal gevallen een lening bij de gemeente afgesloten.
- Als de gemeente gaat investeren in de vier buitensportaccommodaties, dan zou een vorm van compensatie, voor de verenigingen die zelf hebben geïnvesteerd, niet meer dan redelijk zijn.

NIET-GEMEENTELIJKE ACCOMMODATIES

Meerdere verenigingen in Kerkrade beschikken over een eigen accommodatie. Ook zijn er accommodaties die meerdere verenigingen huisvesten, maar desondanks geen eigendom zijn van de gemeente, maar van bijvoorbeeld een stichting. Deze stichtingen en verenigingen hechten aan het eigendom van de accommodatie en aan de onafhankelijkheid ten opzichte van de gemeente. Echter, de mogelijkheid bestaat dat deze stichtingen en verenigingen de toekomstige kosten voor groot onderhoud en/of verduurzaming niet geheel zelf kunnen dragen. In dat geval zouden zij een beroep willen doen op een vorm van gemeentelijke ondersteuning (b.v. lening). Meerdere verenigingen en stichtingen hebben gevraagd om deze passage op te nemen in dit eindrapport (zie bijlage 6).

4 PRIORITEITEN EN PLANNING

4.1 INLEIDING

In het vorige hoofdstuk zijn de oplossingen voor de huisvestingsproblemen van de verenigingen in Kerkrade besproken. Het is goed denkbaar dat de realisatie van deze voorstellen gefaseerd moet plaatsvinden. De beschikbare ambtelijke capaciteit en/of beschikbare budgetten kunnen daarvoor de aanleiding zijn.

In dit hoofdstuk wordt daarom een aanzet gegeven voor mogelijke prioriteitsstelling van alle voorstellen. Ook wordt een planning weergegeven voor het komende jaar. In dat jaar zullen de voorstellen uitgewerkt moeten worden tot uitvoeringsgerede plannen.

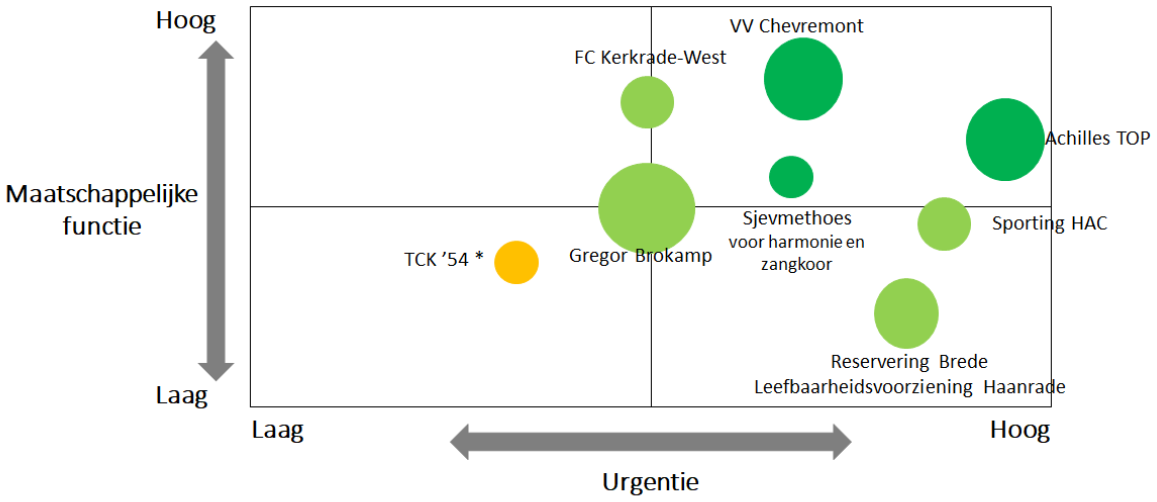
4.2 PRIORITEITEN

Alle voorstellen zijn beoordeeld op twee aspecten, te weten:

- De urgentie: Hoe urgent is de oplossing van het huisvestingsprobleem? Daarbij is gekeken naar de termijn waarbinnen een oplossing nodig is en ook naar de mate waarin de huidige huisvesting nog (enigszins) houdbaar is (zijn er bijvoorbeeld veiligheidsrisico's).
- De maatschappelijke functie: Bij dit aspect is gekeken naar het aantal leden/gebruikers dat wordt geholpen met de huisvestingsoplossing en naar de kenmerken van het verzorgingsgebied. Kort gezegd, hoe meer leden/gebruikers en hoe groter de maatschappelijke opgave, hoe hoger de maatschappelijke functie.

In de volgende figuur is het resultaat van deze beoordeling weergegeven. Elk voorstel is weergegeven in de vorm van een cirkel. De omvang van de cirkel correspondeert met de omvang van de benodigde investeringen. De kleur van de cirkel geeft de prioriteit aan (donkergroen prioriteit 1, lichtgroen prioriteit 2, oranje prioriteit 3).

Figuur 8: Aanzet tot prioriteitstelling.



* = De toplagen van de bestaande tennisbanen moeten dringend worden vervangen. Het is logisch om die werkzaamheden te combineren met uitbreiding van het aantal banen.

4.3 PLANNING

Dit is het eindrapport van het project ‘Huisvesting Verenigingen Kerkrade’. De voorstellen medio januari in procedure worden gebracht, waarna besluitvorming zal plaatsvinden in februari 2026. Onderdeel van het Raadsbesluit is de opdracht aan college en ambtelijk apparaat om de voorgestelde huisvestingsoplossingen uit te werken tot uitvoeringsgerede plannen. De ambitie is om in 2026 de meeste van de voorstellen zodanig uit te werken dat deze in 2027 kunnen worden gerealiseerd.

BIJLAGE 1: ACCOMMODATIES

Vereniging	Accommodatie
Achilles TOP	Eigen accommodatie, Parkstraat
TCK 54	Eigen accommodatie, Parkstraat
TCLE	Eigen accommodatie, Bosweg
Sporting HAC	Eigen accommodatie, Haanraderstraat
VV Chevremont	Eigen accommodatie, Kaffebergsweg
RKTSV	Eigen accommodatie, Seghemanstraat
KVC Oranje	Eigen accommodatie, Voorterstraat
LHC	Eigen accommodatie, Anselderlaan
FC Kerkrade West	Eigen accommodatie, Industriestraat
Nikanshite	Eigen accommodatie, Berenbosweg
Arashi Nulland	Eigen accommodatie, Feldbiss
Cheon Kwon	Sporthal Rolduc
Scouting Willibrod	Eigen accommodatie, Voorterstraat
Gregor Brokamp	Eigen accommodatie, Vincent van Goghplein
Scouting Eygelshoven	Eigen accommodatie, Anselderlaan
Harmonie St. Aemiliaan Bleijerheide	Patronaat
Koninklijk Harmonieorkest Kerkrade	Catharinahoes
Harmonie St. Jozef Kaalheide	‘t Westhoes
Harmonie Eygelshoven	Socio-Project
Harmonie st Gregorius	‘t Trefpunt
Koninklijke Harmonie St. Caecilia Spekholzerheide	Heidsjer Tref
Harmonie Philomena Chevremont	Oad Haander
Koninklijk Kerkraads Mannenkoor St. Lambertus	Wieëtsjaf
Vocaal Ensemble Kerkrade	Wieëtsjaf
Showkoor Nouveau Visage	Aftrap en Wieëtsjaf
Chevremonts Mannenkoor 1912	Rolduc
Mannenkoor David Spekholzerheide	Heidsjer Tref

Gemengd Koor Con Amore Kerkrade	Catharinahoes
Kerkraads Fanfareorkest	‘t Westhoes
Politiekapel Limburg	Sjtaater Hoes
Kerkraads Symfonie Orkest	Flexiforum

BIJLAGE 2: GESPREKSVERSLAGEN

Afzonderlijk bijgevoegd.

BIJLAGE 3: TEVREDENHEID OVER DE ACCOMMODATIES

Stelling: De vereniging is tevreden over de huidige accommodatie

Scores: 1 = zeer oneens, 2 = oneens, 3 = neutraal, 4 = eens, 5 = zeer eens

Score	Toelichting
2	Kleine vereniging, Kosten zijn hoog voor de huur.
4	Goed contact met beheerder, en staan wekelijks in contact met hem.
1	Noodgedwongen tijdelijk repeteren in Haanrade, ondanks dat we volgens de APV zeker tot 2027 zonder problemen mogen repeteren in Sjevemethoes. Maar in gesprek met wethouder Slangen en de heer Vat.
3	Hinder van geluidsoverlast
4	Gebouw (westhoes) is prima. Organisatie laat nog wel eens te wensen over.
3	Toekomstvastheid van zaal eigenaar is een zorg door hoge leeftijd
2	De ruimte is te klein.
5	Heidsjer Tref, goede accommodatie, beheerder zeer behulpzaam bij bijzondere activiteiten van de vereniging
5	Prima!
4	Accommodatie is mooi, akoestiek voor uitvoeringen onvoldoende
4	Huidige accommodatie is Flexiforum
1	Slecht onderhoud aan zaal, weinig poetsen, slecht / gehoor bij accommodatie beheerder
3	Slecht onderhoud en slechte verhouding met de beheerder (Optisport)
1	Complex is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen anno 2025. De locatie is naar tevredenheid.
3	Zitten met een verouderde binnenaccommodatie die niet meer geschikt is.
5	Eigen Locatie
4	Het park ligt mooi bij. Het sanitair en kantine zijn toe aan modernisering
4	nvt
1	Onze accommodatie is erg veroudert en in een zeer slechte staat
5	Nabije toekomst behoefte aan verduurzaming zoals, isolatie
4	Accommodatie voorziet in de huidige vraag en is grotendeels op orde
4	Geen
2	Gebrek aan parkeerplaatsen, kleedlokalen en velden. “Uit de voegen gegroeid”.
4	Eigen gebouw in eigen beheer, proberen het zo goed mogelijk bij te houden.
5	Gebouw voldoet aan onze wensen
5	Accommodatie voldoet aan de wensen

Stelling: De accommodatie voldoet aan de huidige en toekomstige behoeften van de vereniging.

Scores: 1 = zeer oneens, 2 = oneens, 3 = neutraal, 4 = eens, 5 = zeer eens

Score	Toelichting
3	Weten we niet ligt aan de financiële situatie
4	Onze vereniging wordt niet groter en daardoor ook niet behoefte aan een andere accomodatie
1	De repetitieruimte is zeer klein maar noodgedwongen naar Haanrade in afwachting van Sjevemethoes.
3	Wanneer er geen geluidsoverlast is
4	Huur gaat omhoog daarentegen worden de (huur)subsidies afgebouwd. Dit kan natuurlijk op middellange termijn tot grote financiële problemen lijden. En service (bezetting achter de bar als voorbeeld) zal afgeschaald worden en op het bordje van de vereniging zelf komen.
4	Vocht is wel een probleem
2	Er is geen ruimte voor expansie van de vereniging en andere activiteiten
5	Er is voor mindervaliden een traplift gemonteerd
5	Socio werkt aan alles mee en denkt mee
4	Dezelfde toelichting als hiervoor
4	Voldoet aan de huidige en toekomstige verwachtingen
3	Communicatie met zaal beheerder loopt zeer, zeer stroef. Geen feedback, en klachten worden niet opgepakt
3	Zaal voldoet in dien goed onderhoud aan onze wensen
1	In verband met ledengroei is de accommodatie niet meer toereikend. Er worden regelmatig ad-hoc maatregelen genomen om in te spelen op accommodatiebehoeften.
3	Buiten-accommodatie is vernieuwd. Binnen-accommodatie slecht.
4	Hoge onderhoudskosten voor een kleine vereniging
3	Zoals aangeven zijn bepaalde elementen, zeker voor de toekomst, aan modernisering toe. De tennisbanen zijn na 16 jaar aan vervangen toe
4	nvt
1	Door de slechte staat en leeftijd voldoet de accommodatie niet meer aan huidige maatstaven.
5	Alle noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig, leunt tegen wijk en scholen in de omgeving aan.
4	Accommodatie voorziet in de huidige vraag en is grotendeels op orde
4	Geen
1	Zie hierboven.
5	Is verduurzaamd en recent terrein opgeknapt.
5	We hebben dit gebouw in eigen beheer gebouwd en met een toekomstvisie ontworpen en gebouwd
5	Zijn bezig met uitbreidingsplannen

BIJLAGE 4: DE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

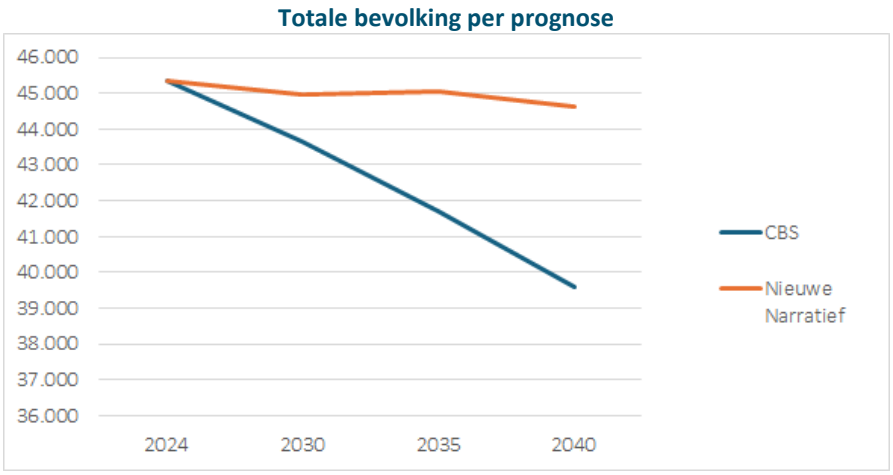
Voor de buurten in Kerkrade zijn vier opgaves benoemd, te weten:

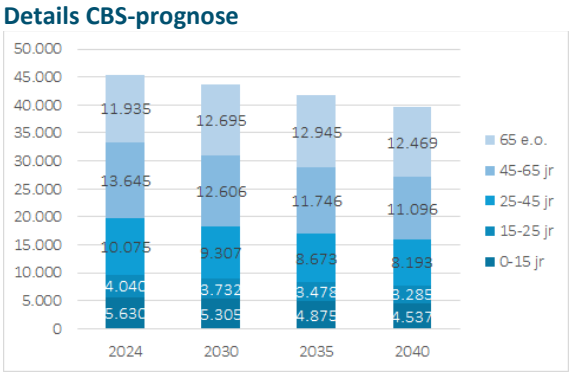
- Faciliteren: De maatschappelijke opgave in wijken en buurten die bovengemiddeld scoren, waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang en problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt. De opgave kenmerkt zich door het behouden van de goede uitgangspositie en faciliteren van de initiatieven van de inwoners.
- Samenhang en verbinden: Dit zijn de wijken en buurten waar de sociale samenhang onder druk staat of te laag is. Dat kan door veel doorstroom in de woningen, de leefstijl van de inwoners of door een snel wijzigende samenstelling van de wijk of buurt.
- Ontmoeten, vitaliteit en gezondheid: Dit is de opgave in de wijken en buurten waar grote groepen senioren woonachtig zijn. De kern van de opgave is de vitaliteit van de inwoners en voorkomen van vereenzaming.
- Activeren en participeren: Dit is de opgave in de wijken en buurten waar sprake is van grote groepen kwetsbare inwoners. De opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist inzet vanuit verschillende domeinen.

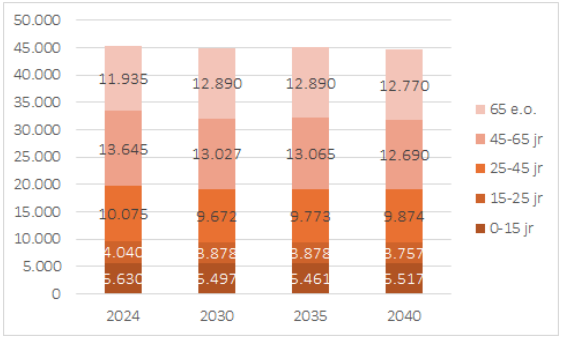
Tabel 3: Maatschappelijke opgave per buurt.

Maatschappelijke opgave	Faciliteren	Samenhang & verbinden	Ontmoeting & vitaliteit	Activeren & Participeren
Buurten	Haanrade, Hopel, Terwinselen, Vink en Waubacherveld	Bleijerheide, Eygelshoven-Kom, Gracht, Haanrade, Nulland, Kaalheide, Spekholzerheide, Terwinselen en Vink	Alle buurten van Kerkrade	Bleijerheide, Centrum, Chevremont Erenstein, Eygelshoven-kom, Gracht, Heilust, Holz, Kaalheide, Nulland, Rolduckerveld, Spekholzerheide
Fysieke gezondheid	Gezonde leefstijl, bewegen, sporten in verenigingsverband	Gezonde leefstijl, bewegen, sporten in verenigingsverband	Bewegen voor senioren, sport-/beweeg-/zorg-arrangementen, preventieprogram-ma's	Beweegstimulering, in beweging komen, leefstijlinterventie.
Mentale gezondheid	Inloop/ontmoeten	Inloop/ontmoeten	Inloop/ontmoeten	Cursussen/trainingen, maatschappelijk werk, JGZ
Sociale participatie	Vrijetijdsbesteding, verenigingsactiviteiten, sociaal contact, vrijwilligerswerk	Vrijetijdsbesteding, verenigingsactiviteiten, sociaal contact, vrijwilligerswerk, welzijnwerk	Dagvoorziening, welzijnswerk	Ontmoeten, welzijnswerk
ADL*			Eetpunt/restaurant	-
Opvoeden		Programma's rondom scholen		Opvoedings-ondersteuning, JGZ
Regie				Sociaal Team, Sociaal Raadslieden
Financiën				Budgettering, schuld-hulpverlening, Raadslieden
Werk/opleiding		Inzet in en rondom accommodaties		Stages, begeleiding, bemiddeling

BIJLAGE 5: BEVOLKINGSPROGNOSES

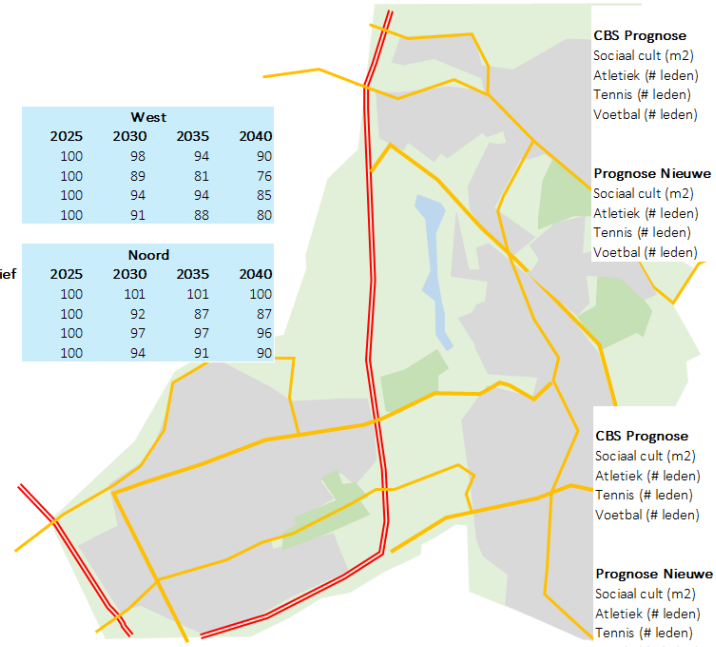






Op de volgende pagina is de inschatting van de ontwikkeling van de vraag/behoefte naar accommodaties weergegeven, per prognose. Die inschatting is weergegeven per type accommodatie door middel een indexgetal (100 = huidige behoefte).

Figuur 9: Ontwikkeling vraag/behoefte aan maatschappelijke accommodaties per wijk, per type accommodatie.



West				
CBS Prognose	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	98	94	90
Atletiek (# leden)	100	89	81	76
Tennis (# leden)	100	94	94	85
Voetbal (# leden)	100	91	88	80

Noord				
Prognose Nieuwe Narratief	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	101	101	100
Atletiek (# leden)	100	92	87	87
Tennis (# leden)	100	97	97	96
Voetbal (# leden)	100	94	91	90

Noord				
CBS Prognose	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	98	94	90
Atletiek (# leden)	100	89	80	76
Tennis (# leden)	100	94	94	84
Voetbal (# leden)	100	91	88	79

Noord				
Prognose Nieuwe Narratief	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	100	101	100
Atletiek (# leden)	100	92	87	86
Tennis (# leden)	100	96	96	96
Voetbal (# leden)	100	94	91	90

Oost				
CBS Prognose	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	98	95	91
Atletiek (# leden)	100	89	80	76
Tennis (# leden)	100	93	93	84
Voetbal (# leden)	100	90	88	79

Noord				
Prognose Nieuwe Narratief	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociaal cult (m2)	100	101	101	100
Atletiek (# leden)	100	91	87	86
Tennis (# leden)	100	96	96	95
Voetbal (# leden)	100	93	90	90

BIJLAGE 6: VERSLAG VERENIGINGSAVONDEN

Bijlage 2

Prioritering

Nr.	Accommodatie		Opmerkingen	Middelen	Exploitatie kosten hoger	Extra huur inkomsten
1.	VV Chevremont	2	rekening houden met zomerstop	middelen voteren middels separaat raadsbesluit	nee gebouw eigendom vereniging	nee
2.	VV Kerkrade-West	2	niet directijdgebonden bij voorkeur in samenhang zomerstop	middelen voteren middels separaat raadsbesluit	nee gebouw eigendom vereniging	nee
3.	Sjevemethoes	1	per direct, planning sterk afhaneklijk afstemming RCE	middelen voteren middels separaat raadsbesluit	ja	ja
4.	Sporting HAC	1	per direct ivm niet voldoen aan eisen huidig gebouw	middelen voteren middels separaat college besluit	nee gebouw eigendom vereniging	nee
5a.	Scouting	1	koppeling met bouwproject Vincent van Goghplein	middelen voteren middels separaat raadsbesluit	nee aantal viekrante meters blijft gelijk	nee
5.	Overig deel scouting gebouw	1	in samenhang met 6a	koppeling 6a	nee aantal vierkante meters blijft gelijk	nee
6.	TCK'54		is gestart na college besluit	middelen voteren middels college besluit	ja banen eigendom gemeente uitbreiding tov bestaand	ja
7.	Sporthal Vie, extra scheidingswand	1	start realisatie na positief raadsbesluit	middelen voteren middels college besluit	ja in geringe mate	nee
8.	Overig	n.v.t.				
9.	Brede leefbaarheidsvoorziening Haanrade	2	nog onderzoeken	middelen voteren middels raadsbesluit	ja afhankelijk van invulling	ja

Overig

Achilles Top	via Bruis

Prioriteit

1	start aanpak aansluitend aan raadsbesluit, realisatie afhankelijk van procedures en aanbesteding
2	uitwerking in 2026 en realisatie vanaf ca. mei 2027 ivm einde competitie

VERSLAGEN BIJEENKOMSTEN MET VERENIGINGEN

INLEIDING

Op 7, 8 en 12 januari hebben bijeenkomsten plaatsgevonden met vertegenwoordigers van verenigingen uit Kerkrade. Onderwerp van bespreking was de samenvatting van het eindrapport van het onderzoek naar de huisvesting van de verenigingen in Kerkrade. De verenigingen hebben dat rapport voorafgaande aan de bijeenkomst ontvangen en doel van de avond was om het oordeel van de verenigingen over dit rapport te vernemen. De opzet van de avond was:

- Voorstelronde.
- Korte toelichting/presentatie van de hoofdlijnen van het eindrapport.
- Discussie met de verenigingen over het eindrapport:
  - Waar is men het mee eens?
  - Waar is met het niet mee eens, wat moet beter/anders?
- Samenvatting en voortgangsafspraken.

De samenstelling van de avonden was als volgt:

- 7 januari: Sportverenigingen en scouting.
- 8 januari: Hafa-orkesten en zangkoren.
- 12 januari: Open inloop, bedoeld voor verenigingen die op 7 of 8 januari verhinderd waren.

Als bijlage treft u de presentielijst aan. In totaal hebben 24 verenigingen deelgenomen aan de bijeenkomsten. Onderstaand per avond de verenigingen die hebben deelgenomen.

Bijeenkomst	Deelnemers
7 januari	Arashi judo, Cheon Kwon Taekwondo, Chevremont voetbal, Eygelshoven scouting, Gregor Brokamp scouting, KVC-Oranje voetbal, LHC voetbal, Nikanshite judo, Sint Willibrord scouting, TCLE tennis
8 januari	Chevremonts Mannenkoor, Harmonie St. Jozef Kaalheide, Kerkraads Fanfare Orkest, Koninklijke Harmonie St. Caecilia Spekholzerheide, Koninklijke Harmonie St. Philomena, Koninklijk Kerkraads Mannenkoor St. Lambertus, Mannenkoor David, St. Caecilia Eygelshoven
12 januari	Achilles-TOP, FC Kerkrade West voetbal, Harmonie St. Gregorius, RKTSV voetbal, Showkoor Nouveau Visage, Sporting HAC

Op de volgende pagina's treft u, per avond, het verslag aan. Daar waar nodig treft u ook de reactie aan van de gemeente Kerkrade.

VERSLAG 7 JANUARI, SPORT EN SCOUTING

Langere termijn
De vraag wordt gesteld of er ook aan een langetermijnvisie voor de komende 10-15 jaar wordt gewerkt? Het onderzoek naar de huisvestingsproblemen en de voorgestelde maatregelen zijn op zichzelf goed, maar voor een deel betreft het kortetermijnoplossingen en zelfs plak- en pleisterwerk.

Reactie gemeente: ambtelijk stellen we, mede naar aanleiding van dit onderzoek, voor dat er in de komende bestuursperiode wordt gewerkt aan een visie voor de langere termijn.

Judo Terwinselen
De twee aanwezige judoverenigingen geven te kennen dat de gemeente de judovereniging uit Terwinselen opnieuw moet benaderen. Daar heeft door een overlijden een bestuurswisseling plaatsgevonden waardoor zij slechter bereikbaar waren.

Reactie gemeente: We gaan proberen om alsnog contact te krijgen met de Judovereniging Terwinselen.

Waardering voor het onderzoek
De verenigingen geven te kennen dat zij het waarderen dat de gemeente dit onderzoek proactief is gestart zonder dat hier een verzoek/signaal is gekomen vanuit de verenigingen zelf. Verenigingen geven aan dat zij het gevoel krijgen dat er daadwerkelijk wordt geluisterd door de gemeente.

Wijk- en buurgerichtheid van voorzieningen
Aangegeven wordt dat verenigingen bij voorkeur in hun eigen buurt/verzorgingsgebied gehuisvest moeten blijven. Ook als het gros van de leden van een vereniging niet meer in de buurt/verzorgingsgebied of zelfs gemeente woont, hebben deze leden vaak hun “roots” toch in de betreffende buurt liggen.

Haanrade
Voor de buurt Haanrade wordt gepleit voor een gebundelde maatschappelijke accommodatie. De te verwachten sluiting van de horeca in Haanrade zal, zonder een dergelijke voorziening, leiden tot het ‘uitsterven’ van het verenigingsleven.

Brede Maatschappelijke Voorziening Chevremont
VV Chevremont vindt het niet realiseren van een brede maatschappelijke voorziening in Chevremont een gemiste kans.

Parkeerprobleem Sjevemethoes
Door de huisvesting van Philomena en CMK in het Sjevemethoes verwacht men een nog groter parkeerprobleem in de St. Pieterstraat.

Tennis
TCLE vindt het jammer dat, door de uitbreiding van het aantal banen van TCK’54, de groeikansen voor TCLE worden beperkt.

Coulance voor verenigingen met eigen accommodatie
Diverse verenigingen vragen om meer aandacht voor verenigingen die een eigen accommodatie hebben. Deze verenigingen hechten aan die accommodatie en de onafhankelijkheid ten opzichte van de gemeente. Echter, het kan zijn dat deze verenigingen de kosten voor groot onderhoud en/of verduurzaming niet geheel zelf kunnen dragen. In dat geval zouden zij een beroep willen doen om gemeentelijke ondersteuning (b.v. lening). De wens voor gemeentelijke coulance moet meer worden benadrukt in de rapportage.

Reactie gemeente: Toegezegd is om dit onderwerp in het eindrapport meer te benadrukken. Ook zal, in de op te stellen langere termijnvisie worden gekeken naar de kosten van huur versus eigendom. Idealiter zouden de kosten in verhouding moeten zijn. Via huurprijzen of via een bijdrage in groot onderhoud kan sturend worden opgetreden.

Gemeentelijke ondersteuning

Niet alle verenigingen met een eigen gebouw hebben de kennis, kunde en capaciteit in huis om een meerjarenplanning dan wel statusrapportages te maken om in beeld te brengen welke kosten er op de korte en middellange termijn op hen afkomen. Verzoek is of de gemeente hier, in een bepaalde vorm, ondersteuning kan bieden.

Ook is de vraag of gezamenlijke inkoop van energie via de gemeente bespreekbaar/mogelijk is.

Reactie gemeente: Dit onderwerp komt terug in de langere termijnvisie.

Samenvattend

De avond wordt afgesloten, waarbij de verenigingen over het algemeen (behalve de punten die in dit verslag zijn genoemd) tevreden zijn over het eindrapport en de maatregelen die de gemeente voorstelt.

VERSLAG 8 JANUARI, HAFA-ORKESTEN EN ZANGKOREN

Akoestisch onderzoek Sjevemethoes
Philomena vraagt om de rapportage te delen van het akoestisch onderzoek in het Sjevemethoes. Zij zijn van mening dat door middel van enkele geluid reducerende maatregelen de overschrijving van ca. 25dba kan worden teruggebracht naar minder (niet tot de norm, maar minder).

Reactie gemeente: Het onderzoek zal ter beschikking worden gesteld aan Philomena.

Parkeerprobleem Sjevemethoes
Philomena en Chevremonts Mannenkoor zien parkeren bij het Sjevemethoes niet als problematisch.

Wijk- en buurgerichtheid van voorzieningen
De Harmonie St. Jozef Kaalheide nuanceert het belang van buurtgebonden voorzieningen/accommodaties. Het verplaatsen van verenigingen naar andere accommodaties geeft ook kansen tot samenwerking. De Harmonie is zelf achteraf tevreden over de verplaatsing naar ‘t Westhoes en is blij met de geboden faciliteiten. Andere verenigingen daarentegen vinden de buurtgebondenheid (nog) wel belangrijk.

Harmonie Eygelshoven
Deze harmonie is tevreden over de huidige huisvesting en de eventuele mogelijkheid voor een eigen repetitieruimte in het Socio-project als de kans zich voordoet.

Planning Sjevemethoes
Philomena vraagt per wanneer zij mogen verhuizen naar het Sjevemethoes. Het realiseren van een opslagruimte is niet eenvoudig op deze locatie. Denk aan ruimtegebrek, monumentaal pand etc.

Reactie gemeente: Afgesproken is dat er ná politieke besluitvorming gekeken wordt wat de mogelijkheden zijn.

Centrumlocatie voor Lambertus
Lambertus is nog altijd zoekende naar een locatie elders in het centrum van de stad. Catharinahoes valt af omdat deze locatie volgens de vereniging te ver buiten het centrum ligt. Na verhuizing van Het Martin Buber naar de nieuwe locatie zouden zij mogelijk gebruik willen maken van een van de ruimtes in het Activerium. Kanttekening hierbij is de huurprijs aangezien het geen gemeentelijk vastgoed betreft. Daarnaast is de vergaderruimte in de VIE wellicht een optie om te onderzoeken?

Heidsjer Tref
Er bestaat frustratie over de Heidsjer Tref. Zes verenigingen maken gebruik van deze locatie maar de gemeente investeert niet in deze locatie. Aangegeven is dat dit een bewuste keuze is geweest een aantal jaren geleden en dat er opvolging wordt gegeven aan het beleid gemeenschapshuizen. Wanneer verenigingen die gebruik maken van deze locatie in de problemen komen, zal de gemeente altijd bereid zijn om een helpende hand te bieden. Dit betekent echter niet dat wordt geïnvesteerd in de Heidsjer Tref.

Samenvattend
De avond wordt afgesloten, waarbij de verenigingen over het algemeen (behalve de punten die in dit verslag zijn genoemd) positief zijn over het eindrapport en de maatregelen die de gemeente voorstelt.

VERSLAG 12 JANUARI, OPEN INLOOP

Oplossingen Haanrade

De avond werd bijgewoond door twee verenigingen met hun thuisbasis in Haanrade (Sporting HAC en St Gregorius). Beide verenigingen zijn teleurgesteld over de voorgestelde oplossingen voor de kern Haanrade. Belangrijke punten van commentaar zin:

- De voorstellen zijn een bedreiging voor de levensvatbaarheid van de verenigingen. Zonder huisvesting in het verzorgingsgebied is de vrees dat de aanwas van jeugd stopt.
- De voorstellen gaan in tegen de noodzaak van bundeling van voorzieningen om op die manier voorzieningen te kunnen behouden in de kleinere kernen/buurten. De voorstellen houden versnippering in stand cq versterken de versnippering.
- Vanuit perspectief van leefbaarheid zou juist geinvesteerd moeten worden in Haanrade.
- Er is in de oplossing onvoldoende oog voor voorzieningen voor senioren.
- De ligging van de gemeenschapshuizen in Kerkrade is voor Haanrade ongunstig.
- De oplossing voor HAC is slechts een oplossing voor de komende 15 tot 20 jaar. Dat vindt de vereniging niet interessant genoeg om tegelijkertijd ook het eigendom van de accommodatie over te nemen.
- Beide verenigingen pleiten voor een vorm van een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) in Haanrade rondom het kleed-/clubgebouw van Sporting HAC. Daarbij geldt dat Sporting HAC een aanvullend alternatief heeft ingebracht voor een BMV op het complex van HAC dat de structurele problemen (parkeren, geluidsoverlast, duurzaamheid) aanpakt.

De schriftelijke reacties van Sint Gregorius en van Sporting HAC zijn als bijlage bij dit verslag gehecht.

Oplossingen Kerkrade West

De idee wordt ingebracht om een multifunctioneel sportpark/omnivereniging te realiseren op Kaalheide. In dat geval zou Roda JC naar het park van Kerkrade West kunnen verhuizen.

Reactie gemeente: Roda JC is volop bezig met het maken van plannen voor een trainingscomplex op Kaalheide.

Versterken van de wijken en buuurten

In de rapportage komt onvoldoende terug welke inspanningen de gemeente gaat leveren om de veerkracht van de wijken en buurten te versterken.

Samenwerking met partners

Ingebracht worden de mogelijkheden voor samenwerking met maatschappelijke partners om op die manier uitdagingen, met name voor de jeugd, aan te pakken. Genoemd worden de samenwerkingen met o.a. Gezond in mijn streek en Movare. Maak vooral gebruik van elkaars kwaliteiten. Naast de gemeente hebben we als verenigingen ook elkaar nodig.

WMC

Ten tijde van het WMC bestaat een grote behoefte aan repetitieruimte voor bezoekende orkesten. Het WMC is een belangrijk evenement voor Kerkrade en het visitekaartje van Beleef Kerkrade. Er dient voldoende ruimte over te blijven voor dit evenement.

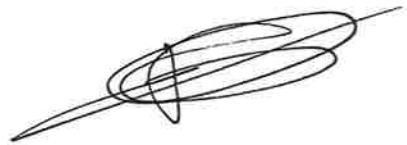
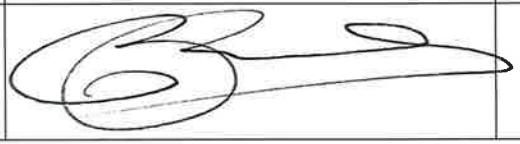
Afsluitend

- De deelnemers ontvangen het verslag van de 3 avonden met de verenigingen.
- De verslagen van de individuele gesprekken met de verenigingen worden openbaar.
- Het eindrapport is ook openbaar, zij het zonder de financiële onderbouwingen.
- De definitieve data van commissie- en raadsvergadering worden gedeeld met de verenigingen.

BIJLAGE 1: PRESENTIELIJSTEN
Afzonderlijk bijgevoegd.

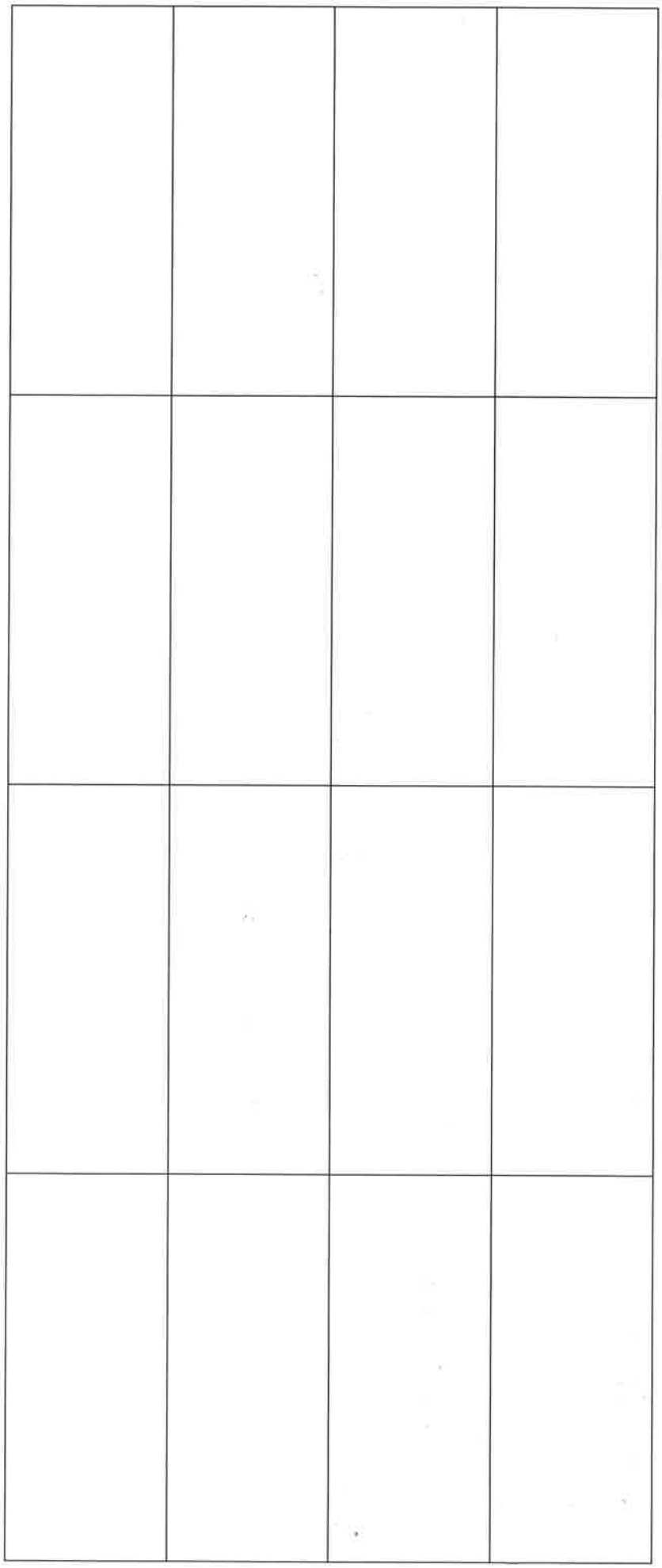
BIJLAGE 2: SCHRIFTELIJKE INBRENG SPORTING HAC
Afzonderlijk bijgevoegd.

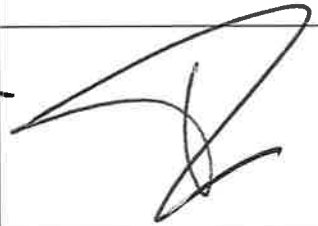
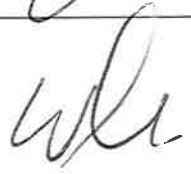
BIJLAGE 3: SCHRIFTELIJKE REACTIE HARMONIE ST. GREGORIUS
Afzonderlijk bijgevoegd.

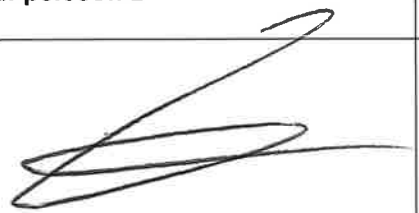
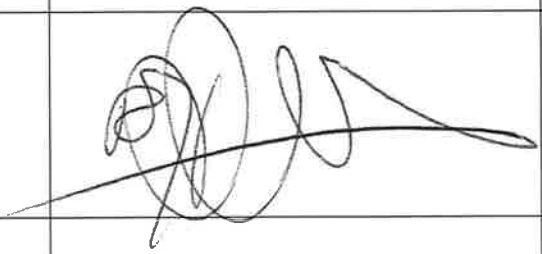
Naam vereniging	Naam aanwezige(n)	Paraaf persoon 1	Paraaf persoon 2
Judo club Hashi	Rick Gulikers Jean-Pierre Beauers		
Cheon Kwon TAEKWONDO	J. Busing I. Maassen		
TCLE	Ralph Deelx Jo Gerads		
LHC	Dave Lebens		
Lauren-Hapel-combinatie	Ron Rouschen		

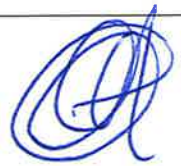
Scouting Gregor Brokamp Kerkrade	Marc Brieskorn		
Scouting Eygelshoven	Loek van den Camp		
Judokay Nikanshite	Kelly Muller	Kmuller	
Judokay Nikanshite Kerkrade	Marcel Dortants		
VV CHGVREMONT	Frits Janssen		

VV Cheremont	Rik Eschenburg		
Scouting St. Willibrord	Niels Lax		
Scouting Gregor Brokamp	Sven Reuter		
KVC Oranje	Yurre Hendriks Lorenzo Gielis		



Naam vereniging	Naam aanwezige(n)	Paraaf persoon 1	Paraaf persoon 2
Chevremonts Mannenkoor 1912	Miriam Deckers Frans Dohmen		
Kon. Harm. St. Philomena	Karel Krichelberg Wico Lokhoff		
Mannenkoor David	Ludo v. Rossum Wil Hobeb...		
KKM LAMBERTUS	Wanda Putter		
Kon. Harmonie. St. Caecilia. Spelhulzenheide.	Will Kroonen. Frank Beengel.		

Naam vereniging	Naam aanwezige(n)	Paraaf persoon 1	Paraaf persoon 2
St. Caecilia Eygelshoven	Hanna Jacobs		
Kerkraads Fanfare Orkest	Tom Rott		
Harmonie 87. Jozef Kraiheide	Roger Weerts		

Naam vereniging	Naam aanwezige(n)	Paraaf persoon 1	Paraaf persoon 2
FCUW	Erwin Weegels Patrick Somers		
Harmonie St. Gregorius Haanrade	Wim Jacobs Alexandra Koken		
Showkoor Nouveau Visage & Fifty up	Jacqueline van der Meijden		—
RKTSV	René Hanssen Frans Handels		
Sporting H.A.C.	Melvin Roeleveld Tigo Willigenburg		TW

Atletiekvereniging Achilles - Top	Girlie Koopmans	Koopmans	

Geachte heer/mevrouw,

Namens het bestuur van Sporting H.A.C. willen wij u bedanken voor het beschikbaar stellen van het *Eindrapport Huisvesting Verenigingen Kerkrade* d.d. 23 december 2025, opgesteld door Leijen Accommodatie Advies. Wij waarderen de zorgvuldigheid waarmee de huisvestingsproblematiek in Kerkrade in kaart is gebracht en herkennen ons in de analyse van onze accommodatie zoals beschreven in hoofdstuk **3.3 Haanrade e.o.**

In het rapport wordt geconcludeerd dat de kleed- en was accommodatie van Sporting H.A.C. zich in een matige onderhoudsstaat bevindt en dat er sprake is van legionellaproblematiek, waardoor renovatie op korte termijn noodzakelijk is. Het voorgestelde renovatiescenario zou de levensduur van het gebouw met circa 15 tot 20 jaar verlengen.

Hoewel wij erkennen dat renovatie op korte termijn een oplossing kan bieden voor de meest urgente technische knelpunten, zijn wij van mening dat deze aanpak onvoldoende toekomstbestendig is en slechts beperkt inspeelt op de bredere opgaven die ook in het rapport worden benoemd. Graag lichten wij dit toe en doen wij een alternatief voorstel.

Beperkingen van het renovatiescenario

Het rapport stelt terecht dat Sporting H.A.C. een levensvatbare vereniging is, met voldoende leden om investeringen te rechtvaardigen en een duidelijke maatschappelijke functie binnen Haanrade (en daarbuiten). Juist vanuit die constatering achten wij het onwenselijk om te kiezen voor een oplossing die:

- de bestaande ruimtelijke beperkingen van het complex niet, of slechts ten dele oplost;
- slechts een tijdelijke verlenging van de levensduur biedt;
- verduurzamingsmogelijkheden maar beperkt kan benutten;
- ertoe leidt dat binnen afzienbare tijd opnieuw een huisvestingsvraagstuk ontstaat.

Alternatief voorstel: nieuwbouw op het ‘tussenveld’ als toekomstbestendig alternatief

Wij willen daarom voorstellen om – aanvullend op het in de rapportage benoemde alternatief van de realisatie van een Brede Maatschappelijke Voorziening op de huidige locatie van het kleed-/clubgebouw – te onderzoeken of **nieuwbouw van (delen van) de accommodatie op het zogenoemde ‘tussenveld’** een haalbaar en wenselijk alternatief is. Dit scenario biedt meerdere voordelen die aansluiten bij zowel de conclusies als de bredere beleidsdoelen van de gemeente:

1. Continuïteit van sportactiviteiten

Nieuwbouw op het tussenveld maakt het mogelijk het huidige complex tijdens de bouw volledig te blijven gebruiken. Dit voorkomt tijdelijke huisvestingsproblemen en verstoring van trainingen en wedstrijden.

2. Volwaardige verduurzaming
Waar renovatie beperkt is tot technische aanpassingen, biedt nieuwbouw de mogelijkheid om integraal in te zetten op verduurzaming, waaronder:

- hergebruik van de bestaande zonnepanelen, die nog lang niet aan vervanging toe zijn;
- toepassing van energiezuinige installaties en hoogwaardige isolatie;
- maatregelen voor waterbesparing en hergebruik, zoals regenwateropvang, waardoor het langlopende irrigatieprobleem opgelost kan worden d.m.v. correcte opslag van water;
- lagere structurele exploitatiekosten op de lange termijn.

Dit sluit aan bij provinciale en gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en vergroot de subsidiemogelijkheden.

3. Structurele oplossing voor geluidsoverlast
In en rondom het huidige complex wordt regelmatig geluidsoverlast ervaren door omwonenden, zoals de bewoners van Haanraderstraat 11. Nieuwbouw maakt het mogelijk dit probleem bouwkundig op te lossen, onder andere door geluidswerend glas, betere positionering van functies en moderne akoestische maatregelen. Dit biedt een structurele oplossing waar renovatie slechts beperkt in kan voorzien.

4. Langere levensduur en eigendomsperspectief
Nieuwbouw resulteert in een accommodatie met een aanzienlijk langere levensduur dan de in het rapport genoemde 15–20 jaar. Dit opent tevens de mogelijkheid om het gesprek te voeren over een (gedeeltelijke) overdracht van eigendom of verantwoordelijkheid aan Sporting H.A.C., vergelijkbaar met andere buitensportverenigingen in Kerkrade. Dit kan de gemeentelijke lasten op lange termijn beperken en de betrokkenheid van de vereniging verder versterken, mits de vereniging en eventuele andere betrokken partijen kunnen deelnemen in een toekomst bestendigde beheersvorm van het vastgoed.

5. Cofinanciering en subsidies
Wij zien kansen voor cofinanciering, onder andere via provinciale subsidieregelingen gericht op leefbaarheid, verduurzaming en maatschappelijke voorzieningen. Een toekomstbestendig nieuwbouwscenario biedt hiervoor aanzienlijk meer aanknopingspunten dan een beperkte renovatie.

6. Vergroten maatschappelijke meerwaarde door clusteren van voorzieningen
Door het realiseren van nieuwbouw op het tussenveld kunnen de mogelijkheden voor een bredere maatschappelijke functie nader worden onderzocht en meegewogen. Door het clusteren van voorzieningen wordt de kans geboden aan andere partijen om deel te nemen aan bredere maatschappelijke doelstellingen, zoals het vergroten van de toegankelijkheid van voorzieningen en het bevorderen van sociale cohesie.

Afsluitend

Wij hopen dat u ons voorstel wilt meenemen als alternatief, **aanvullend en verdiepend scenario binnen de verdere besluitvorming rondom Haanrade**, passend bij de maatschappelijke betekenis die het rapport zelf aan Sporting H.A.C.

toekent. Graag gaan wij met u in gesprek om dit scenario nader toe te lichten en gezamenlijk te onderzoeken welke oplossing op de lange termijn het meest duurzaam, efficiënt en toekomstgericht is.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Sporting H.A.C.,

Hieronder de antwoorden, op de te gestelde vragen bij 2a, 2b en 2c uit de mail, die we als harmonie zullen geven op het voorgestelde advies:

2. Het bespreken van uw oordeel over de huisvestingsoplossingen:

a. Waar bent u het mee eens? **Antwoord van Harmonie St. Gregorius Haanrade:** het advies dat St Gregorius niet aan Haanrade verbonden is en elders in Kerkrade ondergebracht kan worden is enkel van toepassing bij een acute noodsituatie waarbij de harmonie plotseling op straat komt te staan en wordt gezien als een tijdelijke oplossing.

b. Wat moet beter/anders? **Antwoord van Harmonie St. Gregorius Haanrade:** de harmonie zoekt een oplossing in Haanrade conform het genoemde alternatief "Brede Maatschappelijke Voorziening Haanrade" bij het huidige gebouw van Sporting HAC, waarbij er 1 oplossing voor de verenigingen en buurthuis behoeftes van Haanrade worden afgedekt in de gedachte "**samen sterk voor de toekomst**"! Een totale ruimte van 350 m2 (150m2 voor repetitieruimte en uitbreidbaar met 200m2 middels een flexibele vouwwand) zou het daarbij ook mogelijk maken om daar concerten te houden voor Haanrade en omgeving; Deze te separeren ruimten kunnen dan in een normal situatie ook apart worden gebruikt door verschillende groepen.

c. Wat wilt u ons nog meegeven? **Antwoord van Harmonie St. Gregorius Haanrade:** de oplossing moet de leefbaarheid in Haanrade vergroten waarbij het van belang is dat de jeugd, die onontbeerlijk is voor het voortbestaan van elke vereniging, een verenigingsperspectief behoudt in Haanrade; Omgekeerd zou het verplaatsen van de harmonie naar een locatie buiten Haanrade, de aantrekkelijkheid van Haanrade voor jonge gezinnen verder doen afnemen. **Aandachtspunt** is op deze locatie van Sporting HAC, de aanwezigheid van voldoende veilige parkeerplaatsen, zeker als er ook ruimte zou zijn voor het faciliteren van concerten E.e.a. in relatie tot de huidige spanningen op dit vlak met de directe omgeving van Sporting HAC.

Commissie GEZ 4 februari 2026

Agendapunt 7.3 Ontwerpbesluit huisvesting verenigingen.

Huisvesting in het Sjevemethoes voor harmonie Philomena.

Vraag 1:
Door het toelaten van verhoging van geluidsnormen gaat men niet een precedent scheppen voor andere verenigingen en/of evenementen?

Antwoord:
Artikel 4.5, lid 3 van de APV schrijft voor:

"Voor de duur van 15 uur in de week is onversterkte muziek, vanwege het oefenen door muziekgezelschappen zoals orkesten, harmonie- en fanfaregezelschappen, in een inrichting gedurende de dag- en avondperiode uitgezonderd van de genoemde geluidsniveaus in het eerste lid."

Andere verenigingen dan wel gebruikers kunnen hier uiteraard ook op terugvallen.

Vraag 2:
Bijbouw t.b.v. materialen en instrumenten is hier ook rekening gehouden dat de harmonie ook een kiosk bezit?

Antwoord:
Met harmonie Philomena is een gesprek gevoerd waarin zij hun wensen kenbaar hebben gemaakt. Zij hebben te kennen gegeven behoefte te hebben aan een opslaglocatie van 35M². Met de vereniging zal t.z.t. overleg plaatsvinden om te bezien welke materialen zij hier wensen op te slaan en waaraan deze ruimte moet voldoen.

Herman Vleugels
Ons-Kerkrade

Vragen SP Kerkrade GEZ 2026-02-02

Bespreekstukken.

7.3 Huisvesting verenigingen.

1. Waarom kiest het college voor € 3,35 miljoen reserveren in één keer? Welke alternatieven zijn overwogen (gefaseerd per jaar/per project)?

Antwoord:
Op basis van het uitgewerkte programma is een financiële vertaling gemaakt. Voor de realisatie wordt naast de andere bijdragen een bedrag van €3,35 miljoen gereserveerd uit het daarvoor bestemde ontwikkelfonds in de begroting. Hiermee stellen we het benodigde bedrag veilig en geven we duidelijkheid aan verenigingen. Dit bedrag wordt niet in één keer afgeroepen. Ten behoeve van de uitvoering van de verschillende deelprojecten, in zover van toepassing zullen er separate raadsvoorstellen worden uitgewerkt en voorgelegd om de benodigde financiële middelen af te roepen. Dit jaar wordt nog gestart met de voorbereiding van de diverse deelprojecten.

2. Na deze reservering blijft in het ontwikkelfonds € 1,356 miljoen over. Welke andere doelen uit de begroting drukken hierdoor mogelijk naar achteren?

Antwoord:
Met dit onderzoek is invulling gegeven aan de vastgestelde begroting. Onder andere dit project is benoemd en het college is bezig om de overige benoemde projecten verder uit te werken binnen de financiële kaders.

3. De jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten blijven 'nagenoeg gelijk', maar er is wel eenmalig een grote investering. Kunt u dat simpel uitleggen: wat verandert er structureel wel/niet in kosten?

Antwoord:
Voor een volledig beeld wordt verwezen naar bijlagen 2 en 3. Een aantal van de investeringen hebben geen gevolgen voor de exploitatielasten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de investeringen bij VV Chevremont en FC Kerkrade West. In de huidige situatie zijn zij eigenaar en in de toekomstige situatie blijven zij eveneens eigenaar. De exploitatiekosten liggen dan bij de verenigingen. Het vastgoedobject in Berenbos is bestaand vastgoed hier wordt naast een beperkte uitbreiding een betere invulling aan gegeven. Het bestaande onderkomen van de scouting wordt dadelijk gesloopt en hier zijn geen exploitatielasten meer. Met de investeringen in het pand Berenbos wordt het gehele gebouw verduurzaamd waardoor de jaarlijkse exploitatielasten zelfs dalen, zeker in de beginjaren.

4. DUMAVA/BOSA is tot definitieve toekenning voor risico van de gemeente. Wat is het scenario als (een deel) niet wordt toegekend: welke post betaalt het gat?

Antwoord:
Dit is voor rekening en risico van de gemeente Kerkrade. We hebben de kansen op het verkrijgen van subsidies realistisch ingeschat waarmee is geprobeerd om de financiële risico's in te perken. We zijn niet uitgegaan van de maximaal te verkrijgen subsidiepercentages.

5. BOSA is zwaar overtekend. Welke maatregelen zijn afhankelijk van BOSA en welke kunnen sowieso door?

Antwoord:
Zie bijlage 2 en 3, hier zijn specifiek per project de subsidiemogelijkheden aangegeven.

6. De bedragen zijn prijspeil 1 januari 2026, zonder indexatie. Welke buffer is er voor stijgende bouwkosten in 2026–2028?

Antwoord:
In deze fase is er gewerkt met ramingen op basis van betrouwbare en realistische kengetallen. Een afwijking naar boven of beneden behoort tot de mogelijkheden. De verwachting is dat we, afhankelijk van de uitwerking en de gesprekken met verenigingen, de marktwerking kunnen opvangen binnen deze marges. Tevens kunnen de te verkrijgen subsidies gunstiger uitvallen dan geraamd.

Technische vragen GroenLinks-PvdA Kerkrade
Commissie GEZ, 4 februari 2026
Agendapunt 7.3 Huisvesting verenigingen

1. Hoe heeft het college gereageerd op het aangedragen alternatief van Sporting H.A.C.?

   Antwoord:
   Sporting HAC heeft een alternatief aangedragen waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd op het zogenaamde "tussenveld" op hun accommodatie met o.a. een compleet nieuw verenigingsgebouw, een plek voor scouting Gregor Brokamp en harmonie St. Gregorius plus overige voorzieningen die mogelijk in een dergelijke BMV kunnen landen. De te verwachten kosten voor een dergelijke brede maatschappelijke voorziening worden vooralsnog geraamd op een bedrag van €5-6 miljoen. Het college van B&W is geen voorstander van een dergelijke brede maatschappelijke voorziening. Wel heeft het college van B&W rekening gehouden met dit vraagstuk en onderzoekt in welke vorm een leefbaarheidsvoorziening mogelijk is in Haanrade. Hiervoor zijn ook middelen opgenomen.

2. Hoe verhoudt de fasering van het onderzoek naar de leefbaarheidsvoorziening in Haanrade zich tot de noodzaak om directe uitvoering te plegen bij Sporting H.A.C. zelf? Ziet het college mogelijkheden om deze zaken in gezamenlijkheid te bezien en toch ook te voldoen aan de noodzakelijke ingrepen op het huidige complex?

   Antwoord:
   Beleidsmatig wordt door het college van B&W de samenhang gezien en gezocht. Uitvoeringstechnisch is dit niet mogelijk vanwege het feit dat de kleed- en wasaccommodatie van Sporting HAC momenteel in een matige staat van onderhoud verkeert. Essentieel aandachtspunt hierbij is dat er sprake is van legionella problematiek waardoor renovatie van de kleed- en wasruimten niet veel langer kan wachten. Nu wordt door extra controles op legionella het risico beperkt. Dit is een ongewenste situatie het is dan ook noodzakelijk deze situatie z.s.m. te corrigeren middels het treffen van maatregelen zoals voorgesteld.

3. Hoe ziet het college de toekomstbestendigheid van TCLE gelet op de vrees van die vereniging bij groei van TCK?

   Antwoord:
   De laatste vijf jaar is het aantal leden van TCLE stabiel met zo'n 115-120 leden met een evenredige verdeling naar leeftijdsgroepen. Volgens de vereniging zelf komt ca. 75% van de leden uit Eygelshoven, wat een groot aandeel is. Financieel zijn er geen problemen en heeft men een stabiel bestuur met bijbehorende commissies. De vereniging is dan ook als vitaal betiteld. Het college van B&W voorziet door de uitbreiding met twee tennisbanen bij TCK'54 geen problemen voor TCLE. Hierbij moet nog rekening worden gehouden dat het 1 extra tennisbaan betreft en 1 baan voor pickleball. Het betreft enerzijds een capaciteits- uitbreiding en anderzijds een verruiming van het aanbod.

Behandelbrief

Registratienummer: 26it00079

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Delegatiebesluit voor de TAM-IMRO Omgevingsplannen *Lückerheide, Nieuwstraat 93 en Locht 80.*

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

Voor een drietal ontwikkelingen is er in december 2025 door het College van burgemeester en wethouders een ontwerp-TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegd.
Het betreft de volgende drie plannen:

1. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide.
2. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93.
3. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80.

Als gevolg van de aanstaande raadsverkiezingen op 18 maart 2026 zijn er na 25 februari 2026 geen raadsvergaderingen gepland in de periode tot juli 2026. Voor voorliggende (drie) ontwerp-TAM-IMRO plannen is vaststelling door de raad in de raadsvergadering van 25 februari niet haalbaar omdat de termijn van terinzagelegging nog niet is afgelopen.

Teneinde de beoogde ontwikkelingen niet te laten vertragen tot juli 2026, wordt aan de raad voorgesteld om de bevoegdheid voor het vaststellen van Omgevingsplannen voor specifiek de (drie voornoemde) TAM-IMRO plannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Kader / afbakening

Voorliggend delegatiebesluit is slechts alleen en eenmalig van toepassing op de drie in deze nota genoemde Omgevingsplannen en kan niet voor andere omgevingsplannen worden toegepast.

Het college zal de raad informeren als zij gebruik maakt van dit gedelegeerde vaststellingsbesluit en de betreffende TAM IMRO plannen door het college worden vastgesteld.

Wijze van behandelen

Doel:

Het nemen van een delegatiebesluit voor de vaststelling van de TAM-IMRO Omgevingsplannen *Lückerheide, Nieuwstraat 93 en Locht 80.*

Aard van het onderwerp:

Gebruik maken van de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt voor delegatie in het kader van het omgevingsplan.

Vorm:

Schriftelijke stukken: Bijgevoegd.

Mondelinge toelichting: Nee

Presentatie: Nee

Anders: Niet van toepassing.

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder N. Heijltjes

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:
Niet van toepassing.

Ambtenaren:
Mr. S. Hoppener - van Glabbeeck en Mr. R. Doveren.

Bijlage(n)

Diversen

Gemeente Kerkrade Afdeling Griffie
Telefoon 045-5676767
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
Postadres 600 6460 AP Kerkrade
Bezoekadres Markt 1 6461 EB Kerkrade

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 26it00078

Kerkrade, 12 januari 2026

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 26it00078

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing het ontwerpbesluit, nr. 26Rb002 aan, inzake “Delegatiebesluit voor de TAM-IMRO Omgevingsplannen Lückerheide, Nieuwstraat 93 en Locht 80”.

In de nota van toelichting, nr. 26Tl002, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 26Rb002

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,
- Dat de Omgevingswet mogelijkheden biedt voor delegatie in het kader van het omgevingsplan;
- Dat door middel van dit delegatiebesluit de bevoegdheid voor de vaststelling van drie specifiek genoemde TAM-IMRO plannen gedelegeerd wordt van raad naar college, om besluitvorming en dienstverlening te versnellen (efficiëntie);

kennis genomen hebbende van,
- de nota van toelichting, nr. 26Tl002, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie grondgebied en economische zaken d.d. 4 februari 2026;

gelet op,
- programma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing;
- gemeentelijk/regionaal beleidskader:
- wetsartikel: gelet op artikel 2.8 en 4.14 Omgevingswet en de artikelen 10:13 tot en met 10:19 Algemene wet bestuursrecht; gelet op artikel 156 Gemeentewet;

besluit:

Delegatie

De bevoegdheid (als bedoeld in artikel 2.8 Omgevingswet) tot het vaststellen van de volgende drie genoemde TAM IMRO-Omgevingsplannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders:

- TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide.
- TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93.
- TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80.

Dit delegatiebesluit treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad van Kerkrade conform de Algemene wet bestuursrecht.

Het college zal de raad informeren wanneer zij gebruik maakt van deze delegatiebevoegdheid;

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad,	**De griffier,**
dr. T.P. Dassen-Housen.	mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 26Rb002

Nota van toelichting

Kerkrade, 12 januari 2026

Nummer: 26TI002

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb002

Onderwerp

Delegatiebesluit voor de TAM-IMRO Omgevingsplannen *Lückerheide, Nieuwstraat 93 en Locht 80.*

Beslispunt

1. Besluiten de bevoegdheid (als bedoeld in artikel 2.8 Omgevingswet) tot het vaststellen van de volgende drie genoemde TAM IMRO-Omgevingsplannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders:
    - *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide.*
    - *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93.*
    - *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80.*
2. Bijgevoegd Ontwerpbesluit **Nr.:** 26Rb002 vast te stellen

Inleiding

Voor een drietal ontwikkelingen is er in december 2025 door het College van burgemeester en wethouders een ontwerp-TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegd.
Het betreft de volgende plannen:

1. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide.
2. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93.
3. TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80.

Deze ontwikkelingen zijn op basis van het tijdelijke ‘omgevingsplan gemeente Kerkrade’ niet volledig toegestaan. Daarom is ervoor gekozen om voor deze drie ontwikkelingen het omgevingsplan te wijzigen. Met deze drie TAM-IMRO plannen wordt voorzien in een toekomstbestendig juridisch-planologisch kader waarmee de daarin beschreven gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Als gevolg van de aanstaande raadsverkiezingen op 18 maart 2026 zijn er na 25 februari 2026 geen raadsvergaderingen gepland in de periode tot juli 2026.
Voor voornoemde (drie) ontwerp-TAM-IMRO plannen is vaststelling door de raad in de raadsvergadering van 25 februari 2026 niet haalbaar omdat de termijn van terinzagelegging nog niet is afgelopen.

Doelstelling

Teneinde de drie beoogde ontwikkelingen niet te laten vertragen tot juli 2026, wordt aan de raad voorgesteld om haar bevoegdheid voor het vaststellen van Omgevingsplannen voor de drie genoemde TAM-IMRO plannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Dat is mogelijk als de raad hiervoor een delegatiebesluit neemt.

Argumenten

Omgevingswet en delegatiebesluit

De Omgevingswet biedt delegatiemogelijkheden om zaken sneller af te handelen en om te voorkomen dat zaken dubbel behandeld worden. Vanuit het oogpunt van efficiëntie kan delegatie wenselijk zijn. Het gaat dan om het delegeren van praktische zaken waarbij de besluitvorming versneld kan worden. Dit is ook één van de doelen van de Omgevingswet, namelijk een snellere dienstverlening.

De gemeenteraad kan de bevoegdheid tot het vaststellen (waaronder mede begrepen het wijzigen) van delen van het omgevingsplan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders middels een delegatiebesluit. Het delegatiebesluit is een afzonderlijk besluit, dat geen deel uitmaakt van het omgevingsplan. Het delegatiebesluit geeft de reikwijdte van de bevoegdheid aan en bepaalt binnen welke grenzen en onder welke voorwaarden de bevoegdheid kan of moet worden uitgeoefend.

Inhoud delegatiebesluit

Aan de raad wordt voorgesteld haar bevoegdheid voor het vaststellen van omgevingsplannen voor drie specifiek genoemde TAM-IMRO plannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

In het delegatiebesluit is dit als volgt verwoord:

De bevoegdheid (als bedoeld in artikel 2.8 Omgevingswet) tot het vaststellen van de volgende drie genoemde TAM IMRO-Omgevingsplannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders:

- *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide.*
- *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93.*
- *TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80.*

Toelichting op TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22c Lückerheide

De voorgenomen wijziging van het ‘omgevingsplan gemeente Kerkrade’ betreft het voornemen van de Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg om over te gaan tot herontwikkeling van de zorgfaciliteiten op de locatie Lückerheide in Kerkrade. De Lückerheide is een zorginstelling die zich vooral richt op mensen die speciale zorg vragen. De bestaande bebouwing en faciliteiten voldoen echter niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Daarom is besloten om over te gaan tot gefaseerde sloop en nieuwbouw van de zorgfaciliteiten.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het tijdelijke ‘omgevingsplan gemeente Kerkrade’ niet volledig is toegestaan, is ervoor gekozen om het omgevingsplan te wijzigen. Daartoe is het “ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lückerheide” opgesteld in procedure gebracht. Met dit plan wordt voorzien in een toekomstbestendig juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Dit TAM-omgevingsplan vervangt de onderliggende bestemmingsplannen op de die locatie integraal.

Het ontwerpplan is raadpleegbaar via regels op de kaart:
https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0928.TAMLuckerheide-Ow01/regels

Het plangebied ligt in de Sint Pieterstraat 145 in Kerkrade en omvat de percelen kadastraal bekend als Kerkrade, sectie L, nummers 1642 (gedeeltelijk), 1643 (gedeeltelijk), 1651 en 1785.

Toelichting TAM-IMRO plan hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93

Op de locatie Nieuwstraat 93 Kerkrade is een karakteristiek vrijstaand herenhuis gelegen. Momenteel zijn in onderhavig pand drie vakantiewoningen aanwezig.

Rekening houdend met het geldend planologisch-juridisch kader is dit gebruik als zodanig niet toegestaan. Derhalve bestaat de wens om de drie aanwezige vakantiewoningen correct planologisch-juridisch te regelen. Dit gebeurt door middel van het “ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22D Nieuwstraat 93 Kerkrade”. Dit TAM-omgevingsplan vervangt de onderliggende bestemmingsplannen op de die locatie integraal.

Het ontwerpplan is raadpleegbaar via regels op de kaart:
https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0928.TAMOPnieuwstraat93-ON01/regels?regelsandere=regels

De locatie Nieuwstraat 93 Kerkrade is kadastraal bekend als gemeente Kerkrade - sectie F - nummer 2996.

Toelichting TAM-IMRO plan Hoofdstuk 22A Locht 80

Het pand Locht 80 betreft een boerderij. De huidige eigenaar wil dit pand splitsen in drie woningen. Eén van deze woningen blijft in gebruik als bedrijfswoning terwijl de overige twee woningen als burgerwoning gebruikt zullen worden. Om deze splitsing juridisch mogelijk te maken is een aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. Dit gebeurt door middel van het “ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Locht 80 Kerkrade”. Dit TAM-omgevingsplan vervangt de onderliggende bestemmingsplannen op de die locatie integraal.

Het ontwerpplan is raadpleegbaar via regels op de kaart:
https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0928.TamH22ALocht80-Ow01/regels?regelsandere=regels

De kadastrale aanduiding van het pand en de bijbehorende percelen: gemeente Kerkrade Sectie M nrs. 820, 821, 822 en 823.

Kanttekeningen

Voorliggend delegatiebesluit is slechts alleen en eenmalig van toepassing op de drie in deze nota genoemde Omgevingsplannen en kan niet voor andere omgevingsplannen worden toegepast.

Zodra het college gebruik maakt van het gedelegeerde vaststellingsbesluit ten aanzien van de drie genoemde TAM IMRO plannen, zal de raad hierover geïnformeerd worden

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgesteld besluit wordt bekend gemaakt conform de Algemene wet bestuursrecht. Dit besluit wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad van Kerkrade.

Juridisch (uitvoering)

Het delegatiebesluit van de raad treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad van Kerkrade conform de Algemene wet bestuursrecht.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Gezondheid en Vitaliteit

Niet van toepassing.

Beantwoording van Vraag ons Kerkrade inz 7.1 TAM-IMRO
(t.b.v. Commissie GEZ d.d.4 februari 2026)

Vraag agendapunt 7.1.

De 3 TAM-AMRO plannen te delegeren aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Is het juridisch correct dit te delegeren? Aangezien per 1 januari 2026 kunnen de Gemeenten geen gebruik meer maken van TAM-IMRO.

Antwoord:
Ja, het is juridisch correct dit te delegeren. TAM-IMRO plannen die voor 1 januari 2026 als ontwerp plan ter visie zijn gelegd kunnen (juridisch-planologisch) op basis van het overgangsrecht worden afgerond. De voorliggende drie TAM-IMRO-plannen zijn voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd, de vaststelling van de drie TAM-IMRO plannen wordt met voorliggend besluit gedelegeerd aan het college.

Beantwoording van Vraag Fractie SP TAM-IMRO Luckerheide
(t.b.v. Commissie GEZ d.d.4 februari 2026)

7.1 Ontwerpbesluit delegatie TAM-IMRO's Lückerheide.

1. Op 12 februari 2025 is door wethouder Roland naar aanleiding van een amendement ingediend door Lokaal Alternatief een toezegging toezegging gedaan waardoor vanaf maart 2025 bij elk ontwerpbesluit expliciet moet worden gemotiveerd waarom burgerparticipatie wel of niet wordt toegepast, inclusief overwegingen en alternatieven. Waarom staat dan bij dit traject enkel "burgerparticipatie niet van toepassing", terwijl het gaat om omgevingsplanwijzigingen? En niet zoals was afgesproken de motivatie?

Antwoord:

Specifiek voor het ontwerpbesluit delegatie (van raad naar college) is burgerparticipatie niet aan de orde. Het delegatiebesluit heeft alleen betrekking op de vraag wie het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan neemt en gaat niet om de omgevingsplanwijzigingen zelf.

Bij de vaststelling van betreffende TAM-IMRO plannen zal wel worden ingegaan op burgerparticipatie. Onderstaand is ter informatie en vooruitlopend op de vaststelling toegelicht hoe de initiatiefnemer/ aanvrager bij deze TAM-IMRO plannen met burgerparticipatie is omgegaan.

TAM-IMRO plan Nieuwstraat 93- ***Burgerparticipatie***
Bij voorliggend plan is sprake van het correct planologisch-juridische regelen van drie vakantiewoningen. Het gebruik is reeds feitelijk aanwezig en zodoende bekend in de omgeving. Initiatiefnemer heeft vanuit dit oogpunt overwogen de omgeving niet te informeren.

TAM-IMRO plan Luckerheide- **Burgerparticipatie**
In het kader van participatie over de plannen heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het plan. In de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lückerheide is uitgebreid op participatie ingegaan.

TAM-IMRO plan Locht 80- **Burgerparticipatie**
De initiatiefnemer van plan Locht 80 heeft overleg met de buurman gehad over het plan. Het resultaat daarvan zit bij de stukken van het Tam-plan.

2. Kan het college toezeggen dat het vóór vaststelling een overzicht deelt van ingediende zienswijzen + beantwoording + eventuele aanpassingen?

Antwoord:
Aan de raad wordt voorgesteld om een delegatiebesluit vast te stellen voor specifiek de drie genoemde TAM-IMRO plannen om zo de drie beoogde ontwikkelingen niet te laten vertragen tot juli 2026 vanwege de gemeenteraadsverkiezingen. Als het college voor vaststelling eerst een overzicht moet delen van ingediende zienswijzen + beantwoording + eventuele aanpassingen heeft een delegatiebesluit weinig zin meer.

Wel kan toegezegd worden dat de ingediende zienswijzen + beantwoording + eventuele aanpassingen door het college middels een RIB met de raad gedeeld worden zodra het college de betreffende plannen gedelegeerd vaststelt.

Behandelbrief

Registratienummer: 26it00085

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Gemeentelijke cofinanciering Woningbouwimpuls 7e tranche (WBI 7)

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is op 8 oktober 2025 een regionale aanvraag ingediend bij het ministerie van VRO dienen. Destijds heeft het college van B&W, onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad, de projectenlijst goedgekeurd, besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering van minimaal 50% van de onrendabele publieke kosten per project en de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht om een tweetal projecten (Einderstraat en Vincent van Goghplein) in de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag. De collegenota (25n00498) inclusief bijlagen heeft voor u ter inzage gelegen bij de Griffie.

Op 08 december 2025 ontving de Stadsregio bericht van het ministerie van VRO dat de aanvraag woningbouwimpuls 7e tranche met de hierin opgenomen vier projecten is gehonoreerd. Middels informatiebrief 25u0011265 d.d. 4 december 2025 is uw Raad hierover geïnformeerd. Met de inzet van WBI 7 komt een Rijksbijdrage van afgerond €2,1 miljoen beschikbaar voor versnelling en de ontwikkeling van 79 betaalbare nieuwbouwwoningen in Kerkrade. Met deze rijksmiddelen worden de publieke (gemeentelijke) tekorten van beide projecten voor 50% gesubsidieerd.

Hiertoe dient de gemeenteraad wel nog definitief in te stemmen met de benodigde cofinanciering á € 2.103.604,- voor deze WBI 7-aanvraag.

Kader / afbakening

Regionale aanvraag stadsregio Parkstad Limburg aanvraag Woningbouw Impuls 7e tranche. Besluit Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering d.d. 06 oktober 2025 en het besluit van het college van B&W d.d. 03 oktober 2025 (25n00498).

De subsidievoorwaarden zijn tevens vermeld in de toekenningsbeschikking-/brief Woningbouwimpuls zevende tranche regio Parkstad Limburg van het Ministerie van VRO d.d. 08 december 2025.

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Eigen/ nieuw beleid

Vorm:

Schriftelijke stukken: Ter inzage bij griffie

Mondelinge toelichting: Ja Tijdsduur 5 minuten

Presentatie: Nee Tijdsduur 0 minuten

Anders, namelijk: Tijdsduur 0 minuten

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder Geers

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:
geen

Ambtenaren:
Axel Zinken

Bijlage(n)

1. Nota 25n00498 Cofinanciering WBI 7
2. Beschikking ministerie VRO aan stadsregio Parkstad Limburg WBI 7e tranche
3. Regionale aanvraag Rijksregeling Woningbouwimpuls 7^{e} tranche
4. Nota van toelichting 26TI003

Email gemeentehuis@kerkrade.nl

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 26it00084

Kerkrade, 16 januari 2026

Domein: Stad

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 26it00084

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 26Rb003, inzake de gemeentelijke 50% cofinanciering in het kader van versnelling woningbouwprojecten Parkstad III, Rijksregeling Woningbouwimpuls 7e tranche (WBI 7) aan.

In de nota van toelichting, nr. 26Tl003, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 26Rb003

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,

- Er is door de Stadsregio Parkstad Limburg op verzoek van gemeenten (25n00498 d.d. 03 oktober 2025) en bestuurscommissie Wonen & Herstructurering d.d. 06 oktober 2025 een regionale aanvraag ingediend bij het ministerie van VRO. Deze bestaat uit 4 woningbouwplannen in 3 gemeenten (Brunssum, Kerkrade, Simpelveld). Deze aanvraag is door middel van een beschikking van het ministerie van VRO d.d. 8 december 2025 gehonoreerd.;

- Een tweetal woningbouwprojecten onderdeel van het woonoffensief gelegen in het stadscentrum en in de wijk Haanrade van respectievelijk 32 en 47 (totaal 79) nieuwbouwwoningen welke met deze Rijksbijdrage een financieel impuls krijgen en versneld kunnen worden gerealiseerd;

- De door het ministerie van VRO gehanteerde criteria en voorwaarden voor de Regeling Woningbouwimpuls erg streng zijn. Een aanvraag dient o.a. minimaal 200 woningen (netto toevoeging) te bevatten, waarvan minimaal 50% betaalbare woningen. De projecten mogen nog niet in uitvoering zijn. De bouw van de eerste woningen in de gebundelde Parkstad Limburg aanvraag moet binnen 3 kalenderjaren starten en de laatste woningen moeten uiterlijk binnen 10 kalenderjaren gerealiseerd zijn;

- Vanuit de Woningbouwimpuls 7^{e} tranche kan een financiële bijdrage worden gevraagd voor maximaal 50% van het publieke tekort. Dit is het financieel tekort op het totaal van publieke kosten en opbrengsten van een woningbouwproject.

- Gemeenten dienen zelf ook te voorzien in een substantiële financiële bijdrage in het project, door minimaal 50% van het financiële publieke tekort te dragen (cofinanciering). De cofinanciering bedraagt in casu € 2.103.604,-. Deze mag geheel of deels ook afkomstig zijn van andere medeoverheden.

kennis genomen hebbende van,

- de nota van toelichting, nr. 26Tl003, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de beraadslagingen in de commissie GEZ d.d. 4 februari 2026

gelet op,

- De volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Kerkrade;
- De Regionale en lokale woonvisie Kerkrade 2023-2028, kansrijk wonen voor iedereen nu en in de toekomst, met uitvoeringsprogramma woonoffensief d.d. 31 mei 2023;
- De omgevingsvisie Kerkrade 2050 d.d. 4 november 2025;
- Het aanvalsplan Centrum Kerkrade met uitvoeringslijnen d.d. 6 februari 2024;
- De mogelijkheden van versnelling van twee Kerkraadse woningbouwprojecten door een financiële bijdrage(n) via de Rijksregeling Woningbouwimpuls 7^{e} tranche met tegemoetkoming van 50% van de publieke tekorten.

besluit:

In te stemmen met de voorwaarden vermeld in de Rijksregeling Woningbouwimpuls 7e tranche (WBI 7) en te voorzien in een eigen gemeentelijke financiële bijdrage in de nieuwbouwprojecten, door 50% van het financiële publieke tekort bij te dragen (cofinanciering).

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, **De griffier,**

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 26Rb003

Nota van toelichting

Kerkrade, 16 januari 2026

Nummer: 26TI003

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb003

Onderwerp

Gemeentelijk cofinanciering Regeling Woningbouwimpuls 7e tranche.

Beslispunten

I. Kennis te nemen van de definitieve aanvraag voor de nationale regeling "Woningbouwimpuls 7e tranche" (WBI 7) door de stadsregio Parkstad Limburg.

II. Kennis te nemen van de beschikking van het ministerie van VRO.

III. In te stemmen met de voorwaarden vermeld in de Rijksregeling Woningbouwimpuls 7e tranche (WBI 7) en te voorzien in een eigen gemeentelijke financiële bijdrage in de nieuwbouwprojecten, door 50% van het financiële publieke tekort bij te dragen (cofinanciering), zijnde € 2.103.604,-.

IV. In te stemmen om de dekking van deze cofinanciering te halen uit de Reserve Stadsvernieuwing € 500.000,- en Reserve Grondexploitatie OBK € 600.000,-. Het resterende deel cofinanciering groot circa € 1.000.000,- is gedekt door de door het Rijk gehanteerde rekensystematiek zijnde actuele boekwaarde versus marktwaarde/inbrengwaarde.

Inleiding

Door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is op 8 oktober 2025 een regionale aanvraag ingediend bij het ministerie van VRO. Destijds heeft het college van B&W, onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad, de projectenlijst goedgekeurd, zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering van minimaal 50% van de onrendabele kosten per project en de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht om een tweetal projecten (Einderstraat en Vincent van Goghplein) in de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag. De collegenota (25n00498) inclusief bijlagen heeft voor u ter inzage gelegen bij de Griffie.

Op 8 december 2025 ontving de Stadsregio bericht van het ministerie van VRO dat de aanvraag woningbouwimpuls 7e tranche met de hierin opgenomen vier projecten in Brunssum, Kerkrade en Simpelveld is gehonoreerd. Middels informatiebrief 25u0011265 d.d. 4 december 2025 is uw Raad hierover geïnformeerd.

Met de inzet van WBI 7 komt een Rijksbijdrage van afgerond €2,1 miljoen beschikbaar voor versnelling en de ontwikkeling van 79 betaalbare nieuwbouwwoningen in

Kerkrade. Met deze rijksmiddelen worden de publieke (gemeentelijke) tekorten van beide projecten voor 50% gesubsidieerd.

Voor de gemeente Kerkrade betekent dit financieel concreet:

Project	Aantal woningen (bruto)	Gevraagde en toegekende Rijksbijdrage (50%)	**Benodigde gemeentelijke cofinanciering (50%)**
Einderstraat	32	€ 852.092,50	**€ 852.092,50**
Van Goghplein	47	€ 1.251.511,50	**€ 1.251.511,50**
Totaal	79	€ 2.103.604,00	**€ 2.103.604,00**

Doelstelling

Met het beschikbaar stellen van de WBI 7 randvoorwaardelijke 50% cofinanciering van het publieke tekort, zal onder andere een bijdrage geleverd worden aan het woningtekort, het hooghouden van de bouwproductie, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor o.a. starters en/of huishoudens met een middeninkomen.

Argumenten

Vanuit de Woningbouwimpuls is een financiële bijdrage voor maximaal 50% van het publieke tekort door het ministerie van VRO gehonoreerd. Dit is een aanzienlijke bijdrage in het totaal tekort van de publieke kosten en opbrengsten van de genoemde woningbouwprojecten.

Met deze relatief forse subsidiebijdrage van de helft van het te verwachten tekort op de gemeentelijke grondexploitatie kunnen de financiële consequenties bij de Kerkraadse projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein voor de gemeente aanzienlijk verkleind worden.

Daarnaast worden in totaliteit met deze financiële injectie 79 kwalitatieve en betaalbare nieuwbouwwoningen in het midden en hogere segment versneld aan de woningvoorraad toegevoegd. Beide projecten zijn onderdeel van het woonoffensief.

Het deelproject Einderstraat maakt tevens onderdeel uit van het aanvalsplan centrum waarbij we focussen op het realiseren van een compact, compleet, comfortabel centrumgebied. Hierbij worden overtollige m² retail in aanloopstraten onttrokken om plaats te maken voor kwalitatieve woningen in het midden en hogere marktsegment.

Kanttekeningen

- De gezamenlijke aanvraag door de Stadsregio Parkstad Limburg, bestaande uit 4 woningbouwplannen in 3 gemeenten (Brunssum, Kerkrade, Simpelveld) is een samenhangend geheel. Het verantwoordingsprotocol zal door de stadsregio 1 op 1 aan de gemeenten worden doorgelegd.
- Vanuit de Regeling Woningbouwimpuls kan alleen een financiële bijdrage worden gevraagd voor maximaal 50% van het publieke tekort. Dit is het financieel tekort op het totaal van publieke kosten en opbrengsten van een woningbouwproject. Het overige deel betreft cofinanciering.

- Gelet op de eis van minimaal 50% cofinanciering, dient elke gemeente het commitment te geven voor de in te brengen gemeentelijke cofinanciering. Dit is minimaal hetzelfde bedrag als de gevraagde Rijksbijdrage.

Dat betekent de volgende cijfers op de schaal van de regio Parkstad Limburg:

Project	**Aantal woningen (bruto)**	**Gevraagde rijksbijdrage**	**Benodigde gemeentelijke cofinanciering (50%)**
Rumpenerstraat Brunssum	52	**€ 1.384.650,50**	**€ 1.384.650,50**
Einderstraat Kerkrade	32	**€ 852.092,50**	**€ 852.092,50**
Van Goghplein Kerkrade	47	**€ 1.251.511,50**	**€ 1.251.511,50**
Schoolstraat/Kloosterhof Simpelveld	82	**€ 2.183.487,50**	**€ 2.183.487,50**
Totaal	**213**	**€ 5.671.742,-**	**€ 5.671.742,-**

- Wijzigingen zoals bijvoorbeeld het aantal te realiseren woningen hebben invloed op het totale subsidiebedrag. Thans is gerekend met € 26.627,- per nieuw te bouwen woning. Kortom minder woningen betekent minder subsidie. Verantwoording en verrekening vindt achteraf plaats wat eventueel tot wijzigingen c.q. terugbetaling in de ontvangen bijdrage met zich mee kan brengen.

- Er bestaat theoretisch een risico dat niet binnen de gestelde subsidievoorwaarden de startbouw van de eerste woningen van de totaal in Parkstad Limburg te realiseren 201 netto toe te voegen woningen plaatsvindt en de oplevering van de laatste woningen binnen 10 jaar gerealiseerd is.

- Verantwoording en eventuele verrekening van de subsidiegelden vindt achteraf plaats o.a. op basis van daadwerkelijk gemaakte (publieke) kosten en aantallen gerealiseerde woningen.

Financiën

1.Bij deze gezamenlijke aanvraag van de stadsregio Parkstad Limburg is - vanwege de eisen en rekenspelregels van het ministerie van VRO t.a.v. de WBI-Regeling voor de 7e tranche- in de aanvraag gesproken over één gezamenlijke businesscase van vier verschillende woningbouwprojecten. Dit brengt met zich mee, dat de cijfers in de integrale aanvraag per definitie afwijken van de project specifieke onderliggende cijfers van de individuele gemeentelijke grondexploitaties of businesscases.

2.Bij de (succesvolle) aanvragen voor de 5e ronde en 6e ronde Woningbouwimpuls is met de betrokken gemeenten die toen een project in de aanvraag hadden, aan de voorkant afgesproken om bij de subsidieverdeling een vast bedrag per woning te hanteren, door het totale toegekende subsidiebedrag te delen door het totaal aantal woningen (bruto toevoeging). Deze methodiek wordt ook gehanteerd bij de aanvraag voor de 7^{e} WBI-tranche. Dit betekent in casu een gevraagde rijksbijdrage van € 5.671.742,-. Gedeeld door bruto 213 woningen = € 26.627,- per woning.

3. De realisatie van 79 nieuwbouwwoningen in Kerkrade zorgt, naast de positieve impact op de woningvoorraad en uitvoering van het woonoffensief, voor extra inkomsten als bouwleges en structureel meer onroerende zaak belasting.

4. Voor de projecten van Kerkrade ontstaat een extra voordeel door de door het Rijk gehanteerde rekensystematiek. In deze gehanteerde rekensystematiek kan de cofinanciering reeds deels, voor circa € 1.000.000,-, boekhoudkundig gedekt worden vanwege het rekenkundige verschil “actuele boekwaarde minus marktwaarde/ inbrengwaarde”. Voor het deelplan Einderstraat bedraagt dit € 760.000,- en voor deelplan Vincent van Goghplein € 278.000,--. Hierdoor komt de netto cofinanciering voor beide Kerkraadse projecten uit op afgerond € 1.100.000,-.

5. Het voorstel is in te stemmen met de gemeentelijke cofinanciering van 50% van het publiek tekort zijnde € 2.103.604,- voor deze aanvraag. Zoals bij punt 4 is aangegeven dient er nog €1.100.000,- gedekt te worden.

Deze financiële dekking geschiedt als volgt:

uit "Reserve Stadsvernieuwing”:	€ 500.000,-
uit "Reserve Grondexploitatie OBK":	€ 600.000,-

Cofinanciering gemeente WBI 7	**€ 1.100.000,-**

Het saldo van de Reserve Stadsvernieuwing bedraagt per 1-1-2026 afgerond € 907.000,-. Na reeds aangegane verplichtingen en inkomsten in 2026 bedraagt het vrij beschikbare saldo ca. € 649.000,-. Na onttrekking van € 500.000,- bedraagt het saldo van de Reserve Stadsvernieuwing nog € 149.000,-.
De Reserve Stadsvernieuwing is gevoed (24n00193 d.d. 07-05-2024) met een bedraag groot € 900.000,-- ter uitvoering van het woonoffensief. Het is derhalve legitiem om de Reserve Stadsvernieuwing in te zetten als cofinanciering.

Het saldo van de Reserve grondexploitatie OBK bedraagt per 1-1-2026 afgerond € 3.232.000,-. Na reeds aangegane verplichtingen en inkomsten in 2026 bedraagt het vrij beschikbare saldo ca. € 1.308.000,-. In de aangegane verplichtingen is een bedrag van
€ 2.375.000,- gelabeld voor toekomstige negatieve grondexploitaties. Na de onttrekking van € 600.000,- bedraagt het beschikbare bedrag voor negatieve grondexploitaties nog € 1.775.000,- .

Na het afboeken van de actuele boekwaarde per 01-01-2027 van het project Vincent van Goghplein á € 278.000,- kan na sloop van de opstallen de vrijval van de boekwaarde á € 18.500,- jaarlijks worden toegevoegd aan de Reserve Grondexploitatie OBK.

De boekwaarde van het pand Einderstraat is niet geactiveerd maar volledig beschikbaar gesteld uit de Reserve Stadsvernieuwing en de Reserve Grondexploitatie OBK. Derhalve is er hier geen vrijval.

Communicatie

De communicatie en woordvoering rondom de regionale aanvraag heeft begin december 2025 plaatsgevonden via de voorzitter van de Stadsregio Parkstad Limburg en de voorzitter van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering alsmede via de mediakanalen van de gemeente Kerkrade. Daarnaast zal de gemeente t.z.t. per separaat deelproject samen met de projectpartners gerelateerde communicatie voor haar rekening nemen.

Burgerparticipatie

Informeren en Raadplegen

Bij de verdere planvorming van de twee projecten zullen directe omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden. Voor het project Vincent van Goghplein hebben er reeds meerdere participatie-/infoavonden plaatsgevonden.

Uitvoering

Na een positief besluit betreffende cofinanciering kan de uitvoering van de projecten definitief starten in 2026. De start bouw van de eerste van de totaal 201 nieuwe woningen in Parkstad Limburg dient binnen 3 jaar na afgifte beschikking te starten. Alle vier de woningbouwprojecten in Parkstad Limburg dienen uiterlijk in 2035 gerealiseerd te zijn. Om geen kostbare tijd te verliezen is, gezamenlijk met onze partners, vooruitlopend op de goedkeuring van college en de raad, al gestart met diverse voorbereidingen (onderzoeken) bij de projecten. Per nieuwbouwproject zal een grondexploitatie worden opgesteld die aan college en Raad zal worden aangeboden ter goedkeuring

Evaluatie

De gemeenteraad en college zullen via tussentijdse rapportages op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de WBI 7 projecten. Daarnaast zal de Grex van beide nieuwbouwprojecten – naar verwachting in Q3 2026 - voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Jaarlijks dient de projectvoortgang te worden verantwoord aan de Stadsregio, die op haar beurt verantwoordt aan het Rijk. Tevens dient middels het systeem van Singel Audit Singel Information (SISA) verantwoordingsinformatie te worden verstrekt. Zodra wijzigingen in een deelproject optreden, worden deze direct afgestemd met de Stadsregio en het Rijk. Aan het eind van de looptijd dan wel zoveel eerder als dat projecten zijn gereed zijn, zal een eindverantwoording worden gedaan aan de Stadsregio en het Rijk.

Gezondheid en Vitaliteit

Realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat draagt bij aan vitale veerkrachtige woonwijken. Hierbij is ook oog voor het verbeteren van de (positieve) gezondheid van onze inwoners en kan een directe link gelegd worden met VIE, programmalijn Vitale (plus) Wijken. In de verdere planvorming voor de locatie wordt dit nader uitgewerkt. De eventuele toekenning van Rijkssubsidies zoals de WBI 7 dragen indirect bij aan de gemeente doelstellingen op voornoemd vlak.

Advies-besluitformulier GEHEIM

geheimhouding opgeheven
per december 2025

Aan het college 3 oktober 2025	Domein Stad Afdeling Stedelijke Ontwikkeling A. Zinken ✉ axel.zinken@kerkrade.nl	Registratienummer: 25n00498

Onderwerp: Aanvraag Woningbouwimpuls 7e Tranche - WBI 7

Beslispunten: 1. Kennis te nemen van Rijksregeling '7e tranche van de nationale Regeling Woningbouwimpuls' (WBI). vervolg zie pagina 2

Geheimhouding opleggen: Ja

Voorstel om te beslissen:
Geheimhouding op te leggen op deze collegenota en bijlagen voor de periode heden tot (naar verwachting december 2025), op grond van het bepaalde in artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet openoverheid, gelet op:

In de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is afgesproken om niet actief te communiceren over de aanvraag en in ieder geval tot en met besluitvorming door het Ministerie van VRO (naar verwachting december 2025) de vertrouwelijkheid op de aanvraag te leggen.

Overeenkomst (afsluiten): Nee

Bijlagen: Aanvraagformulier, rekenmodel, brief

Conceptbrief bijgevoegd: Nee	Concept raadsvoorstel bijgevoegd: Nee

☑ **Financiële consequenties** ☐ Voorzien in begroting, **Nee, eea nog nader te bepalen.**	☐ **Personele en rechtspositionele consequenties** ☐ Te behandelen in LO/OR-vergadering ☐ Behandeld in LO/OR-vergadering
Toetsing Rechtmatigheid ☑ Toetsing uitgevoerd en akkoord ☐ Bijzonderheden: zie toelichting **Duurzaamheid** ☐ Duurzaamheid	☐ **Communicatieactiviteiten:** ☐ Plaatsen op perslijst: ☐ Inspraak: **Toetsing Marketing** / PR (steeds toelichten in nota) ☑ Uitgevoerd

	Burgerparticipatie (steeds toelichten in nota)
	Gezondheid en Vitaliteit (steeds toelichten in nota) ☑ Niet van toepassing

Medeparafen/mede-adviezen	Directeur	Directeur	Directeur
Hoofd Bedrijfsbureau	akkoord, paraaf	akkoord, paraaf	akkoord, paraaf
Paraaf d.d.	zie bijgevoegde notitie;	zie bijgevoegde notitie;	zie bijgevoegde notitie;
Afdelingshoofd	Paraaf	Paraaf	Paraaf
Paraaf d.d.	d.d.:	d.d.:	d.d.:

☑ Besproken met portefeuillehouder A. Geers op 6 oktober 2025.

Besluit college

Vergadering d.d.: 07-10-2025

Volgnr. Agenda: A.1.2.

Repeteren:

Besluit conform voorstel: wordt besloten.

Zo neen:

Voorstel om te beslissen (vervolg):

2. Kennis te nemen van het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering d.d. 6 oktober 2025 t.b.v. de indiening van de regionale aanvraag; dit onder voorbehoud van besluitvorming van de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld.

3. De Stadsregio Parkstad Limburg middels bijgevoegd schrijven te verzoeken om de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein van de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag WBI 7e tranche voor een bijdrage van respectievelijk € 852.092,50 en € 1.251.511,50 en ermee akkoord te gaan dat de projectinformatie voor dat doeleind door de Stadsregio Parkstad Limburg aan het Rijk beschikbaar gesteld wordt;

4. De Stadsregio Parkstad Limburg verder middels betreffend schrijven te verzoeken om het Ministerie van VRO erover te informeren, dat de gemeente Kerkrade zich, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad, garant stelt voor de benodigde cofinanciering van minimaal 50% van het publieke tekort van de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein.

5. Gelet op de lopende voorbereidingen wethouder A. Geers namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kerkrade te mandateren om eventuele noodzakelijke ondergeschikte wijzigingen door te voeren in de concept aanvraag voor de 7e tranche van de WBI;

6. Dat indien informatieverstrekking aan de gemeenteraad noodzakelijk is, dit ter overweging is van het college, met dien verstande, dat er in principe uit zorgvuldigheid richting Rijk en belanghebbenden in de projectgebieden, vooruitlopend op de besluitvorming door het Rijk geen publiciteit aan de aanvraag wordt gegeven;

7. Ermee in te stemmen, dat communicatie, lobby en woordvoering over de regionale aanvraag enkel vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg (door de voorzitter van het Dagelijks Bestuur of de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering) plaatsvindt. Dit omdat elke vorm van communicatie ook de belangen van meerdere gemeenten kan raken;

8. Ermee in te stemmen, dat communicatie na het openbaar worden van de besluitvorming van het Rijk, door Parkstad gecoördineerd wordt en wethouder A. Geers te mandateren om met de Stadsregio Parkstad Limburg nadere afspraken te maken over de communicatie en subsidie- en risicoverdeling bij honorering van de WBI-aanvraag met de overige betrokken gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld;

9. Kennis te nemen van het feit dat indien het komt tot toekenning van aanvraag 7e tranche Woningbouwimpuls dit impact zal hebben voor het bureau van Parkstad vanwege het verantwoordingsregime dat bij een toekenning van subsidie van toepassing zal zijn (wordt vanuit het Rijk bepaald), de vereiste coördinatie en de aansturing op de resultaatverplichtingen gedurende maximaal tot en met 2035 (10 jaar). De regeling voor de 7e tranche WBI biedt geen mogelijkheid om subsidie voor de kosten die hieruit voortvloeien, aan te vragen.

Aantekeningen secretaris / collegeleden

Aantekeningen collegebesluit

Behandelen in commissie **Algemene Zaken en Middelen + Parkstad**	**Behandelen in commissie** **Burgers en Samenleving**	**Behandelen in commissie** **Grondgebied en Economische** **Zaken**
Nee	Nee	Nee

Behandelen in adviesraad	**Behandelen in adviesraad**	
Nee	Nee	

Behandelen in raadsvergadering	Nee

Managementsamenvatting

Op woensdag 8 oktober 17.00 uur is de deadline voor het doen van de aanvraag voor Woningbouwimpuls 7e tranche.

De woningbouwimpuls 7e tranche is net als voorgaande tranches bedoeld om een financiële bijdrage te leveren aan woningbouwprojecten met een publiek (gemeentelijk) tekort. Er zijn door VRO strikte criteria benoemd om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de WBI, waaronder minimaal 200 woningen en 50% cofinanciering. Er wordt door de Stadsregio Parkstad Limburg op verzoek van gemeenten een regionale aanvraag ingediend, bestaande uit 4 plannen in 3 gemeenten (Brunssum, Kerkrade, Simpelveld). Voor de gemeente Kerkrade betekent dit concreet:

Project	Aantal woningen (bruto)	Gevraagde rijksbijdrage	Benodigde gemeentelijke cofinanciering (50%)
Einderstraat	32	€ 852.092,50	€ 852.092,50
Van Goghplein	47	€ 1.251.511,50	€ 1.251.511,50
totaal	79		€ 2.103.604,00

De voorbereidingstijd voor deze WBI 7 aanvraag is in vergelijking met eerder ronden bijzonder kort. De te ontvangen subsidiebedragen daarin tegen een veelvoud hoger ten opzicht van vorige WBI-ronden. De indieningsdeadline is 8 oktober 2025 om 17.00 uur. De aanvraag ligt nu in concept zover klaar, inclusief de berekende financiële tekorten conform het standaard format van VRO. De aanvraag ligt op maandag (‘s middags)
6 oktober 2025 ter besluitvorming voor in de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Het is dan zaak, dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeenten met projecten in deze aanvraag (zijnde de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld) uiterlijk op dinsdag 7 oktober 2025 (’s ochtends) – ieder voor de eigen projecten – instemt met het opnemen van het project in de aanvraag die door Parkstad zal worden ingediend en dat het college commitment afgeeft (onder voorbehoud goedkeuring door de gemeenteraad bij toekenning) voor de benodigde cofinanciering.

Voor Kerkrade zijn de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein aangedragen. De cofinanciering wordt deels - circa 1 mln euro - gedekt vanwege het rekenverschil “actuele boekwaarde versus marktwaarde/inbrengwaarde”. Hierdoor zou de netto cofinanciering uitkomen op afgerond € 1.100.000,--.

Met de WBI 7 Rijksbijdrage van € 2.103.604,00 kunnen de te verwachten tekorten op de gemeentelijke grondexploitaties aanzienlijk gereduceerd worden. De Grex-en van deze beide projecten dienen in Q2 2026 nog voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Nota van toelichting

Nummer: 25n00498	**Kerkrade, 3 oktober 2025**

Onderwerp
Woningbouwimpuls 7e Tranche - WBI 7

Beslispunten
1. Kennis te nemen van Rijksregeling '7e tranche van de nationale Regeling Woningbouwimpuls' (WBI);

2. Kennis te nemen van het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering d.d. 6 oktober 2025 t.b.v. de indiening van de regionale aanvraag; dit onder voorbehoud van besluitvorming van de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld.

3. De Stadsregio Parkstad Limburg middels bijgevoegd schrijven te verzoeken om de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein van de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag WBI 7e tranche voor een bijdrage van respectievelijk € 852.092,50 en € 1.251.511,50 en ermee akkoord te gaan dat de projectinformatie voor dat doeleind door de Stadsregio Parkstad Limburg aan het Rijk beschikbaar gesteld wordt;

4. De Stadsregio Parkstad Limburg verder middels betreffend schrijven te verzoeken om het Ministerie van VRO erover te informeren, dat de gemeente Kerkrade zich, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad, garant stelt voor de benodigde cofinanciering van minimaal 50% van het publieke tekort van de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein.

5. Gelet op de lopende voorbereidingen wethouder A. Geers namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kerkrade te mandateren om eventuele noodzakelijke ondergeschikte wijzigingen door te voeren in de concept aanvraag voor de 7e tranche van de WBI;

6. Dat indien informatieverstrekking aan de gemeenteraad noodzakelijk is, dit ter overweging is van het college, met dien verstande, dat er in principe uit zorgvuldigheid richting Rijk en belanghebbenden in de projectgebieden, vooruitlopend op de besluitvorming door het Rijk geen publiciteit aan de aanvraag wordt gegeven;

7. Ermee in te stemmen, dat communicatie, lobby en woordvoering over de regionale aanvraag enkel vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg (door de voorzitter van het Dagelijks Bestuur of de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering) plaatsvindt. Dit omdat elke vorm van communicatie ook de belangen van meerdere gemeenten kan raken;

8. Ermee in te stemmen, dat communicatie na het openbaar worden van de besluitvorming van het Rijk, door Parkstad gecoördineerd wordt en wethouder A. Geers te mandateren om met de Stadsregio Parkstad Limburg nadere afspraken te maken over de communicatie en subsidie- en risicoverdeling bij honorering van de WBI-aanvraag met de overige betrokken gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld;

9. Kennis te nemen van het feit dat indien het komt tot toekenning van aanvraag 7e tranche Woningbouwimpuls dit impact zal hebben voor het bureau van Parkstad vanwege het verantwoordingsregime dat bij een toekenning van subsidie van toepassing zal zijn (wordt vanuit het Rijk bepaald), de vereiste coördinatie en de aansturing op de resultaatverplichtingen gedurende maximaal tot en met 2035 (10 jaar). De regeling voor de 7e tranche WBI biedt geen mogelijkheid om subsidie voor de kosten die hieruit voortvloeien, aan te vragen.

Geheimhouding
Ja. In de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is afgesproken om niet actief te communiceren over de aanvraag en in ieder geval tot en met besluitvorming door het Ministerie van VRO (naar verwachting december 2025) de vertrouwelijkheid op de aanvraag te leggen.

Overeenkomst afsluiten
Nee

Inleiding
Woensdag 8 oktober 2025 (17:00 uur) is de deadline voor de indiening van aanvragen voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls. Dit is de laatste ronde van de WBI in de huidige vorm, die bedoeld is om een financiële bijdrage te leveren aan woningbouwprojecten met een publiek (gemeentelijk) tekort. Er zijn door VRO harde criteria benoemd waaraan een aanvraag technisch moet voldoen voordat het Ministerie overgaat tot/toekomt aan het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag voor een bijdrage uit de WBI. Zo moet elke aanvraag minimaal 200 woningen (netto) bevatten en moet een garantie voor 50% cofinanciering worden afgegeven. Er wordt door de Stadsregio Parkstad Limburg op verzoek van de deelnemende gemeenten een regionale aanvraag ingediend, bestaande uit minimaal 4 projecten in de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld. De aanvraag ligt op maandag 6 oktober 2025 (s 'middags) ter besluitvorming voor in de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (onder voorbehoud besluitvorming van de colleges van B&W). Het is dan zaak, dat de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten met projecten in deze aanvraag (zijnde de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld) op dinsdag 7 oktober 2025 – ieder voor de/het eigen project(en) –instemmen met het opnemen van de/het eigen project(en) in de aanvraag die door Parkstad wordt ingediend en commitment afgeven voor de benodigde co-financiering voor de/het eigen project(en).

De regeling 7e tranche Woningbouwimpuls

- Het loket voor aanvragen voor een bijdrage uit de 7e tranche van de nationale Regeling Woningbouwimpuls is geopend tot en met 8 oktober 2025 (17:00 uur).
- Gemeenten kunnen een aanvraag indienen voor een financiële bijdrage in de publieke tekorten van de gemeente. De regeling heeft tot doel het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving.
- De criteria voor de Woningbouwimpuls zijn erg streng. Een aanvraag dient minimaal 200 woningen (netto toevoeging) te bevatten, waarvan minimaal 50% betaalbare woningen.
- Sinds de 4e tranche is het ook mogelijk om regionale aanvragen (bijvoorbeeld via een GR) in te dienen. Parkstad Limburg heeft hierdoor ook toestemming voor het indienen van een regionale dus gebundelde aanvraag. Hierdoor kunnen gemeenten gezamenlijk voldoen aan de eis van 200 woningen. Dit heeft in de 5e en 6e tranche geleid tot een succesvolle aanvraag, waardoor ook aan projecten met minder dan 200 woningen subsidie toegekend is.
- Daarnaast mogen projecten worden opgevoerd, die nog niet in uitvoering zijn, maar moet de bouw van de eerste woningen in de gebundelde aanvraag wel binnen 3 kalenderjaren starten en de laatste woningen moeten uiterlijk binnen 10 kalenderjaren gerealiseerd zijn.
- Gemeenten dienen zelf ook te voorzien in een substantiële financiële bijdrage in het project, door minimaal 50% van het financiële publieke tekort te dragen (cofinanciering). De cofinanciering mag geheel of deels ook afkomstig zijn van andere medeoverheden.
- In de afgelopen 4 jaar is er in totaal € 2,25 miljard gereserveerd voor de Woningbouwimpuls. Voor de 7e tranche is €120 miljoen incl. btw beschikbaar gesteld.

Subsidiabele maatregelen
Vanuit de Woningbouwimpuls kan een financiële bijdrage worden gevraagd voor maximaal 50% van het publieke tekort. Dit is het financieel tekort op het totaal van publieke kosten en opbrengsten van een woningbouwproject dat ontstaat door bijvoorbeeld:

(1) verminderde opbrengsten vanwege de realisatie van een extra betaalbaar woningbouwprogramma en

(2) kosten van voor woningbouw noodzakelijke maatregelen om (een deel van) het project mogelijk te maken die gericht zijn op:

1. De infrastructurele ontsluiting en/of verbetering van de bereikbaarheid van de projectgebieden;
2. Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
3. Bodemsanering;
4. Uitplaatsing van activiteiten binnen of buiten de projectgebieden die hinder veroorzaken voor de binnen de projectgebieden te realiseren woningbouw;
5. De (her)inrichting van de openbare ruimte.

Beoordelingscriteria

De aanvraag wordt beoordeeld door een onafhankelijke beoordelingscommissie van het Rijk op basis van drie criteria:

1. De noodzakelijkheid van de bijdrage (realiteitsgehalte van het tekort, onderbouwing kosten activiteiten en omvang tekort, bewijs dat alle mogelijkheden zijn uitgeput, mate van kwalitatieve en financiële optimalisaties). Dit kent een wegingsfactor van 30%;
2. De hardheid (zekerheid tijdig realiseren; moment van startbouw, planologische status, steun relevante partijen zoals corporaties en marktpartijen, aantonen garanties voor tijdig realiseren, w.o. inzet parallel plannen en regionale versnellingstafel). Dit kent een wegingsfactor van 30%;
3. De efficiëntie van het project (proportionaliteit van de gevraagde bijdrage i.v.t. het aantal (betaalbare) woningen en percentage van het totale tekort) . Dit kent een wegingsfactor van 15%;

Daarnaast is er een vierde criterium:

4. Het urgentiecriterium dat een wegingsfactor van 25% kent. Deze score is bepaald op basis van de relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functionele woningmarktgebied en locatie specifieke opgaven. De relatieve omvang van de woningbouwopgave in het functioneel woningmarktgebied waar de aanvragende gemeenten gelegen zijn. De relatieve woningbouwopgave wordt bepaald op basis van de nieuwbouwopgave als aandeel van de bestaande voorraad. Gemeenten krijgen een score tussen de 2 en 8 punten voor het subcriterium omvang woningbouwopgave. Op grond van ABF-cijfers is bepaald dat de Parkstadgemeenten 2 punten krijgen. Voor het subcriterium locatie specifieke opgave kunnen maximaal additioneel 2 punten worden gehaald. De twee manieren om de punten te behalen zijn:

   i. De locaties zijn gelegen in een gebied dat valt onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid
   ii. De locaties zijn gelegen in een regionale grootschalige woningbouwlocatie.

   De totaalscore bepaalt de rangschikking van de aanvraag ten opzichte van andere aanvragen in Nederland. Daarnaast wordt bij de toekenning gekeken naar spreiding over het land.

Van projectenlijst naar aanvraag

- In de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 3 juli 2025 is besloten om de mogelijkheden voor een regionale aanvraag voor de 7e tranche te onderzoeken en is een marsroute vastgesteld. In opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft de Stadsregio Parkstad Limburg een bureau ingehuurd om bij het opstellen van de aanvraag te

ondersteunen.

- Samen met de betrokken ambtenaren en wethouders is een inventarisatielijst opgesteld met projecten die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor een regionale aanvraag. In de vergadering van 26 augustus 2025 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met de longlist en om deze projecten nader te onderzoeken.
- Op basis van deze inventarisatie en de kansrijkheid van de projecten heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering op 4 september 2025 besloten om in ieder geval te starten met de uitwerking van een variant met kansrijke projecten. Het betrof projecten uit de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Simpelveld.
- Op vrijdag 26 augustus 2025 is een update verstuurd aan de leden van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, met vier projecten uit de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld als 'motorblok' van de regionale aanvraag. Dit motorblok vormt de basis van de regionale aanvraag die in totaal uit 201 woningen (netto toevoeging) bestaat. Daarnaast is aangegeven dat van een Heerlens project nog wordt onderzocht of dit geschikt is om toe te voegen aan de regionale aanvraag.
- In de aanloop naar de vergadering van Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 6 oktober 2025 is derhalve in ieder geval gewerkt aan een regionale aanvraag met de volgende projecten:

Gemeente	**Project**	**Aantal woningen bruto**	**Aantal toevoegingen netto**
Brunssum	Rumpenerstraat	52	42
Kerkrade	Einderstraat	32	30
Kerkrade	Van Goghplein	47	47
Simpelveld	Schoolstraat	82	82
TOTAAL		**213**	**201**

Doelstelling
Gezamenlijke regionale aanvraag WBI 7e tranche indienen om daarmee subsidie te verkrijgen voor de projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein ter dekking van het financiële tekort.

Argumenten
Met deze relatief forse subsidiebijdrage kan het verwachte tekort op de gemeentelijke grondexploitatie bij de Kerkraadse projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein aanzienlijk verkleind worden. De definitieve Grex-en van de projecten dienen Q2 2026 nog voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Kanttekeningen

- Een aanvraag voor de Woningbouwimpuls dient een samenhangend project te bevatten. Dat is aantoonbaar te maken door te voldoen aan minimaal twee van drie criteria: geografische, financiële en organisatorische samenhang.

- De geografische samenhang moet gevonden worden in de afbakening van de woonregio Parkstad en de aanvraag zou er baat bij hebben v.w.b. onderbouwing als zo veel mogelijk gemeenten uit de Gemeenschappelijke Regeling met een project in de aanvraag zitten. Dit is in de 5e tranche (drie van de zeven gemeenten) en 6e tranche (vijf van de zeven gemeenten) van de Woningbouwimpuls ook geaccepteerd.
- De financiële samenhang moet gevonden worden in een integrale grondexploitatie, waarbij de projecten (met hun tekorten) gecumuleerd in de aanvraag worden opgenomen. Dit betekent impliciet, dat er spelregels moeten worden opgesteld over de verdeling van de financiële bijdragen van het rijk en over de (minimale) inbreng cofinanciering van elke deelnemende gemeente, als de aanvraag gehonoreerd wordt. Dit is in de 5e tranche en 6e tranche van de Woningbouwimpuls ook zo toegepast.
    - Aangezien colleges ten tijde van de lokale besluitvorming inzicht moeten hebben in de minimaal in te leggen gemeentelijke cofinanciering, maar de definitieve onderbouwing pas op vrijdag 3 oktober 2025 compleet is, wordt in voorliggende collegenota een veilige bandbreedte (waarbij voldaan wordt aan de minimale eis van 50% cofinanciering) afgegeven. Onderliggend bij de integrale grondexploitatie, zal bij het indienen van de definitieve aanvraag duidelijkheid bestaan over de beoogde subsidie per project. Dat geldt ook voor de benodigde cofinanciering.

- Om te kunnen voldoen voor wat betreft de organisatorische samenhang, wordt de governance structuur, de coördinatie en de aansturing vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg als onderbouwing aangevoerd. Dit werd eerder ook bij de 5e tranche en 6e tranche door het Rijk geaccepteerd.
- Aangezien de aanvraag is opgebouwd uit meerdere projecten uit meerdere gemeenten, ontstaat hier onderling tussen gemeenten een afhankelijkheid, maar ook met Stadsregio Parkstad Limburg. Immers, indien de regionale aanvraag wordt toegekend, zal Stadsregio Parkstad Limburg als aanvragende partij de beschikking ontvangen en, vanuit de subsidie geredeneerd, verantwoordelijk worden gehouden voor de tijdige start (binnen 3 jaar) van de eerste woningen en de realisatie van de laatste woningen (binnen 10 jaar) om de subsidie voor iedereen zeker te kunnen stellen. Als alle projecten de deadline 'realisatie alle woningen binnen 10 jaar' niet tijdig haalt, komt de subsidie voor alle gemeenten in de knel. Parkstad kan feitelijk geen financiële risico's aanvaarden en legt deze door aan de deelnemende gemeenten. De gemeenten die niet met projecten in de aanvraag zitten zullen ook niet belast worden met risico's. Aangezien de aanvraag in totaliteit voor alle deelnemende gemeenten samen € 5 mio - € 6 mio zal beslaan, is het aannemelijk, dat een eventueel risico (dat zich potentieel over 10 jaar voordoet) voor de gemeenten te overzien is. Dit vereist wel een collegebesluit van de deelnemende gemeenten, als voorwaarde bij een positief besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om over te gaan tot het indienen van de aanvraag uiterlijk 8 oktober 2025.

Financiën

1.Bij een gezamenlijke aanvraag wordt - vanwege de eisen en rekenspelregels van het ministerie van VRO t.a.v. de WBI-Regeling voor de 7e tranche- in de aanvraag gesproken over één gezamenlijke businesscase van vier (dan wel vijf) verschillende woningbouwprojecten. Dit brengt met zich mee, dat de cijfers in de integrale aanvraag per definitie afwijken van de project specifieke onderliggende cijfers van de individuele gemeentelijke grondexploitaties of businesscases.

2.Bij de (succesvolle) aanvragen voor de 5e ronde en 6e ronde Woningbouwimpuls is met de betrokken gemeenten die toen een project in de aanvraag hadden, aan de voorkant afgesproken om bij de subsidieverdeling een vast bedrag per woning te hanteren, door het totale toegekende subsidiebedrag te delen door het totaal aantal woningen (bruto toevoeging). Deze methodiek wordt ook gehanteerd bij de aanvraag voor de 7e tranche. Dit betekent in casu een gevraagde rijksbijdrage van € 5.671.742,- Gedeeld door 213 woningen = € 26.627,- per woning.

3. Gelet op de eis van minimaal 50% cofinanciering, dient elke gemeente het commitment te geven voor de in te brengen gemeentelijke cofinanciering. Dit is minimaal hetzelfde bedrag als de gevraagde Rijksbijdrage. Dat betekent de volgende cijfers:

Project	**Aantal woningen (bruto)**	**Gevraagde rijksbijdrage**	**Benodigde gemeentelijke cofinanciering (50%)**
Rumpenerstraat	52	**€ 1.384.650,50**	**€ 1.384.650,50**
Einderstraat	32	**€ 852.092,50**	**€ 852.092,50**
Van Goghplein	47	**€ 1.251.511,50**	**€ 1.251.511,50**
Schoolstraat/Kloosterhof	82	**€ 2.183.487,50**	**€ 2.183.487,50**
Totaal	**213**	**€ 5.671.742,-**	**€ 5.671.742,-**

4. Voor de projecten van Kerkrade ontstaat door de door het Rijk gehanteerde systematiek een extra voordeel wat betekent dat de cofinanciering reeds deels, voor ca.
€ 1.000.000,-, boekhoudkundig gedekt wordt vanwege het rekenkundige verschil “actuele boekwaarde minus marktwaarde/inbrengwaarde”. Hierdoor zou de netto cofinanciering voor beide Kerkraadse projecten op afgerond € 1.100.000,- uitkomen.

5. Na toekenning van de WBI 7 subsidieaanvraag door het ministerie van VRO zal door de gemeenteraad een definitieve keuze voor dekking voor de cofinanciering moeten worden gevonden. Mogelijkheden hiervoor zijn o.a. de reserve-OBK, de reserve stadsvernieuwing en/of de algemene middelen/begroting 2027 1e bestelling 2026.

Personele consequenties
Een eventuele toekenning van subsidie brengt verplichtingen met zich mee. De eerdere subsidietoekenningen leren, dat het veel van de gemeenten, de corporaties, eventuele marktpartijen en Parkstad eist. Ook de komende uitvoeringsjaren. Zo vragen de projecten om veel projectcoördinatie en brengt het feit dat het een specifieke uitkering betreft met zich mee, dat er periodiek naast de Sisa-methodiek veel verantwoording aan het Rijk en de stadsregio moet worden afgelegd. Uit ervaring met eerdere subsidieregelingen weten we dat er veel manuren in het verantwoordingsproces, de uitvoering en aansturing zitten.

Rechtmatigheid
Getoetst.

Duurzaamheid
De Rijksmiddelen vanuit het de WBI 7 aanvraag dragen bij aan transformatie van incourant vastgoed. Zodoende wordt de aantrekkelijkheid, woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk verbeterd. Deze aanvraagvraag draagt daarmee mede bij aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Communicatie
Communicatie is nu nog niet aan de orde. Afspraak is pas actief te communiceren over deze WBI subsidieaanvraag tot en met besluitvorming door het Ministerie van VRO (naar verwachting december 2025). Tot die tijd ligt de vertrouwelijkheid op deze aanvraag.

Marketing/PR
Niet van toepassing.

Burgerparticipatie
Bij de verdere planvorming van de twee projecten zullen directe omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden. Voor het project Vincent van Goghplein hebben er reeds meerdere participatie-/infoavonden plaatsgevonden.

Gezondheid en Vitaliteit
Realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat draagt bij aan vitale veerkrachtige woonwijken. Hierbij is ook oog voor de (positieve) gezondheid van onze inwoners te verbeteren en kan een directe link gelegd worden met VIE, programmalijn Vitale (plus) Wijken. In de verdere planvorming voor de locatie wordt dit nader uitgewerkt. De eventuele toekenning van Rijkssubsidies zoals de WBI 7 dragen indirect bij aan de gemeente doelstellingen op voornoemd vlak.

Uitvoering
Besluitvorming over de aanvraag dient in de vergadering van de Bestuurscommissie en Herstructurering van 6 oktober 2025 plaats te vinden, onder voorbehoud van positieve besluitvorming in alle de colleges van de betrokken gemeenten. Dit betekent dat er een besluit van de colleges (met projecten) op 7 oktober 2025 nodig is, waarin onder meer wordt ingestemd met deelname aan de regionale aanvraag met het/de lokale project(en), de inzet van minimaal 50% cofinanciering vanuit de gemeente, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad, én de risico-aanvaarding volgend uit de onderlinge afhankelijkheid op het gebied van termijnen en resultaatverplichtingen.

Indien het komt tot toekenning van aanvraag 7e tranche Woningbouwimpuls zal dit impact hebben voor het bureau van Parkstad vanwege het verantwoordingsregime dat bij een toekenning van subsidie van toepassing zal zijn (wordt vanuit het Rijk bepaald), de vereiste coördinatie en de aansturing op de resultaatverplichtingen gedurende maximaal tot en met 2035 (10 jaar). Er kan geen subsidie worden aangevraagd voor de kosten die hieruit voortvloeien.

De voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft met de portefeuillehouder Financiën van het Dagelijks Bestuur afstemming gehad over het scenario dat de aanvraag wordt toegekend door het ministerie van VRO en er dekking nodig is voor de aansturing, coördinatie en de verantwoording van de subsidie.

De portefeuillehouder Financiën van het Dagelijks Bestuur heeft aangegeven dat hij er voorstander van is om in dit soort gevallen éérst te bekijken of het mogelijk is om de kosten te dekken uit bestaande beschikbare budgetten van de commissie (zoals het werkbudget). Indien dit niet mogelijk is, dienen gemeenten zelf te worden aangesproken op het bijdragen van de benodigde dekking. In sommige gevallen – zoals de uitvoering van een subsidieprogramma namens meerdere colleges van B&W – is het mogelijk dat er naar incidentele meevallers als gevolg van de subsidietoekenning (lees: Rentebaten) wordt gekeken en daar (via DB en AB) een beroep op wordt gedaan. Daarvoor is een inschatting nodig van het benodigd budget op grond van een begroting.

Evaluatie
De gemeenteraad en college zullen via tussentijdse rapportages op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de projecten. Daarnaast zal deze WBI 7 subsidieaanvraag en de Grex-en van beide nieuwbouwprojecten nog voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

De plv directeur Domein Stad,

A.M.G.L. Passau

CONCEPT REGIONALE AANVRAAG PARKSTAD WONINGBOUWIMPULS 7e TRANCHE

1. Kerngegevens aanvraag en project

1.1. Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Naam gemeente(n)	Stadsregio Parkstad Limburg
Naam project	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad III
Rekeningnummer aanvragende gemeente	NL85BNGH0285006649
Contactgegevens projectleider (contactpersoon) van de gemeente (telefoon en e-mail)	De heer J. Rademaker: j.rademaker@parkstad-limburg.nl 06 50 86 41 55
Contactgegevens verantwoordelijke directeur van de gemeente	
Naam en telefoonnummer verantwoordelijke wethouder van de gemeente	De heer J. van Dijk jaimy.van.dijk@brunssum.nl 06 38 21 58 02

Netto toe te voegen woningen	201
Startbouw eerste woningen	Q1 2027 (Schoolstraat)
Startbouw laatste woningen	Q4 2035 (Bocholtz)
Omvang van de publieke onrendabele top	€ -12.443.594
Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls	€ 6.771.852
Zijn/worden er aanvullende rijksbijdragen gevraagd uit regelingen, zoals Wokt of RHA?	Ja
Wanneer ja, geef de naam van de subsidie en omvang van de bijdrage op	In de aanvraag Wokt 2.0 wordt een bijdrage gevraagd van €848.694 voor bovenplanse inframaatregelen m.b.t. het deelproject Rumpenerstraat. Daarnaast zijn er Rijksbijdragen uit het Volkshuisvestingsfonds (€ 2.537.370,60) en de Regio Deal (€225.000) beschikbaar gesteld voor het deelproject Rumpenerstraat en een rijksbijdrage uit de Impulsaanpak Winkelgebieden (€225.000) voor het deelproject Einderstraat.
Is het project gelegen binnen de postcodegebieden van 1 van de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid?	Nee
Is de woningbouwlocatie benoemd als 'regionaal grootschalige woningbouwlocatie'?	Nee

1.2. Omschrijving van het project (maximaal 5000 tekens)

Geef een concrete omschrijving van het project. Ga in uw antwoord in ieder geval in op:

- (a) de aanleiding van de ontwikkeling van het project;
- (b) de ligging van het projectgebied en de geografische samenhang;
- (c) de organisatorische samenwerking (intern en extern);
- (d) het huidige en toekomstige gebruik van het projectgebied;
- (e)het regionale belang van de ontwikkeling, de afstemming die over het project heeft plaatsgevonden en de omvang van het betaalbare programma in relatie tot de woondealafspraken.
- (f)of er in het project datagedreven wordt gewerkt en zo ja, hoe dat is georganiseerd.

Bij deze aanvraag dient u kaartmateriaal mee te sturen. Het kaartmateriaal moet het

projectgebied eenduidig aangeven en de huidige situatie van het projectgebied weergeven. U kunt dit document aan het einde van het formulier als bijlage toevoegen.

Het programma betreft een regionale aanvraag en bevat 4 deelprojecten, waarmee 213 nieuwe woningen (netto 201, waarvan 201 betaalbaar) worden gebouwd:

I. Het deelproject 'Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat' (Brunssum) betreft de transformatie van de historische aanloopstraat – nu gekenmerkt als kleinkorrelige voormalige winkelpanden met bovenwoningen - naar het kernwinkelcentrum van Brunssum naar 52 woningen. Het projectgebied omvat 13, voornamelijk leegstaande en verloederde, commerciële ruimten, met 10 bovenwoningen. De nieuwe gebiedsontwikkeling voorziet in meer groen met aandacht voor klimaatadaptie met een gedifferentieerde woningbouw van betaalbare koopappartementen, starterswoningen, 2^1 kap woningen, vrijstaande woningen en sociale woningbouw. Verder vindt een herinrichting van het openbaar gebied plaats conform nieuw mobiliteitsbeleid. Aansluitend aan het projectgebied ligt een supermarkt die genoodzaakt is uit te breiden om zijn levensvatbaarheid op de lange termijn te kunnen waarborgen (deze retail-ontwikkeling is niet in deze aanvraag meegenomen). De gebiedsontwikkeling is gestart vanuit een samenwerking tussen woningcorporatie Weller, marktpartijen BPD en JPO, gemeente Brunssum en Stadsregio Parkstad Limburg.

II. Het deelproject 'Einderstraat' (Kerkrade) betreft de transformatie van langdurige (>10 jaar) winkelleegstand in een voormalige aanloopstraat naar het centrum van Kerkrade naar 32 appartementen. Momenteel is een groot deel van de projectlocatie tijdelijk in gebruik door het 'Martin Buber College' (VO) en maatschappelijke organisatie 'Impuls' (jongerenwerk), deze zijn tot schooljaar 2026-2027 hier gevestigd. Het aanvullende (kleinere) projectgebied betreft een leegstaande winkelruimte met twee verhuurde bovengelegen appartementen. Een groot deel van de projectlocatie is in eigendom van de gemeente Kerkrade. Momenteel worden onderhandelingen gevoerd omtrent de verwerving van het laatste vastgoedcomplex. Na beschikbaar komen van de gebouwen, kan in de 2e helft van 2027 worden gestart met de sloop en aansluitend de nieuwbouw. Met woningcorporatie HEEMwonen is voor de realisatie van dit project een intentieovereenkomst gesloten. De gemeente sloopt de opstallen en zorgt voor het bouwrijp maken van het projectgebied. Hierna worden de gronden verkocht aan de ontwikkelende partij welke de bouw van de woningen realiseert en het projectgebied woonrijp maakt.

III. In het deelproject 'van Goghplein' (Kerkrade) betreft een nieuwbouwproject van 47 woonappartementen (in 3 woonblokken) in een drietal woningmarktsegmenten: 14 sociale huurwoningen, 14 midden huurwoningen en 19 betaalbare koopappartementen. Het project heeft tot doel om zoveel mogelijk doelgroepen binnen het stadsdeel 'Haanrade' te kunnen laten doorstromen naar een levensloopbestendige woning en/of laten starten op de woningmarkt. De huidige locatie heeft tot ca. 12 jaar geleden dienstgedaan als kleuter- en basisschool en is sinds de sluiting verhuurd aan drie partijen (verenigingen, waaronder de Scouting). Voor twee van de drie huurders/gebruikers is reeds een alternatief gevonden, voor de herhuisvesting van de derde en tevens laatste huurder (Scouting) is de gemeente Kerkrade nog zoekende.

IV. Het deelproject 'Schoolstraat/Kloosterhof' (Simpelveld) betreft de transformatie (sloop/nieuwbouw) van een voormalig bejaardenhuis (Schoolstraat 30) met 40 verouderde aanleunwoningen (Kloosterhof 73) in de woonkern Bocholtz naar 82 appartementen (in 3 woonblokken). Het voormalig bejaardenhuis staat inmiddels >10 jaar leeg. De eigenaar van de complexen – zorgpartij Meander – onderschrijft de planontwikkeling: uit afstemming met de zorgautoriteit College Sanering blijkt dat indien het complex door een maatschappelijke partner (i.c. gemeente Simpelveld) wordt aangekocht, een uitgebreide vervreemdingsprocedure niet noodzakelijk is. De bouwblokken worden qua massa en vorm afgestemd op het dorpse karakter. De groene buitenruimte moet ontmoeten stimuleren, vereenzaming tegengaan, en de sociale cohesie, het welzijn en de gezondheid van bewoners en inwoners bevorderen. In samenwerking met Krijtland Wonen wordt sociale huur en middenhuursegment aan de landelijke gemeente toegevoegd en met betaalbare woningen wordt gestuurd op de huisvesting van een gezonde mix aan doelgroepen: naast huisvesting voor senioren, wordt ook ingezet op de huisvesting van starters en jonge gezinnen.

De 4 deelprojecten liggen allemaal in de woonregio Parkstad (oostelijk deel van Zuid Limburg). Er zijn ook andere projecten binnen de regio onderzocht, echter daarvan is besloten om deze niet op te nemen in de aanvraag, door de beperkte mate van concreetheid. De Bestuurscommissie (BC) Wonen en Herstructurering van de GR Parkstad stuurt op volkshuisvesting via een Regionale Woonvisie, Regionale Prestatieafspraken, een Regionale Woningbouwprogrammering en Regionale Uitvoeringsprogramma's gericht op nieuwbouw en herstructurering (o.a. Volkshuisvestingsfonds, SBI en de 5e én 6etranche van de WBI). In de Woondeal Limburg is afgesproken dat er in de periode 2022 – 2030 in Parkstad Limburg minimaal 6775 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 4.450 betaalbare woningen. De bovenstaande deelprojecten dragen hier aan bij.

De voorzitter van de BC Wonen en Herstructurering (bestuurlijk) en de programmamanager Wonen en Herstructurering (ambtelijk) van de Stadsregio Parkstad Limburg zijn bestuurlijk, dan wel ambtelijk verantwoordelijk voor het project 'versnelling woningbouwprojecten Parkstad II'. De BC Wonen en Herstructurering bestaat uit zeven wethouders Wonen van de Parkstadgemeenten en heeft op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr), collegebevoegdheden inzake wonen en herstructurering. De BC Wonen en Herstructurering is belast met de aansturing, coördinatie, monitoring én versnelling van het

regionale woningbouw- en herstructureringsprogramma. Gemeentelijk wordt elk deelproject aangestuurd door één verantwoordelijk bestuurder (tevens zitting in vermelde BC Wonen en Herstructurering) en een ambtelijk projectleider die de voortgang aan de BC Wonen en Herstructurering rapporteren.

De aanvraag is opgebouwd op basis van vier verschillende gemeentelijke grondexploitaties/businesscases, ieder met een eigen publiek tekort. De drie colleges van B&W hebben de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht om het individuele project op te nemen in de regionale aanvraag en ingestemd met de onderlinge afhankelijkheid (resultaatverplichtingen bij subsidie) die bestaat door deze regionale aanvraag. De Stadsregio Parkstad Limburg en de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld hebben nadere afspraken gemaakt over de besteding en de verantwoording in geval van een eventuele bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Er wordt bij bovenstaande projecten datagedreven gewerkt. Alle relevante buurt-/wijk/gemeente/regiodata worden verzameld en verwerkt. Voor specialistische data wordt gebruikt gemaakt van externe deskundigheid (zoals Calcasa, bureau E'til en marktinformatie vanuit het Woonberaad Parkstad). De verkregen data wordt o.a. benut weloverwogen besluiten te kunnen nemen over programmering en grondexploitatie.

1.3. Kerngegevens woningbouwprogramma

	Rumpenerstraat	Einderstraat	Van Gogh	Bocholtz	Totaal
Totaal aantal bruto toe te voegen woningen	52	32	47	82	213
Totaal aantal te slopen woningen	10	2	47	82	201
Netto toe te voegen in categorie sociale huur	6	15	14	82	117
Waarvan door woningcorporatie	6	15	14	82	117
Netto toe te voegen in categorie middenhuur	0	15	14	0	29
Waarvan door woningcorporatie	0	15	14	0	29
Netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	36	0	19	0	55
Netto toe te voegen woningen in categorie overige woningen.	0	0	0	0	0
Het project draagt bij aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave (30% sociaal en 2/3e betaalbaar)?	Ja				Ja
Er is regionaal afgestemd dat het project past binnen de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave?	Ja				Ja
Zorgt het project voor overschrijding van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave?	Ja				Ja

1.4. Toelichting op noodzaak van de maatregelen die leiden tot de onrendabele top.

Geef aan welk type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te realiseren en in deze aanvraag wordt opgevoerd in de Indieningspreadsheet 7e tranche (bijlage 3) op tabblad 7.1.f.

Infrastructurele ontsluiting	Ja/~~Nee~~
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	~~Ja~~/Nee
Bodemsanering	~~Ja~~/Nee
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Ja/~~Nee~~
De inrichting van de openbare ruimte	Ja/~~Nee~~

In bijlage 3 is in tabblad 5.1.f. bodemsanering (sanering van de vervuilde plek op het

noordelijk stuk van de GTD-locatie) in het deelproject GTD-locatie in Brunssum inzichtelijk gemaakt. Zonder deze maatregel kan de woningbouw niet gerealiseerd worden.

In alle deelprojecten 'GTD-locatie', 'Kloosterstraat Brunssum', DSM, Industriestraat, Kloosterstraat Landgraaf en Schilterstraat is het noodzakelijk om de openbare ruimte in te richten, gericht op woningbouw. Deze posten zijn opgenomen in de post 'kosten woonrijp maken'. In alle deelprojecten is het ook noodzakelijk om maatregelen te nemen t.b.v. de infrastructurele ontsluiting. Deze maatregelen die genomen zijn opgenomen in de post 'bouwrijp maken'.

De meer gedetailleerde PTP-toepassing en andere technische toelichting kunt u beschrijven in de bijlage: 'Toelichting op begroting en maatregelen 7e tranche woningbouwimpuls'. U dient het ingevulde format aan het einde van het formulier als bijlage toe te voegen.

Geef een globale toelichting op de noodzakelijkheid van de maatregelen (50 woorden per maatregel).

2. Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

2.1. Begroting onderbouwing van noodzakelijke maatregelen.

Voor dit onderdeel zijn twee bijlagen verplicht en dienen zo volledig mogelijk ingevuld te worden.

2.1.1. Indieningspreadsheet.

De eerste bijlage betreft de 'Indieningsspreadsheet 7e tranche Woningbouwimpuls' (Bijlage 3)'. De spreadsheet die ingevuld dient te worden bestaat uit zeven tabbladen:

7.1.a Instructieblad
7.1.b Begroting en prognose
7.1.c Plangebied en ruimtegebruik
7.1.d Opbrengsten uit grondverkoop
7.1.e Onderbouwing kostenverhaal
7.1.f Specificatie maatregelen
7.1.g Planning startbouw

In het 7.1.a Instructieblad vindt u per tabblad een instructie hoe u deze moet invullen. Daarnaast kunt u de instructievideo's bekijken.

2.1.2. Toelichting op de begroting.

De tweede bijlage is de 'Toelichting noodzakelijke maatregelen en begroting 7e tranche Woningbouwimpuls (bijlage 4)'. In deze bijlage wordt per begrotingspost gevraagd een toelichting te geven. Verwijs daarbij naar onderliggende documenten van de opgevoerde begrotingsposten die voor de beoordeling kunnen worden opgevraagd. Daarnaast wordt in bijlage 4 gevraagd de uitgangspunten profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de noodzakelijke maatregelen te onderbouwen. Ook als de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging afwijken van de standaard opgenomen parameters (2%), dient de afwijking in bijlage 4 onderbouwd te worden. Voor de onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde dient u een recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen (bijlage 5).

3. Hardheid

3.1. Voortgang van het plan en de hardheid van de startbouwtermijn -

Voor dit onderdeel is het verplicht om bijlage 6 'Vragenlijst planning en hardheid' in te vullen. In deze bijlage vindt u een spreadsheet met daarin vragen over hoever het plan is richting de startbouw.

3.2 Mobiliteitsaspecten

Is er sprake van flankerend beleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid er uit ziet?

Ja

Geef een toelichting hoe het flankerend beleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid er uit ziet? Ga daarbij concreet in op bijvoorbeeld de ontwerpen op nabijheid en faciliteren van divers mobiliteitsaanbod. (maximaal 1500 tekens)

Hebben de beoogde infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen of woningbouwontwikkeling raakvlakken met het hoofdspoornet (incl. stations en bijbehorende voorzieningen) en/of hoofdwegennet?
Nee

Geef een toelichting op de raakvlakken met het areaal van RWS of ProRail ook weer op bij te voegen kaart. (maximaal 1500 tekens)
NVT

Is er naar verwachting een aanwijsbare impact op hoofdnetwerken (Rijk)? Ja/Nee

Zo ja, geef een toelichting welke flankerende maatregelen worden genomen om eventuele negatieve effecten op het hoofdwegennet en hoofdspoortnet te beperken? (maximaal 1500 tekens)

U kunt een bijlage versturen in xls-, xlsx- of pdf-formaat. Wilt u een ander document versturen? Maak hier eerst een pdf van. U kunt hiervoor de PDF-Creator hieronder gebruiken.

Wilt u een GPS-meting of een kaart toevoegen, doe dat dan in een zip-bestand in plaats van een pdf. U kunt deze verschillende bestanden het beste samenvoegen in een zip-bestand en dit bestand als bijlage meesturen.

Een zip-bestand maken is eenvoudig. Zorg ervoor dat u alle bestanden bij elkaar heeft opgeslagen op uw computer. Selecteer al deze bestanden, en kies vervolgens via uw rechter muisknop voor 'Kopiëren naar gecomprimeerde map'. U ziet nu dat het zip-bestand is toegevoegd aan uw opgeslagen bestanden. Het zip-bestand kunt u toevoegen als bijlage. Via uw rechter muisknop kunt u overigens de naam van het bestand veranderen.

Let op: in de benaming van de bijlage graag het nummer van de bijlage (1 t/m 10), de gemeentenaam en projectnaam vermelden.

Bijlagen

1. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend namens het college van B&W.
2. Een document (maximaal 2 pagina's) met kaartmateriaal die het projectgebied eenduidig aangeeft.
3. Indieningsspreadsheet 7e tranche woningbouwimpuls.
4. Toelichting op begroting en maatregelen 7e tranche woningbouwimpuls.
5. Recent taxatierapport of waardebepaling (ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde).
6. Spreadsheet ter onderbouwing van de hardheid van het plan.

Optioneel
7. Verklaringen van bij het project betrokken partijen (zoals marktpartijen, corporaties en de provincie). U wordt verzocht deze documenten in één bijlage aan te bieden.

8. Een beknopt document van maximaal 10 pagina's. In het document kunt u verwijzen naar later door ons op te vragen stukken. Bijvoorbeeld het stedenbouwkundigplan en/of ontwerpen of een ander document waaruit blijkt hoe de woningen, maatregel(en) en de voorzieningen binnen het plan zijn ingepast en hoe de kwaliteit van het plan wordt geborgd.

9. Vrije bijlage (maximaal 10 pagina's).

10. Overzicht van op te vragen documenten ter ondersteuning van de aanvraag.

7.1.g Planning startbouw woningen

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg

Algemene gegevens

Start project: 2025

Programma en planning																
Type aanduiding	Aantal woningen in project	Planning startbouw in aantallen 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal	Check Totaal
Ingrepen in bestaande woningvoorraad																
Te slopen woningen (aantal)*	12	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	ok
Te renoveren woningen (aantal)*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ok
* indien van toepassing in project																
Nieuwbouw woonprogramma																
Betaalbare woningen (aantal)	213	-	-	64	123	26	-	-	-	-	-	-	-	-	213	ok
Overige woningen (aantal)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ok
Netto toevoeging woningen	201	-	-	52	123	26	-	-	-	-	-	-	-	-	201	

Stadsregio Parkstad Limburg
de Bestuurscommissie Wonen en
Herstructurering
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Gemeente Kerkrade
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
www.kerkrade.nl
gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 14 045

Datum	7 oktober 2025
Zaaknummer	25n00498
Uw kenmerk	
Ambtenaar	A. Zinken
Bijlage	N.v.t.
Ons kenmerk	25u0009728

Onderwerp: Besluitvorming College van Burgemeester en Wethouders gemeente Kerkrade inzake een regionale subsidie aanvraag voor de 7e tranche van de Regeling Woningbouwimpuls

Geachte heer Van Dijk,

Ons college heeft heden kennis genomen van de Regeling Woningbouwimpuls van het Rijk en heeft in haar vergadering van 7 oktober 2025 een voorstel voor een regionale aanvraag voor de 7^{e} tranche van deze regeling behandeld. Het college heeft daarbij kennis genomen van en ingestemd met de gestelde voorwaarden en uitgangspunten en juicht het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om een regionale aanvraag in te dienen toe.

Ons college verzoekt de Stadsregio Parkstad Limburg om de woningbouwontwikkeling projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein in te brengen in deze regionale aanvraag en heeft onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering. Volledigheidshalve treft u bijgevoegd de vastgestelde collegenota met bijlagen aan.

Ons college verzoekt u ons commitment voor de regionale aanvraag van de Woningbouwimpuls en de toezegging over de benodigde gemeentelijke cofinanciering, aan het ministerie van VRO over te brengen.

Het College,

dr. T.P. Dassen Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Gemeente Parkstad Limburg
t.a.v. het bestuur
Kloosterweg 1
6412CN HEERLEN

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WBB-Gebiedsontw en Financiering

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
woningbouw@minbzk.nl

Onze referentie
2025-0000667022

Datum 8 december 2025
Betreft Oplegbrief toekenning Woningbouwimpuls zevende tranche regio Parkstad Limburg

Geacht bestuur,

In oktober 2025 heeft u voor het project Versnelling woningbouwprojecten Parkstad III een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Met deze brief deel ik u mede dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 en dat ik de aanvraag honoreer met een totaalbedrag van € 5.671.742,00. De voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Ik dank u voor uw inspanningen om te komen tot de realisatie van meer (betaalbare) woningbouw in ons land en wens u veel succes met de realisatie van het project.

Hoogachtend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

K.G. (Karin) van Boetzelaer
Plaatsvervangend Directeur-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WBB-Gebiedsontw en Financiering

Turfmarkt 147
Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
Woningbouw@minbzk.nl

Datum
8 december 2025

beschikking

Datum	8 december 2025
Betreft	Toekenningsbeschikking Woningbouwimpuls zevende tranche: regio Parkstad Limburg versnelling woningbouwprojecten Parkstad III

Geacht bestuur,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 2 van het Besluit. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijkskas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

Verstrekt door
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Toegekend aan
Bestuur van de Parkstad Limburg

Datum
Zie hierboven

Regeling kenmerk
2025-0000116206

Type
Specifieke uitkering

Naam
Specifieke uitkering Woningbouwimpuls – zevende tranche

Codering
J9

Bedrag
€ 5.671.742,00 (exclusief BTW). Daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan het btw-compensatiefonds. De afdracht is gebaseerd op de raming die is aangeleverd in de aanvraag en bedraagt € 0,00.

Periode
2025 tot en met 2035

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WBB-Gebiedsontw en Financiering

Datum
8 december 2025

Basis van de verstrekking
Artikel 81, eerste en tweede lid, van de Woningwet
Besluit Woningbouwimpuls 2020
Regeling Woningbouwimpuls 2020

Beleidsdoelstelling
Met de Woningbouwimpuls worden 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 1) het versnellen van de woningbouw, 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief 3) bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het uitvoeren van het beleid waarmee de stikstofuitspraak wordt geadresseerd op het gebied van de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Met deze beschikking wordt Parkstad Limburg in staat gesteld om, in de periode 5 december 2025 tot en met 5 december 2035, de realisatie van 201 woningen te faciliteren. Het betaalbare woningbouwprogramma bevat 201 betaalbare woningen[1], waarvan 117 sociale woningen, 29 middenhuurwoningen en 55 betaalbare koopwoningen. De realisatie van het, in de aanvraag opgegeven, woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. De fasering van de te realiseren woningen is conform de in de aanvraag opgegeven planning. Om tot realisatie van deze woningen te komen zijn maatregelen nodig waarvoor u deze bijdrage ontvangt, overeenkomstig met hetgeen dat in de aanvraag is opgenomen.

Wijze van betaling
Het bedrag wordt uiterlijk december 2025 uitgekeerd als 100% voorschot.
Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL85BNGH0285006649 t.n.v. Parkstad Limburg.

Generiek wetgeving financiële-verhoudingswet
U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële-verhoudingswet, artikel 17a.

Verantwoording
U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, kan het maatregelenbeleid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in werking treden.
Er volgt mogelijk opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via het Gemeentefonds, totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Vaststelling
De bijdrage wordt uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin de eindverantwoording is aangeleverd.

[1] Betaalbare woningen zoals bepaald in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Terugvorderingsbeleid
De minister kan terugvorderen:
a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b. als de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c. voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan waarvoor de uitkering is verleend;
d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed;
e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.

Indien de realisatie van het aantal woningen, de samenstelling van het woningbouwprogramma of de fasering van de realisatie afwijkt van de projectaanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, kan de minister de uitkering op een lager bedrag vaststellen als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Verdeelsystematiek
Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de criteria zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Indicatoren
De volgende indicatoren worden uitgevraagd:
- Projectnaam – Aard van de controle: n.v.t.
- Aantal woningen waarvan bouw gestart is (in jaar T) komt overeen met de fasering uit de projectaanvraag (Ja/Nee) – Bij nee is toelichting verplicht – Aard van de controle: n.v.t.
- Afgesproken datum van start bouw van de eerste woning uit de projectaanvraag binnen 3 jaar na toekenning gehaald? Ja/nee - aard van controle: D1
- Aantal woningen waarvan de bouw gestart is cumulatief (t/m jaar T) – Aard van de controle: n.v.t.
- Aantal betaalbare woningen waarvan de bouw gestart is cumulatief (t/m jaar T) – Aard van de controle: n.v.t.
- Aantal gerealiseerde woningen (t/m jaar T) – Aard van de controle: n.v.t.
- Uitvoering WBI - maatregelen verloopt conform projectaanvraag (Ja/Nee) – Bij nee is toelichting verplicht – Aard van de controle: n.v.t.
- Bestedingen (jaar T) - Aard van de controle: R
- Cumulatieve bestedingen (t/m jaar T) - Aard van de controle: n.v.t.
- Opbrengsten (jaar T) - Aard van de controle: R
- Cumulatieve opbrengsten (t/m jaar T) – Aard van de controle: n.v.t.
- Prijscategorieën woningen komen overeen met projectaanvraag (Ja/Nee) – Bij nee is toelichting verplicht – Aard van de controle: n.v.t.
- Toelichting afwijking(en) (indicatoren 02, 07 en 12) – Aard van de controle: n.v.t.
- Eindverantwoording/project afgerond Ja/ Nee – Aard van de controle: n.v.t.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WBB-Gebiedsontw en Financiering

Datum
8 december 2025

Indien voorzien is dat de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommegaande te informeren:

- Een afwijking van aantal (betaalbare) woningen ten opzichte van de aanvraagdocumentatie.
- Een afwijking van de fasering waarbij de startbouw in een later kalenderjaar wordt aangevangen dan in de aanvraagdocumentatie is opgenomen.[2]
- Een afwijking van fasering van de maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van de woningen waar deze beschikking op ziet.

Daarnaast kan u gevraagd worden om conform het Besluit Woningbouwimpuls (artikel 9) tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het project en specifiek over die activiteiten en gegevens welke nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde projectactiviteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw projectplannen.

Voor inhoudelijke vragen over deze regeling kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl

Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl.

Hoogachtend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,



K.G. (Karin) van Boetzelaer
Plaatsvervangend Directeur-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

[2] Het melden van vertragingen in de startbouw geldt voor elke jaarschijf dus ook voor latere jaren.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Ontvangstbevestiging

Aanvraag Woningbouwimpuls

Formuliernummer	A230028769690
Ontvangstdatum	8-10-2025
Ontvangsttijd	15:23

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
www.rvo.nl

088 042 42 42 (lokaal tarief)

Formuliergegevens

Relatiegegevens

Relatienummer	203667967
KVK-nummer	51330032
Naam	Stadsregio Parkstad Limburg
Adres	Kloosterweg 1 6412CN HEERLEN

Contactgegevens

Contactgegevens van de verantwoordelijke projectleider	
Naam contactpersoon	Jan Rademaker
E-mailadres	j.rademaker@parkstad-limburg.nl
Telefoonnummer	0650864155
Contactgegevens van de verantwoordelijke directeur	
Naam contactpersoon	Peter Bertholet
E-mailadres	p.bertholet@parkstad-limburg.nl
Telefoonnummer	0621283341
Contactgegevens van de verantwoordelijke wethouder.	
Naam contactpersoon	Jaimy van Dijk
E-mailadres	jaimy.van.dijk@brunssum.nl
Telefoonnummer	0638215802

Kerngegevens project

Naam van het project	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad III
IBAN	NL85BNGH0285006649
Is er sprake van meer deelnemende gemeenten?	Ja
Naam van de gemeente	Brunssum
Naam van de gemeente	Kerkrade
Naam van de gemeente	Simpelveld
Aantal netto toe te voegen woningen	201
Startbouw eerste woningen	Kwartaal 4e kwartaal. Jaartal 2027
Startbouw laatste woningen	Kwartaal 4e kwartaal. Jaartal 2029
Omvang van de publieke onrendabele top	€ 12.443.594,00
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls	€ 5.671.742,00
Zijn/worden er aanvullende rijksbijdragen gevraagd uit regelingen, zoals Wokt of RHA?	Ja
Wanneer ja, geef de naam van de subsidie en omvang van de bijdrage op	Wokt 2.0 aanvraag van € 848.694 voor Rumpenerstraat
Is het project gelegen binnen de postcodegebieden van 1 van de 20 stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid?	Nee
Is de woningbouwlocatie benoemd als 'regionaal grootschalige woningbouwlocatie'?	Nee

1.2. Omschrijving van het project

In de Woondeal Limburg is afgesproken dat in Parkstad in de periode 2022 – 2030 minimaal 6.775 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 4.450 betaalbare woningen. Het programma betreft een regionale aanvraag en bevat 4 deelprojecten, waarmee 213 nieuwe woningen (netto 201 woningen, allen betaalbaar) worden gebouwd:

I. Het deelproject ‘Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat’ (Brunssum) betreft de transformatie van de historische aanloopstraat (voormalige winkelpanden met bovenwoningen) met 52 nieuwe woningen. Het projectgebied omvat momenteel 13, voornamelijk leegstaande en verloederde, commerciële ruimten, met 10 bovenwoningen. De nieuwe gebiedsontwikkeling voorziet in meer groen met aandacht voor klimaatadaptie met een gedifferentieerde woningbouw. Aansluitend aan het projectgebied ligt een supermarkt die gaat uitbreiden (niet in deze aanvraag meegenomen). De gebiedsontwikkeling is gestart vanuit een samenwerking tussen woningcorporatie Weller, marktpartijen BPD en JPO, gemeente Brunssum en Stadsregio Parkstad Limburg.
II. Het deelproject ‘Einderstraat’ (Kerkrade) betreft de transformatie van langdurige leegstand (>10 jaar) van winkels in een voormalige aanloopstraat naar het centrum van Kerkrade naar 32 appartementen (50% sociale huur/50% middenhuur). Een groot deel van de projectlocatie is nog tijdelijk in gebruik door het ‘Martin Buber College’ (VO) en ‘Impuls’ (jongerenwerk) tot schooljaar 2026-2027. De projectlocatie is grotendeels in eigendom van de gemeente: de onderhandelingen over het laatste vastgoedcomplex worden gevoerd. Het is voorzien dat in de 2e helft van 2027 wordt gestart met sloop/nieuwbouw. Met woningcorporatie HEEMwonen is een intentieovereenkomst gesloten t.b.v. woningbouw.
III. Het deelproject ‘van Goghplein’ (Kerkrade) betreft een nieuwbouwproject van 47 woonappartementen (in 3 woonblokken) in 3 segmenten: 14x sociale huur, 14x middenhuur en 19 betaalbare koopappartementen. Het project heeft tot doel om zoveel mogelijk doelgroepen binnen het stadsdeel ‘Haanrade’ te kunnen laten doorstromen naar een levensloopbestendige woning en/of te laten starten op de woningmarkt. De huidige locatie betrof tot ca. 12 jaar geleden

een kleuter- en basisschool en is sinds de sluiting verhuurd aan drie partijen (verenigingen, waaronder de scouting). Voor 2 van de 3 huurders/gebruikers is reeds een alternatief gevonden, de herhuisvesting van de 3e en tevens laatste huurder (scouting) is moet nog worden georganiseerd.
IV. Het deelproject 'Schoolstraat/Kloosterhof' (Simpelveld) betreft de transformatie (sloop/nieuwbouw) van een voormalig bejaardenhuis in de woonkern Bocholtz naar 82 appartementen (in 3 woonblokken). Het voormalig bejaardenhuis staat inmiddels >10 jaar leeg. De eigenaar van de complexen – zorgpartij Meander – onderschrijft de planontwikkeling. In samenwerking met woningcorporatie Krijtland Wonen wordt zo sociale huur in de landelijke gemeente toegevoegd en wordt gestuurd op de huisvesting van een gezonde mix aan doelgroepen: naast huisvesting voor senioren, wordt ook ingezet op de huisvesting van starters en jonge gezinnen.

De deelprojecten liggen allemaal in de woonregio Parkstad en vallen onder de verantwoordelijkheid van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad. De BC W&H bestaat uit zeven wethouders Wonen van de Parkstadgemeenten met - op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen - collegebevoegdheden inzake wonen. De BC W&H is belast met de aansturing, coördinatie, monitoring én versnelling van het regionale woningbouw- en herstructureringsprogramma (o.a. VHF, SBI en de 5e én 6e tranche van de WBI).

De voorzitter van de BC W&H (bestuurlijk) en de programmamanager W&H (ambtelijk) van de Stadsregio Parkstad Limburg zijn verantwoordelijk voor het project 'versnelling woningbouwprojecten Parkstad III'. Gemeentelijk wordt elk deelproject aangestuurd door één verantwoordelijk bestuurder en een ambtelijk projectleider, die de voortgang aan de BC W&H rapporteren. De aanvraag is opgebouwd op basis van vier verschillende gemeentelijke grondexploitaties, ieder met een eigen publiek tekort. De drie colleges van B&W hebben verzocht om hun individuele project(en) op te nemen in de regionale aanvraag en hebben daarmee tevens ingestemd met het aangaan van verplichtingen over en weer die gepaard gaan met de voorwaarden van de regeling (onderlinge afhankelijkheid t.a.v. gevolgen bij het niet nakomen van de resultaatverplichtingen) en hebben onderling dienaangaande nadere afspraken gemaakt.

Er wordt in de projecten datagedreven gewerkt. Alle relevante buurt-/wijk/gemeente/regiodata worden verzameld en verwerkt. Voor specialistische data wordt gebruik gemaakt van externe deskundigheid (zoals Calcasa, bureau E'til en marktinformatie vanuit het Woonberaad Parkstad). De verkregen data worden o.a. benut om weloverwogen besluiten te kunnen nemen over programmering en grondexploitatie.

1.3. Kerngegevens woningbouwprogramma

Totaal aantal bruto toe te voegen woningen	213 woningen
Totaal aantal te slopen woningen	12 woningen
Netto toe te voegen in categorie sociale huur	117 woningen
Waarvan door woningcorporatie	117 woningen
Netto toe te voegen in categorie middenhuur	29 woningen
Waarvan door woningcorporatie	29 woningen
Netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	55 woningen
Netto toe te voegen woningen in categorie overige woningen.	0 woningen
Het project draagt bij aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave (30% sociaal en 2/3e betaalbaar)?	Ja
Er is regionaal afgestemd dat het project past binnen de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave?	Ja
Zorgt het project voor overschrijding van de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woningbouwopgave?	Ja

1.4. Toelichting op noodzaak van de maatregelen die leiden tot de onrendabele top.

Geef aan welk type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te realiseren en in deze aanvraag wordt opgevoerd in de Indieningspreadsheet 7e tranche (bijlage 3) op tabblad 7.1.f.

Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige	Nee

Natura-2000 gebieden	
Bodemsanering	Nee
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Ja
De inrichting van de openbare ruimte	Ja

Geef een toeliching op de noodzakelijkheid van de maatregelen (50 woorden per maatregel).

In alle deelprojecten ‘Einderstraat Kerkrade’, ‘van Goghplein Kerkrade’, Rumpenerstraat Brunssum en Schoolstraat Bocholtz is het noodzakelijk om de openbare ruimte in te richten, gericht op woningbouw. Deze posten zijn opgenomen in de post ‘kosten woonrijp maken’. In alle deelprojecten is het ook noodzakelijk om maatregelen te nemen t.b.v. de infrastructurele ontsluiting. Deze maatregelen die genomen zijn opgenomen in de post ‘bouwrijp maken’.

Voor het deelproject van Goghplein Kerkrade zijn de verplaatsingskosten van de scouting vanuit het bestaande gebouw binnen het projectgebied naar de buitenplanse locatie Berensbosweg 1 te Kerkrade inbegrepen.

Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

2.2. Begroting onderbouwing van noodzakelijke maatregelen.

2.1.1. Indieningspreadsheet.	Bijlage 3 WBI-7-Indieningsspreadsheet.xlsx
2.1.2. Toelichting op de begroting.	Bijlage 4 Toelichting op begroting.pdf

Hardheid

3.1. Voortgang van het plan en de hardheid van de startbouwtermijn	Bijlage 6 Integraal bestand Vragenlijsten WBI 7.0.xlsx

3.2 Mobiliteitsaspecten

Is er sprake van flankerend beleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid er uit ziet?	Ja
geef een toelichting hoe het flankerend beleid ter ondersteuning van de bereikbaarheid er uit ziet? Ga daarbij concreet in op bijvoorbeeld de ontwerpen op nabijheid en faciliteren van divers mobiliteitsaanbod.	De deelprojecten betreffen alle vier inbreidingslocaties, waarbij in het kader van de mobiliteitstransitie wordt ingezet op de uitbreiding van het huidige regionale deelfietssysteem ‘Velocity’. Vanwege een het faillissement van ‘Velocity’ wordt momenteel verkend om dit netwerksysteem om te zetten naar een nieuwe aanbieder. In 3 v/d 4 gevallen heeft de projectlocatie een station voor dit deelfietssysteem in de nabijheid, uitbreiding naar de projectlocatie van Goghplein is onderdeel van de verkenning van de uitbreiding van het netwerk. Voor alle locaties geldt dat naast de transitie naar elektrisch rijden ook wordt ingezet op de bereikbaarheid voor de fiets en het verbeteren van de leefbaarheid in (aangrenzende) woonwijken van de ontwikkellocaties. Fietsverbindingen vormen reeds enige jaren een belangrijk aandachtspunt c.q. alternatief. Hiervoor dient het netwerk ontknoopt te worden waardoor de fietser een eigen plek krijgt en het dus aantrekkelijker is om met de fiets de verplaatsing te doen i.p.v. met de auto. Hierdoor zal het autogebruik en de bijbehorende parkeerbehoefte afnemen. Door realisatie van grote fietsprojecten zoals de ‘’Parkstad Route’ en Radschnellweg Aachen – Heerlen via Kerkrade wordt het gebruik van de fiets steeds makkelijker. Ook wordt ingezet op vrij liggende fiets verbindingen naast

	gebiedsontsluitingswegen.’
Hebben de beoogde infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen of wooningbouwontwikkeling raakvlakken met het hoofdspoornet (incl. stations en bijbehorende voorzieningen) en/of hoofdwegennet?	Nee
Geef een toelichting op de raakvlakken met het areaal van RWS of ProRail ook weer op bij te voegen kaart.	De deelprojecten ‘Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat’ in Brunssum en ‘Einderstraat’ in Kerkrade betreffen stedelijke centrumlocaties, waarvoor ook wordt ingezet op verbetering van de bereikbaarheid vanuit het Openbaar Vervoer en het toepassen van lagere parkeernormen om meer aandacht te geven aan lopen, fietsen en groen. Daarnaast wordt ingezet op het verder uitrollen van de landelijke motie “30 km wordt de norm” waarbij centrumwegen afgewaardeerd worden tot GOW 30. In het deelproject Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat is een deel van de Rumpenerstraat (tussen Bodemplein en Lindeplein) nog niet ingericht en voorbereid op het veiliger kunnen verwerken van het verkeer, en zeker de toename van het verkeer als gevolg van de nieuwe woningbouw in Brunssum. Daarom staat een herinrichting van de straat op de agenda (GOW 30, vrijliggende fietspaden). Hiervoor is een Wokt-aanvraag gedaan. In het project Einderstraat is een woningbouwontwikkeling in de nabijheid van OV-haltes voor busvervoer en het treinstation Kerkrade Centrum en de belangrijke regionale fietsverbinding van de gerealiseerde z.g. Parkstadroute. De deelprojecten ‘van Goghplein’ in Kerkrade en ‘Schoolstraat/Kloosterhof’ in Bocholtz betreffen zijn dorps. De locatie van Goghplein is in de nabijheid van OV-haltes voor busvervoer (50 meter) en de dichtstbijzijnde treinstations zijn Chevremont en Herzogenrath (D). De locatie Schoolstraat/Kloosterhof betreft een locatie met OV-haltes voor busvervoer in de nabijheid.
Is er naar verwachting een aanwijsbare impact op hoofdnetwerken (Rijk)?	Nee

Bijlagen

Geselecteerde bijlagen

1. Bijlage 1 Aanbiedingsbrief.pdf
2. Bijlage 2 Kaarten_compressed.pdf
3. Bijlage 5 Taxaties en Grondprijzenbrief.pdf
4. Bijlage 8 Toelichting Regionale aanvraag woningbouwprojecten Parkstad III.pdf
5. Bijlage 10 Lijst met op te vragen documenten.pdf
6. Bijlage 7 Steunverklaringen.pdf
7. Bijlage 9 Vrije bijlage.pdf
8. Bijlage 4 Toelichting op begroting.pdf
9. Bijlage 3 WBI-7-Indieningsspreadsheet.xlsx
10. Bijlage 6 Integraal bestand Vragenlijsten WBI 7.0.xlsx

Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Mw. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum
8 oktober 2025

Ons kenmerk
BC W&H20251008-222

Uw kenmerk
-

Betreft
Regionale aanvraag 'Versnelling woningbouw-projecten Parkstad III' van de Stadsregio Parkstad Limburg voor de 7e tranche van de specifieke uitkering Woning-bouwimpuls

Bijlagen
-

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
IBAN: NL85 BNGH 0285006649

Afdeling
Wonen en Herstructurering

Behandeld door
S.M.F. Lipsch en J. Rademaker

Doorkiesnummer
06-25711946 / 06-50864155

E-mail
s.lipsch@parkstad-limburg.nl
j.rademaker@parkstad-limburg.nl

Excellentie,

Met deze brief biedt de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg de regionale aanvraag voor de 7e tranche van de specifieke uitkering Woningbouwimpuls aan.

Met deze aanvraag doen wij een beroep op u om een bijdrage van **€ 5.671.742,-** beschikbaar te stellen voor de bouw van **213 nieuwe woningen** in 4 deelprojecten in de regio Parkstad Limburg. Het betreft de volgende locaties: **1.** Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat in Brunssum (52 woningen), 2. Einderstraat in Kerkrade (32 woningen), Van Goghplein in Kerkrade (47 woningen) en 4. Schoolstraat / Kloosterhof in Simpelveld (82 woningen)

De netto toevoeging in de aanvraag betreft 201 woningen, daar in 2 deelprojecten ook 12 woning worden gesloopt. In het totale nieuwbouwprogramma zijn **213 betaalbare woningen** opgenomen. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de toevoeging van betaalbare woningen aan de bestaande woningvoorraad. Als de bijdrage uit de Woningbouw-impuls toegekend wordt, dan zullen de colleges zich inspannen om binnen afzienbare tijd te starten met de bouw van de eerste woningen, uiterlijk binnen drie jaar na toekenning.

Met het nieuwbouwprogramma van Parkstad Limburg wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de toevoeging van betaalbare woningen aan de bestaande woningvoorraad. De bouw van deze nieuwe woningen is niet alleen ontzettend belangrijk voor de ontwikkeling van de stedelijke centra van Brunssum en Kerkrade, maar ook voor de leefbaarheid in de meer ruraal gelegen kern van Simpelveld.

De cofinanciering van regionale overheden bedraagt in totaal €6.771.852 (54%). De drie betrokken colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld hebben op 7 oktober 2025 een daartoe strekkend besluit genomen, onder voorbehoud van bekrachtiging van de cofinanciering door de gemeenteraad (verwachting voorjaar 2026). De colleges hebben de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht de deelprojecten op te nemen in de voorliggende regionale aanvraag.

Met het programma in de aanvraag draagt de Stadsregio Parkstad Limburg bij aan de toevoeging van betaalbare woningen aan de bestaande woningvoorraad. Gemeenten zetten erop in om deze woningen voor lange(re) tijd betaalbaar te houden door (regionale) prestatie-afspraken met woningcorporaties en door afspraken in samenwerkingsovereenkomsten, dan wel uitgifte/realisatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen overeen te komen.

Woningcorporaties Weller, HEEMwonen en Krijtland Wonen, ontwikkelaars BPD en JPO, zorgpartij Meander Groep én Provincie Limburg onderschrijven het belang van de regionale aanvraag en hebben een steunverklaring afgegeven.

De voorliggende aanvraag voldoet aan alle randvoorwaarden uit de Regeling Woningbouw-impuls 2020 in verband met het vergroten van de toegankelijkheid van de regeling en het waarderen van de bijdrage aan de extra woningbouwopgave.

Hoogachtend,

Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg

Dhr. J. van Dijk MSc
Voorzitter

Mevr. drs. S.M.F. Lipsch
Secretaris

gemeente Brunssum

VERZONDEN 0 7 OKT. 2025

Stadsregio Parkstad Limburg
T.a.v. Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Datum 7 oktober 2025
Uw kenmerk
Ons kenmerk 202598259/202598574

Onderwerp Besluitvorming College van Burgemeester en Wethouders Brunssum inzake een regionale subsidie aanvraag voor de Woningbouwimpuls 7

Beste Geachte heer Wever en heer van Dijk,

Ons college heeft heden kennis genomen van de Regeling Woningbouwimpuls van het Rijk en heeft in haar vergadering van 7 oktober een voorstel voor een regionale aanvraag voor de 7e tranche van deze regeling behandeld. Het college heeft daarbij kennis genomen van en ingestemd met de gestelde voorwaarden en uitgangspunten en juicht het voornemen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om een regionale aanvraag in te dienen toe.

Ons college verzoekt de Stadsregio Parkstad Limburg om de woningbouwontwikkeling Rumpenerstraat in te brengen in deze regionale aanvraag en heeft onder voorbehoud besluitvorming in de gemeenteraad besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering. Volledigheidshalve treft u bijgevoegd de vastgestelde collegenota met bijlagen aan.

Telefoon
(045) 527 85 55
E-mail
gemeente@brunssum.nl
Website
www.brunssum.nl

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Lindeplein 1
6444 AT Brunssum

Bankgegevens
IBAN NL68BNGH0285001523
t.n.v. Gemeente Brunssum
KVK-nummer
14129999

parkstad stadsregio limburg

gemeente Brunssum

Ons college verzoekt u ons commitment voor de regionale aanvraag van de Woningbouwimpuls en de toezegging over de benodigde gemeentelijke cofinanciering, aan het ministerie van BZK over te brengen.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester

gemeentesecretaris

Bijlage:

1. Vastgestelde collegenota Woningbouwimpuls 7e tranche

Stadsregio Parkstad Limburg
de Bestuurscommissie Wonen en
Herstructurering
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Gemeente Kerkrade
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
www.kerkrade.nl
gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 14 045

Datum	7 oktober 2025
Zaaknummer	25n00498
Uw kenmerk	
Ambtenaar	A. Zinken
Bijlage	N.v.t.
Ons kenmerk	25u0009728

Onderwerp: Besluitvorming College van Burgemeester en Wethouders gemeente Kerkrade inzake een regionale subsidie aanvraag voor de 7e tranche van de Regeling Woningbouwimpuls

Geachte heer Van Dijk,

Ons college heeft heden kennis genomen van de Regeling Woningbouwimpuls van het Rijk en heeft in haar vergadering van 7 oktober 2025 een voorstel voor een regionale aanvraag voor de 7e tranche van deze regeling behandeld. Het college heeft daarbij kennis genomen van en ingestemd met de gestelde voorwaarden en uitgangspunten en juicht het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om een regionale aanvraag in te dienen toe.

Ons college verzoekt de Stadsregio Parkstad Limburg om de woningbouwontwikkeling projecten Einderstraat en Vincent van Goghplein in te brengen in deze regionale aanvraag en heeft onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering. Volledigheidshalve treft u bijgevoegd de vastgestelde collegenota met bijlagen aan.

Ons college verzoekt u ons commitment voor de regionale aanvraag van de Woningbouwimpuls en de toezegging over de benodigde gemeentelijke cofinanciering, aan het ministerie van VRO over te brengen.

Het College,

dr. T.P. Dassen Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

gemeente Simpelveld

Stadsregio Parkstad Limburg
T.a.v. de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)
	D222843	1
in behandeling bij	telefoonnummer	Simpelveld
Fysiek domein leefomgeving	045 - 544 83 83	7 oktober2025
onderwerp		verzonden
Onderwerp: Besluitvorming College van Burgemeester en Wethouders gemeente Simpelveld inzake een regionale subsidie aanvraag voor de 7e tranche van de Regeling Woningbouwimpuls		7 oktober 2025

Geachte heer van Dijk,

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennis genomen van de Regeling Woningbouwimpuls van het Rijk en heeft in haar vergadering van 7 oktober 2025 een voorstel voor een regionale aanvraag voor de 7e tranche van deze regeling behandeld. Het college heeft daarbij kennis genomen van en ingestemd met de gestelde voorwaarden en uitgangspunten en juicht het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om een regionale aanvraag in te dienen toe.

Het college verzoekt de Stadsregio Parkstad Limburg om de woningbouwontwikkeling Schoolstraat/Kloosterhof te Bocholtz, gemeente Simpelveld in te brengen in deze regionale aanvraag en heeft, onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad, besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering. Volledigheidshalve treft u bijgevoegd de vastgestelde collegenota en collegebesluit aan.

Het college verzoekt u ons commitment voor de regionale aanvraag van de Woningbouwimpuls en de toezegging over de benodigde gemeentelijke cofinanciering, aan het ministerie van VRO over te brengen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld,

De secretaris
i.o.

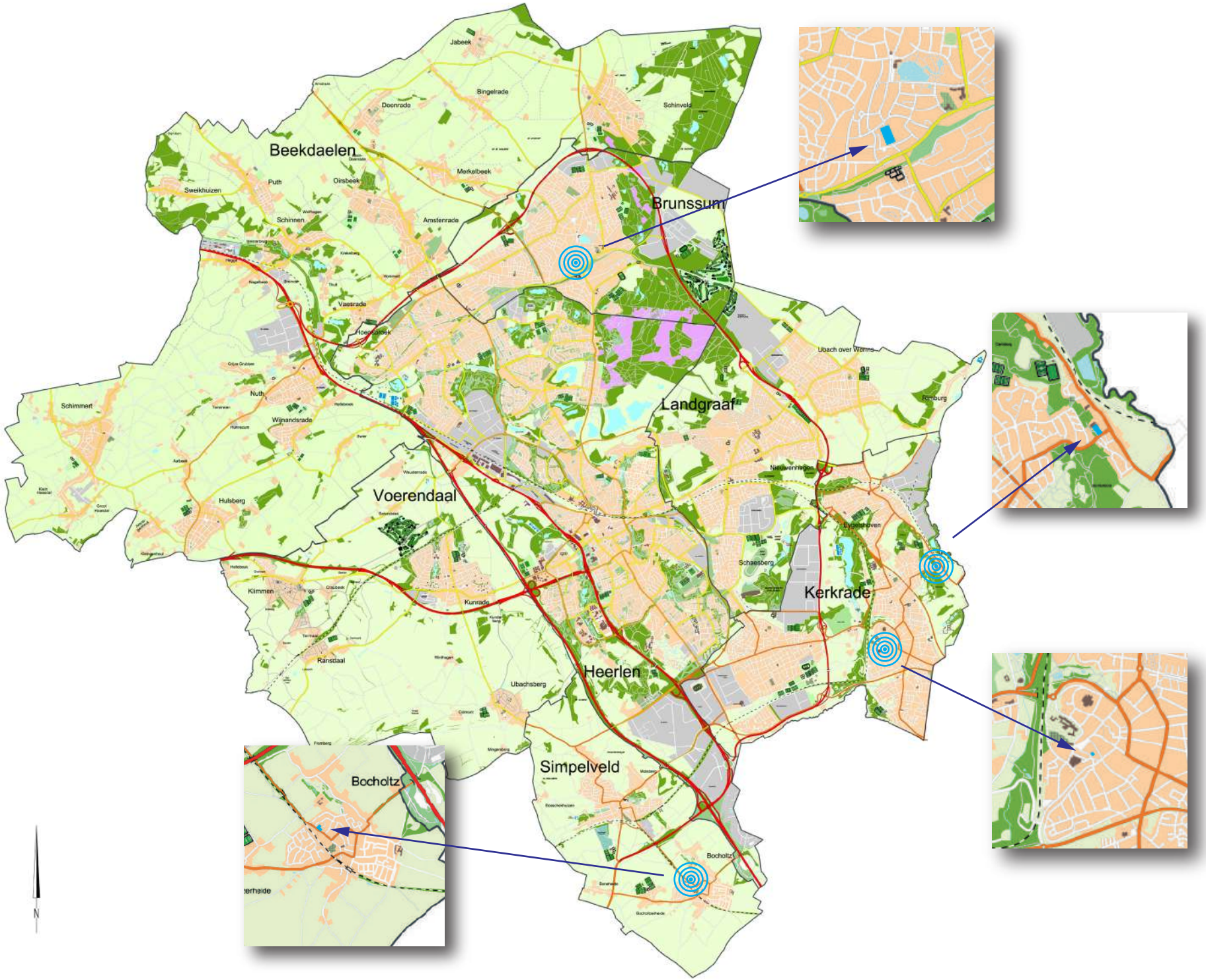
Dhr. G.H.J. Hollands

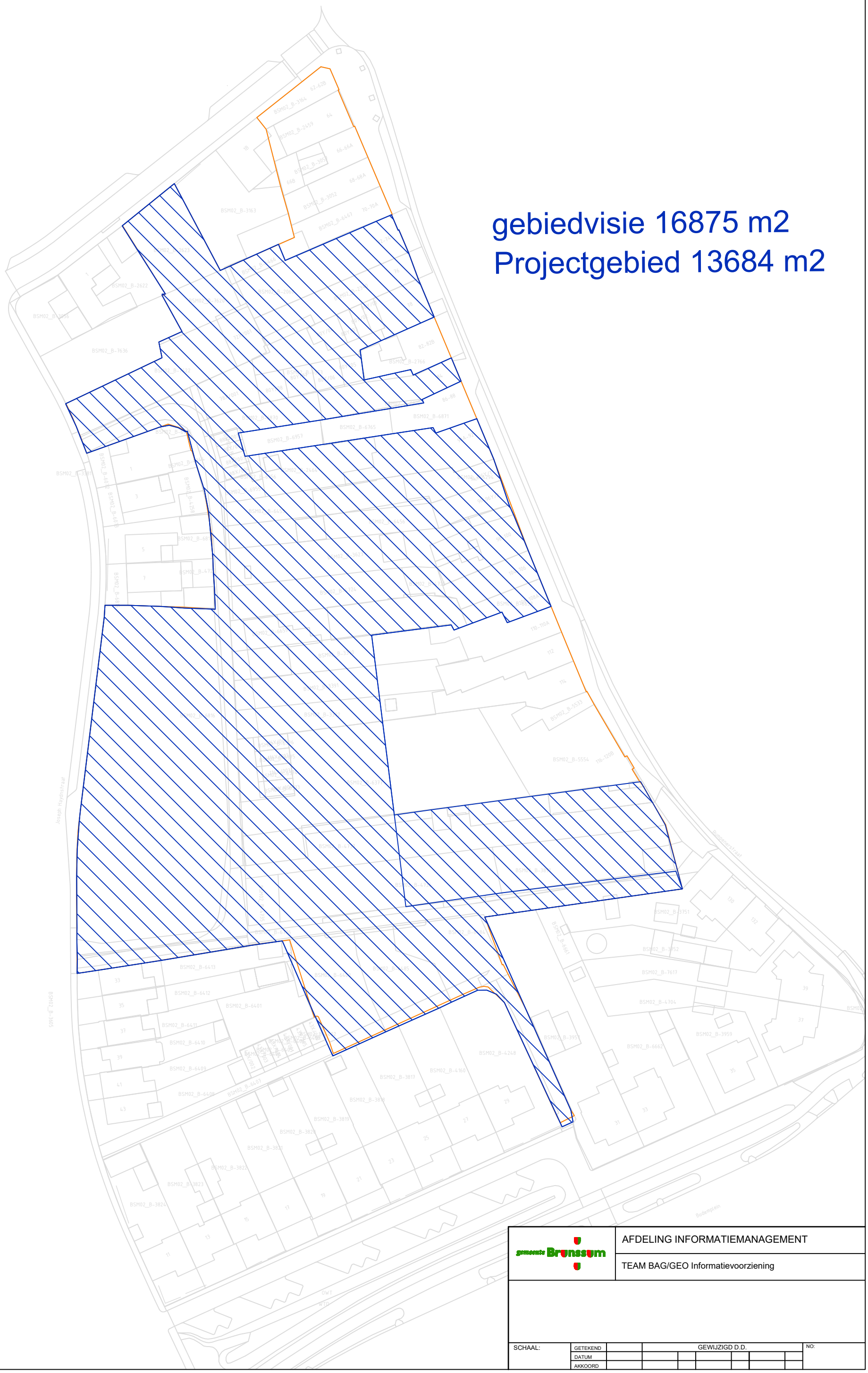
De burgemeester
i.o.

Mw. S. Scheepers

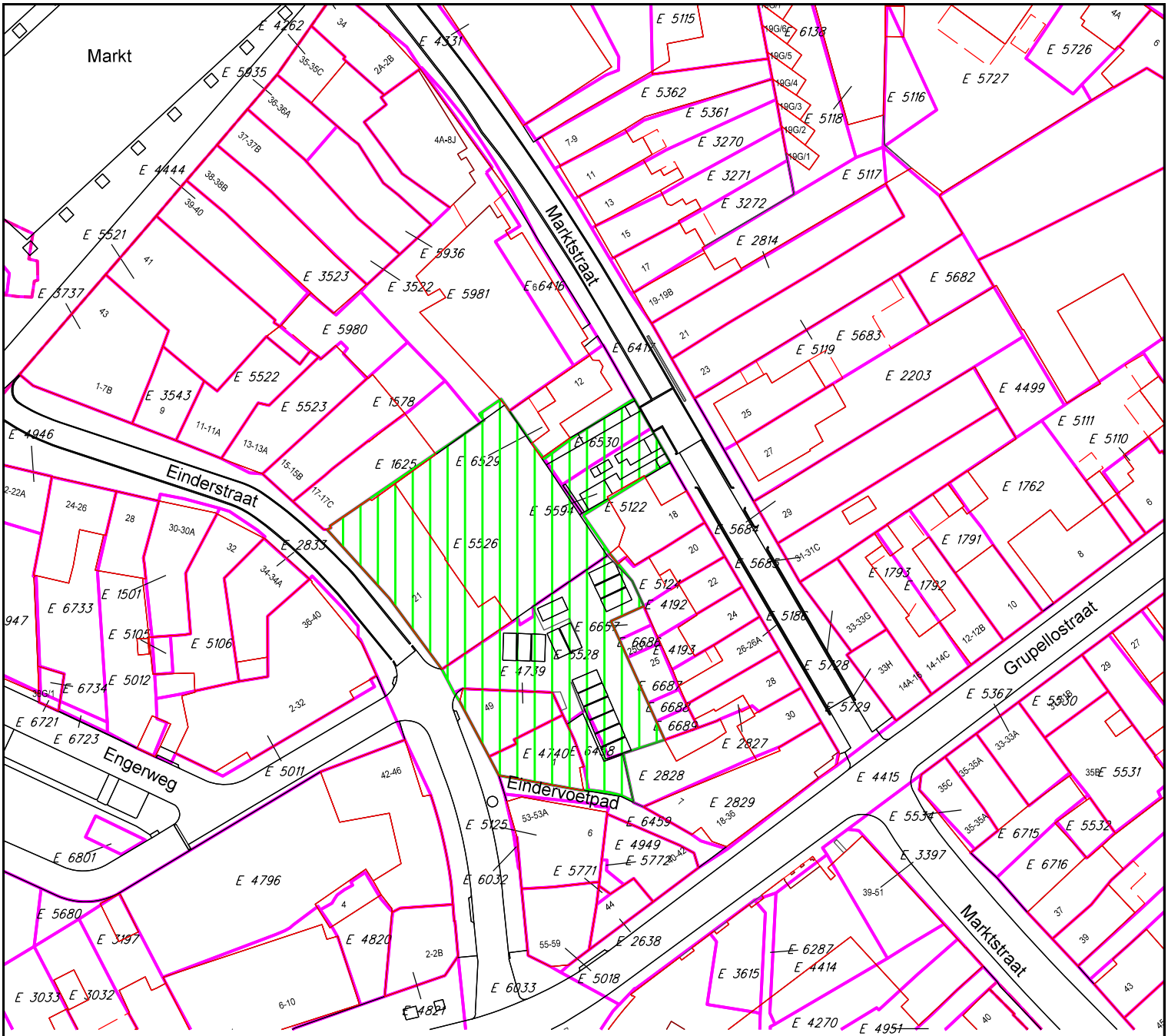
Bijlage:

- Vastgestelde collegenota en collegebesluit


Beekdaelen
Brunssum
Landgraaf
Voerendaal
Kerkrade
Heerlen
Simpelveld
Bocholtz
Jabeek
Bingelrade
Doenrade
Schinveld
Merkelbeek
Puth
Oirsbeek
Sweikhuizen
Schinnen
Amsterrade
Vaesrade
Hoensbroek
Uoach over Wamre
Remburg
Schimmert
Nuth
Wijnandsrade
Hulsberg
Nieuwenhagen
Eygelshoven
Schaesberg
Klimmen
Kunrade
Ransdaal
Ubachsberg
Bocholtz
N



gemeente Brunssum	AFDELING INFORMATIEMANAGEMENT								
	TEAM BAG/GEO Informatievoorziening								
SCHAAL:	GETEKEND		GEWIJZIGD D.D.						NO:
	DATUM								
	AKKOORD								



Projectgebied 2.284 m²

Kad. Kerkrade Sektie E

580 m² uit kad. nr. 5528
131 m² uit kad. nr. 4740
1.130 m² uit kad. nr. 5526
120 m² uit kad. nr. 5594
130 m² uit kad. nr. 4739
80 m² uit kad. nr 6458
113 m² uit kad. nr. 6530

gemeente kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Einderstraat

Projectgrens

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	A Zinken		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
25-39-01	25-09-2025	-	projectgrens-einderstr_25-39-01.dgn	



Projectgebied ± 9.110 m²

Kad. Kerkrade Sektie L

4.220 m² uit kad. nr. 974

± 4.890 m² uit kad. nr 1823 (ged)

gemeente kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

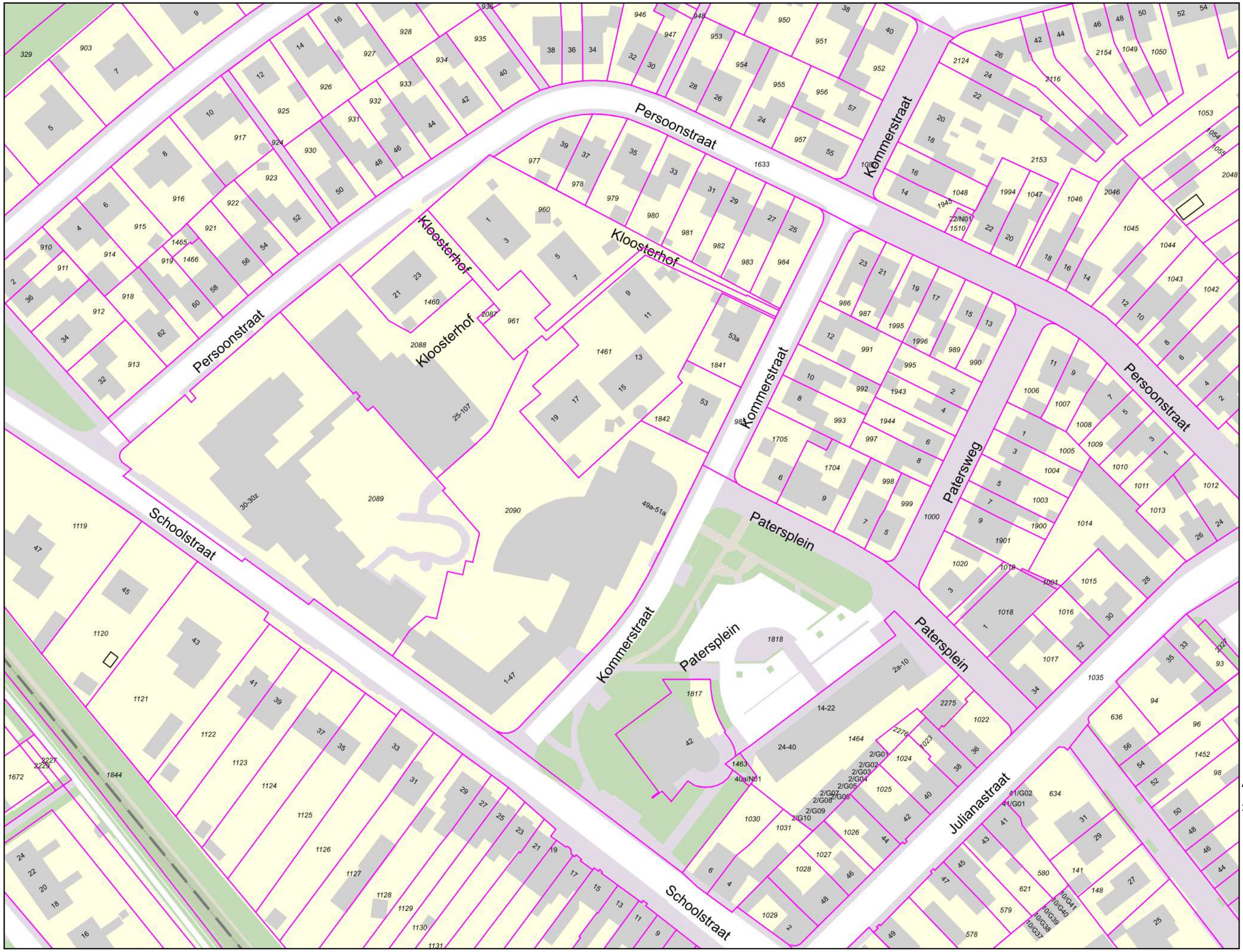
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Vincent van Goghplein

Projectgrens

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	M Theunissen		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
25-38-01	21-09-2025	-	projectgrens_25-38-01.dgn	

KaartViewer print



Afdrukdatum: 20-08-2024

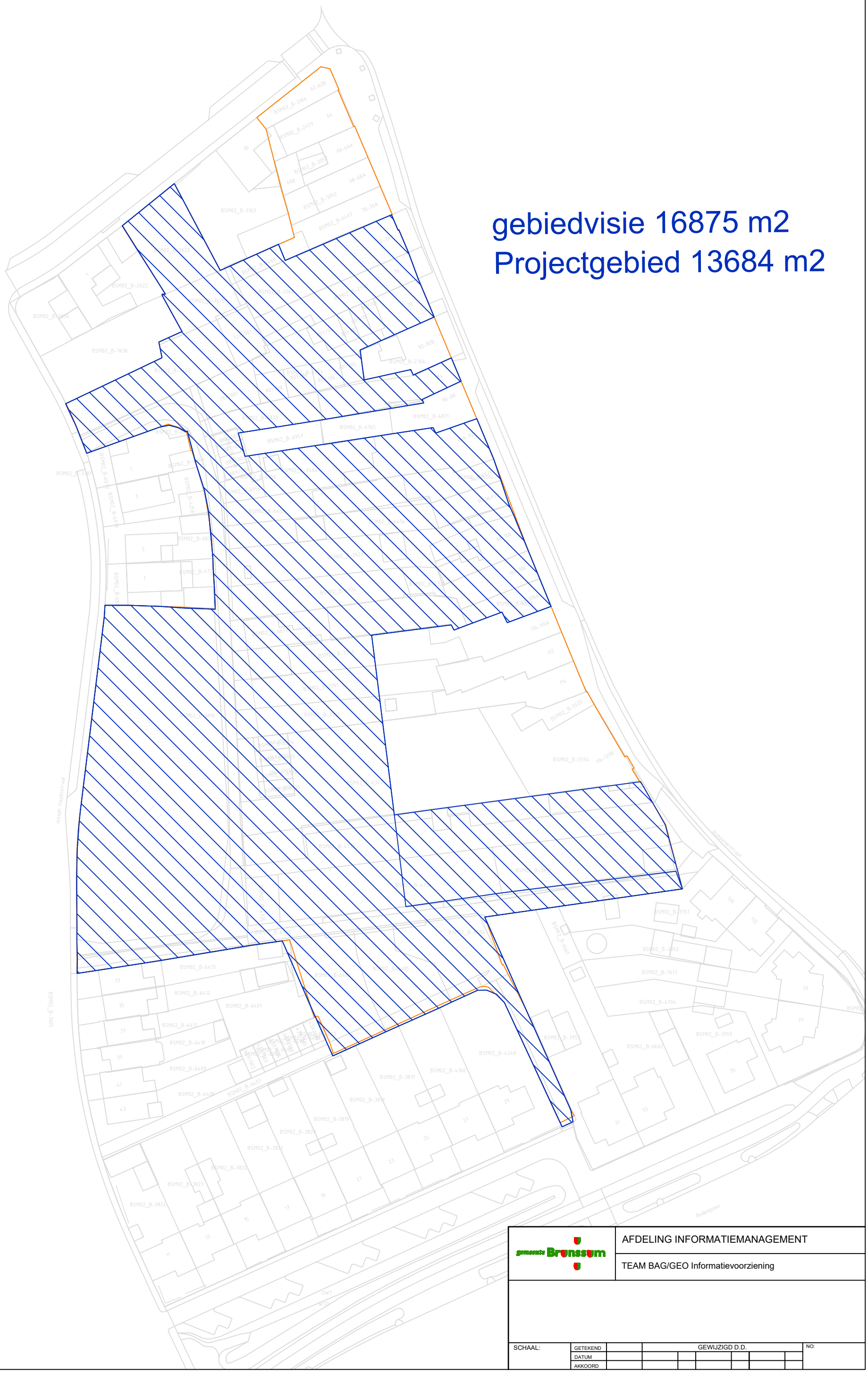
Schaal: 1:1000

N

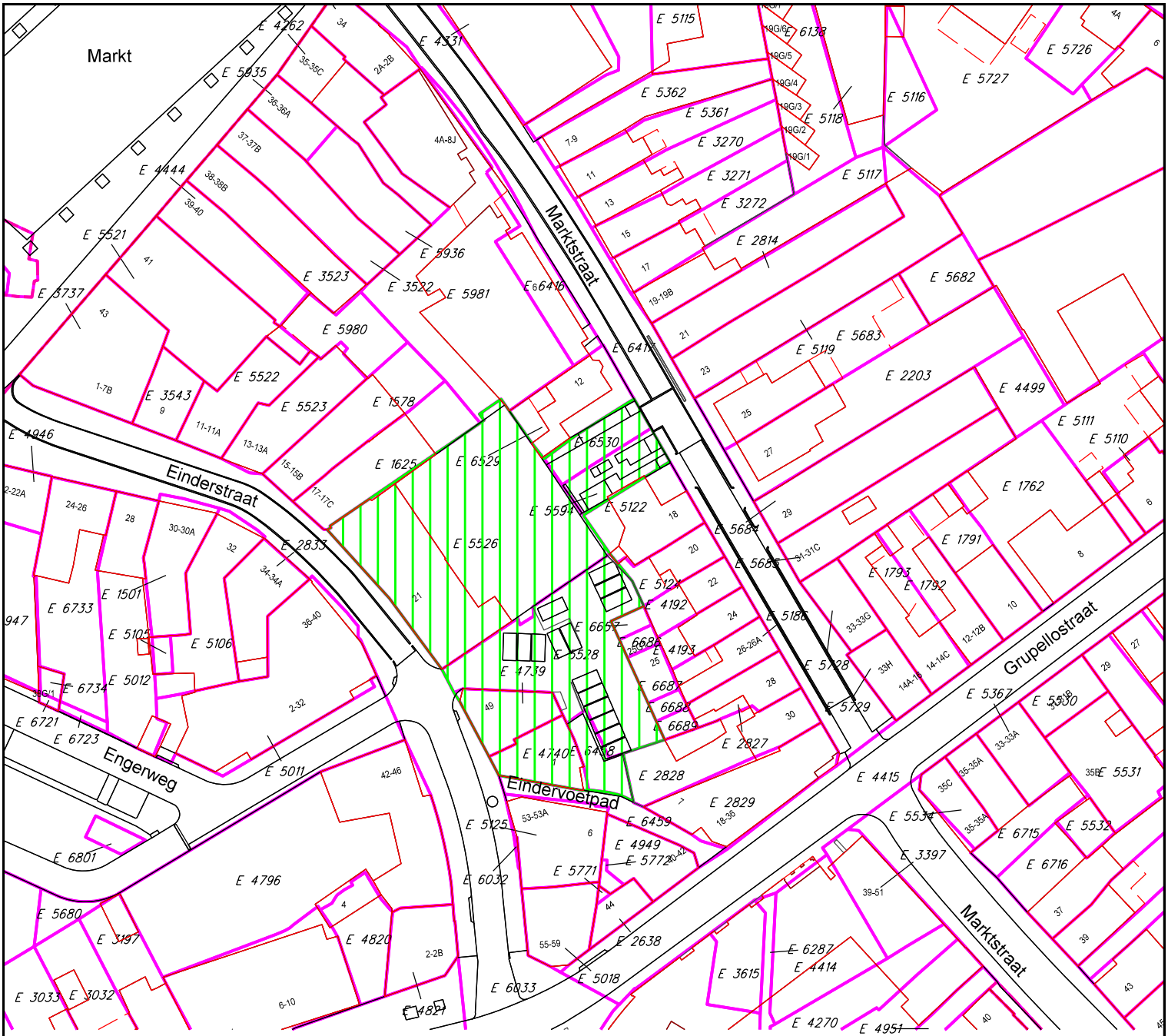
0 10 20 30m

Copyright 2024 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -


Beekdaelen
Brunssum
Landgraaf
Voerendaal
Kerkrade
Heerlen
Simpelveld
Bocholtz



gemeente Brunssum	AFDELING INFORMATIEMANAGEMENT								
	TEAM BAG/GEO Informatievoorziening								
SCHAAL:	GETEKEND		GEWIJZIGD D.D.						NO:
	DATUM								
	AKKOORD								



Projectgebied 2.284 m²

Kad. Kerkrade Sektie E

580 m² uit kad. nr. 5528
131 m² uit kad. nr. 4740
1.130 m² uit kad. nr. 5526
120 m² uit kad. nr. 5594
130 m² uit kad. nr. 4739
80 m² uit kad. nr 6458
113 m² uit kad. nr. 6530

gemeente kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Einderstraat

Projectgrens

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	A Zinken		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
25-39-01	25-09-2025	-	projectgrens-einderstr_25-39-01.dgn	



Projectgebied ± 9.110 m²

Kad. Kerkrade Sektie L

4.220 m² uit kad. nr. 974

± 4.890 m² uit kad. nr 1823 (ged)

gemeente kerkrade

Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

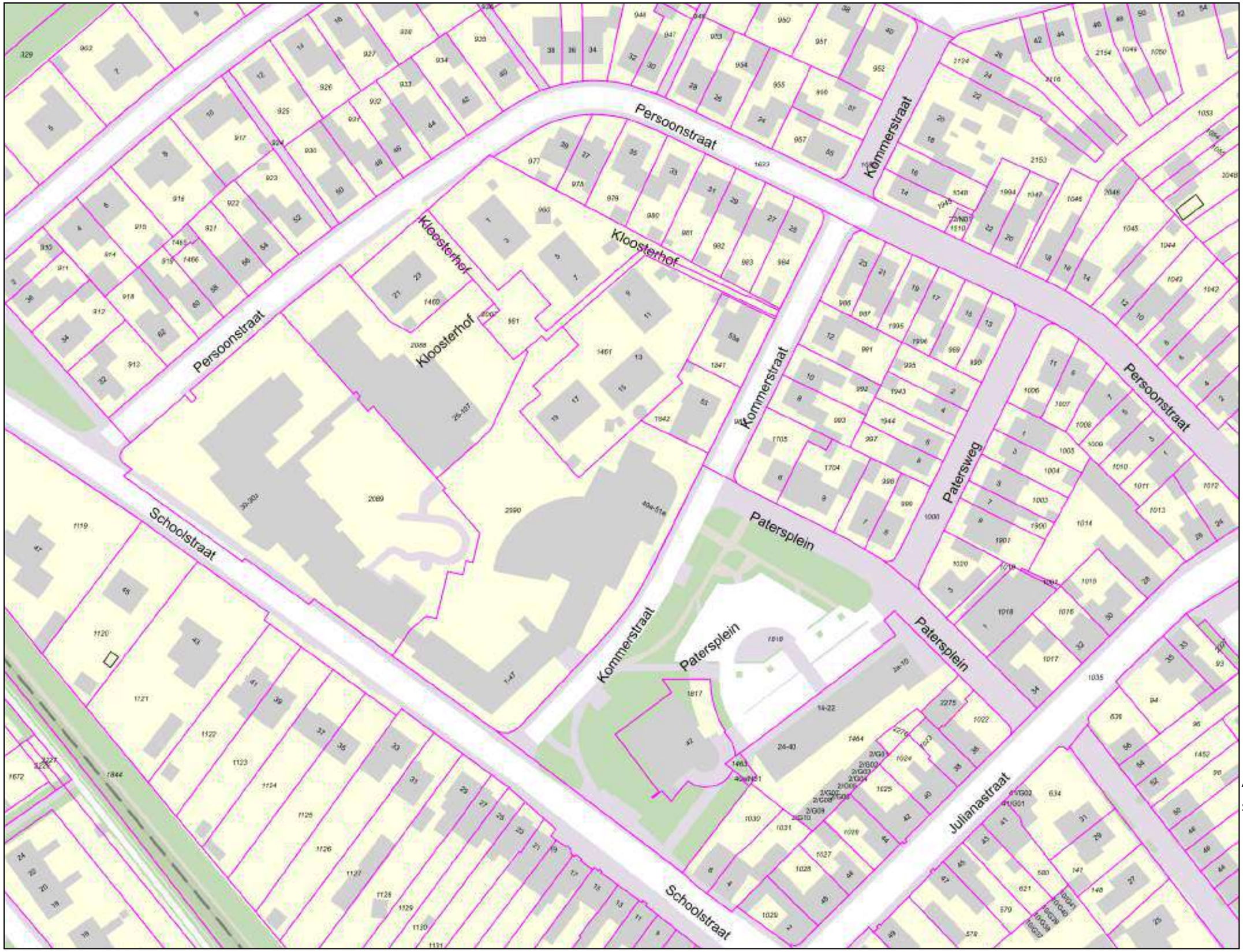
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Vincent van Goghplein

Projectgrens

Getekend door	Opdrachtgever		Schaal	Documentstatus
I vd Burgt	M Theunissen		1:1000	Concept
Tekeningnummer	**Datum**	**Wijzigingsdatum**	**Filenaam**	
25-38-01	21-09-2025	-	projectgrens_25-38-01.dgn	

KaartViewer print



Afdrukdatum: 20-08-2024

Schaal: 1:1000

N

0 10 20 30m

Copyright 2024 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

BIJLAGE 4, TOELICHTING NOODZAKELIJKE MAATREGELEN EN BEGROTING 7E TRANCHE WBI, aanvraag Stadsregio Parkstad

1.1 verwerving/ inbrengwaarde	Verwerving/ inbrengwaarde	Exploitatie-gebied in m2	betreft	taxatiewaarde/ marktwaarde	toelichting	bronmateriaal
Einderstraat Kerkrade	€ 1.520.000	2.284	de inbreng van 2.010m2 grond met deels opstallen die deels (ca. 1.710m²) reeds door de gemeente zijn verworven en in eigendom zijn bij de gemeente Kerkrade en deels nog verworven dienen te worden.	€ 1.520.000	Het deskundigenadvies omvast de volledige eigendom van het complex waarbij rekenig is gehouden met het feit dat sprake is van een inbreidingslocatie. De inbrengwaarde is gebasseerd op de waarde van het complex waarbij het volledige eigendom vrij van huur en gebruik, recht van overpad, pacht en overige rechten is. De getaxeerde gronden zijn gelegen aan de openbare weg op loopafstand van het centrum en het gemeentehuis. Op basis van de in het advies opgenomen referenties (transacties en aanbod) is de totale inbrengwaarde berekend op € 1.520.000	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Van Goghplein Kerkrade	€ 780.000	9.110	de inbreng van 9.110m2 grond die in eigendom zijn bij de gemeente Kerkrade	€ 780.000	Het deskundigenadvies omvast de volledige eigendom van het complex waarbij rekenig is gehouden met het feit dat sprake is van een inbreidingslocatie. De inbrengwaarde is gebasseerd op de waarde van het complex waarbij het volledige eigendom vrij van huur en gebruik, recht van overpad, pacht en overige rechten is. De onroerende zaak bestaat uit twee delen. In de waardering zijn beide onderdelen apart van elkaar benaderd. Hierbij is rekening gehouden met alle mogelijkheden binnen het vigerende omgevingsplan. Op basis van de in het advies opgenomen referenties (transacties en aanbod) is de totale inbrengwaarde berekend op € 780.000	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.

Rumpenerstraat Brunssum	€ 3.580.000	13.684	de inbreng van 13.684m2 grond met opstallen die deels reeds door de gemeente zijn verworven en in eigendom zijn bij de gemeente Brunssum en deels nog verworven dienen te worden.	€ 3.580.000	Het deskundigenadvies omvast de volledige eigendom van het complex waarbij rekenig is gehouden met het feit dat sprake is van een inbreidingslocatie. De inbrengwaarde is gebasseerd op de waarde van het complex waarbij het volledige eigendom vrij van huur en gebruik, recht van overpad, pacht en overige rechten is. De onroerende zaken zijn op loopafstand gelegen van het centrum van Brunssum en zijn goed bereikbaar. De onroerende zaken bestaan uit bestaat uit diverse woningen en kantoren welke separaat zijn gewardeerd. Op basis van de in het advies opgenomen berekening is de totale inbrengwaarde berekend op 3.580.000	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Schoolstraat Bocholtz	€ 3.140.000	6.910	De aankoop van de complexen en de omliggende gronden van zorgpartij Meander aan de gemeente.	€ 3.140.000	Het deskundigenadvies omvast de volledige eigendom van het complex waarbij rekenig is gehouden met het feit dat sprake is van een inbreidingslocatie. De inbrengwaarde is gebasseerd op de waarde van het complex waarbij het volledige eigendom vrij van huur en gebruik, recht van overpad, pacht en overige rechten is. De onroerende zaken zijn op loopafstand gelegen van het centrum van Bocholtz en zijn goed bereikbaar. De onroerende zaak bestaat uit twee delen zijnde een voormalig verzorgingshuis en aanleunwoningen . In de waardering zijn beide onderdelen apart van elkaar benaderd. Hierbij is rekening gehouden met alle mogelijkheden binnen het vigerende omgevingsplan. Op basis van de in het advies opgenomen referenties (transacties en aanbod) is de totale inbrengwaarde berekend op 3.140.000	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Totaal	**€ 9.020.000**	**31.988**				

1.2 saneringskosten	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€ -	inbegrepen in kosten bouwrijpmaken	n.v.t
Van Goghplein Kerkrade	€ 7.500	Onderzoekskosten bodem	conform grondexploitatie gemeente

Rumpenerstraat Brunssum	€	30.000	Onderzoekskosten bodem	conform grondexploitatie gemeente
Schoolstraat Bocholtz	€	-	inbegrepen in kosten bouwrijpmaken	n.v.t
Totaal	**€**	**37.500**		

1.3 sloopkosten	**kosten**		**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€	364.151	kosten sloop, asbestinventarisatie, archeologie en onderzoeken en verwijderen bestaande rioleringen, funderingen, kabels, leidingen, verharding en groen. Kosten bedragen ca. € 162,- excl. BTW per m² BVO. - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Sloopkosten zijn gespecificeerd in de rapportage van Bremen Bouwadvies d.d. 20-8-2025 met projectnummer 25HBG153-00
Van Goghplein Kerkrade	€	287.000	kosten sloop, asbestinventarisatie, archeologie en onderzoeken en verwijderen bestaande rioleringen, funderingen, kabels, leidingen, verharding en groen. Kosten bedragen ca. 197,- excl. BTW per m² BVO - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"
Rumpenerstraat Brunssum	€	720.000	kosten sloop, asbestinventarisatie, archeologie en onderzoeken en verwijderen bestaande rioleringen, funderingen, kabels, leidingen, verharding en groen. - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"
Schoolstraat Bocholtz	€	677.746	kosten sloop, asbestinventarisatie, archeologie en onderzoeken en verwijderen bestaande rioleringen, funderingen, kabels, leidingen, verharding en groen. - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie zoals opgenomen in de memo van Wiebenga consultants d.d. 2024.12.10
Totaal	**€**	**2.048.897**		

1.4 Tijdelijke exploitatie	**kosten**		**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€	-	n.v.t.	n.v.t
Van Goghplein Kerkrade	€	25.000	het betreft het tijdelijk beheer van het leegstaande complex	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"
Rumpenerstraat Brunssum	€	56.250	het betreft het tijdelijk beheer van de leegstaande panden	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"

Schoolstraat Bocholtz	€ -	n.v.t.	n.v.t
Totaal	**€ 81.250**		

1.5 Bouwrijp maken	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€ 115.290	kosten voor het bouwrijpmaken van de toekomstige openbare ruimte zijnde de verhardingen van de trappartij, pad en hellingbaan met onderpakket (562m²) en groen (668m²) bestaande uit daktuin met onderpakket, en overige groen en parkinrichting in plangebied en de kosten voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied (ca.1.054m²) . - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting is op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de concept grex obv vlekkenplan Martens Willems & Humblé 1-7-2025 opgesteld op 16-09-2025
Van Goghplein Kerkrade	€ 258.750	kosten voor het bouwrijpmaken van de toekomstige openbare ruimte zijnde de parkeerplaatsen en overige bestrating en hellingbanen , met onderpakket (562m²) en groenvoorziening (668m²) ,riolering en het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied. (ca. 2.037m²) - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"
Rumpenerstraat Brunssum	€ 450.142	kosten voor het bouwrijpmaken van de toekomstig openbaar parkgebied (4165m2 groen en 4146m2 verharding) - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"
Schoolstraat Bocholtz	€ 756.200	kosten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied (1259 woonstraat, 1889m2 groen en 50m2 wadi) - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie zoals opgenomen in de memo van Wiebenga consultants d.d. 2024.12.10
Totaal	**€ 1.580.382**		

1.6 Woonrijp maken	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€ 140.910	kosten voor het woonrijpmaken van de toekomstige openbare ruimte (6025m2 verharding en 4515m2 groen). - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting is op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de concept grex obv vlekkenplan Martens Willems & Humblé 1-7-2025 opgesteld op 16-09-2025
Van Goghplein Kerkrade	€ 316.250	kosten voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied (4341m2 verhardingen, 4896m2 groen en 376m2 water). - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"

Rumpenerstraat Brunssum	€ 1.331.625	kosten voor het woonrijpmaken van de toekomstig openbaar parkgebied (4165m2 groen en 1446m2 verharding) - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"
Schoolstraat Bocholtz	€ -	kosten voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied (1259m2 woonstraat en 1889m2 groen en 50m2 wadi, totaal a €79,-/ m2) - 100% van de totale kosten kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw en zijn hier opgevoerd.	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie zoals opgenomen in de memo van Wiebenga consultants d.d. 2024.12.10
Totaal	**€ 1.788.785**		

1.7 Plankosten en VTU	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€ 333.536	de plankosten zijn bepaald op basis van de meest recente plankostenscan	inzage in onderliggende begroting is op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de concept grex obv vlekkenplan Martens Willems & Humblé 1-7-2025 opgesteld op 16-09-2025
Van Goghplein Kerkrade	€ 374.217	de plankosten zijn bepaald op basis van de meest recente plankostenscan	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"
Rumpenerstraat Brunssum	€ 902.225	de plankosten zijn bepaald op basis van de meest recente plankostenscan	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"
Schoolstraat Bocholtz	€ 393.070	de plankosten zijn bepaald op basis van de meest recente plankostenscan	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie zoals opgenomen in de memo van Wiebenga consultants d.d. 2024.12.10
Totaal	**€ 2.003.049**		

1.8 Risico reservering	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**

Einderstraat Kerkrade	€ 123.694	het betreft een post 'onvoorzien' van 5% voor de publieke grondexploitatiekosten	inzage in onderliggende begroting is op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de concept grex obv vlekkenplan Martens Willems & Humblé 1-7-2025 opgesteld op 16-09-2025
Van Goghplein Kerkrade	€ 102.436	het betreft een post 'onvoorzien' van 5% voor de publieke grondexploitatiekosten	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 15-09-2025"
Rumpenerstraat Brunssum	€ -	de risico reservering is opgenomen in de posten bouw en woonrijp maken conform de grondexploitatie van het deelplan Rumpenerstraat	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. kosten zijn opgenomen in de door de gemeente aangereikte begroting "grondexploitatie d.d. 29-09-2025"
Schoolstraat Bocholtz	€ 248.351	het betreft een post 'onvoorzien' van 5% voor de publieke grondexploitatiekosten	inzage in onderliggende begroting en wijze van toerekening zijn op aanvraag beschikbaar. Kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie zoals opgenomen in de memo van Wiebenga consultants d.d. 2024.12.10
Totaal	**€ 474.481**		

1.9 Niet-verrekenbare / compensabele btw	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Van Goghplein Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rumpenerstraat Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**€ -**		

1.10 vrije kostenpost 1 en 2	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Van Goghplein Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Rumpenerstraat Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**€ -**		

1.11 Kosten maatregelen	**maatregel**	**Kosten**	**betreft**	**begroting**	**proportionaliteit**	**toelichting**
Einderstraat Kerkrade	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Van Goghplein Kerkrade	uitplaatsen hinderactiviteiten	€ 1.314.620	De verplaatsingskosten van de scouting vanuit het bestaande gebouw binnen het projectgebied naar de buitenplanse locatie Berensbosweg 1 te Kerkrade. De kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan het woningbouwplan. De scouting bevindt zich namelijk momenteel in het plangebied en dient verplaatst te worden om het woningbouwplan mogelijk te maken.	€ 1.314.620	100,0%	Kosten conform raming Bremen Bouwadviseurs d.d. 11-08-2025. Inzage in rapportage is op aanvraag beschikbaar .
Rumpenerstraat Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal		**€ 1.314.620**				

1.12 Dekking bovenplanse kosten	**kosten**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Van Goghplein Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rumpenerstraat Brunssum	€ 848.694	In de aanvraag Wokt 2.0 wordt een bijdrage gevraagd van € 848.694 voor bovenplanse inframaatregelen m.b.t. het deelproject Rumpenerstraat. Deze maatregelen zijn geen onderdeel van deze aanvraag en deze bijdrage is dan ook niet inzichtelijk gemaakt in bijlage 3 (indieningsspreadsheet).	n.v.t.
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**€ 848.694**		

2.1 verkoop bouwrijpe/ woonrijpe grond	**onderbouwing**	**verkoopwaarde**	**aantal woningen**	**betreft**	**bronmateriaal**

Einderstraat Kerkrade	uitgifte bouwrijpe gronden	€ -80.000	32	Het deskundigenadvies is gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten wordt gehanteerd in Zuid-Limburg. Voor sociale huur appartementen wordt een range gehanteerd tussen de € 15.000 en € 20.000. op de locatie wordt uitegegaan van € 18.000. De middenhuurappartementen zijn gebasseerd op de residuele grondwaardeberekening op basis van het bouwkostenkompas en een verwacht bruto aanvangrendement op basis van referentieprojecten. De ondergrondse parkeerplaatsen worden gewardeerd op € 20.000 per parkeerplaats. De bouwkosten van deze parkeerplaats zijn aanzienlijk hoger wat resulteert in een tekort van € 23.000 per parkeerplaats. Op basis van het deskundigenadvies zijn voor dit project zijn de volgende opbrengsten opgenomen. '- 16*€ 18.000 = € 288.000 (voor sociaal huurappartement) - 16*€ 23.000 = € 368.000 (voor midden huurappartement) - 32*€ -23.000 = € -736.000 (voor onrendabele top onderbouwd parkeren)	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Van Goghplein Kerkrade	uitgifte bouwrijpe gronden	€ 764.000	47	Het deskundigenadvies is gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten wordt gehanteerd in Zuid-Limburg. Voor sociale huur appartementen wordt een range gehanteerd tussen de € 15.000 en € 20.000. op de locatie wordt uitegegaan van € 18.000. De middenhuurappartementen zijn gebasseerd op de residuele grondwaardeberekening op basis van het bouwkostenkompas en een verwacht bruto aanvangrendement op basis van referentieprojecten. Voor de koopappartementen wordt op basis van het referentieonderzoek een verkoopprijs van € 4.100 per m² GBO verwacht. De ondergrondse parkeerplaatsen worden gewardeerd op € 20.000 per parkeerplaats. De bouwkosten van deze parkeerplaats zijn aanzienlijk hoger wat resulteert in een tekort van € 17.000 per parkeerplaats. Op basis van het deskundigenadvies zijn voor dit project zijn de volgende opbrengsten opgenomen. '- 14*€ 18.000 = € 252.000 (voor sociaal huurappartement) - 14*€ 23.000 = € 322.000 (voor midden huurappartement) - 19*€ 27.000 = € 513.000 (voor betaalbare koopwoning) - 19*€ -17.000 = € -323.000 (voor onrendabele top onderbouwd	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Rumpenerstraat Brunssum	uitgifte bouwrijpe gronden	€ 1.235.000	52	Voor de gronduitgifteprijs wordt uitgegaan van de grondprijzenbrief gemeente Brunssum 2025. De koopappartementen en sociale huurwoningen zijn gebasseerd op een vast bedrag. De prijs voor betaalbare koopwoningen zijn gebasseerd op de prijs per m² uitgeefbaar conform de grondprijzenbrief. Op basis hiervan zijn voor dit project de volgende opbrengsten opgenomen: '- 26*€ 22.500 = € 585.000 (voor betaalbaar koopappartement) - 16*€ 23.096,25 = € 369.540 (voor betaalbare koopwoning) - 6*€ 20.000 = € 120.000 (voor sociale huurwoning) - 2*€ 31.450 = € 62.900 (voor betaalbare twee-onder-een kap woning) - 2*€ 48.780 = € 97.560 (voor betaalbare vrijstaande woning)	conform grondprijzenbrief gemeente Brunssum 2025 zoals gepubliceerd in het gemeenteblad van de gemeente Brunssum op 24 december 2024 met publicatienummer 539967 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.

Schoolstraat Bocholtz	uitgifte bouwrijpe gronden	€ 1.492.400	82	Het deskundigenadvies is gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten wordt gehanteerd in Zuid-Limburg. Voor sociale huur appartementen wordt een range gehanteerd tussen de € 15.000 en € 20.000. op de locatie wordt uitegegaan van € 18.000. Voor parkeerplaatsen bij corporatiewoningen kan normaliter maar een beperkte opbrengst worden gegenereed. Uitgaande van een opbrengst van € 4.100 per parkeerplaats, gebasseerd op een normale planeconomische berekening en een kostenpost van € 3.900 (gebaseerd op bouwkostencompas) per parkeerplaats resteert een opbrangst van ca. € 200 per parkeerplaats. Op basis van het deskundigenadvies zijn voor dit project zijn de volgende opbrengsten opgenomen. '- 82*€ 18.000 = € 1.476.000 (voor sociaal huur appartement) - 82*€ 200 = € 16.400 (voor opbrengst bovengronds parkeren parkeren)	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde Parkstad Portefeuille met kenmerk 4395,3-Inleiding en en samenvatting/eha/a d.d. 7 oktober 2025 welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.
Totaal		**€ 3.411.400**	**213**		

2.2 Kostenverhaal	**kostenverhaal**	**toelichting**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Van Goghplein Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rumpenerstraat Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**€ -**		

2.3 Bijdragen en subsidies overige overheden	**kostenverhaal**	**betreft**	**bronmateriaal**
Einderstraat Kerkrade	€ 459.000	het totale bedrag betreft een subsidie impuls winkelgebieden	beschikking subsidie is op aanvraag beschikbaar
Van Goghplein Kerkrade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rumpenerstraat Brunssum	€ 2.017.490	het bedrag is als volgt opgebouwd: - € 225.000 Regiodeal - € 1.931.852 Volkshuisvestigingsfonds	beschikking subsidie is op aanvraag beschikbaar
Schoolstraat Bocholtz	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**€ 2.476.490**		

2.4 Tijdelijke exploitatie	**kostenverhaal**	**toelichting**	**bronmateriaal**

Gloudemans



DESKUNDIGENADVIES INBRENG- EN UITNEEMWAARDE

Object

Parkstad Portefeuille

Status

Definitief



Gloudemans

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebepalingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Deskundigenadvies inbreng- en uitneemwaarde | Parkstad Portefeuille
Opdrachtgever	Stadsregio Parkstad Limburg
Kenmerk	4395.3-Inleiding en samenvatting/eha/a
Deskundigen	drs. E.F. Halter MRICS RT
	G.J.W. van den Elzen MSc
Status	Definitief
Datum	7 oktober 2025

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

RICS

REGISTER TAXATEUR

Versie 18.5

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTING 4
2. OPDRACHT 5
2.1. Opdrachtgever 5
2.2. Opdrachtnemer 5
2.3. Deskundigen 5
2.4. Opdrachtverstrekking 6
2.5. Onafhankelijkheid 6
2.6. Te waarderen belang 6
2.7. Type advies 6
2.8. Te waarderen belang 6
2.9. Waarderingsgrondslag 7
2.10. Complex 7
2.11. Stukken 8
2.12. Opname 8
2.13. Mate van inspectie 8
2.14. Peildatum 8
2.15. Back-testing 8
2.16. Versies 8
2.17. Aansprakelijkheid 8
2.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 9
2.19. Publicatie 9
2.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht 9
2.21. Algemene voorwaarden 9
3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN 10
3.1. Algemene uitgangspunten 10
3.2. Gebruikte methode 12
3.3. Onzekerheden waardering 13
3.4. Bijzondere uitgangspunten 13
3.5. Waardering 14
4. BIJLAGEN 15

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaken:

Nr	Adres	Postcode	Plaats
1	Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1	6461 EM	Kerkrade
2	Vincent van Goghplein	6464 CH	Kerkrade
3	Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107	5361 EP	Bocholtz (gem. Simpelveld)
4	Rumpenerstraat 72-130 (deels) en Haydnstraat (deels)	6443 CD	Brunssum

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met inbreng- en uitgeefwaarde ten behoeve van de subsidie-aanvraag woningbouwimpuls.

Bij deze waardering zijn enkele bijzondere en reguliere uitgangspunten gehanteerd.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de **inbrengwaarde** van de onroerende zaak geschat op (zie bijlage 5 voor de onderliggende rekenmodellen):

Adres	Waarde
Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1	1.520.000
Vincent van Goghplein	780.000
Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107	3.140.000
Rumpenerstraat 72-130 en Haydnstraat	3.580.000
Totaal	9.020.000

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de **uitneemwaarde per vastgoedtype** geschat op (zie bijlage 6 voor de onderliggende rekenmodellen):

Adres	Einderstraat 21 c.a.	Van Gogh c.a.	Schoolstraat c.a.
Sociale huur	18.000	18.000	18.000
Middenhuur	23.000	23.000	
Koopappartement		27.000	
Parkeerterrein			
Parkeren volledig verdiept	MINUS 23.000	MINUS 17.000	200

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Stadsregio Parkstad Limburg
Contactpersoon	De heer J. Rademaker
Adres	Postbus 200
Postcode	6400 AE
Plaats	HEERLEN
Telefoon	045 570 0123
E-mail	j.rademaker@parkstad-limburg.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer E.F. Halter
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	ehalter@gloudemans.nl

2.3. Deskundigen

Deskundigen	drs. E.F. Halter MRICS RT, taxateur
	1135665 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT729574258 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM
	G.J.W. van den Elzen MSc, vastgoedadviseur
	--

De deskundigen verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 10 september 2025 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbreng- en uitgeefwaarde van de gronden ten behoeve van een regionale subsidie aanvraag voor de 7e tranche van de woningbouwimpuls. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.

b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.

c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%[1] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat het volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

Bij de Rumpenerstraat (locatie 4) gaan we er bij sommige woonobjecten van uit dat de huur tot een lagere waarde leidt. Dit geven wij aan bij de berekening.

2.7. Type advies

Het betreft een Specifieke Overeengekomen Werkzaamheid (SOW) en geen Professionele Taxatiedienst (PTD) ten behoeve van financiering, jaarrekening of om een transactie te rechtvaardigen.

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Er heeft een beperkt juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

2.8. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is (tenzij anders aangegeven).

[1] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.9. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Inbrengwaarde

In de Omgevingswet wordt als waarderingsgrondslag het begrip **werkelijke waarde** gehanteerd. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 15.22 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn deskundigen van mening dat de definitie van de werkelijke waarde grote gelijkenissen vertoont met de definitie van de marktwaarde, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 15.23 tot en met 15.25 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in afdeling 15.3 Ow alsmede artikelen 16.111 en 16.112 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Volgens artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit worden tot de inbrengwaarde gerekend:

a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
b. de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

De kosten B2 (vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten), B3 (verwijderen opstallen e.d.) en B4 (bodemsanering) zijn in deze opdracht niet door ons geraamd.

Bij de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Uitneemwaarde

Hier wordt ook dezelfde werkelijke waarde vastgesteld.

Bij de uitneemwaarde wordt echter uitgegaan van de hypothetische residuele grondwaarde van het beoogde plan

2.10. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden.

Van opdrachtgever hebben wij begrepen dat alle vier de locaties als afgeronde ruimtelijk-functionele eenheid tot ontwikkeling gebracht zullen worden. Hiervan zijn wij uitgegaan in onze berekeningen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale uittreksels en kaarten
b.	planologie zoals beschreven in de objectrapporten
c.	informatie op bagviewer.kadaster.nl

2.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 7 oktober 2025 bezocht en opgenomen vanaf de buitenkant ('gevelopname').

2.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

2.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **7 oktober 2025**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

2.15. Back-testing

Gloudemans heeft de gebruikswaarde van locatie 1 reeds eerder geraamd. Het verschil tussen dit advies d.d. 11 september 2024 en de waarde in onderhavig advies is beperkt. De andere locaties zijn niet eerder door ons geraamd.

2.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

2.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit deskundigenadvies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

Het betreft wel, zoals eerder gesteld, een zogenaamde SOW waarbij is uitgegaan van wettelijke grondslagen.

2.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Gebreken

Voor bebouwde objecten wordt opgemerkt dat de opname en taxatie niet gezien kunnen worden als een bouwkundige keuring. In het rapport worden alleen maar gebreken genoemd voor zover deze tijdens de opname zijn geconstateerd. Voor zover niet anders genoemd wordt aangenomen dat alle voorzieningen en installaties naar behoren functioneren. Voor bebouwde objecten wordt altijd aangeraden om een bouwkundig onderzoek te verrichten. De conclusies uit dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens, andere taxatierapporten, BAG viewer en NVM Geoweb. Op basis van verschillende bronnen hebben wij de vloeroppervlakten zo nauwkeurig mogelijk vastgesteld.

Er heeft door ons geen formele inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. Wij hebben wel zoveel mogelijk gestreefd naar het juist benoemen van de door ons gehanteerde metrages. In onderhavige rapportage worden de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden (conform NEN 2580):

- de gebruiksoppervlakte (gbo) voor woningen;
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) voor commercieel en maatschappelijk vastgoed;
- de bruto vloeropperlvlakte (bvo) voor beide categorieën.

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m²	niet	niet	wel

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Niet vrijstaande leidingschacht ≥ 0,5 m²	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m²	niet	niet	niet
Balkons en galerijen	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte < 1,5 m[1]	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet[2]	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op https://bagviewer.kadaster.nl/, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Titelonderzoek

In artikel 13.17, lid 1 Ow staat aangegeven dat voor zover nodig, de opbrengsten, de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Ook wordt ervan uitgegaan dat de percelen niet belast zijn met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht / opstalrecht nutsvoorzieningen, dat er geen sprake is van beperkt zakelijk rechten (bv. erfpacht) en dat er op de onroerende zaken geen publiekrechtelijke beperkingen rusten (b.v. WvG).

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het verplicht treffen van maatregelen.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

[2] Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.2. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Voor de verschillende soorten vastgoed binnen deze taxatie worden de volgende methodes gehanteerd:

- Winkels en commerciële ruimten: Comparatieve benadering, deels toets op basis van BAR/NAR;
- Woningen: Comparatieve benadering en BAR/NAR toets voor verhuurde woningen;
- Parkeren; Comparatieve benadering, en deels toets op basis van exploitatie-inkomsten;
- Uitneemwaarden: Residuele methode, deels toets op basis van comparatieve analyse van grondprijsbrieven van gemeenten.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van de planologische mogelijkheden, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: W -/- Po = WG.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.3. Onzekerheden waardering

Bij het waarderen van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- Korte doorlooptijd;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever (bv. geen meetstaten en/of huurinformatie);
- Geen mogelijkheid om met eigenaren in contact te treden;
- Gebrek aan marktinformatie;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek (bv. de residuele waarde bij de uitneemwaarden);
- Objecten zijn niet binnen bezocht en niet/beperkt van buiten.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundigen opgemerkt dat dit relatief courante objecten betreft, maar dat er vanwege het proces wel sprake zal zijn van meer dan gemiddelde bandbreedtes. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een meer dan gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

3.4. Bijzondere uitgangspunten

Inbrengwaarde

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

Uitneemwaarde

Met betrekking tot de uitneemwaarde zijn we er wel van uitgegaan dat de bestemming is gewijzigd zodat de beoogde plannen mogelijk zijn. Dit is een bijzonder uitgangspunt. De waarde zonder bijzonder uitgangspunt wordt echter middels de inbrengwaarde gepresenteerd.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de **inbrengwaarde** van de onroerende zaak geschat op:

Adres	Waarde
Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1 te Kerkrade	1.520.000
Vincent van Goghplein 1-3 te Kerkrade	780.000
Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107 te Bocholtz	3.140.000
Rumpenerstraat 72-130 en Haydnstraat te Brunssum	3.580.000
Totaal	**9.020.000**

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de **uitneemwaarde per unit** van de onroerende zaak geschat op:

Adres	Einderstraat 21 c.a.	Vincent van Gogh c.a.	Schoolstraat c.a.	Rumpenerstr.
Sociale huur	18.000	18.000	18.000	n.v.t.
Middenhuur	23.000	23.000		
Koopappartement		27.000		
Parkeerterrein				
Parkeren volledig verdiept	MINUS 23.000	MINUS 17.000	200	

Nuland, 7 oktober 2025

De deskundigen,

E.F. Halter

G.J.W. van den Elzen

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. BIJLAGEN

In de bijlagen staan de waarderingsberekeningen van inbreng- en uitneemwaarde per object. Alleen voor locatie 4 is door ons alleen de inbrengwaarde vastgesteld.

Nr	Adres	Postcode	Plaats
1	Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1	6461 EM	Kerkrade
2	Vincent van Goghplein	6464 CH	Kerkrade
3	Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107	5361 EP	Bocholtz (gem. Simpelveld)
4	Rumpenerstraat 72-130 (deels) en Haydnstraat (deels)	6443 CD	Brunssum
5	Rekenmodellen inbrengwaarde voor locaties 1-4		
6	Rekenmodellen uitneemwaarde voor locaties 1-3		

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

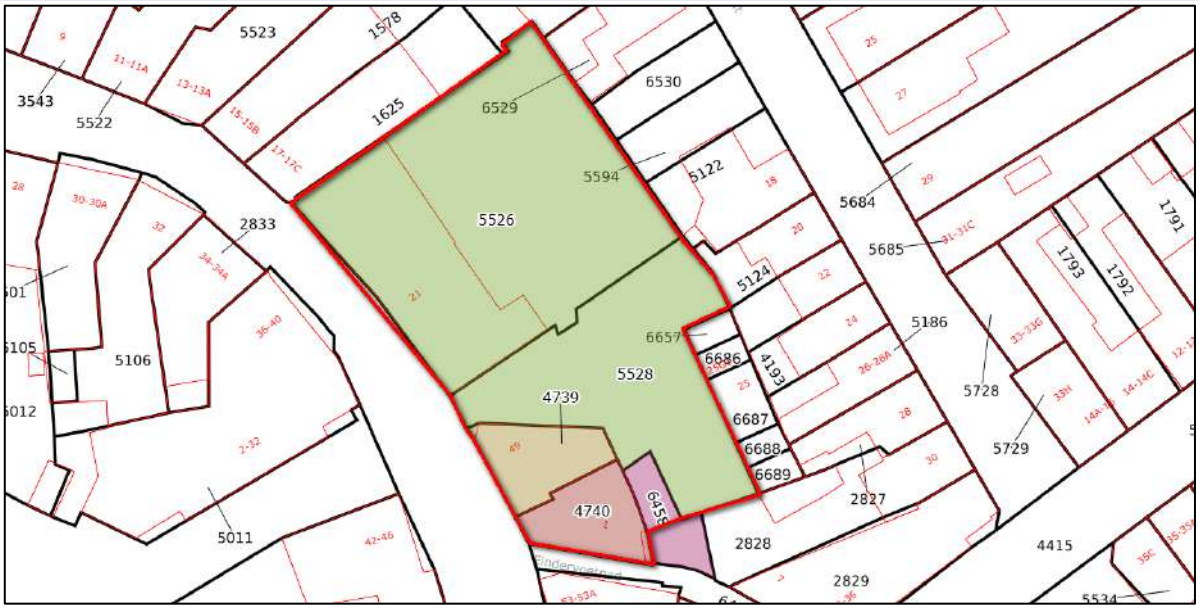
BIJLAGE 1

OBJECTRAPPORT

1. EINDERSTRAAT KERKRADE

1.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Kerkrade	E	4740	0.01.31 ha	Geheel
Kerkrade	E	5526	0.11.30 ha	Geheel
Kerkrade	E	4739	0.01.30 ha	Geheel
Kerkrade	E	5528	0.05.80 ha	Geheel
Kerkrade	E	6458	0.00.80 ha	0.00.39 ha
Totaal			**0.20.51 ha**	**0.20.10 ha**



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 17 september 2025) berust het eigendom van de onroerende zaken bij:

Perceelnummer E 4740

Gerechtigde	Mevrouw Hubertina Alice Maria Quaedvlieg (1/2); De heer Paul Joseph Raymand Maria Pelt (1/2)
Adres	Einderstraat 49
Postcode	6461 EM
Plaats	Kerkrade

Perceelnummer E 5526

Gerechtigde	Gemeente Kerkrade
Adres	Markt 33
Postcode	6461 EC
Plaats	Kerkrade

Perceelnummer E 4739

Gerechtigde	Mevrouw Hubertina Alice Maria Quaedvlieg
Adres	Einderstraat 49
Postcode	6461 EM
Plaats	Kerkrade

Perceelnummer E 5528

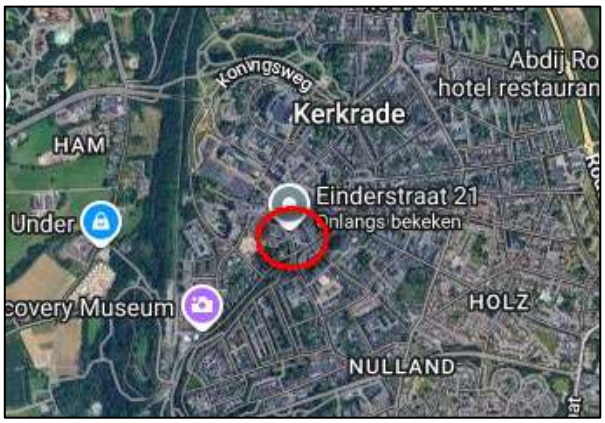
Gerechtigde	Gemeente Kerkrade
Adres	Markt 33
Postcode	6461 EC
Plaats	Kerkrade

Perceelnummer E 6458

Gerechtigde	Mevrouw Jill Anna Gerarda Maria Brouns (1/2); De heer Toine Frederik Anna Godderij (1/2)
Adres	Pater Gelissenstraat 27
Postcode	6294 BM
Plaats	Vijlen

1.3. Ligging van de onroerende zaken

De onroerende zaken zijn gelegen tussen de Markt, De Marktstraat en de Einderstraat. Alle onroerende zaken zijn gelegen op loopafstand van het centrum en het gemeentehuis. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de N300 en de N299. In de omgeving worden diverse objecten aangetroffen, waaronder detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning, een groenstrook, een fietsenstalling en een parkeerdek plaatselijk bekend als Einderstraat 21, Eindervoetpad 1, Einderstraat 49, parkeerfaciliteit en bijbehorende groenstrook.

Einderstraat 21

Bouwjaar: 1984
Oppervlakte: BG: 1.085 m² vvo (winkel- c.q. bedrijfsruimte)
1e: 375 m² vvo (kantoor)

Het betreft een winkel- c.q. bedrijfsruimte op de begane grond van circa 1.085 m² vvo die in gebruik is als fietsenstalling. Op de 1e verdieping is circa 375 m² aan kantoor-/keukenruimte. De locatie en de indeling van de ruimte zijn minder geschikt voor gebruik als winkelruimte. Overige gebruiksmogelijkheden op maatschappelijk gebied zijn ook minder geschikt vanwege de beperkte lichtinval. De staat van onderhoud is redelijk tot goed.

Het object is in 2023 voor € 810.000,00 verworven, inclusief het erboven gelegen parkeerdek met ca. 30 plaatsen.

De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van visuele – steekproefsgewijze – inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.


Einderstraat 21


Einderstraat 21 (achterzijde)

Eindervoetpad 1

Bouwjaar: 1860
Oppervlak: 135 m²

Het betreft een zelfstandige, verhuurde woning bestaande uit drie bouwlagen. Op de begane grond een entree met hal en berging (totale oppervlakte 20 m² gbo.) Op de eerste verdieping een overloop met keuken voorzien van apparatuur, balkon, badkamer voorzien van douche en vaste wastafel en toilet. Eveneens op deze verdieping een woon-/eetkamer en drie slaapkamers (totale oppervlakte 100 m² gbo). De tweede verdieping betreft een bergzolder van circa 15 m² gbo.

De woning is sinds 1 juli 2023 verhuurd aan mevrouw Nix voor € 799,00 per maand. We zijn nu 2 jaar verder. We gaan ervan uit dat de huur nu ongeveer 10% hoger is vanwege indexatie, € 860,00 per maand.





Eindervoetpad 1

Einderstraat 49

Bouwjaar: 1860
Oppervlakte: Begane grond: 208 m² vvo (winkel)
Souterrain: 165 m² vvo (winkel)
1e verdieping: 113 m² gbo (bovenwoning)
Zolder: 30 m² gbo (bovenwoning)

Het betreft een woon-winkelpand, omvattende een commerciële ruimte op de begane grond en in het souterrain, evenals een onzelfstandige bovenwoning, inclusief ondergrond en overige onroerende aanhorigheden. De commerciële ruimte beschikt op de begane grond over 208 m² vvo, verdeeld over meerdere aaneengesloten ruimtes. In het souterrain is 165 m² verdeeld over meerdere aaneengesloten ruimtes (de hoogte is beperkt, waardoor bewust niet gesproken wordt over vvo).

De onzelfstandige bovenwoning is alleen via het commerciële deel thans bereikbaar en wordt bewoond door de eigenaresse van het pand. De eerste verdieping van 113 m² gbo beschikt over een overloop, woonkamer, eenvoudige keuken, badkamer en twee slaapkamers. De zolderverdieping van de onzelfstandige bovenwoning is 30 m² groot en verdeeld over drie aaneengesloten ruimtes, overwegend ten behoeve van opslag.


Einderstraat 49


Einderstraat 40 (achterzijde)

Parkeerplaatsen

Aantal: 45

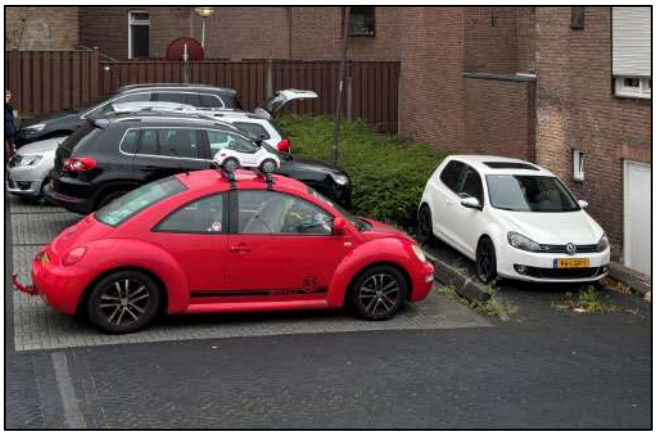
Het betreft circa 30 parkeerplaatsen op het dak van Einderstraat 21 en circa 15 parkeerplaatsen op maaiveld achter Einderstraat 49. Er geldt hier betaald parkeren van maandag tot en met zaterdag van 9.00 – 19.00 uur. Het eerste uur is gratis. Vervolgens gelden er een uurtarief van € 1,60 en een dagtarief van € 8,80.


Parkeren op dak


Parkeren op maaiveld

Groenstrook

Een kleine grondstrook die langs het parkeerterrein is gelegen maakt ook voor ongeveer de helft onderdeel uit van het getaxeerde.



Groenstrook

1.5. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Kerkrade, gepubliceerd en in werking getreden op 10 juli 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Daarom zijn, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, de regels van het bestemmingsplan 'Kerkrade Oost III' opgenomen. De gemeente heeft dit bestemmingsplan op 29 oktober 2014 vastgesteld en is onherroepelijk inwerking.



Uitsnede regels op de kaart
Bron: Ruimtelijke plannen.nl

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Centrum - 3". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:
a. Detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
b. Horeca, met uitzondering van horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
c. Dienstverlening;
d. Maatschappelijke doeleinden;
e. Wonen;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. verharding
h. straatmeubilair;
i. groenvoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1 hebben de nadere functieaanduiding detailhandel. De ander percelen hebben geen verdere specifieke aanduiding.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostIII-Vg01).

1.6. Nieuwbouwplannen

De volgende nieuwbouwplannen zijn beoogd voor onderhavige locatie.

- 14 sociale huurwoningen van 70 m² gbo
- 14 middenhuur appartementen à 70 m² gbo (opgave was 90 m² maar dat is niet marktconform te realiseren)
- Circa 25-30 volledig verdiepte parkeergarageplaatsen

2. WAARDERING

2.1. Inleiding

De opdracht omvat het waarderen van de werkelijke waarde van de onroerende zaak.

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde en uitneemwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

2.2. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse[1] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Woningen geven risicospreiding; • Bestemming staat breed gebruik toe; • Parkeerplaatsen op een centrale plek; • Ligging naast centrum.	• Matige uitstraling; • Aan de rand van het kernwinkelgebied; • Incourante maten commerciële gebouwen.
Opportunities	**Threats**
• Renovatie; • Herontwikkelen.	• Verslechterde winkelmarkt; • Dakonderhoud in relatie tot erboven gelegen parkeerdek.

2.3. Inbrengwaarde - referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Per object wordt de waardering opgezet met referentieobjecten.

2.3.1. Einderstraat 21 – winkel BG, kantoor 1e

Voor het woon-/winkelpand gelegen aan Einderstraat 21 worden onderstaande huur- referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek toe op winkelruimten met een oppervlak groter dan 400 m^2 vvo. Vanwege het beperkte aanbod van winkelruimte met een metrage groter dan 400 m^2 in Kerkrade, wordt er gezocht binnen een straal van 10 km. Tevens is gekeken naar het huidige aanbod.

[1] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Adres	Type	m² vvo	€ / m² vvo / jaar	Bouwjaar	Datum	Kwaliteit
Geleenstraat 64, 6411 HT Heerlen	Winkelruimte	925	32,00	1978	17-08-2025	-
Saroleastraat 45, 6411 LR Heerlen	Winkelruimte	500	120,00	1923	01-03-2025	+
Ganzeweide 54, 6413 GG Heerlen	Winkelruimte	413	56,00	1935	24-12-2024	+
Bongerd 8, 6411 JM Heerlen	Winkelruimte	800	60,00	1956	15-07-2024	+/-
Hoofdstraat 17, 6436 CA Amstenrade	Winkelruimte incl. woning	505	51,09	1960	02-07-2024	-
Gemiddeld			64,04			

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Geleenstraat 64, 65411 HT Heerlen	Winkelruimte gelegen in Heerlen, nabij het centrum. De winkelruimte is redelijk gedateerd en heeft een enorme kelderruimte, zonder lichtinval. Indien aan de kelderruimte een meterprijs van € 10,00 wordt toegekend, resteert er voor de winkelruimte € 52,61 per m² vvo.
Saroleastraat 45, 6411 LR Heerlen	Winkelruimte gelegen aan dé winkelstraat van Heerlen. Winkelruimte met veel lichtinval. Zeer courant object.
Ganzeweide 54, 6413 GG Heerlen	Winkelruimte gelegen buiten het centrum van Heerlen in een lokale kern. Kleiner metrage. Daarom iets duurder per m².
Bongerd 8, 6411 JM Heerlen	Winkelruimte in het centrum van Heerlen. Is wel gelegen in het souterrain, daardoor weinig lichtinval.
Hoofdstraat 17, 6436 CA Amstenrade	Winkelruimte met woning, gelegen in Amstenrade. Gelegen aan de Hoofdstraat. Centrum zeer beperkt.

Aanbod referenties
Er zijn bij de huurtransacties geen referenties in Kerkrade teruggevonden. Daarom hebben wij ook gekeken naar het aanbod. Hieruit resulteren wel twee referenties gelegen in Kerkrade.

Adres	Type	m² vvo	€ / m² vvo / jaar	Bouwjaar	Datum	Kwaliteit
Carboonplein 17, Kerkrade	Winkelruimte	550	128,18	2012	19-09-2025	+
Hoofdstraat 8-8a, 6461 CP Kerkrade	Winkelruimte	956	62,76	1935		+/-

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Carboonplein 17, Kerkrade	Winkelruimte gelegen in Kerkrade, gelegen buiten het centrum in een lokale kern. De referentie heeft een bouwjaar van 2012, is zeer courant afgewerkt.
Hoofdstraat 8-8a, 6461 CP Kerkrade	Winkelruimte gelegen in het kernwinkelgebied van Kerkrade. Gelegen aan autoluwe zone. Winkelruimte heeft frontbreedte van ca. 9,5 m¹, 836 m² winkelruimte en ca. 120 m² magazijn + pantry.

Op basis van bovenstaande referenties (transacties en aanbod), zien we een bandbreedte van € 32,00 tot en met ca. € 130,00 per m² vvo. Indien we enkel kijken naar de referenties waarbij wordt aangegeven dat ze van een vergelijkbare kwaliteit zijn dan hebben we een bandbreedte van afgerond € 55,00 tot € 65,00 per m² vvo per jaar. Het te waarderen object is gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied en goed onderhouden, waardoor de deskundigen de prijs voor de begane grond vaststellen op circa € 60,00 per m² vvo / jaar. Voor de 1e verdieping gaan we uit van een afslag tot € 40,00 per m² vvo.

BAR
Commercieel vastgoed met een oudere datum wordt veelal gekapitaliseerd met een bruto aanvangsrendement van 9,0 – 12,0% k.k. (Bron: NVM transactie analyse en verschillende makelaarsrapporten). Vanwege de incourante maat, het gebrek aan daglicht en de leegstand hebben wij hier gerekend met circa 12,0% k.k. Dit impliceert een prijs per m² vvo van respectievelijk € 500,00 voor de winkel op de begane grond en € 325,00 voor het kantoor op de 1e verdieping.

Winkel – koopreferenties
Voor het woon-/winkelpand gelegen aan Einderstraat 21 worden onderstaande huur-referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek op winkelruimten met een oppervlak groter dan 400 m² vvo.

Adres	Type	m² vvo	Bouwjaar	€ / m²	Datum	Kwaliteit
Kerkstraat 95 B, 6441 BC Brunssum	Winkelruimte	417	2011	599,00	05-10-2024	+
Heerlerbaan 66, 6418 CH Heerlen	Winkelruimte	1.530	1978	490,00	04-10-2024	-
Kerkstraat 230, 6441 BK Brunssum	Winkelruimte	433	1925	369,00	22-03-2024	-
Rumpenerstraat 141A, 6443 CC Brunssum	Winkelruimte	1.345	2008	350,00	18-11-2024	-
Mgr. Hanssenstraat 23, 6414 CC Heerlen	Winkelruimte	846	1960	208,00	25-10-2024	-/-

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Kerkstraat 95 B, 6441 BC Brunssum	Winkelruimte gelegen in het centrum van Brunssum. Winkelruimte is gerealiseerd in 2011. Deze ruimte is nieuwer en beter.
Heerlerbaan 66, 6418 CH Heerlen	Winkelruimte gelegen buiten het centrum. Betreft een voormalige autoshowroom. Tevens parkeervoorziening op eigen terrein. Het is een groter oppervlak en de ligging is meer perifeer. Daarom minder.
Kerkstraat 230, 6441 BK Brunssum	Winkelruimte gelegen op A1 locatie in Brunssum met bovenwoning. Object verkeert in een mindere staat en heeft een verdieping. Daarom minder.
Rumpenerstraat 141A, 6443 CC Brunssum	Winkelruimte gelegen nabij een lokale kern in Brunssum. Winkelruimte heeft een recenter bouwjaar, maar gelegen buiten centrum. Daarom minder.
Mgr. Hanssenstraat 23, 6414 CC Heerlen	Winkelruimte gelegen uit het centrum van Heerlen. Groot deel van de verkochte ruimte is gelegen in het souterrain. Daardoor veel lagere waarde.

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat ook op basis van koopreferenties een waarde van circa € 500,00 per m² voor de begane grond kan worden vastgesteld.

Verzoening
Op basis van de vastgestelde referenties voor huur, rendement en koop stellen wij een waarde vast van respectievelijk € 500,00 per m² vvo voor de winkel van 1.085 m² op de begane grond en € 325,00 per m² vvo voor het kantoor van 375 m² op de 1e verdieping. Dit impliceert een totale waarde van ca. **€ 675.000,00 k.k.**

2.3.2. Eindervoetpad 1 – zelfstandige woning

Voor het appartement gelegen aan Eindervoetpad 1 worden onderstaande referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Omdat de woningen al relatief gedateerd zijn, hebben wij enkel referentieobjecten met een bouwjaar van voor 1995 opgenomen.

Adres	m² gbo	Bouwjaar	Datum	€ / woning	€ / m² peildatum	Kwal. t.o.v. taxatie
Veldhofstraat 23B, 6471 CA Eygelshoven	102	1982	09-07-2024	€ 135.000	€ 1.294	+
Grupellostraat 14B, 6461 EV Kerkrade	125	1969	13-05-2024	€ 138.000	€ 1.080	-
Putstraat 8B, 6471 GC, Eygelshoven	101	1982	28-03-2025	€ 165.000	€ 1.594	+
Grupellostraat 14C, 6461 EV Kerkrade	126	1969	13-05-2025	€ 161.500	€ 1.282	-
Bleijerheiderstraat 12A, 6462 AK Kerkrade	91	1925	30-05-2024	€ 158.000	€ 1.692	+
Industriestraat 50B, 6466 GD Kerkrade	107	1930	20-10-2024	€ 194.545	€ 1.804	+

Bleijerheiderstraat 12B, 6462 AK Kerkrade	148	1925	24-01-2024	€ 175.000	€ 1.243	-
Annastraat 33, 6462 XW Kerkrade	120	1993	19-06-2024	€ 230.000	€ 1.875	+
Gemiddeld	**115**				**€ 1.483**	

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Veldhofstraat 23B, 6471 CA Eygelshoven	Maisonnette, met betere afwerking. Kleinere metrage, waardoor prijsverhogend effect.
Grupellostraat 14B, 6461 EV Kerkrade	Bovenwoning met zeer incourante vorm. Iets minder.
Putstraat 8B, 6471 GC Eygelshoven	Galerijflat met goede afwerking en lagere metrage
Grupellostraat 14C, 6461 EV Kerkrade	Begane grond met kelderruimte, geen servicekosten, beter onderhouden.
Bleijerheiderstraat 12A, 6462 AK Kerkrade	Bovenwoning met goede afwerking, kleinere metrage waardoor prijsverhogend effect. Iets beter.
Industriestraat 50B, 6466 GD Kerkrade	Bovenwoning met goede afwerking en kleiner metrage waardoor prijsverhogend effect.
Bleijerheiderstraat 12B, 6462 AK Kerkrade	Bovenwoning die gerenoveerd is, met strakke keuken en badkamer. Hogere metrage wat een waardedrukkend effect geeft.
Annastraat 33, 6462 XW Kerkrade	Benedenwoning met strakke afwerking. Beter.

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat bijna alle referentieobjecten kwalitatief beter zijn dan het onderhavige object. De gemiddelde prijs per m^2 die volgt uit de referenties is circa € 1.500,00 per m^2 gbo. Aangezien er sprake is van een huurwoning gaan we uit van 75% van de leegwaarde, ofwel circa € 1.100,00 per m^2 gbo. Uitgaande van 135 m^2 impliceert dit een waarde van circa € 150.000,00.

Uitgaande van een huur van circa € 860,00 per maand en een BAR k.k. van circa 7,0% (Bron: Brainbay analyse) resulteert ook een bedrag van circa **€ 150.000,00 k.k.**

Einderstraat 49 - onzelfstandige woning boven winkel

Voor de onzelfstandige woning Einderstraat 49 gaan we uit van 80% van deze waarde, ca. € 900,00 per m^2 gbo, omdat hier sprake is van een beperkte toegang (alleen via de ondergelegen winkel), ca. **€ 130.000,00**.

Einderstraat 49 – winkel

Voor het woon-/winkelpand gelegen aan Einderstraat 49 worden onderstaande huur-referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek op winkelruimten met een oppervlak kleiner dan 500 m^2 vvo.

Adres	Type	m^2 vvo	€ / m^2 vvo / jaar	Bouwjaar	Datum	Kwaliteit
Hoofdstraat 2, 6461 CP Kerkrade	Winkelruimte	225	93,33	1840	01-08-2024	+
O.L. Vrouwestraat 65, 6461 BN Kerkrade	Winkelruimte	155	96,77	1963	01-05-2024	+

Ganzeweide 54, 6413 GG Heerlen	Winkelruimte	413	56,66	1935	24-12-2024	-
Geleenstraat 61, 6411 HR Heerlen	Winkelruimte	310	52,26	1930	23-09-2024	-
Kerkstraat 123A, 6411 BD Brunssum	Winkelruimte	180	43,15	1930	27-02-2024	-
Gemiddeld						

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Hoofdstraat 2, 6461 CP Kerkrade	Winkelruimte op A1 locatie, karakteristiek pand met goede afwerking
O.L.Vrouwestraat 65, 6461 BN Kerkrade	Buiten centrum van Kerkrade, prima afwerking, 100 m² winkel en 55 m² kelder. Iets betere plek.
Ganzeweide 54, 6413 GG Heerlen	Winkelruimte in plaatselijke kern, gelegen op begane grond. Meer meters en daarom iets minder.
Geleenstraat 61, 6411 HR Heerlen	Winkelruimte gelegen nabij het centrum van Heerlen. 244 m² ligt op begane grond. De rest is kelder of souterrain.
Kerkstraat 123A, 6411 BD Brunssum	Winkelruimte net buiten centrum gelegen, redelijke afwerking

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat de referentieobjecten gemiddeld genomen redelijk vergelijkbaar zijn met het onderhavige object. Daarbij is te zien dat de opgenomen prijzen een stuk lager uitvallen indien er een souterrain/kelder aanwezig is. Het onderhavige object is aan de rand van het kernwinkelgebied gelegen. Voor de winkelruimte wordt een waarde van € 70,00 per m^2 vvo per jaar aangehouden. Voor het souterrain gaan wij uit van € 25,00 per m^2 vvo per jaar. We gaan er daarnaast ook van uit dat deze ruimte droog is en te gebruiken voor opslag.

BAR
Commercieel vastgoed van oudere datum wordt veelal gekapitaliseerd met bruto aanvangsrendementen van 9,0 – 11,0% k.k. Vanwege de ouderdom, de matige locatie en de leegstand hebben wij hier gerekend met circa 12,0% k.k. Dit impliceert een prijs per m² van circa € 600,00 er m² voor de begane grond en ca. € 150,00 per m² voor de kelder.

Winkel – koopreferenties
Voor het woon-/winkelpand gelegen aan Einderstraat 49 worden onderstaande koop-referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek op winkelruimten met een oppervlak kleiner dan 500 m^2 vvo.

Adres	Type	m^2 vvo	Bouwjaar	€ / m^2	Datum	Kwaliteit
Einderstraat 15, 6461 EM Kerkrade	Winkelruimte	144	2016	555	27-12-2024	+/-
Salmstraat 60, 6161 EN Geleen	Winkelruimte	300	1960	466	20-05-2025	+/-
Kerkstraat 47C & 47e, 6441 BB Brunssum	Winkelruimte	289	1932	986	09-07-2025	++

Wannerstraat 8, 6413 EV Heerlen	Winkelruimte	240	2010	947	23-06-2025	++
Akerstraat 50, 6411 HB Heerlen	Winkelruimte	500	1920	310	24-09-2024	-/-
Gemiddeld				**653**		

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Einderstraat 15, 6461 EM Kerkrade	Winkelruimte met goede pui en vergelijkbare ligging, hoogwaardige oplevering, kleine frontbreedte en weinig lichtinval. Alle m² op begane grond. Vergelijkbaar met begane grond getaxeerde.
Salmstraat 60, 6161 EN Geleen	Winkelruimte gelegen in winkelstraat. Alles begane grond.
Kerkstraat 47C & 47e, 6441 BB Brunssum	Drie winkelruimtes op de begane grond, hogere meterprijs door kleinere winkelruimten.
Wannerstraat 8, 6413 EV Heerlen	Winkelruimte met bouwjaar 2010, gelegen in een winkelstraat.
Akerstraat 50, 6411 HB Heerlen	Winkelruimte met groot souterrain, dit heeft waardedrukkend effect.

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat de referentieobjecten gemiddeld genomen goed vergelijkbaar zijn met het onderhavige object. Het onderhavige object is aan de rand van het kernwinkelgebied gelegen en matig onderhouden. Op basis van de koopreferenties stellen we ook ongeveer een waarde vast van € 600,00 per m² vvo voor de begane grond.

Verzoening
Dit impliceert voor het object Einderstraat 49 een waarde van ca. € 600,00 per m² voor de 208 m² begane grond en circa € 150 per m² voor de 165 m² souterrain. In totaal circa **€ 150.000,00**.

2.3.3. Einderstraat – parkeerfaciliteit en groenstrook

Parkeerfaciliteit

Voor de parkeerfaciliteit aan de Einderstraat worden onderstaande transacties van parkeerplaatsen gebruikt als onderbouwing. Deze referenties zien toe op alle soorten parkeergelegenheden, bij gebrek voldoende goed vergelijkbare referentieobjecten. Eveneens zijn een aantal aanbodreferenties toegevoegd om beter inzicht te geven in het prijsniveau.

Adres	Plaats	Type	Datum	Prijs	Kwal. t.o.v. taxatie
Heesbergstraat 69 GB11	Heerlen	Garagebox	27-01-2023	€ 14.990	+
Prinses Margrietstraat 24	Heerlen	Garagebox	02-06-2025	€ 17.000	+
Stationstraat 0 ong	Heerlen	Parkeerplaats	14-05-2025	€ 24.500	+
Akerstraat-Noord 0 ong	Hoensbroek	Garagebox	10-04-2025	€ 20.000	+
Kouvenderstraat 0 ong	Hoensbroek	Garagebox	16-05-2025	€ 16.000	+
Cambriumstraat 19A	Heerlen	Garagebox	18-03-2025	€ 14.000	+
Groenendaal 0 ong	Landgraaf	Garagebox	25-07-2025	€ 19.999	+

Stationstraat 61	Heerlen	Parkeerplaats	04-10-2024	€ 15.000	+
Reinaldstraat 0 ong	Valkenburg	Parkeerplaats	21-11-2023	€ 30.000	+

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Heesbergstraat 69 GB11, Heerlen	Garagebox, beperkte hoogte, op afstand van centrum
Prinses Margrietstraat 24, Heerlen	Garagebox, nabij station en centrum, water en elektra voorzieningen
Stationstraat 0 ong, Heerlen	Parkeerplaats, afsluitbaar, belegen nabij het station en centrum
Akerstraat-Noord 0 ong, Hoensbroek	Garagebox, gelegen achter appartementen complex
Kouvenderstraat 0 ong, Hoensbroek	Garagebox, gelegen nabij centrum Hoensbroek
Cambriumstraat 19A, Heerlen	Garagebox, gelegen in woonwijk
Groenendaal 0 ong, Landgraaf	Garagebox, gelegen op loopafstand van kern Waubach
Stationstraat 61, Heerlen	Parkeerplaats, semi afsluitbaar middels slagboom
Reinaldstraat 0 ong, Valkenburg	Overdekte parkeergarage

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat de referentieobjecten gemiddeld genomen kwalitatief beter zijn. De referentieobjecten betreffen veelal garageboxen en parkeerplaatsen op een afgesloten terrein of in een parkeergarage. Voor dit type parkeergelegenheden ligt het prijsniveau hoger.
De deskundigen stellen de prijs voor een parkeerplaats op een openbaar parkeerterrein nabij het centrum van Kerkrade vast op € 9.000,00. Uitgaande van 45 plekken resulteert dit in een waarde van **€ 405.000,00**.

Hier hebben we ook een schaduwberekening voor opgesteld. We gaan uit van € 8,80 per dag (dagtarief, bron: https://www.kerkrade.nl/parkeerlocaties-en-tarieven) * 310 dagen (zondag is gratis) * 25% (bezettingsgraad) / 7,00% k.k. = € 9.500,00 per plek. Hierbij speelt tevens mee dat de auto's hier niet droog staan en door de constructie meer onderhoud vergen. Door het kleine aantal plaatsen is het plaatsen van betaalapparatuur ook relatief kostbaar.

Groenstrook

Voor de bijbehorende groenstrook stellen de deskundigen dat dit onderdeel uitmaakt van het parkeerterrein en dat hiervoor geen extra waarde krijgt toegedeeld.

De totale waarde voor de parkeerfaciliteit plus groenstrook bedraagt hiermee **€ 427.500,00**.

2.4. Uitneemwaarde

Voor de uitneemwaarde gaan we uit van de beoogde planvorming voor dit gebied. Per e-mail heeft opdrachtgever ons de volgende planvorming doorgegeven.

- 14 sociale huurwoningen à 70 m² gbo
- 14 middenhuur appartementen à 70 m² gbo (opgave was 90 m² maar dat is niet marktconform te realiseren)
- 19 koopappartementen à 100 m² gbo
- Circa 45 volledig verdiepte parkeergarage plaatsen

Wij hebben voor deze plannen de waarde van de grond berekend in bouwrijpe staat.

2.4.1. Grondwaarde sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hebben wij ons gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten worden gehanteerd in Zuid-Limburg.

Adres	Soc. huur	Mid. huur
Brunssum	15.000 - 18.000	21.500
Heerlen	17.500	25.000
Maastricht	19.050	
Sittard-Geleen	19.700	26.800 - 42.200
Stein	19.500	
Venray	17.500	
Gemiddelde	**15.000 - 20.000**	

Voor sociale huur wordt voor appartementen een range gehanteerd van € 15.000,00 – € 20.000,00 per woning. We gaan voor onderhavige locatie uit van een vast bedrag van **€ 18.000,00 per woning, excl. btw.**

2.4.2. Grondwaarde middendure huur

Woonoppervlak: 70 m² gbo, nieuwbouw

Adres	m² GBO	Datum	€ / woning	€ /m² Peildatum	Kwal. t.o.v. taxatie
Grachterstraat, 6465 AL Kerkrade	85	02-09-2024	925	11,83	-/-
Valder, 6373 TB Landgraaf	75	15-01-2024	1.050	15,97	-
Heisterberg, 6431 JA Hoensbroek	75	29-03-2025	1.050	14,56	-
Veldhofstraat, 6471 CK Eygelshoven	75	15-08-2024	1.150	16,72	-
Maanplein, 6412 AZ Heerlen	90	24-04-2024	1.190	14,77	-

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit
Grachterstraat, 6465 AL Kerkrade	-/-	Vermoedelijk afgetopt
Valder, 6373 TB Landgraaf	-	Iets groter
Heisterberg, 6431 JA Hoensbroek	-	Iets groter
Veldhofstraat, 6471 CK Eygelshoven	-	Iets groter
Maanplein, 6412 AZ Heerlen	-	Groter

Het verwachte rendement dat een belegger verlangd is:

Plaats	Type	Datum	BAR v.o.n.	Kwaliteit
Hardenberg	grondgebonden	07-10-2024	4,28%	+/-
Hengelo	mix	19-07-2024	4,46%	+/-
Deventer	grondgebonden	14-12-2023	4,24%	+/-
Assen	grondgebonden	11-12-2023	4,37%	+/-
Vlissingen	appartement	08-02-2023	4,09%	+/-
Waddinxveen	appartement	20-12-2024	4,33%	+
Maarssen	appartement	01-12-2024	4,33%	+
Gemiddeld			**4,30%**	

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Hardenberg	+/-	Vergelijkbaar
Hengelo	+/-	Vergelijkbaar
Deventer	+/-	Vergelijkbaar
Assen	+/-	Vergelijkbaar
Vlissingen	+/-	Vergelijkbaar
Waddinxveen	+	Randstad
Maarssen	+	Randstad

Wij waarderen het bruto aanvangsrendementen vrij-op-naam (BAR v.o.n.) op 4,50%.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben deskundigen aansluiting gezocht bij het woningtype “Appartementenblok (tot 3 lagen)” uit het bouwkostenkompas.



Uitsnede bouwkostenkompas archetype “Urban villa (4 span)” (peildatum 1 juli 2025)

Op basis van deze uitsneden uit het bouwkostenkompas zijn de bouwkosten tussen basis en hoog niveau gelegen tussen de € 1.701,00 en € 2.163,00 per m² bvo. Rekening houdend met het sentiment in de markt en de luxe woningtypen die verwacht worden in de regio hanteren deskundigen een bouwkostencomponent aan de onderkant van deze bandbreedte van **€ 1.850,00 per m² bvo**.

Belangrijk is daarbij de vormfactor die gehanteerd wordt. Bouwkostenindex gaat voor bovenstaande woning uit van 81%. Wij weten echter uit ervaring dat de percentages van bouwkostenkompas erg hoog zijn. In de praktijk zien wij voor reguliere appartementen vormfactoren tussen 70 en 75%. Omdat het hier gaat om relatief kleine woningen gaan we in onze berekening uit van **70%**.

Bovenop de bouwkosten zijn marktconforme rentepercentages gerekend voor bijkomende en algemene kosten, winst en risico en bouwrente, rekening houdend met een voorverkoop percentage van 70%.

Residuele grondwaarde

Op basis van de hiervoor bepaalde opbrengstpotentie en bouwkosten volgt een residuele grondwaarde van afgerond **€ 23.000,00 per appartement**. Zie bijlage voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

2.4.3. Grondwaarde parkeerplaatsen

Voor het gebouwde parkeren wordt uitgegaan van de volgende referenties:

Plaats / Adres	Type	Bouwjaar	€ / unit	Kwaliteit
Jupiterstraat, 6468 EV Kerkrade	Box Nwb.	Nieuwbouw	26.900	+/-
Nummer II-Straat, 6461 JC Kerkrade	Box	Nieuwbouw	10.620	+/-
Einderstraat, 6461 ER Kerkrade	OverigOG	Bestaand	18.000	-
Struverstraat	OverigOG	Bestaand	18.500	-

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Jupiterstraat, 6468 EV Kerkrade	+/-	Nieuwe opslagboxen
Nummer II-Straat, 6461 JC Kerkrade	+/-	Boxen op afgesloten terrein
Einderstraat 6461 ER Kerkrade	-	Bestaande boxen
Struverstraat	-	Bestaande boxen, verhuurd

We stellen de waarde van een parkeerplaats vast op € 20.000,00 per plaats.



Bron: Bouwkostenkompas

De bouwkosten voor een garage < 1.000 m² bedragen circa € 1.100,00 per m² garage. Dit impliceert bij 30 m² bvo per plek een bedrag van circa € 33.000,00. Rekening houdend met bijkomende en algemene kosten en winst en risico neemt dit bedrag toe tot € 34.000,00 per plek. De grondwaarde is daarmee **MINUS € 23.0000,00 per parkeerplek voor de grond, excl. btw**.

Zie de bijlage voor de rekenkundige uitwerking van de uitneemwaarden.

BIJLAGE 2

OBJECTRAPPORT

1. VINCENT VAN GOGHPLEIN KERKRADE

1.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Kerkrade	L	974	0.42.20 ha	Geheel
Kerkrade	L	1823	3.02.97 ha	0.47.93 ha
Totaal			**3.45.17 ha**	**0.90.13 ha**



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het kadaster (volledige bijgewerkt t/m 18 september 2025) berust het volledige eigendom van de onroerende zaken bij:

Gerechtigde	Gemeente Kerkrade
Adres	Markt 33
Postcode	6461 EC
Plaats	Kerkrade

1.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen tussen de Frans Halsstraat, de Haanraderweg en de Meuserstraat. De onroerende zaak is op enige afstand gelegen van het centrum van Kerkrade. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de N299 en de N300. De onroerende zaak is gelegen in een woonwijk. Daarnaast bevindt zich op enkele honderden meters de grens met Duitsland.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een voormalige basisschool, lokaal bekend als Vincent van Goghplein 1, 1A en 3 te Kerkrade, met parkeerfaciliteit en bijbehorende groenstroken.

Bouwjaar:	1976	
Oppervlak:	Totaal 1.457 m^2 vvo (bron: BagViewer + nameting) te verdelen in:	
	1:	562 m^2 vvo
	1A:	614 m^2 vvo
	3:	281 m^2 vvo

Het object is volledig op de begane grond gelegen en is in drie los te huren units verdeeld, elk met een eigen nummer. Wij hebben geen inzicht in de interne afwerking van het object, i.v.m. de opname op basis van de geveltaxatie. Voor zover wij zien is het object opgebouwd middels een staalconstructie, voorzien van metselwerk wanden en een platdak met bitumineuze dakbedekking. Het object heeft hardhouten kozijnen.

Voor zover wij zien zijn alle ruimten momenteel in gebruik:
- Nr. 1 is reeds in gebruik bij scouting Gregor Brokamp;
- Nr. 1A is in gebruik bij Stichting De Spiegel;
- Nr. 3 is in gebruik als Gymzaal Haanrade.

Wij hebben geen inzicht voor welke prijs de ruimtes zijn verhuurd of wat eventuele onderlinge afspraken hierover betreffen.



Scouting



Gymzaal



Terrein voorzijde



Terrein voorzijde

1.5. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend planologie

Deskundigen hebben het omgevingsplan van de gemeente Kerkrade bestudeerd, voor het laatst gewijzigd op 10 juli 2024. Daarin zijn geen relevante activiteiten opgenomen. De relevante regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, te weten 'Kerkrade Oost II', vastgesteld op 26 januari 2011 en daarna onherroepelijk in werking getreden.



Uitsnede regels op de kaart

De bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' zijn van toepassing op de te taxeren locatie. Voor de onroerende zaak is eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' van toepassing.

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke doeleinden;
b. horeca, uitsluitend voor zover het betreft horeca F;
c. kantoren;
d. verhardingen, groen-, speel-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
e. openbare nutsvoorzieningen;
een en ander met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

De voor **'verkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
b. voet- en fietspaden;
c. verblijfsdoeleinden;
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater; een en ander met de daarbij behorende kunstwerken, speel- en straatmeubilair en overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer, zoals abri's en stallingruimten met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstof, met of zonder lpg en/of propaan.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0928.BPKerkradeOostII-Vg01).

1.6. Nieuwbouwplannen

De volgende nieuwbouwplannen zijn beoogd voor onderhavige locatie.

- 14 sociale huurwoningen à 70 m² gbo
- 14 middenhuur appartementen à 70 m² gbo (opgave was 90 m² maar dat is niet marktconform te realiseren)
- 19 koopappartementen à 100 m² gbo
- Circa 45 volledig verdiepte parkeergarage plaatsen



Beoogd plan (links huidig: locatie scouting en gymzaal, rechts huidig: terrein voorzijde)

2. WAARDERING

2.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

2.2. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse[1] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Object volledig verhuurd; • Voorzien van nieuwe kozijnen; • Aanwendbaarheid object.	• Gelegen aan de rand van Kerkrade; • Matige uitstraling.
Opportunities	**Threats**
• Herontwikkelen.	• Energietransitie.

2.3. Overwegingen

De onroerende zaak bestaat uit twee delen, zijnde het object Vincent van Goghplein 1, 1A en 3 en openbaar gebied gelegen op het perceel gemeente Kerkrade, sectie L nummer 1823. Voor de waardering worden deze onderdelen apart van elkaar benaderd.

Op basis van de huidige bestemming is het ook mogelijk om een kantoor te houden in het object. Wij hebben daarom het referentieonderzoek niet alleen toegespitst op maatschappelijk vastgoed maar ook gekeken naar kantoor- en praktijkruimte. Daarnaast zien wij dat het drie huisnummers heeft, betreffende 1, 1a en 3.

Voor de waardering van het openbaar gebied stellen wij dat er toch enige verwachtingswaarde verbonden is aan het perceel. Hier wordt daarom gekeken naar een complexprijs voor de grond.

2.4. Waardering Vincent van Goghplein 1, 1A en 3

Voor de waardering van de opstal en de bijbehorende ondergrond is er gekeken naar recente transacties in de omgeving van Kerkrade. Vanwege de ligging in de onderkant van Limburg is er binnen Kerkrade weinig referentie-materiaal. Daarom is de zoekstraal vergroot naar 15 km.

[1] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

2.4.1. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

Voor het object gelegen aan Vincent van Goghplein 1, 1A en 3 worden onderstaande huur-referentieobjecten met toelichting als onderbouwing voor de vastgestelde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek op kantoorruimten met een metrage tot 700 m² vvo.

Adres	Type	m² vvo	€ / m² vvo / jaar	Bouwjaar	Datum	Kwaliteit
Schaesbergerstraat 75, 6467 EB kerkrade	Kantoorruimte	200	75,00	1972	30-08-2025	+
Heerlerbaan 58C, 6418 CH Heerlen	Kantoor-/ praktijkruimte	307	58,00	1990	24-04-2025	+/-
Grupellostraat 18, 6461 EV Kerkrade	Kantoorruimte	230	78,00	1980	20-11-2024	+
Wiebachstraat 30, 6466 NG Kerkrade	Kantoorruimte	489	106,00	2002	08-10-2024	+
Gemiddeld			**79,54**			

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Schaesbergerstraat 75, 6467 EB Kerkrade	Kantoorruimte, met een ruimere bestemming. Vanwege de lagere metrage resulteert er een hogere gemiddelde huur.
Heerlerbaan 58C, 6418 CH Heerlen	Kantoor-/praktijkruimte die is gelegen nabij een doorgaande weg. De ruimte heeft weinig lichtinval en een laag plafond, waardoor het object minder courant is.
Grupellostraat 18, 6461 EV Kerkrade	Kantoor-/praktijkruimte, nabij het centrum van Kerkrade. Goede afwerking, kleinere metrage die resulteert in een hogere vierkante-meterprijs.
Wiebachstraat 30, 6466 NG Kerkrade	Kantoorruimte met een veel recenter bouwjaar en goede interne afwerking. Beter.

Met inachtneming van alle bovenstaande informatie kan gesteld worden dat de referentieobjecten gemiddeld genomen wat beter liggen ten opzichte van het te waarderen object. Het onderhavige object is aan de rand van Kerkrade gelegen vlakbij de grens met Duitsland. Het aantal vergelijkbare referenties is beperkt en veelal kleiner van formaat. Vanwege de ligging stellen de deskundigen de waarde vast onder aan de bandbreedte vast op € 60,00 per m².

Voor de ruimte in gebruik als gymzaal hanteren wij een afslag, deze ruimte heeft een maatschappelijke invulling vanwege het gebruik door nabij gelegen basisscholen en sportverenigingen. Vanwege het sociale karakter van dit gebruik hanteren wij een afslag van 50% op de huurprijs, zijnde € 30,00 per m².

BAR

Commercieel vastgoed van een ouder bouwjaar wordt veelal gekapitaliseerd met een bruto aanvangsrendement van 9,0% - 11,0% k.k. Vanwege de grotere metrage en de afgelegen ligging hebben wij gerekend met circa 12,0% k.k. Dit impliceert een waarde van circa € 500,00 per m² vvo voor de school en circa € 250,00 per m² vvo voor de sporthal.

Kantoor – koopreferenties
Voor het object gelegen aan Vincent van Goghlaan 1, 1A en 3 worden onderstaande kooptransacties met toelichting als onderbouwing voor de getaxeerde waarde gebruikt. Deze referenties zien specifiek toe op kantoorruimte.

Adres	m² vvo	Bouwjaar	Datum	Transactieprijs	€ / m²	Kwaliteit
Heiberg 40, 6436 CL Amstenrade	1.312	1979	06-06-2025	€ 500.000	381	+/-
Parklaan 6, 6131 KG Sittard	639	1935	29-02-2024	€ 550.000	860	+
Hoofdstraat 81, 6432 GA Hoensbroek	600	1983	14-12-2023	€ 445.000	741	+

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Heiberg 40, 6436 CL Amstenrade	Twee kantoorruimten met een vergelijkbare metrage en afwerking. De ruimten kunnen tevens gehuurd worden voor € 60,00 en € 50,00 per m². Zeer vergelijkbaar. Achtergelegen ook een loods en onder het gebouw een souterrain. Verhouding kantoor vs. loods/souterrain ca. 70-30. Net als bij te waarderen object. Zeer vergelijkbaar.
Parklaan 6, 6131 KG Sittard	Monumentaal kantoorpand op zichtlocatie en goede afwerking.
Hoofdstraat 81, 6432 GA Hoensbroek	Kantoorruimte gelegen op een centrale plaats in Hoensbroek. Vloeroppervlak verdeeld over drie verdiepingen. Voorzien van goede afwerking.

Met inachtneming van het bovenstaande kan gesteld worden dat de referenties aan Parklaan 6 in Sittard en Hoofstraat 81 in Hoensbroek kwalitatief beter zijn dan het onderhavige object. De Heiberg is zeer vergelijkbaar. De waarde van € 381,00 voor 70% kantoor en 30% hal en souterrain sluit aan op de bandbreedte van € 250,00 – € 500,00 per m² vvo die hierboven werd vastgesteld

2.5. Waarde extra grond

Voor de waardering van de grond die is gelegen tussen het object en de straat, wordt de volgende redenering aangehouden. Wij vinden dat het stuk perceel een beperkte ontwikkelingswaarde heeft. Normaliter hanteer je voor een openbaar stuk grond een bandbreedte van € 0,00 tot € 10,00 per m². Echter, eft het stuk grond zoals wij aangeven een ontwikkelingswaarde, hier wordt doorgaans tussen de € 40,00 en € 60,00 euro per m² aangehouden. Omdat het wij stellen dat het een beperkte ontwikkelingswaarde is gaan wij hier uit van € 25,00 euro per m².

De waardering van het deel van het perceel is zodoende als volgt: € 25,00 * 4.793 = € 119.825,00

2.6. Recapitulatie

Op basis van de omschrijving kan de volgende optelsom gemaakt worden:

Deel	Betreft	Waarde
Perceel Kerkrade L 974	Voormalige basisschool	€ 660.000,00
Perceel Kerkrade L 1823	Openbaar grond	€ 119.825,00
Totaal		**€ 779.825,00**
Totaal - afgerond		**€ 780.000,00**

2.7. Uitneemwaarde

Voor de uitneemwaarde gaan we uit van de beoogde planvorming voor dit gebied. Per e-mail heeft opdrachtgever ons de volgende planvorming doorgegeven.

- 14 sociale huurwoningen à 70 m² gbo
- 14 middenhuur appartementen à 70 m² gbo (opgave was 90 m² maar dat is niet marktconform te realiseren)
- 19 koopappartementen à 100 m² gbo
- Circa 45 volledig verdiepte parkeergarage plaatsen

Wij hebben voor deze plannen de waarde van de grond berekend in bouwrijpe staat.

2.7.1. Grondwaarde sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hebben wij ons gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten worden gehanteerd in Zuid-Limburg.

Adres	Soc. huur	Mid. huur
Brunssum	15.000 - 18.000	21.500
Heerlen	17.500	25.000
Maastricht	19.050	
Sittard-Geleen	19.700	26.800 - 42.200
Stein	19.500	
Venray	17.500	
Gemiddelde	**15.000 - 20.000**	

Voor sociale huur wordt voor appartementen een range gehanteerd van € 15.000,00 – € 20.000,00 per woning. We gaan voor onderhavige locatie uit van een vast bedrag van **€ 18.000,00 per woning, excl. btw**.

2.7.2. Grondwaarde middendure huur

Woonoppervlak: 70 m² gbo, nieuwbouw

Adres	m² GBO	Datum	€ / woning	€ /m² Peildatum	Kwal. t.o.v. taxatie
Grachterstraat, 6465 AL Kerkrade	85	02-09-2024	925	11,83	-/-
Valder, 6373 TB Landgraaf	75	15-01-2024	1.050	15,97	-
Heisterberg, 6431 JA Hoensbroek	75	29-03-2025	1.050	14,56	-
Veldhofstraat, 6471 CK Eygelshoven	75	15-08-2024	1.150	16,72	-
Maanplein, 6412 AZ Heerlen	90	24-04-2024	1.190	14,77	-

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit
Grachterstraat, 6465 AL Kerkrade	-/-	Vermoedelijk afgetopt
Valder, 6373 TB Landgraaf	-	Iets groter
Heisterberg, 6431 JA Hoensbroek	-	Iets groter
Veldhofstraat, 6471 CK Eygelshoven	-	Iets groter
Maanplein, 6412 AZ Heerlen	-	Groter

Het verwachte rendement dat een belegger verlangt is:

Plaats	Type	Datum	BAR v.o.n.	Kwaliteit
Hardenberg	grondgebonden	07-10-2024	4,28%	+/-
Hengelo	mix	19-07-2024	4,46%	+/-
Deventer	grondgebonden	14-12-2023	4,24%	+/-
Assen	grondgebonden	11-12-2023	4,37%	+/-
Vlissingen	appartement	08-02-2023	4,09%	+/-
Waddinxveen	appartement	20-12-2024	4,33%	+
Maarssen	appartement	01-12-2024	4,33%	+
Gemiddeld			**4,30%**	

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Hardenberg	+/-	Vergelijkbaar
Hengelo	+/-	Vergelijkbaar
Deventer	+/-	Vergelijkbaar
Assen	+/-	Vergelijkbaar
Vlissingen	+/-	Vergelijkbaar
Waddinxveen	+	Randstad
Maarssen	+	Randstad

Wij waarderen het bruto aanvangsrendement vrij op naam (BAR v.o.n.) op 4,50%.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben deskundigen aansluiting gezocht bij het woningtype “Appartementenblok (tot 3 lagen)” uit het bouwkostenkompas.



Uitsnede bouwkostenkompas archetype “Urban villa (4 span)” (peildatum 1 juli 2025)

Op basis van deze uitsneden uit het bouwkostenkompas zijn de bouwkosten tussen basis en hoog niveau gelegen tussen de € 1.701,00 en € 2.163,00 per m² bvo. Rekening houdend met het sentiment in de markt en de luxe woningtypen die verwacht worden in de regio hanteren deskundigen een bouwkostencomponent aan de onderkant van deze bandbreedte van **€ 1.850,00 per m² bvo**.

Belangrijk is daarbij de vormfactor die gehanteerd wordt. Bouwkostenindex gaat voor bovenstaande woning uit van 81%. Wij weten echter uit ervaring dat de percentages van bouwkostenkompas erg hoog zijn. In de praktijk zien wij voor reguliere appartementen vormfactoren tussen 70% en 75%. Omdat het hier gaat om relatief kleine woningen gaan we in onze berekening uit van **70%**.

Bovenop de bouwkosten zijn marktconforme rentepercentages gerekend voor bijkomende en algemene kosten, winst en risico en bouwrente, rekening houdend met een voorverkooppercentage van 70%.

Residuele grondwaarde

Op basis van de hiervoor bepaalde opbrengstpotentie en bouwkosten volgt een residuele grondwaarde van afgerond **€ 23.000,00 per appartement**. Zie bijlage voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

2.7.3. Grondwaarde koopappartementen

Woonoppervlak 100 m² gbo

Adres	m² GBO	Parkeren	Datum	€ / woning	€ /m² Peildatum	Kwal. t.o.v. taxatie
A1, 6441 VA Brunssum	80	Nee	27-02-2025	289.000	3.781	-
Mozartstraat, 6444 AV Brunssum	83	Nee	23-05-2025	360.000	4.459	++

Promenadepark Blok A, 6411 Heerlen	106	Garage	01-05-2024	399.000	4.199	+
appartement 1 tm 11, 6432 GV Hoensbroek	99	Terrein	06-12-2024	402.000	4.325	+/-
Lindeplein, 6444 AT Brunssum	98	Garage	23-05-2025	430.000	4.511	++
Het Huys van Emsenrode, 6418 NB Heerlen	116	Garage	22-05-2024	469.500	4.495	++

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
A1, 6441 VA Brunssum	-	Betaalbare woningen
Mozartstraat, 6444 AV Brunssum	++	Wijk Kruisberg, goede buurt
Promenadepark Blok A, 6411 Heerlen	+	Redelijke buurt, plus garage
appartement 1 tm 11, 6432 GV Hoensbroek	+/-	Alleen terrein parkeren. Redelijke wijk
Lindeplein, 6444 AT Brunssum	++	Wijk Kruisberg, goede buurt, plus garage
Het Huys van Emsenrode, 6418 NB Heerlen	++	Heerlen ZW, heel chique, plus garage

Op basis van het referentieonderzoek verwachten wij dat de verkoopprijs, excl. parkeren, van **€ 4.100,00 per m² gbo**.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben deskundigen aansluiting gezocht bij het woningtype “Appartementenblok (tot 3 lagen)” uit het bouwkostenkompas.



Uitsnede bouwkostenkompas archetype “Urban villa (4 span)” (peildatum 1 juli 2025)

Op basis van deze uitsneden uit het bouwkostenkompas zijn de bouwkosten tussen basis en hoog niveau gelegen tussen de € 1.701,00 en € 2.163,00 per m² bvo. Rekening houdend met het sentiment in de markt en de luxe woningtypen die verwacht worden in de regio hanteren deskundigen een bouwkostencomponent aan de onderkant van deze bandbreedte van **€ 1.850,00 per m² bvo**.

Belangrijk is daarbij de vormfactor die gehanteerd wordt. Bouwkostenindex gaat voor bovenstaande woning uit van 81%. Wij weten echter uit ervaring dat de percentages van bouwkostenkompas erg hoog zijn. In de praktijk zien wij voor reguliere appartementen vormfactoren tussen 70 en 75%. Omdat het hier gaat om relatief grote woningen gaan we in onze berekening uit van **75%**.

Bovenop de bouwkosten zijn marktconforme rentepercentages gerekend voor bijkomende en algemene kosten, winst en risico en bouwrente, rekening houdend met een voorverkoop percentage van 70%.

Residuele grondwaarde

Op basis van de hiervoor bepaalde opbrengstpotentie en bouwkosten volgt een residuele grondwaarde van afgerond **€ 27.000,00 per appartement**. Zie bijlage voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

2.7.4. Grondwaarde parkeerplaatsen

Voor het gebouwde parkeren wordt uitgegaan van de volgende referenties:

Plaats / Adres	Type	Bouwjaar	€ / unit	Kwaliteit
Jupiterstraat, 6468 EV Kerkrade	Box Nwb.	Nieuwbouw	26.900	+/-
Nummer II-Straat, 6461 JC Kerkrade	Box	Nieuwbouw	10.620	+/-
Einderstraat, 6461 ER Kerkrade	OverigOG	Bestaand	18.000	-
Struverstraat	OverigOG	Bestaand	18.500	-

Het verschil in kwaliteit ten opzichte van het gewaardeerde is als volgt:

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Jupiterstraat, 6468 EV Kerkrade	+/-	Nieuwe opslagboxen
Nummer II-Straat, 6461 JC Kerkrade	+/-	Boxen op afgesloten terrein
Einderstraat, 6461 ER Kerkrade	-	Bestaande boxen
Struverstraat	-	Bestaande boxen, verhuurd

We stellen de waarde van een parkeerplaats vast op € 20.000,00 per plaats.



Bron: Bouwkostenkompas

De bouwkosten bedragen circa € 950,00 per m² garage. Dit impliceert bij 30 m² bvo per plek een bedrag van circa € 28.000,00. Rekening houdend met bijkomende en algemene kosten en winst en risico neemt dit bedrag toe tot € 34.000,00 per plek. De grondwaarde is daarmee MINUS € 17.500,00 **per parkeerplek voor de grond, excl. btw**.

Zie de bijlage voor de rekenkundige uitwerking van de uitneemwaarden.

BIJLAGE 3

OBJECTRAPPORT

1. SCHOOLSTRAAT EN KLOOSTERHOF SIMPELVELD (BOCHOLTZ)

1.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Simpelveld	G	2088	0.19.95 ha	Geheel
Simpelveld	G	2089	0.49.15 ha	Geheel
Totaal			**0.69.10 ha**	



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 18 september 2025) berust het eigendom van de onroerende zaken bij:

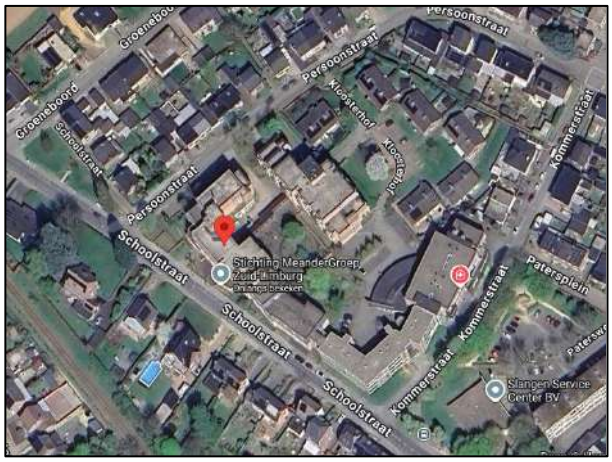
Gerechtigde	Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg
Adres	Minckelersstraat 2
Postcode	6372 PP
Plaats	Landgraaf

1.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen tussen de Schoolstraat, de Persoonstraat en het Kloosterhof. De onroerende zaken zijn op loopafstand gelegen van het centrum van Bocholtz. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A76 en de N281. In de omgeving worden diverse objecten aangetroffen, waaronder horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een verzorgingstehuis, plaatselijk bekend als Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107 in Bocholtz. Het object bestaat uit twee onderdelen, zijnde een verzorgingshuis en aanleunwoningen.

Schoolstraat 30 (verzorgingshuis)

Het betreft een voormalig verzorgingstehuis van de MeanderGroep, dat is opgebouwd uit een kelder en vier bouwlagen. Het originele bouwjaar volgens BAG viewer is 1951, maar het object heeft een jaren-80-uitstraling. In het object bevinden zich circa 119 woonunits. Voor zover wij hebben gezien tijdens de inspectie staat het object leeg. De metrage is als volgt:

Bouwlaag	m² bvo	m² vvo
Souterrain	357	310
Begane grond	1.374	1.195
1e verdieping	1.327	1.154
2e verdieping	1.319	1.147
3e verdieping	834	725
Totaal	**5.211**	**4.531**

Bron: taxatie Dynamis d.d. 4 oktober 2024

De metrages uit het Dynamis rapport zijn gemeten vanaf een plattegrond. Wij hebben de metrages getoetst aan BAG viewer en wij hebben zelf een opmeting gedaan via NVM Geoweb. Hierbij kwamen wij op ongeveer dezelfde uitkomsten.


Schoolstraat (voorzijde)


Schoolstraat (achterzijde)

Kloosterhof 25 t/m 107 (aanleunwoningen)

Het object betreft circa 39 aanleunwoningen, gelegen in het object aan de achterzijde van Schoolstraat 30. Het object is opgebouwd uit een kelder en vijf bouwlagen. Het gebouw wordt nog (deels) gebruikt maar wij gaan ervan uit dat het object geheel leeg staat. De metrages zijn als volgt:

Bouwlaag	m² bvo	m² vvo
Souterrain / berging	354	308
Begane grond	889	773
1e verdieping	876	762
2e verdieping	800	696
3e verdieping	561	488
4e verdieping	66	57
Totaal	**3.546**	**3.084**

Bron: taxatie Dynamis d.d. 4 oktober 2024

De metrages uit het Dynamis rapport zijn gemeten vanaf een plattegrond. Wij hebben de metrages getoetst aan BAG viewer en wij hebben zelf een opmeting gedaan via NVM Geoweb. Hierbij kwamen wij op ongeveer dezelfde uitkomsten.



Kloosterhof (entree)



Kloosterhof (voorzijde)

1.5. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend planologie

Deskundigen hebben het omgevingsplan van de gemeente Simpelveld bestudeerd, voor het laatst gewijzigd op 1 januari 2024. Daarin zijn geen relevante activiteiten opgenomen. De relevante regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, te weten 'Kernen gemeente Simpelveld', vastgesteld op 26 maart 2015 en daarna onherroepelijk in werking getreden.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is van toepassing op de te waarderen locatie.

De voor **'Maatschappelijk'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding begraafplaats;
b. bibliotheek;
c. gezondheidszorg;
d. jeugd- en kinderopvang;
e. onderwijs;
f. openbare dienstverlening;
g. groen;
h. religie;
i. sportvoorzieningen;
j. een sporthal voor het uitoefenen van sportactiviteiten op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
k. verenigingsleven
l. welzijnsinstelling;

m. zorginstelling;
n. één bestaande bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
o. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
p. horeca categorie 1,2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
q. ondergeschikte dienstverlenende functies als kantoor en horeca;
r. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
s. uitvaartcentrum;
t. parkeergarage;
u. kleinschalige beroepsmatige activiteiten, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige beroepsmatige activiteiten';
v. terrassen;

met daarbij behorende:
w. tuinen, erven en verhardingen;
x. parkeervoorzieningen;
y. groenvoorzieningen;
z. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De deskundigen hebben geconstateerd dat het gebruik als verzorgingstehuis in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

1.6. Nieuwbouwplannen

De volgende nieuwbouwplannen zijn beoogd voor onderhavige locatie.

- 88 sociale huurwoningen à 64 m² gbo
- Circa 45 parkeerplaatsen op het terrein

2. WAARDERING

2.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde en de uitneemwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd.

2.2. SWOT-analyse

Huidige staat

Op basis van de verzamelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse[1] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse van de huidige staat.

Strengths	Weaknesses
• Constructieve staat • Deels zelfstandige aanleunwoningen • Veel openbaar parkeren • Aantrekkelijke omgeving	• Planologie (maatschappelijke bestemming) • Verouderde uitstraling • Interieur verouderd en verwaarloosd • Weinig parkeren op eigen terrein • Groot complex in relatie tot omvang Bocholtz
Opportunities	**Threats**
• Herbestemmen naar wonen	• Onzekerheden op vastgoedmarkt

2.3. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen eerder verzochte zorgobjecten van vergelijkbare omvang en vergelijkbaar bouwjaar.

Datum	Plaats	Type zorg	m² vvo*	Bouw-jaar	Transactie-prijs	€ / m²	Kwali-teit
29-07-21	Hunneveldweg 12 te Zevenaar	Ziekenhuis	44.326	1976	17.000.000	384	-
12-01-22	Laan van Hilbelink 95 te Winterswijk	Intramurale zorg	15.088	1971	13.000.000	862	+
28-04-23	Driemolenhof 1 te Leek	Intramurale zorg	13.115	1963	7.500.000	572	+
01-04-22	Vrijheidslaan 1 te Holten	Deels intramuraal	6.848	1973	6.500.000	949	++

[1] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

02-01-23	Ceintuurbaan Zuid 21 te Roden	Deels intramuraal	5.773	1970	5.500.000	953	++
14-12-23	Industrieweg 1b Nieuwegein	Schippers-internaat	4.351	1984	2.562.000	589	+
01-10-23	De Slinge 1 Assen	Intramuraal	12.863	1950	10.560.000	821	++
01-09-22	Paulus Pieterstraat 1 te Edam	Intramuraal / aanleun	10.544	1978	6.466.055	613	+
01-12-22	Beuvenlaan 3 te Someren	Intramuraal	9.610	1961	4.460.000	464	+/-

* het streven is geweest om zo veel mogelijk de metrage verhuurbaar (m² vvo) te achterhalen en te benaderen

Hieronder geven wij een toelichting hoe de verschillende complexen zich verhouden tot het te waarderen object.

Adres	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)	Kwaliteit
Hunneveldweg 12 te Zevenaar	Deel van Rijnstate Ziekenhuis dat in verhuurde staat is verkocht. Het is door investeerder Rosewood gekocht en zal worden herontwikkeld tot zorghotel, zorgappartementen en geriatrische woningen. Het is een herontwikkeling en het betreft een ziekenhuis, daarom lagere prijs.	-
Laan van Hilbelink 95 te Winterswijk	Woonzorglocatie De Pelkwijk, bestaande uit 97 intramurale eenheden en 36 aanleunwoningen uit 1973, 1991 en 2007. Nieuwer dan getaxeerde en deels woningen.	+
Driemolenhof 1 te Leek	Eagle Real Estate heeft het zorgcomplex Vredewold aangekocht van Stichting Vredewold middels een sale-en-leasebackconstructie. Het betreft een nog te renoveren verpleeghuis. Beter dan getaxeerde, want er is een huurcontract.	+
Vrijheidslaan 1 te Holten	Carinova koopt complex Diessenplas van Habion. Het gaat deels om zelfstandige en deels om intramurale woiningen. Omdat er reguliere woningen in het complex zitten heeft het meer waarde dan het getaxeerde.	++
Ceintuurbaan Zuid 21 te Roden	Zorgcentrum is een verouderd zorgcentrum met 135 eenheden (regulier en intramuraal) dat is verkocht door Interzorg aan Renward. Renward gaat het complex herontwikkelen tot 132 eenheden waarbij ook 56 additionele zorgappartementen gerealiseerd zullen worden. Vanwege dit extra bouwperceel heeft dit complex meer waarde dan het getaxeerde.	++
Industrieweg 1b Nieuwegein	Leeg schippersinternaat. Verkocht aan gemeente die hier nu 220 Oekraïners opvangt. Daarna sloop en nieuwbouwlocatie als kindcentrum. Betere locatie in Randstad.	+
De Slinge 1 Assen	Voormalige Slingenborgh. Gekocht door Achmea met goedgekeurd plan om complex met 176 eenheden te bouwen. Mooi complex, goedgekeurd plan en uitbreidingsmogelijkheid. Daarom beter.	++

Paulus Pieterstraat 1 te Edam	Betere locatie, deels aanleunwoningen. Nog verhuurd en betere locatie nabij Randstad. Iets beter.	+
Beuvenlaan 3 te Someren	Vermoedelijk verkocht als ontwikkeling. Het stond leeg. Ligt beter in de buurt van Eindhoven. Gekocht van Vestia aan lokale corporatie. Wel iets betere plek. Maar geen actuele huurinkomsten. Ongeveer vergelijkbaar.	+/-

De objecten met een betere kwaliteit hebben een prijs van meer dan € 500,00 per m² vvo. De objecten met een lagere kwaliteit hebben een prijs van minder dan € 400,00 per m² vvo. Het object dat het meeste gelijkenis vertoont (in Someren) heeft een prijs van circa € 450,00 per m² vvo.

We gaan voor onderhavige locatie uit van € 400,00 per m² voor de zorgwoningen in de Schoolstraat en € 500,00 per m² voor de aanleunwoningen in de Kloosterhof. Aan de kelders kennen we een waarde toe van € 100,00 per m² vvo.

In tabelvorm:

Adres	Gebouwdeel	m ² vvo	€ / m²	Totaal
Schoolstraat	Kelder	310	100	31.000
Schoolstraat	BG en verdiepingen	4.221	400	1.688.400
Kloosterhof	Kelder	308	100	30.800
Kloosterhof	BG en verdiepingen	2.776	500	1.388.000
Totaal				3.138.200
Totaal - afgerond				**3.100.000**

2.4. Uitneemwaarde

Voor de uitneemwaarde gaan we uit van de beoogde planvorming voor dit gebied. Per e-mail heeft opdrachtgever ons de volgende planvorming doorgegeven.

- 88 sociale huurwoningen met een oppervlakte van 64 m² gbo per stuk
- 45 parkeerplaatsen op verhard buitenterrein. Hierbij wordt uitgegaan van 1.136 m² verhard terrein en circa 25 m² per plek.

Wij hebben voor deze plannen de waarde van de grond berekend in bouwrijpe staat.

2.4.1. Grondwaarde sociale huurwoningen

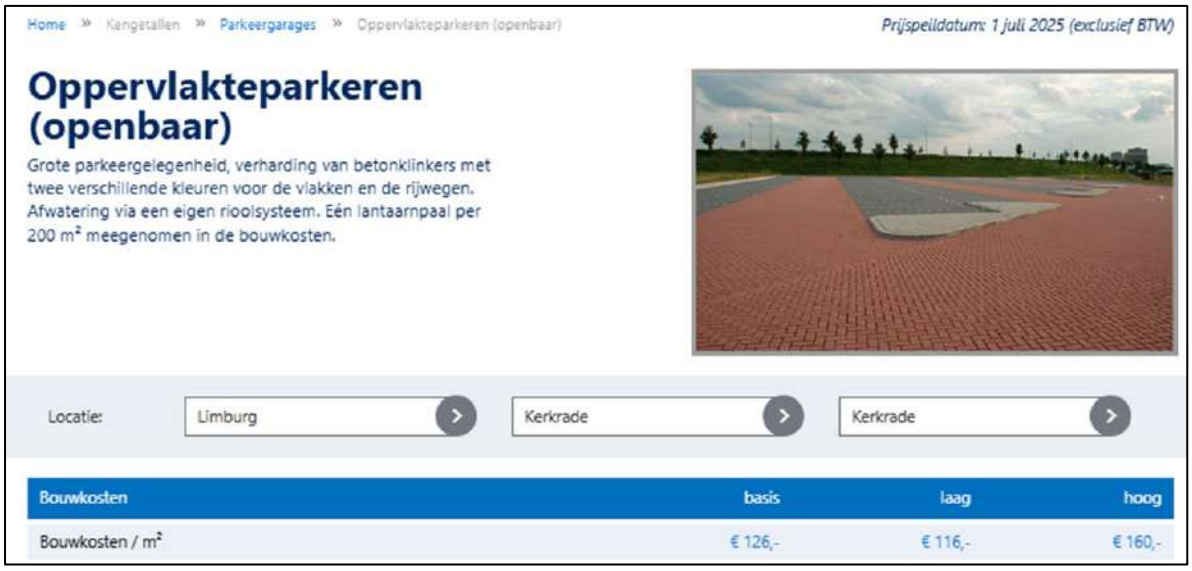
Voor de sociale huurwoningen hebben wij ons gebaseerd op de gronduitgifteprijzen zoals deze door gemeenten worden gehanteerd in Zuid-Limburg.

Adres	Soc. huur	Mid. huur
Brunssum	15.000 - 18.000	21.500
Heerlen	17.500	25.000
Maastricht	19.050	
Sittard-Geleen	19.700	26.800- 42.200
Stein	19.500	
Venray	17.500	
Gemiddelde	**15.000 - 20.000**	

Voor sociale huur wordt voor appartementen een range gehanteerd van € 15.000,00 – € 20.000,00 per woning. We gaan voor onderhavige locatie uit van een vast bedrag van **€ 18.000,00 per woning, excl. btw.**

2.4.2. Grondwaarde parkeerplaatsen

Voor parkeerplaatsen bij corporatiewoningen kan normaliter maar een beperkte opbrengst worden gegenereerd. In planeconomische berekeningen wordt meestal uitgegaan van € 5.000,00 per plek, incl. btw, € 4.100,00 excl. btw.



Bron: Bouwkostenkompas

Uitgaande van circa € 125,00 per m² terrein impliceert dit bij 25 m² een bedrag van circa € 3.100,00. Rekening houdend met bijkomende en algemene kosten en winst en risico neemt dit bedrag toe tot € 3.900,00 per plek. Er resteert circa **€ 200,00 per parkeerplek voor de grond, excl. btw**.

Zie de bijlage voor de rekenkundige uitwerking van de uitneemwaarden.

BIJLAGE 4

OBJECTRAPPORT

1. RUMPENERSTRAAT BRUNSSUM

1.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Brunssum	B	2060	3 a 84 ca	Geheel
Brunssum	B	2623	2 a 65 ca	Geheel
Brunssum	B	6466	50 ca	Geheel
Brunssum	B	7620	1 a 64ca	Geheel
Brunssum	B	7622	4 a 70 ca	Geheel
Brunssum	B	2340	2 a 85 ca	Geheel
Brunssum	B	6870	3 a 62 ca	Geheel
Brunssum	B	6872	10 ca	Geheel
Brunssum	B	6957	1 a 13 ca	Geheel
Brunssum	B	6958	90 ca	Geheel
Brunssum	B	2464	5 a 15 ca	Geheel
Brunssum	B	6955	50 ca	Geheel
Brunssum	B	6956	5 ca	Geheel
Brunssum	B	6294	1 a 18 ca	Geheel
Brunssum	B	6455	2 a 65 ca	Geheel
Brunssum	B	6456	3 a 75 ca	geheel
Brunssum	B	3623	6 a 25 ca	Geheel
Brunssum	B	4724	2 a 94 ca	Geheel
Brunssum	B	4725	1 a 96 ca	Geheel
Brunssum	B	6659	3 a 85 ca	Geheel
Brunssum	B	6658	1 a 05 ca	Geheel
Brunssum	B	6373	27 ca	Geheel

Brunssum	B	6374	29 ca	Geheel
Brunssum	B	6375	27 ca	Geheel
Brunssum	B	6376	31 ca	Geheel
Brunssum	B	4735	79 ca	Geheel
Brunssum	B	4737	9 a 45 ca	Geheel
Brunssum	B	6817	23 a 89 ca	Geheel
Totaal			**86 a 53 ca**	



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 18 september 2025) berust het eigendom van de onroerende zaken bij het volgende adres en bij de volgende eigenaar:

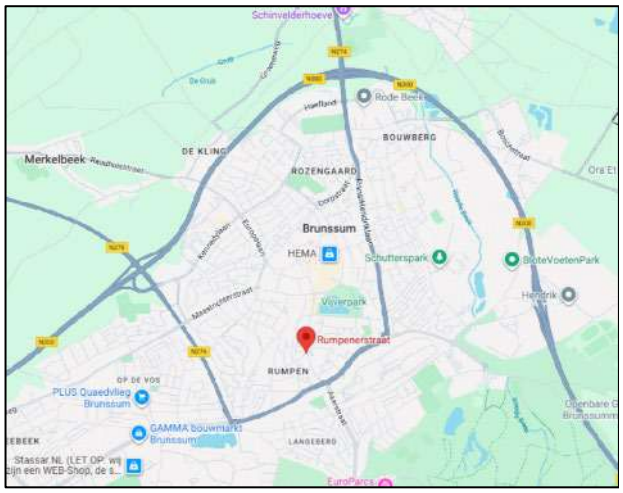
Gem.	Sectie	Nr.	Adres	Huisnummer	Eigenaar
Brunssum	B	2060	Rumpenerstraat	72 - 74	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	2623	Rumpenerstraat	72 - 74	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6466	Rumpenerstraat	72 - 74	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	7620	Rumpenerstraat	72 - 74	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	7622	Rumpenerstraat	72 - 74	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	2340	Rumpenerstraat	76	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6870	Rumpenerstraat	84	De heer P.J.F. Quaedvlieg
Brunssum	B	6872	Rumpenerstraat	84	De heer P.J.F. Quaedvlieg
Brunssum	B	6957	Rumpenerstraat	86-88	De heer J.P.W.J.M. Op het Veld / Mevr. M.P.G. Keijbeck
Brunssum	B	6958	Rumpenerstraat	86-88	De heer J.P.W.J.M. Op het Veld / Mevr. M.P.G. Keijbeck
Brunssum	B	2464	Rumpenerstraat	90 - 92	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6955	Rumpenerstraat	90 - 92	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6956	Rumpenerstraat	90 - 92	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6294	Rumpenerstraat	94 - 96 Y-1	De heer S. Saffaribidhendi
Brunssum	B	6455	Rumpenerstraat	94 - 96 Y-1	De heer S. Saffaribidhendi
Brunssum	B	6456	Rumpenerstraat	96 - 96 Y-2	De heer S.N. El-Din
Brunssum	B	3623	Rumpenerstraat	98 - 100	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	4724	Rumpenerstraat	98 - 100	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	4725	Rumpenerstraat	104-106	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6659	Rumpenerstraat	104-106	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6658	Rumpenerstraat	108	Gemeente Brunssum
Brunssum	B	6373	Rumpenerstraat	116X	De heer H.A. Zijlstra
Brunssum	B	6374	Rumpenerstraat	116X	De heer L.J.M. Geurten
Brunssum	B	6375	Rumpenerstraat	116X	De heer J.A.M. Lenssen
Brunssum	B	6376	Rumpenerstraat	116X	De heer J.A.M. Lenssen
Brunssum	B	4735	Rumpenerstraat	tussen 120-130	Lidl Nederland GMBH
Brunssum	B	4737	Rumpenerstraat	tussen 120-130	Lidl Nederland GMBH
Brunssum	B	6817	Haydnstraat		Stichting Weller Wonen

1.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Rumpenerstraat en Haydnstraat In Brunssum. De Rumpenerstraat loopt naar het centrum van Brunssum. Dit maakt dat het centrum op loopafstand is gelegen. In de omgeving worden maatschappelijke voorzieningen, horecagelegenheden, het gemeentehuis en woningen aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Locatie aanduiding op Topografische kaart (bron: www.maps.google.nl)

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaken

De onroerende zaak omvat twee horecagelegenheden, drie kantoor-/praktijkruimten, zeven woningen en twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Rumpenerstraat 72-130 en Haydnstraat.

Rumpenersraat 72 – 74

Opstallen

Bouwjaar: 1997 (bron: Rapport Scholten Taxaties d.d. 18-4-2023, getoetst aan Bagviewer)

Oppervlak: Totaal: 825 m² vvo
Kelder: 37 m²
Begane grond: 330 m²
Opslag: 155 m²
1e verdieping: 222 m²
2e verdieping: 81 m²

Het betreft een horecagelegenheid bestaande uit vier lagen en achter een opslagruimte. Het object betreft de voormalige Koempel club. Het object staat reeds leeg. Op de begane grond bevindt zich de entree, met toegang tot de kelder. Op de begane grond bevindt zich de bar, toiletgroep, 3 opslagruimten en 3 trapopgangen. Op de eerste verdieping zijn een kantoor en horecaruimten gevestigd. Op de tweede verdieping bevindt zich de zolderruimte. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich een opslag en buitenterrein van circa 899 m² met de mogelijkheid tot parkeren.



Percelen grond
Metrages:
Perceel B 2623: 265 m^2
Perceel B 7620: 164 m^2
Perceel B 7622: 470 m²

Het betreft twee onbebouwde percelen grond, welke zijn gelegen aan de Koolhofstraat. De percelen zijn omheind met een stalen hek en toegankelijk middels de geplaatste stalen poort. De percelen zijn onbebouwd en staan vol met wildgroei.

Rumpenerstraat 76

Bouwjaar: 1972 (bron: bron: Rapport Scholten Taxaties d.d. 18-4-2023, toets: Bagviewer)
Oppervlak: 285 m^2 vvo

Het object betreft een kantoorruimte verdeeld over twee lagen. De begane grond betreft ca. 190 m^2 en de verdieping ca. 95 m^2. Voor zover wij zien is het object goed onderhouden en zijn over de jaren de benodigde duurzaamheidsmaatregelen getroffen.



Rumpenerstraat 84

Bouwjaar: 1972 (bron: Bagviewer)
Oppervlak: 341 m^2 vvo

Het object betreft een horecagelegenheid lokaal bekend als Woetsj. Het object bestaat uit vier lagen, met bar, zaal, garderobe/toiletten en opslag. Het object is goed onderhouden en verkeert op basis van de gevel in een goede staat.





Rumpenerstraat 86-88

Bouwjaar: 1986 (bron: Bagviewer)
Oppervlak: 84 m^2 vvo

Het object betreft 4 garage-units van circa 21 m² vvo en een perceel tuingrond van circa 113 m².



Rumpenerstraat 90 – 92

Bouwjaar: 1922
Oppervlak (bron: Rapport Scholten d.d. 30 juni 2023, getoetst via BAG viewer)
- Rumpenerstraat 90A: 40 m^2
- Rumpenerstraat 90B: 89 m^2
- Rumpenerstraat 90C: 44 m^2
- Rumpenerstraat 90D: 37 m^2
- Rumpenerstraat 92: 94 m^2

Het object aan Rumpenerstraat 90 – 92 is gesplitst in 5 losse units, waarvan twee kantoor-/praktijkruimten en drie bovenwoningen. Vanuit de straat is er toegang tot de gemeenschappelijke entree/hal. Vanuit hier zijn de ruimtes van 90A, 90B en 92. Daarnaast is er een trapopgang vanuit waar het appartement 90C en 90D toegankelijk is. De objecten met huisnummers 90A t/m 90d hebben elk een energielabel G, het object met nummer 92 heeft een energielabel A.



Rumpenerstraat 94 – 96Y1

Bouwjaar: 1925
Oppervlak: 177 m^2 vvo/gbo (Bron: BAG viewer)

Het betreft een woon-winkelpand, omvattende commerciële ruimte op de begane grond, evenals een appartement op de verdieping en een garage aan de achterzijde. De commerciële ruimte beschikt op de begane grond over 69 m^2, de bovenwoning is verdeeld over de eerste en tweede verdieping en beslaat 108 m^2.



Rumpenerstraat 96 – 96Y2

Bouwjaar: 1925
Oppervlak: 194 m^2 vvo/gbo (Bron: BAG viewer)

Het betreft een combinatie-object, met een horecagelegenheid op de begane grond en een bovenwoning op de verdieping. De horeca heeft een metrage van 89 m^2, waarvan 12 m^2 is gelegen in de kelder. De bovenwoning heeft een metrage van 105 m^2. Gelet op de onderhoudsstaat van de gevel verkeert het object in een mindere staat.





Rumpenerstraat 98 – 100

Bouwjaar: 1925 (bron: BAG viewer)
Oppervlak: 312 m^2 (bron: Rapport Scholten d.d. 24 oktober 2023, getoetst via BAG viewer)

Het betreft een voormalig woon-/winkelpand, omvattende een voormalig woon-/winkelpand dat is opgedeeld in drie zelfstandige wooneenheden. Het gebruik als drie zelfstandige eenheden is ten tijde van het opstellen van het genoemde rapport van Scholten nog niet vergund. Wij gaan in onze waardering uit van hetzelfde uitgangspunt.





Rumpenerstraat 104 – 106

Bouwjaar: 1925 (bron: BAG viewer)
Oppervlak: 559 m^2 (totaal), (bron: Rapport Scholten d.d. 24 mei 2023, getoetst via BAG viewer)

Kelder: 55 m^2 vvo
BG: 173 m^2 vvo
Opslag: 112 m^2 vvo
Garage/opslag: 65 m^2 vvo
Onzelfst. Bovenwoning 1^e verdieping: 65 m^2 gbo
Zelfst. bovenwoning 1e en 2e verdieping: 89 m^2 gbo

Het object betreft een horecagelegenheid met een zelfstandige en onzelfstandige bovenwoning. De horeca-gelegenheid betreft Pizzeria Molise. Het object verkeert in een redelijke staat.





Rumpenerstraat 108

Bouwjaar: 1925 (bron: Bagviewer),
Oppervlak: 246 m^2 (bron: Rapport Scholten d.d. 24 mei 2023, getoetst via BAG viewer)

Het object betreft een woon-/winkelpand. De winkel is 131 m² vvo (incl. 34 m² vvo aan kelder). De bovenwoning is 108 m² gbo. De woning en de winkelruimte hebben beide een eigen opgang. Het object verkeert in een redelijke staat en is voorzien van kunststof kozijnen.





Rumpenerstraat 116X

Bouwjaar: 1986 (bron: Bagviewer)
Oppervlak: 79 m^2 vvo

Het object betreft een viertal garageboxen van circa 20 m² vvo per stuk. Deze boxen liggen in de achtertuin van het complex Rumpenerstraat 118-120.



Rumpenerstraat tussen 120 en 130

Het object betreft het parkeerterrein dat hoort bij de Lidl supermarkt aan Rumpenerstraat 116 te Brunssum. Het terrein meet circa 1.024 m² en bevat circa 40 parkeerplaatsen.





Haydnstraat

Het object betreft een bouwperceel van circa 2.389 m² aan de Haydnstraat van de woningcorporatie Stichting Weller Wonen. We gaan ervan uit dat het perceel in enkele grote bouwrijpe woningkavels wordt uitgegeven. Bij een ander bouwplan zal het ook tot een andere waarde leiden. Gezien de korte doorlooptijd was het voor ons niet mogelijk om hier dieper op de planvorming in te gaan.



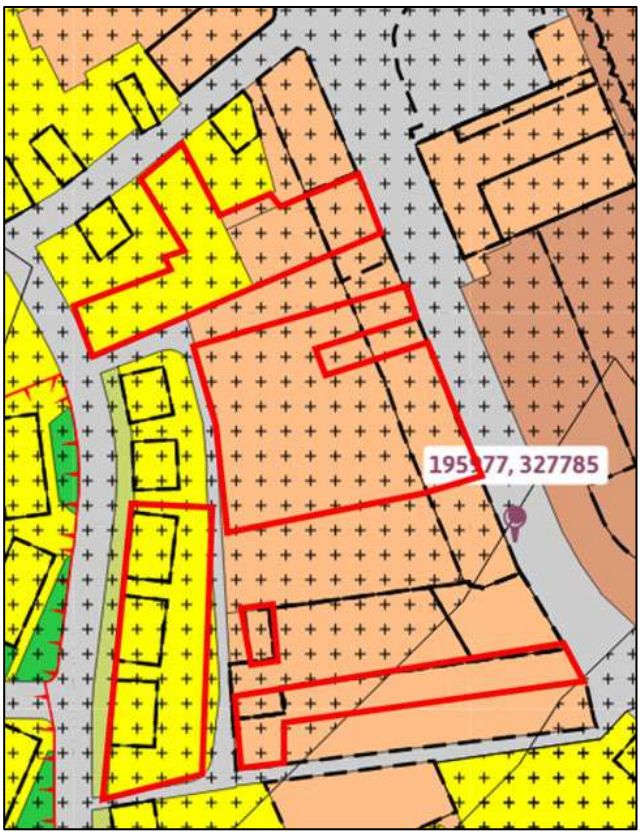


1.5. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend planologie

Deskundigen hebben het omgevingsplan van de gemeente Brunssum bestudeerd, voor het laatst gewijzigd op 2 september 2024. Daarin zijn geen relevante activiteiten opgenomen. De relevante regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, te weten 'Centrum', vastgesteld op 1 juli 2010 en daarna onherroepelijk in werking getreden. De 1e herziening 'Centrum', die is vastgesteld op 14 april 2015 is nog niet in de analyse meegenomen.



Fragment verbeelding

De bestemmingsvlakken 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Wonen' zijn van toepassing op de te taxeren locatie.

De met '**Gemengd - 1**' bestemde gronden zijn bestemd voor:
a. horeca;
b. detailhandel op de begane grond;
c. dienstverlening op de begane grond;
d. bestaand wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis gebonden beroepen;
e. ter plaatse van de aanduiding discotheek tevens een discotheek;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, pleinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De met '**Gemengd - 2'** bestemde gronden zijn bestemd voor:
a. consument verzorgende ambachtelijke activiteiten op de begane grond;
b. bestaande detailhandel op de begane grond met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 250 m²;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1 een supermarkt met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 1.600 m² op de begane grond en 800 m² ondergronds;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2 een supermarkt met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 1.350 m², alsmede (buurtwinkelcentrum gerelateerde) detailhandel met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 250 m2;
e. dienstverlening op de begane grond;
f. horeca op de begane grond;
g. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
h. bestaand wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis gebonden beroepen;
i. ter plaatse van de aanduiding cultuur en ontspanning een cultureel centrum met horecavoorziening;
j. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van horeca - hotel een hotel op de verdieping;
k. terrassen met dien verstande dat hierbij minimaal 1 m van het trottoir beschikbaar blijft voor voetgangers;
l. ter plaatse van de aanduiding sporthal een sporthal;
m. ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein een parkeerterrein;
n. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen-garageboxen, tevens garageboxen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, pleinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Op de percelen gemeente Brunssum, sectie B nummers 2060 en 2340 is tevens de functieaanduiding 'Discotheek' gevestigd. Op de percelen gemeente Brunssum, sectie B nummers 4735 en 4737, is ook de functieaanduiding parkeerterrein gevestigd.

De met **'Wonen'** bestemde gronden zijn bestemd voor:
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
gestapeld: gestapelde woningen;
twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
vrijstaand: vrijstaande woningen;
b. nieuwbouw van woningen ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden waarbij het aangeduide aantal wooneenheden als maximum geldt;
c. aan huis gebonden beroepen;
d. parkeervoorzieningen;
e. doeleinden van openbaar nut;
f. groenvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontsluitingswegen en verhardingen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Tevens zijn de gronden bestemd voor:
a. ter plaatse van de aanduiding detailhandel, bestaande detailhandel;
b. ter plaatse van de aanduiding horeca, bestaande horeca;
c. ter plaatse van de aanduiding kantoor, een kantoor met maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlak;
d. ter plaatse van de aanduiding karakteristiek, behoud en bescherming van een beeldbepalend pand;
e. ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening, een nutsvoorziening in de vorm van een gebouw;
f. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang tevens een onderdoorgang;
g. ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein tevens een parkeerterrein;
h. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - garageboxen, garageboxen.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik wel in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0899.BPcentrum-vast).

1.6. Nieuwbouwplannen

Er komen voornamelijk sociale huurwoningen op onderhavige locatie. Omdat het uitrekenen van de uitneemwaarde niet tot onze opdracht behoorde hebben wij verder geen inzicht in de exacte planvorming.

2. WAARDERING

2.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de werkelijke waarde ten behoeve van het vaststellen van de inbrengwaarde.

2.2. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse[1] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Bestemming staat breed gebruik toe; • Ligging naast centrum.	• Leegstand; • Achterstallig onderhoud.
Opportunities	**Threats**
• Renovatie; • Herontwikkelen.	• Verslechterde winkelmarkt.

2.3. Referentietransacties

Teneinde de objecten van een individuele waarde te voorzien hebben deskundigen voor enkele representatieve units in de portefeuille een referentieanalyse uitgevoerd. Het gaat om:

- Bedrijfsruimten van ca. 500 m² vvo (“BOG groot’)
- Bedrijfsruimten van ca. 100 m² vvo (’BOG klein’)
- Bovenwoningen van ca. 80 m² gbo en zelfstandig ontsloten en vrij van huur en gebruik
- Garageboxen / parkeerterrein
- Woningkavels / tuingrond

Er is daarbij gestreefd naar het vinden van referentielocaties van objecten met vergelijkbare bouwjaren, een daarbij behorende gemiddeld onderhoudsniveau en een vergelijkbare locatiekwaliteit als het onderhavige vastgoed. Er wordt in de basis uitgegaan van objecten in vrije en onverhuurde staat.

Bij de bedrijfsruimten zijn soms huurreferenties als basis genomen. Deze zijn vertaald naar koopprijzen op baisis van een bruto aanvangsrendementen van 12,0% k.k. Dit percentage is het gemidddelde rendement dat door beleggers wordt betaald voor verouderde bedrijfsruimten.

[1] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

2.3.1. BOG groot (ca. 500 m² vvo)

Onderstaande referentietransacties betreffen bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Het gaat met name om horeca- en winkelruimten.

Adres	m² vvo	Bouwjaar	Prijs (in €)	€ / m²	Datum	Kwaliteit
Sittarderweg 114, 6412 CL Heerlen	480	1921	450.000	938	30-6-2025	+
Broekhem 40, 6301 HJ Valkenburg	775	1972	735.000	948	18-11-2024	+
Haverterstraat 6, 6104 AR Koningsbosch	612	1893	320.000	523	14-9-2024	+/-
Rijksweg Centrum 59, 6161 EC Geleen	350	1925	300.000	857	9-7-2024	+
Dr. Poelsstraat 20, 6411 HH Heerlen	219	1914	150.000	685	22-5-2024	+
Irmstraat 3, 6369 VL Simpelveld	266	1910	210.000	789	17-9-2022	+
Nachtegaalstraat 78, 5932 CE Tegelen	527	1932	290.000	550	12-12-2023	+/-
Augustinusweg 1, 5853 EA Siebengewald	683	1901	372.500	545	10-4-2024	+/-
Rumpenerstraat 50, 6443 CE Brunssum	209	1933	105.000	502	14-12-2024	-
Kerkstraat 95B, 6441 BC Brunssum	417	2011	250.000	600	5-10-2024	+
Kerkstraat 230, 6441 BK Brunssum	433	1925	160.000	370	22-3-2024	-/-
Rumpenerstraat 21A, 6443 CA Brunssum	304	1953	165.000	543	6-10-2023	+/-
Mgr. Hanssenstraat 13, 6414 CC Heerlen	143	1960	95.000	664	12-2-2025	+
Hoofdstraat 42, 6431 LC Hoensbroek	320	1980	200.000	625	29-8-2024	+

Hieronder een korte toelichting op de kwaliteit van de objecten t.o.v. de te waarderen grote BOG-objecten.

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit
Sittarderweg 114, 6412 CL Heerlen	+	Horecagelegenheid in Heerlen, tevens voorzien van een bovenwoning. Hierdoor hogere prijs
Broekhem 40, 6301 HJ Valkenburg	+	Hotel, gelegen in Valkenburg, goed afgewerkt
Haverterstraat 6, 6104 AR Koningsbosch	+/-	Riant ingedeeld object bestaande uit café, zaal, magazijn, garage, terrein en bovenwoning. Bestemd als horeca categorie 2. Voor andere bestemmingen zal men in overleg moeten gaan met de gemeente. Voorzien van energielabel G.
Rijksweg Centrum 59, 6161 EC Geleen	+	Verhuurde horecagelegenheid, kleinere metrages en twee verhuurde bovenwoningen wat resulteert in een hoger gemiddelde prijs. Object verkeert in verouderde staat.
Dr. Poelsstraat 20, 6411 HH Heerlen	+	Horecaobject met bovenwoning, het object betreft daarnaast ook een bovenwoning. Het object heeft een kleinere metrage.
Irmstraat 3, 6369 VL Simpelveld	+	Horecaobject met een kleinere metrage en bovenwoning, hierdoor hogere meterprijs.
Nachtegaalstraat 78, 5932 CE Tegelen	+/-	Voormalig café met feestzaal en woonruimte op de verdieping. Bestemd met functieaanduiding horeca. Strategische locatie in Tegelen, op 5 autominuten vanaf autosnelweg A73.
Augustinusweg 1, 5853 EA Siebengewald	+/-	Horecagelegenheid in Siebengewald, op de Duitse grens.
Rumpenerstraat 50, 6443 CE Brunssum	-	Winkelruimte gelegen in Brunssum. Ouder bouwjaar, geen zicht op interne afwerking
Kerkstraat 95B, 6441 BC Brunssum	+	Winkelruimte gelegen in Brunssum. Jonger bouwjaar en betere afwerking. Vanwege grotere metrage, lagere vierkante meterprijs
Kerkstraat 230, 6441 BK Brunssum	-/-	Winkelruimte gelegen op A1 locatie, met bovenwoning. Beide objecten ten tijde van transactie leegstaand. Objecten verkeren in slechte staat
Rumpenerstraat 21A, 6443 CA Brunssum	+/-	Winkelruimte, gelegen in Brunssum. Winkelruimte op de begane grond. Opslag in kelder en op verdieping. Verkeert in casco staat.
Mgr. Hanssenstraat 13, 6414 CC Heerlen	+	Winkelruimte in Heerlen gelegen op goede zichtlocatie. Circa 50 m² is gelegen in het soutterain.
Hoofdstraat 42, 6431 LC Hoensbroek	+	Winkelruimte gelegen in Hoensbroek, met een courante afwerking. De verhuurde ruimte beslaat een soutterain, begane grond en de eerste en tweede verdieping.

We berekenen voor onderhavige locatie voor ‘BOG groot’ een waarde van circa € 550 per m² vvo.

2.3.2. BOG klein (ca. 100 m² vvo)

Onderstaande referentietransacties betreffen bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Het gaat met name om praktijkruimten.

Adres	m² vvo	Bouw-jaar	Prijs (in €)	€ / m² vvo / jaar	Datum	Kwaliteit
Rumpenerstraat 2B, 6443 CD Brunssum (huur /12%)	49	1951	45.000	918	20-9-2023	+
Hoofdstraat 18, 6463 CE Amstenrade (huur/12%)	71	1924	100.000	1.408	29-8-2025	+/+
Vondelstraat 22, 6445 AK Brunssum (huur/12%)	104	1961	62.000	596	20-3-2025	-
Wilhelminaplein 16, 6451 CK Schinveld (huur/12%)	101	2006	75.903	752	27-11-2024	+ /-
Schildstraat 46, 6444 XM Brunssum (huur/12%)	87	1906	85.000	977	28-8-2024	+
Wilhelminaplein 16, 6451 CK Schinveld	101	2006	115.000	1.139	27-11-2024	+

Hieronder een korte toelichting op de kwaliteit van de objecten t.o.v. te waarderen kleine BOG objecten.

Adres	Kwal.	Toelichting kwaliteit
Rumpenerstraat 2B, 6443 CD Brunssum (huur /12%)	+	Kantoorruimte gelegen in Brunssum. Courante afwerking, gelegen nabij centrum en voorzien van een energielabel C. Klein metrage dus iets hogere prijs per m².
Hoofdstraat 18, 6463 CE Amstenrade (huur/12%)	+/+	Kantoorruimte gelegen in de kern van Amstenrade, met een courante afwerking en een energielabel A+
Vondelstraat 22, 6445 AK Brunssum (huur/12%)	-	Kantoorruimte gelegen in Brunssum. Gelegen aan de rand van de plaats, verhuurd in kleinere units. Mindere locatie.
Wilhelminaplein 16, 6451 CK Schinveld (huur/12%)	+ /-	De referentie betreft een kantoor/praktijkruimte gelegen in Schinveld. Het maakt onderdeel uit van een appartementencomplex. Het object heeft een jonger bouwjaar, maar is gelegen in een kleinere plaats
Schildstraat 46, 6444 XM Brunssum (huur/12%)	+	Kantoorruimte gelegen in Brunssum. Het object betreft een eigen, fris ogende unit met uitstraling. Het object heeft een energielabel D.

Wilhelminaplein 16, 6451 CK Schinveld	+	De referentie betreft een kantoor/praktijkruimte gelegen in Schinveld. Het maakt onderdeel uit van een appartementencomplex. Het object heeft een jonger bouwjaar, maar gelegen in een kleinere plaats

We berekenen voor onderhavige locatie voor 'BOG groot' een waarde van circa € 750 per m² vvo.

2.3.3. Bovenwoningen van ca. 80 m² gbo

Onderstaande referentietransacties betreffen bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

Adres	m² gbo	Bouwjaar	Prijs (in €)	€ / m²	Datum	Kwaliteit
Rumpenerstraat 143 HS04	82	2006	287.500	3.506	3-4-2025	+/+
Rumpenerstraat 143 HS03	101	2006	280.000	2.772	14-1-2025	+
Astoria-Rumpenerstraat 4, 6443 CX Brunssum	62	1994	172.695	2.785	8-5-2025	+
Rumpenerstraat 22a, 6443 CD Brunssum	63	1977	135.000	2.143	1-2-2024	+/-
Rumpenerstraat 10a, 6443 CD Brunssum	130	1964	275.500	2.119	1-11-2024	+/-
Rumpenerstraat 118A, 6443 CH Brunssum	74	1977	225.000	3.041	9-5-2024	+/+
Rumpenerstraat 143 HS 27, 6443 CC Brunssum	83	2006	235.000	2.831	3-12-2024	+/+
Rumpenerstraat 143 HS 15, 6443 CC Brunssum	82	2006	235.000	2.866	16-4-2025	+/+
Rumpenerstraat 125, 6443 CC Brunssum	76	1978	205.000	2.697	4-10-2024	+

Hieronder een korte toelichting op de kwaliteit van de objecten t.o.v. van de te waarderen bovenwoningen.

Adres	Kwaliteit	Toelichting
Rumpenerstraat 143 HS04	+/+	Appartement met jonger bouwjaar en strak afgewerkt, gelegen nabij het centrum van Brunssum
Rumpenerstraat 143 HS03	+	Appartement met jonger bouwjaar en strak afgewerkt, gelegen nabij het centrum van Brunssum
Astoria-Rumpenerstraat 4, 6443 CX Brunssum	+	Galerijflat met jonger bouwjaar, verouderde afwerking, ligging in een complex

Rumpenerstraat 22a, 6443 CD Brunssum	+/-	Portiekflat, verouderd appartement met een nieuwe keuken erin. Wel een garage
Rumpenerstraat 10a, 6443 CD Brunssum	+/-	Bovenwoning, Intern zeer goed afgewerkt, lagere prijs per m² vanwege grotere metrage
Rumpenerstraat 118A, 6443 CH Brunssum	+/+	Galerijflat, gelegen in een klein schalig wooncomplex. Appartement is hoogwaardig afgewerkt en heeft een mooi inbouw pakket. Er zit ook een garage bij.
Rumpenerstraat 143 HS 27, 6443 CC Brunssum	+/+	Appartement met jonger bouwjaar en strak afgewerkt, gelegen nabij het centrum van Brunssum
Rumpenerstraat 143 HS 15, 6443 CC Brunssum	+/+	Appartement met jonger bouwjaar en strak afgewerkt, gelegen nabij het centrum van Brunssum
Rumpenerstraat 125, 6443 CC Brunssum	+	Galerijflat met een goede interne afwerking

We berekenen voor onderhavige locatie voor bovenwoningen een waarde van circa € 2.200 per m² gbo.

2.3.4. Garageboxen / parkeerterrein

Onderstaande referentietransacties betreffen bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

Adres	Plaats	Type	Datum	Prijs (€)	Kwaliteit
Heesbergstraat 0 ong	Heerlen	Garagebox	27-1-2023	14.990	-
Prinses Margrietstraat 24	Heerlen	Garagebox	2-6-2025	17.000	+/-
Akerstraat-Noord 0 ong	Hoensbroek	Garagebox	10-4-2025	20.000	+/-
Kouvenderstraat 0 ong	Hoensbroek	Garagebox	16-5-2025	16.000	+/-
Cambriumstraat 19a	Heerlen	Garagebox	18-3-2025	14.000	-
Groenendaal 0 ong	Landgraaf	Garagebox	25-7-2025	19.999	+/-

Hieronder een korte toelichting op de kwaliteit van de objecten t.o.v. van de te waarderen garageboxen.

Adres	Kwal.	Toelichting
Heesbergstraat 0ong	-	Garagebox, beperkte hoogte, op afstand van centrum. Minder.
Prinses Margrietstraat 24	+/-	Garagebox, nabij station en centrum, water en elektra voorzieningen
Akerstraat-Noord 0 ong	+/-	Garagebox, gelegen achter appartementen complex
Kouvenderstraat 0 ong	+/-	Garagebox, gelegen nabij centrum Hoensbroek
Cambriumstraat 19a	-	Garagebox, gelegen in woonwijk. Minder.
Groenendaal 0 ong	+/-	Garagebox, gelegen op loopafstand van kern Waubach

We berekenen voor onderhavige locatie voor garageboxen een waarde van circa € 20.000 per unit. Voor parkeerterrein gaan we uit van € 5.000 per unit.

2.3.5. Woningkavels / tuingrond

Voor woningkavels sluiten wij in de basis aan op reguliere grondprijzen die in 2024 in Brunssum door de gemeente zelf worden gerekend.

Woningbouw	Grondprijzen 2024*
Projectmatig koop en huur	
Rijwoning	€ 185 - p/m2 uitgeefbaar
Twee-onder-éénkapwoning	€ 160 - p/m2 uitgeefbaar
Vrijstaande woning	€ 170 - p/m2 uitgeefbaar
Appartement	€ 21.500 - p/woning
Vrije kavel - particuliere woningbouw	
Basis 500 m2	€ 175 - p/m2 uitgeefbaar
501-800 m2	€ 131 - p/m2 uitgeefbaar
> 800 m2	€ 88 - p/m2 uitgeefbaar

Bron: Gemeente Brunssum

Omdat het hier gaat om relatief grote kavels gaan we uit van € 150,00 per m² bouwkavel. Voor tuingrond gaan we uit van € 50,00 per m² terrein.

2.4. Waarde per m² per object

Voorgaande referentieanalyse is hieronder specifiek toegepast per object. De gevonden m² prijzen zijn de basis voor de waardering in het bijgevoegde rekenmodel.

Adres	Gebruik	Basis	€ basis	Aanpassing	€ / m² aangepast
Rumpenerstraat 72 - 74	Horeca	BOG groot	550	Nee	550
Rumpenerstraat 72 - 74	Bouwgrond wonen	Bouwgrond wonen	150	x 50%, geen bouwvlak	75
Rumpenerstraat 76	Kantoor	BOG groot	550	x 150%, goede staat	825
Rumpenerstraat 84	Horeca	BOG groot	550	x 150%, goede staat	825
Rumpenerstraat 84	Extra tuingrond	Tuingrond	50	Nee	50
Rumpenerstraat 86	Extra tuingrond	Tuingrond	50	Nee	50
Rumpenerstraat 88 1	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 88 2	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 88 3	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000

Rumpenerstraat 88 4	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 90A	Kantoor	BOG klein	750	Nee	750
Rumpenerstraat 90B	Appartement	Appartement	2.200	x 70%, verhuurd	1.540
Rumpenerstraat 90C	Appartement	Appartement	2.200	x 70%, verhuurd	1.540
Rumpenerstraat 90D	Appartement	Appartement	2.200	x 70%, verhuurd	1.540
Rumpenerstraat 92	Bedrijfsruimte	BOG klein	750	x 90%, verdeeld over 2 lagen	675
Rumpenerstraat 94	Winkelruimte	BOG klein	750	Nee	750
Rumpenerstraat 96y-1	Appartement	Appartement	2.200	x 80%, groter	1.760
Rumpenerstraat 96	Horeca	BOG klein	750	Nee	750
Rumpenerstraat 96-Y2	Appartement	Appartement	2.200	x 80%, groter	1.760
Rumpenerstraat 98	Appartement (plan)	Appartement	2.200	x 50%, onzekere planstatus	1.100
Rumpenerstraat 104 hor	Horeca	BOG groot	550	x 70%, veel kelder en opslag	385
Rumpenerstraat 104 won	Appartement	Appartement	2.200	x 70% onzelfstandig	1.540
Rumpenerstraat 106	Appartement	Appartement	2.200	x 70%, verhuurd	1.540
Rumpenerstraat 108A	Winkel	BOG klein	750	x 80%, kelder, -/- 250 onderhoud	350
Rumpenerstraat 108	Appartement	Appartement	2.200	x 70%, groter, onderhoud	1.540
Rumpenerstraat 116	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	Garagebox	20.000	Nee	20.000
Rumpenerstraat 120-130	Parkeerterrein	Parkeerplek terrein	5.000	Nee	5.000
Haydnstraat	Bouwgrond wonen*	Bouwgrond wonen	150	Nee	150

*afhankelijk van plan. We gaan hier uit van particuliere, vrije kavels.

De totaalwaarde wordt berekend op € 3.580.000. Dit wordt verder uitgewerkt in het bijgevoegde rekenmodel.

2.5. Uitneemwaarde

Er is voor onderhavig object geen uitneemwaarde vastgesteld.

BIJLAGE 5

Inbrengwaarde lokatie 1

Project	Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1
Postcode en plaats	6461 EM Kerkrade
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Definitief

Adres	Gebruik	m² vvo/ gbo	Waarde / m²	Waarde
Einderstraat 21	Winkel-/bedrijf BG	1.085	€ 500	€ 542.500
	Kantoor 1e	375	€ 325	€ 121.875
Eindervoetpad 1	Huurwoning zelfst.	135	€ 1.100	€ 148.500
Einderstraat 49	Bovenwoning onzelfst.	143	€ 900	€ 128.700
	Winkel sout.	165	€ 150	€ 24.750
	Winkel BG	208	€ 600	€ 124.800
Parkeerplaatsen	Aantal	45	€ 9.500	€ 427.500
Waarde totaal				**€ 1.518.625**
Waarde totaal - afgerond				**€ 1.520.000**

Inbrengwaarde lokatie 2

Project	Vincent van Goghplein
Postcode en plaats	6464 CH Kerkrade
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Definitief

Adres	Gebruik	m² vvo/ gbo	Waarde / m²	Waarde
Van Goghplein 1	Vmg. School	562	€ 500	€ 281.000
Van Goghplein 1A	Vmg. school	614	€ 500	€ 307.000
Van Goghplein 3	Gymzaal	281	€ 250	€ 70.250
Voorterrein		4.793	€ 25	€ 119.825
Waarde totaal				**€ 778.075**
Waarde totaal - afgerond				**€ 780.000**

Inbrengwaarde lokatie 3

Project	Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107
Postcode en plaats	5361 EP Bocholtz (Gem. Simpelveld)
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Definitief

Adres	Gebruik	m² vvo/ gbo	Waarde / m²	Waarde
Schoolstraat 30	Verzorgingshuis - verd.	4.221	€ 400	€ 1.688.400
	Kelder	310	€ 100	€ 31.000
Kloosterhof 25-107	Aanleunwoningen - verd.	2.776	€ 500	€ 1.388.000
	Kelder	308	€ 100	€ 30.800
Waarde totaal				**€ 3.138.200**
Waarde totaal - afgerond				**€ 3.140.000**

Inbrengwaarde lokatie 4

Project	Rumpenerstraat 72-130, Haydnstraat
Postcode en plaats	6443 CG Brunssum
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Definitief

Adres	Gebruik	m² vvo/ gbo	Waarde / m²/unit	Waarde
Rumpenerstraat 72 - 74	Horeca	825	€ 550	€ 453.750
Rumpenerstraat 72 - 74	Bouwgrond wonen	899	€ 75	€ 67.425
Rumpenerstraat 76	Kantoor	285	€ 825	€ 235.125
Rumpenerstraat 84	Horeca	341	€ 825	€ 281.325
Rumpenerstraat 84	Extra tuingrond	140	€ 50	€ 7.000
Rumpenerstraat 86	Extra tuingrond	113	€ 50	€ 5.650
Rumpenerstraat 88 1	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 88 2	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 88 3	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 88 4	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 90A	Kantoor	40	€ 750	€ 30.000
Rumpenerstraat 90B	Appartement	89	€ 1.540	€ 137.060
Rumpenerstraat 90C	Appartement	44	€ 1.540	€ 67.760
Rumpenerstraat 90D	Appartement	37	€ 1.540	€ 56.980
Rumpenerstraat 92	Bedrijfsruimte	94	€ 675	€ 63.450
Rumpenerstraat 94	Winkelruimte	69	€ 750	€ 51.750
Rumpenerstraat 96y-1	Appartement	108	€ 1.760	€ 190.080
Rumpenerstraat 96	Horeca	89	€ 750	€ 66.750
Rumpenerstraat 96-Y2	Appartement	105	€ 1.760	€ 184.800
Rumpenerstraat 98	Appartement (plan)	312	€ 1.100	€ 343.200
Rumpenerstraat 104 hor	Horeca	405	€ 385	€ 155.925
Rumpenerstraat 104 won	Appartement	65	€ 1.540	€ 100.100
Rumpenerstraat 106	Appartement	89	€ 1.540	€ 137.060
Rumpenerstraat 108A	Winkel	131	€ 350	€ 45.850
Rumpenerstraat 108	Appartement	115	€ 1.540	€ 177.100
Rumpenerstraat 116	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 116	Garagebox	1	€ 20.000	€ 20.000
Rumpenerstraat 120-130	Parkeerterrein	40	€ 5.000	€ 200.000
Haydnstraat	Bouwgrond wonen	2.389	€ 150	€ 358.350
Waarde totaal				**€ 3.576.490**
Waarde totaal - afgerond				**€ 3.580.000**

BIJLAGE 6

Uitneemwaarde lokatie 1

Project	Einderstraat 21, Einderstraat 49 en Eindervoetpad 1
Postcode en plaats	6461 EM Kerkrade
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Parkeren	Parkeren
Programma						
Huur- of koopwoning		Sociale huur	Midddenhuur	Koop	Koop	Koop
Type		Appartement	Appartement	Appartement	Park. terrein	Park. vol. verd.
Aantal		1	1	0	0	1
m2 gbo		70	70	100	25	30
vormfactor		0,70	0,70	0,70	1,00	1,00
m2 bvo		100	100	143	25	30
m2 kavel		0				
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)			**€ 308.000**			**€ 20.000**
per m2 gbo / unit		€ 17.500				€ 20.000
huur / m² gbo per maand			€ 16,5			
huur per maand			€ 1.155			
BAR von			4,5%			
VON-prijs (excl. btw)	21%		€ 254.545			€ 16.529
Stichtingskosten						
Bouwkosten			*€ 185.000*			*€ 33.000*
per m2 bvo / unit			€ 1.850			€ 33.000
Bijkomende kosten	13%		€ 24.050			€ 4.290
per m2 bvo			€ 241			€ 143
Algemene kosten	4%		€ 10.182			€ 661
per m2 bvo			€ 102			€ 22
Winst & Risico	5%		€ 12.727			€ 826
per m2 bvo			€ 127			€ 28
Financieringskosten			€ -			€ 331
Bouwtijd (maanden)			€ 12			€ 12
Bouwrente			5%			5%
Voorverkoop (percentage)			100%			70%
Rente over bouwkosten			€ -			€ 244
Rente over bijk kst, AK, W&R			€ -			€ 87
Bijkomende kosten, totaal			*€ 46.959*			*€ 6.109*
per m2 bvo			€ 470			€ 204
% bijkomende kosten van bouwkosten			€ 0			€ 0
Stichtingskosten (excl. btw)			**€ 231.959**			**€ 39.109**
per m2 bvo			€ 2.320			
Stichtingskosten (incl. btw)	21%		€ 280.671			nvt
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)			€ 27.330			nvt
Grondwaarde (excl btw)			**€ 22.586**			**€ 22.580-**
quote			9%			
Grondwaarde comparatief, excl. BTW		**€ 17.500**	**22.500**			
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 17.500**	**€ 22.586**			**€ 22.580-**
Totaal grondwaarde (excl. btw) - afger.		**€ 18.000**	**€ 23.000**	**€ -**		**€ 23.000-**

Uitneemwaarde lokatie 2

Project	Vincent van Goghplein
Postcode en plaats	6464 CH Kerkrade
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Definitief

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Parkeren	Parkeren
Programma						
Huur- of koopwoning		Sociale huur	Middenhuur	Koop	Koop	Koop
Type		Appartement	Appartement	Appartement	Park. terrein	Park. vol. verd.
Aantal		1	1	1	0	1
m2 gbo		70	70	100	25	30
vormfactor		0,70	0,70	0,75	1,00	1,00
m2 bvo		100	100	133	25	30
m2 kavel		0				
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)			**€ 308.000**	**€ 410.000**		**€ 20.000**
per m2 gbo / unit		€ 17.500		€ 4.100		€ 20.000
huur / m² gbo per maand			€ 16,5			
huur per maand			€ 1.155			
BAR von			4,50%			
VON-prijs (excl. btw)	21%		€ 254.545	€ 338.843		€ 16.529
Stichtingskosten						
Bouwkosten			*€ 185.000*	*€ 246.667*		*€ 28.500*
per m2 bvo / unit			€ 1.850	€ 1.850		€ 28.500
Bijkomende kosten	13%		€ 24.050	€ 32.067		€ 3.705
per m2 bvo			€ 241	€ 241		€ 124
Algemene kosten	4%		€ 10.182	€ 13.554		€ 661
per m2 bvo			€ 102	€ 102		€ 22
Winst & Risico	5%		€ 12.727	€ 16.942		€ 826
per m2 bvo			€ 127	€ 127		€ 28
Financieringskosten			€ -	€ 2.766		€ 289
Bouwtijd (maanden)			€ 12	€ 12		€ 12
Bouwrente			5%	5%		5%
Voorverkoop (percentage)			100%	70%		70%
Rente over bouwkosten			€ -	€ 1.827		€ 211
Rente over bijk kst, AK, W&R			€ -	€ 938		€ 78
Bijkomende kosten, totaal			*€ 46.959*	*€ 65.328*		*€ 5.482*
per m2 bvo			€ 470	€ 490		€ 183
% bijkomende kosten van bouwkosten			€ 0	€ 0		€ 0
Stichtingskosten (excl. btw)			**€ 231.959**	**€ 311.995**		**€ 33.982**
per m2 bvo			€ 2.320	€ 2.340		
Stichtingskosten (incl. btw)	21%		€ 280.671	nvt		nvt
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)			€ 27.330	nvt		nvt
Grondwaarde (excl btw)			**€ 22.586**	**€ 26.848**		**€ 17.453-**
quote			9%	8%		
Grondwaarde comparatief, excl. BTW		**€ 17.500**	**€ 22.500**			
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 17.500**	**€ 22.586**	**€ 26.848**		**€ 17.453-**
Totaal grondwaarde (excl. btw) - afger.		**€ 18.000**	**€ 23.000**	**€ 27.000**		**€ 17.000-**

Uitneemwaarde lokatie 3

Project	Schoolstraat 30 en Kloosterhof 25-107
Postcode en plaats	5361 EP Bocholtz (Gem. Simpelveld)
Dossier	4395.3
Datum	7-10-2025
Peildatum	7-10-2025
Versie	T1d1x
Status	Concept

Residuele grondwaarde		Type woning	Type woning	Type woning	Parkeren	Parkeren
Programma						
Huur- of koopwoning		Sociale huur	Middenhuur	Koop	Koop	Koop
Type		Appartement	Appartement	Appartement	Park. terrein	Park. vol. verd.
Aantal		1	0	0	1	0
m2 gbo		64	70	70	25	30
vormfactor		0,75	0,75	0,75	1,00	1,00
m2 bvo		85	93	93	25	30
m2 kavel		0				
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)					**€ 5.000**	
per m2 gbo / unit		€ 17.500		€ 4.150	€ 5.000	
huur / m² gbo per maand						
huur per maand						
BAR von						
VON-prijs (excl. btw)	21%				€ 4.132	
Stichtingskosten						
Bouwkosten					*€ 3.125*	
per m2 bvo / unit					€ 3.125	
Bijkomende kosten	13%				€ 406	
per m2 bvo					€ 16	
Algemene kosten	4%				€ 165	
per m2 bvo					€ 7	
Winst & Risico	5%				€ 207	
per m2 bvo					€ 8	
Financieringskosten					€ 35	
Bouwtijd (maanden)					€ 12	
Bouwrente					5%	
Voorverkoop (percentage)					70%	
Rente over bouwkosten					€ 23	
Rente over bijk kst, AK, W&R					€ 12	
Bijkomende kosten, totaal					*€ 813*	
per m2 bvo					€ 33	
% bijkomende kosten van bouwkosten					€ 0	
Stichtingskosten (excl. btw)					**€ 3.938**	
per m2 bvo						
Stichtingskosten (incl. btw)	21%				nvt	
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)					nvt	
Grondwaarde (excl btw)					**€ 194**	
quote						
Grondwaarde comparatief, excl. BTW		**€ 17.500**				
Totaal grondwaarde (excl. btw)		**€ 17.500**			**€ 194**	
Totaal grondwaarde (excl. btw) - afger.		**€ 18.000**	**€ -**	**€ -**	**€ 200**	

gemeente Brunssum

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Brunssum

Nr. 539967

24 december 2024

Grondprijzenbrief 2025

SAMENVATTING

Op basis van marktonderzoek en cijfers van het NVM en het CBS zijn de richtgrondprijzen voor 2025 herijkt. In de onderstaande tabel zijn de per 1-1-2025 geldende richtgrondprijzen weergegeven. Het zijn geen 'vaste' prijzen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om gemotiveerd van de prijzen af te wijken. Zie ook de toelichting in de onderstaande paragrafen.

Grondprijsbeleid gemeente Brunssum 2025

Woningbouw	Grondprijzen 2025*	
Projectmatig koop en huur		
Rijwoning	€ 190	p/m2 uitgeefbaar
Twee-onder-één-kap	€ 170	p/m2 uitgeefbaar
Vrijstaand	€ 180	p/m2 uitgeefbaar
Appartement	€ 22.500	p/woning
Vrije kavel – particuliere woningbouw		
t/m 500m2	€ 180	
201-800m2	€ 135	
>800m2	€ 90	
Sociale woningbouw		
Sociale woningbouw	€ 20.000	p/woning
Sociale woningbouw 2e woonlaag	€ 18.000	p/woning
Sociale woningbouw 3e woonlaag	€ 16.000	p/woning
Sociale woningbouw 4e woonlaag	€ 15.000	p/woning
Sociale woningbouw 5e woonlaag en hoger	maatwerk	
Niet woningbouw		
Bedrijventerrein	taxatie	
Maatschappelijk		
Met winstoogmerk	€ 200	p/m2 bvo (altijd maatwerk)
Zonder winstoogmerk	€ 115	p/m2 bvo (altijd maatwerk)
Nutsvoorzieningen	€ 80	
Reststroken	€ 65	p/m2 uitgeefbaar
Overige functies en in specifieke situaties of twijfel	Taxatie	

*Prijzen exclusief btw en kosten koper

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en aanleiding

De Grondprijzenbrief 2025 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2024 – 2028 en wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W.
In deze grondprijzenbrief worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijsbeleid zijn objectiviteit, marktconformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we hanteren.
Er zijn in deze grondprijzenbrief geen significante wijzigingen in grondprijsbepaling ten opzichte van de grondprijzenbrief van vorig jaar.

provincie limburg

De heer J.van Dijk, voorzitter bestuurscommissie
wonen & herstructurering en
De heer P. Bertholet, directeur
Stadsregio Parkstad
Kloosterweg 1
6412 CN HEERLEN

Cluster WL
Uw kenmerk
Ons kenmerk DOC-00833452
Bijlage(n)

Behandeld Marc van der Kubbe
Telefoon +31 6 46 90 19 18
Maastricht 7 oktober 2025
Verzonden 07 OKT. 2025

Onderwerp
Ondersteuningsverklaring in het kader van de aanvraag voor de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zevende tranche

Geacht bestuur,

Er is een grote behoefte aan geschikte woningen in Limburg. Veel woningbouwprojecten zijn echter complex en kennen vaak een lange voorbereidingstijd. Het versnellen en realiseren van goede woningbouwplannen is essentieel voor de leefbaarheid in onze steden, dorpen en kernen.

De gemeenten in Limburg en de Provincie Limburg zetten reeds volop in op het versnellen van de woningbouw. Voor deze versnelling wilt u een beroep doen op de zevende tranche van de Regeling Woningbouwimpuls (Wbi) en heeft u ons verzocht om uw aanvraag te steunen.

Wij steunen uw aanvraag van harte en zijn blij dat u met deze projecten ook bijdraagt aan meer betaalbare woningbouw in de stadsregio Parkstad waarmee de woningmarkt toegankelijk wordt gehouden voor alle doelgroepen.

De locatie van uw projecten is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de provinciale verstedelijkingsstrategie.

Via het Kader 'leefbare steden en Dorpen' én de Woondeal Limburg ondersteunt de Provincie plannen die de economische en sociale structuur van gemeenten verbeteren en
waarbij we samen toewerken naar een gezonde balans op de Limburgse woningmarkt. Uw aanvraag bestaat uit projecten welke een bijdrage hieraan leveren en waarover afgesproken is om deze gezamenlijk te versnellen. We zien dan ook graag dat deze projecten snel van start gaan.

Voor de volledigheid wijzen wij er op dat de provincie het door de gemeente eventueel nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan nog zal dienen te toetsen, daarbij rekening houdend met de provinciale belangen.

Deze ondersteuningsverklaring geven wij af met inachtneming van tussen provincie en gemeenten gemaakte afspraken in het kader van de Woondeal Limburg.

Wij wensen u veel succes met het indienen van de aanvraag.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Zuid
Melkfabriekstraat 11-J
5613 MW Eindhoven
+31 (0)40 265 98 59
ontwikkeling.zuid@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL67 RABO 0265 8667 31
BIC RABONL2U

Gemeente Brunssum
Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
t.a.v. Jolanda van der Schaft
Lindeplein 1
6444 AT BRUNSSUM

Datum 3 oktober 2025	**Behandeld door** Stijn Clerkx	**Telefoonnummer** (040) 265 98 59
Kenmerk BBPDL_2025351_SCI_NE	**Onderwerp** Ondersteuningsverklaring WBI project Entree Rumpenerstraat	**E-mail** Ontwikkeling.zuid@bpd.nl

Geachte mevrouw Van der Schaft,

Afgelopen periode hebben wij samen met de gemeente Brunssum voorbereidingen getroffen voor het project Entree Rumpenerstraat in de gemeente Brunssum. Een project dat voorziet in een gezonde mix van woningproducten en daarmee bijdraagt aan de woningmarkt binnen Brunssum en Parkstad.

We hebben begrepen dat de Stadsregio Parkstad Limburg voornemens is om hiervoor een regionale aanvraag voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) in te dienen.

We erkennen het belang van deze aanvraag en onderschrijven deze ten zeerste, aangezien daarmee geborgd kan blijven dat betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
BPD Ontwikkeling B.V.

ir. J.P.C.M. Leijten MRE
Directeur

Gemeente Brunssum
Lindeplein 1
6444 AT Brunssum
Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
T.a.v. Jolanda van der Schaft

Jongen Projectontwikkeling B.V.
Buitenop 8
6041 LA Roermond

+31 (0)88 186 63 63
info@jpo.nl
jpo.nl

IBAN NL11 INGB 0655 1159 00
BIC INGBNL2A
KVK 51780100
BTW NL850167814B01

Datum: 02 oktober 2025
Kenmerk:
Onderwerp: Ondersteuningsverklaring WBI project Entree Rumpenerstraat

Geachte mevrouw van der Schaft

Afgelopen periode hebben wij samen met de gemeente Brunssum voorbereidingen getroffen voor het project Entree Rumpenerstraat in de gemeente Brunssum. Een project dat voorziet ineen gezonde mix van woningproducten en daarmee bijdraagt aan de woningmarkt binnen Brunssum en Parkstad.

We hebben begrepen, dat de Stadsregio Parkstad Limburg voornemens is om hiervoor een regionale aanvraag voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) in te dienen.

We erkennen het belang van deze aanvraag en onderschrijven deze ten zeerste aangezien daarmee geborgd kan blijven, dat betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
JPO

Nadja van Es
Directeur

Van: Barry Braeken <barrybraeken@wellernet.nl>
Verzonden: maandag 6 oktober 2025 11:52
Aan: Jan Rademaker | Regio Parkstad Limburg <j.rademaker@parkstad-limburg.nl>
Onderwerp: Re: Verzoek steunbetuiging regionale aanvraag 7e ronde Woningbouwimpuls

Beste Jan,

Bij deze geeft Weller aan deze regionale aanvraag van harte en met volle overtuiging te ondersteunen,

Groet,

Barry Braeken

Stichting Weller Wonen

Barry Braeken

Directeur-Bestuurder

+31454048600 +31452099652

Spoorplein 43 6411 NZ Heerlen

barrybraeken@wellernet.nl

Postbus 2 6400 AA Heerlen

www.wellernet.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Is de informatie in dit e-mailbericht niet voor u bedoeld? Wij verzoeken u vriendelijk ons hiervan per reply e-mail of telefonisch op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te verwijderen.
Snel met ons in contact komen? Gebruik dan eens de chat of stuur ons een WhatsApp: 045-4048600. Ook buiten kantooruren (9:00-17:00), we komen er dan de volgende werkdag op terug.

Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Postbus 200
6400 AE Heerlen

Onderwerp: ondersteuningsverklaring WBI project Einderstraat / Van Goghplein Kerkrade

Datum, 7 oktober 2025

Geachte voorzitter wethouder,

Afgelopen periode hebben wij in goed overleg met de gemeente Kerkrade voorbereidingen getroffen voor de nieuwbouwplannen Einderstraat en van Goghplein. De nieuwbouwontwikkeling voorziet in betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De uitbreiding sluit geheel aan bij de opgaven vanuit de Woondeal Limburg en de ambities in uw Regionale Woonvisie 2023-2028.

Wij steunen de regionale aanvraag door de Stadsregio Parkstad Limburg voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls ten zeerste en zijn blij dat u dit project mede op verzoek van de gemeente Kerkrade aandraagt. Met de financiële impuls van het Rijk die u hiermee beoogd te verkrijgen, kunnen wij samen met de gemeente Kerkrade beter borgen, dat de woningmarkt in Kerkrade toegankelijk blijft voor alle doelgroepen.

Met vriendelijke groet,

A.J. Dautzenberg

Bestuurder HEEMwonen



Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Postbus 200
6400 AE Heerlen

Betreft: ondersteuningsverklaring WBI project Schoolstraat - Bocholtz

Simpelveld, 6 oktober 2025

Geachte voorzitter wethouder,

Afgelopen periode hebben wij in goed overleg met de gemeente Simpelveld voorbereidingen getroffen voor het nieuwbouwplan Schoolstraat - Bocholtz. De nieuwbouwontwikkeling voorziet in betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De uitbreiding sluit geheel aan bij de opgaven vanuit de Woondeal Limburg en de ambities in uw Regionale Woonvisie 2023-2028.

Wij steunen de regionale aanvraag door de Stadsregio Parkstad Limburg voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls ten zeerste en zijn blij dat u dit project mede op verzoek van de gemeente Simpelveld aandraagt. Met de financiële impuls van het Rijk die u hiermee beoogd te verkrijgen, kunnen wij samen met de gemeente Simpelveld beter borgen, dat de woningmarkt in de kern Bocholtz toegankelijk blijft voor alle doelgroepen.

Met vriendelijke groet,

Michiel Sluijsmans, directeur-bestuurder

Krijtland Wonen
Pleistraat 13
6369 AJ Simpelveld

telefoon: 088-2025200
e-mail: info@krijtlandwonen.nl
website: www.krijtlandwonen.nl

IBAN: NL84 INGB 0669347299
BIC: INGBNL2A
KVKnr.: 14614646

MeanderGroep

Mensen met aandacht

Stadsregio Parkstad Limburg
T.a.v. Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering
Postbus 200
6400 AE Heerlen

Datum
7 oktober 2025

Telefoonnummer
06-48512929

E-mail
raadvanbestuur@mgzl.nl

Pagina
1

Onderwerp
Ondersteuningsverklaring MeanderGroep inzake
WBI project Schoolstraat / Kloosterhof

Ons kenmerk
2025-134- Ondersteuningsverklaring MGZL inz. WBI project Schoolstraat / Kloosterhof

Geachte voorzitter wethouder van Dijk,

U bent voornemens om een regionale aanvraag in te dienen voor de Stadsregio Parkstad Limburg. Een nieuwbouwontwikkeling op de locatie Schoolstraat/ Kloosterhof voorziet in betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De uitbreiding sluit geheel aan bij de opgaven vanuit de Woondeal Limburg en de ambities in uw Regionale Woonvisie 2023-2028.

Ik steun de regionale aanvraag door de Stadsregio Parkstad Limburg voor de 7e tranche van de Woningbouwimpuls ten zeerste en waardeer dat u dit project mede op verzoek van de gemeente Simpelveld aandraagt. Met de financiële impuls van het Rijk die u hiermee beoogt te verkrijgen, kan tot een herontwikkeling van de locatie Schoolstraat/Kloosterhof gekomen worden. Hierdoor kan beter geborgd worden dat de woningmarkt, ook in de gemeente Simpelveld, toegankelijk blijft voor alle doelgroepen.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

De heer M.F.M. Ehlen MSc
Lid Raad van Bestuur

Toelichting Regionale aanvraag Versnelling woningbouwprojecten Parkstad III

De regionale aanvraag van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg betreft 4 deelprojecten met in totaal de netto toevoeging van 201 woningen, allemaal te kwalificeren als 'betaalbare woningen' conform de wettelijke kaders van de Woningbouwimpuls. Het gaat om de volgende deelprojecten:

1. Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat in de gemeente Brunssum (netto toevoeging 42 woningen)
2. Einderstraat in de gemeente Kerkrade (netto toevoeging 30 woningen)
3. Van Goghplein in de gemeente Kerkrade (netto toevoeging 47 woningen)
4. Schoolstraat/Kloosterhof in de gemeente Simpelveld (netto toevoeging 82 woningen)

TOTAAL OVERZICHT REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA VERSNELLING WONINGBOUWPROJECTEN PARKSTAD III								
Project	Gemeente	Aantal woningen (bruto)	Aantal woningen (netto)	Aantal woningen sociale huur (netto)	Aantal woningen middenhuur (netto)	Aantal woningen betaalbare koop (netto)	Startbouw eerste woningen	Startbouw laatste woningen
Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat	Brunssum	52	42	6	-	36	Q3 2028	Q4 2029
Einderstraat	Kerkrade	32	30	15	15	-	Q3 2028	Q3 2028
Van Goghplein	Kerkrade	47	47	14	14	19	Q1 2028	Q1 2028
Schoolstraat/Kloosterhof	Simpelveld	82	82	82	-	-	Q4 2027	Q2 2028
Totaal		**213**	**201**	**117**	**29**	**55**	**Q4 2027**	**Q3 2028**

Samenhang en (financiële) organisatie

De deelprojecten liggen allemaal in de woonregio Parkstad en vallen onder de verantwoordelijkheid van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering bestaat uit zeven wethouders Wonen/Volkshuisvesting van de Parkstadgemeenten, een bestuurlijk gremium met - op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen - collegebevoegdheden inzake woningbouw en herstructurering. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is belast met de aansturing, coördinatie, monitoring én versnelling van het regionale woningbouw- en herstructureringsprogramma (o.a. Volkshuisvestingsfonds, Startbouwimpuls én de 5e en 6e tranche van de Woningbouwimpuls).

De voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (bestuurlijk) en de programmamanager Wonen en Herstructurering (ambtelijk) van de Stadsregio Parkstad

Limburg zijn verantwoordelijk voor het project ‘versnelling woningbouwprojecten Parkstad III’.

Gemeentelijk wordt elk deelproject aangestuurd door één verantwoordelijk bestuurder (tevens zitting heeft in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering) en een ambtelijk projectleider, die de voortgang aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering rapporteren.

De aanvraag is opgebouwd op basis van vier verschillende gemeentelijke grondexploitaties, ieder met een eigen publiek tekort. De drie colleges van B&W hebben verzocht om hun individuele project(en) op te nemen in de regionale aanvraag en hebben daarmee tevens ingestemd met het aangaan van verplichtingen over en weer die gepaard gaan met de voorwaarden van de regeling (onderlinge afhankelijkheid t.a.v. gevolgen bij het niet nakomen van de resultaatverplichtingen) en hebben onderling dienaangaande nadere afspraken gemaakt.

Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat (gemeente Brunssum)

Het deelproject ‘Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat’ (Brunssum) betreft de transformatie van de historische aanloopstraat – nu gekenmerkt als kleinkorrelige voormalige winkelpanden met bovenwoningen - naar het kernwinkelcentrum van Brunssum naar 52 woningen. Het projectgebied omvat 13, voornamelijk leegstaande en verloederde, commerciële ruimten, met 10 bovenwoningen. De nieuwe gebiedsontwikkeling voorziet in meer groen met aandacht voor klimaatadaptie met een gedifferentieerde woningbouw van betaalbare koopappartementen, starterswoningen, 2^1 kap woningen, vrijstaande woningen en sociale woningbouw. Verder vindt een herinrichting van het openbaar gebied plaats conform nieuw mobiliteitsbeleid. Aansluitend aan het projectgebied ligt een supermarkt die genoodzaakt is uit te breiden om zijn levensvatbaarheid op de lange termijn te kunnen waarborgen (deze retail-ontwikkeling is niet in deze aanvraag meegenomen). De gebiedsontwikkeling is gestart vanuit een samenwerking tussen woningcorporatie Weller, marktpartijen BPD en JPO, gemeente Brunssum en Stadsregio Parkstad Limburg.

Einderstraat (gemeente Kerkrade)

Het deelproject ‘Einderstraat’ (Kerkrade) betreft de transformatie van langdurige (>10 jaar) winkelleegstand in een voormalige aanloopstraat naar het centrum van Kerkrade naar 32 appartementen. Momenteel is een groot deel van de projectlocatie tijdelijk in gebruik door het ‘Martin Buber College’ (VO) en maatschappelijke organisatie ‘Impuls’ (jongerenwerk), deze zijn tot schooljaar 2026-2027 hier gevestigd. Het aanvullende (kleinere) projectgebied betreft een leegstaande winkelruimte met twee verhuurde bovengelegen appartementen. Een groot deel van de projectlocatie is in eigendom van de gemeente Kerkrade. Momenteel worden onderhandelingen gevoerd omtrent de

verwerving van het laatste vastgoedcomplex. Na beschikbaar komen van de gebouwen, kan in de 2e helft van 2027 worden gestart met de sloop en nieuwbouw. Met woningcorporatie HEEMwonen is voor de realisatie van dit project een intentieovereenkomst gesloten. De gemeente sloopt de opstallen en zorgt voor het bouwrijp maken van het projectgebied. Hierna worden de gronden verkocht aan de ontwikkelende partij welke de bouw van de woningen realiseert en het projectgebied woonrijp maakt.

Van Goghplein (gemeente Kerkrade)

In het deelproject 'van Goghplein' (Kerkrade) betreft een nieuwbouwproject van 47 woonappartementen (in 3 woonblokken) in een drietal woningmarktsegmenten: 14 sociale huurwoningen, 14 midden huurwoningen en 19 betaalbare koopappartementen. Het project heeft tot doel om zoveel mogelijk doelgroepen binnen het stadsdeel 'Haanrade' te kunnen laten doorstromen naar een levensloopbestendige woning en/of laten starten op de woningmarkt. De huidige locatie heeft tot ca. 12 jaar geleden dienstgedaan als kleuter- en basisschool en is sinds de sluiting verhuurd aan drie partijen (verenigingen, waaronder de Scouting). Voor twee van de drie huurders/gebruikers is reeds een alternatief gevonden, voor de herhuisvesting van de derde en tevens laatste huurder (Scouting) is de gemeente Kerkrade nog zoekende.

Schoolstraat/Kloosterhof (gemeente Simpelveld)

Het deelproject 'Schoolstraat/Kloosterhof' (Simpelveld) betreft de transformatie (sloop/nieuwbouw) van een voormalig bejaardenhuis (Schoolstraat 30) met 40 verouderde aanleunwoningen (Kloosterhof 73) in de woonkern Bocholtz naar 82 appartementen (in 3 woonblokken). Het voormalig bejaardenhuis staat inmiddels >10 jaar leeg. De eigenaar van de complexen – zorgpartij Meander – onderschrijft de planontwikkeling: uit afstemming met de zorgautoriteit College Sanering blijkt dat indien het complex door een maatschappelijke partner (i.c. gemeente Simpelveld) wordt aangekocht, een uitgebreide vervreemdingsprocedure niet noodzakelijk is. De bouwblokken worden qua massa en vorm afgestemd op het dorpse karakter. De groene buitenruimte moet ontmoeten stimuleren, vereenzaming tegengaan, en de sociale cohesie, het welzijn en de gezondheid van bewoners en inwoners bevorderen. In samenwerking met Krijtland Wonen wordt sociale huur en middenhuursegment aan de landelijke gemeente toegevoegd en met betaalbare woningen wordt gestuurd op de huisvesting van een gezonde mix aan doelgroepen: naast huisvesting voor senioren, wordt ook ingezet op de huisvesting van starters en jonge gezinnen.

De gemeente Simpelveld verwerft de complexen van zorgpartij Meander, om deze vervolgens te slopen en bouwrijpe grond te verkopen aan woningencorporatie Krijtland wonen.

Relatie tot betaalbaarheid en aandeel sociale huur

Door de gemiddeld lage woningprijzen in de regio (de gemiddelde transactieprijs in 2024 in Parkstad betrof circa €290.000 per woning) zijn de nationale 'betaalbaarheidsnormen' afwijkend t.o.v. de situatie in de regio Parkstad. Dit betekent dat het programma van '2/3 betaalbaar' relatief makkelijk behaald wordt.

In het kader van de sociale huuropgave bestaat de bestaande voorraad in de regio Parkstad gemiddeld een aandeel van 30% sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Stedelijke gemeenten, zoals Kerkrade en Brunssum, hebben een hoger aandeel dan landelijke gemeenten, zoals Simpelveld. Een groot deel (82 van de 117) van de sociale huurwoningen in deze aanvraag worden gerealiseerd in de gemeente Simpelveld.

Relatie tot Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is vastgelegd dat er in de periode 2032 – 2032 minimaal 7.500 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is afgesproken dat elke gemeenten toewerkt naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Ook is afgesproken dat minimaal 2/3 van de programmering bestaat uit betaalbare woningen. De projecten dragen bij aan de invulling van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg.

In de regionale en lokale prestatieafspraken worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties over de langjarige betaalbaarheid van de 117 te realiseren sociale huurwoningen en 29 middenhuurwoningen in deze aanvraag.

Relatie tot Woondeal Limburg

In de Woondeal Limburg is afgesproken dat er in de periode 2022 – 2030 in Parkstad Limburg minimaal 6775 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 4.450 betaalbare woningen. De projecten dragen bij aan de afspraken van de Woondeal Limburg.

Relatie tot regionale verstedelijkingsafspraken

De vier deelprojecten zijn getoetst aan de afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (zelfbindend, maar i.s.m. de provincie opgesteld) en maken allen onderdeel uit van de vigerende Regionale woningbouwprogrammering (o.l.v. Stadsregio en getoetst door de provincie). Het zijn allemaal binnenstedelijke locaties. Het belang om dergelijke locaties te transformeren naar woningbouw ligt vast in provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten.

Toelichting op gevraagde bijdrage per woning

In de regio Parkstad gaat de bouw van woningen niet vanzelf. Marktpartijen en woningcorporaties geven aan dat in risico-/ en rendementsberekeningen voor woningbouwprojecten er vaak sprake is van een onrendabele investering, door hoge voorinvesteringen en (te) weinig opbrengend vermogen. Door de gemiddeld lage woningprijzen in de regio (de gemiddelde transactieprijs is circa €290.000), staat de financiële businesscase altijd onder druk. Om woningen in de markt afgezet te krijgen, moet worden aangesloten op de gemiddelde woningprijzen in de bestaande woningmarkt en deze liggen onder de stichtingskosten. Bij verkoop van bouwrijpe grond door gemeenten is de waarde van de grond onvoldoende om de kosten voor bouwrijp en woonrijp maken te dragen. Indien er een privaat initiatief is, dan is er vaak sprake van macro-aftopping, waarbij (een deel van) de toerekenbare kosten voor publieke kosten niet door de ontwikkeling kan worden gedragen. Het is daarom van belang om in gezamenlijkheid te werken aan kwalitatief, haalbare woningbouwprojecten, die ook betekenisvol zijn voor het versterken van de leefbaarheid in de regio.

In eerdere aanvragen voor de Woningbouwimpuls (5^{e} en 6^{e} tranche) had de gevraagde Rijksbijdrage een omvang van respectievelijk 13% en 28% van het publieke tekort. In deze aanvraag is de gevraagde Rijksbijdrage 46% van het publieke tekort, daar gemeenten minder co-financiering (kunnen) leveren.

Toelichting op co-financiering

In de collegebesluiten van de gemeenten Brunssum, Kerkrade en Simpelveld is nieuwe (aanvullende) co-financiering besloten ter hoogte van €5.671.742. Deze is te verdelen in:

- Gemeente Brunssum: €1.384.650,50
- Gemeente Kerkrade: €2.103.640
- Gemeente Simpelveld: € 2.183.487,50

Daarnaast wordt bestaande – reeds vrijgemaakte – gemeentelijke cofinanciering ingebracht door gemeente Brunssum en gemeente Kerkrade. Deze cofinanciering heeft een omvang van €€1.100.110,-

Alle bedragen exclusief btw invullen

aantal betaalbare woningen

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	controle totaal
Einderstraat Kerkrade		32						
Van Goghplein Kerkrade		47						47
RumpenerstraatBrunssum		26	26					52
SchoolstraatBocholtz	64	18						82
	64	123	26	0	0	0	0	213

Algemene uitgangspunten

Jaar start project	2025
Prijspeildatum	1-1-2025
Discontovoet	2,00%

Begroting project in bedragen op prijspeildatum

			30	47	42	82	201	Kosten en Opbrengsten in de tijd
Kosten in euro's	**Totaal bedragen op huidig prijspeil**	**deelproject Toe te passen indexatie**	**1 Einderstraat Kerkrade**	**2 Van Goghplein Kerkrade**	**3 Rumpenerstraat Brunssum**	**4 Schoolstraat Bocholtz**		

								2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	controle totaal	verschil
Verwerving / inbrengwaarde	9.020.000	2,00%	1.520.000	780.000	3.580.000	3.140.000		€ 3.709.151	€ 4.129.046	€ 1.181.803	€ -	€ -	€ -	€ -	9.020.000	-
Standaard sanering en bodemverbetering*	37.500	2,00%		7.500	30.000	-		€ -	€ 22.500	€ 15.000	€ -	€ -	€ -	€ -	37.500	-
Standaard sloopkosten*	2.048.897	2,00%	364.151	287.000	720.000	677.746		€ -	€ 1.324.568	€ 724.329	€ -	€ -	€ -	€ -	2.048.897	-
Kosten tijdelijke exploitatie*	81.250	2,00%		25.000	56.250	-		€ 18.750	€ 43.750	€ 18.750	€ -	€ -	€ -	€ -	81.250	-
Kosten bouwrijp maken*	1.580.382	2,00%	115.290	258.750	450.142	756.200		€ -	€ 896.731	€ 645.221	€ 38.430	€ -	€ -	€ -	1.580.382	-
Kosten woonrijp maken*	1.788.785	2,00%	140.910	316.250	1.331.625	-		€ 50.000	€ 50.000	€ -	€ 100.000	€ 1.562.205	€ 26.580	€ -	1.788.785	-
Plankosten en kosten VTU*	2.003.049	2,00%	333.536	374.217	902.225	393.070		€ 337.524	€ 559.723	€ 559.723	€ 402.495	€ 143.585	€ -	€ -	2.003.049	-
Risico reservering*	474.481	2,00%	123.694	102.436	-	248.351		€ 64.369	€ 244.281	€ 125.026	€ 10.768	€ 30.037	€ -	€ -	474.481	-
Niet-verrekenbare / compensabele BTW*	-	2,00%													-	-
= … Vrije kostenpost 1 = *	-	2,00%													-	-
= … Vrije kostenpost 2 = *	-	2,00%													-	-
Kosten maatregelen m.b.t. infrastructurele ontsluiting/ bereikbaarheid	-	2,00%													-	-
Kosten maatregelen m.b.t. verlaging stikstofdepositie	-	2,00%													-	-
Kosten maatregelen m.b.t. bodemsanering	-	2,00%													-	-
Kosten maatregelen m.b.t. uitplaatsen hinderactiviteiten	1.314.620	2,00%		1.314.620				€ -	€ 657.310	€ 657.310	€ -	€ -	€ -	€ -	1.314.620	-
Kosten maatregelen m.b.t. (her)inrichting openbare ruimte	-	2,00%			-	-									-	-
Totaal kosten op huidig prijspeil	**18.348.964**		**2.597.581**	**3.465.773**	**7.070.242**	**5.215.367**		€ 4.179.794	€ 7.927.909	€ 3.927.161	€ 551.693	€ 1.735.827	€ 26.580	€ -	**18.348.964**	-

Opbrengsten in euro's	**Totaal bedragen op huidig prijspeil**	**Toe te passen indexatie**	**Einderstraat Kerkrade**	**Van Goghplein Kerkrade**	**Rumpenerstraat Brunssum**	**Schoolstraat Bocholtz**

							2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	controle totaal	verschil
Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond (onderbouwd in tabblad 3.1.d)	3.411.400	2,00%	-80.000	764.000	1.235.000	1.492.400	€ -	€ -	€ 1.974.020	€ 1.437.380	€ -	€ -	€ -	3.411.400	-
Kostenverhaal (onderbouwd in tabblad 3.1.e)	-	2,00%					€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	-	-
Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls	2.476.490	2,00%	459.000	-	2.017.490	-	€ 2.476.490	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2.476.490	-
Tijdelijke exploitatie	140.080	2,00%	140.080		-	-	€ 46.693	€ 46.693	€ 46.693	€ -	€ -	€ -	€ -	140.080	-
	-	2,00%												-	-
= … Vrije opbrengstenpost 2 =	-	2,00%												-	-
Totaal opbrengsten op huidig prijspeil	**6.027.970**		**519.080**	**764.000**	**3.252.490**	**1.492.400**	€ 2.523.183	€ 46.693	€ 2.020.713	€ 1.437.380	€ -	€ -	€ -	**6.027.970**	-

			Einderstraat Kerk	Van Goghplein Ke	RumpenerstraatBr	SchoolstraatBocholtz
Kasstroom project op huidig prijspeil in euro's	**-12.320.994**		-2.078.501	-2.701.773	-3.817.752	-3.722.967
Kasstroom project inclusief inflatie in euro's						

Publiek tekort is contante waarde netto kasstroom op prijspeil

Gemeentelijke bijdragen en subsidies	6.771.852	-	1.154.001	1.350.886	2.405.481	1.861.484
Bijdragen en subsidies overige overheden	-	-	-			
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls 45%	-5.549.142	-	**-924.501**	**-1.350.886**	**-1.412.271**	**-1.861.484**
€ -27.608			nominaal	nominaal	nominaal	nominaal
			€ -30.817	€ -28.742	€ -33.625	€ -22.701

<u>Op te vragen documenten:</u>

Algemeen

- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (medio 2023)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
- Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023
- Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg
- Rapportage Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2024-2034
- Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024 – 2028
- Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg per 1 mei 2021
- Besluit Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering regionale aanvraag WBI 6 oktober 2026
- Onderliggende specificatie van de GREX WBI 7^{e} tranche regionale aanvraag Parkstad

Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat

- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg – Lokale Woonvisie Brunssum 2023-2028
- Koerskompas Brunssum
- Startnotitie gebiedsaanpak Entree Rumpenerstraat & Componistenwijk
- Uitvoeringsprogramma college van burgemeester en wethouders Brunssum 2022-2026
- Begroting 2025
- Collegebesluit 7 oktober inzake subsidieaanvraag WBI

Van Goghplein

- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg – Lokale Woonvisie gemeente Kerkrade
- 2023 – 2028 inclusief uitvoeringsprogramma
- Intentieovereenkomst woningcorporatie HEEMwonen mei 2025
- Concept Grex Vincent van Goghplein
- Collegebesluit 7 oktober 2025 inzake subsidieaanvraag WBI 7
- Studie herontwikkeling Vincent van Goghplein Haanrade door Arteks van Royen Architecten

Einderstraat

- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg – Lokale Woonvisie gemeente Kerkrade
- 2023 – 2028 inclusief uitvoeringsprogramma
- Intentieovereenkomst woningcorporatie HEEMwonen juni 2024
- Collegebesluit 7 oktober 2025 inzake subsidieaanvraag WBI 7
- Concept Grex Einderstraat
- Visie & aanvalsplan Kerkrade Centrum

Schoolstraat/Kloosterhof Bocholtz

- Regionale Woonvisie Parkstad Limburg – Lokale Woonvisie gemeente Simpelveld 2023 -2028
- Meerjarige Prestatieafspraken Simpelveld 2024 – 2028
- Rapportage project Schoolstraat/Kloosterhof Wiebenga Consultants 10 december 2024
- Ingediende aanvraag Volkshuisvestingsfonds 30 september 2024
- Collegebesluit 7 oktober 2025

Vragen SP Kerkrade GEZ 2026-02-02

Bespreekstukken.

7.2 Ontwerpbesluit Woningbouwimpuls WBI 7e tranche.

1. Worden de sociale huren echt laag gehouden (huurtoeslag-vriendelijk), of gaan ze vooral richting de maximale sociale huurgrens?" wat met name ook belangrijk is voor senioren met enkel AOW en klein aanvullend pensioen.
Er zal een mix aan sociale huur in de diverse betaalbaarheidsklassen en midden huur worden gerealiseerd. Bij het nieuwbouwplan aan het Vincent van Goghplein zal één van de drie woonblokken betaalbare koopappartementen zijn. Zo zorgen we ervoor dat een breed publiek toegang krijgt tot nieuwbouw woningen in Kerkrade.

2. Hoe zorgt u dat die betaalbare koopwoningen niet meteen worden doorverkocht met winst? Komt er zelfbewoningsplicht/anti-speculatie?
In de nog te sluiten anterieure c.q. realisatieovereenkomst met de woningcorporatie zullen o.a. bepalingen worden opgenomen voor welke marktsegmenten de nieuwe woningen op de markt aangeboden dienen te worden en de duur van 10-15 jaar beschikbaarheid in het marktsegment.

3. U noemt levensloopbestendige woningen. Hoeveel van de woningen worden daadwerkelijk levensloopbestendig/seniorgeschikt opgeleverd, en hoe is dát verdeeld over sociale huur, middenhuur en koop v.w.b Van Goghplein en Einderstraat?
Zoals het initiatiefplan thans voor ligt, zullen alle woningen met lift toegankelijk en gelijkvloers zijn en hiermee levensloopbestendig worden uitgevoerd. Let wel, dit betekent niet automatisch dat het specifieke zorgwoningen en/of senioren woningen zijn. De woningen zijn voor een brede doelgroep, waaronder ook starters en vitale bewoners geschikt.

De exacte marktsegmentering van de woningen is momenteel nog niet bekend. Als basis uitgangpunt bij het plan Vincent van Goghplein is de regel 30-40-30 gehanteerd, zijnde respectievelijk sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop.

Het plan Einderstraat omvat uitsluitende huurwoningen in het segment sociaal en middenhuur. De verdeling is thans nog niet gemaakt.

4. Wanneer krijgen we de echte financiële onderbouwing (grex)?
Zoals aangegeven in de stukken is het streven de complete grondexploitaties van de plannen in Q3 2026 aan de gemeenteraad voor te leggen.

5. Het is één regionale aanvraag. Als één project in Parkstad achterloopt of minder woningen oplevert: kan dat gevolgen hebben voor de subsidie of verantwoording voor Kerkrade?
De constatering is juist. Als bijvoorbeeld minder woningen worden gerealiseerd binnen de termijn van 10 jaar of het publieke tekort is lager dan vermeld in de subsidieaanvraag, dan betekent dat er een herberekening plaatst gaat vinden en de bijdrage wordt aangepast. Dit betekent ook dat er minder cofinanciering (immers 50%) beschikbaar hoeft te worden gesteld door de gemeente.

6. Wie is verantwoordelijk voor de verantwoording richting het Rijk, en hoe voorkomen we gedoe/terugvordering door fouten of te late informatie?"
De aanvraag voor de 7e tranche Woningbouwimpuls is gedaan door de Stadsregio Parkstad Limburg, Zij zijn primair de schakel tussen Rijk en gemeente en zorgen voor de verantwoording, doorgeven van mutaties etc. naar het Rijk. De WBI-subsidie voorwaarden vermeld in de beschikking aan de Stadsregio worden voor elk deelproject afzonderlijk één op één doorgelegd aan de betreffende gemeente.

Technische vragen

Datum: 3 februari 2026
Commissie: Grondgebied & Economische Zaken 4 februari 2026

Onderwerp: agendapunt 7.2 Woningbouwimpuls WBI 7e tranche

Met excuses voor de late vraagstelling ontvangen wij graag antwoord op de onderstaande vraag.

1. Welk segment woningen worden op de Kerkraadse locaties gebouwd? Graag per locatie verdelen per segment in stuks of %.

Er zal een mix aan sociale huur in de diverse betaalbaarheidsklassen, midden huur en betaalbare koop worden gerealiseerd. De exacte marktsegmentering van de woningen is momenteel nog niet bekend. Als basis uitgangpunt bij het plan Vincent van Goghplein is de regel 30-40-30 gehanteerd, zijnde respectievelijk sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop.
Zo zorgen we ervoor dat een breed publiek toegang krijgt tot nieuwbouw woningen in Kerkrade.

Bij het nieuwbouwplan aan het Vincent van Goghplein zal één van de drie woonblokken betaalbare koopappartementen zijn, één woonblok sociale huurappartementen en een blok middenhuur appartementen. De totaal 47 woningen zijn in de aanvraag opgedeeld in 19 koop, 14 middenhuur en 14 sociale huurwoningen.

Het plan Einderstraat omvat uitsluitende 32 huurwoningen in het segment sociaal en middenhuur. De exacte verdeling van betaalbaarheidsklassen is thans nog niet gemaakt en mede afhankelijk van het definitieve ontwerp. Dit project dient in breder verband te worden gezien met de diverse nieuwbouwontwikkelingen in het centrum waaronder de 60 koopappartementen in het nabij gelegen plangebied d'r Pool.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fractie CDA Kerkrade

Mark Meijer
mark.meijer@gemeenteraadkerkrade.nl
06-111190371

Roger Hoofs
roger.hoofs@gemeenteraadkerkrade.nl
06-21517561

Behandelbrief

Registratienummer: 26it00122

Het Presidium van de gemeente Kerkrade, handelend met mandaat van de gemeenteraad – ex artikel 3a lid 1 van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raadcommissies ter voorbereiding van de vergaderingen van de raad der gemeente Kerkrade – stelt de hieronder gekozen commissie(s) voor om in de openbaarheid te doen behandelen, het onderwerp:

Onderwerp:

Vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 ter implementatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Algemene informatie

Dit onderwerp is toegekend aan de commissie:

Grondgebied en Economische Zaken

Te behandelen d.d.:

4 februari 2026

Aanleiding / toelichting

Op 17 december 2025 heeft u ingestemd met het indienen van een aanvraag inzake de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Deze aanvraag is inmiddels ingediend en ter uitvoering van deze aanvraag verzoeken wij uw gemeenteraad de huisvestingsverordening te behandelen teneinde een formele grondslag te creëren om de instrumenten van de Wbmgp in de praktijk toe te passen.

Kader / afbakening

De besluitvorming betreft het vaststellen van de huisvestingsverordening.

Wijze van behandelen

Doel:

Ter besluitvorming door de Raad

Aard van het onderwerp:

Eigen/ nieuw beleid

Vorm:

Schriftelijke stukken: Reeds toegezonden

Mondelinge toelichting: Ja

Tijdsduur minuten

Presentatie: Ja

Tijdsduur minuten

Anders, namelijk:

Tijdsduur minuten

Bestuurlijke verantwoordelijke(n)

Wethouder Geers

Ambtenaren en externen

Aanwezig zullen zijn:

Externen:
N.v.t.

Ambtenaren:
Mw. mr. T.R.A. Kleinstra, jurist, afdeling Algemene en juridische zaken

Bijlage(n)

1) Aanbiedingsbrief gemeenteraad
2) Ontwerpbesluit gemeenteraad
3) Nota van toelichting gemeenteraad
   Met de bijlagen:
   Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Gemeente kerkrade Afdeling Griffie
Telefoon 045-5676767
Email gemeentehuis@kerkrade.nl
Postadres 600 6460 AP Kerkrade
Bezoekadres Markt 1 6461 EB Kerkrade

Agendapunt nr.:

Registratienummer: 26it00124

Kerkrade, 8 januari 2026

Domein: Bestuur

Aanbiedingsbrief aan de raad.

Nr.: 26it00124

Hierbij bieden wij u ter overweging en beslissing een ontwerpbesluit, nr. 26Rb006, inzake het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 aan.

In de nota van toelichting, nr. 26Tl005, die het ontwerpbesluit vergezelt, zijn de overwegingen en nadere gronden aangegeven waarop het ontwerpbesluit berust.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

Ontwerpbesluit

Nr.: 26Rb006

De raad van de gemeente Kerkrade;

overwegende,
- dat op 17 december 2025 is ingestemd met het verzoek om 6 buurten en 17 straten/complexen binnen de gemeente aan te wijzen voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)
- dat voor de uitvoering van de Wbmgp het noodzakelijk is dat de bepalingen uit de Wbmgp worden verankerd in een huisvestingsverordening

kennis genomen hebbende van,
- de nota van toelichting, nr. 26Tl005, behorende bij dit besluit;
- de beraadslagingen in de commissie Grondgebied en Economische Zaken d.d. 4 februari 2026

gelet op,
- programma: o.a. Sociaal Veilig; (B)OOST
- gemeentelijk/regionaal beleidskader: : o.a. Omgevingsvisie Kerkrade; Regionale woonvisie Parkstad Limburg en lokale woonvisie gemeente Kerkrade; Paraplubestemmingsplan Stedelijk gebied gemeente Kerkrade
- wetsartikel: artikel 4 Huisvestingswet 2014, artikelen 8,9 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, artikel 149 en 149a Gemeentewet

besluit:

Over te gaan tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering d.d. 25 februari 2026.

De voorzitter van de raad, **De griffier,**

dr. T.P. Dassen-Housen. mr. drs. D.G.M.G. Franssen.

Documentnummer: 26Rb006

Nota van toelichting

Kerkrade, 8 januari 2026

Nummer: 26Tl005

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb006

Onderwerp

Vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 (inbedding aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)

Beslispunten

Vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Inleiding

Op 17 december 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verzoek om 6 buurten en 17 straten/complexen binnen de gemeente aan te wijzen voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Om de wet daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het echter noodzakelijk dat de bepalingen uit de Wbmgp worden verankerd in een Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening biedt de juridische basis voor de toepassing van de bepalingen uit de Wbmgp.

Nu de gemeente Kerkrade nog niet beschikt over een huisvestingsverordening wordt daarom voorgesteld de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 vast te stellen. De inhoud van deze huisvestingsverordening beoogt uitvoering te geven aan de maatregelen van de Wbmgp en is in lijn met de inhoud van de ingediende aanvraag.

In grote lijnen zorgt de huisvestingsverordening voor een vergunningplicht om te kunnen wonen in een huurwoning in kwetsbare aangewezen gebieden. Om in aanmerking te komen voor zo'n huurvergunning moet voldaan worden aan de selectiecriteria.

Voor een succesvolle uitvoering van de Wbmgp is echter meer nodig dan alleen de vertaling naar een verordening. Naast deze verordening is het maken van goede afspraken omtrent de samenwerking met de betrokken partners noodzakelijk. Om hierin te voorzien wordt een convenant opgesteld, waarin de praktische afspraken en verantwoordelijkheden van alle partijen worden vastgelegd.

Doelstelling

Het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 heeft als doel toepassing te geven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp).

Argumenten

De verordening is noodzakelijk voor de uitvoering van de Wbmgp.
Om de Wbmgp daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat de bepalingen uit deze wet worden opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026. Zonder deze juridische inbedding ontbreekt de formele grondslag om de instrumenten van de Wbmgp in de praktijk toe te passen. De voorgestelde vaststelling van de verordening vormt daarmee een essentiële voorwaarde voor uitvoering van het raadsbesluit van 17 december 2025.

De verordening implementeert de maatregelen uit de Wbmgp op vergelijkbare manier als de gemeente Heerlen.
De inhoud van de verordening sluit in zeer grote mate aan bij de inhoud van de Huisvestingsverordening Heerlen 2026 wat betreft de maatregelen uit de Wbmgp. Een vergelijkbare implementatie van de maatregelen zorgt voor een zo eenduidig mogelijke uitvoering. Dit biedt duidelijkheid aan inwoners die over gemeentegrenzen heen verhuizen. Daarnaast zorgt een vergelijkbare werkwijze voor duidelijkheid in de samenwerking met partners zoals politie en corporaties.

De verordening ondersteunt doelstellingen op leefbaarheid, veiligheid en stabiliteit.
De verordening biedt de mogelijkheid om te sturen op de instroom van nieuwe inwoners. De implementatie van artikel 8 (selectie op basis van de aard van het inkomen) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden de toewijzing van huurwoningen te baseren op de aard van het inkomen. Dit heeft tot doel de concentratie van het aantal en aandeel van financieel kwetsbare bewoners te verminderen en zo de sociaal-economische structuur van de buurt te versterken en het draagvermogen van de wijk te vergroten. De implementatie van artikel 9 (voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken) van de Wbmgp heeft tot doel te sturen op evenwichtige en draagkrachtige woonwijken. Door toepassing van artikel 9 kunnen woningzoekenden met bepaalde kenmerken een bevoordeelde positie geven bij het verkrijgen van een huurwoning teneinde meer gemengde, leefbare wijken te creëren door een gemengde samenstelling van achtergronden en inkomens te bevorderen. De implementatie van artikel 10 (selectie ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen door bij de toewijzing rekening te houden met een verleden van (woon)overlast en/of crimineel gedrag. In combinatie met andere maatregelen draagt dit bij aan het leef- en woonklimaat in de aangewezen kwetsbare buurten.

Kanttekeningen

Risico's en bezwaren:
De Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 is de juridische inbedding voor de instrumenten van de Wbmgp. Met name bij de uitvoering zijn er enkele risico's en bezwaren:

- Juridisch risico: er bestaat een kans dat geweigerde huisvestingsvergunningen leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures.
- Maatschappelijk risico: naast positieve aspecten van de wet kunnen er ook wel eens kritische geluiden zijn.
- Uitvoeringsrisico: Voor de uitvoering wordt een implementatieplan opgesteld, waarin praktische zaken worden uitgewerkt rondom de implementatie. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over inrichten van ICT-systemen, opstellen van werkprocessen, afstemming met politie, afstemming met corporaties, instructies voor KCC en Burgerplein, delen van gegevens/informatie tussen afdelingen en partijen en voorbereiding van vergunningverlening en toezicht en handhaving. Middels het

implementatieplan proberen we zo zorgvuldig mogelijk de gemeentelijke organisatie in te richten. Tot nu toe heeft niemand ervaring met het werken met de Wbmgp. Hoewel vooraf bepaalde verwachtingen en plannen zijn opgesteld, kan de uitvoering in de praktijk anders verlopen. De afhankelijkheid van partners brengt tevens risico's op vertraging met zich mee.

Aandachtspunten:

- Het vaststellen van een huisvestingsverordening kan op basis van artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 voor een periode van vier jaren. De maatregelen uit de Wbmgp kunnen daarna maximaal vier keer vier jaar verlengd worden. Monitoring is dus van groot belang om te kunnen bepalen of de aanvraag en daarmee ook de maatregelen in de huisvestingsverordening verlengd kan worden.
- Het is van belang dat de gemeentelijke organisatie hier op wordt ingericht en dat er voldoende capaciteit en middelen zijn.
- Toezicht en handhaving is cruciaal voor een succesvol slagen en goede monitoring.
- Na invoering van de wet, kan het een tijd duren voordat resultaten zichtbaar worden.
- De huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 ter implementatie van de Wbmgp lost niet alle problemen in de aangewezen buurten op. Voor sommige problemen is ander instrumentarium geschikter. Soms is dat handhaven op basis van het omgevingsplan, soms is dat een gedragsaanwijzing. Het instrumentenkoffer van Kerkrade is groot genoeg om de juiste maatregelen in te zetten.

Financiën

De noodzakelijkheid van deze middelen is opgenomen in de begroting 2026 en is op 12 november 2025 door de gemeenteraad behandeld.

De vaststelling van de huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 ter implementatie van de Wbmgp is uiteraard alleen van toegevoegde waarde als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd én gehandhaafd wordt. Daarvoor is aanvullende uitvoeringskracht nodig want de gemeentelijke organisatie is daar nog niet voldoende op ingericht. Een eerste inschatting van de benodigde functies zijn als volgt:

- Procesondersteuner (administratief verwerken van aanvragen en verleende vergunningen)
- Casemanager Vergunningen
- Toezichthouders
- Juridisch handhaver

In totaal is er jaarlijks een bedrag van minimaal €250.000,- nodig voor de periode 2026-2030 om deze uitvoeringskracht op een basisniveau te organiseren. Dit is reeds in de gemeentelijke begroting opgenomen. Dit basisniveau is wel kwetsbaar en bij het vertrek van personeel of langdurige uitval en ziekte.
Ook evaluatie, monitoring en beleidsontwikkeling/-bijstelling vraagt continue extra capaciteit en zal bij monitoring en evaluatie worden meegenomen. Indien hiervoor extra middelen nodig zijn volgen voor zover nodig aanvullende voorstellen. In het implementatieplan volgt een nadere uitwerking.

Communicatie

De afdeling Communicatie en Marketing is betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van de implementatie van de wet. Ter ondersteuning hiervan wordt een communicatieplan opgesteld, waarin de verschillende communicatiemomenten en doelgroepen worden uitgewerkt.

Burgerparticipatie

Op grond van artikel 3 lid 4 onder d (naar aanleiding van een formele aanvraag waarvoor een wettelijke beslistermijn geldt) en i (als de uitvoering van een beleidsvoornemen dermate spoedeisend is dat participatie niet kan worden afgewacht) van de Participatieverordening Gemeente Kerkrade 2023 heeft er geen participatie plaatsgevonden.

Uitvoering

Met de uitvoering van de wet zal in het 3e kwartaal (streven 1 juli) van 2026 worden gestart. Er is reeds gestart met een implementatieplan. Het gaat erom hoe de gemeente praktische uitvoering geeft aan de invoering van deze wet. Samen met gemeenten Heerlen en Brunssum willen we proberen zoveel mogelijk dezelfde regels en aanpak aan te houden. Ook de woningcorporaties willen hun uitvoeringsaanpak hetzelfde oppakken. Het gaat om een goede regionale uniformiteit bij alle betrokken. Het implementatieplan is een bevoegdheid van het college.

Evaluatie

Na de inwerkingtreding van de wet is de gemeente gehouden de uitvoering te evalueren en te monitoren. In hoofdstuk 10 van de aanvraag is nader uitgewerkt op welke manier de gemeente invulling geeft aan de verplichting tot evaluatie en monitoring.
In het implementatieplan zal dit nader uitgewerkt worden en ook omschreven worden hoe de gemeenteraad betrokken wordt. Thans wordt gedacht aan een jaarlijks evaluatiemoment dat ter kennisgeving aan de raad wordt voorgelegd.

Gezondheid en Vitaliteit

Met inzet van deze wet wordt gewerkt aan verbeteren van de leefbaarheid in Kerkrade. Op de langere termijn wordt verwacht dat een veiligere en leefbaardere stad een positief effect zal hebben op de gezondheid en vitaliteit van de inwoners.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Intitulé
Besluit van de raad van de gemeente Kerkrade tot vaststelling van de huisvestingsverordening van de gemeente Kerkrade 2026 (Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026)

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026 en nummer 26n00040;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, in samenhang met de artikelen 1, 8, 9 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, en op de artikelen 149 en 149a van de Gemeentewet;

gezien de aanwijzing van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van DATUM;

gezien het advies van de commissie Grondgebied en Economische zaken;

besluit vast te stellen de volgende verordening:
Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen
Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. bereidverklaring: schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat deze bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;
b. blijf-van-mijn-lijfhuis: een door of namens de gemeente erkende, beveiligde opvangvoorziening die is bestemd voor personen (en eventueel hun minderjarige kinderen) die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld, eergerelateerd geweld of bedreiging, en die om redenen van veiligheid of bescherming tijdelijk niet in hun eigen woonomgeving kunnen verblijven;
c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;
d. directe bemiddeling: rechtstreeks te huur aanbieden van een woning aan een woningzoekende door een woningcorporatie, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument;
e. eigenaar: (voor zover niet anders is bepaald) de eigenaar volgens het kadastraal register die bovendien juridisch en economisch bevoegd is tot het in gebruik geven van het kadastraal object. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de zakelijk gerechtigde;
f. herhuisvester: een huishouden reeds woonachtig in een woning van een toegelaten instelling binnen de aangewezen gebieden vóór ingang van deze verordening, die de woning van een toegelaten instelling dient te verlaten vanwege herstructurering;
g. huishouden: één persoon die een woning bewoont; of twee of meerdere personen die een woning bewonen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, niet zijnde kamerverhuur;

h. inwoning: bewoning van een deel van een zelfstandige woonruimte die blijkens de Basisregistratie Personen voorafgaand aan de bewoning door de inwonende(n) reeds door een ander huishouden als hoofdverblijf in gebruik is genomen;
i. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
j. particuliere verhuurder: verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling;
k. statushouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet;
l. student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland of StädteRegion Aachen;
m. toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
n. verhuurder: degene die woonruimte in gebruik geeft of wenst te geven;
o. wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
p. woningmarktregio: de Regio Parkstad Limburg;
q. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Kerkrade;
r. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Hoofdstuk 2: Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Artikel 2. Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen die in gebruik worden genomen of gegeven binnen het gebied zoals omschreven in bijlage I van deze verordening.

Artikel 3. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. Het is verboden een in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.
3. De verboden van dit artikel gelden niet voor woonruimte die valt onder de definitie van een blijf-van-mijn-lijfhuis.
4. De verboden van dit artikel gelden niet voor woonruimte die in gebruik wordt gegeven of genomen door herhuisvesters als bedoeld in artikel 1.

Artikel 4. Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt door of namens een woningzoekend huishouden die een woonruimte in gebruik wil nemen ingediend bij het college via het vastgestelde formulier en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
    a. de datum van de aanvraag;
    b. voor- en achternaam, geboortedatum en -plaats, adres, woonplaats, en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig

verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000 van de aanvrager en de personen van 16 jaar en ouder die met de aanvrager de woning willen betrekken;

c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
d. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. een bereidverklaring van of namens de eigenaar van de woonruimte, waarin staat dat deze bereid is de woonruimte vanaf een bepaalde datum in gebruik te geven aan de aanvrager van de vergunning;
f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
g. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
h. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is.

2. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag;
3. Het college kan de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met vier weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager;
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. het adres of de kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. de personalia en het BSN-nummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;
    c. de personalia en de BSN-nummers van de medebewoners;
    d. de gegevens van de verhuurder.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument nog niet aangewezen is wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk algemeen bekend nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
    c. de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 6, 7 en 8.
3. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.
4. Het college kan voor de aanwijzing van het aanbodinstrument in het eerste lid onderscheid maken tussen woonruimten van toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de wet en woonruimten van particuliere verhuurders.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden, indien het huisvesting betreft van een woningzoekende voor wie geldt dat het naar het oordeel van het college niet doelmatig is om deze via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken.

Artikel 6. Inkomen

1. De aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de woningmarktregio, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien deze beschikt over:
    a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
    b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
    c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
    d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
    e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of,
    f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a of b genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

Artikel 7. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Onverminderd de criteria van dit hoofdstuk komt een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte gelegen in een gebied als bedoeld in bijlage I met voorrang in aanmerking voor vergunningverlening indien deze werkzaam is in één van de volgende maatschappelijke sectoren:
    a. zorg;
    b. onderwijs;
    c. openbare orde en veiligheid;
    d. transport en logistiek;
    e. techniek en informatie- en communicatietechnologie;
    f. jeugdzorg en maatschappelijke dienstverlening;
    g. openbaar bestuur;
    h. industrie.

2. De aanvrager, bedoeld in het eerste lid, overlegt – onverminderd de gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4 – een arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring waaruit blijkt dat deze werkzaam is in één van de in het eerste lid genoemde sectoren.

Artikel 8. Onderzoek op basis van politiegegevens

1. De aanvrager komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het complex, de straat of het gebied waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.

3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
    a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
        i. Geluid of trillingen;
        ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
        iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
        iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
    b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
    c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
    d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
    e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
    f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
    g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
    h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
    i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Het college kan bij overtreding van deze voorschriften een bestuurlijke boete opleggen of met behulp van bestuursdwang de overtreding (laten) beëindigen.

Artikel 9. Weigering van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
    a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
    b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
    c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in dit hoofdstuk.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
    a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 5 van deze verordening heeft plaatsgevonden;
    b. voor de woonruimte reeds een huisvestingsvergunning van kracht is;
    c. de woonruimte niet in overeenstemming is met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Kerkrade.

Artikel 10. Intrekken of vervallen van de vergunning

1. De huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken indien:
   a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
   b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt;
   c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
   d. de vergunninghouder dit verzoekt.
2. De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
   a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, of
   b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

Hoofdstuk 3. Overige bepalingen

Artikel 11 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3 en 8, vijfde lid kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik nemen of huren als bedoeld in artikel 3, of het niet naleven van de voorschriften als bedoeld in artikel 8, vijfde lid: € 410,--.
3. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik geven of verhuren als bedoeld in artikel 3:
   a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 3.000,--;
   b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
   c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 12.000,--.

Artikel 12. Hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 13. Nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 14. Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2026.
2. Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van 25 februari 2026.

de griffier,	de voorzitter,
mr. drs. D.G.M.G. Franssen	dr. T.P. Dassen-Housen

Bijlage I. Aangewezen buurten en straten als bedoeld in hoofdstuk 2
In de volgende gebieden is hoofdstuk 2 van deze verordening van toepassing .

Artikel 1 CBS-buurten:

- Heilust
- Kaalheide
- Bleijerheide
- Erenstein
- Rolduckerveld
- Nulland

Artikel 2 Straten, gelegen in andere buurten dan artikel 1

Buurt Heilust: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	Straat	Nummers
6466 HC	Akerstraat	65 - 91
6466 HD	Akerstraat	93 - 149
6466 HE	Akerstraat	129 - 157
6466 HG	Akerstraat	159 - 193
6466 HK	Akerstraat	68
6466 HM	Akerstraat	92 - 118
6466 HP	Akerstraat	162 - 174
6466 SV	Anemonenstraat	1 - 23
6466 SZ	Anemonenstraat	16 - 18
6466 VT	Aster	3 – 14
6466 TL	Chrysantstraat	1 - 39
6466 EP	Coumansstraat	1 - 24
6466 TH	Crocusstraat	1 - 32
6466 TJ	Geraniumstraat	1 - 3
6466 TK	Geraniumstraat	2 - 42
6466 TM	Gladiolenstraat	1 - 1
6466 TR	Gladiolenstraat	143 - 149
6466 TS	Gladiolenstraat	151 - 179
6466 TT	Gladiolenstraat	40 - 52
6466 TZ	Gladiolenstraat	2 - 216
6466 CE	Heiluststraat	1 - 77
6466 CG	Heiluststraat	51 - 75
6466 CH	Heiluststraat	2 - 48
6466 CJ	Heiluststraat	50 - 108
6466 EM	Holzbroekstraat	1 - 25
6466 RW	Hyacintstraat	7 - 55

Postcode	Straat	Nummers
6466 RX	Hyacintstraat	4 - 30
6466 RZ	Hyacintstraat	32 - 60
6466 ST	Jasmijnstraat	1 - 8
6466 AE	Kaalheidersteenweg	193 - 349
6466 AE	Kaalheidersteenweg	134 – 172
6466 BP	Kampstraat	3 - 33
6466 BR	Kampstraat	35 - 81
6466 BS	Kampstraat	83 - 103
6466 BT	Kampstraat	137 - 177
6466 BV	Kampstraat	6 - 38
6466 BW	Kampstraat	48 - 114
6466 BX	Kampstraat	124 - 176
6466 BE	Kasperenstraat	45 - 79
6466 BG	Kasperenstraat	81 - 107
6466 BH	Kasperenstraat	121 - 181
6466 BM	Kasperenstraat	78 - 128
6466 EA	Kleingraverstraat	7 - 57
6466 EB	Kleingraverstraat	63 - 123
6466 EG	Kleingraverstraat	36 - 62
6466 EH	Kleingraverstraat	64 - 98
6466 EJ	Kleingraverstraat	100 - 124
6466 VP	Lavendel	6 – 17
6466 SB	Lupinestraat	1 - 37
6466 SC	Lupinestraat	83 - 103
6466 SE	Lupinestraat	109 - 131
6466 SG	Lupinestraat	133 - 177
6466 SH	Lupinestraat	2 - 34
6466 SK	Lupinestraat	78 - 124
6466 SL	Lupinestraat	126 - 156
6466 SM	Lupinestraat	140 - 198
6466 RT	Narcisstraat	1 - 45
6466 RV	Narcisstraat	2 - 38
6466 CA	Ons Limburgstraat	5 - 61
6466 CB	Ons Limburgstraat	67 - 85
6466 CC	Ons Limburgstraat	2 - 60
6466 CD	Ons Limburgstraat	62 - 86
6466 ER	Oude Heilust	2 - 40
6466 ES	Oude Heilust	1 - 17

Postcode	Straat	Nummers
6466 VN	Papaverplein	110 - 121
6466 CW	Pastoor Vaessenstraat	1 - 47
6466 CK	Romeinenstraat	1 - 27
6466 CL	Romeinenstraat	41 - 85
6466 CM	Romeinenstraat	2 - 28
6466 CN	Romeinenstraat	30 - 90
6466 VM	Salviaplein	105 - 109
6466 RR	Salviastraat	1 - 23
6466 RS	Salviastraat	2 - 32
6466 EN	Schifferheidestraat	1 - 170
6466 CR	Sophiastraat	3 - 27
6466 CS	Sophiastraat	2 - 28
6466 SN	Spireastraat	7 - 49
6466 SP	Spireastraat	51 - 59
6466 SR	Spireastraat	10 - 126
6466 EL	Uilstraat	1 - 18
6466 CT	Van de Weijerstraat	9 - 28
6466 CP	Willem-Sophiaplein	1 - 12

Buurt Kaalheide: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	Straat	Nummers
6466 VX	Anjelierstraat	1 - 47
6466 VR	Begoniastraat	2 - 32
6467 AV	Berthradisstraat	5 - 57
6467 AW	Berthradisstraat	4 - 36
6467 AX	Berthradisstraat	38 - 62
6467 AK	Burg.Franssenstraat	1 - 47
6467 AL	Burg.Franssenstraat	2 - 38
6467 AM	Burg.Franssenstraat	40 - 66
6467 AT	Conventuelenstraat	1 - 16
6466 XA	Dahliastraat	1 - 29
6466 XB	Dahliastraat	37 - 53
6466 XD	Dahliastraat	2 - 40
6466 XE	Dahliastraat	42 - 58
6467 BK	de Lingestraat	1 - 34
6466 XG	Eglantierstraat	1 - 35
6466 BB	Ericastraat	1 - 23

Postcode	Straat	Nummers
6466 BC	Ericastraat	2 - 28
6466 WD	Fresiaplein	1 - 19
6467 AZ	Grasweide	1 - 44
6466 AJ	Heihof	1 - 18
6466 AX	Heiveldplein	1 - 25
6466 AZ	Heiveldplein	26 - 51
6466 AG	Heiveldstraat	11 - 61
6466 AH	Heiveldstraat	67 - 97
6466 AJ	Heiveldstraat	101 - 147
6466 AK	Heiveldstraat	2 - 44
6466 AL	Heiveldstraat	56 - 82
6466 AM	Heiveldstraat	90 - 136
6466 XM	Irisstraat	1 - 12
6466 MA	John Erkensstraat	1 - 40
6466 AA	Kaalheidersteenweg	1 - 59
6466 AB	Kaalheidersteenweg	79 - 131
6466 AC	Kaalheidersteenweg	133 - 161
6466 AD	Kaalheidersteenweg	163 - 183
6467 AA	Kaalheidersteenweg	6 - 28
6467 AB	Kaalheidersteenweg	30 - 88
6467 AC	Kaalheidersteenweg	90 - 102
6467 AD	Kaalheidersteenweg	106 - 132
6466 AT	Kapelweg	5 - 33
6466 AV	Kapelweg	2 - 58
6466 BD	Kasperenstraat	9 - 41
6466 BJ	Kasperenstraat	8 - 38
6466 BK	Kasperenstraat	40 - 60
6466 BL	Kasperenstraat	62 - 76
6466 BN	Kasperenstraat	7 - 176
6466 EA	Kleingraverstraat	7 - 57
6466 EE	Kleingraverstraat	2 - 32
6466 AN	Krichelbergsweg	15 - 39
6466 AP	Krichelbergsweg	2 - 38
6466 AR	Krichelstraat	1 - 37
6466 AS	Krichelstraat	2 - 42
6466 XN	Leliestraat	31 - 51
6466 XP	Leliestraat	2 - 50
6466 VS	Meidoornstraat	1 - 17

Postcode	Straat	Nummers
6466 BA	Parkstraat	1 - 19
6466 AV	Pater Kolbeweg	5 - 5
6467 BD	Renierstraat	1 - 16
6466 VV	Rozenstraat	15 - 35
6466 VW	Rozenstraat	20 - 32
6467 BE	Seghemanstraat	1 - 15
6467 BG	Seghemanstraat	17 - 53
6467 BH	Seghemanstraat	2 - 30
6467 BJ	Seghemanstraat	34 - 64
6466 XL	Seringenstraat	1 - 27
6466 AW	Sportstraat	4 - 30
6467 AN	St.Jozefstraat	1 - 39
6467 AP	St.Jozefstraat	41 - 71
6467 AR	St.Jozefstraat	2 - 40
6467 AS	St.Jozefstraat	42 - 72
6467 BR	Strijthagenweg	123 - 159
6467 BA	Struverstraat	5 - 17
6467 BB	Struverstraat	2 - 24
6467 BC	Struverstraat	26 - 72
6466 XH	Tulpenstraat	1 - 39
6466 XJ	Tulpenstraat	21 - 55
6466 XK	Tulpenstraat	2 - 40
6467 BL	van Dietrichsteinstraat	1 - 14
6466 EZ	Vauputsweg	171 - 173
6467 BM	Winricusstraat	5 - 45
6467 BN	Winricusstraat	10 - 30
6467 BP	Winricusstraat	32 - 74

Buurt Erenstein: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	Straat	Nummers
6463 CH	Chevremontstraat	1 - 43
6463 CJ	Chevremontstraat	51 - 75
6463 CK	Chevremontstraat	2-52
6463 CC	Chevremontstraat	54-88
6463 XJ	Clausstraat	1 - 22
6463 BV	Colenstraat	1 - 30

Postcode	Straat	Nummers
6463 XL	Emmastraat	1 - 26
6463 XM	Erensteinerstraat	1 - 35
6463 XN	Erensteinerstraat	41 - 115
6463 XP	Erensteinerstraat	6 - 44
6463 XR	Erensteinerstraat	46 - 108
6463 CM	Heiligenhuisstraat	4 - 29
6463 PA	Hertenweide	1 - 28
6463 XX	Hoog Anstel	1 - 13
6463 XZ	Hoog Anstel	14 - 41
6463 CG	Huynstraat	2 - 11
6463 XS	Kerkvoetpad	2 - 8
6463 XK	Koestraat	3 - 72
6463 AR	Nassaustraat	9 - 27
6463 AS	Nassaustraat	29 - 125
6463 AT	Nassaustraat	2 - 42
6463 AV	Nassaustraat	44 - 64
6463 AW	Nassaustraat	66 - 130
6463 KA	Pastoor de Grootstraat	2 - 36
6463 KB	Pastoor de Grootstraat	1 - 27
6463 BC	Poyckstraat	19 - 25
6463 BE	Poyckstraat	81 - 119
6463 BG	Poyckstraat	121 - 159
6463 BH	Poyckstraat	6 - 40
6463 AP	Prinses Beatrixstraat	1 - 21
6463 BN	Prinses Irenestraat	3 - 51
6463 BP	Prinses Irenestraat	53 - 55
6463 BS	Prinses Irenestraat	2 - 32
6463 BT	Prinses Irenestraat	34 - 48
6463 BA	Prinses Margrietstraat	1 - 39
6463 BB	Prinses Margrietstraat	2 - 32
6463 AX	Prinses Marijkestraat	1 - 12
6463 BJ	Spiesstraat	5 - 38
6463 BL	Spiesstraat	71 - 101
6463 BM	Spiesstraat	103 - 133
6463 CP	St.Pieterstraat	1 - 29
6463 CT	St.Pieterstraat	2-40
6463 XS	Teutelebroekstraat	17 - 59
6463 XT	Teutelebroekstraat	73 - 127

Postcode	Straat	Nummers
6463 XV	Teutelebroekstraat	2 - 68
6463 XW	Teutelebroekstraat	70 - 128
6463 BW	Valenciahof	1 - 53
6463 AZ	van Ederenstraat	1 - 20
6463 CA	van Gronsveldstraat	1 - 41
6463 CB	van Gronsveldstraat	43 - 85
6463 CC	van Gronsveldstraat	2 - 32
6463 CD	van Gronsveldstraat	58 - 92
6463 CE	van Gronsveldstraat	94 - 116
6463 AA	Zonstraat	15 - 61
6463 AB	Zonstraat	67 - 87

Buurt Rolduckerveld: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	Straat	Nummers
6461 TC	Ailbertuslaan	2 - 96
6461 TD	Ailbertuslaan	98 - 112
6463 TE	Ailbertuslaan	71 - 101
6463 TG	Ailbertuslaan	103 - 133
6463 TH	Ailbertuslaan	135 - 165
6463 TJ	Ailbertuslaan	167 - 197
6463 TP	Ailbertuslaan	327 - 357
6463 TR	Ailbertuslaan	359 - 389
6463 TS	Ailbertuslaan	391 - 421
6463 TT	Ailbertuslaan	423 - 453
6464 XZ	Berenbosweg	1 - 15
6463 VN	Directeur Cortenstraat	1 - 49
6463 VP	Directeur Cortenstraat	2 - 72
6463 VD	Directeur Evertsstraat	1 - 43
6463 VE	Directeur Evertsstraat	2 - 46
6463 VG	Directeur Evertsstraat	48 - 90
6463 VL	Directeur Geurtsstraat	1-181
6461 TV	Directeur Jansenstraat	2 - 20
6461 TR	Directeur Jochemsstraat	1 - 12
6461 TS	Directeur Petersstraat	11 - 38
6461 TT	Directeur Petersstraat	37 - 62
6463 VK	Directeur Schrijnenstraat	2 - 32

Postcode	Straat	Nummers
6461 TD	Directeur Stassenstraat	1 - 12
6461 TW	Directeur van de Vennestraat	1 - 31
6461 TX	Directeur van de Vennestraat	2 - 38
6461 TZ	Directeur van de Vennestraat	40 - 72
6461 RC	Gerst	1 - 14
6464 DX	Graaf Saffenburgweg	15 - 15
6461 RB	Graan	1 - 39
6461 RD	Haver	1 - 7
6461 BT	Hertogenlaan	10 - 38
6461 BV	Hertogenlaan	31 - 61
6461 BW	Hertogenlaan	63 - 93
6463 HA	Hertogenlaan	95 - 133
6463 HB	Hertogenlaan	135 - 173
6463 HC	Hertogenlaan	175 - 213
6463 HD	Hertogenlaan	215 - 253
6463 HE	Hertogenlaan	255 - 293
6463 HG	Hertogenlaan	295 - 333
6463 HH	Hertogenlaan	335 - 373
6463 HJ	Hertogenlaan	375 - 413
6463 HK	Hertogenlaan	415 - 453
6463 HL	Hertogenlaan	455 - 493
6463 HM	Hertogenlaan	58 - 88
6463 HN	Hertogenlaan	108 - 108
6464 EP	Heyendallaan	52 - 84
6461 VE	Mgr.van Gilsstraat	1 - 45
6461 VG	Mgr.van Gilsstraat	2 - 12
6463 TV	Mgr.van Gilsstraat	75 - 103
6463 TW	Mgr.van Gilsstraat	124 - 160
6463 TX	Mgr.van Gilsstraat	162 - 196
6463 TZ	Mgr.van Gilsstraat	198 - 234
6461 BZ	Norbertushof	1 - 73
6461 BN	O.L.Vrouwestraat	67-89
6461 BP	O.L.Vrouwestraat	91-147
6461 BS	O.L.Vrouwestraat	54 - 198
6461 SB	Pastoor Mainsstraat	1 - 19
6461 VA	Prof.Cobbenhagenstraat	1 - 41
6461 VB	Prof.Cobbenhagenstraat	43 - 89
6461 VC	Prof.Cobbenhagenstraat	91 - 107

Postcode	**Straat**	**Nummers**
6461 VD	Prof.Cobbenhagenstraat	2 - 32
6461 RA	Rogge	1 - 22
6461 VJ	Rolduckerstraat	51 - 79
6461 VK	Rolduckerstraat	81 - 81
6461 VL	Rolduckerstraat	153 - 163
6461 VN	Rolduckerstraat	64-108
6461 RE	Tarwe	1 - 33
6463 AC	Zonstraat	10 - 48
6463 AD	Zonstraat	50 - 88
6463 AE	Zonstraat	90 - 128
6463 AG	Zonstraat	130 - 168
6463 AH	Zonstraat	170 - 208
6463 AJ	Zonstraat	210 - 248
6463 AK	Zonstraat	250 - 288
6463 AL	Zonstraat	290 - 328
6463 AM	Zonstraat	330 - 368
6463 AN	Zonstraat	370 - 420

Buurt Bleijerheide: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	Straat	Nummers
6462 BZ	Aemiliaanhof	1 - 20
6462 CE	Angelastraat	5 - 51
6462 CG	Angelastraat	2 - 36
6462 CH	Angelastraat	38 - 68
6462 CJ	Barbarastraat	1 - 39
6462 CK	Barbarastraat	2 - 20
6462 RP	Bergstraat	2 - 18
6462 RR	Bergstraat	1 - 39
6462 GW	Bij de Broeders	2 - 61
6462 AG	Bleijerheiderstraat	91 - 115
6462 AH	Bleijerheiderstraat	117 - 133
6462 AJ	Bleijerheiderstraat	135 - 179
6462 AM	Bleijerheiderstraat	76 - 104
6462 AN	Bleijerheiderstraat	108 - 138
6462 AP	Bleijerheiderstraat	140 - 152
6462 AR	Bleijerheiderstraat	156 - 210
6462 GT	Bostrop	1 - 51

Postcode	Straat	Nummers
6462 GV	Bostrop	53 - 77
6462 CW	Bouwerweistraat	1 - 62
6462 JA	Büttgenbachstraat	6 - 28
6462 JB	Büttgenbachstraat	9 - 71
6462 JC	Catharinastraat	2 - 16
6462 TN	Clarastraat	1 - 25
6462 TP	Clarastraat	2 - 30
6462 GG	Delversweg	2 - 24
6462 CS	Dr.Ackensplein	1 - 38
6462 CZ	Dumontstraat	1 - 14
6462 BV	Elisabethstraat	1 - 37
6462 BW	Elisabethstraat	4 - 36
6462 LA	Erfweg	2 - 32
6462 LB	Erfweg	1 - 55
6462 CL	Franciscanerstraat	1 - 49
6462 CM	Franciscanerstraat	51 - 83
6462 CN	Franciscanerstraat	6 - 42
6462 CP	Franciscanerstraat	44 - 64
6462 CR	Henri Jonasplein	1 - 34
6462 CX	Hoefstraat	2 - 70
6462 JE	Husmannstraat	1 - 17
6462 CH	Höverstraat	2 - 26
6462 TH	Jonkerbergstraat	2 - 2
6462 EM	Josephinaplein	1 - 10
6462 EL	Josephinastraat	3 - 29
6462 EW	Kant	1 - 51
6462 EX	Kant	53 - 145
6462 EZ	Kant	2 - 48
6462 RT	Klifstraat	1 - 27
6462 RW	Klifstraat	2 - 6
6462 CA	Kohlbergsgracht	1 - 61
6462 CB	Kohlbergsgracht	71 - 93
6462 CC	Kohlbergsgracht	2 - 34
6462 CD	Kohlbergsgracht	36 - 66
6462 EG	Kokelekant	6 - 6
6462 ES	Kokelekant	10 - 10
6462 EN	Kokelestraat	1 - 85
6462 EP	Kokelestraat	87 - 119

Postcode	Straat	Nummers
6462 ER	Kokelestraat	46 - 163
6462 ES	Kokelestraat	2 - 62
6462 ET	Kokelestraat	66 - 98
6462 EV	Kokelestraat	100 - 148
6462 BR	Lodewijkstraat	1 - 33
6462 BS	Lodewijkstraat	35 - 59
6462 BT	Lodewijkstraat	2 - 38
6462 BX	Luchesiusstraat	1 - 24
6462 HG	Mundgenstraat	1 - 41
6462 TB	Nico Ploumstraat	1-12
6462 GK	Nieuwstraat	3 - 46
6462 GL	Nieuwstraat	58 - 63
6462 GM	Nieuwstraat	66 - 80
6462 GN	Nieuwstraat	81 - 94
6462 GP	Nieuwstraat	97 - 110
6462 EA	Pannesheiderstraat	1 - 33
6462 EB	Pannesheiderstraat	37 - 97
6462 EC	Pannesheiderstraat	6 - 28
6462 ED	Pannesheiderstraat	30 - 68
6462 EE	Pannesheiderstraat	70 - 138
6462 GX	Pensionaatstraat	1 - 72
6462 RX	Peschbeemdenstraat	3 - 19
6462 RZ	Peschbeemdenstraat	4 - 26
6462 BL	Pricksteenweg	2 - 16
6462 BM	Pricksteenweg	18 - 42
6462 BN	Pricksteenweg	48 - 68
6462 BP	Pricksteenweg	70 - 112
6462 GH	Schiltgen	1 - 43
6462 GJ	Schiltgen	2 - 42
6462 GD	Schummerstraat	1 - 61
6462 GE	Schummerstraat	4 - 44
6462 CT	Slakstraat	3 - 59
6462 CV	Slakstraat	2 - 82
6462 RV	St.Antoniusstraat	1 - 23
6462 GS	Steenbos	1 - 20
6462 EH	Theresiastraat	7 - 49
6462 EJ	Theresiastraat	2 - 38
6462 EK	Theresiastraat	40 - 82

Postcode	Straat	Nummers
6462 TC	Thijs Wöltgensstraat	1-49
6462 TR	Ursulastraat	23 - 33
6462 TS	Ursulastraat	35 - 77
6462 TZ	Ursulastraat	196 - 236
6462 GZ	Vlinderheide	3-22
6462 GA	Voccartstraat	1 - 29
6462 GC	Voccartstraat	2 - 36
6462 SJ	Voorterstraat	253 - 253
6462 SK	Voorterstraat	261 - 261
6462 SR	Voorterstraat	467 - 497
6462 SV	Voorterstraat	68 - 529
6462 SX	Voorterstraat	70 - 114
6462 SZ	Voorterstraat	118 - 152
6462 VA	Vroenstraat	1 - 97
6462 VB	Vroenstraat	101 - 147
6462 VC	Vroenstraat	201 - 277
6462 VD	Vroenstraat	301 - 377
6462 VE	Vroenstraat	435 - 477
6462 VG	Vroenstraat	535 - 549
6462 VH	Vroenstraat	635 - 649
6462 VJ	Vroenstraat	735 - 749
6462 VK	Vroenstraat	835 - 849
6462 VL	Vroenstraat	935 - 949

Buurt Nulland: betreft alle adressen behorende bij postcode

Postcode	**Straat**	**Nummers**
6462 XZ	Annastraat	46 - 58
6462 XX	Annastraat	6 - 38
6462 XW	Annastraat	5 - 49
6462 HX	Athwerk	1 - 22
6462 AL	Bleijerheiderstraat	40 - 74
6462 AK	Bleijerheiderstraat	2 - 38
6462 AE	Bleijerheiderstraat	59 - 89
6462 AD	Bleijerheiderstraat	31 - 57
6462 AC	Bleijerheiderstraat	1 - 29
6462 AT	Bosstraat	2 - 26

Postcode	Straat	Nummers
6462 AS	Bosstraat	1 - 31
6462 AZ	Bosveldstraat	48 - 94
6462 AX	Bosveldstraat	4 - 46
6462 AW	Bosveldstraat	45 - 103
6462 AV	Bosveldstraat	1 - 43
6462 XJ	Canisiusstraat	26 - 56
6462 XH	Canisiusstraat	2 - 24
6462 XG	Canisiusstraat	1 - 45
6462 HW	Caplei	1 - 34
6462 HA	Domaniale Mijnstraat	25 - 30
6462 HE	Feldbiss	47 - 163
6462 HD	Feldbiss	27 - 43
6462 HC	Feldbiss	74 - 220
6462 HB	Feldbiss	2 - 72
6462 HT	Finefrau	87 - 130
6462 HS	Finefrau	64 - 86
6462 HR	Finefrau	41 - 63
6462 HP	Finefrau	1 - 40
6462 HM	Grauweck	1 - 23
6462 HL	Grauweck	4 - 44
6462 SW	Groot-Nullandstraat	6 - 68
6462 HV	Hemeling	1 - 27
6462 AA	Kipstraat	40 - 95
6462 TA	Klein-Nullandstraat	1 - 27
6462 AB	Kruisstraat	1 - 22
6461 HB	Kruisstraat	38 - 78
6462 HJ	Leyendecker	1 - 27
6462 HH	Leyendecker	2 - 36
6462 XB	Maria Gorettiplein	1 - 24
6462 XV	Maria Gorettistraat	132 - 190
6462 XT	Maria Gorettistraat	106 - 128
6462 XS	Maria Gorettistraat	58 - 104
6462 XR	Maria Gorettistraat	2 - 56
6462 XP	Maria Gorettistraat	115 - 145
6462 XN	Maria Gorettistraat	93 - 113
6462 XM	Maria Gorettistraat	61 - 83
6462 XL	Maria Gorettistraat	13 - 59
6462 XK	Maria Gorettistraat	1 - 11

Postcode	Straat	Nummers
6462 GR	Nieuwstraat	109 - 132
6462 GD	Nullanderstraat	48-94
6462 GE	Nullanderstraat	96-142
6461 GC	Nullanderstraat	85 - 123
6461 GB	Nullanderstraat	55 - 81
6462 BG	Oude Schachtstraat	2 - 72
6462 BE	Oude Schachtstraat	5 - 67
6462 VZ	Pancratiusstraat	44 - 70
6462 VX	Pancratiusstraat	4 - 42
6462 VW	Pancratiusstraat	41 - 71
6462 VV	Pancratiusstraat	1 - 39
6462 HZ	Plattewei	1 - 32
6462 BK	Pricksteenweg	31 - 53
6462 BJ	Pricksteenweg	1 - 29
6462 BH	Reyserkuilenstraat	24 - 26
6462 HN	Sandberg	1 - 33
6462 HK	Senteweck	1 - 22
6462 XE	Servatiusstraat	2 - 46
6462 XD	Servatiusstraat	33 - 51
6462 XC	Servatiusstraat	1 - 31
6462 BD	Veldkuilstraat	4 - 66
6462 BC	Veldkuilstraat	61 - 93
6462 BB	Veldkuilstraat	25 - 59
6462 BA	Veldkuilstraat	3 - 23
6462 VN	Vroenstraat	38 - 82
6462 VM	Vroenstraat	2 - 34

Straten/Complexen:

Nr.	Straat / complex	Nummers	Postcodes
1	Schleidenstraat	1-29	6461 JL
		31-63	6461 JM
		2-12	6461 JN
		38-84	6461 JP
		86-132	6461 JR

		134-180	6461 JS
		182-228	6461 JT
		230-276	6461 JV
2	Honéestraat	5-61	6461 JW
3	Nummer II-straat	108-118	6461 JD
		120-166	6461 JE
4	Nieuwstraat	151-181	6461 KB
5	Melchiorstraat	4-37	6461 HZ
6	Burg. Savelberglaan	1-75	6461 GL
		77-141	6461 GM
		2-48	6461 GP
		50-96	6461 GR
7	Franckstraat	1-23	6461 XD
		25-89	6461 XE
		6-28	6461 XG
		30-70	6461 XH
8	Mucherveldstraat	13-47	6461 XJ
		49-83	6461 XK
		85-113	6461 XL
		4-56	6461 XM
		58-110	6461 XN
9	Lempersstraat	5-35	6461XB
		6-36	6461XC
10	Kipstraat	1-29	6461 GT
		31-57	6461 GV
		2-36	6461 GW
11	Deken Quodbachlaan	19-71	6461 XP
		10-14	6461 XS
12	Complex Nieuwenhagerweg	1 - 37	6471 VJ
13	Complex Willem Alexanderstraat	1-35	6471 XM
		37 - 71	6471 XN
14	Complex Waubacherweg	1 - 35	6471 XS
15	St. Pieterstraat	31 - 59	6463 CR
		61 - 93	6463 CS
		42 – 104	6463 CV
		106 – 138	6463 CX
16	Complex St. Pieterstraat- Akkerheide	2 - 50	6463 DA
		52 – 60	6463 DB
		106 - 108	6463 CX

17	Akerstraat	1 – 39	6466 HA
		41 – 63	6466 HB
		2- 18	6466 HH
		24 – 48	6466 HJ
		50 - 66	6466 HK

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026

Algemeen

Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 wordt uitvoering gegeven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze verordening heeft tot doel om op basis van de Wbmgp woningen selectief toe te wijzen in een aantal aangewezen gebieden, teneinde een concentratie van problematiek tegen te gaan en een evenwichtige en leefbare samenstelling van wijken en buurten te bevorderen. Er is vastgesteld dat in bepaalde gebieden sprake is van een opeenstapeling van sociale en economische problemen, waaronder overlast, criminaliteit en een kwetsbare woningmarkt. Door toepassing van de Wbmgp kan gestuurd worden op de instroom van nieuwe bewoners in deze gebieden en daarmee bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wbmgp

De gemeente Kerkrade werkt aan het behoud en versterken van de leefbaarheid en veiligheid van buurten en wijken. Al langere tijd wordt geïnvesteerd in maatregelen die bijdragen aan een gezonde woningmarkt en een sterke leefomgeving. Samen met regionale en lokale partners zet de gemeente in op vitale woonwijken en een kansrijke samenleving, waarin bewoners zich kunnen ontwikkelen. De aanpak is integraal en wijkgericht, met gerichte ingrepen in de woningvoorraad (zoals renovatie, sloop en nieuwbouw) en een sterke focus op sociale en fysieke transitie.

Via een aantal sporen is Kerkrade bezig om de uitdagingen aan te pakken. Kerkrade heeft daarnaast al een aantal juridische instrumenten ingezet om de woningmarkt en leefbaarheid te verbeteren. Het toepassen van selectieve woningtoewijzing draagt bij aan het aanpakken van deze uitdagingen. Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek vormt een inperking van de vrijheid van vestiging en het recht op privacy. Het inzetten van het instrument is dan ook zorgvuldig afgewogen. De toepassing is bij wet aan een aantal vereisten en waarborgen gebonden. Selectieve woningtoewijzing kan slechts in een daartoe op verzoek van de gemeenteraad door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen gebieden. De gemeenteraad heeft op 17 december 2025 besloten een aanvraag voor een gebiedsaanwijzing bij de Minister in te dienen. Een volledige onderbouwing en beschrijving van de gebieden waar de selectieve woningtoewijzing van toepassing is, is terug te vinden in het betreffende raadsvoorstel. Tevens verwijzen wij naar het raadsvoorstel voor een uitgebreid overzicht van de reeds genomen maatregelen zoals hiervoor benoemd.

Toepassing artikelen Wbmgp

De gemeente Kerkrade is al sinds lange tijd middels een samenhangend pakket van maatregelen (beleidsmatig, sturingsinstrumenten en uitvoering) aan de slag om regie te nemen op een verstoord woonklimaat door misstanden te bestrijden, een gezonde woonmix te bevorderen, woonoverlast te beperken, malafide actoren de pas af te snijden, spreiding van doelgroepen te bevorderen en diversificatie van de woningvoorraad te stimuleren. Daarnaast spelen tal van interventies in de leefomgeving, het woningprogramma en de sociale aanpak. Desalniettemin wordt het wenselijk geacht om in deze geselecteerde buurten en straten/complexen, specifiek met het oog op de leefbaarheid, nog stringenter te kunnen sturen op de toewijzing van woonruimte via de mogelijkheden die door artikel 8, 9 en 10 Wbmgp worden geboden.

De inzet van artikel 8 (selectie op basis van de aard van het inkomen) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden de toewijzing van huurwoningen te baseren op de aard van het inkomen. Dit betekent dat de gemeente kan eisen dat potentiële huurders een bepaald type

inkomen hebben, zoals inkomen uit arbeid, bedrijf of bepaalde uitkeringen, om in aanmerking te komen voor een woning in dat gebied. Dit heeft tot doel de concentratie van het aantal en aandeel van financieel kwetsbare bewoners te verminderen en zo de sociaal-economische structuur van de buurt te versterken en het draagvermogen van de wijk te vergroten.

De inzet van artikel 9 (voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken) van de Wbmgp heeft tot doel te sturen op evenwichtige en draagkrachtige woonwijken. Door toepassing van artikel 9 kunnen woningzoekenden met bepaalde kenmerken een bevoordeelde positie geven bij het verkrijgen van een huurwoning teneinde meer gemengde, leefbare wijken te creëren door een gemengde samenstelling van achtergronden en inkomens te bevorderen.

De inzet van artikel 10 (selectie ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag) van de Wbmgp geeft de gemeente de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen door bij de toewijzing rekening te houden met een verleden van (woon)overlast en/of crimineel gedrag. In combinatie met andere maatregelen draagt dit bij aan het leef- en woonklimaat in de aangewezen kwetsbare buurten.

Rechtsmiddelen
Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.

Artikelsgewijs
In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities
Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

Directe bemiddeling: Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Bij directe bemiddeling binnen een aangewezen gebied geldt de vergunningsvereiste van artikel 3 van deze verordening onverkort, zodat ook bij directe bemiddeling getoetst dient te worden aan alle geldende artikelen.

Herhuisvester: dit betreft alleen huurders die huren bij een woningcorportie en op basis van het sociaal statuut van een woningcorporatie kan verhuizen naar een andere huurwoning via bemiddeling door diezelfde woningcorporatie. Huurders van particuliere woningen of huurders via een leegstandsbeheer (bijvoorbeeld via Maximus of Ad hoc) worden niet gezien als herhuisvester.

Artikel 2. Toepassingsgebied
Dit artikel bepaalt dat de regels uit dit hoofdstuk uitsluitend gelden voor woonruimten in de aangewezen gebieden (bijlage I). De toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) wordt daarmee geografisch begrensd. Buiten de aangewezen gebieden gelden deze regels niet.

Daarnaast bepaalt het artikel dat de regels gelden voor het in gebruik geven of nemen van deze huurwoonruimten.

Artikel 3. Vergunningvereiste
In de aangewezen gebieden mag een huurwoning alleen worden betrokken met een huisvestingsvergunning. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om vooraf te toetsen of een huishouden voldoet aan de geldende criteria. Als een huurder zonder huisvestingsvergunning een woning betrekt, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding.

Er zijn twee uitzonderingen gemaakt op de verbodsbepalingen. Als eerste gelden de verboden niet voor blijf-van-mijn-lijfhuis. Het doel van verblijven in en blijf-van-mijn-lijfhuis is ontsnappen uit een geweldssituatie of ontsnappen aan ernstige bedreiging door middel van een anonieme plaatsing. Registratie in systemen en de daarbij behorende gegevensverwerking terwijl deze personen zo anoniem mogelijk geplaatst dienen te worden is daarbij niet wenselijk.

Daarnaast is ook een uitzondering opgenomen voor herhuisvesters, waarbij het uitdrukkelijk enkel gaat om gevallen waarin bewoners reeds woonachtig waren in een woning van een toegelaten instelling binnen een aangewezen gebied vóór inwerkingtreding van deze verordening. Binnen Kerkrade zijn er veel woningbouwprojecten, waar de gemeente samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties werkt aan gebiedsontwikkeling en herstructurering van het woningaanbod. Door deze herstructurering worden woningen gesloopt, waardoor bewoners herplaatst dienen te worden. Enkel voor de bewoners van deze woningen die reeds vóór inwerkingtreding van deze verordening hun hoofdverblijf in deze woning hebben en door de herstructurering gedwongen moeten verhuizen wordt éénmalig uitgezonderd worden van de vergunningplicht. Bij een eventuele nieuwe verhuizing nadien gelden de verbodsbepalingen onverkort. Deze uitzondering geldt niet voor bewoners van woningen in het kader van leegstandsbeheer.

Artikel 4. Aanvraag en beslissing
Naast de reguliere gegevens worden aanvullende bescheiden gevraagd, zoals inkomensgegevens en een bereidverklaring van de eigenaar. Deze gegevens zijn nodig om te beoordelen of de aanvrager beschikt over voldoende bestaanszekerheid en of de verhuurder instemt met de toewijzing. Indien namens het woningzoekend huishouden een aanvraag wordt ingediend kan dit enkel worden gedaan door degene die daartoe schriftelijk is gemachtigd.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod
Het aanbod van woningen in de aangewezen gebieden moet transparant worden gepubliceerd. Dit waarborgt dat woningzoekenden gelijke toegang hebben tot beschikbare woonruimte en dat de selectieprocedure controleerbaar is.

Artikel 6. Inkomen
Op basis van dit artikel worden eisen gesteld aan de aard van het inkomen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Ligt een woning in een aangewezen gebied, dan dient de kandidaat-huurder die thans buiten de regio Parkstad Limburg woont dan wel korter dan zes jaar binnen de regio Parkstad Limburg woont, aan te tonen dat deze beschikt over een inkomen conform dit artikel. Hiermee wordt beoogd dat nieuwe bewoners beschikken over een stabiele inkomenspositie, wat bijdraagt aan de sociaaleconomische stabiliteit van de wijk.

Artikel 7. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken
Woningzoekenden die werkzaam zijn in vitale beroepsgroepen krijgen voorrang. Hiermee wordt beoogd om in deze gebieden ‘sterke schouders’ toe te voegen om de veerkracht in de buurt een impuls te geven.

Artikel 8. Onderzoek op basis van politiegegevens
Dit artikel biedt de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning van kandidaat-huurders te weigeren als na een screening blijkt dat er een verleden met (woon)overlast en/of crimineel gedrag is. De burgemeester kan op basis van politiegegevens beoordelen of er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot overlast of criminaliteit. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek genoemde criteria en naar aanleiding van deze beoordeling geeft de burgemeester een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen worden. Indien de woonverklaring daar aanleiding toe geeft, wordt de vergunning geweigerd. Deze maatregel geldt in de aangewezen gebieden voor zowel woningzoekenden uit de regio als voor woningzoekenden van buiten de regio.

Artikel 9. Weigering van de vergunning
Dit artikel somt de gronden op waarop een vergunning moet of kan worden geweigerd. Het college kan in uitzonderlijke gevallen toch een vergunning verlenen indien weigering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 10. Intrekken van vergunning
De intrekkingsgronden zorgen ervoor dat een vergunning kan worden beëindigd indien deze niet correct wordt gebruikt of is verkregen. Het intrekken van een vergunning is een besluit in de zin van de Awb.

Artikel 11. Bestuurlijke boete
Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete bij verschillende overtredingen. De hoogte van de boete dient evenredig te zijn aan de ernst van de overtreding. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12. Hardheidsclausule
Onder zeer bijzondere omstandigheden mag het college van burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening. Indien zij van oordeel zijn dat toepassing van de verordening tot een bijzondere hardheid leidt. Het moge duidelijk zijn dat van dit artikel slechts bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. Het is niet opgenomen om de weigeringsgronden te omzeilen en ook niet om verwijtbaar handelen van de aanvrager, bijvoorbeeld het reeds op voorhand aangaan van contractuele verplichtingen met derden zonder in het bezit te zijn van een vergunning, te rechtvaardigen.

BEANTWOORDING VRAGEN VAN DE SP INZAKE DE HUISVESTINGSVERORDENING WBMGP TBV COMMISSIE GEZ 4 FEBRUARI 2026

1. Welke inkomenscategorieën/arbeidsposities kwalificeren wel/niet voor een huisvestingsvergunning onder de inkomenscriteria, en hoe voorkomt u dat mensen met kwetsbare maar legale inkomenssituaties (bijv. flex, WIA, AOW, bijstand met re-integratie) onevenredig worden geraakt?

Artikel 8 van de Wbmgp betreft o.a. de sturing op inkomen.
Dit artikel geldt voor kandidaat-huurders:

- Zonder inkomen c.q. met bijstand
- En die komt van buiten regio Parkstad Limburg
- Of de woontijd in de regio is korter dan 6 jaar

Kandidaat-huurders van buiten Parkstad moeten dus beschikken over inkomsten uit arbeid, onderneming, studiefinanciering of ouderdoms- of nabestaandenpensioen/AOW. De opsomming van inkomensbronnen is limitatief geformuleerd in de Wbmgp en daarvan kan dus niet worden afgeweken. Het inkomen moet hoger zijn dan de bijstandsnorm. Mensen met een WIA-uitkering vallen er dus niet onder.

Mensen met een bijstandsuitkering vallen niet binnen de regelgeving en kunnen dus geen huisvestingsvergunning krijgen als zij niet uit de regio Parkstad Limburg komen c.q. hier korter dan 6 jaar wonen.

De informatie staat ook in artikel 6 van de huisvestingsverordening.

Artikel 12 van de Huisvestingsverordening gemeente Kerkrade 2026 voorziet in een hardheidsclausule, op basis waarvan een bevoegdheid is gecreëerd voor het College van Burgemeester & Wethouders om af te wijken van hetgeen in de verordening is bepaald in gevallen waarin het toepassen van de verordening naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard. Hiermee wordt een afwijkingsmogelijkheid geboden voor zéér schrijnende gevallen.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aanvragers die niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning in de aangewezen gebieden zich vrij kunnen vestigen buiten deze aangewezen gebieden.

2. Welke groepen kunnen voorrang krijgen, op basis van welke criteria, en hoe wordt aantoonbaar gemaakt dat dit binnen de verordening niet leidt tot willekeur of ongelijke behandeling?

Via deze huisvestingsverordening wordt er geen standaardvoorrangsregeling op toewijzing van woningen geregeld. Deze verordening regelt alleen de artikelen 8, 9 en 10 van de Wbmgp. Dus deze verordening gaat niet over doelgroepen.

Via deze huisvestingsverordening wordt dit juridisch geformaliseerd. Verder worden alleen 2 uitzonderingsgroepen opgenomen in deze verordening die daardoor niet getoetst worden aan de eisen van de Wbmgp. Zie artikel 3 lid 3 en artikel 3 lid 4.

In artikel 9 van de Wbmgp worden beroepen weergegeven die voorrang krijgen in Wbmgp-gebieden. Deze staan onder artikel 7 van de huisvestingsverordening.
Er wordt verder geen onderscheid gemaakt tussen deze beroepsgroepen. Iemand die werkt in een van de beroepsgroepen die genoemd zijn in de lijst, krijgt als het ware een

groen vinkje. Mochten er uiteindelijk meerdere mensen zijn die voorrang krijgen, dan wordt door de corporaties geselecteerd op basis van inschrijfduur.

Nogmaals een korte toelichting van deze artikelen:

Wat zegt artikel 8?	• Geeft de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden de toewijzing van huurwoningen te baseren op de aard van het inkomen.
	Dit betekent dat de gemeente kan eisen dat potentiële huurders een bepaald type inkomen hebben, zoals inkomen uit arbeid, bedrijf of bepaalde uitkeringen, om in aanmerking te komen voor een woning in dat gebied.
	• Dit artikel geldt voor kandidaat-huurders:
	  • Zonder inkomen c.q. met bijstand
	  • En die komt van buiten regio Parkstad Limburg
	  • Of de woontijd in de regio is korter dan 6 jaar

Wat zegt artikel 9?	• Geeft de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen. Dit betekent dat de gemeente bij de toewijzing van huurwoningen voorrang kan geven aan woningzoekenden die voldoen aan vooraf vastgestelde sociaaleconomische kenmerken.
	• Dit artikel geldt voor kandidaat-huurders:
	  • Voorrang o.b.v. beroepsgroepen
	  • Geldt voor iedereen zowel binnen als buiten regio Parkstad

Welke beroepsgroepen krijgen voorrang bij artikel 9?	In lijn met de gemeenten Heerlen en Brunssum, betekent dit dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekende behorende tot beroepsgroepen in de sectoren: a. zorg; b. onderwijs; c. openbare orde en veiligheid; d. transport en logistiek; e. techniek en informatie- en communicatietechnologie; f. jeugdzorg en maatschappelijke dienstverlening; g. openbaar bestuur; h. industrie.

Wat zegt artikel 10?	• Geeft de bevoegdheid om in de aangewezen gebieden selectieve woningtoewijzing toe te passen door bij de toewijzing rekening te houden met bepaalde criteria, zoals een verleden met (woon)overlast en/of crimineel gedrag.
	• Dit artikel geldt voor iedereen:
	  • Na screening door politie blijkt dat er verleden is met woonoverlast e/o crimineel gedrag
	  • >18 jarige: tot 4 jaar terug kijken bij screening
	  • 16-18 jarige: tot 2 jaar terug kijken bij screening
	  • Geldt voor iedereen zowel binnen als buiten regio Parkstad

3. Hoe is de inzet van politiegegevens en de woonverklaring juridisch en praktisch vormgegeven: wanneer wordt dit gevraagd, welke feiten/registraties tellen mee, hoe lang is een verklaring geldig en hoe wordt misbruik of disproportionaliteit voorkomen?

De beoordeling op basis van politiegegevens verloopt conform hetgeen bepaald in de artikelen 10, 10a en 10b van de Wbmgp. De wet voorziet in een limitatieve opsomming van de gedragingen uit politiegegevens waarmee rekening gehouden kan worden. Gedragingen anders dan de genoemde gedragingen worden niet meegenomen in de afweging voor het al dan niet toekennen van een woonverklaring. De beoordeling van politiegegevens is onderdeel van de vergunningaanvraag en wordt bij elke nieuwe aanvraag opnieuw uitgevoerd en beoordeeld.

Aan de implementatie en de bijbehorende werkprocessen wordt komende maanden gewerkt. Hierbij wordt uiteraard nadrukkelijk met de politie werkafspraken gemaakt alsmede afspraken over gegevensverwerking en privacy. Deze afspraken worden vastgelegd in een convenant.

4. Hoe waarborgt u dat de uitzonderingen (o.a. blijf-van-mijn-lijfhuis en herhuisvesters) in de praktijk snel en veilig werken, en kunt u toelichten waarom herhuisvesting niet geldt voor leegstandsbeheer/antikraak en wat daarvan de gevolgen zijn?

Aan de implementatie en de bijbehorende werkprocessen wordt komende maanden gewerkt. Dan wordt zeker aandacht besteed hoe de uitzonderingssituaties snel aan bod komen en corporatie snel een woning kunnen toewijzen.

Naast de invoering van de Wbmgp werken gemeenten, corporaties en ontwikkelaars aan het woonoffensief met als doel het aanbod te verbeteren. De uitzondering voor herhuisvesters is opgenomen met het doel op een goede en snelle herstructurering. Woningcorporaties hebben een sociaal statuut en daarmee zoeken zij samen met de bewoners van sloopwoningen naar een andere woning. Alleen deze groep herhuisvesters vormen een uitzonderingsgroep binnen deze huisvestingsverordening.

Voor het voorkomen van leefbaarheidsproblemen, afbraakpanden en kleine huurderving, worden de sloopwoningen tijdelijk verhuurd via een leegstandsbeheer-verhuurder. Mensen die huren via leegstandsbeheer hebben een gebruikersovereenkomst en geen huurcontract. Deze mensen weten bij aangaan van het contract, dat ze een woning in gebruik nemen die tijdelijk is en ieder moment de overeenkomst ontbonden kan worden.
Dit zijn geen mensen die huren via een woningcorporatie. Alleen een woningcorporatie heeft een sociaal statuut. Een leegstandsbeheer-verhuurder heeft dat niet. De oplossing voor deze mensen is dat zij ten alle tijden bij www.thuisinlimburg.nl ingeschreven staan en hiermee wachttijd opbouwen voor een permanente woning.

5. De aanvraagprocedure vraagt om gevoelige persoonsgegevens (o.a. inkomensgegevens/BSN). Welke AVG-borging wordt ingericht (dataminimalisatie, bewaartermijnen, logging, autorisaties), en hoe worden afspraken met ketenpartners (convenant/implementatieplan) aan de raad inzichtelijk gemaakt?

Aan de implementatie en de bijbehorende werkprocessen wordt komende maanden gewerkt. Hierbij wordt uiteraard nadrukkelijk met de politie en woningcorporaties werkafspraken gemaakt alsmede afspraken over gegevensverwerking en privacy. De privacy-officer is hierbij betrokken.

Tot slot als aanvullende informatie:
Kerkrade werkt met Heerlen en Brunssum samen. Heerlen is reeds gestart met de uitvoering. Er is regelmatig contact in allerlei werkgroepen over hoe het verloopt en waar Heerlen in de praktijk tegenaan loopt. Samen proberen we daardoor werkprocessen en documenten zo goed mogelijk op te stellen voordat we daadwerkelijk aan de slag gaan.
Daarnaast is er een landelijke leerkring en zijn er ook contacten met andere gemeenten (bv. Gemeente Zaanstad).

Datum vergadering	Vergadering	Nummer	Portefeuillehouder	Onderwerp	Deadline	Status	Datum reactie
03-12-2025	Cie GEZ	27	Geers	Jaarlijkse update WBMGP (Rotterdamwet, Parkstadwet)	03-12-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	24	Geers	onderzoek mogelijkheden aanplanting bomen nieuwe grondgebonden woningen	30-06-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	23	Geers	afschrift van het jaarplan vergroening	31-01-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	20	Geers	informeren over start afwerking parkeerdek Vie	31-01-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	18	van Drunen	communicatie rondom vergroening bedrijventerreinen	31-07-2026	Open	
12-11-2025	Raad-GEZ	17	Geers	Onderzoek mogelijkheden “groenste Bedrijf van Kerkrade Award”	31-07-2026	Open	
24-09-2025	Raad-GEZ	16	Geers	Terugkoppeling gesprek verkoop grond aan VRZL	31-03-2026	Open	
02-07-2025	Raad-GEZ	10	Geers	Kaalheide Bruist	01-02-2026	Open	
12-02-2025	Raad-GEZ	3	Geers	Herinrichting stadskantoor etage 2 t/m 8	31-12-2026	Open	
10-04-2024	Cie GEZ	9	Heijltjes	Planschade monitoren	03-12-2026	Tussenbericht	23-04-2024
21-02-2024	Cie GEZ	4	Geers	Stand van zaken stimuleringsregeling	19-06-2024	Tussenbericht	
17-05-2023	Cie GEZ	20	Geers	Beleidsregel woningsplitsing en gebruikswijziging naar wonen gemeente Kerkrade 2023	01-07-2026	Tussenbericht	03-07-2024
17-05-2023	Cie GEZ	19	Geers	Woonvisie 2023-2028	01-09-2026	Tussenbericht	01-10-2025
12-04-2023	Cie GEZ	14	Vinken	Uitvoeringsplan mobiliteit jaarlijks schriftelijk aanbieden	01-04-2026	Tussenbericht	26-02-2025
31-12-2021	Raad-GEZ	65	Heijltjes	De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang gebiedsontwikkeling Rolduckerveld (Stad)	30-06-2026	Tussenbericht	09-10-2025
14-04-2021	Cie GEZ	32	Vinken	Tweejaarlijkse terugkoppeling centrummanagement	11-02-2027	Tussenbericht	11-02-2025