gemeente kerkrade



Raadsinformatieavond wonen

2 september 2025

Welkomswoord door wethouder Geers



Introductie

- Nicolaas Swier, beleidsadviseur wonen
- John Schmeets, financieel medewerker GREX
- Jaimy van Dijk, voorzitter bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Parkstad Limburg, tevens wethouder in Brunssum
- Pim Tiggelhoven, adviseur bij Companen
- Susanne Vreuls-Essers, beleidsadviseur wonen

Opzet van de avond

1. Woonbeleid Kerkrade
   - A. Toelichting bestaand woonbeleid Kerkrade
   - B. Toelichting stand van zaken woonoffensief incl. Ontwikkelkaart
   - C. Toelichting grondexploitatie
2. Vragen
3. Pauze
4. Vervolg woonbeleid: toelichting regionaal beleid
5. Wooninstrumentarium
   - A. Aanleiding
   - B. Toelichting wooninstrumentarium
   - C. Vervolgproces
6. Vragen

1A. Woonbeleid : toelichting bestaand beleid

door S. Vreuls-Essers

Vastgesteld beleid

Regionale toekomstvisie wonen, welzijn en zorg (2025)

Woonbehoefteonderzoek (2025)

Meerjarige prestatieafspraken (2024)

Jaarschijf prestatieafspraken 2025 (2024)

Adviesrapport opgaven woningvoorraad en leefbaarheid (2023)

Regionale en lokale woonvisie (2023)

Beleidsregel woningsplitsing en wijziging gebruik (2023)

Woondeal Limburg (2023)

Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen (2021)

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)



Wettelijk kader / samenhang beleid

- **Omgevingswet** (vanaf 1 januari 2024)

- **Omgevingsvisie** (vaststelling voorzien oktober 2025)
  - Strategisch, overkoepelend document voor fysieke leefomgeving
  - Thema's o.a.: wonen, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid in samenhang

- **Woonvisie Kerkrade 2023–2028** (vastgesteld 31 mei 2023)
  - Vervult rol van volkshuisvestelijk programma
  - Onderdeel van en in lijn met gemeentelijke omgevingsvisie WBO en Veerkrachtanalyse
  - Diverse beleidsregels als verdieping
  - Prestatieafspraken

Toekomstvisie Wonen welzijn en zorg (vastgesteld 12 februari 2025)
  - Ook onderdeel van volkshuisvestelijk programma

- **Woonoffensief: uitvoering**
  - Concretiseert ambities uit woonvisie voor nieuwbouwprogrammering
  - Woonbehoefteonderzoek onderlegger

- **Sturingsinstrumenten: uitvoering**
  - Juridische maatregelen voor meer grip op woningmarkt en leefbaarheid

- **Regionaal beleid**
  - Regionale woonvisie, Woondeal Limburg, Structuurvisie en beleidsregels

- **Wetten**
  - o.a. Woningwet, Wet betaalbare huur, Huisvestingswet, Goed Verhuurderschap

Omgevingsvisie 2050

Vier kernambities: Leefbare stad, Werkende stad, Meergeneratiestad en Klimaatbestendige stad → in alles is wonen verwerkt. O.a.:

- Huidig woningaanbod te eenzijdig en verouderd → vernieuwing, renovatie, herstructurering en verduurzaming is noodzakelijk → o.a. inzet op levensloopbestendig, woonzorgcombinaties, starterswoningen
- Inzet meer balans in aandeel sociale huur: inzet nieuwe en andere doelgroepen & realisatie midden huurwoningen en duurdere (koop) woningen
- Historische linten veilig en aantrekkelijk maken en ruimte geven → aantrekkelijker als woonomgeving en ontwikkelkansen voor leegstaande panden
- Voorzieningen, gezondheid, werkgelegenheid, landschap zorgt voor aantrekkelijke woonomgeving → juiste woonproduct moet daarbij aansluiten

Onderscheid in gebieden voor woningbouw:

- **Buurtknooppunten**: hart van de buurten, kans voor ouderenhuisvesting dichtbij voorzieningen
- **Stationslocaties Eygelshoven-Markt en Kerkrade-Centrum**: kansen voor woningbouw met snelle verbindingen
- **Historische linten**: benutten architectonische parels en toevoegen nieuwe parels, verbouwen commerciële panden
- **Binnen bestaande buurten**: onbenutte bouwtitels gebruiken en straatje erbij
- **Werkgebieden**: sommige plekken bieden kans voor verkleuring naar wonen
- **Uitleglocaties**: kansen voor woningbouw, vooral hoger segment

Woonvisie is de basis



3 strategieën:

- Kansrijk wonen
- Kansrijke woonomgeving
- Nu en in de toekomst

- Relatie met leefbaarheid, sociaal domein, duurzaamheid, klimaat en (historische) waarde

Doelen woonvisie

- Vernieuwing en kwaliteit
- Vitale veerkrachtige woonwijken
- Gezonde mix aan woningaanbod: differentiatie bewoners en woningen
- Betaalbaarheid belangrijk, maar vooral middeldure en dure woningen nodig (woonoffensief)
- Aanpak particulier bezit
- Kwaliteitseisen nieuwbouw
- Wijkgerichte aanpak



Aanstaande regelgeving

Wet versterking regie op de volkshuisvesting, o.a.:

- meer grip vanuit rijk op wonen
- 30% sociaal-40% middenhuur & betaalbare koop-30% dure huur en koop regel bij nieuwbouwplannen
- Gemeenten >27% huidig aandeel social -> worden verplicht bij nieuwbouw 40% middensegment
- Verplichte urgentieregeling
- Kortere procedures

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

1B. Woonbeleid: toelichting woonoffensief

door N. Swier

Onderwerpen

1 Woonoffensief

2 Segmenten
Sociale huur, laag/midden/hoog

3 Programmering
Sloop en nieuwbouw

4 Woningverdeling
Gemeente/wijk/buurt, verbeterde mix

Woonoffensief



Het Woonoffensief biedt inzicht in zowel bestaande woningbouwplannen als in potentiële nieuwe ontwikkellocaties

De Ontwikkelkaart is de verbeelding van deze locaties (hangt op)

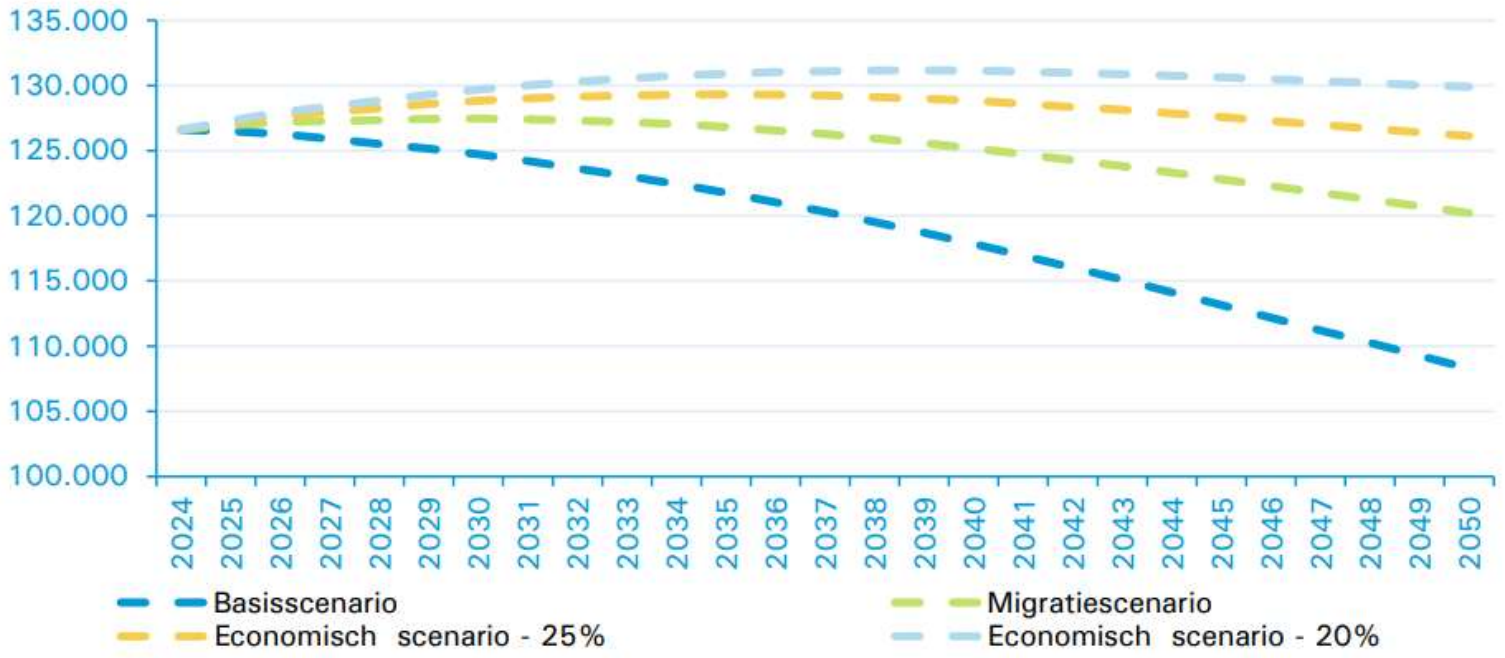
De gemeente streeft een groei tot circa 48.000 - 50.000 inwoners na.

Inzet **kwalitatief hoogwaardig en evenwichtig** woningaanbod en een aantrekkelijke, toekomstbestendige woonomgeving.

WBO 2024 Parkstad

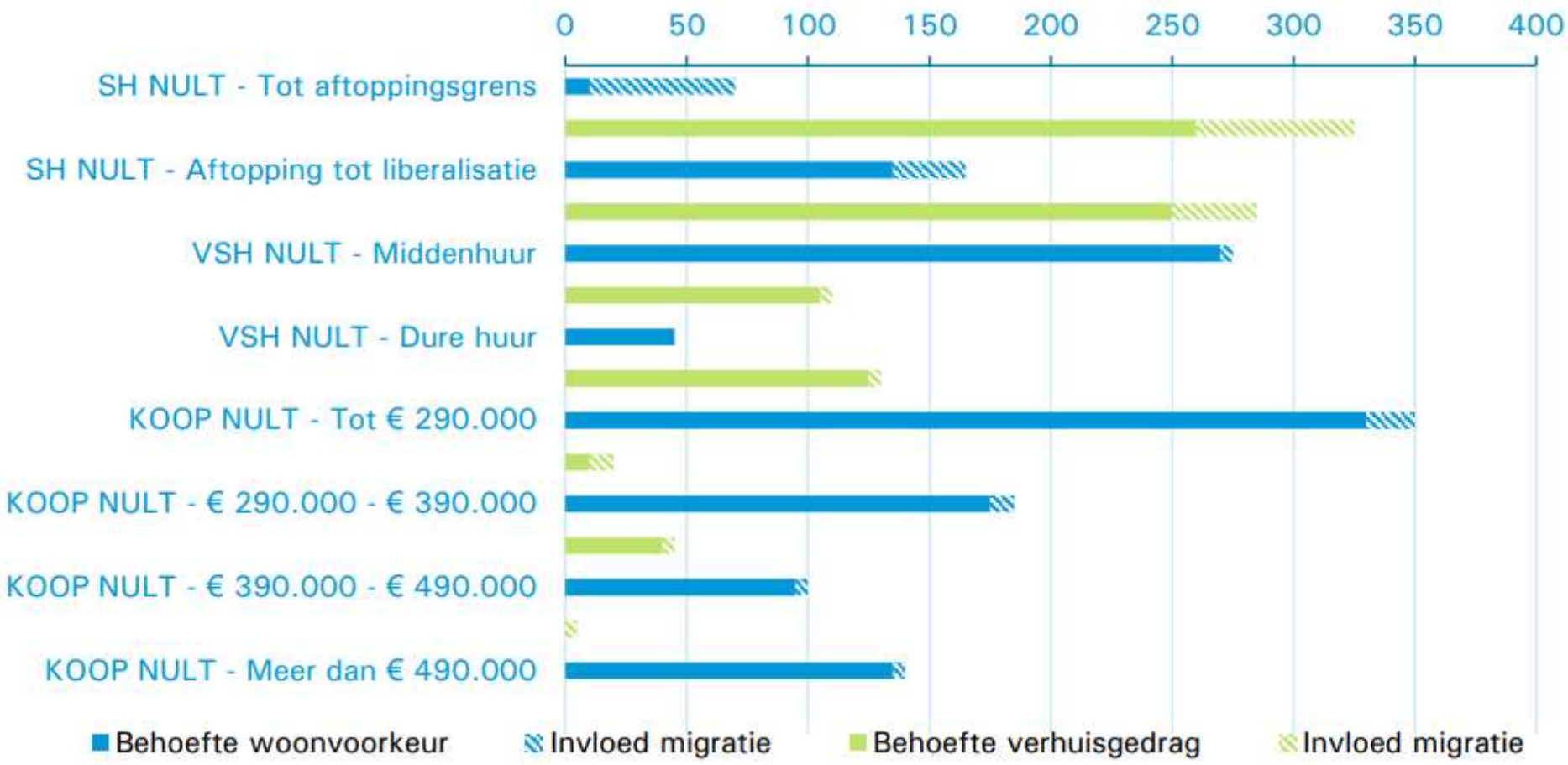
gemeente kerkrade

Figuur 50: Verwachte huishoudensontwikkeling volgens economische scenario's in vergelijking met Progneff2023 (basisscenario) en doortrekken huidige migratietrend (migratiescenario)



Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

WBO 2024 Kerkrade



Woondealsegmenten

	Sociale huur ca.	Midden segment ca.	Duur segment ca.
Woondeal	30%	40%	30%

Duur segment	**koop vanaf €405.000,-** **vrije sector huur vanaf € 1.184,83**
Middensegment	koop tot €405.000,- middenhuur € 900,08 tot € 1.184,82
Sociale huur	**huur tot €900,07**

SH Segment	Inkomenseisen	Realiseerbaar
Goedkope SH <€477,-	1 pers. tot € 28.375,- 2 pers. tot € 38.500,-	*Mag niet meer in Kerkrade worden gebouwd**
Middensegment SH €477,- tot €732,-	1 pers. € 28.375,- tot € 49.699,- 2 pers. € 38.500,- tot € 54.874,- 3 pers. Tot € 38.500,-	*Mag niet meer in Kerkrade worden gebouwd**
Dure SH €732,- tot €900,07	1 pers. € 28.375,- tot € 67.366,- 2 pers. € 38.500,- tot € 89.821,- 3 pers. € 38.500,- tot € 89.821,-	Enig mogelijke SH vorm

Ontwikkeling SH

Jaar	Max bedrag sociale huur
2021	€752,33
2022	€763,47
2023	€808,06
2024	€879,66
2025	€900,07 (tot € 89.821,-)

Prijssegmenten

Verder genuanceerd

Hoog segment	**koop vanaf €405.000,- vrije sector huur vanaf € 1.184,83**
Middensegment bovenkant	koop €280.000,- tot €405.000,- middenhuur € 900,08 tot € 1.184,82
Middensegment onderkant (of laag segment bovenkant)	koop tot €280.000,- dure SH (€732,- tot €900,07) tot € 89.821,-
Laag segment *Mag niet meer in Kerkrade worden gebouwd**	1. goedkope SH (<€477,-) 2. middensegment SH (€477,- tot €732,-)

Programmering

Sloop 1.469 voornamelijk huur € 380 - € 650

Nieuwbouw 2.168 613 huur € 732 - € 900,07

303 huur > € 900,07

150 koop < € 405.000

101 koop > € 405.000

1.001 nog onbepaald (30% - 40% - 30%)

Netto toevoeging 699 (q woningen 23.981 naar 24.680)

Huidige nieuwbouwprogramma (woonoffensief)

Sloop 1.469 voornamelijk huur € 380 - € 650

Nieuwbouw 2.168 913 huur € 732 - € 900,07

854 huur > € 900,07 en koop < € 405.000

401 huur > € 1.184,83 en koop > € 405.000

(1.001 is onderverdeeld in 30% - 40% - 30%)

Netto toevoeging 699 (q woningen 23.981 naar 24.680)

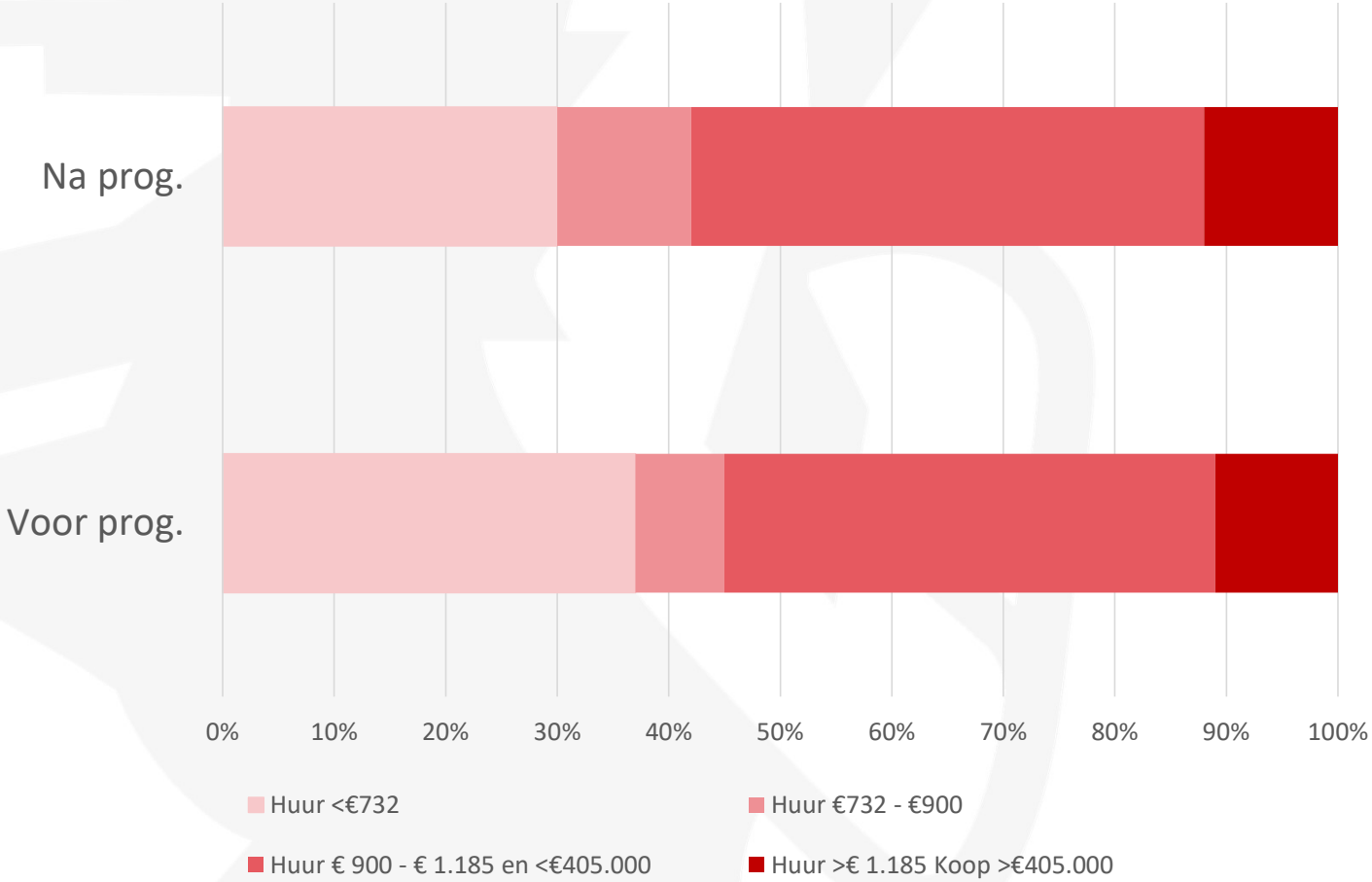
Woningverdeling

Ongenuanceerd	Sociale huur ca.	Midden segment ca.	Duur segment ca.
Kerkrade voor programmering	45% - 46%	44%	11%
Kerkrade na programmering	42%	46%	12%

Genuanceerd	Laag seg. Goedkope en midden SH ca.	Midden seg. Dure SH ca.	Midden seg. Overige ca.	Duur seg. Ca.
Kerkrade voor programmering	37%	8%	44%	11%
Kerkrade na programmering	30%	12%	46%	12%

Woningverdeling

Gemeente Kerkrade genuanceerd SH



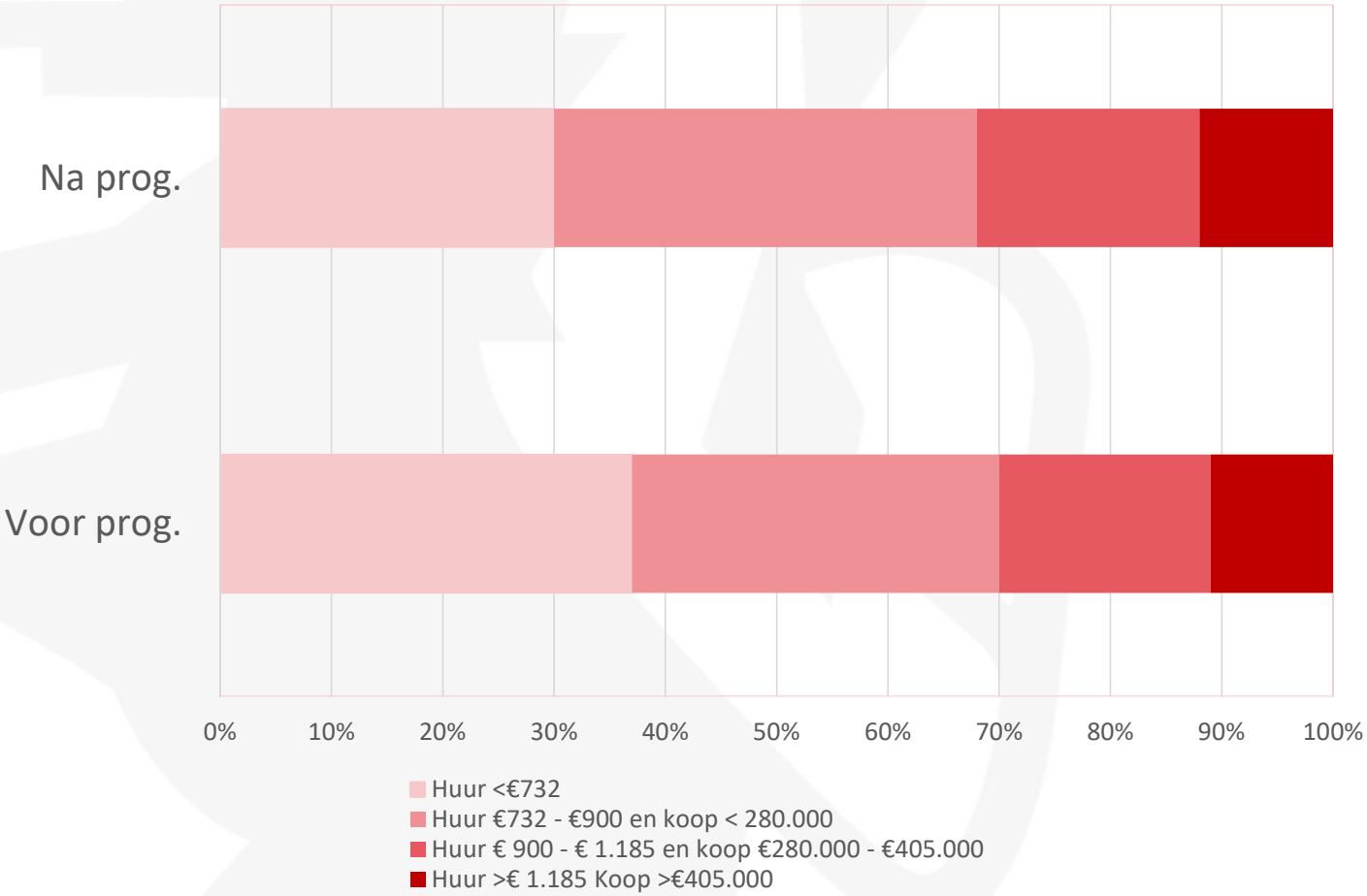
Woningverdeling

Ongenuanceerd	Sociale huur ca.	Midden segment ca.	Duur segment ca.
Kerkrade voor programmering	45% - 46%	44%	11%
Kerkrade na programmering	42%	46%	12%

Genuanceerd	Laag seg. Goedkope en midden SH ca.	Midden seg. onderkant ca.	Midden seg. bovenkant ca.	Duur seg. Ca.
Kerkrade voor programmering	37%	33%	19%	11%
Kerkrade na programmering	30%	38%	20%	12%

Woningverdeling

Gemeente Kerkrade verdeling genuanceerd



Wijk en buurt

Kerkrade-West

Buurt	SH ca.	Midden en Hoog segment ca.	Veerkracht
Terwinselen	29%	71%	Ruim voldoende
Spekholzerheide	48%	52%	Voldoende
Gracht	29%	71%	Voldoende
Heilust	65%	35%	Zwak
Kaalheide	42%	58%	Voldoende
Dentgenbach	-	-	Voldoende

Wijk en buurt

Kerkrade-Noord

Buurt	SH ca.	Midden en Hoog segment ca.	Veerkracht
Waubacherveld	21%	79%	Ruim voldoende
Hopel	25%	75%	Ruim voldoende
Eygelshoven-Kom	51%	49%	Ruim voldoende
Vink	22%	78%	Ruim voldoende
Haanrade	24%	76%	Ruim voldoende
Chevremont	56%	43%	Zwak

Wijk en buurt

Kerkrade-Oost

Buurt	SH ca.	Midden en Hoog segment ca.	Veerkracht
Centrum	44%	65%	Voldoende
Erenstein	61%	39%	Zwak
Rolduckerveld	77%	23%	Onvoldoende
Holz	49%	51%	Voldoende
Nulland	47%	53%	Zwak
Bleijerheide	51%	49%	Zwak

Verbeterde mix

Buurt	SH voor programmering ca.	SH na Programmering ca.
Rolduckerveld	77%	44%
Centrum	56%	47%
Bleijerheide	51%	47%
Holz	49%	41%
Spekholzerheide	48%	47%
Kaalheide	42%	43%
Terwinselen	29%	33%
Waubach	21%	9% *

In de wijken Gracht, Hopel, Haanrade en Vink is eveneens nieuwbouw gepland, dit heeft echter geen uitwerking op de percentages.

1C. Woonbeleid : toelichting grondexploitatie

door J. Schmeets

Algemeen

De gemeente maakt onder andere beleid op het gebied van Wonen, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (programma 8 van de begroting). In het programma worden de doelen en speerpunten van het beleid omschreven. Enkele doelen/speerpunten hebben direct te maken met grondexploitatie, namelijk

1. Het inzetten op een verantwoorde mix van woningaanbod
2. Het realiseren van een stedenbouwkundige herinvulling van het terrein rondom Kaalheide, onder meer via “Kaalheide Bruist”
3. Herinvulling ruimte voormalig complex D’r Pool

Grondbeleid

Een van de instrumenten om die doelen te bereiken is het Grondbeleid. Door of met grondbeleid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Denk daarbij aan woningbouw, economische ontwikkelingen, recreatieve voorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur, klimaatadaptatie etc.

Grondbeleid kent verschillende vormen, namelijk

1. Actief grondbeleid
2. Faciliterend grondbeleid
3. Een mengvorm van actief en faciliterend grondbeleid

Actief grondbeleid

- Een gemeente kan zelf gronden ontwikkelen die in eigendom zijn of die de gemeente gaat verwerven.
- De gemeente voert de grondexploitatie en geeft bouwgrond uit
- De ontwikkelaar bouwt woningen of ander soort vastgoed en zet dat in de markt
- Actief grondbeleid is risicovol
- Voordeel: winsten komen ten goede van de gemeente
- Nadeel: verliezen komen ten laste van de gemeente

Faciliterend grondbeleid 1

- De gemeente heeft geen grond in bezit
- Een private partij voert de grondexploitatie en geeft bouwgrond uit of bouwt zelf en zet woningen of ander vastgoed in de markt
- De gemeente maakt de ontwikkeling mede mogelijk
- Wijzigen omgevingsplan; aanleg infra of andere voorzieningen
- De kosten die de gemeente maakt worden verhaald op de ontwikkelaar
- Dit is een verplichting
- Geen risico’s voor de gemeente

Faciliterend grondbeleid 2

- Idem als Faciliterend grondbeleid 1
- Met als verschil dat de gemeente ook belangen heeft bij het ontwikkelen van een gebied
- Gemeente en partijen investeren samen in het gebied
- Investeringen gemeente betreffen voornamelijk het inrichten van de openbare ruimte (infra en groen) en investeringen in leefbaarheid, burgerparticipatie etc.
- Kosten worden gedeeltelijk verhaald

Mengvorm van actief en faciliterend grondbeleid

- De gemeente ontwikkelt gronden met een of meerdere private partijen (Publiek-private samenwerking)
- Daarbij voert de gemeente actief grondbeleid én faciliterend grondbeleid
- De gemeente ontwikkelt haar eigen gronden en faciliteert de private partij(en)
- Verantwoordelijkheden en risico's worden gedeeld

Grondexploitatie

- Grondexploitatie is: alles wat je moet doen om te komen tot bouwrijpe grond.
- Dat kan het omvormen van landbouwgrond tot bouwgrond voor een woonwijk zijn. De meest makkelijke.
- En het kan ook een binnenstedelijke herstructurering zijn waarbij panden moeten worden verworven en gesloopt alvorens er nieuw vastgoed kan worden gebouwd (woningen, commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed) en waarbij in het gebied nieuwe infra en groen moeten worden aangelegd. De meest moeilijke.

- Om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen wordt een begroting opgesteld van kosten en opbrengsten. Zo'n begroting wordt ook wel een grondexploitatie genoemd of te wel een grex
- Daarbij gaat het niet om calculaties, maar om ramingen. De ramingen zijn gebaseerd op kengetallen, ramingen door externen of offertes
- Wat het lastig maakt is dat het langjarige projecten betreft. De wereld verandert voortdurend. Dat leidt tot onzekerheden. Daarom voorzichtigheidsbeginsel en risicoanalyse
- Doordat het langjarige projecten betreft worden plannen vaak tussentijds aangepast

Voorbeeld grex 1

Grondexploitatie-opzet ..... Prj.Nr. ...							
Versiedatum:	27-08-25						
BCF- Verhouding: Comp/aftrekbaar							
Uitgeefbaar/ totaal plangebied: 6.000 m2 / 10.000 m2							
50 kavels							
	Bedragen in euro's en exclusief B.T.W.						
Omschrijving	Totaal	Werkelijk	Verplichtingen	Raming	Raming	Raming	Raming
	t/m 2025	2023		2025	2026	2027	2028
Boekwaarde per 01-01					70.000,00	123.550,00	(445.096,75)
Rentekosten	0,00				1.050,00	1.853,25	(6.676,45)
Verwervingen							
- gronden	0,00			0,00			
- vastgoed	0,00			0,00			
Bouwrijp maken							
- sloopkosten	0,00			0,00			
- kabels en leidingen	0,00				50.000,00		
- bodemsanering	0,00				30.000,00		
- riool	0,00				150.000,00		
- infra (bouwwegen)	0,00				250.000,00		
Woonrijp maken							
- infra	0,00					170.000,00	50.000,00
- groen	0,00						70.000,00
Plankosten							
- Planontwikkelingskosten							
- bodemonderzoeken	0,00			5.000,00			
- ruimtelijke procedures	0,00			10.000,00	10.000,00		
- stedenbouwkundig plan	0,00			40.000,00			
- flora en fauna	0,00			3.000,00			
- planschadeonderzoek	0,00			2.000,00			
- fiscale advisering	0,00			0,00			
- juridich advies	0,00			10.000,00			
- verkoop kavels	0,00				20.000,00		
- communicatie	0,00				2.500,00	2.500,00	
- Kosten voor voorbereiding en toezicht							
- civiele en cultuurtechniek	0,00				40.000,00	7.000,00	13.000,00
- gemeentelijke apparaatskosten	0,00			0,00			
Totaal lasten	0,00	0,00	0,00	70.000,00	623.550,00	304.903,25	(318.773,20)
Opbrengsten							
- verkoop percelen	0,00				500.000,00	750.000,00	
- subsidies	0,00			0,00			
- bijdrages	0,00			0,00			
Totaal baten	0,00	0,00		0,00	500.000,00	750.000,00	0,00
Storting reserve OBK	0,00						
Saldo lasten-baten	0,00	0,00		70.000,00	123.550,00	(445.096,75)	(318.773,20)

Voorbeeld grex 2

Grondexploitatie-opzet ..... Prj.Nr. ...							
Versiedatum:	27-08-25						
BCF- Verhouding: Comp/aftrekbaar							
Uitgeefbaar/ totaal plangebied: 6.000 m2 / 10.000 m2							
50 kavels							
	Bedragen in euro's en exclusief B.T.W.						
Omschrijving	Totaal t/m 2025	Werkelijk 2023	Verplichtingen	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028
Boekwaarde per 01-01					445.000,00	504.175,00	(58.762,38)
Rentekosten	0,00				6.675,00	7.562,63	(881,44)
Verwervingen							
- gronden	0,00			0,00			
- vastgoed	0,00			300.000,00			
Bouwrijp maken							
- sloopkosten	0,00			75.000,00			
- kabels en leidingen	0,00				50.000,00		
- bodemsanering	0,00				30.000,00		
- riool	0,00				150.000,00		
- infra (bouwwegen)	0,00				250.000,00		
Woonrijp maken							
- infra	0,00					170.000,00	50.000,00
- groen	0,00						70.000,00
Plankosten							
- Planontwikkelingskosten							
- bodemonderzoeken	0,00			5.000,00			
- ruimtelijke procedures	0,00			10.000,00	10.000,00		
- stedenbouwkundig plan	0,00			40.000,00			
- flora en fauna	0,00			3.000,00			
- planschadeonderzoek	0,00			2.000,00			
- fiscale advisering	0,00			0,00			
- juridich advies	0,00			10.000,00			
- verkoop kavels	0,00				20.000,00		
- communicatie	0,00				2.500,00	2.500,00	
- Kosten voor voorbereiding en toezicht							
- civiele en cultuurtechniek	0,00				40.000,00	7.000,00	13.000,00
- gemeentelijke apparaatskosten	0,00			0,00			
Totaal lasten	0,00	0,00	0,00	445.000,00	1.004.175,00	691.237,63	73.356,19
Opbrengsten							
- verkoop percelen	0,00				500.000,00	750.000,00	
- subsidies	0,00			0,00			
- bijdrages	0,00			0,00			
Totaal baten	0,00	0,00		0,00	500.000,00	750.000,00	0,00
Storting reserve OBK	0,00						
Saldo lasten-baten	0,00	0,00		445.000,00	504.175,00	(58.762,38)	73.356,19

Voorbeeld residuele grondprijsbepaling

Stadswoning							
Bruto vloeroppervlakte				178	m2		
Inhoud				517	m3		
Marktwaarde							
VON-prijs*			€	440.000			
Btw			€	-76.364			
VON-prijs excl. Btw			€	363.636			
Stichtingskosten							
Bouwkosten**	1325	per m2 bvo	€	-235.850			
Bijkomende kosten***	25%	van de bouwkosten	€	-58.963			
Winst risico***	5%	van de VON-prijs excl. Btw	€	-18.182			
Totale stichtingskosten			€	-312.994			
Grondwaarde per woning			€	50.642			
*	Prijs die voor vergelijkbare nieuwbouwwoning in de regio wordt betaald; bron: marktonderzoek.						
**	Aantal m2 bruto vloeroppervlak * prijs per m2; externe bronnen: bijvoorbeeld bouwkostenkompas						
***	Percentages afkomstig van externe bronnen; bijvoorbeeld bouwkostenkompas						

Grondexploitatie in de jaarrekening

De boekwaarde van de grondexploitatie staat op de balans bij de voorraden onder de vlottende activa

4.		VOORRADEN	Boekwaarde 1.1.2024	Boekwaarde 31.12.2024
a		Grond- en hulpstoffen		
b		Onderh. werk, w.o. bouwgronden in exploitatie	469	1.286
c		Gereed product en handelsgoederen	144	141
d		Vooruitbetalingen		
			613	**1.427**

4.b Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie

In de kolom Investering/Inkomsten is rente toegerekend/vergoed tegen 1,1% over de boekwaarde per 1 januari 2024. Alle exploitatieresultaten worden gestort danwel onttrokken aan de ‘reserve grondexploitatie OBK’. Deze resultaten worden o.a. ingezet als dekkingsmiddel t.b.v. het investeringsprogramma.

Van de bouwgronden kan het verloop in 2024 als volgt worden weergegeven:

4.		VOORRADEN	Boekwaarde 1.1.2024	Investering	Inkomsten	Winstuitname	Boekwaarde 31.12.2024
b	*t1*	01. Rodaboulevard	-167	183	-2	-14	0
b		40. Kloosterpark Pannesheide	-2			2	0
b		41. Teutelebroekstr / Kerkvoetpad	-40	1	-1		-40
b		72. Superlocal	431	8			439
b		73. Zonstraat / Clausstraat	1	6		-7	0
b	*t2*	74. Herstructurering D'r Pool	848	639			1.487
		Subtotaal	**1.071**	**837**	**-3**	**-19**	**1.886**
		Korrektie ivm Voorz. Proj., tw:					
		68. Voorz. Zonstraat / Clausstraat	-2	2			0
		74. Herstructurering D'r Pool	-600				-600
		Korrektie	**-602**	**2**	**0**	**0**	**-600**
		Boekw gekorr met Voorz Proj.	**469**	**839**	**-3**	**-19**	**1.286**

Paragraaf grondbeleid in de jaarrekening en begroting

- In de begroting en de jaarrekening wordt het grondbeleid toegelicht in de Paragraaf Grondbeleid
- In relatie tot de grondexploitatie is de onderbouwing van de geraamde winst- of verliesneming van belang

Onderbouwing van de geraamde winst- of verliesneming

bedragen x € 1.000

Project	REK 2023 raming 2024	BEGR 2025 raming 2024	REK'24 realisatie 2024	REK'24 raming 2025	REK'24 raming 2026	REK'24 raming 2027	REK'24 raming 2028
Rodaboulevard	-	-	-14	-	-	-	-
Kloosterpark Pannesheide	-	-	2	-	-	-	-
Teutelebroekstraat-Kerkvoetpad	103	103	-	103	103	-	-
Zonstraat-Clausstraat	-	-	-7	-	-	-	-
Totaal	**103**	**103**	**-19**	**103**	**103**	**-**	**-**

2. VRAGEN?

3. PAUZE

4. Vervolg woonbeleid : toelichting regionoaal beleid

door J. van Dijk

Toelichting op de Regionale Woonvisie

Jaimy van Dijk
Voorzitter Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

PARK STAD TRANS FOR MEERT

parkstad stadsregio limburg

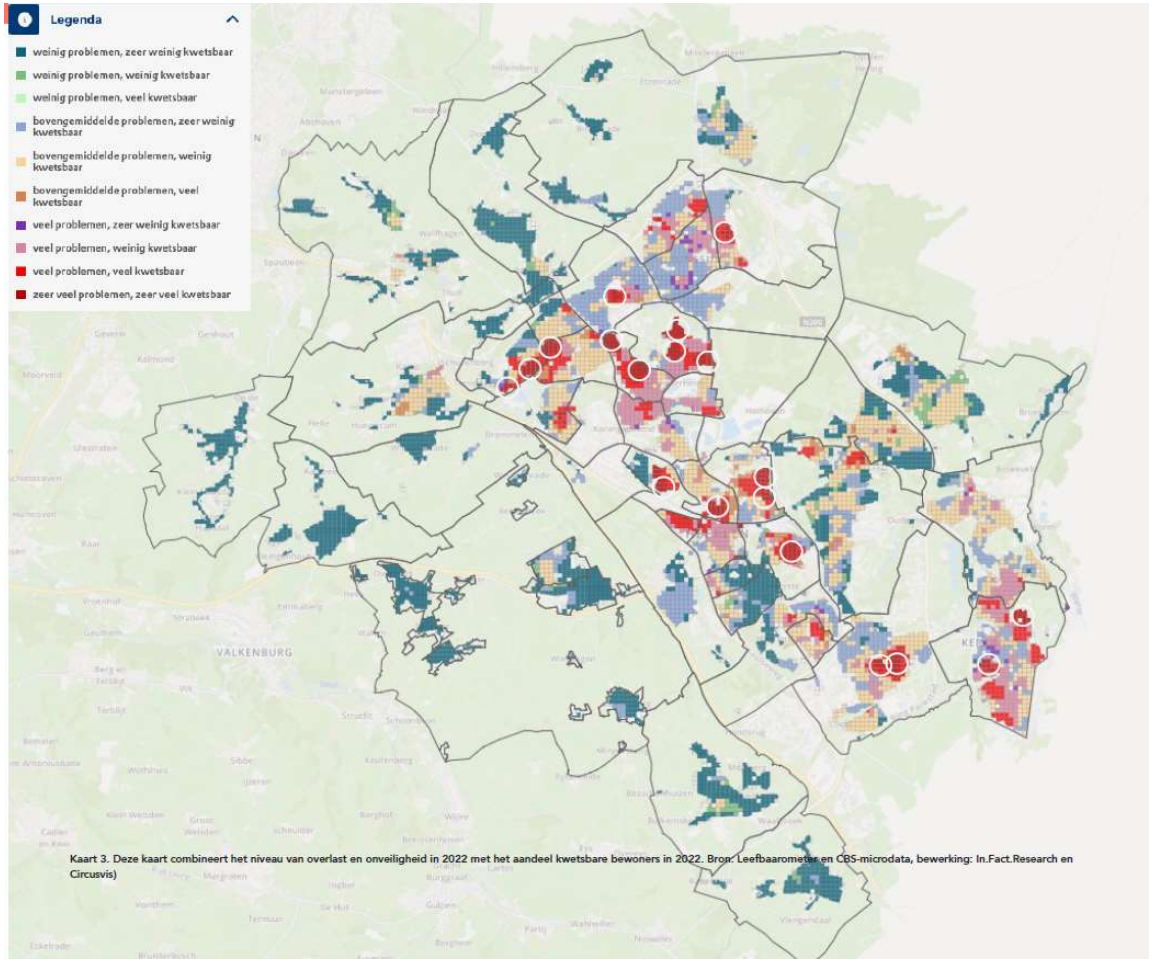
- Leefbare wijken
  - Regionale en lokale woonvisie 2023-2028
  - Regio in balans
    - Veerkracht in de wijken
    - Regionale spreiding
  - Transformatie
    - Investeren in wijken, ruimte bieden, kansen koppelen groeiperspectief
    - De particuliere voorraad houdt achterstanden in stand > transformatie van 4.300 particuliere woningen
    - Inzetten op doelgroepen: huidige en toekomstige bewoners, beroepsbevolking (nieuwe en vervangingsvraag), kwetsbare groepen
    - Vraagt om kwalitatief goede woningen en juiste segmentering

INWONERS	Aantal inwoners	256.000
	Aantal 65+'ers	69.000
WONINGEN	Aantal woningen	128.000
	Aantal corporatiewoningen	38.000
	Aantal koopwoningen	72.000
	Aantal particulier huurwoningen	18.000
	Gemiddelde koopsom	€270.300
	Gemiddelde WOZ-waarde	€231.000
OPGAVEN	Netto woonbehoefte	+6.500
	Nieuwbouwopgave 2024 – 2034	+13.500
	Sloopopgave	-7.000
	Aantal kwetsbare particuliere woningen	22.000
	Gemiddelde jaarlijkse productie (2 jaar terugblik)	500
	Planvoorraad nieuwbouw	7.276
	Geplande aanpak particuliere voorraad	3.700





Veerkracht per buurt (2022)



Kaart 3. Deze kaart combineert het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 met het aandeel kwetsbare bewoners in 2022. Bron: Leefbaarometer en CBS-microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

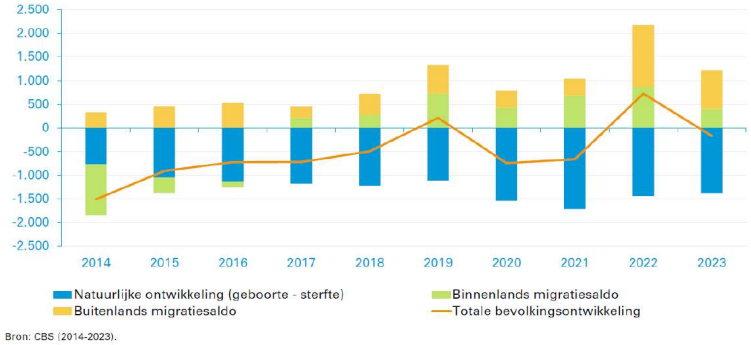
PARK STAD TRANS FOR MEER

Bouw

- Woonbehoefteonderzoek
  - Migratiescenario als basis en economische kansen vertalen in woningbouw mits dit de leefbaarheid versterkt
  - Van krimp naar groei
  - Behoefte aan 13.000 woningen
  - Middenhuurwoningen, nieuwe woonproducten en woningen in het duurdere segment
- Programmering
  - bestaande plannen aanjagen en nieuwe plannen
  - 5.000 nieuwe woningen tot 2029
  - 7.000 tot 8.500 nieuwe woningen in de periode 2030 – 2035
  - Wonen en werken > werkgeversarrangementen

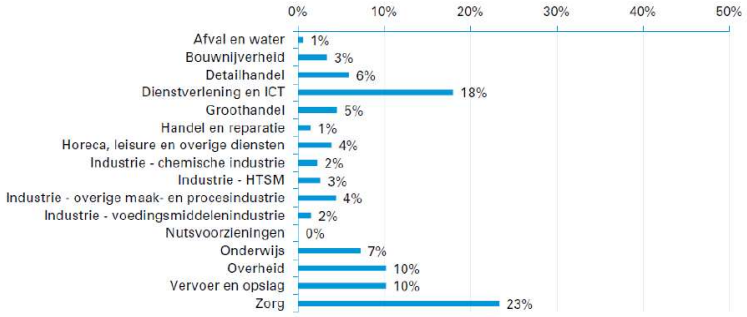


Migratie compenseert demografie



Bron: CBS (2014-2023).

Vervangingsvraag beroepsbevolking



- Inzetten van Volkshuisvestelijk instrumentarium
  - Wet versterking regie Volkshuisvesting
    - Verplichte Huisvestingsverordening
    - Regionaal Volkshuisvestingsprogramma
    - Aandeel sociale huur 30%
    - Fair share
  - Onderzoek mogelijkheden toepassing Wbmgp
    - Versterking van de gemeentelijke slagkracht
  - 163 miljoen rijkssubsidies voor investeringen en interventies in wijken

Afdekking onrendabele toppen	
Volkshuisvestingsfonds	€104,6 miljoen
Regio Deal - wonen	€24,0 miljoen
Woningbouwimpuls	€7,7 miljoen
Startbouwimpuls	€5,7 miljoen
Mobiliteitsfonds	€13,6 miljoen
TOTAAL	**€155,6 miljoen**



5A. Wooninstrumentarium: aanleiding

door S. Vreuls-Essers

Terugblik

2016: Motie aanpak brievenbuspanden

2018: Paraplubestemmingsplan stedelijk gebied: verbod op kamerverhuur en woningsplitsing

2021: beleidsregel woningsplitsing: verruiming onder voorwaarden

2023: beleidsregel geactualiseerd en woonvisie

2023: adviesrapport RIGO over sturingsinstrumenten: advies: inzet op toezicht en handhaving

2024: intensivering toezicht en handhaving (interventieteam)

Huidige stand van zaken

Lokale aanpak toezicht en handhaving werkt! Wel behoefte aan extra instrumenten om nog meer grip te krijgen -> Haskoning ingehuurd

Regionaal ook behoefte aan meer sturing -> start met regionale huisvestingsverordening -> Companen ingehuurd

Gemeente Heerlen dient aanvraag in om de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek in te voeren (WBMGP) -> 24 september in raad

Kerkrade en Brunssum bezig met voorbereiden aanvraag → Kerkrade heeft Haskoning ingehuurd. Streven november / december in raad

5B. Wooninstrumentarium: toeliching mogelijk instrumentarium

door P. Tiggelhoven

COMPANEN

Instrumentarium Leefbaarheid

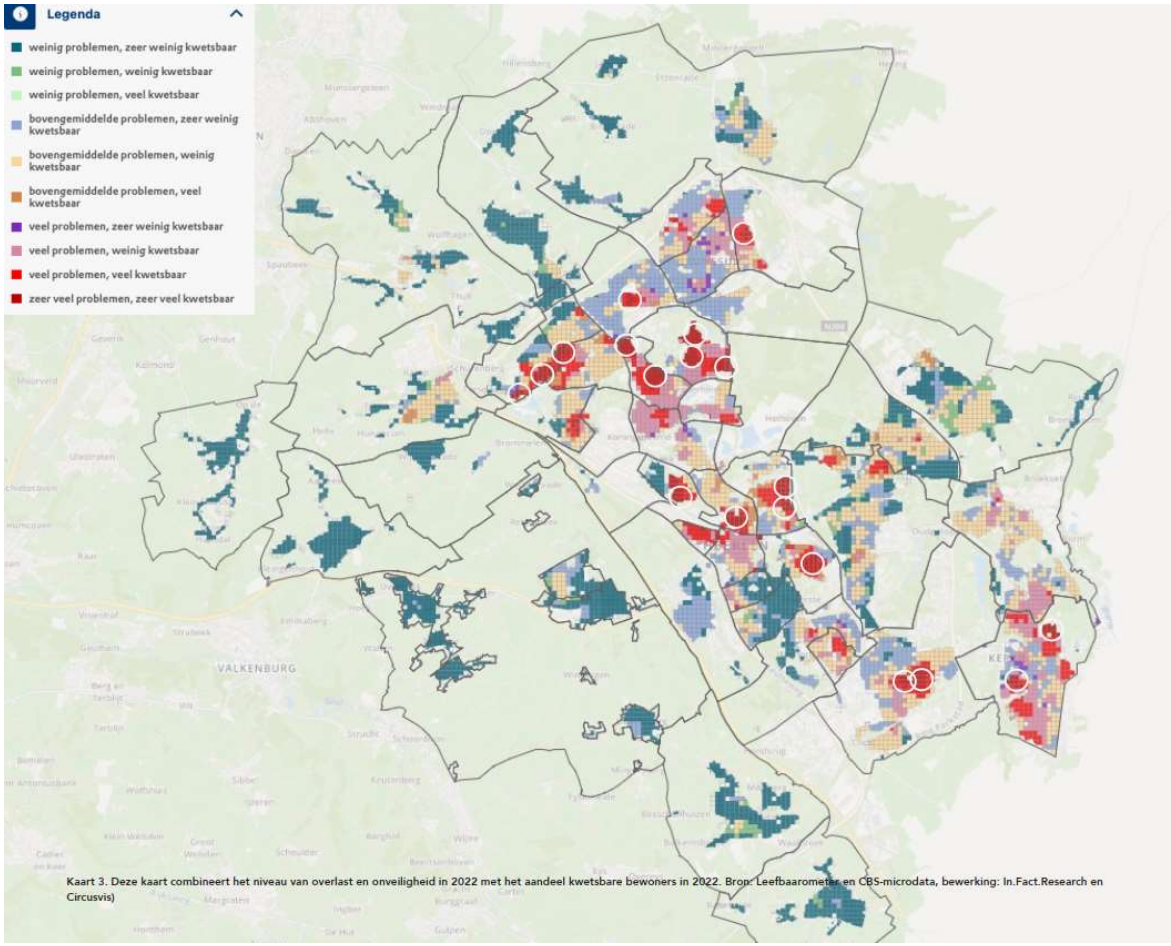
Gemeenteraad Kerkrade

2 september 2025



Aanleiding

- Regionale Prestatieafspraken: gebieden met leefbaarheid onder druk tijdelijk ontzien bij huisvesting bewoners in een kwetsbare situatie
- Onderzoek instroom kwetsbare huishoudens 2017-2022 (10% bijstandsuitkering)
- Voornemen Gemeente Heerlen: aanvraag Wbmgp
- Verschillende situaties per gemeente



Kaart 3. Deze kaart combineert het niveau van overlast en onveiligheid in 2022 met het aandeel kwetsbare bewoners in 2022. Bron: Leefbaarometer en CBS-microdata, bewerking: In.Fact.Research en Circusvis)

Overzicht instrumenten

Instrument	Woningtoewijzing			Gebruik van de woning		Onderhoud woning / woonomgeving	
	Beperken instroom kwetsbare huishoudens	Voorrang draagkrachtige huishoudens	Voorrang lokale woningzoekenden	Sturing aanwezigheid particuliere huur	Sturing splitsing / verkamering	Beperken overlast slecht onderhoud woning	Beperken overlast door gedrag bewoner
Primair: woningtoewijzing							
Prestatieafspraken woningcorporaties	√	√	√				
Doelgroepenverordening	√	√		√			
Huisvestingsverordening - urgenties	√						
Huisvestingsverordening - woonruimteverdeling	√	√	√				
Wet bijz. maatr. grootst. problematiek	√	√	√				√
Primair: gebruik van de woning							
Zelfbewoningsplicht	√			√	√		
Omgevingsplan splitsing / verkamering	√			√	√	√	
Huisvestingsverordening - opkoopbescherming	√			√	√		
Huisvestingsverordening - splitsing / verkamering	√			√	√	√	
Wet goed verhuurderschap	√			√		√	
Primair: onderhoud woning / woonomgeving							
Aanschrijven woningeigenaren						√	√
Wet aanpak woonoverlast						√	√

√ = direct effect, √ = indirect effect

1. Sturen op woningtoewijzing



- Prestatieafspraken: vrije toewijzingsruimte, fysiek intakegesprek, toewijzing op inschrijving i.p.v. loting, tweehurenbeleid
- % sociale huur, betaalbare koop, middenhuur in omgevingsplan, incl. instandhoudingstermijn (voorheen doelgroepenverordening)
- Huisvestingsverordening
  - Urgenties (verplicht)
  - Woningtoewijzing, incl. voorrang doelgroepen (onderbouwing schaarste nodig!)
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)

Sturen op woningtoewijzing t.b.v. de leefbaarheid in een gebied. Opnemen in huisvestingsverordening (gemeente kiest zelf hoeveel en welke artikelen):

- Artikel 8: Eisen stellen aan de aard van het inkomen
- Artikel 9: Voorrang o.b.v. sociaal-economische kenmerken (hh type, leeftijd, opleiding, beroepsgroepen, vrijwilligerswerk)
- Artikel 10: Screening op overlast gevende en criminele gedragingen (verklaring omtrent gedrag, politiegegevens, andere objectieve bronnen)

Aandachtspunten:

- Onderbouwing: Waarom noodzakelijk? Voldoende huisvestingsopties elders in regio (gemeente die aanvraag doet, onderbouwt primair de omvang van de woningmarktregio)
  - O.b.v.: statistische cijfers (demografie + inkomen, leefbaarheidsonderzoeken etc.), ervaringen professionals
- Onderdeel gebiedsgerichte, integrale, meerjarige aanpak
- Minister wijst aan, op voordracht gemeenteraad
- Tijdelijk: 5x vier jaar, na elke 4 jaar evalueren
- Richt zich op sociale- en/of particuliere huur
- Handhaving is aandachtspunt (vooral bij mensen die later intrekken bij hoofdbewoner particuliere huur)
- Artikel 8: woonachtig > 6 jaar in regio niet weigeren
- Afstemming met regiogemeenten

2. Sturen op gebruik woning



	Huisvestingsverordening	Het alternatief….
Opkopen en verhuren koopwoningen	Opkoopbescherming *onderbouwen schaarste / leefbaarheid *3 verplichte uitzonderingen *vooral voor bestaande bouw	Zelfbewoningsplicht *minder / geen onderbouwing nodig *alleen nieuwbouw
Splitsen, verkameren	Vergunningsplicht splitsen, verkameren… *onderbouwen schaarste / leefbaarheid	Omgevingsplan *geen onderbouwing, wel noodzakelijkheid aantonen Bij functieverandering (verkamering) eenvoudiger dan bij splitsing (blijft zelfstandig wonen)

Daarnaast: Wet goed verhuurderschap (incl. verhuurvergunning)

3. Aanpak overlast bewoner / eigenaar woning



- Aanschrijven eigenaren panden (aanpak achterstallig onderhoud, illegale aanbouw, etc.)

- Wet aanpak woonoverlast (gedragsaanwijzing huurders en/of verhuurders) bij fysieke overlast

Kenmerken per instrument

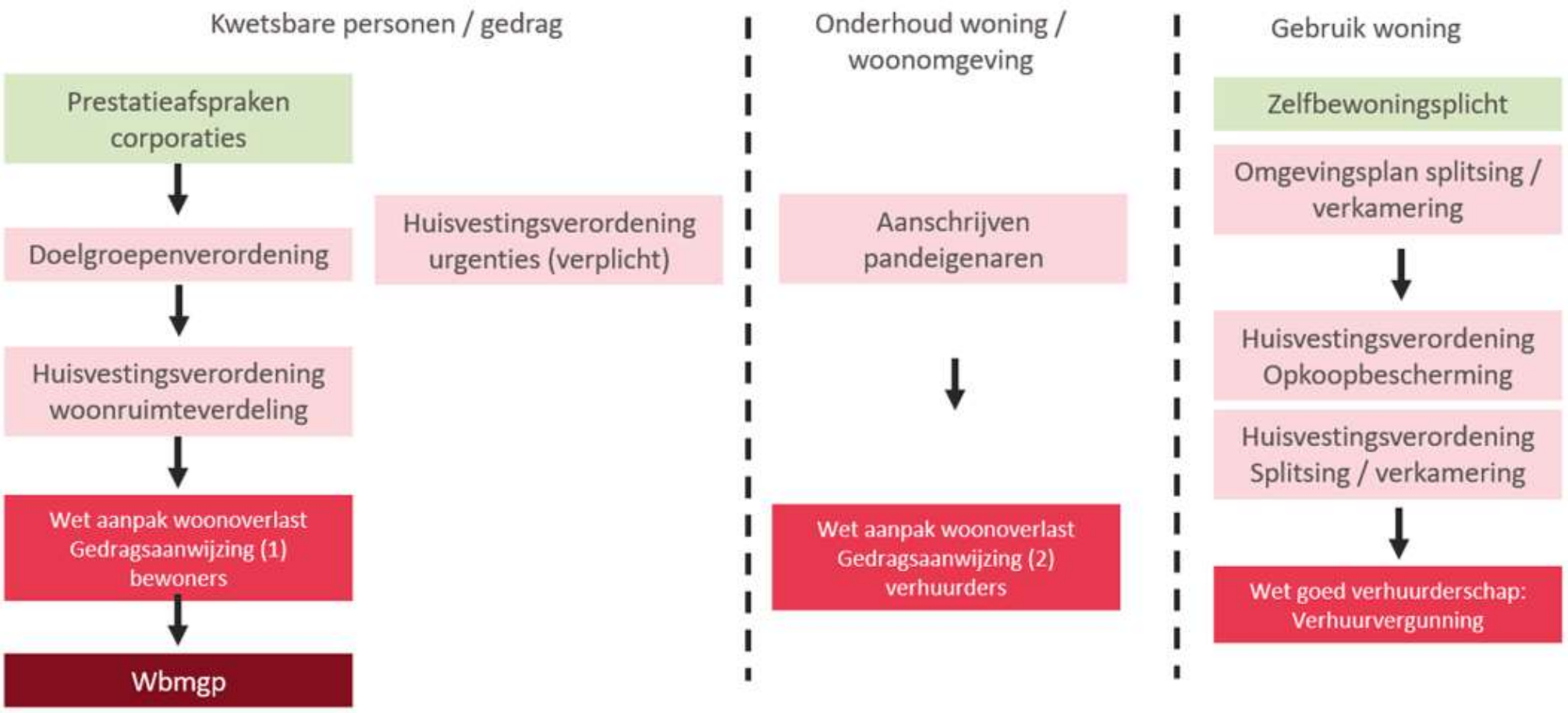
	Huur / koop?	Wie stelt vast?	Onder-bouwing nodig?	Gericht op:	Tijdelijke maatregel?	Opstellen	Uitvoeren
Woningtoewijzing							
Prestatieafspraken woningcorporaties	Sociale huur	Gemeente, corporatie, huurders	(√)	Bewoner		+	+
Doelgroepenverordening	Huur en/of koop	Gemeenteraad		Ontwikkelaar + bewoner		+	++
HVV urgenties	Vooral sociale huur	Gemeenteraad		Bewoner		+++	+++
HVV woonruimteverdeling	Sociale huur, nieuwbouw koop	Gemeenteraad	√	Bewoner	√	+++	++
Wbm Grootstedelijke problematiek	Sociale en/of particuliere huur	Minister	√	Bewoner	√	+++	+++
Gebruik van de woning							
Zelfbewoningsplicht	Koop	Gemeente + ontwikkelaar		Eigenaar	√	+	++
Omgevingsplan splitsing / verkamering	Huur en/of koop	Gemeenteraad		Eigenaar + bewoner		++	++
HVV Opkoopbescherming	Koop	Gemeenteraad	√	Eigenaar	√	++	+++
HVV splitsing / verkamering	Huur en/of koop	Gemeenteraad	√	Eigenaar + bewoner	√	++	+++
Onderhoud woning							
Aanschrijven eigenaren	Huur en/of koop	College	(√)	Eigenaar		+	++
Wet goed verhuurderschap	Particuliere huur	Gemeenteraad	√	Eigenaar		+++	+++
Wet aanpak woonoverlast	Huur en/of koop	Gemeenteraad	√	Eigenaar + bewoner		+	+++

√ = onderbouwing voor inzet instrument

(√) bij prestatieafspraken = onderbouwing voor verruiming vrije toewijzingsruimte

(√) bij aanschrijven eigenaren = onderbouwing voor gerichte maatregel tegen specifieke verhuurder / bewoner

Escalatieladder



5C. Wooninstrumentarium: vervolgproces

door S. Vreuls-Essers

Acties komende tijd Wbmgp en hoe wordt de gemeenteraad hierbij betrokken?

- Aanvraag Wbmgp wordt nu opgesteld
- We trekken samen met Heerlen en Brunssum hierin op, wel aparte aanvragen
- Vanavond: 1e informatieavond raad
- 2e informatieavond: moet nog gepland worden
- Streven november of december raadsvoorstel in commissie GEZ en vervolgens in gemeenteraad

Acties komende tijd Wbmgp en hoe wordt de gemeenteraad hierbij betrokken?

- Indien akkoord, dan sturen naar ministerie VRO
- Beslistermijn bij VRO is 8 weken
- 1e kwartaal 2026 invoering
- Afstemming stakeholders is nog noodzakelijk
- Zoveel mogelijk samen en leren van Heerlen en Brunssum

Acties overige sturingsinstrumenten

- Gelijktijdig werken aan een Huisvestingsverordening met overige mogelijke instrumenten → streven december in raad
- Afstemming met regionale huisvestingsverordening
- Uitvoeringsorganisatie noodzakelijk → komende maanden inrichting uitvoeren

5. VRAGEN?

gemeente
kerkrade