

projectnaam
**Ladderonderbouwing
Erpostraat 1 /
Holzstraat 19A te
Kerkrade**

datum
17 februari 2025

projectnummer
P07467

opdrachtgever
Heem Wonen

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
LvdH, IBo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Heem Wonen is voornemens om aan de Erpostraat 1 / Holzstraat 19A te Kerkrade 22 appartementen en 3 grondgebonden woningen te realiseren. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder, zie verderop) moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

De beoogde herontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen en op de locatie 22 appartementen en 3 grondgebonden woningen te realiseren. De grondgebonden woningen zullen vallen in het middeldure huursegment en worden levensloopbestendige eensgezinswoningen. De 22 appartementen zullen deels vallen binnen het sociale huursector en deels in de middeldure huur sector (zie tabel 1). Naast het realiseren van de woningen zal er ook vergroening plaatsvinden op het terrein. De toekomstige buitenruimte van het initiatief biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud worden gestimuleerd om naar buiten te gaan door de groene omgeving.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Segment	Aantal
Grondgebonden eengezinswoning (90 m²)	Middeldure huur (max. € 1.184,82)	3
Appartement (85 m²)	Sociale huur (max. € 900,07)	11
Appartement (95 m²)	Middeldure huur (max. € 1.184,82)	11
Totaal		25

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 24 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Voor het onderzoek is onder meer gekeken naar:

- Provincie Limburg, Limburgse agenda wonen 2020 – 2023.
- Provincie Limburg, Woondeal Limburg 2023.
- Provincie Limburg, Dataportaal provincie Limburg.
- Regio Zuid-Limburg, Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (2016).
- Regio Parkstad, woningbehoefteonderzoek regio Parkstad Limburg (2024).
- Structuurvisie Gemeente Kerkrade 2010-2020 (2011).
- Regio Parkstad, Regionale woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2023 – 2026 (2023).



2 Conclusie

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, veiligheidsregio en gemeente:

- Het landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid streeft naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het initiatief is gericht op betaalbare woningen.
- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geeft aan dat er behoefte is aan extra woningen, waarbij de kwalitatieve kenmerken van woningen moeten aansluiten op de vraag. In regio Parkstad moeten minimaal 2.700 middenhuur en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Dit initiatief realiseert onder andere huurwoningen in het middeldure segment en past daardoor bij het beleid.
- De woningmarktontwikkeling zal met name gericht moeten worden op het aanpassen (levensloopbestendig maken) en verduurzamen (verbeteren energieprestatie) van bestaande woningen. Dit initiatief realiseert meerdere levensloopbestendige woningen en sluit dus aan op het beleid.
- Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe sociale woonconcepten voor ouderen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Regionaal dient het aantal voor ouderen geschikte woningen tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector). Het initiatief focust zich op de ouderen en starters en sluit daarmee aan op het beleid.
- Het gemeentelijk beleid geeft aan dat er voornamelijk behoefte is aan middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom

van middeninkomers. Middenhuur en betaalbare koop sluit aan binnen de kaders van het initiatief.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie:

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder:

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de functie 'Dienstverlening' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten zullen optreden vanwege de grote tekorten aan woningen.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er 12 of meer woningen worden toegevoegd.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de functie 'Dienstverlening'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen', 'en 'Dienstverlening vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Op basis van de verhuisbewegingen is de gemeente Kerkrade het primaire verzorgingsgebied. 50% van de verhuisbewegingen vinden namelijk binnen de eigen gemeente plaats. De gemeenten die behoren tot regio Parkstad (gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal) vormen het secundaire verzorgingsgebied. 30% van de verhuisbewegingen naar gemeente Kerkrade komen uit deze regio.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

- Conclusie:** Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau.
- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens daalt in gemeente Kerkrade en in de regio Parkstad. De harde plancapaciteit is voor

- beide verzorgingsgebieden voldoende om in de behoefte op basis van inwoner- en huishoudensprognose te voorzien.
- Op basis van de woondeal blijkt dat er echter wel behoefte is aan dit initiatief. Het secundair verzorgingsgebied, regio Parkstad, heeft de opgave om tot 2030 6.775 woningen te realiseren. De harde plancapaciteit bedraagt echter slechts 2.438 woningen, waardoor er een extra behoefte is aan 4.337 woningen tot 2030.
 - Gemeente Kerkrade heeft de opgave om tot 2030 1.250 woningen te realiseren, waarvan 512 voor 2024. De gemeente heeft voldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de opgave tot 2024.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

- Conclusie:** Het initiatief om in totaal 22 appartementen en 3 grondgebonden patiowoningen, te realiseren die geschikt zijn voor starters en ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.
- Er is behoefte aan huurwoningen. Hierbij gaat het voornamelijk om goedkope- (sociale) en middeldure huurwoningen, eventueel in combinatie met zorg.
 - Door de vergrijzing en ontgroening is er sprake van huishoudensverdunding, ofwel een toename van kleinschalige huishoudens. Hierdoor neemt de vraag naar kleine woonruimtes toe.

- In de gemeente Kerkrade is voornamelijk vraag naar levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen, welke zich voornamelijk in de huursector tussen de aftoppingsgrens en € 1.000,- bevinden. Uit het woningbehoefteonderzoek van regio Parkstad wordt aangegeven dat er behoefte is aan nultredenwoningen in alle prijs-categorieën. Dit betreft dus sociale huur, vrije sector huur en koop.
- Naast de duidelijke behoefte aan levensloopgeschikte woningen in nieuwbouw en transformatie is er behoefte aan betaalbare kleinschalige geclusterde woonconcepten voor ouderen. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen met aandacht voor ontmoeting. De toekomstige buitenruimte van het initiatief biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud worden gestimuleerd om naar buiten te gaan door de groene omgeving. Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woonbehoeften van deze doelgroep.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 22 appartementen en 3 grondgebonden woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De gemeente Kerkrade had in 2023 een woningleegstand van respectievelijk 3%. Boven-

dien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De woningleegstand ligt dus hoger dan het landelijk gemiddelde. Echter is gebleken uit de kwalitatieve behoefte en de beleidskaders dat er vraag is naar de type woningen uit het initiatief.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

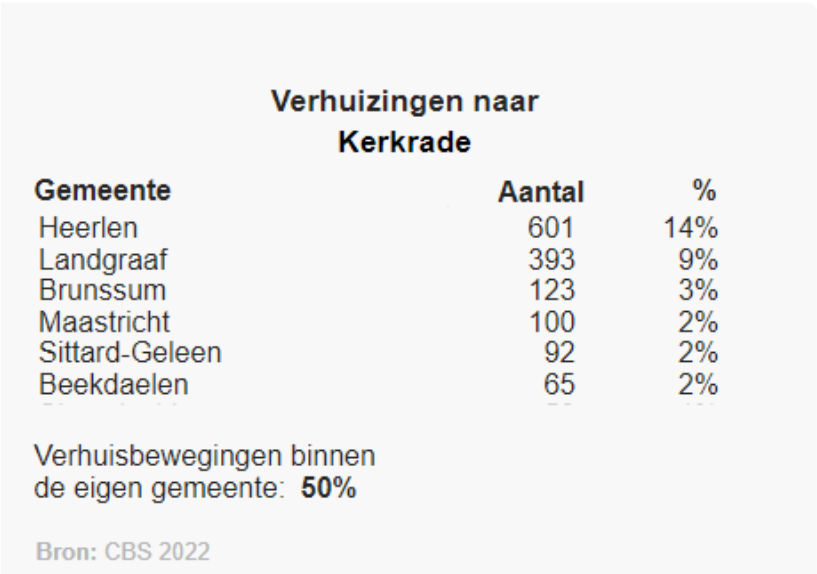
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 2 blijkt dat 50% van de verhuisbewegingen in de gemeente Kerkrade voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarom is gemeente Kerkrade het primaire verzorgingsgebied. Vanuit andere gemeenten bestaan de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Heerlen (14%) en de gemeente Landgraaf (9%). Samen met gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal vormt gemeente Kerkrade de regio Parkstad. Deze regio is het secundaire verzorgingsgebied en hier komt 30% van de verhuisbewegingen naar gemeente Kerkrade vandaan. De gemeenten uit deze regio hebben gezamenlijk ook een woonbehoefteonderzoek opgesteld.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Kerkrade

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Kerkrade	Kerkrade	50%
Vanuit regio Parkstad Limburg	Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal	30%
Totaal aantal verhuisbewegingen		80%

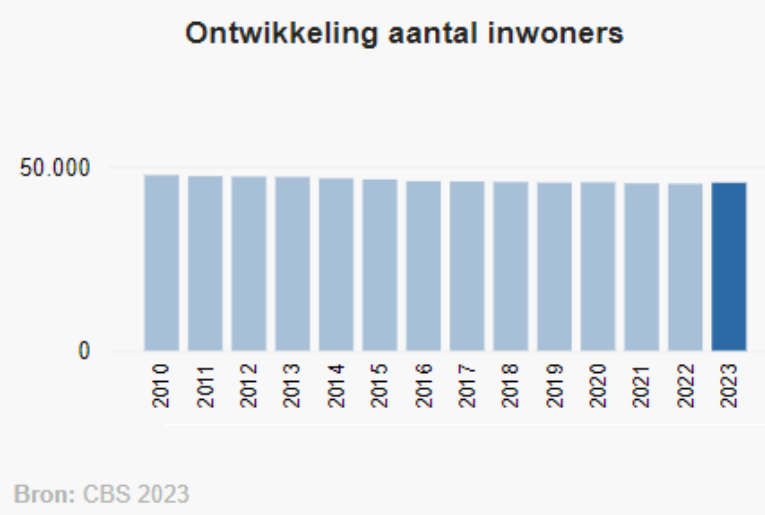


Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Kerkrade overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt af in gemeente Kerkrade en het secundaire verzorgingsgebied². Het aantal huishoudens krimpt iets langzamer.
- Het toekomstig aantal huishoudens heeft invloed op de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C)³. In de gemeente Kerkrade en de regio parkstad zijn er op basis van natuurlijke bevolkingsgroei geen extra woningvoorraad benodigd. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met ambities om inwoners van andere regio's aan te trekken.



Figuur 1: Demografische ontwikkeling gemeente Kerkrade

² Provincie Limburg, Dataportaal wonen
³ Provincie Limburg, Dataportaal wonen
⁴ Geodienst, Nieuwbouwmonitor
⁵ Provincie Limburg, Dataportaal wonen 2022

- In 2024 zijn er in gemeente Kerkrade 5 woningen opgeleverd en 148 in aanbouw. In 2024 zijn twee onder een kap woningen het vaakst opgeleverd en dit is ook het type woning dat het meeste in aanbouw is⁴.
- De plancapaciteit⁵ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Kerkrade bevat 1.087 woningen, waarvan 293 woningen behoren tot de harde plancapaciteit.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Kerkrade			Regio Parkstad		
	2024	2034	Ontwikkeling	2024	2034	Ontwikkeling
A. Inwonertal	45.565	42.227	-7,3%	256.628	245.038	-4.5%
B. Huishoudens	22.977	21.621	-5,9%	126.597	122.438	-3,3%
C. Benodigde woningvoorraad	22.977	21.621	-1.356	126.597	122.438	-4.159
D. Harde plancapaciteit tot 2032		293			1.946	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		794			2.686	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-1.649			-6.105

Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Kerkrade en in regio Parkstad geen sprake van een aanvullende woningbehoefte (Zie rij F). De cijfers zijn nadrukkelijk een indicatie op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en houdt geen rekening met ambities of opgaven, zoals de opgaven in de woondeal (zie blauw tekstkader).

Opgave uit de Woondeal Limburg

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Kerkrade valt onder woondeal Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Zuid-Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 23.645 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Zuid-Limburg heeft echter slechts 6.311 woningen in de harde plancapaciteit en kent daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 17.334 woningen.
- Het secundair verzorgingsgebied regio Parkstad heeft de opgave om tot 2030 bruto 6.775 woningen te realiseren. Deze regio heeft 2.438 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 4.337 woningen.
- Gemeente Kerkrade heeft de opgave om tot 2030 bruto 1.250 woningen te realiseren, waarvan 512 woningen tot 2024. Gemeente Kerkrade heeft tot 2024 een harde plancapaciteit bestaande uit 517 woningen. Tot 2024 bestaat daarom geen opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden. De harde plancapaciteit tot 2030 van gemeente Kerkrade wordt niet in de woondeal vermeld.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2023 – 2028 van de regio Parkstad Limburg en het woonbehoefteonderzoek van regio Parkstad (2024). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

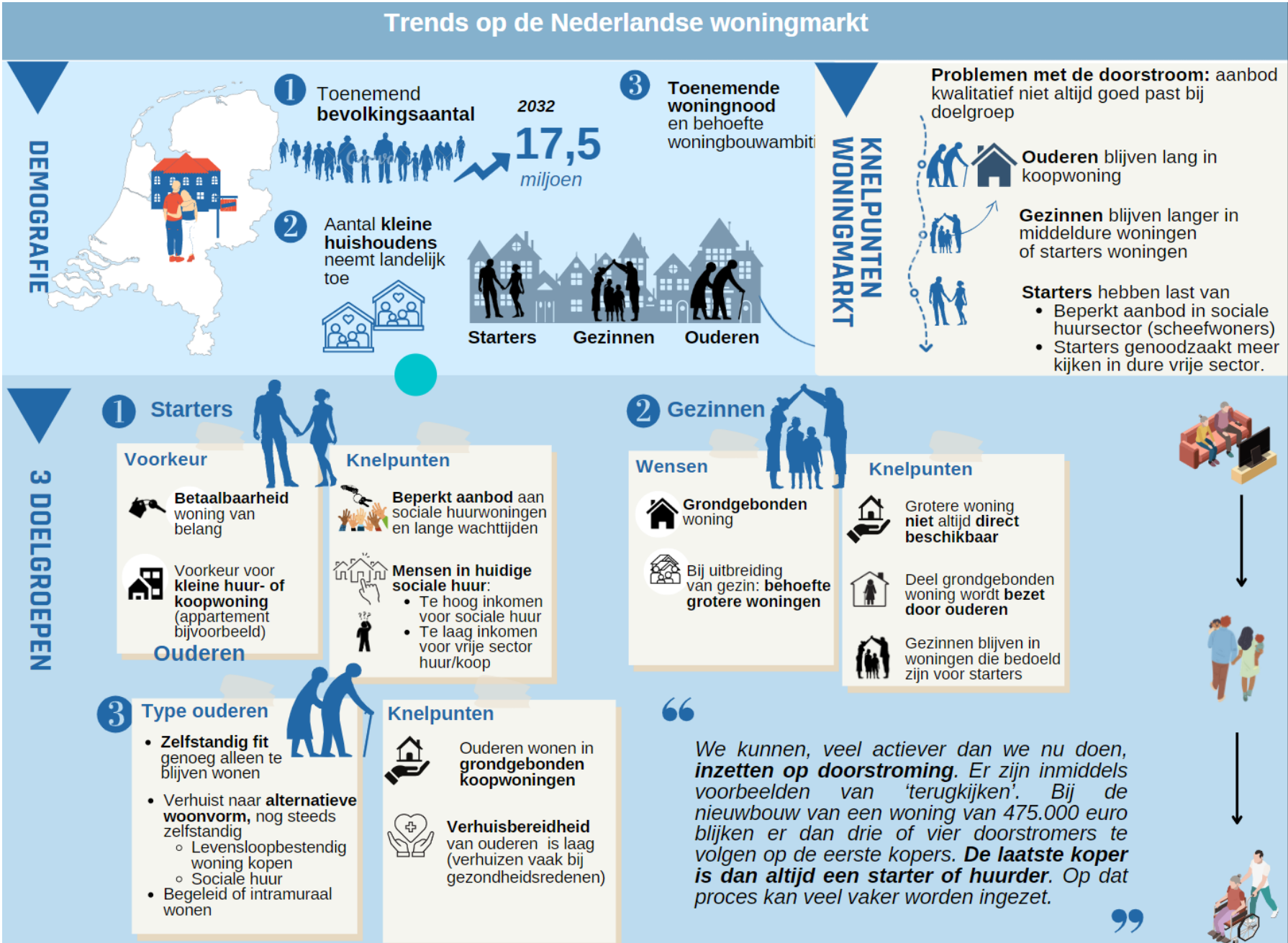
In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Bij het initiatief in Kerkrade worden maximaal 22 huurwoningen in het sociale huursegment en 3 grondgebonden patiowoningen gerealiseerd. De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd, waardoor ze geschikt zijn voor ouderen. De woningen zijn ook geschikt voor starters, doordat zij vaak zoeken naar kleinere woningen zoals appartementen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Kerkrade beschikt over circa 24.167 woningen. Het grootste deel van de woningen betreft koopwoningen, namelijk 53%. Daarnaast betreft 47% huurwoningen. Hierbij is 32% in bezit van een woningcorporatie en 15% particuliere huur. In de regio Zuid-Limburg bestaat deze verdeling uit 55,4% koopwoningen, 16,3% huurwoning in bezit van een woningcorporatie en 28,2% particuliere huur. Gemeente Kerkrade heeft dus in vergelijking met de regio veel huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie⁶.

⁶ CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023



Figuur 2: Trends Nederlandse woningmarkt

De huidige woningvoorraad bestaat voor 64% uit eengezinswoningen. De meest voorkomende woning in de gemeente Kerkrade zijn appartementen, namelijk 34,9% Verder betreft 32,6% rijtjeshuizen, 16,6 hoekhuizen, 9,5% tweekappers en 6,2% vrijstaande woningen⁷.

Uit het dataportaal van Provincie Limburg blijkt ten aanzien van de plan-capaciteit in Kerkrade het volgende⁸:

- De plancapaciteit in gemeente Kerkrade bestaat voor 48% uit huurwoningen en voor 52% uit koopwoningen.
- De plancapaciteit in gemeente Kerkrade bestaat voor 62% uit een-gezinswoningen en voor 38% uit meergezinswoningen.
- In de plancapaciteit van de gemeente Kerkrade wordt in het huur-segment met name ingezet op de prijsklasse € 679,- tot € 763,- (64%) en op de prijsklasse €763,- tot €1.000,- (34%). In het koop-segment wordt sterk ingezet op woningen tussen € 355.000 en € 500.000 (42%), gevolgd door woningen met een prijsklasse tussen €250.000 tot €355.000 (36%).

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS stonden er in 2023 ongeveer 810 woningen leeg in gemeente Kerkrade. Dit is ongeveer 3% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente gelijk is aan het provinciaal, regionale en landelijk gemid-delde van 3%.

Kwalitatieve behoefte

Uit de regionale en lokale woonvisie 2023- 2028 van gemeente Kerk-rade blijkt dat er behoefte is aan huur- en koopwoningen. Hierbij geldt het volgende:

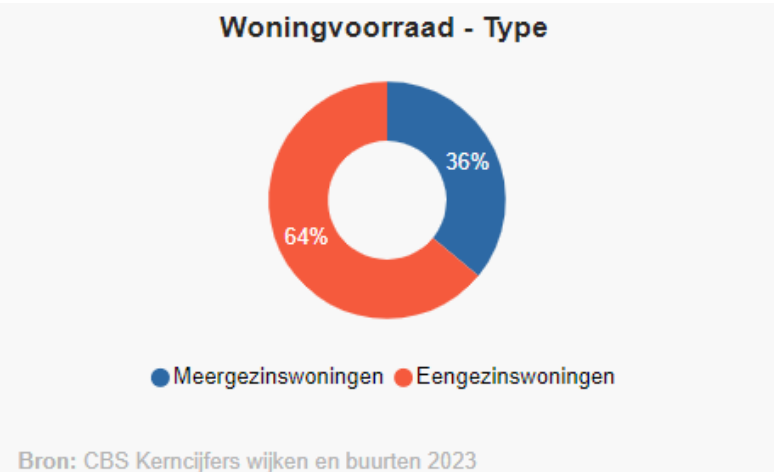
- Het primaire uitgangspunt is dat er wordt gebouwd naar behoefte aan woonproduct en doelgroep. Dit betekent dat minimaal twee-derde van de nieuwe woningen ‘betaalbaar’ moet zijn. Hieronder vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot de middenhuurgrens (€ 1.000,- euro per maand) en/of koopwoningen tot € 355.000,- euro (prijspeil 1-1-2023).
- In totaal moet minimaal 40% van de nieuwbouwwoningen vallen bin-nen de middenhuur of betaalbare koopwoningen die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.
- In Kerkrade is voornamelijk behoefte aan levensloopgeschikte ap-partementen en nultreden woningen, in de middeldure huur en koop. Daarnaast is een kleine behoefte aan grondgebonden mid-deldure en sociale huurwoningen.
- De woonbehoeften van huidige en nieuwe bewoners zijn verander-lijk. 2022 laat het volgende zien:
 - De behoefte bestaat vooral uit levensloopgeschikte nultreden-woningen. Dat geldt zowel voor het sociale huursegment, het segment tussen sociale huur en circa €1.000,- per maand en het segment betaalbare koopwoningen tot circa €300.000,-.

- Daarnaast is het waarschijnlijk dat de behoefte aan woningen in de middenhuur de komende jaren aanhoudt. Dit kunnen wonin-gen zijn in het sociale segment boven de aftoppingsgrenzen en woningen boven de liberalisatiegrens die nog wel betaalbaar zijn met een middeninkomen.

Daarnaast blijkt uit het woningbehoefteonderzoek het volgende:



Figuur 5: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Kerkrade



Figuur 4: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Kerkrade

	Leegstand	Jaar eerder ook leeg
Kerkrade	3%	48%
Nederland	2%	33%

Bron: CBS Landelijke Monitor Leegstand 2023

Figuur 3: Woningleegstand in gemeente Kerkrade

⁷ Geodienst, Nieuwbouwmonitor
⁸ Provincie Limburg, Dataportaal-viewer plancapaciteit

- In het woningbehoefteonderzoek van regio Parkstad wordt aangegeven dat er behoefte is aan nultredenwoningen in alle prijscategorieën. Dit betreft sociale huur, vrije sector huur en koop.
- In gemeente Kerkrade wonen relatief veel alleenstaanden. Dit hangt samen met de type bebouwing en het woonmilieu en heeft ook invloed op de woningbehoefte.
- Geadviseerd wordt om nieuwbouw altijd nultredenwoningen te laten zijn. Dit draagt bij aan het op gang brengen van de verhuisketen binnen de regio.

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Eind 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De grootste woningbouwopgave is het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Veel woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

De hoofdlijnen binnen het thema ‘wonen en leefomgeving’ zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Snel te realiseren woningen zijn onder meer seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Woondeal Limburg (2023)

In de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet één op één door naar Limburg. Het is echter ook voor provincie Limburg van belang voldoende woningen te bouwen. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit namelijk onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. De opgave in Limburg bestaat daardoor niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

Beleidskader 2024-2027, Leefbare steden en dorpen

De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad heeft invloed op de leefbaarheid. Door de huishoudensverdunning stijgt de behoefte aan passende woningen op korte termijn. Er is vooral behoefte in het goedkopere segment (sociale huur, midden huur en goedkope koop), terwijl dit aanbod de afgelopen jaren juist is afgenomen. Ook is realisatie van dit type woning lastig vanwege de stijgende bouwrijzen en het groeiende eisenpakket voor nieuwbouw. Daarnaast zijn ‘ouderen’ een van de dominante doelgroepen.

Een van de ambities binnen het beleidskader is ‘Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt’. Daaronder heeft de provincie 3 doelen opgenomen, namelijk:

- In 2027 is het woningaanbod ten opzichte van 2023 verbeterd door de beschikbaarheid van meer (betaalbare) woningen; er zijn 17.500 woningen uit de Woondeal gerealiseerd.
- In 2027 past het woningaanbod bij de woningbehoefte zoals voor 2027 onderschreven in de Limburgse woondeal.
- In 2027 zijn minstens 3.000 woningen van de ambitie van 20.000 woningen (planologisch) verankerd, waaronder de woningen bij locaties rondom OV-knooppunten. Hiervoor kijkt de provincie voornamelijk naar locaties rondom grootschalige OV-knooppunten en naar dorps- en stadsranden.

Regio's Zuid-Limburg en Parkstad

Woondeal Zuid-Limburg (2023)

De ambitie van de woondeal Zuid-Limburg is om via herstructurering en transformatie kwalitatieve woningen toe te voegen aan de voorraad.

- Door de massabouw in tijden van mijnbouw en wederopbouw zijn veel kwalitatief laagwaardige woningen gebouwd. Bovendien is de bestaande woningvoorraad vaak dermate verouderd dat renovatie soms niet realistisch is of het woningtype niet meer aansluit bij de wensen van de samenleving (bijvoorbeeld levensloopgeschikt). Ook de doorstroming moet bevordert worden, voornamelijk van gezinswoningen naar levensloopgeschikte appartementen en nul-tredenwoningen.
- Parkstad Limburg kent een verouderde woningvoorraad. De afgelopen jaren is ingezet op herstructurering. Hierdoor is de nieuwbouwopgave steeds urgenter geworden.
- Bestuurlijk is in Parkstad de wens geuit om te gaan functioneren als 'overloopregio' voor schaarste gebieden en/of als alternatief.
- De regio Parkstad heeft de ambitie om in de periode 2022 – 2030 minimaal 7.500 woningen te realiseren.
- Prioriteer uitvoering van plannen met duidelijke aantoonbare behoefte (levensloopgeschikt, doorstroming, in bestaande voorraad.

- Realiseer flexibele en tijdelijke woonvormen voor de vraag op korte termijn. Hierdoor komen vooral woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben.
- Programmeer vooral gericht op middenhuur, zodat meer uitwisseling tussen de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop mogelijk wordt t.b.v. doorstroom van middeninkomers.
- Er dienen minimaal 4.450 nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd. Hiervan zijn minimaal 2.430 sociale huurwoningen en minimaal 2.700 middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- Het aantal voor ouderen geschikte woningen moet tot 2040 met ca. 2.300 worden uitgebreid: 1.430 geclusterde woningen (vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrens) en 980 aangepaste woningen (vooral in de koopsector).

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De structuurvisie wonen Zuid-Limburg is opgesteld door de gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is de beleidsambitie opgenomen dat er wordt gestreefd naar een excellent woon- en vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders. Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Een kwalitatieve opgave is ook het vernieuwen van de woningvoorraad. Dat betekent dat wordt ingezet op vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, onder meer door middel van herstructurering en transformatie. In de structuurvisie is opgenomen dat compensatie dient plaats te vinden om goede initiatieven toe te kunnen voegen aan de programmering. Echter is in 2020 besloten dat goede woningbouwplannen zonder compensatie kunnen worden gerealiseerd.

Regionale woonvisie Parkstad-Limburg (2023)

Er is de laatste jaren veel veranderd binnen de regio Parkstad, maar ook landelijk en internationaal. Krapte op de woningmarkt, de samenleving vergrijsd en de behoefte aan zorg is bovengemiddeld. Ook komen er steeds meer arbeidsmigranten naar Parkstad. We woonvisie omschrijft het volgende over wonen:

- Onder de huidige bewoners van Parkstad neemt het aantal 65-plussers de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals jonge gezinnen en starters, nemen af. Als gevolg van de vergrijzing verdunnen huishoudens eerst alvorens het aantal afneemt.
- De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen. Het Rijk hanteert een landelijke richtlijn van 130% aan plancapaciteit om de beoogde woningbouw ook daadwerkelijk op te leveren.
- Het streven is om woningvoorraad en woonmilieus te hebben die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling, die aantrekkelijk zijn voor de huidige bewoners en voor mensen die buiten om naar deze regio komen. Daarbij wordt een (zowel in woningtypes als prijsklasse) gevarieerd woningaanbod beoogd, dat aansluit bij de wensen van starters en doorstromers.
- De behoefte bestaat vooral uit levensloopgeschikte nul-tredenwoningen. Dat geldt zowel voor het sociale huursegment en het segment betaalbare koopwoningen met een prijs tot circa € 300.000,-

De behoefte aan meer woningen in de middenhuur houdt de komende jaren aan.

- Het is gewenst om ook woningen in het hogere segment toe te voegen. Dit om een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningmarkt in balans blijft.
- Om woningbouwplannen te versnellen, wordt er ingezet op de versnellingsaanpak. Deze aanpak focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw, (2) het op gang houden van de bouwstroom, (3) het prioriteren van projecten om sneller tot uitvoering te komen en (4) het maken van massa op regionale schaal.
- Een deel van de woningvraag is nu urgent, maar de woningbehoefte verandert met de tijd. Op korte termijn kan de bouw van modulaire of flexibele woonvormen uitkomst bieden.
- De kansen om de woningvraag op te lossen binnen de bestaande bebouwing worden waar mogelijk benut. Bijvoorbeeld door het (levensloop) geschikt maken van woningen en het transformeren van geschikt vastgoed naar woningen. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en het woongenot verhoogd.
- Ouderen en bijzondere doelgroepen met zorgvraag hebben behoefte aan nieuwe kleinschalige woonzorgvormen en levensloopgeschikte/ nul-tredenwoningen. De doorstroming die dan ontstaat heeft het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.
- Minimaal 2/3 van de nieuwe woningen moet 'betaalbaar' zijn en dus bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en/of koopwoningen tot € 355.000,-.
- In totaal moet 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.
- Iedere gemeente moet minimaal 30% sociale huurwoningen hebben voor mensen met lager inkomen en moet voorkomen dat kwetsbare mensen die aangewezen zijn op sociale huur allemaal in hetzelfde gebied moeten gaan wonen.

- Om de samenredzaamheid en leefbaarheid van buurten en dorpen te verbeteren en de ongelijkheid binnen de regio te verkleinen moet er meer variatie en spreiding in het woningaanbod gecreëerd worden bij bouwprojecten.
- Stijgende energieprijzen hebben op dit moment de grootste invloed op betaalbaarheid. Door eenvoudige energiebesparende maatregelen op korte termijn en structurele verbeteringen aan de woningen op de lange termijn wordt het wonen zowel duurzaam als betaalbaar. Verder wordt er gestreefd naar alle woningen energieneutraal in 2040.

Gemeente Kerkrade

Structuurvisie Kerkrade 2010-2020 (2011)

De structuurvisie Kerkrade 2010-2020 beschrijft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Op dit moment werkt de gemeente Kerkrade aan de omgevingsvisie. Deze vervangt op termijn de structuurvisie. De visie op hoofdlijnen wat betreft wonen:

- De veranderende behoefte aan zorg en welzijn heeft ook zijn weerslag op de woningvoorraad. Samen met corporaties en zorgaanbieders heeft gemeente Kerkrade in Parkstadverband ingezet op een toename van levensloopbestendige woningen en van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoeftige ouderen.
- Zelfredzaamheid blijft een van de uitgangspunten van de visie op zorg en welzijn. In lijn daarmee wordt in de wijken zoveel mogelijk voorzien in de behoefte aan seniorenvoorzieningen en verpleeghuizen. De doelstelling om mensen zo lang als mogelijk in hun eigen wijk te laten wonen wordt hiermee ondersteund

Regionale en lokale Woonvisie 2023 – 2028 gemeente Kerkrade (2023)

De regionale en lokale woonvisie 2023-2028 van de gemeente Kerkrade beschrijft de ambities voor wonen vanuit regionaal perspectief.

- De gemeente Kerkrade focust zich op de ambitie: 'kansrijk wonen voor iedereen'. Het vertrekpunt is dat iedereen die in Parkstad wil wonen, een kans moet hebben op de woningmarkt om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die willen starten op de woningmarkt of bijvoorbeeld ouderen die graag een vervolgstap willen maken naar een woning met zorg.
- Als gevolg van de vergrijzing verdunnen huishoudens eerst alvorens het aantal afneemt. Omdat in de afgelopen jaren veel mensen naar Parkstad verhuisden, lijkt het aantal huishoudens de komende jaren niet af te nemen. De effecten van de vergrijzing in de regio worden daarmee opgevangen. Dat wordt nu en de komende jaren gemerkt door een grotere vraag naar woningen.
- Onder de huidige bewoners van Parkstad neemt het aantal 65-plussers de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals jonge gezinnen en starters, nemen af. Met deze trends moet rekening gehouden worden bij de bouw en aanpassingen van woningen zodat er zowel geschikte woningen zijn voor wie al in de regio woont als voor mensen die hier komen wonen.
- Uitgangspunt is dat alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig (te maken) zijn. Dat houdt in dat alle appartementen voorzien dienen te worden van een lift om te voldoen aan de behoefte aan nultredenwoningen
- Alle grondgebonden woningen moeten ruimte hebben op de begane grond voor een slaapkamer en badkamer te realiseren naast de woonkamer en keuken.
- Er is veel aandacht voor nieuwbouw. Landelijk is de opgave om tot 2030 bijna een miljoen woningen te bouwen, waarvan minimaal 26.550 in Limburg. Daarnaast heeft de provincie Limburg op verzoek van de regio een extra ambitie aangegeven om nog 20.000 woningen extra te bouwen. De landelijke richtlijn daarbij is dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn.
- De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen.

wen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen. Woningen die in de eerste plaats kwalitatief aansluiten bij de wensen van bestaande bewoners in de regio – starters en doorstromers – en die daarnaast mensen van buiten kunnen aantrekken.

- Gemeente Kerkrade wil dat de toevoegingen aan de woningvoorraad betaalbaar en toekomstbestendig zijn, in een niet te hoge dichtheid staan en op plekken die goed zijn voor de ontwikkeling van de buurt, wijk en stad. Het streven is tevens dat de woningbouw bijdraagt aan een kwalitatieve en klimaatbestendige woonomgeving.
 - Voor het diversifiëren van het woningaanbod voor huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners is het gewenst om naast woningen in het lagere en middensegment óók woningen toe te voegen in een hoger segment. Voor het behouden én aantrekken van bewoners wordt ook de relatie met het economisch domein gezocht, om zo gezamenlijk een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren.
 - Het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen of een zorgvraag neemt de komende jaren fors toe. Door deze toename en de relatieve afname van intramurale zorg is het cruciaal om aandacht te hebben voor deze bewoners in het woonbeleid. Naast de duidelijke behoefte aan levensloopgeschikte woningen in nieuwbouw en transformatie is er behoefte aan betaalbare kleinschalige geclusterde woonconcepten voor ouderen. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen buurt of kern.