



“Samen bouwen aan de toekomst”

Woonvisie 2019-2025

MAART 2019

Colofon:

Rapportnummer 06418fU / maart 2019

Opdrachtgever:



Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Luc C.M.M. van den Boorn

Adviesbureau:



Jean Pierre Tulleneers
Geert Claessens

Inhoud

LEESWIJZER	4
VOORWOORD	5
MANAGEMENT SAMENVATTING	6
Wat willen we? Speerpunten van beleid.	6
Hoe gaan we dat doen?	7
Welke afspraken maken we?	7
1. INLEIDING	11
1.1 Bestuursopdracht	11
1.2 Procesgang	11
1.3 Procesgang vertraging	12
1.4 Doelstellingen van de Lokale Woonvisie	12
2. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT IN EIJSDEN-MARGRATEN	14
2.1 De woningmarkt als model	14
2.2 Kaders: wet- en regelgeving en convenanten	14
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en Gewijzigde Omgevingsverordening	15
Bestuursakkoord Eijsden-Margraten, “Anders durven doen” 2018-2022 t.a.v. Wonen	16
Strategisch Actieplan Middengebied Zuid-Limburg	18
2.3. Economie	18
2.4 Feiten op hoofdlijnen	19
3. SPEERPUNTEN VAN ONZE LOKALE WOONVISIE	27
3.1. Algemene beleidsdoelstellingen wonen	27
3.2 Speerpunten van beleid	28
3.3 Koersbepalend kwantitatief kader	36
4. KOERSBEPALEND KWALITATIEF AFWEGINGSKADER	39
4.1 Stappen transformatie planvoorraad	39
4.2 Nadere uitwerking kwalitatief afwegingskader	39
5. VERVOLGSTAPPEN OP DEZE WOONVISIE	42
5.1 Speerpunten van de woonvisie (wat willen wij?)	42
5.2 Wat gaan wij hiervoor doen?	43
5.3 Welke afspraken zijn gemaakt? (actiepunten)	44

LEESWIJZER

Vertrekpunt van onderhavige Lokale Woonvisie is de verduidelijking in hoofdstuk 1 van de context waarin deze Lokale Woonvisie tot stand is gekomen. Daarbij komen de bestuursopdracht als ook de gelopen procesgang en de doelstellingen en vooraf geformuleerde ambities aan de orde. Ook vindt nadere toelichting plaats bij het motto “Samen bouwen aan de toekomst!”.

Vervolgens worden in hoofdstuk 2 na de beschrijving van het gehanteerde woningmarktmodel de voornaamste relevante feiten gepresenteerd op vlak van demografische ontwikkeling en de woningmarkt. Ook wordt ingegaan op de relevante wet- en regelgeving en relevante elementen zoals betaalbaarheid.

Hoofdstuk 3 vormt de inhoudelijke kern van de Lokale Woonvisie. Uitgaande van algemene beleidsdoelstellingen wonen worden de speerpunten van het woonbeleid geformuleerd. Deze speerpunten worden geformuleerd ten aanzien van specifieke doelgroepen zoals starters, doorstromers, zorgvragers en bijzondere doelgroepen. Daarnaast worden de thema's duurzaamheid en leefbaarheid aan de orde. Naast de inhoudelijke uitwerking van het speerpuntenbeleid wordt het koersbepalend kwantitatief kader inzichtelijk gemaakt. Daarbij wordt op niveau “plancapaciteit” de woningbouwopgave voor de periode 2019-2025 gekwantificeerd.

In hoofdstuk 4 wordt het koersbepalend kwalitatief afwegingskader geformuleerd. Dit betreft de stappen en de criteria die gehanteerd zullen worden bij nieuwe plannen waarbij de koppeling wordt gelegd met de eerder geformuleerde speerpunten van beleid. In feite wordt in dit onderdeel geformuleerd op welke wijze door de gemeente zal worden gehandeld ten aanzien van de woonvraagstukken op planniveau.

In hoofdstuk 5 worden de vervolgstappen op de Lokale Woonvisie benoemd. Het betreft de vertaalslag van “Visie op papier” naar “samen handelen in de praktijk”.

In de tekst wordt naar bijlagen verwezen. Deze zijn separaat van onderhavig document te raadplegen.

VOORWOORD

De woningmarkt is sterk in beweging. Dat komt onder andere door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Maar ook gewijzigd beleid als gevolg van de nieuwe Omgevingswet speelt een rol. Het is van belang om tijdig mee te bewegen en vraag en aanbod op de lokale woningmarkt continu op elkaar af te stemmen. Dit doen we op basis van een actuele Woonvisie die de komende jaren richting geeft aan ons woonbeleid.

Kernpunten Woonvisie

We streven in Eijsden-Margraten naar een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor willen we de doorstroming bevorderen. Inwoners wonen in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen onze bijzondere aandacht.

We doen het samen

De woonbehoefte van onze inwoners staat centraal in deze Woonvisie. Daarom hebben we hen betrokken bij het opstellen van de visie. We hebben onder andere woonbehoefte-onderzoeken uitgevoerd en atelierssessies georganiseerd. De uitvoering van de visie vraagt om flexibiliteit en creativiteit in denken en doen, binnen de geldende wet- en regelgeving. Dit ook volgens de principes van de uitnodigingsplanologie, waarbij de gemeente kaders op hoofdlijnen schept en anderen uitnodigt om daaraan invulling te geven. Zó willen we ervoor zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is in alle kernen van Eijsden-Margraten.

Wiel Dreessen

Wethouder Duurzaam Bouwen, Wonen en Leefomgeving

MANAGEMENT SAMENVATTING

De Lokale Woonvisie “*Samen bouwen aan de toekomst*” is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden.

De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Deze Lokale Woonvisie willen wij als gemeente SAMEN oppakken met de burgers, stakeholders, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorgaanbieders en alle andere betrokkenen. Wij zorgen SAMEN, overeenkomstig de uitgangspunten van ons Citta Slow-keurmerk, voor de nodige woonkwaliteit in de toekomst.

BOUWEN aan de toekomst zal vooral vorm krijgen volgens het co-creatief model van de uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de gemeente op hoofdlijnen kaders schept. Anderen worden uitgenodigd om daaraan invulling te geven waarbij de gemeente zich faciliterend opstelt.

Tenslotte zal de gemeente ook de samenwerking over de gemeentegrenzen heen zoeken. Vraagstukken, knelpunten en oplossingen ten aanzien van de woningmarkt zullen dan ook vanuit de (sub)regionale context en afspraken worden benaderd.

Wat willen we? Speerpunten van beleid.

Onze woonambities, zoals ook vertaald is in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”, zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij viseert het beleid op relevante doelgroepen en thema’s. Concreet betreft het:

1. De **doelgroep starters** waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. De **doelgroep oudere doorstromers** waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.

3. Het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de **doelgroep langer thuis woners** levensloopbestendig te maken en voor de **doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen** geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
4. Het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de **bijzondere doelgroepen** (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
5. Het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de **verduurzaming** van de woningvoorraad.
6. De instandhouding **van leefbare kernen** waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

Hoe gaan we dat doen?

De gemeente schakelt over **van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie'** want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Hiermee wordt ook beoogd toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Welke afspraken maken we?

T.a.v. de doelgroep Starters

- Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor deze doelgroep wordt de focus met name gelegd naar de bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen. Doorstroming binnen de huidige voorraad is noodzakelijk om betaalbaar aanbod binnen de bestaande voorraad te krijgen. Als betaalbare woningen voor deze doelgroep niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden in de bestaande voorraad, dan is nieuwbouw, met name in de koopsector, de optie om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de starters. Dit zal zich vertalen in de nader uit te werken regionale woningbouwprogrammering.

- Om de bereikbaarheid van woningen voor deze doelgroep zo optimaal mogelijk te houden, blijft de gemeente de Regeling op de Starterslening onverminderd toepassen en waar (wettelijk) mogelijk te optimaliseren.
- Voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van betaalbare (koop)woningen voor starters.
- Duurzaamheidsregelingen en –gelden en ook mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van starterswoningen.
- Waar mogelijk faciliteert de gemeente via haar grondbeleid en bij vergunningverlening om woningbouw voor deze doelgroep mogelijk te maken.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw wordt ingezet om tegemoet te komen aan de acute woonbehoefte van deze doelgroep.

T.a.v. de doelgroep oudere doorstromers

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Bij nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen, al dan niet binnen het bestaand vastgoed gelegen, waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor deze doelgroep.
- Duurzaamheidsregelingen en - gelden en ook mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van woningen voor oudere doorstromers.
- Gelet op de (financiële) mogelijkheden van oudere doorstromers, zijn energieneutraal en aardgasvrij bouwen uitgangspunten bij nieuwbouwinitiatieven waarbij hierop gestuurd kan worden.

T.a.v. de doelgroep langer thuis woners

- De gemeente faciliteert door middel van mogelijke duurzaamheidsregelingen en informatieverstrekking om het langer thuis wonen mogelijk te maken en te bevorderen.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente via bestemmingsplannen, hiermee vergelijkbare besluiten en vergunningen faciliteren om langer thuis wonen mogelijk te maken.
- Afstemming vindt plaats met Sociaal Domein en Welzijn ten aanzien van de realisatie van de benodigde sociale infrastructuur voor de langer thuis woners.

T.a.v. de bijzondere doelgroepen

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed, dan wel op een locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Zo lang de druk op de woningmarkt groot is, zal (tijdelijke) alternatieve huisvesting noodzakelijk zijn om in de woonbehoefte van deze doelgroep te kunnen voorzien. Corporaties en gemeenten bekijken gezamenlijk de oprichting en het beheer hiervan.

- Indien een ruimtelijke procedure vereist is om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken, dan dient ook de hieraan gerelateerde zorgbegeleiding als toetsingskader te dienen.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- In het kader van de 'lijn-50 samenwerking' wordt regionale samenwerking voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nader onderzocht. Hierbij worden de corporaties betrokken. Over de resultaten van dit onderzoek wordt tijdens de eerste monitoring van deze afspraken gerapporteerd (zie onderstaand).
- De gemeente staat open voor bovenlokale zorg en huisvesting van specialistische zorgvoorzieningen voor bijvoorbeeld mensen met een beperking of psychiatrische aandoening en wil op dat vlak haar verantwoordelijkheid nemen in Zuid-Limburg.

T.a.v. duurzaamheid

- Ten aanzien van de (bestaande) woningen kan de gemeente momenteel niet meer dan faciliterend handelen via stimuleringsmaatregelen vanuit duurzaamheidsprojecten, zoals de zonnepanelen en Dubbel Duurzaam. Op dat vlak is de unanieme goedkeuring door de Raad van de motie "verbreden zonnepanelenproject" en het amendement "verbreden doelgroep gebruikers duurzaamheidslening" d.d. 19 februari 2019 een belangrijke stap
- Bij de implementatie van de maatregelen voortkomend uit het Klimaatakkoord zal de gemeente haar rol invullen bij de concretisering in lokale en regionale actieplannen.
- Corporaties treffen bij projectmatig onderhoud energetische maatregelen om de CO2 – uitstoot te verminderen. Waar technisch mogelijk worden levensloopbestendige voorzieningen in de bestaande voorraad zo veel mogelijk aangebracht en wordt gezamenlijk een aanpak voor gedragsverandering bij de woonconsumenten ingezet.

T.a.v. leefbare kernen

- Als gemeente met een Cittaslow-keurmerk wordt gestreefd naar een horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld, om de leefbaarheid binnen onze kernen optimaal te maken en te houden. Wonen en zorg, veiligheid, duurzaamheid en een kwantitatief en kwalitatief woningaanbod afgestemd op de aanwijsbare behoefte blijven de speerpunten van aandacht.
- Actieplannen ten aanzien van deze onderdelen worden gemaakt en of verbeterd ter bevordering van de leefbaarheid, waarbij uitgegaan wordt van de kracht van onze samenleving.

T.a.v. transformatie van de woning- en planvoorraad

- Deze woonvisie wordt gebruikt als kwantitatieve en kwalitatieve input en toetsingskader voor het maken van het woningbouwprogramma VOOR Eijsden-Margraten, waarbij de meest actuele transformatie-opgave het kwantitatieve richtcijfer is.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te voldoen aan de uitgangspunten van deze woonvisie.

- Waar mogelijk is deze woonvisie het sturingskader voor de nog uit te voeren harde woningbouwtitels (plancapaciteit).
- Harde plancapaciteit die gemeentelijk eigendom is en waaraan (deels) geen uitvoering wordt gegeven, zal waar nodig als compensatiemiddel ingezet worden om kwalitatief goede woningen voor de voornoemde doelgroepen mogelijk te maken.
- Inkomsten voortvloeiend uit de compensatie-inzet van plancapaciteit die gemeentelijke eigendom is, wordt ingezet om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente door middel van vergunningen/planologische besluiten, inzet van compensatiemogelijkheden en/of eventuele financiële bijdrage op grond van duurzaamheidsregelingen, faciliteren bij het transformeren van bestaande woningen en vastgoed binnen de kernen naar huisvesting voor de voornoemde doelgroepen.

T.a.v. monitoring

- Het burgemeester en wethouders zien er op toe dat de woonvisie wordt geïmplementeerd binnen de gemeentelijke organisatie en zien op een juiste toepassing hiervan toe.
- De bovenstaande afspraken worden tweejaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de gemeenteraad. De eerste keer zal dit geschieden in de 2^e helft van 2021.
- Om de naleving van de afspraken zo goed mogelijk na te streven, worden de stuur- en projectgroep, die de samenstelling van deze woonvisie mogelijk hebben gemaakt, in stand gehouden.
- Tussen de corporaties en gemeente worden jaarlijks afspraken gemaakt over voornoemde kerntaken (speerpunten van beleid), die jaarlijks worden gemonitord en geëvalueerd. Specifiek worden prestatieafspraken gemaakt over de onderscheiden doelgroepen starters, (oudere) doorstromers, de langer thuis woners en de bijzondere doelgroepen, voor zover het de inkomensdoelgroepen van beleid van de corporaties betreft. De afspraken hebben betrekking op het aanbod en de betaalbaarheid.

1. INLEIDING

1.1 Bestuursopdracht

Op 18 oktober 2016 heeft de Raad van de gemeente Eijsden-Margraten het College van Burgemeester en Wethouders opdracht verleend om in 2017 een Lokale Woonvisie samen te stellen waarin het woonbeleid van de gemeente wordt vastgelegd voor de komende jaren binnen de daarvoor geldende kaders. Na de financiële crisis is de situatie op de woningmarkt veranderd, de gevolgen van ontgroening en vergrijzing worden steeds meer merkbaar, regels voor hypotheekverstrekking zijn aangescherpt, voor woningcorporaties is nieuwe wetgeving ingevoerd en in regionaal verband moet een nieuwe woningbouwprogrammering worden opgesteld. Het belang van een actueel gemeentelijk beleidsdocument voor wonen is evident. De nieuwe Lokale Woonvisie is richtinggevend voor ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Eijsden-Margraten. Vraag en aanbod moeten zowel kwalitatief als kwantitatief in balans worden gebracht waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsopbouw en wijzigende woonwensen.

Op 4 april 2017 heeft de Raad ingestemd met de bestuursopdracht, die in bijlage 1 van deze visie wordt weergegeven. Bureau PCkwadraat is verzocht om de gemeente te ondersteunen bij de totstandkoming van de Lokale Woonvisie.

1.2 Procesgang

Gestreefd is naar het samenstellen van een zo breed mogelijk gedragen Lokale Woonvisie, waarbij naast de inbreng van stakeholders, experts en burgers ook de Raad intensief wordt betrokken.

Voor het opstellen van de conceptversie van de Lokale Woonvisie is een stuurgroep en een projectgroep ingesteld. In de stuurgroep hebben naast de portefeuillehouder volkshuisvesting ook twee leden van de gemeenteraad zitting genomen en ook een bestuurlijk vertegenwoordiger namens de woningcorporaties. De projectgroep bestaat uit ambtenaren van de betrokken beleidsafdelingen van de gemeente en ook een afvaardiging van de woningcorporaties. De stuurgroep heeft primair het proces begeleid en de projectgroep heeft zich over de inhoudelijke onderwerpen gebogen. Haar bevindingen zijn periodiek voorgelegd aan de stuurgroep ter toetsing en vaststelling. Tussentijds zijn ook nog overlegmomenten ingelast met lokale vastgoedexperts en een afvaardiging van het burgerpanel. Deze stakeholders zijn goed bekend met de lokale omstandigheden in de gemeente Eijsden-Margraten en zij hebben waardevolle aanvullende informatie verstrekt. Hierbij zijn ook de bevindingen van de projectgroep getoetst en nieuwe input van de experts en het burgerpanel is meegenomen in de voorstellen aan de stuurgroep. De speerpunten van beleid zijn in een bijeenkomst met de Raad getoetst en tenslotte heeft fine-tuning plaatsgevonden in een klankbordsessie waaraan Raad, Commissie, experts en burgerpanel hebben deelgenomen. Zie bijlage 2 voor een specificatie van alle deelnemers in de projectstructuur en georganiseerde bijeenkomsten.

In tegenstelling tot hetgeen in de bestuursopdracht is vermeld, hoeft de raad niet voorgesteld te worden op de conceptvisie vrij te geven voor inspraak. Deze ter inzage legging is immers niet verplicht. Destijds was het doel om via deze inspraakmogelijkheid (extra) input te vergaren van belanghebbenden, de betreffende commissieleden en de raad. Bij het instemmen met de bestuursopdracht voor het maken van deze visie, heeft de raad verzocht om burgers, belanghebbenden en de raadsleden nauw bij het proces te betrekken. Dit heeft tijdens het proces door middel van ateliersessies en een klankbordsessie plaatsgevonden. De speerpunten van deze notitie zijn immers op basis van deze sessies bepaald.

1.3 Procesgang vertraging

In de bestuursopdracht staat vermeld dat de concept Lokale Woonvisie in april 2018 aan de gemeenteraad te vaststelling zal worden aangeboden (zie bijlage 1). In februari 2018 heeft de Commissie GGZ aangegeven de Lokale Woonvisie aan de nieuwe raad ter vaststelling aan te bieden, gelet op de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen (21-3-2018). Daarnaast heeft deze commissie gevraagd om de woonbehoefte van jonge starters (leeftijdsgroep 18 tot 35 jaar) en de oudere doorstromers (leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar) binnen de gemeente te laten onderzoeken door onderzoeksbureau Moventem. Daarvan zijn de voornaamste uitkomsten meegenomen in de Lokale Woonvisie.

De coalitievorming als gevolg van de gemeenteraadsverkiezing in maart 2018, het hieruit voortvloeiende coalitieakkoord van juni 2018 en de ontwikkelingen rondom het (provinciale) woonbeleid, dat vertaald is in de op 14 december 2018 door Provinciale Staten vastgestelde "Wijziging Omgevingsverordening Limburg 2014" en gelet op de (gewijzigde) vergadercyclus van de raad, hebben er toe geleid dat het proces voor deze besluitvorming is vertraagd.

1.4 Doelstellingen van de Lokale Woonvisie

In de Lokale Woonvisie worden alle voornemens ten aanzien van doelgroepen en thematische invalshoeken zoals woningkwaliteiten in beleidsdoelen vastgelegd - passend binnen de geldende beleidskaders - om te komen tot een effectief sturingsmodel waarmee de gemeente richting kan geven aan de gewenste toekomstige ontwikkeling op het gebied van wonen.

Daarbij heeft de Lokale Woonvisie een aantal functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

1.5 Resultaat: “samen bouwen aan de toekomst”

Onderhavige Woonvisie is het resultaat van een uitgebreid proces waarbij alle stakeholders uitgebreid zijn betrokken. Materialisatie heeft plaatsgevonden in dit rapport dat niet als eindpunt, maar als basis voor het toekomstig handelen moet worden. Dit visionair spoorboekje wordt dan ook SAMEN opgepakt door de gemeente met haar stakeholders en burgers. Dit is een grote uitdaging omdat een goed woon- en leefklimaat veel verder gaat dan het stapelen van stenen. Het vereist het SAMEN creatief zoeken naar oplossingen voor de uitdagingen die zich de komende jaren aandienen binnen de huisvesting van Eijsden-Margraten. Dit vergt zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten een horizontale aanpak vereist. Daarbij moeten verbindingen tussen fysiek en sociaal tot stand worden gebracht, onder meer voor de opgave wonen en zorg vorm te geven. Die uitdaging is er ook voor de woningcorporaties die voor een geschikt en betaalbaar woningaanbod aan de lat staan en alleen tot een bevredigend resultaat kunnen komen in een positief samenwerkingsmodel met gemeente en overige stakeholders. Ook met ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, burgers, enzovoort zal SAMEN aan de toekomst worden gebouwd aan de nodige kwaliteit van wonen.

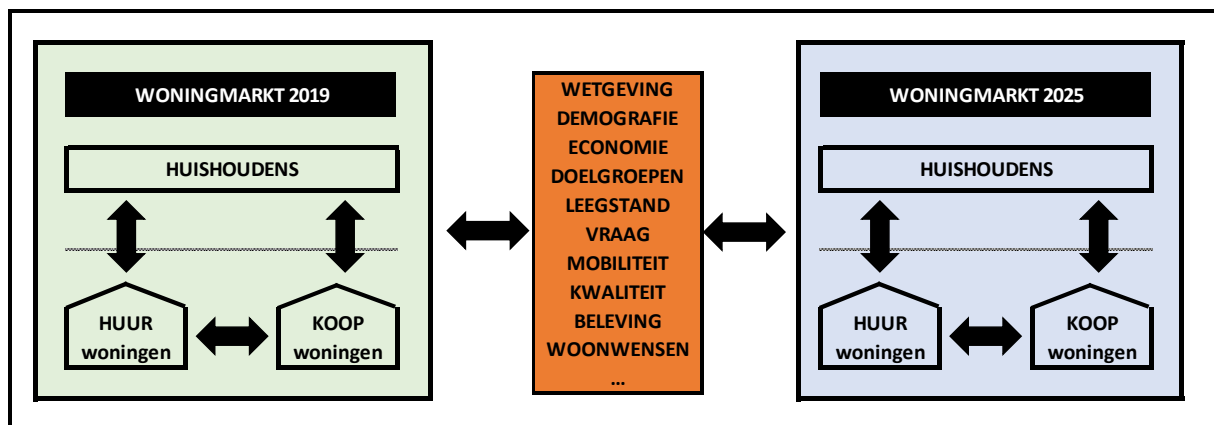
BOUWEN aan de toekomst dient daarbij vooral vanuit samenwerkingsperspectief te worden benaderd. Daarnaast is er natuurlijk de fysieke bouwopgave waaraan slechts gedeeltelijk door nieuwbouw invulling kan worden gegeven. De opgave zit vooral in de VERBOUW c.q. transformatie van de bestaande woningvoorraad; de NIEUWBOUWOPGAVE zal eerder beperkt in omvang zijn gegeven de demografische verwachtingen, tenzij hiervoor gecompenseerd kan worden voor transformatie van de plan- en woningvoorraad. SAMEN dient er dan ook voor te worden gezorgd dat de beperkte toevoegingen tegemoetkomen aan de speerpunten van beleid zoals geformuleerd in onderhavige Woonvisie. Dit co-creatief model zal mede vorm krijgen op basis van de principes van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de gemeente op hoofdlijnen kaders schept. Anderen worden uitgenodigd om daaraan invulling te geven. Binnen de gestelde kaders stelt de gemeente zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers.

Last but not least gaat samenwerking over de gemeentegrenzen heen. Vraagstukken, knelpunten en oplossingen ten aanzien van de woningmarkt dienen vanuit de (sub)regionale context te worden benaderd. In 2018 hebben Gedeputeerde Staten het rapport Woningmarkt in Beweging vastgesteld, naar aanleiding van een motie van Provinciale Staten over het inventariseren van het knelpunt die gemeenten ervaren met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in relatie tot en aantrekkende woningmarkt. Hierbij is het uitgangspunt dat (sub)regionale samenwerking bevorderend moet werken om (lokale) huisvestingsknelpunten op te lossen, zeker als hierbij ook een ruimtelijk belang mee wordt gediend.

2. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT IN EIJSDEN-MARGRATEN

2.1 De woningmarkt als model

De woningmarkt is een dynamisch speelveld. De ontwikkeling van de huishoudens is de bepalende factor voor de woningvoorraad. Belangrijke invloed wordt hierbij uitgeoefend door migratie, wet- en regelgeving, de economie, doelgroep ontwikkelingen, leegstand, mobiliteit, woonkwaliteiten en de beleving van de individuele burger. Centraal staat steeds de vraag hoe de woonconsument zich beweegt op de woningmarkt, en met name, hoe de consument zich in de toekomst zal gaan bewegen.



Figuur 1: Het Woningmarktmodel

In figuur 1 wordt aangegeven dat het ‘gesloten’ systeem van huishoudens en woningvoorraad aan verschillende externe invloeden wordt blootgesteld. En al deze invloedvelden beïnvloeden ook nog eens elkaar en veranderen in de tijd. Dat geeft de woningmarkt nog een extra dynamische dimensie. In deze Lokale Woonvisie wordt de feitelijkheid over de verschillende factoren beschreven evenals de verwachte ontwikkelingen.

2.2 Kaders: wet- en regelgeving en convenanten

Diverse wetten, regels en convenanten hebben hun invloed op de woningmarkt. Onderstaand worden in dit verband de vernieuwde Woningwet, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, diverse milieuconvenanten, het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022” en de ontwikkelingen in wonen en zorg kort toegelicht.

De Woningwet

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De gemeente krijgt meer invloed op de woningcorporaties. Er zijn ook nieuwe regels voor de positionering en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet benadrukt het belang van het maken van een lokale woonvisie door de gemeente waarin het actuele volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. De woonvisie vormt ook de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

[Het Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening Limburg 2014](#)

In het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014” (POL) staat de toekomstvisie beschreven van de provincie op het gebied van economische ontwikkelingen, woningbouw, infrastructuur, recreatie natuur en milieu. Op basis van het POL zijn door de samenwerkende gemeenten drie regionale Limburgse structuurvisies opgesteld voor het aandachtsgebied wonen. (Noord, Midden en Zuid). Echter het POL is een provinciale structuurvisie en hierdoor geen dwingend recht naar gemeenten toe. Om gemeenten te ‘dwingen’ uniform woonbeleid samen en vast te stellen en hieraan uitvoering te geven, is de verplichting voor het hebben en toepassen van een uniforme gemeentelijke woonstructuurvisie voor de (afzonderlijke regionale) Limburgse gemeenten eind 2014 verankerd in de door provinciale staten vastgestelde “Omgevingsverordening Limburg 2014”. Hiervan afwijken is voor gedeputeerde staten een rechtstreekse grond om een planologische ontwikkeling die leidt tot een woningtoename te weigeren.

[Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg \(SVWZL\) en Gewijzigde Omgevingsverordening](#)

Op 18 november 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het kader stellende woonbeleid voor onze gemeente, zoals dit overigens geldt voor geheel Zuid-Limburg. Uitgangspunt van deze visie is het kwantitatief in evenwicht brengen van de Zuid-Limburgse woning- en planvoorraad met de verwachte toekomstige woonbehoefte en het kwalitatief aansturen van de voorraad op de noodzakelijke behoefte. Daarbij is het contingentenbeleid losgelaten en wordt gestuurd op een consensusmodel tussen gemeenten en Provincie.

Op verzoek van Provinciale Staten hebben de Limburgse gemeenten begin 2018 hun knelpunten kenbaar kunnen maken, die zij ervaren als gevolg van de structuurvisies wonen. De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Vaals hebben concreet onderbouwd waarom de afgesproken compensatiemogelijkheden gewenste woningbouwplannen, waaraan behoefte en noodzaak bestaat en een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, moeilijk realiseerbaar en zelfs (financieel) onhaalbaar maken, dan wel vanwege langdurige en stroperige procedures onmogelijk maakt adequaat op veranderde woonmarktsituaties te kunnen reageren.

Deze signalen hebben er mede toe geleid dat de provincie bereid is binnen bepaalde kaders en haar bevoegdheid ‘obstakels’ weg te nemen waar dat mogelijk is. Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de “Gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Uit deze wijziging blijkt dat de uniforme SVWZL een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven blijft (artikel 2.4.1, derde lid), doch het 4^e lid van dit artikel zodanig is aangepast dat maatwerk geboden kan worden voor plannen die niet (geheel) passen binnen de wijze zoals omschreven in de SVWZL en waarover (sub)regionale commitment is bereikt.

De gewijzigde omgevingsverordening biedt mogelijkheden om via een goede ruimtelijke en bovenal goede volkshuisvestelijke onderbouwing tegemoet te komen aan de woonbehoefte en daaruit voortkomende bouwinitiatieven binnen Eijsden-Margraten. De onderhavige lokale woonvisie vormt de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing hiervoor.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Als onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in 2012 van kracht geworden. Overheden moeten aldus elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. Eerst moeten ze volgordeijk toetsen of er een behoefte is, dan toetsen of deze behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied en tot slot een locatie zoeken die multimodaal is ontsloten. Het instrument is bedoeld voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Feitelijk is de Structuurvisie de kader stellende regionale uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Klimaatwetgeving

Op vlak van milieuwetgeving gaan de ontwikkelingen snel op geleide van de recente internationale Klimaatakkoorden (december 2015 Parijs en december 2018 Katowice) en het Nederlands ontwerp Klimaatakkoord (december 2018). Dat laatste omvat een omvangrijk pakket van afspraken, maatregelen en instrumenten dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2030 met ten minste 49 procent moet terugdringen. Het Klimaatakkoord betreft een complexe materie, die raakt aan alles. Aan hoe we werken, wonen en leven. En ieder heeft zijn of haar eigen ideeën, belangen en wensen.

Concrete maatregelen moeten voor iedereen haalbaar en betaalbaar zijn is de algemene consensus. De lasten moeten zo veel mogelijk worden beperkt en op rechtvaardige wijze worden verdeeld tussen huishoudens, bedrijven en overheden. Ten aanzien van het verdelingsvraagstuk vragen de decentrale overheden aandacht voor de financiële verhouding tussen de Rijksoverheid en provincies, gemeenten en waterschappen, zodat zij hun ambities kunnen waarmaken. Maar draagvlak draait uiteindelijk niet alleen om de vraag wie de rekening betaalt. Draagvlak is veel breder. Het hangt samen met voldoende handelingsperspectieven van burgers, bedrijven en werknemers. In het ontwerp van het Klimaatakkoord klinkt dat luid door. Zo komen er voor bewoners bijvoorbeeld voorzieningen ter ondersteuning bij de overgang naar aardgas loze wijken en is voorzien in fiscale voordelen voor mensen die een elektrische personenauto aanschaffen. Daarnaast is zeggenschap burgerparticipatie een kernbegrip in het gehele proces van planvorming en uitvoering van het klimaatbeleid.

Wonen met zorg

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij zijn een aantal taken overgeheveld naar de gemeenten met de decentralisaties in 2015. Daarnaast is al vanaf 2015 een beleid ingezet waarbij intramurale capaciteit zoals bijvoorbeeld verzorgingshuizen worden afgebouwd. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen via een inclusief beleid van onder meer de gemeenten een plek vinden in de eigen omgeving. In 2015 is met het onderzoek "Transformatie opgave extramuralisatie" de impact van deze ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt en de resultaten van dit onderzoek, de actualisatie op onderdelen en de nadere concretisering daarvan anno 2019, worden verderop uitgewerkt in de Lokale Woonvisie.

Bestuursakkoord Eijsden-Margraten, "Anders durven doen" 2018-2022 t.a.v. Wonen

Medio 2018 heeft het nieuw gevormde college het Bestuursakkoord Eijsden-Margraten "Anders durven doen" 2018-2022 gepresenteerd. Ten aanzien van het aspect "Wonen" wordt hierin aangegeven dat gezien de demografische ontwikkelingen de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften. Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in

projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren en ook op nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders.

Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen. Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zomaar voor de hand liggen, kan ruimte gezocht worden om 'out of the box' te handelen en te experimenteren. Belangrijk is dat er een goede en gerichte aanpak volgt en er gekeken wordt naar de kansen die er zijn. De woonopgave vraagt dan ook om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren.

Om invulling te geven aan het voorgaand streven zijn de navolgende *actiepunten* in het bestuursakkoord hiervoor opgenomen:

- Het vervullen van een actieve rol binnen de woningmarkt, waarbij één van de uitgangspunten is het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt. Daarbij hebben wij naast de koopsector ook oog voor de huursector.
- De lokale woonvisie wordt actueel gehouden en het hierop gebaseerd SMART geformuleerde uitvoeringsprogramma wordt tweejaarlijks afgestemd op de woningbehoeften van alle dorpskernen. Eventuele benodigde middelen voor de peiling van woningbehoeften kunnen geput worden uit het algemene budget burgerparticipatie. Deze passende woningbouwprogramma's worden jaarlijks betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de plaatselijk werkende woningcorporaties, met aandacht voor verduurzaming van het vastgoed.
- De bestaande uitbreidingsplannen in Eijsden, Margraten, Cadier en Keer, Sint Geertruid en Banholt worden in uitvoering gebracht, waarbij levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In de andere kernen wordt (via bestemmingsplannen) woonruimte gecreëerd naar behoefte.
- Aandacht is er voor her invulling van leegkomende grote complexen. Daar waar zich de mogelijkheid voor doet, overweegt de gemeente in samenwerking met derden geschikte vrijkomende panden, complexen of boerderijen aan te kopen om woonappartementen (huur en koop) te realiseren.
- Ten aanzien van bestaande koopwoningen wordt krachtig ingezet op het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van de woningen en het omvormen tot energie neutrale woningen.
- Uitgangspunt is dat de ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarvoor is uitbreiding van het aantal zorgwoningen in de huur nodig. We spannen ons in om, zo mogelijk op basis van dorpsinitiatieven, op de lijn Gronsveld - St. Geertruid – Noorbeek in totaliteit 45 zorgeenheden (in drie kleinschalige projecten) te realiseren, niet zijnde reguliere woningen, waarin 24-uurs zorg verleend wordt.
- Het stimuleren van experimenten met vernieuwde woonvormen, waarbij arbeid, wonen en zorg worden gecombineerd. Of met kwalitatieve en duurzame tijdelijke woningen. Particuliere initiatieven voor het samen wonen/zorgen van ouderen en gehandicapten worden ondersteund.

Strategisch Actieplan Middengebied Zuid-Limburg

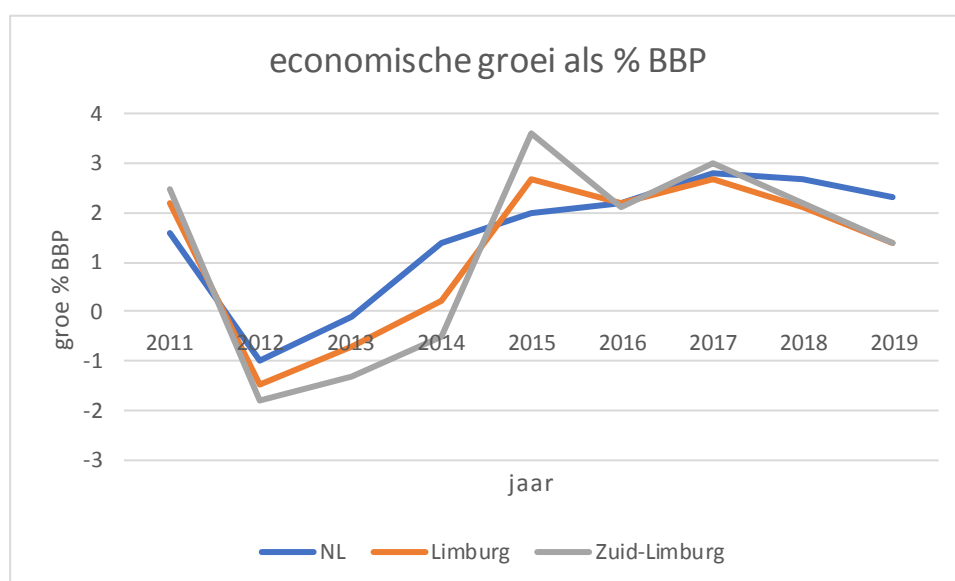
Eijsden-Margraten maakt onderdeel uit van het Zuid-Limburgse middengebied. Negen van de tien gemeenten binnen dit gebied hebben Professor Dr. Luc Soete, honorair hoogleraar economie aan de Universiteit Maastricht, gevraagd, een Strategisch Actieplan samen te stellen voor het versterken van de economische structuur en strategische ontwikkelvisie van dit middengebied. Uit onderzoek blijkt immers dat in het gebied sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen woonvraag en –aanbod. Versoepeling van een te restrictief woningbouwbeleid en flexibele provinciale sturing zijn noodzakelijk om binnen het middengebied een gewenste kwalitatieve woningmarkt te creëren, dat complementair is aan het aangrenzende Zuid-Limburgse stedelijke gebied (Tripool).

2.3. Economie

Limburg behoort tot de economische kerngebieden in West-Europa. Centraal gelegen in een potentieel afzetgebied met meer dan 100 miljoen consumenten in vijf landen. Zuid-Limburg is een gebied met sterke en innovatieve bedrijvigheid in de sectoren automotive, chemie, logistiek, smart services, life sciences & health en leisure. De regio kent ook een goed ontwikkelde onderwijs- infrastructuur en is een toeristische trekpleister.

De sterk ontwikkelende kenniseconomie zorgt er voor dat kennis en business hand in hand gaan. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in Zuid-Limburg vooral zichtbaar in Maastricht (Health), Sittard-Geleen (Materials) en Heerlen (Smart Services) Bovendien concentreren ook de overheden zich op de regionale economische structuurversterking in deze sectoren.

Na een aantal jaren van sterkere economische groei zal de (Zuid-) Limburgse economie in 2019 met 1,4% groeien. Dat is minder dan de groei van 2,1% in 2018 en ook minder dan het landelijk gemiddelde van 2 procent. Dat komt onder andere door internationale onzekerheden, want de regio kent veel export gerelateerde bedrijvigheid (bron ING – december 2018). Mede in relatie tot de internationale economische prognoses dient ook de komende jaren worden gerekend met een bescheiden economische groei als basisscenario.



Figuur 1: Economische ontwikkeling in Zuid-Limburg (bronnen: CBS, ING bewerking PCKwadraat)

De aantrekkelijkheid van de regio Zuid-Limburg als vestigingsregio voor bedrijven en werknemers blijft echter onverminderd groot. Dat levert positieve effecten voor de woningmarkt want mensen willen graag wonen in de buurt van waar zij werken. Daarnaast is er de ontwikkeling dat werk ook steeds flexibeler vanuit huis wordt ingevuld.

De diversiteit binnen de doelgroep 65-plussers neemt toe, steeds meer ouderen hebben ruimere middelen en er liggen kansen voor de lokale economie om bijvoorbeeld op het gebied van vrijetijdsbesteding, diensten en services gebruik te maken van het aanwezige en toekomstige bestedingspotentieel.

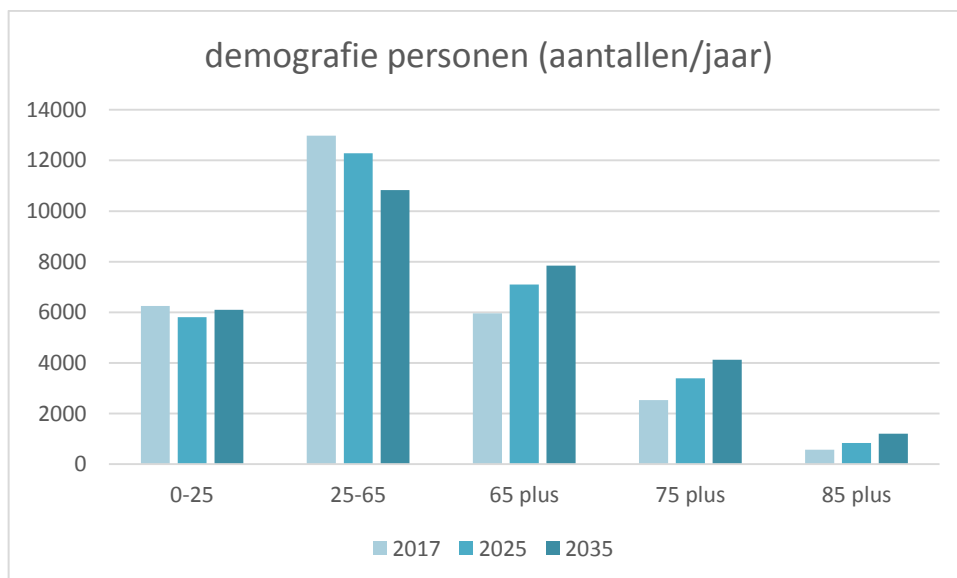
Voor de gemeente Eijsden-Margraten bieden de geschetste ontwikkelingen kansen.

2.4 Feiten op hoofdlijnen

Onderstaand worden de voornaamste relevante cijfers en kengetallen voor de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. Het betreft de demografische ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad. Voor een uitgebreidere feitenanalyse wordt verwezen naar bijlage 3.

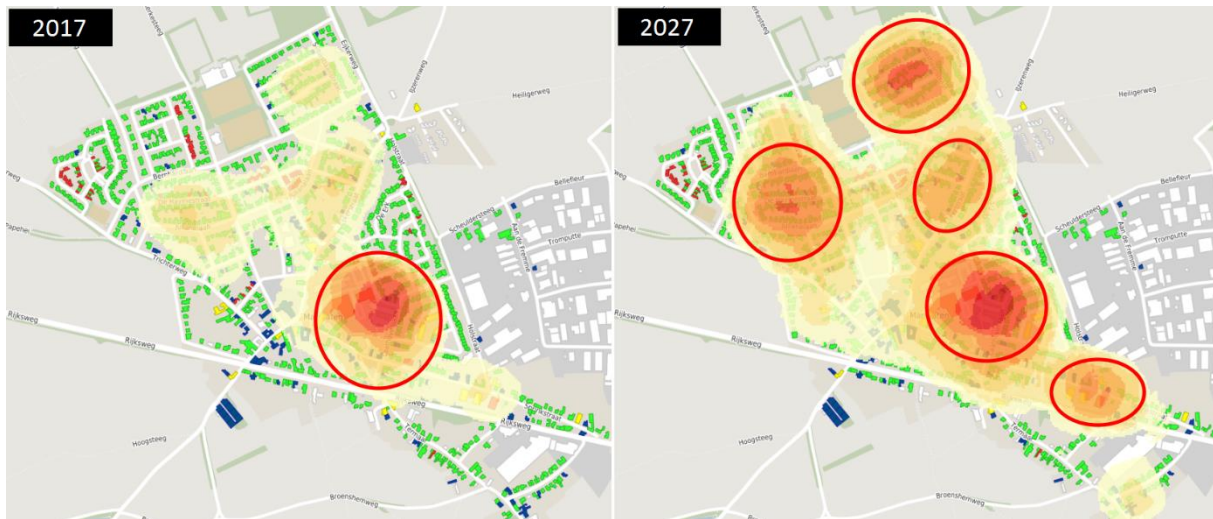
Demografie

Op de middellange termijn blijft de totale bevolking van de gemeente stabiel op een niveau van in totaal **25.500** inwoners. Daarbij wijzigt de leeftijdsopbouw van de bevolking uit hoofde van ontgroening, vergrijzing en een afname van de beroepsbevolking.



Tot 2027 wordt nog een toename van het aantal huishoudens voorspeld volgens de huidige prognoses. Bij een gelijkblijvende omvang van de vergrijzende bevolking betekent dit fenomeen van huishoudverdunding dat het aantal oudere eenpersoonshuishoudens toeneemt.

In de periode tot 2025 wordt Binnen Eijsden-Margraten een toename verwacht tot ongeveer 11.555 huishoudens. Onderliggend groeit het aantal 65 plus huishoudens, neemt de groep 25-65 jarige af en blijft het aantal jongeren (0-25 jr.) nagenoeg gelijk.



Ontwikkeling vergrijzing 75+ in kern Margraten



Op vlak van mobiliteit kent Eijsden-Margraten de laatste jaren een positief migratiesaldo. De interne mobiliteit binnen de gemeente is substantieel lager dan in de regio wat wijst op honkvastheid al dan niet als bewuste positieve keuze of effect als gevolg van woningmarkteffecten.

Woningvoorraad

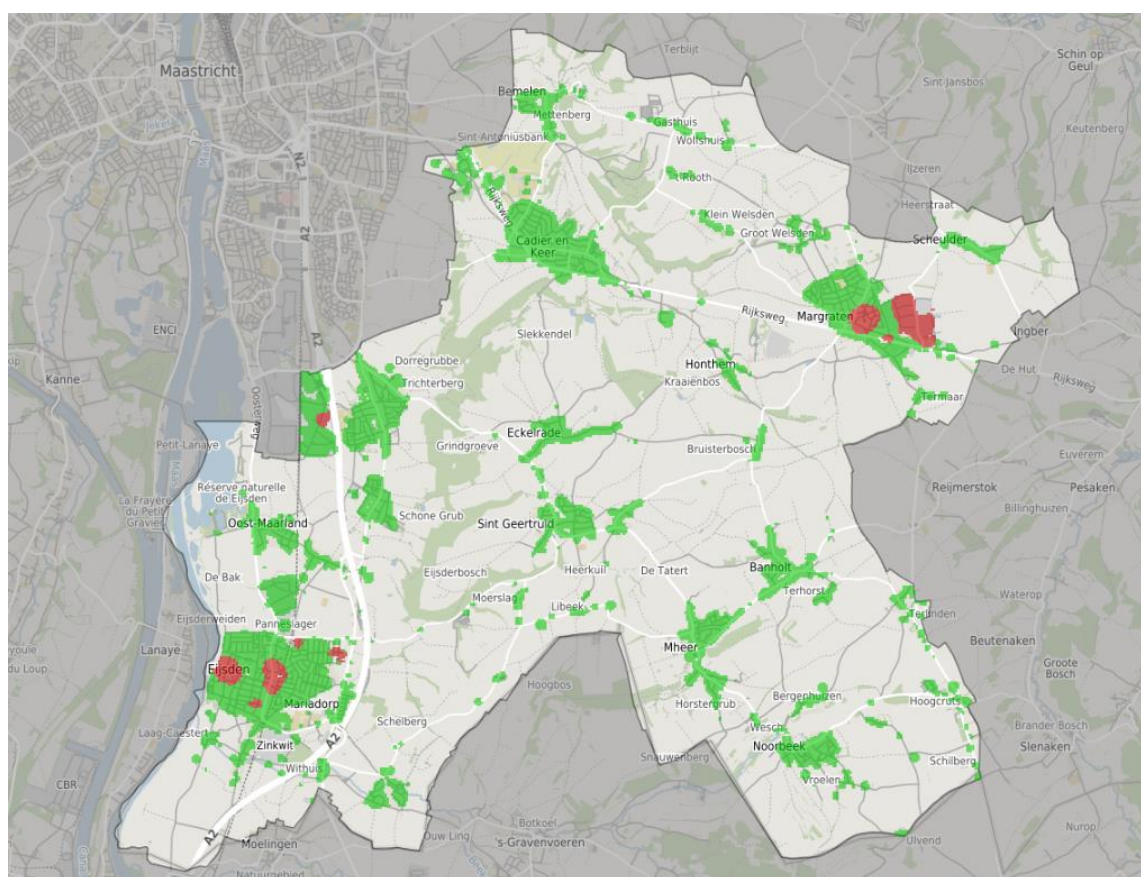
Ad 1 Koop-huur

Binnen de woningvoorraad van de gemeente is er een dominantie van koopwoning met een marktaandeel van 75%. De huurmarkt is bijna egaal verdeeld tussen bezit van de woningcorporaties huur en particuliere huur met respectievelijk 12% en 13%. Het aandeel sociale huur is het grootst in de kern Eijsden met 16% en het laagst in de kernen Gronsveld en Sint Geertruid met 6%. Het aandeel particuliere huur is het hoogst in Gronsveld, Cadier en keer en Mheer-Noorbeek (14-15%).

Woningvoorraad naar eigendom

	woning- voorraad	koop	sociale huur	particuliere huur
Cadier en Keer - Bemelen	1.784	72%	10%	14%
Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	3.786	70%	16%	9%
Gronsveld - Rijckholt	1.272	76%	6%	15%
Margraten - Scheulder	1.765	72%	12%	12%
Banholt - Mheer - Noorbeek	1.327	69%	7%	14%
Sint Geertruid - Eckelrade	827	76%	6%	12%
Totaal gemeente	10.761	75%	12%	13%

Overzicht van reguliere woningvoorraad (exclusief vakantiewoningen en bijzondere woongebouwen), peildatum 01-01-2018. Onder sociale huur wordt het bezit van de woningcorporaties verstaan.



Dominanties (meest voorkomend per postcode-6) eigendomssituatie binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

Ad 2 Woningtype

Het overgrote deel van de woningen zijn grondgebonden woningen (83%). Het merendeel van de grondgebonden woningen is luxe c.q. vrijstaand of twee onder een kappers. Deze woningen zijn voor bijna 90% koopwoningen. Het aantal meergezinspanden bedraagt nog geen 10% van de woningvoorraad. Deze appartementen zijn bijna voor driekwart sociale huur.

Woningvoorraad naar type en eigendom

type	woning- voorraad		particuliere		
		%	koop	sociale huur	huur
meergezins	984	9%	26%	71%	3%
grondgebonden rij	3.065	28%	71%	15%	14%
grondgebonden luxe *	6.400	59%	88%	1%	11%
gelabelde ouderenwoning	243	2%	1%	93%	6%
overig	69	1%	70%	6%	24%
Totaal gemeente	10.761	100%	75%	12%	13%

* grondgebonden luxe : vrijstaande woningen en twee onder 1 kappers

Onder sociale huur wordt het bezit van de woningcorporaties verstaan.

Ad 3 WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is vanaf 2015 weer jaarlijks beginnen stijgen tot een niveau van gemiddeld € 245.000 per woning. De woningwaarde ontwikkeling is stabiel afgezet tegenover de ontwikkeling op niveau Limburg en niveau Nederland. Binnen de gemeente is eenzelfde trend waarneembaar.

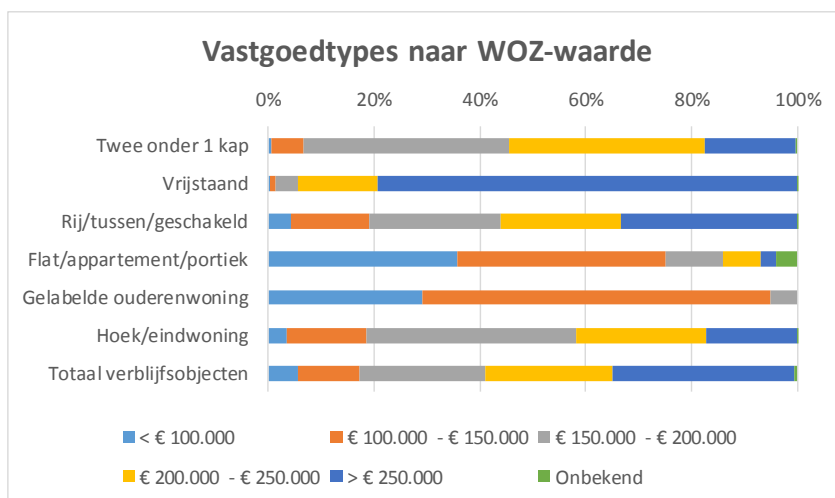
Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde

bedragen *€ 1.000

	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Eijsden-Margraten	236	273	228	233	232	245
Limburg	179	206	175	175	179	182
Nederland	200	242	206	206	209	216
ratio E-M vs Limburg	132	133	130	133	130	135
ratio E-M vs .NL	118	113	111	113	111	113

bron : CBS - bewerking Pckwadraat - 2016 t/m 2018 zijn ramingen CBS

Van de grondgebonden woningen heeft 54% (6.119 woningen) een WOZ-waarde hoger dan 2 ton, van de appartementen is dat slechts 1% (100 woningen) (bron WOZ-2018).



Ad 4 Bouwjaren

Het merendeel van de panden (63%) is voor 1980 gebouwd. In deze eeuw is slechts 14% van de woningvoorraad gerealiseerd. Grootste groeikernen zijn Eijsden en Margraten.

Panden naar bouwjaren					
	< 1960	1960 - 1979	1980 - 1999	>2000	
Kern	Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	27%	28%	23%	22%
	Gronsveld - Rijckholt	29%	40%	27%	4%
	Margraten - Scheulder	25%	35%	25%	15%
	Cadier en Keer - Bemelen	22%	48%	21%	9%
	Sint Geertruid - Eckelrade	37%	31%	23%	9%
	Banholt - Mheer - Noorbeek	39%	35%	19%	7%
	Totaal	28%	35%	23%	14%

Ad 5 Betaalbaarheid

In de gemeente Eijsden-Margraten hebben de huishoudens een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen dan in de omliggende gemeenten en de regio Zuid-Limburg. Ook de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is, zoals eerder aangegeven, hoger dan het Nederlands gemiddelde. De bevolkingsdichtheid in Eijsden-Margraten is met 324 personen per km² aanmerkelijk lager dan de provincie Limburg (519) of het Nederlands gemiddelde (504).

Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente gemiddeld meer te besteden heeft dan het landelijke en regionale gemiddelde, over het algemeen in duurdere woningen woont maar ook meer verspreid is gehuisvest.

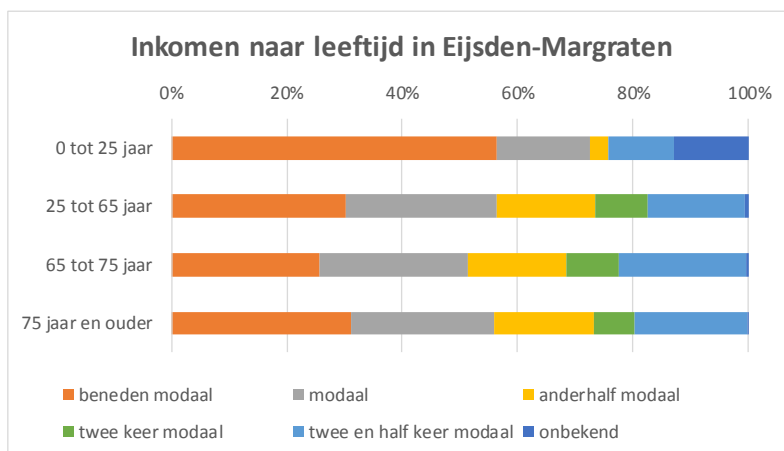
	Aantal Huishoudens	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Inkomen minimaal 1 jaar onder lage inkomensgrens*	
	Aantallen	€	Aantallen	%
Zuid-Limburg (COROP)	267.000	€ 31.400	30.900	11.6%
Eijsden-Margraten	10.300	€ 39.500	600	5.9%
Meerssen	8.200	€ 38.500	500	6.3%
Gulpen-Wittem	6.300	€ 35.600	500	7.2%
Valkenburg	7.500	€ 34.300	700	9.3%
Vaals	4.000	€ 29.500	600	15.5%
Maastricht	50.800	€ 28.200	7.000	13.8%

Bron: CBS 2014 / Bewerking PCKwadraat

* Laag inkomen: Alleenstaande € 1.030; Gezin 2 kinderen € 1.930 (2015)

Als het inkomen wordt vergeleken met de leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente blijkt dat 70% van de huishoudens met een leeftijd vanaf 25 jaar een modaal of hoger inkomen heeft. Voor de 65-plussers is dit aandeel zelfs 75%. Eijsden-Margraten mag zich een relatief rijke gemeente noemen. Naast vermogende inwoners wonen in Eijsden-Margraten echter ook mensen die (veel) minder te besteden hebben. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de regio huisvest Eijsden-Margraten is deze doelgroep weliswaar relatief klein maar het betreft toch ongeveer 600 huishoudens

volgens de rekenmethodiek van CBS. Deze mensen wonen vooral in de grotere woonkernen, en dan meestal in een (sociale) huurwoning.



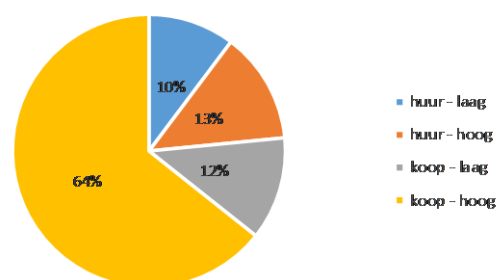
Bron: BRP 2016 / WOZ 2016 / Cendris – bewerking PCKwadraat

Betaalbaarheid van het corporatiebezit

De ‘betaalbare’ en ‘goedkope’ woningvoorraad van de corporaties in Eijsden-Margraten omvat 38% (of 487 verhuureenheden) van het corporatiebezit. Vanwege de regelgeving is bijna een derde deel hiervan uitsluitend beschikbaar voor gezinnen (Betaalbaar 2). Meer dan 60% van de sociale woningvoorraad is bereikbaar of duur. De huisvestingsbehoefte van de lagere inkomens volgens de definitie van CBS kan dus niet worden ingevuld vanuit het corporatiebezit. Veel (alleenstaande) jongeren en ouderen met een laag inkomen kunnen hierdoor moeilijk in aanmerking komen voor een corporatiewoning binnen Eijsden-Margraten

Corporatiebezit - Betaalbaarheid

Huurprijssegment	€	Aantal	%
Goedkoop	< € 414	144	11%
Betaalbaar 1	> € 414 < € 592	187	15%
Betaalbaar 2	> € 592 > € 635	147	12%
Bereikbaar	> € 635 < € 710	722	57%
Duur	> € 710	69	5%
Onbekend		6	0%
Totaal		1.275	100%



Bron: woningcorporaties / bewerking PCK

Ad 6 Leegstand

Uit veldwerk naar de leegstand blijkt dat op 01.01.2019 in totaal 214 zelfstandige wooneenheden onbewoond waren. Dit betreft 1.98% van het totale gemeentelijke woonbestand. De leegstand binnen Eijsden-Margraten ligt dus net onder de 2% die als frictienorm wordt aangehouden.

De leegstand betreft 85% grondgebonden woningen en komt voor in alle kernen. Hiervan staat 61% korter dan 1 jaar leeg en 24% hiervan staat langer dan 2 jaar leeg. De reden hiervoor is divers. Uit onderzoek is echter gebleken dat hier zeker geen sprake is van louter woningen die vanwege kwaliteit of ligging niet gewild (zouden) zijn.

Voor de verdeling van deze cijfers over de kernen wordt verwezen naar onderstaande tabellen (peildatum januari 2017). Uit een gegevenscheck d.d. januari 2019 blijken de gegevens niet significant gewijzigd te zijn.

Leegstand naar woningtype							
	Gemeente	Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	Margraten - Scheulder	Gronsveld - Rijckholt	Cadier en Keer - Bemelen	Sint Geertruid - Eckelrade	Banholt - Mheer - Noorbeek
Woningtype							
Grondgebonden	169 100%	43 25%	26 15%	15 9%	25 15%	26 15%	34 20%
Appartement	30 100%	7 23%	6 20%	7 23%	2 7%	1 3%	7 23%
Totaal	199 100%	50 25%	32 16%	22 11%	27 14%	27 14%	41 21%

Leegstand naar tijdsduur							
	Gemeente	Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	Margraten - Scheulder	Gronsveld - Rijckholt	Cadier en Keer - Bemelen	Sint Geertruid - Eckelrade	Banholt - Mheer - Noorbeek
Tijdsduur							
< 1 jaar	116 100%	29 25%	15 13%	14 12%	16 14%	18 16%	24 21%
1-2 jaar	29 100%	8 28%	4 14%	3 10%	6 21%	2 7%	6 21%
> 2 jaar	54 100%	13 24%	13 24%	5 9%	5 9%	7 13%	11 20%

2.6 Eigenheid gemeente Eijsden-Margraten

De 'eigenheid' c.q. het specifieke karakter van een woonplaats heeft veelal grote invloed op de noodzaak en/of bereidheid om te verhuizen. Deze 'eigenheid' wordt o.a. gevormd door geologie, ligging, bevolkingssamenstelling en socio-economische elementen. Uit de verhuisbewegingen van de afgelopen decennia blijkt dat inwoners van Eijsden-Margraten 'honkvast' zijn. Tenzij studie (studenten) of werk dit noodzakelijke maken, zijn inwoners van deze gemeente minder snel geneigd te verhuizen. Het rijke verenigingsleven (250 gemeentelijk gesubsidieerde verenigingen), cultuurhistorische en sociale verbondenheid, de cohesie tussen kernen, de korte en goede verbindingen naar de centrumkernen en -steden, het bijzondere landschappelijk en een rijk woningaanbod binnen deze gemeente hebben hier absoluut invloed op.

3. SPEERPUNTEN VAN ONZE LOKALE WOONVISIE

3.1. Algemene beleidsdoelstellingen wonen

Wat willen we?

- De gemeente wil zorgdragen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen die nu en in de nabije toekomst in de gemeente woonachtig zijn. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar de bestaande woningvoorraad. Hoe maken we deze meer passend vanuit de kwalitatieve woonwensen van doelgroepen? De omvang van woningvoorraad is in grote lijnen toereikend voor de huishoudensontwikkeling die de komende decennia wordt verwacht.
- De gemeente wil zich inspannen dat starters, oudere doorstromers en bijzondere doelgroepen optimaal toegang hebben tot de woningvoorraad. Betaalbaarheid en functionaliteit is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. 'Out of the box' mogelijkheden om urgente volkshuisvestelijke behoeften (tijdelijk) in te vullen zullen hierbij overwogen worden.
- De gemeente geeft hoge prioriteit aan levensloopbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient aan deze kwaliteitscriteria ook de hoogste prioriteit te worden gegeven. De gemeente wil woningeigenaren bewustmaken van deze noodzaak en waar mogelijk hierbij faciliteren bij de realisatie.
- De gemeente wil de leefbaarheid in alle gemeentelijke woonkernen waarborgen, zo veel mogelijk met behoud van de onderscheidende identiteiten en de waardevolle woonmilieus. Daarom zijn in principe in iedere kern nieuwe woonontwikkelingen mogelijk, die binnen de kernen kunnen plaatsvinden.

Wat gaan we ervoor doen hoe gaan we dat doen?

De gemeente schakelt over van een 'bouwwisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Bestaande woningen worden vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Vooral leegkomende panden binnen de bebouwde kom bieden kansen voor herontwikkeling. Hiermee wordt ook eventuele toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

De inzet van tijdelijke woningen zal overwogen worden om aan tijdelijke urgente woonbehoefte van bepaalde doelgroepen tegemoet te komen. Ook hier gaat de prioriteit uit naar herbestemming of – ontwikkeling van (bebouwde) locatie binnen de kernen.

3.2 Speerpunten van beleid

Uitgaande van algemene beleidsdoelstellingen worden in de woonvisie speerpunten van beleid genoemd. Deze speerpunten zijn tijdens de totstandkoming van de visie uitgebreid besproken met stakeholders, experts en de Raad. Het resultaat van dit proces wordt onderstaand weergegeven. De speerpunten zijn gericht op een aantal doelgroepen zijnde de starters, de (oudere) doorstromers, zorgvragers die langer thuis blijven wonen en een aantal bijzondere doelgroepen. Het betreft dus doelgroepen waarop het speerpuntenbeleid van de gemeente zich richt. Naast de analyse op doelgroepenniveau zijn een aantal speerpunten thematisch van aard; het betreft de verduurzaming en leefbaarheid.

DOELGROEP STARTERS

Omschrijving van de doelgroep

Een starter betreft een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was (CBS). Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar “koop-starters” en “huurstarters”. Koop-starters zijn (jonge) huishoudens die een woning willen kopen. Een Starterswoning is een koopwoning waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale koopsom inclusief verwervingskosten bedraagt in Eijsden-Margraten €220.000. Daarnaast kunnen koop-starters met meer middelen natuurlijk ook duurdere woningen verwerven. De huur-starters worden bediend vanuit de sociale huursector of het particulier huursegment.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep 25-35 jaar is de omvang van de doelgroep starters 1.172 huishoudens. Volgens de demografische prognoses zal hun aantal afnemen de komende decennia, maar op de korte termijn (plantermijn 2025) zal deze afname beperkt in omvang zijn. Twee derde van de starters heeft een koopwoning. De starters kiezen ook massaal voor grondgebonden woningen. Een derde van de starters heeft een huurwoning; bijna de helft van hen woont in een meergezinswoning.

Huishoudens 25 - 34 jaar oud					
	Totaal	Koop	Huur		
Vastgoedtype	Meergezins	196	13%	87%	15%
	Grondgebonden rij	430	63%	37%	36%
	Grondgebonden luxe	534	85%	13%	45%
	Gelabelde ouderenwoning	5	0%	100%	0%
	Overig	7	38%	62%	3%
	Totaal verdeling 0 - 24	1.172	64%	35%	100%
%verdeling alle leeftijden					
	100%	75%	25%		

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Gemeentelijke visie ten aanzien van starters

De gemeente benadrukt het belang van starters en met name de eigen starters uit de gemeente die een kans moeten krijgen om zich te huisvesten in de eigen gemeente. Daartoe dient er een betaalbaar aanbod te zijn in zowel de huur- als de koopsector dat kan worden gerealiseerd. Belangrijk is dat startersmogelijkheden worden gecreëerd in alle kernen van de gemeente.

Om de woningmarkt meer toegankelijk te maken voor starters onderschrijft de gemeente de volgende mogelijkheden en opties en zal dienaangaande waar mogelijke en nodig interveniëren of faciliteren.

- De startersmarkt bestaat uit startkoopwoningen of huurwoningen:
 - Betaalbare koop- en huurwoningen eventueel maken in groepsverband en dit in plancapaciteit opnemen bijvoorbeeld door transformatie van monumentale hoeses (bijv. twee of meerdere starterswoningen in een boerderij)
 - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) organiseren
 - Alternatief is starten in de huur maar het aantal sociale huurwoningen is te laag wordt gesteld; het volume starterswoningen moet omhoog voor deze doelgroep
 - Om tot betaalbare oplossingen voor de invulling van startersbehoeften te komen kan bij gebrek aan oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad de oplossing worden gezocht in de inzet van onbebouwde gronden binnen de kernen.
- Bij nieuwbouwrealisaties moet worden voorkomen dat starterswoningen duur worden onder meer door het opnemen van non speculatie bedingen voor doorverkoop;
- Het wijzigen van waardevol bestaand vastgoed in één of meerdere woningen;
- De mogelijkheid van alternatieve (tijdelijke) huisvesting zal worden bekeken, want de traditionele woonkeuze wijzigen;
- Het benutten van de mogelijkheden van bestaand vastgoed in relatie tot beperkte mogelijkheden van starters keuzes maken en daar stimuleringsmaatregelen aan koppelen.

Speerpunt 1 - starters

De gemeente onderkent het belang van starters voor de lokale woningmarkt en wil graag bevorderen dat starters beter toegang krijgen tot de bestaande woningvoorraad. Vertrekpunt zijn kansen in de bestaande woningvoorraad, maar ook binnen de bestaande plancapaciteit.

DOELGROEP OUDERE DOORSTROMERS

Omschrijving van de doelgroep

Doorstromers zijn huishoudens die verhuizen en zowel voor als na de verhuizing de hoofdbewoner van een huishouden zijn. De doorstromers betreffen zowel de middengroep (de leeftijdsgroep van 35-55 jaar) als de oudere doorstromers (de leeftijdsgroep van 50-70 jaar). De middengroep zoekt over het algemeen meer ruimte en kan ook de overstap van huur naar koop maken. Voor deze doelgroep zijn er veel mogelijkheden in Eijsden-Margraten. Daarom maakt deze middengroep verder geen onderdeel uit van Lokale Woonvisie waarbij de prioriteit ligt op de “speerpunt doelgroepen”. Gelet op de bestaande woningvoorraad in relatie tot de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt geadviseerd zich niet op deze doelgroep te richten voor nieuwbouwiniciatieven buiten het bestaande vastgoed.

De ouderen doorstromers zijn 55-plussers die nog zeer actief in het leven staan en veelal vrij zijn van zorgvragen. Ze zijn vaak in het laatste deel van hun beroepsleven of zijn gepensioneerd en hebben een aanvullend pensioen. De kinderen hebben het ouderlijk huis verlaten dat eigenlijk te groot is voor de nieuwe gezinssituatie.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep huishoudens tussen de 55 en 70 jaar oud zijn er in totaal 2.624 oudere doorstroom huishoudens in Eijsden-Margraten en zij vertegenwoordigen een kwart van alle huishoudens. Volgens de demografische prognose zal hun aantal in de toekomst afnemen.

De oudere doorstromers wonen voor het merendeel in grondgebonden koopwoningen. Slechts 20% huurt een woning. 7% van de oudere doorstromers woont in een appartement: een kleine 20% daarvan woont in een koopappartement; de overige appartementsbewoners huren.

Huishoudens 55 tot 70 jaar oud					
	Totaal	Koop	Huur		
Vastgoedtype	Meergezins	194	20%	80%	7%
	Grondgebonden rij	773	69%	31%	29%
	Grondgebonden luxe	1.602	91%	9%	60%
	Gelabelde ouderenwoning	41	3%	97%	2%
	Overig	14	74%	26%	3%
	Totaal verdeling 55 tot 70 jaar	2.624	78%	22%	100%
%verdeling alle leeftijden		100%	75%	25%	

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Verdere analyse en conclusie

Uit de beschikbare mobiliteitscijfers van de periode 2011 tot 2017 van CBS blijkt dat de interne mobiliteit binnen de gemeente substantieel lager is dan in de omliggende gemeenten. De inwoners verhuizen veel minder binnen de gemeentegrenzen en zijn dus honkvast. Volgens experts en stakeholders is het duurdere eigenwoningbezit in deze gemeente hoger dan gemiddeld in de regio. Dit geldt met name voor veel 55-plussers. Door de crisis waren veel bewoners, en met name oudere, huiverig te verkopen. Gevolg hiervan was dat de doorstroming op slot kwam te zitten.” Nu de woningmarktcrisis ten einde is, willen oudere doorstromers hun veelal grondgebonden woning verkopen, maar “seniorvriendelijke” woning-alternatieven zijn beperkt beschikbaar. De oudere doorstromers hebben behoefte aan patiobungalows, hofjes en etagewoningen. De doelgroep is (nog) niet op zoek naar zorgwoningen, maar wel naar een compact gelijkvloers alternatief voor de huidige woning. De doelgroep is voornamelijk gesitueerd in de koopsector en zal de alternatieven ook veelal in de koopsector zoeken; zij blijven sectortrouw.

Toch moet de woonbehoefte van de oudere huurders in Eijsden-Margraten niet worden uitgevlakt. Het aanbod huurwoningen is aanmerkelijk lager dan het landelijk en regionaal gemiddelde. De behoefte aan huurwoningen neemt zeker niet af. Door het geringe aanbod is binnen dit segment een

zeer geringe doorstroming. Deze kan worden vergroot als ook voor ouderen in de huursector wordt gebouwd. Daarnaast moet in acht worden genomen dat de waarde van de woning van een deel van de oudere eigenwoningbezitters in relatie met een klein pensioen, het kopen van een duurdere seniorenwoning veelal onmogelijk maakt. Ook in het geval hun huidige woning niet of nauwelijks belast is met een hypotheek.

Om in de woningmarkt beter te voorzien in de behoeften van oudere doorstromers worden initiatieven die voorzien in de behoefte vanuit de transformatie van het bestaande bezit gefaciliteerd. Hetzelfde geldt ten aanzien van nultreden nieuwbouwinitiatieven voor de betrokken doelgroep. Binnen het bestaande huuraanbod dient de doelgroep bij de toewijzing prioriteit te krijgen. Hiervoor komt ook het rollatorgeschikt aanbod dat niet wordt gelabeld voor “geclusterd verzorgd wonen” in aanmerking (zie ook onderdeel wonen en zorg).

Speerpunt 2 – oudere doorstromers

De gemeente wil voor oudere doorstromers voldoende keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed binnen de woonkernen. Pas als de mogelijkheden in de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming niet toereikend zijn, is bouwen op onbebouwd gebied een alternatief.

DOELGROEP LANGER THUISWONEN

Omschrijving van de doelgroep

Qua leeftijd betreft het de groep van 70 tot 85 jaar. Deze mensen zijn vaak beperkter vitaal en hebben last van kleinere kwaaltjes en geraken sluipenderwijs slechter ter been. Zij zijn nog zelfredzaam en kunnen hun huishouden zelf nog voeren. Naarmate de leeftijd vordert, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe door het overlijden van de partner.

Enkele feiten op een rijtje

De Langer Thuis Woon huishoudens omvatten momenteel 22% van alle huishoudens in Eijsden-Margraten. Hun aantal neemt substantieel toe de komende decennia. De overgrote meerderheid van deze doelgroep heeft een grondgebonden woning.

Huishoudens 70 tot 85 jaar oud					
	Totaal	Koop	Huur		
Vastgoedtype	Meergezins	287	19%	81%	11%
	Grondgebonden rij	512	74%	26%	21%
	Grondgebonden luxe	1.480	86%	14%	61%
	Gelabelde ouderenwoning	114	1%	99%	5%
	Overig	11	89%	11%	2%
	Totaal verdeling 70 tot 85	2.404	72%	28%	100%
%verdeling alle leeftijden		100%	75%	25%	

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Verdere analyse en conclusie

Door de afbouw van de verzorgingshuiscapaciteit is het belang van de levensloopbestendigheid van de woningen van deze doelgroep toegenomen. Immers, het is de bedoeling dat de doelgroep ouderen die mobiliteitsbeperkingen hebben en verminderd zelfredzaam zijn langer thuis blijft wonen. Gegeven de dubbele vergrijzing betreft het forse aantallen. In de periode 2018-2024 dienen, rekening houdend met doorstroming en afname van 20% levensloopbestendigheid van het woningbestand, ongeveer 750 woningen aangepast te worden om voor deze doelgroep door- en toegankelijker en zorggeschikter te maken.

Langer Thuis Wonen	t/m 2018	t/m 2025	t/m 2035
aantallen op peildatum	127	155	183
betrokken woningen 2018-2024	450		
betrokken woningen 2025-2035		620	
totaal	1.070		
raming 80% aanpassingen noodzakelijk	750		

Het levensloopbestendig maken van de woning is voor de eigen woning bezitters grotendeels eigen verantwoordelijkheid. Waar nodig ondersteunt de gemeente via het woningaanpassingsbeleid en ook de al ingezette gemeentelijke regeling “Dubbel Duurzaam” koers faciliteert en stimuleert de burgers om de woning zorggeschikt te maken. Qua voorlichtingscampagne kan niet worden volstaan met folders. De suggestie van stakeholders en experts om op dit vlak beurzen, workshops of “festival van de levensloopbestendigheid” te organiseren om de stap van beleid naar effectieve praktijk te zetten, wordt door de gemeente opgepakt in de vervolgstappen op deze Lokale Woonvisie.

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt ten aanzien het beleid ten aanzien van de woningaanpassingen en de daaraan verbonden kosten voor de Langer Thuis Woners in hun bezit.

Speerpunt 3 – Langer Thuis Wonen

De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde bij de toetsing van (ver)(nieuw)bouw-initiatieven en de transformatie van de planvoorraad. In dit verband wil de gemeente vanuit haar faciliterende rol meer bekendheid geven aan de stimuleringsmaatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij past een voorlichtingscampagne om woningeigenaren te motiveren om tijdig zelf zorg te dragen voor woningaanpassingen die bijdragen aan de levensloopbestendigheid.

DOELGROEP GECLUSTERD VERZORGD WONEN

Het geclusterd verzorgd wonen voorziet in woonvormen waarbij 24-uurs onplanbare zorg wordt geleverd door een zorgaanbieder. Ook wordt voorzien in algemene voorzieningen bijvoorbeeld voor gezamenlijke ontspanning of het nuttigen van een maaltijd. Voor mensen die wegens voortschrijdende ziekte of het wegvallen van de mantelzorg niet langer thuis kunnen wonen en nog geen verpleeghuisindicatie hebben is dit het woonalternatief.

Uit de match vraag en aanbod geclusterd verzorgd wonen blijkt dat:

- Op gemeenteniveau op de korte plantermijn voldoende aanbod geclusterd verzorgd wonen aanwezig is. Echter, de aanwezige capaciteit voldoet niet aan de beoogde spreiding en wordt al gedeeltelijk bezet door niet-zorgvragers. Op de langere termijn wordt alleen in Margraten voorzien in de eigen behoefte.
- In de kernen Gronsveld-Rijckholt, Banholt-Mheer-Noorbeek en Sint Geertruid wordt niet voorzien de behoefte geclusterd verzorgd wonen en is er dus een opgave. Invulling kan mogelijk plaatsvinden met een betere benutting van de bestaande woningvoorraad (in bijlage 4 worden per kern de levensloopbestendige wooncomplexen weergegeven die mogelijk kunnen worden opgeplust). Daarnaast kan worden voorzien in nieuwbouwinitiatieven geclusterd verzorgd wonen, liefst te combineren met PG-verpleging en modulair te faseren in de tijd aangezien de vraag naar deze voorzieningen blijft groeien de komende 30 jaar.

Gecombineerde opgave geclusterd verzorgd wonen en PG

aantallen wooneenheden kern	2018		2025		2035	
	VW	PG	VW	PG	VW	PG
Margraten - Scheulder	-57	-8	-49	-2	-40	7
Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	-8	-6	8	6	23	22
Cadier en Keer - Bemelen	1	11	8	16	16	15
Gronsveld - Rijckholt	14	13	16	16	21	20
Banholt - Mheer - Noorbeek	11	11	15	15	19	17
Sint Geertruid - Eckelrade	5	6	8	8	10	10
Gemeente Eijsden-Margraten	-34	27	6	59	48	91

Bijlage 4 is de weergave van de uitkomsten van de vertaling van “theorie naar de praktijk” ten aanzien van Langer Thuis Wonen en de realisatie van het benodigd aantal geclusterde woonvormen volgens de uitkomsten van een ateliersessie dienaangaande d.d. 16 november 2016.

Speerpunt 3b - geclusterd verzorgd wonen

Voor (oudere) zorgvragers die niet meer Langer Thuis kunnen wonen dient te worden voorzien in de nodige geclusterde woonvormen. Indien mogelijk worden hieraan kleinschalige verpleeghuisvoorzieningen gekoppeld en vindt maximale spreiding plaats binnen de gemeente.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

De bijzondere doelgroepen betreffen woonurgente, statushouders en cliënten Geestelijke gezondheidszorg, Maatschappelijke zorg (zowel Maatschappelijke opvang als Beschermd Wonen) en Gehandicapten. Primair betreft het doelgroepen die op zoek zijn naar goedkope woningen en primair een beroep doen op het woningaanbod binnen de sociale woningmarkt. Echter, het goedkoop aanbod van de woningcorporaties is in totaal 144 woningen. Bij een mutatiegraad van 5% betekent dit dat per jaar 7 goedkope woningen beschikbaar komen waarop ook een deel van de starters aanspraak wil maken.

Volgens de analyse in bijlage 6 spelen momenteel een aantal relevante ontwikkelingen met betrekking tot de doelgroepen Geestelijke gezondheidszorg en Maatschappelijke zorg. Zo participeert de

gemeente Eijsden-Margraten in het Regioplan Beschermd Thuis 2020 en het project Acute Opvang en crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg Maastricht-Heuvelland.

Uit de analyse blijkt dat 9 tot 15 woningen op jaarbasis beschikbaar moeten komen voor de doelgroep Maatschappelijke zorg en GGZ. Ook dient te worden voorzien in crisisopvangmogelijkheden voor een 15-tal plaatsingen op jaarbasis.

Voor de doelgroep statushouders is het de verwachting dat minimaal 5 gezinswoningen op jaarbasis beschikbaar moeten komen.

Speerpunt van beleid is dan ook de realisatie van bijkomend goedkoop aanbod in de gemeente voor de bijzondere doelgroepen. Daartoe dienen de mogelijkheden te worden bekeken om de behoefte aan deze woningen te realiseren in de bestaande woningvoorraad. Om het creëren van dit woningaanbod financieel haalbaar te maken moeten gekeken worden op welke wijze hierin (financieel) gefaciliteerd kan worden (grondbeleid aanpassen, duurzaamheidsregelingen toepassen, compensatieplicht verzachten tijdelijke (flexibele) woonvoorzieningen creëren) Verder dienen (tijdelijke) realisatiemogelijkheden te worden bekeken met transformatie van bestaand vastgoed inclusief monumentale panden of buiten gebruik gestelde voorzieningen zoals scholen. Naast de realisatie van een beperkt aanbod geclusterde voorzieningen zal de klemtoon vooral liggen op genormaliseerd individueel woningaanbod in de wijk. Voor huuraanbod bij de corporaties kan gebruik worden gemaakt van 'housing' (first)¹. Ook is meer zicht nodig op voorkomende particuliere verhuur aan de bijzondere doelgroepen.

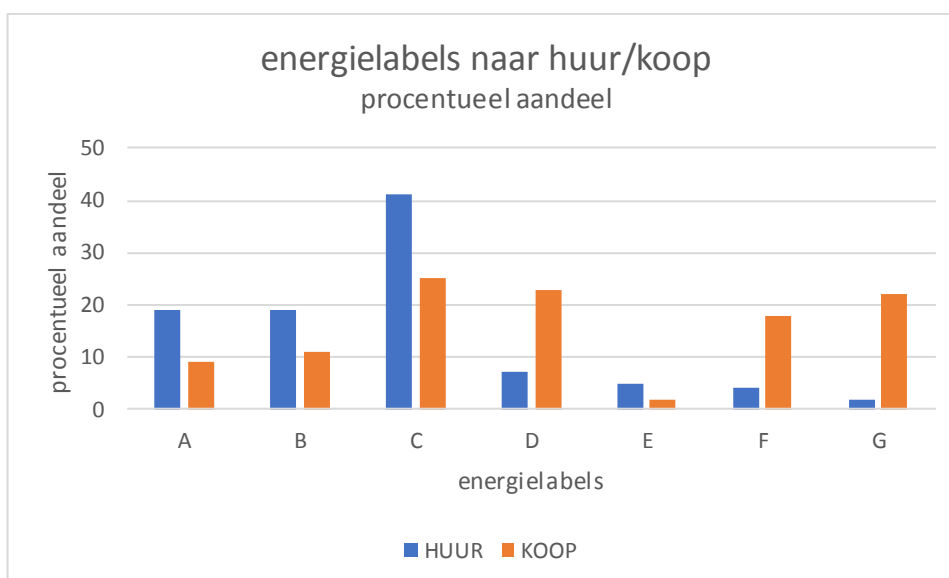
Speerpunt 4 - bijzondere doelgroepen

Voor de bijzondere doelgroepen woonurgente, statushouders en cliënten Geestelijke gezondheidszorg, Maatschappelijke zorg en Gehandicapten dienen in de gemeente voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen beschikbaar te zijn. In geval van een tekort, is transformatie of herbestemming van de bestaande woningvoorraad de eerste optie. Als zou blijken dat de mogelijkheden in de bestaande voorraad niet toereikend zijn is nieuwbouw een alternatief. Mogelijkheden worden onderzocht met de woningcorporaties, maar ook moeten mogelijkheden in de particuliere voorraad worden benut. Als de urgentie tijdelijk hoog is en het noodzakelijke aanbod hiervoor niet of nauwelijks aanwezig is, dan kan ingestoken worden op tijdelijke huisvesting voor specifieke doelgroepen. Mits de tijdelijkheid goed gemotiveerd wordt en deze huisvesting na verloop van tijd aanwijsbaar wordt onttrokken aan de woningvoorraad, vormt de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geen belemmering voor deze nieuwbouw. Ten aanzien van de bijzondere doelgroepen met een zorgvraag dienen, gekoppeld aan het wonen, ook bindende afspraken met zorgaanbieders te worden gemaakt ten aanzien van de noodzakelijke adequate begeleiding.

¹ Housing (First) betreft het realiseren van huisvesting voor zorgvragers beschermd wonen of mensen met een ernstige psychiatrische aandoening. Zij hebben behoefte aan goedkope huisvesting in een normale buurt. Ingeschat wordt dat deze behoefte 5 tot 10 wooneenheden per jaar betreft. Bij de variant Housing is de huisvesting resultaat van een begeleidingstraject; bij de variant Housing First wordt de huisvesting meteen bij het begin van een begeleidingstraject geregeld. Daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van omklapconstructies met betrokkenheid van verhuurder, huurder en betrokken zorgaanbieder. Bij Housing wordt een strak protocol gevolgd waardoor ook zorgvragers niet "slagen" in de procedure. Deze groep heeft bijzondere aandacht omdat zij (verder) dreigen te marginaliseren als niet kan worden voorzien in de benodigde huisvesting.

DUURZAAMHEID

Volgens het Klimaatakkoord is de energietransitie en de verdere verduurzaming van de woningvoorraad speerpunt van beleid in de Lokale Woonvisie. Op dit vlak zijn in de prestatieafspraken met de woningcorporaties al concrete afspraken gemaakt (zie hoofdstuk 5). Daarnaast hebben de eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders nog een forse taakstelling in te vullen de komende jaren om de beoogde CO2 doelstellingen effectief te realiseren. De gemeente zal haar faciliterende rol maximaal invullen met de middelen en mogelijkheden die worden voorzien in het afsprakenkader van het Klimaatakkoord. Daarbij is verduurzaming van de algehele woningvoorraad een topprioriteit voor de gemeente getuige de unanieme goedkeuring door de Raad van de motie “verbreden zonnepanelenproject” en het amendement “verbreden doelgroep gebruikers duurzaamheidslening” d.d. 19 februari 2019. Zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op het thema verduurzaming.



Speerpunt 5 - Duurzaamheid

De gemeente wil graag een voorbeeldfunctie in relatie tot haar duurzaamheidsbeleid en heeft inmiddels diverse initiatieven opgestart. Hiermee geeft de gemeente handelingsperspectief via de woonvisie aan haar duurzaamheidsvisie. De voorlichtingscampagne wordt verder uitgebreid ook volgens de praktische uitrol van het Klimaatakkoord die zich aandient op korte termijn. Primair ligt de verantwoordelijkheid van de verduurzaming van de woningvoorraad op woningniveau bij de woningeigenaars: eigenaar-bewoners, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Daarnaast moet ook worden gewerkt aan de bewustwording van de woonconsumenten zodat duurzaamheid niet alleen in stenen maar ook in een ander energetisch woongedrag wordt vertaald.

LEEFBAARHEID

Op vlak van leefbaarheid scoort de gemeente Eijsden-Margraten goed. Aandachtspunt is en blijft de maximale handhaving van de noodzakelijke voorzieningenniveaus voor de kleinere kernen. Daarbij zal de gemeente waken voor:

- voldoende vervoersmogelijkheden om afstanden tussen wonen en voorzieningen te overbruggen;
- een goede balans tussen het stimuleren van bijvoorbeeld de agrarische activiteiten en het toerisme in relatie tot het wonen;
- consolideren en verder versterken van de sociale veiligheid;
- voorkomende burgerinitiatieven op vlak van wonen die bijdragen aan de speerpunten van deze Lokale Woonvisie worden gefaciliteerd waar mogelijk.

Speerpunt 6 - Leefbaarheid

Een goede leefbaarheid in de woonkernen en verspreide woonsettings dragen in belangrijke mate bij aan het welbevinden van de inwoners en een positief woonimago voor de gemeente. De instandhouding van deze woonmilieus heeft voor de gemeente een hoge prioriteit. Burgerinitiatieven in dit verband dragen in belangrijke mate bij aan de verbetering van de leefbaarheid en mogen rekenen op ondersteuning door de gemeente.

3.3 Koersbepalend kwantitatief kader

BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN AANPAK PLANCAPACITEIT

Speerpunt 7 – hanteren toetsingskader

De gemeente zal de bestaande woningvoorraad en planvoorraad kwantitatief en kwalitatief toetsen of deze aansluit bij de behoeften en mogelijkheden van de in deze woonvisie geprioriteerde doelgroepen. De gemeente is voornemens haar eigen transformatieopgave taakstellend toe te passen. De transformatieopgave is koersbepalend voor de noodzakelijke omvang van de bestaande plancapaciteit in kwantitatieve zin. Bij de transformatie van haar woning- en planvoorraad is het afwegingskader leidend.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is voor elke gemeente aangegeven hoe de Transformatieopgave wordt vastgesteld, zo ook voor onze gemeente. In de Transformatieopgave wordt de ruimte voor uitbreiding of inkrimping van de woningvoorraad in de gemeente gekwantificeerd. Dit als resultante van de verwachte huishoudensontwikkeling, de bestaande woningvoorraad, de leegstand en de vergunbare bouwtitels uit de planvoorraad.

Voor de bepaling van de Transformatieopgave van de gemeente Eijsden-Margraten is gebruik gemaakt van zo veel mogelijk verifieerbare en actuele data. Daarbij is de volgende rekenwijze gevolgd: Bij de woningvoorraad per 01.01.2019 wordt de frictieleegstand opgeteld. De werkelijke leegstand wordt in

minderung gebracht. Het resultaat wordt afgezet tegen het verwachte aantal huishoudens in 2025 en het verschil is dan de Transformatieopgave per 01.01.2019. Het aantal vergunbare bouwtitels wordt dan afgezet tegen de Transformatieopgave hetgeen de Opgave oplevert. Als een negatieve Opgave resulteert, is er geen beleidsmatige ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad. In dit geval kan sanering van de planvoorraad een vereiste zijn om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Een positief resultaat geeft de nieuwbouwruiimte voor de geprognosticeerde periode weer.

Onderstaand wordt de opgavebepaling voor de gemeente Eijsden-Margraten schematisch weergegeven.

TRANSFORMATIE OPGAVE – situatie 01.01.2019		
(1)	WONINGVOORRAAD 01-01-2019	10.818
	Plus	+
(2)	FRICTIELEEGSTAND 2%	216
	Minus	-
(3)	WERKELIJKE LEEGSTAND	214
	Plus	+
(4)	WONINGVOORRAAD TRANSFORMATIEOPGAVE	10.820
	Verschil	-
(5)	PROGNOSE HUISHOUDENS 2025	11.555
	resultaat	=
(6)	TRANSFORMATIE-/BOUWOPGAVE	735
	Verschil	-
(7)	BEOOGDE UIT TE VOEREN PLANVOORRAAD	386
	Verschil	-
(8)	WONINGBOUW IN UITVOERING	103
	Resultaat	-
(9)	SALDO TE REALISEREN	246

BRONNEN:

- (1) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (3) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (5) Middeling Prognose Etil Progneff september 2017 en prognose CBS 2018
- (7) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (8) opgave gemeente peildatum 01-01-2019

De methodiek laat voor Eijsden-Margraten zien dat opgave (in dit geval de omvang van de additionele woningbehoefte) vrijwel gelijk is aan de omvang van de planvoorraad. Het koersbepalende kwantitatief woningbouwkader voor de periode 2018-2025 bedraagt voor Eijsden-Margraten 735 woningen. Uitgaande dat de huidige planvoorraad van 386 woningen volledig zou worden ingevuld en er momenteel 103 woningen in aanbouw zijn, kunnen volgens de transformatieopgave nog 246 wooneenheden aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De planruimte voor de realisatie van geclusterd verzorgd wonen en PG-verpleging en andere zware zorgdoelgroepen maakt geen onderdeel uit van deze plannings-systematiek, omdat deze op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet meetellen binnen de transformatieopgave.

4. KOERSBEPALEND KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

4.1 Stappen transformatie planvoorraad

Om in het kader van de Transformatieopgave de vigerende harde bouwtitels van de planvoorraad te kunnen toetsen en om voorzienbaarheid te creëren, hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de navolgende uitgangspunten:

- Stap 1:
De planvoorraad moet in eerste instantie worden getoetst op basis van de toegevoegde kwaliteit aan de gemeentelijke woningvoorraad. Als een bepaalde kwaliteit (marktsegment) in voldoende mate in de gemeente aanwezig is, is het advies te transformeren naar een complementair segment. Deze transformatie kan (deels) geschieden door de ongewenste bouwtitels als compensatie in te zetten voor kwalitatief goede plannen (al dan niet op dezelfde beoogde locatie).

- Stap 2:
Uitgangspunt van de Woonvisie is ook dat woningbouwinitiatieven zoveel als mogelijk geconcentreerd moeten worden binnen de bebouwde omgeving van de woonkernen. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan transformatie of herbestemming van bestaand vastgoed, bijvoorbeeld (rijks)monumenten of beeldbepalende panden. Dit ter voorkoming van leegstand en bevordering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en de leefbaarheid in de woonkernen. Pas als transformatie of herbestemming geen optie is, is nieuwbouw binnen de bebouwde omgeving een mogelijkheid. Dit betekent dat bij deze transformatie aangestuurd zal worden op het wegwerken van onbenutte en ongewenste woningbouwtitels buiten de bebouwde omgeving.

4.2 Nadere uitwerking kwalitatief afwegingskader

De woonbehoefte van 18-35 jarigen (starters) en van 55-75 jarigen (oudere doorstromers) is geïnventariseerd op basis van een tweetal ateliersessies en via een enquête van bureau Moventem. Hieruit is gebleken dat:

- Uit het woonbehoefte onderzoek van Moventem van januari 2018 blijkt dat 60% van de starters de voorkeur geeft aan de koopmarkt. Binnen dit segment is de behoefte aan goedkope, betaalbare en middel dure koop vrijwel even groot. Tegemoet komen aan de woonbehoefte van jongeren louter door nieuwbouw is niet alleen op grond van het woonbeleid onmogelijk, maar ook niet noodzakelijk vanwege de diversiteit van de woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten. Van belang is dat er de komende jaren voldoende doorstroming kan plaatsvinden voor andere doelgroepen, zodat voor een groot gedeelte aan de woonbehoefte van starters tegemoet gekomen kan worden.
Voor de starters die aangewezen zijn op de huurmarkt, biedt de bestaande huurvoorraad minder doorstromingsmogelijkheden. Er zoeken weliswaar minder jongeren een huurwoning, maar het aanbod is ook veel minder binnen Eijsden-Margraten. Doorstroming in de

goedkopere sociale huur is laag en de omvang in de duurdere (sociale) huur beperkt. Daarnaast dient deze voorraad ook voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen, zoals stathouders. De voorraad huurwoningen zal uitgebreid moeten worden om spanning van de huurmarkt af te halen. Zeker gelet op het feit dat een deel van de oudere doorstromers, die momenteel een koopwoning bezitten, naar de huurmarkt wil doorstromen.

De huurvoorraad zal uitgebreid moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien. Deze toevoeging kan gerealiseerd worden door enerzijds nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen en anderzijds door transformatie van de bestaande woningvoorraad en overige vastgoed.

- Uit zowel de ateliersessies als uit het woonbehoefteonderzoek van Moventem van mei 2018 blijkt, dat de oudere doorstromers behoefte hebben aan zowel huurwoningen (sociale als duurdere huur) en koopwoningen. Uit het onderzoek van Moventem van mei 2018 blijkt dat dat 50% van de ouderen vrij honkvast is (meerderheid wil in de eigen woning en vertrouwde sociale omgeving (c.q. kern) blijven) en overweegt hierdoor de woning aan te passen als dit noodzakelijk is. Van de overige helft van de oudere doorstromers geeft 15% aan binnen nu en 5 jaar te willen verhuizen naar een geschiktere woning en 24% geeft aan hierover nog geen keuze te hebben gemaakt. Uitgaande dat op 1-1-2018 Eijsden-Margraten 7.832 personen telde in deze leeftijdscategorie, zijn, uitgaande van (overwegend) tweepersoonshuishoudens, circa 587 huishoudens bereid te verhuizen. Hiervan geeft (gewogen) 57% aan een woning te zoeken in de koopsector en de resterende 43% in de huursector. Een appartement met lift (42%) is erg gewild bij de groep die een verhuizing overweegt. Opvallend is dat de keuze naar een ander woontype bij deze doelgroep divers is.

Om doorstroming mogelijk te maken zal de huidige voorraad aangevuld moeten worden met datgene waaraan ouderen met name behoefte hebben. Uit het onderzoek blijkt dit met name appartementen met lift te zijn. Gelet op de diversiteit aan woontypes van de oudere doorstromers, moet er voor worden gewaakt dat deze doelgroep niet in het vaarwater komt van starters. Dit vergt bij nieuwe woningbouwinitiatieven extra aandacht.

Net zoals bij starters kan nieuwbouw niet alleen worden gerealiseerd door uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Ook om in de woonbehoefte van deze doelgroep te kunnen voorzien, zal transformatie van het bestaande vastgoed en plancapaciteit één van de uitgangspunten zijn een ongewenste overcapaciteit in de toekomst te voorkomen.

- Om in de woonbehoefte van bijzondere doelgroepen, die met name aangewezen zijn op de sociale huurmarkt, te kunnen voorzien, zal de realisatie van (tijdelijke) alternatieve huisvesting een oplossing moeten bieden, zolang de spanning op de sociale huurmarkt groot is. Er zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen gemeente en corporaties over oprichting en exploitatie hiervan.

Kwaliteitscriteria op productniveau

Het Bouwbesluit ziet o.a. toe op bepaalde kwaliteitseisen van nieuwbouwwoningen. Gelet op de woonbehoefte van haar burgers en de aanwezige woningvoorraad, zal de gemeente aanvullende afspraken maken met initiatiefnemers en planeigenaren over:

- Het levensloopbestendig maken van woningen, dan wel dat de woningen zodanig worden gebouwd dat deze eenvoudig daartoe aan te passen zijn;

- Het bij voorkeur energieneutraal bouwen van woningen, waarbij aardgasaansluitingen tot het verleden behoren;
- Het afstemmen van het huurprijsniveau van woningen voor bijzondere doelgroepen, om een meer betaalbaar aanbod te kunnen leveren;
- Het realiseren van nieuwe woningen binnen het bebouwd gebied. Nieuwe plancapaciteit toevoegen buiten dit gebied is alleen toegestaan als dit nadrukkelijk een meerwaarde heeft voor de geprioriteerde doelgroepen en sprake is van een zwaarwegend ruimtelijk belang.

5. VERVOLGSTAPPEN OP DEZE WOONVISIE

De essentie van onderhavige woonvisie is de formulering van een aantal speerpunten van beleid en het kader waarin de ambities gerealiseerd kunnen worden. Het is essentieel dat de stap van visie naar concreet handelen wordt gemaakt. Daarbij zal de gemeente uitgaan van de wettelijke kaders die tot haar beschikking staan. Dit betekent onder meer dat op basis van deze speerpunten prestatieafspraken met de woningcorporaties prestatieafspraken worden gemaakt voor de inkomensgroepen die onder sociale huur vallen, maar deze speerpunten ook bepalend zijn voor het sturen op de bestaande en nieuwe plancapaciteit en woningvoorraad. Eén van de uitdagingen is het informeren en activeren van de eigen woningbezitters om hun woningen in de toekomst kwalitatief te verbeteren op vlak van verduurzaming, levensloopbestendigheid en functionaliteit.

5.1 Speerpunten van de woonvisie (wat willen wij?)

In hoofdstuk 3 van deze woonvisie staan de speerpunten van het beleid genoemd, die in nauw overleg met stakeholders, experts en de raad tot stand gekomen. Daarnaast is de woonbehoefte van starters en oudere doorstromers door bureau Moventem onderzocht. Deze speerpunten en onderzoeksresultaten omvatten het woonbeleid waar wij de komende jaren de focus op moeten richten. Samengevat zijn dit:

7. Voor de **doelgroep starters** wil de gemeente meer toegang creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters wordt verhoogd. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
8. Voor de **doelgroep oudere doorstromers** geldt exact hetzelfde als voorgaand vermeld wordt voor de doelgroep starters.
9. Goede faciliterende mogelijkheden bieden om de woningen voor **doelgroep langer thuis woners** levensloopbestendig te maken en voor de **doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen** geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
10. Voldoende kwalitatief aanbod betaalbare huurwoningen creëren voor de **bijzondere doelgroepen** (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
11. Gemeente draagt een stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van **duurzaamheid** uit.

12. Instandhouding **van leefbare kernen** blijft hoge prioriteit houden voor gemeenten, waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.
13. Het huidige regionale en provinciale woonbeleid eisen een **transformatie van de woning- en planvoorraad**, waarbij de transformatieopgave koersbepalend is.

5.2 Wat gaan wij hiervoor doen?

Uitgaande van de speerpunten van beleid wordt de methodiek van deze lokale woonvisie concreet toegepast. **Vandaar dat de navolgende acties worden vastgesteld:**

Ad 1 Transformatie van plancapaciteit en bestaand vastgoed

De plancapaciteit moet tegen het licht worden gehouden of deze nog tegemoet komt aan de verwachte woonbehoefte. De zachte planvoorraad wordt getoetst aan de voornoemde kwaliteitscriteria, waarbij transformatie van het bestaande vastgoed en plancapaciteit uitgangspunt is. Daarbij wordt gestuurd op huisvesting ten behoeve van de geprioriteerde doelgroepen en relevante thema's zoals duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Initiatiefnemers en planeigenaren worden uitgenodigd om rekening te houden met kwaliteitscriteria op productieniveau. Waar dit nog mogelijk is (als sturingsinstrument), wordt deze toetsing ook toegepast op de harde planvoorraad.

Ad 2 Afspraken met corporaties

Met de woningcorporaties worden in het verlengde van deze lokale woonvisie prestatieafspraken gemaakt. Daarbij ligt de focus op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de geprioriteerde doelgroepen. Ook worden afspraken ten aanzien van de verdere verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties gemaakt. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden de nodige afspraken gemaakt in overleg met eventueel betrokken zorgaanbieders of andere betrokken instanties. Met de woningcorporaties worden uitsluitend afspraken gemaakt over de doelgroepen van beleid van de woningcorporaties, waarbij rekening wordt gehouden met de inkomensgrenzen volgens de uitgangspunten van de Woningwet 2015.

Ad 3 Faciliterende rol t.a.v. de eigen woningvoorraad (de koopmarkt)

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad zullen woningeigenaren worden geïnformeerd over de verbeteringsmogelijkheden van de huidige woning. Op dit vlak heeft de gemeente vooral een informerende en faciliterende rol. Positieve sturing kan plaatsvinden met haar duurzaamheidsbeleid.

Ad 4 Optimaliseren van sociale infrastructuur voor leefbaarheid kernen

Een lokale woonvisie dient niet primair gericht te zijn op het stapelen van stenen, maar op de huisvesting van mensen. Voor goede (noodzakelijke) huisvesting is sociale infrastructuur van groot belang. Zo dienen voor de leefbaarheid in de kleinere kernen de nodige basisvoorzieningen aanwezig dan wel gemakkelijk bereikbaar te zijn. Bijvoorbeeld voor ouderen die langer thuis wonen moet worden voorzien in de nodige sociale contacten liefst vanuit de directe sociale context. Kortom, de sociale en fysieke infrastructuur en kwaliteit van huisvesting dienen hand in hand te gaan.

Ad 5 Twee jaarlijkse monitoring

Tenslotte zal monitoring en toetsing moeten plaatsvinden. Daartoe dient onderhavige visie SMART vertaald te worden voor alle speerpunten van beleid in een woningbouwprogrammering. Deze programmering wordt tweejaarlijks getoetst op de stand van zaken de in realisatie. Daarnaast zal ook monitoring plaatsvinden vanuit de sub-regionale woonprogrammering. De gemeente houdt continu vinger aan de pols voor wat de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van leegstand betreft in relatie tot de woonbehoefte.

Ad 6 Inzet gemeentelijke instrumenten

Indien nodig zal de gemeente een actieve rol spelen in de woningmarkt en zal daarbij sturen op basis van het beschikbaar instrumentarium. De gemeente zal dan faciliteren waar mogelijk. Onderzocht zal worden in hoeverre het vigerende grondbeleid van de gemeente nog aansluit op de doelstellingen van onderhavige woonvisie en of en welke amenderingen noodzakelijk zijn.

5.3 Welke afspraken zijn gemaakt? (actiepunten)

T.a.v. de doelgroep Starters

- Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor deze doelgroep wordt de focus met name gelegd naar de bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen. Doorstroming binnen de huidige voorraad is noodzakelijk om betaalbaar aanbod binnen de bestaande voorraad te krijgen. Als betaalbare woningen niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden voor deze doelgroep in de bestaande voorraad, dan is nieuwbouw, met name in de koopsector, de optie om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de starters. Dit zal zich vertalen in de nader uit te werken regionale woningbouwprogrammering.
- Om de bereikbaarheid van woningen voor deze doelgroep zo optimaal mogelijk te houden, blijft de gemeente de Regeling op de Starterslening onverminderd toepassen en waar (wettelijk) mogelijk te optimaliseren.
- Voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van betaalbare (koop)woningen voor starters.
- Duurzaamheidsregelingen en –gelden en ook mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van starterswoningen.
- Waar mogelijk faciliteert de gemeente via haar grondbeleid en bij vergunningverlening om woningbouw voor deze doelgroep mogelijk te maken.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.

T.a.v. de doelgroep oudere doorstromers

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.

- Bij nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen, al dan niet binnen het bestaand vastgoed gelegen, waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor deze doelgroep.
- Duurzaamheidsregelingen en - gelden en ook mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van woningen voor oudere doorstromers.
- Gelet op de (financiële) mogelijkheden van oudere doorstromers, zijn energieneutraal en aardgasvrij bouwen uitgangspunten bij nieuwbouwinitiatieven waarbij hierop gestuurd kan worden.

T.a.v. de doelgroep langer thuis woners

- De gemeente faciliteert door middel van mogelijke duurzaamheidsregelingen en informatieverstrekking om het langer thuis wonen mogelijk te maken en te bevorderen.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente via bestemmingsplannen, hiermee vergelijkbare besluiten en vergunningen faciliteren om langer thuis wonen mogelijk te maken.
- Afstemming vindt plaats met Sociaal Domein en Welzijn ten aanzien van de realisatie van de benodigde sociale infrastructuur voor de langer thuis woners.

T.a.v. de bijzondere doelgroepen

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed, dan wel op een locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Zo lang de druk op de woningmarkt groot is, zal (tijdelijke) alternatieve huisvesting noodzakelijk zijn om in de woonbehoefte van deze doelgroep te kunnen voorzien. Corporaties en gemeenten bekijken gezamenlijk de oprichting en het beheer hiervan.
- Indien een ruimtelijke procedure vereist is om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken, dan dient ook de hieraan gerelateerde zorgbegeleiding als toetsingskader te dienen.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- In het kader van de 'lijn-50 samenwerking' wordt regionale samenwerking voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nader onderzocht. Hierbij worden de corporaties betrokken. Over de resultaten van dit onderzoek wordt tijdens de eerste monitoring van deze afspraken gerapporteerd (zie onderstaand).
- De gemeente staat open voor bovenlokale zorg en huisvesting van specialistische zorgvoorzieningen voor bijvoorbeeld mensen met een beperking of psychiatrische aandoening en wil op dat vlak haar verantwoordelijkheid nemen in Zuid-Limburg.

T.a.v. duurzaamheid

- Ten aanzien van de (bestaande) woningen kan de gemeente momenteel niet meer dan faciliterend handelen via stimuleringsmaatregelen vanuit duurzaamheidsprojecten, zoals de zonnepanelen en Dubbel Duurzaam. Op dat vlak is de unanieme goedkeuring door de Raad

van de motie “verbreden zonnepanelenproject” en het amendement “verbreden doelgroep gebruikers duurzaamheidslening” d.d. 19 februari 2019 een belangrijke stap.

- Bij de implementatie van de maatregelen voortkomende uit het Klimaatakkoord zal de gemeente haar rol invullen bij de concretisering in lokale en regionale actieplannen.
- Corporaties treffen bij projectmatig onderhoud energetische maatregelen om de CO₂ – uitstoot te verminderen. Waar technisch mogelijk worden levensloopbestendige voorzieningen in de bestaande voorraad zo veel mogelijk aangebracht en wordt gezamenlijk een aanpak voor gedragsverandering bij de woonconsumenten ingezet.

T.a.v. leefbare kernen

- Als gemeente met een Cittaslow-keurmerk wordt gestreefd naar een horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld, om de leefbaarheid binnen onze kernen optimaal te maken en te houden. Wonen en zorg, veiligheid, duurzaamheid en een kwantitatief en kwalitatief woningaanbod afgestemd op de aanwijsbare behoefte blijven de speerpunten van aandacht.
- Actieplannen ten aanzien van deze onderdelen worden gemaakt en of verbeterd ter bevordering van de leefbaarheid, waarbij uitgegaan wordt van de kracht van onze samenleving.

T.a.v. transformatie van de woning- en planvoorraad

- Deze woonvisie wordt gebruikt als kwantitatieve en kwalitatieve input en toetsingskader voor het maken van het woningbouwprogramma VOOR Eijsden-Margraten, waarbij de meest actuele transformatie-opgave het kwantitatieve richtcijfer is.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te voldoen aan de uitgangspunten van deze woonvisie.
- Waar mogelijk is deze woonvisie het sturingskader voor de nog uit te voeren harde woningbouwtitels (plancapaciteit).
- Harde plancapaciteit die gemeentelijk eigendom is en waaraan (deels) geen uitvoering wordt gegeven, zal waar nodig als compensatiemiddel ingezet worden om kwalitatief goede woningen voor de voornoemde doelgroepen mogelijk te maken.
- Inkomsten voortvloeiend uit de compensatie-inzet van plancapaciteit die gemeentelijke eigendom is, wordt ingezet om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente door middel van vergunningen/planologische besluiten, inzet van compensatiemogelijkheden en/of eventuele financiële bijdrage op grond van duurzaamheidsregelingen, faciliteren bij het transformeren van bestaande woningen en vastgoed binnen de kernen naar huisvesting voor de voornoemde doelgroepen.

T.a.v. monitoring

- Burgemeester en wethouders zien er op toe dat de woonvisie wordt geïmplementeerd binnen de gemeentelijke organisatie en zien op een juiste toepassing hiervan toe.
- De bovenstaande afspraken worden tweejaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de gemeenteraad. De eerste keer zal dit geschieden in de 2^e helft van 2021.

- Om de naleving van de afspraken zo goed mogelijk na te streven, worden de stuur- en projectgroep, die de samenstelling van deze woonvisie mogelijk hebben gemaakt, in stand gehouden. De resultaten hiervan worden periodiek voorgelegd aan de dan operationele stuurgroep, bestaande uit de portefeuillehouder Wonen en Volkshuisvesting (voorzitter), twee (aangewezen) raadsleden en een afgevaardigde namens de corporaties. De stuurgroep wordt tenminste bijgestaan door de ambtenaar wonen en volkshuisvesting, die een coördinerende rol hierbij vervult.
- Tussen de corporaties en gemeente worden jaarlijks afspraken gemaakt over voornoemde kerntaken (speerpunten van beleid), die jaarlijks worden gemonitord en geëvalueerd. Specifiek worden prestatieafspraken gemaakt over de onderscheiden doelgroepen starters, (oudere) doorstromers, de langer thuis woners en de bijzondere doelgroepen, voor zover het de inkomensdoelgroepen van beleid van de corporaties betreft. De afspraken hebben betrekking op het aanbod en de betaalbaarheid.