



**gemeente
eijsden-margraten**

Aan de leden van de gemeenteraad van Eijsden-Margraten



Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 26 juli 2022
Onderwerp: Kennisgeving woonbehoefteonderzoek Eijsden-Margraten 2022-2035 en Nota volkshuisvestelijke sturingsinstrumenten.

Geachte raadsleden,

In de periode november 2019 t/m november 2021 heeft uw raad onder meer de navolgende moties aangenomen:

- "Instellen van een huisvestingsverordening";
- "Zelfbewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen";
- "Normering voor sociale huur- en starterswoningen in nieuwbouwplannen op basis van het woonbehoefteonderzoek".

Via deze brief wordt u geïnformeerd over de acties die naar aanleiding van deze moties zijn uitgevoerd en welk vervolg hieraan zal worden gegeven.

Motie "Instellen huisvestingsverordening"

Het instellen van een huisvestingsverordening vindt zijn grondslag in de Huisvestingswet. Op grond van deze wet mag deze verordening uitsluitend betrekking hebben op het sociale en midden-huursegment en op koopwoningen tot de NHG-grens. Om deze verordening in te kunnen stellen, bepaalt de wet dat sprake moet zijn van onevenredige schaarste, verdringing en onrechtvaardige effecten binnen de segmenten waarop de verordening betrekking heeft. Hiernaar zal dus onderzoek moeten plaatsvinden om dit aan te kunnen tonen.

Om dit aan te tonen hebben wij een woonbehoefteonderzoek binnen onze gemeente laten uitvoeren door bureau InnDev. Zoals beloofd tijdens de raadsthemabijeenkomst Wonen van 25 januari jl., treft u de resultaten van dit onderzoek in de bijlagen van deze brief aan.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat momenteel weliswaar spanning heerst op de huidige betaalbare huur- en koopmarkt binnen onze gemeente, maar dat van onevenredige schaarste, verdringing van kwetsbare groepen en onrechtvaardige effecten binnen deze woonsegmenten geen sprake is.



Behandeld door : [redacted]
Bijlage(n) : 3
Documentnr. [redacted]

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk [redacted]



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gelet op de ingebrachte moties door de raad, heeft bureau InnDev de eventuele schaarste nog nader onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Naast het bijgevoegde woonbehoefte-onderzoek wordt hiervoor ook verwezen naar het bijgevoegde advies van InnDev hierover. Doordat geen sprake is van onevenredige schaarste, verdringing van kwetsbare groepen en onrechtvaardige effecten binnen onze voorraad woonsegmenten als voornoemd, bestaat er, verwijzend naar de Huisvestingswet, geen wettelijke grondslag om een huisvestingsverordening in te stellen. Vandaar dat wij geen voorstel tot instelling van deze verordening aan u voorleggen.

Motie “Zelfbewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen”

Juridisch is geen sprake van een zelfbewoningsplicht, maar van een opkoopbescherming. Deze bescherming wordt geregeld in een huisvestingsverordening en mag hierdoor uitsluitend betrekking hebben om koopwoningen tot de NHG-grens. Zoals voorgaand aangegeven, ontbreekt ons een wettelijke grondslag om deze verordening in te stellen. Dit betekent dat wij de opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht niet publiekrechtelijk kunnen regelen.

Via een anterieure overeenkomst resteert ons de privaatrechtelijke weg om de opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen te regelen. Met de ontwikkelaar of vergunninghouder van de woningen wordt dan een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken over zelfbewoning voor de duur van maximaal vijf jaar worden vastgelegd. Dit is de maximale wettelijk voorgeschreven termijn hiervoor. Hier is dus sprake van een zogenaamd anti-speculatiebeding. Door het afsluiten van deze overeenkomst is de ontwikkelaar verplicht een bepaling hierover in de koopcontracten van de bouwgrond of projectwoning op te nemen. Gemeentelijke toestemming is vereist als de koper binnen deze termijn zijn woning wil verkopen. Een boetebeding zal in de overeenkomst worden opgenomen als de koper deze voorwaarde niet naleeft.

In tegenstelling tot het publiekrechtelijk regelen van een opkoopbescherming in de huisvestingsverordening, kan een anterieure overeenkomst alleen worden toegepast op nieuwbouwwoningen. Op de bestaande voorraad is dit dus niet mogelijk.

Motie “Normering voor sociale huur- en starterswoningen in nieuwbouwplannen”

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat op basis van de bevolkingsprognoses de huidige sociale doelgroep nauwelijks zal groeien in Eijdsden-Margraten. De huidige sociale woningvoorraad is kwantitatief voldoende omvangrijk voor de toekomstige verwachte sociale woonbehoefte. Dat momenteel knelpunten worden ervaren binnen onze sociale woningmarkt, wordt niet veroorzaakt door een tekort aan sociale huurwoningen, maar door een niet passend aanbod. Vooral ouderen blijven (te) lang in hun gezinswoning zitten, omdat zij onvoldoende kunnen doorstromen naar een seniorenwoning. Daarnaast is de omvang goedkopere sociale huurwoningen vrij gering, dat problemen oplevert bij het huisvesten van met name statushouders en jongeren. Dit probleem wordt veroorzaakt door de verplichting van corporaties om passend toe te wijzen op basis van inkomen.

Op basis van het woonbehoefteonderzoek wordt voor onze sociale woningmarkt aanbevolen, in te zetten op meer seniorenwoningen, levensloopbestendige woningen die zowel geschikt zijn voor ouderen als starters en flexibele wooneenheden om tegemoet te komen aan de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders en zorguitstromers.

Op basis van dit onderzoek wordt voorts aanbevolen om naast starterswoningen ook seniorenwoningen te bouwen in het geliberaliseerde middenhuur- en koopsegment.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hierdoor kunnen ouderen doorstromen en ontstaat binnen de bestaande woningvoorraad mogelijkheden voor andere doelgroepen.

Uit voorgaande overwegingen blijkt, dat een noodzaak voor het opnemen van een vaste normering voor starters- en sociale huurwoningen in nieuwe bestemmingsplannen niet onderbouwd kan worden. Het instellen van een normering is hierdoor discutabel (wat is het gewenste percentage en waarom?) en kan remmend werken op het realiseren van een gewenste of noodzakelijke (her)ontwikkelingen.

Vandaar dat wij bij nieuwe woningbouwontwikkelingen kwantitatief en kwalitatief zullen aansturen op maatwerk, gebaseerd op de aanwezige woningvoorraad en aantoonbare behoefte blijktens het woonbehoefteonderzoek. De realisatie en handhaving hiervan worden privaatrechtelijk verankerd in de anterieure overeenkomst.

Volkshuisvestelijk sturen via de anterieure overeenkomst

De drie voornoemde aangenomen raadsnotie hebben alle betrekking op volkshuisvestelijke sturingsinstrumenten. Vanwege zijn expertise in deze hebben wij Prof. Dr. Ir. Bregman gevraagd ons nader te informeren over de inzet van mogelijke volkshuisvestelijke sturingsinstrumenten. Diens notitie treft u, zoals beloofd tijdens de raadsthemabijeenkomst Wonen van 25 januari jl., eveneens in de bijlagen van deze brief aan.

Zoals uit deze notitie blijkt, kunnen veel volkshuisvestelijke afspraken in een anterieure overeenkomst worden geregeld. Bij het aangaan van een overeenkomst moet sprake zijn van wilsovereenstemming tussen betrokken partijen. In de praktijk leidt dit nauwelijks tot problemen, omdat de initiatiefnemer wil ontwikkelen en de gemeente nodig heeft om dit gerealiseerd te krijgen. Vandaar dat dit instrument bij nieuwbouw zal worden ingezet als dit mogelijk, wenselijk en/of noodzakelijk is.

Wij vertrouwen er op u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over onze (vervolg)acties naar aanleiding van de drie aangenomen raadsnotie als voornoemd. Indien u nader geïnformeerd wilt worden naar aanleiding van deze brief, of dat u een nadere toelichting wenst over het woonbehoefteonderzoek en/of de volkshuisvestelijke sturingsinstrumenten, dan vernemen wij dit uiteraard graag.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijssden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



Drs. M.A.G. Gerits



Drs. G.J.M. Cox

rapportage

Woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten



Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Typering van de gemeentelijke woningmarkt.....	2
2.1	Huishoudens en woningvoorraad.....	2
2.2	Woonsituatie van huishoudens.....	7
2.3	Dynamiek op de woningmarkt.....	10
2.4	Spanning op de woningmarkt.....	14
3	Toekomstige ontwikkelingen.....	24
3.1	Demografische ontwikkelingen.....	24
3.2	Economische ontwikkelingen.....	27
3.3	Ontwikkeling inkomensgroepen.....	28
4	Ontwikkeling van de woningbehoefte.....	30
4.1	Overall ontwikkeling woningbehoefte.....	30
4.2	Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen.....	32
4.3	Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen.....	33
4.4	Plancapaciteit.....	36
5	Wonen met zorg.....	38
5.1	Het gezondheidsperspectief.....	38
5.2	De woonzorg vraag van ouderen.....	39
5.3	De woon(zorg) vraag maatschappelijke opvang en beschermd wonen.....	44
6	De woonbehoefte van statushouders.....	46
7	Conclusies en Aanbevelingen.....	47
7.1	Conclusies.....	47
7.2	Aanbevelingen.....	51

1 Inleiding

In dit rapport wordt inzicht geboden in de woonopgaven in de gemeente Eijsden-Margraten, en daarbinnen de verschillende kernen. De actuele en toekomstige situatie op de woningmarkt wordt belicht, met specifieke aandacht voor mogelijke schaarste in het sociale segment. De rapportage dient als onderlegger voor het nieuwbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten en de opgaven op het gebied van wonen met zorg.

In hoofdstuk 2 wordt een typering gegeven van de gemeentelijke woningmarkt met ook expliciete aandacht voor de actuele spanning op de woningmarkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte demografische en economische ontwikkelingen en in hoofdstuk 4 worden de effecten daarvan op de ontwikkeling van de woningbehoefte aangegeven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht geboden in de zorgvraag van ouderen en andere zorgdoelgroepen. In hoofdstuk 6 wordt het huisvestingsvraagstuk van statushouders inzichtelijk gemaakt en in hoofdstuk 7 worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd. In bijlage 1 (kernprofielen) staat de omvang, samenstelling en ontwikkeling van de huishoudens en de woningbehoefte in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven.

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, afkomstig van het CBS en aangeleverd door de gemeente Eijsden-Margraten en de woningcorporaties. Deze lokale data zijn geanalyseerd en daarnaast heeft deze als input gediend voor het LokaalCombinatiemodel van In.Fact.Research.¹ Bij de woonzorg analyses is uitgegaan van de modelleringen van InnDev. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen.²

Gekoppeld aan onderhavig onderzoek is een enquête bij de inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten uitgevoerd die separaat beschikbaar is.

¹ Het LC-model staat in dit [document](#) toegelicht.

² Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

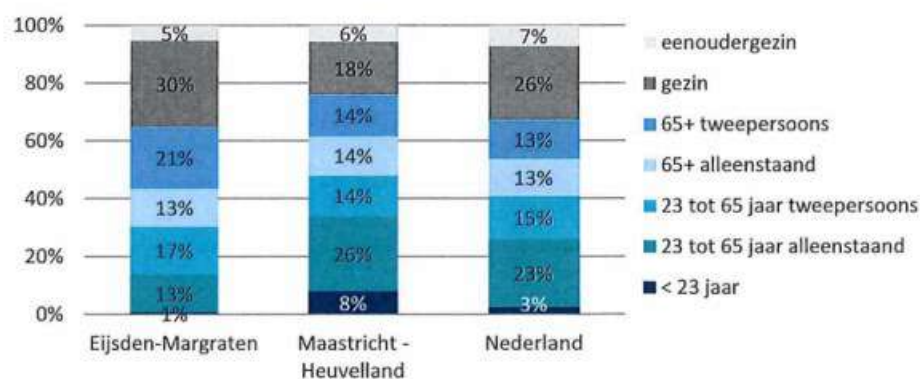
2 Typering van de gemeentelijke woningmarkt

2.1 Huishoudens en woningvoorraad

Huishoudens

Anno 2021 woonden er 11.225 particuliere huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten, verspreid over de diverse kernen in de gemeente. In dit onderzoek zijn vijftien kernen onderscheiden, waarbij is aangesloten bij de CBS wijk- en buurtindeling³. De helft van de huishoudens woont in de kernen Eijsden-Breust (20%), Margraten (15%) en Cadier en Keer (15%). De ander helft woont in de andere twaalf kernen die in dit onderzoek zijn onderscheiden, waarvan Mariadorp (11%, inclusief Poelveld) en Gronsveld (9%) de grootste zijn. In tabel 23 in bijlage 1 staat de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 1 - Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden, 2020



Bron: CBS, LC model In.Fact.Research

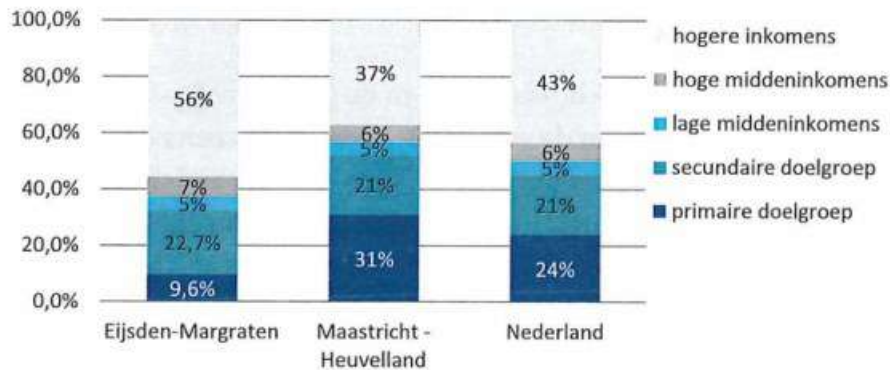
In de gemeente Eijsden-Margraten wonen in vergelijking met Nederland en de regio Maastricht-Heuvelland⁴ veel gezinnen (zie figuur 1). Het gaat om 30% van de huishoudens (van 25% in Scheulder en 26% in Cadier en Keer tot 34% in Mariadorp, Oost-Maarland en Sint-Geerkruid). In Nederland gaat het om 26% van de huishoudens en in Maastricht-Heuvelland om 18%. Daarnaast bestaat circa 5% van de huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten uit eenoudergezinnen. Een andere relatief grote groep in

³ In dit onderzoek is gebruik gemaakt van vele statistieken die beschikbaar zijn op het niveau van de wijk- en buurtindeling van de CBS. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de Primos bevolkingsprognose.

⁴ De regio Maastricht-Heuvelland bestaat uit de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten, Meerssen, Vaals, Gulpen-Wittern en Valkenburg aan de Geul.

de gemeente zijn oudere stellen. Circa 21% van de huishoudens is samenwonend en ouder dan 65 jaar (van 13% in Mariadorp tot 26% in Banholt); landelijk gaat het om 13% van de huishoudens en in Maastricht-Heuvelland om 14%.

figuur 2 - Huishoudenssamenstelling naar inkomensklasse, 2020



Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2021:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.024.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.024 en € 44.655.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 44.655 en € 51.235.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen vanaf € 51.235.

Het hoge aandeel gezinnen en tweepersoonshuishoudens vertaalt zich ook in een hoger inkomensniveau dan landelijk en in de regio (figuur 2). In de gemeente Eijsden-Margraten behoort circa 10% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 23% tot de secundaire doelgroep (figuur 2). De doelgroep tot € 39.055 bedraagt daarmee 32,3%, wat kleiner is dan in Nederland (45%) en in Maastricht-Heuvelland (52%). Het aantal hogere inkomens in de gemeente is relatief groot (56%), met name in de kernen Mariadorp, Mesch en Withuis-stationsstraat en Sint Geertruid (59%). De doelgroep tot € 39.055 is het grootst in Oost-Maarland (38%) en het kleinst in Mariadorp (28%) (in absolute aantallen is de doelgroep het grootst in de kern Eijsden-Breust).

⁵ De optelsom van 9,6% en 22,7% (is 32,3%).

Woningvoorraad

Anno 2021 telt de woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten 11.425 woningen, waarvan er circa 10.875 bewoond worden door een particulier huishouden (bron: CBS). De resterende 550 woningen zijn niet beschikbaar: een deel wordt verhuurd aan toeristen, een ander deel staat leeg in afwachting van verbouwing of sloop, in weer een ander deel wonen arbeidsmigranten, of is een bedrijf gevestigd, en een deel is in gebruik als tweede woning. Daarbij geldt dat een bepaalde mate van frictieleegstand noodzakelijk is voor de dynamiek (verhuizingen) op de woningmarkt.

Op basis van een inventarisatie van de gemeente staan (in 2021) 189 woningen in de gemeente daadwerkelijk leeg. Hiervan staan 53 woningen korter dan drie maanden leeg, wat kan duiden op leegstand vanwege een verhuizing of verbouwing. Circa 136 woningen staan langer dan drie maanden leeg. Het CBS becijferde (in 2020) de administratieve leegstand⁶ op dezelfde orde van grootte: circa 140 woningen, waarvan in 120 woningen niet of nauwelijks energieverbruik werd geregistreerd. Het gaat om circa 1% van de woningvoorraad, wat in lijn ligt met het landelijke aandeel (eveneens 1%).

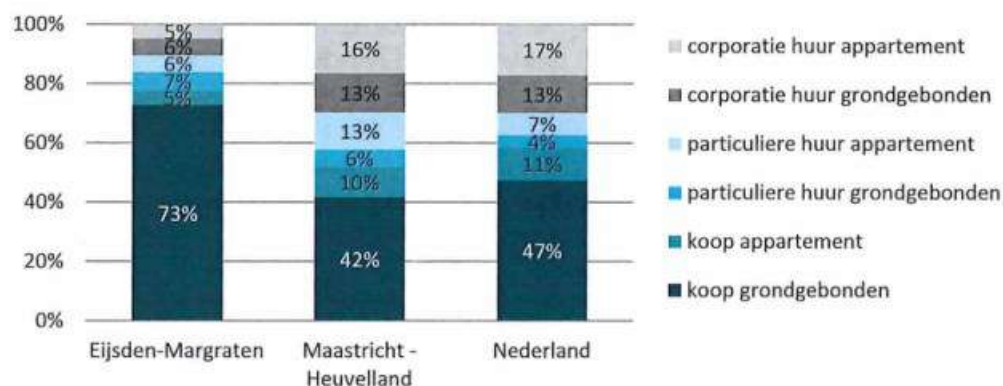
Het aantal van 11.425 woningen dat bewoond wordt door een particulier huishouden ligt lager dan het totale aantal van 11.225 huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten. Circa 350 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad. Deze huishoudens wonen in onzelfstandige kamers of wooneenheden, in recreatiewoningen, of zijn inwoner bij een ander huishouden. In dit onderzoek wordt deze categorie aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens. Het gaat om 2,7% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten (landelijk gaat het om 5,6%).

⁶ Woningen staan administratief leeg als er volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister (bron: CBS).

In totaal zijn er 35 recreatiewoningen⁷ (0,3% van de woningvoorraad). De impact van de recreatiewoningen op de beschikbaarheid woningen is dus beperkt. De invloed op de leefbaarheid is zeer beperkt, mede in samenhang met de afname van het aandeel niet permanent bewoonde woningen dat de afgelopen jaren geleidelijk is afgenomen van 6% in 2012 naar 4,9% in 2020 (meest actuele cijfers). Overlast door bepaalde groepen en leegstand buiten het toeristisch seizoen is beperkt in omvang.

Van de 10.875 huishoudens in de reguliere woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten woont bijna driekwart (73%) in grondgebonden koopwoningen (van 67% in Margraten tot 84% in Rijckholt). Dit aandeel is hoger dan landelijk (47%) en in Maastricht-Heuvelland (42%). Het aandeel koopappartementen in de gemeente is met 5% laag (figuur 3). In tabel 23 in bijlage 1 staat de omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in alle kernen weergegeven.

figuur 3 - Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2020



Bron: CBS, corporaties Eijsden-Margraten, LC model In.Fact.Research

Mede vanwege het hoge aandeel (ruime) grondgebonden koopwoningen (waaronder vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen) in Eijsden-Margraten ligt het

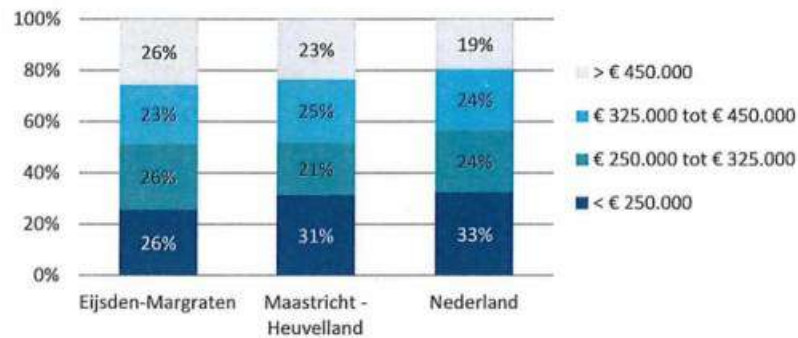
⁷ Onder recreatieve verhuur verstaan we de verhuur van particuliere verblijfsobjecten, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte ten behoeve van recreatieve of vakantie doeleinden. Daartoe rekenen we niet:

- Tweede woningen in eigendom van particulieren (al dan niet gelegen op een vakantiepark).
- Vakantiewoningen in een vakantiepark c.q. recreatiegebied.
- Kamer en appartement verhuur gekoppeld aan hoteldienstverlening.
- Kamerverhuur gekoppeld aan particuliere woningen.

Bronnen aantallen: AIR BNB, Booking.com, Belvilla

prijsniveau wat hoger dan in Nederland en in Maastricht-Heuvelland. Binnen de koopsector heeft circa 26% in de gemeente Eijsden-Margraten een geschatte verkoopwaarde tot € 250.000 (figuur 4, in Nederland en in de regio gaat het om bijna een derde). Naar schatting heeft 26% van de koopsector in Eijsden-Margraten een verkoopwaarde van meer dan € 450.000, landelijk ligt dit aandeel op 19%.

figuur 4 - Samenstelling bewoonde koopvoorraad naar verkoopwaarde, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

Circa 23% van de huishoudens in Eijsden-Margraten woont in een huurwoning. Circa 11% woont in een huurwoning van een van de drie woningcorporaties in de gemeente⁸ en 12% woont in een particuliere huurwoning⁹ (figuur 3). De corporatiesector is hiermee relatief klein van omvang, in zowel Nederland als in Maastricht-Heuvelland gaat het om 30% van de voorraad. Binnen de gemeente staan er naar verhouding veel corporatie huurwoningen in Mariadorp (16%) en in Eijsden-Breust (15%), gevolgd door Oost-Maarland (12%).

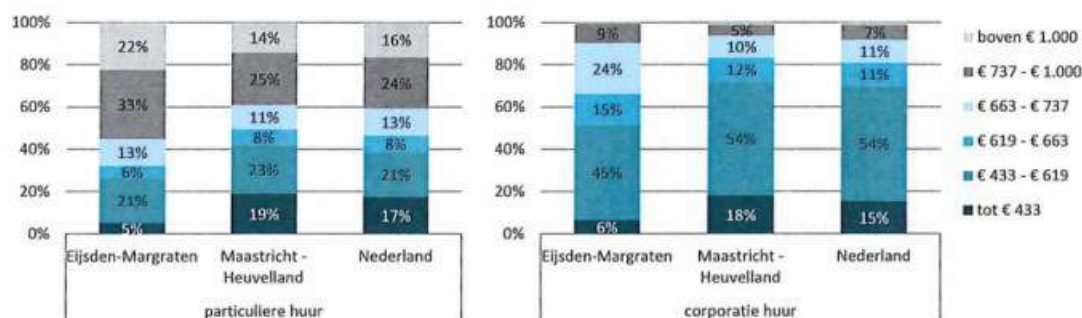
Ook binnen de huursector is het aandeel grondgebonden woningen in de gemeente Eijsden-Margraten relatief hoog, wat zich vertaalt in een gemiddeld hoger huurprijsniveau dan in Nederland en Maastricht-Heuvelland (

figuur 5). Van het corporatiebezit in Eijsden-Margraten heeft circa 51% van de woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 619 (prijsspeil 2020). In Nederland en Maastricht-Heuvelland ligt dit aandeel rond de 70%. In de gemeente Eijsden-Margraten staan relatief veel huurwoningen (24%) met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 663) en de huurtoeslaggrens (€ 737).

⁸ Het gaat om huurwoningen van Woonpunt, Servatius en Maasvallei.

⁹ Het gaat om huurwoningen van (institutionele) beleggers, maar ook om woningen die (tijdelijk) verhuurd worden door eigenaar-bewoners.

figuur 5 - Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar huurprijs, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research en corporaties in Eijsden-Margraten

2.2 Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen (zie ook tabel 1 en tabel 2). Ook generatieverschillen spelen een rol: de aankomende generatie ouderen (tussen de 55 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning (80% woont in een grondgebonden koopwoning, zie ook

figuur 6), terwijl de huidige generatie ouderen nog wat vaker een woning huurt. Circa 15% van de huishoudens van 65 jaar of ouder huurt een woning van een van de drie corporaties, terwijl dit aandeel onder 55 tot 65 jarigen op 9% ligt. Overigens woont de meerderheid van de 65-plussers in Eijsden-Margraten in de koopsector.

tabel 1 - Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
tot 35 jaar	52%	7%	3%	5%	25%	7%	100%
35 tot 45 jaar	75%	3%	5%	3%	13%	2%	100%
45 tot 55 jaar	76%	3%	6%	2%	10%	2%	100%
55 tot 65 jaar	80%	4%	5%	2%	8%	2%	100%
65 tot 75 jaar	73%	5%	6%	4%	10%	2%	100%
75 tot 85 jaar	64%	7%	7%	9%	11%	2%	100%
85+	48%	6%	12%	21%	9%	4%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%

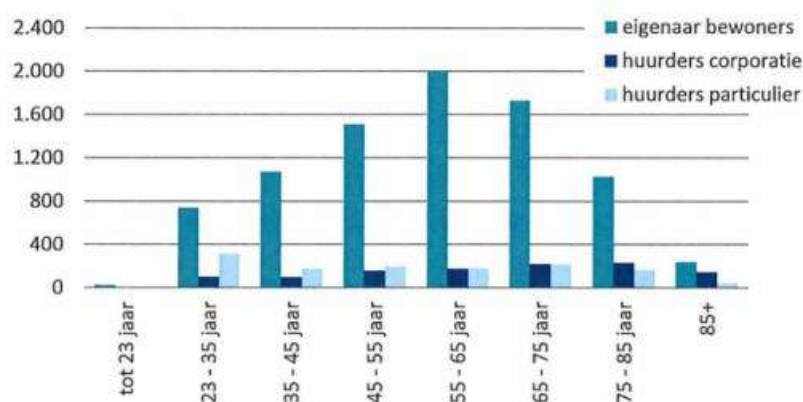
Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 2 - Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
< 23 jaar	34%	0%	0%	7%	17%	41%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	39%	10%	5%	11%	28%	8%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	78%	5%	4%	1%	9%	2%	100%
65+ alleenstaand	48%	7%	9%	16%	17%	3%	100%
65+ tweepersoons	78%	5%	6%	3%	6%	2%	100%
gezin	89%	1%	3%	0%	6%	1%	100%
eenoudergezin	53%	3%	13%	4%	25%	2%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 6 - Samenstelling van eigenaar bewoners en huurders naar leeftijd in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

In

tabel 3 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. De primaire doelgroep woont relatief vaak in de huurwoningen van de corporaties; de hogere inkomens wonen overwegend in de koopsector. De doelgroep tot € 39.055 woont voor 25% in de huurwoningen van de corporaties; het gros woont dus buiten de sociale huursector. Circa 21% van de doelgroep woont in de particuliere huursector en bijna de helft van de doelgroep woont in de koopsector. Het gaat

vooral om oudere eigenaar-bewoners die tot de secundaire doelgroep behoren en al geruime tijd in de eigen woning wonen. Landelijk geldt een omgekeerd beeld: ongeveer de helft van de doelgroep woont in de sociale huursector en 30% woont in de koopsector.

tabel 3 - Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
primaire doelgroep	12%	2%	26%	29%	23%	8%	100%
secundaire doelgroep	56%	7%	6%	6%	19%	6%	100%
lage middeninkomens	74%	4%	6%	3%	12%	2%	100%
hoge middeninkomens	73%	8%	6%	2%	11%	1%	100%
hogere inkomens	86%	4%	2%	0%	7%	1%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%
doelgroep tot € 39.055	43%	5%	12%	13%	21%	7%	100%

Bron: LC model In. Fact.Research

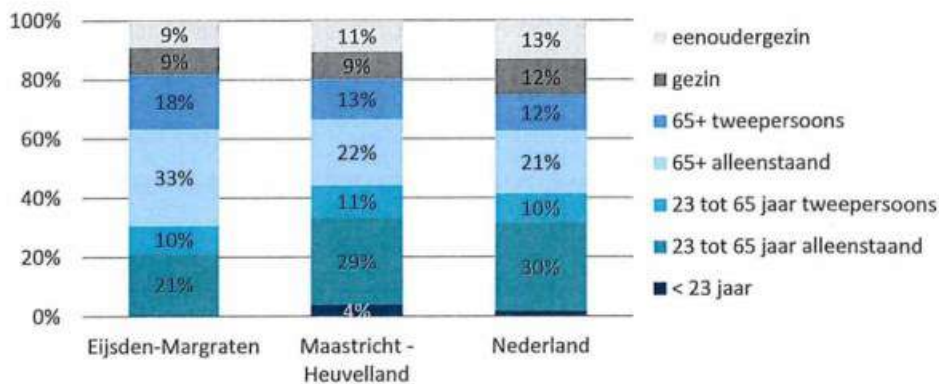
De huurders van de corporaties

Hoewel het gros van de ouderen in een koopwoning woont, is deze groep binnen de huursector van de corporaties ruim vertegenwoordigd. De huurderspopulatie van de corporaties in Eijsden-Margraten is relatief sterk vergrijsd (figuur 7). Ongeveer de helft (51%) van de huurders is een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk voor 33% van de huurders in het corporatiebezit geldt (36% in Maastricht-Heuvelland).

Onder de huurders van de corporaties in het segment tot € 737 behoort iets meer dan de helft (55%) tot de primaire doelgroep (figuur 8). Dit is minder dan onder de huurders in Maastricht-Heuvelland (65%) en in Nederland (59%). De secundaire doelgroep is met circa 26% relatief groot onder de huurders in Eijsden-Margraten. In het bezit tot € 737 heeft circa 81% van de huurders van de corporaties een inkomen tot € 39.055. Daarmee woont volgens de landelijke definitie¹⁰ circa 19% van de huurders goedkoop schief, wat iets hoger is dan landelijk (18%) en in Maastricht-Heuvelland (16%).

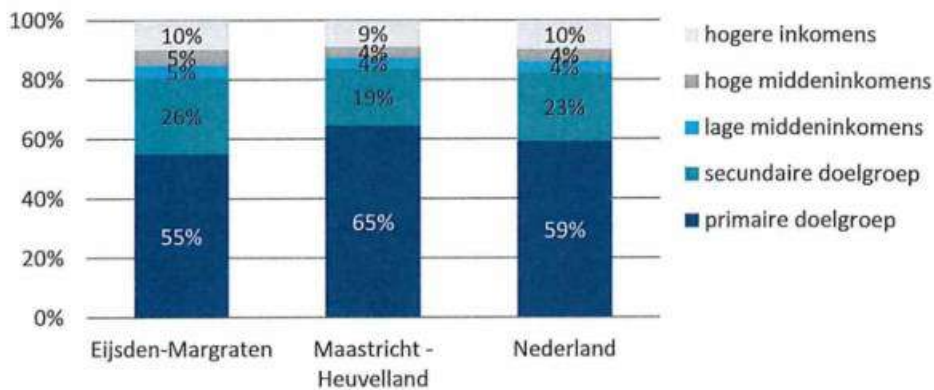
¹⁰ De term 'goedkope schiefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (op basis van de rekenhuur).

figuur 7 - Samenstelling van de huurders van de corporaties naar huishoudenstype, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 8 - Samenstelling van de huurders van de corporaties naar inkomen in het segment tot € 737, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

2.3 Dynamiek op de woningmarkt

Hoewel het gros van de inwoners niet verhuist, is het voor de woningmarkt relevant om te weten voor welke groepen de gemeente Eijsden-Margraten aantrekkelijk is (en waarom) en voor welke groepen niet. In deze paragraaf geven we een beeld van de verhuizingen in de afgelopen periode.

In de periode 2017 t/m 2021 verhuisden gemiddeld per jaar 3.250 mensen binnen, van of naar de gemeente Eijsden-Margraten (tabel 4). De jaarlijkse verhuispatronen waren vrij constant met een aantal uitschieters. De afgelopen vijf jaar verhuisden per jaar ge-

middeld 915 personen binnen de gemeente (met een positieve uitschieter van 1.120 verhuizers in 2017 en een negatieve uitschieter van 740 personen in 2021 volgens de voorlopige cijfers van CBS).

De afgelopen vijf jaar waren er gemiddeld 1.110 vertrekkers per jaar en het aantal mensen dat zich in de gemeente vestigde was gemiddeld 1.235 per jaar (met een negatieve uitschieter in van slechts 1.090 vestigers in 2021).

Het migratiesaldo van de gemeente is veelal positief (rond de 100 tot 200 personen per jaar,

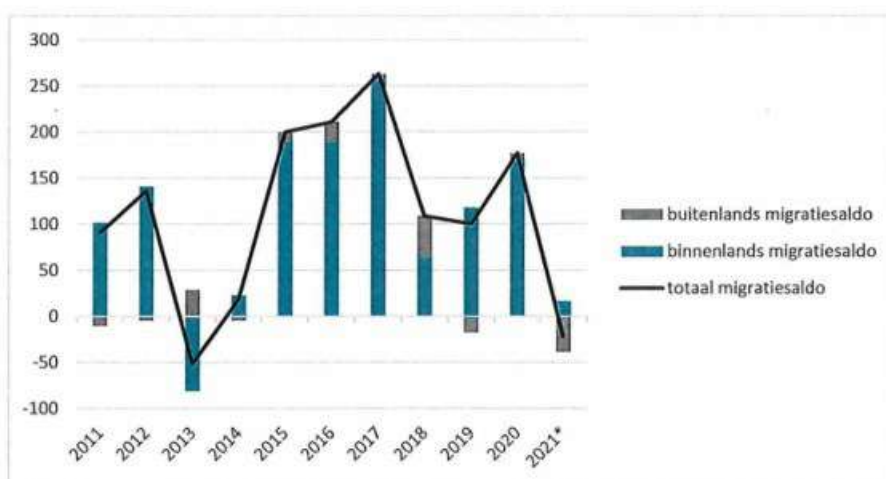
figuur 9), met een positieve uitschieter in 2017 (265 personen) en een negatieve uitschieter in 2021 (22 personen negatief). Bij vestiging en vertrek gaat het vooral om de binnenlandse migratie (rond de 88%). Van de vestigers is 12% afkomstig uit het buitenland en van de vertrekkers is 13% naar het buitenland verhuisd. De banden met België zijn dus ondanks de ligging aan de landsgrens op dit vlak vrij beperkt. Het positieve migratiesaldo wordt vooral veroorzaakt door de binnenlandse migratie. Het aantal mensen met een niet Nederlandse nationaliteit is bijgevolg beperkt in Eijsden-Margraten. In de afgelopen vijf jaar ging om het gemiddeld 13% van de inwoners (landelijk en in Zuid-Limburg ging het om circa 25%).

tabel 4 - Aantal verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Eijsden-Margraten naar leeftijd, gemiddeld per jaar in de periode 2017 t/m 2021

	0-15 jr	15-25 jr	25-40 jr	40-65 jr	65+	totaal
binnen gemeente	157	104	302	208	145	917
vestiging	177	269	420	252	116	1.234
vertrek	105	384	304	189	126	1.108
totaal verhuizingen	440	757	1.026	650	387	3.258
binnen gemeente	17%	11%	33%	23%	16%	100%
vestiging	14%	22%	34%	20%	9%	100%
vertrek	9%	35%	27%	17%	11%	100%
totaal verhuizingen	13%	23%	31%	20%	12%	100%
binnen gemeente	36%	14%	29%	32%	37%	28%
vestiging	40%	36%	41%	39%	30%	38%
vertrek	24%	51%	30%	29%	33%	34%
totaal verhuizingen	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking InnDev

figuur 9 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar binnen- en buitenlandse migratie

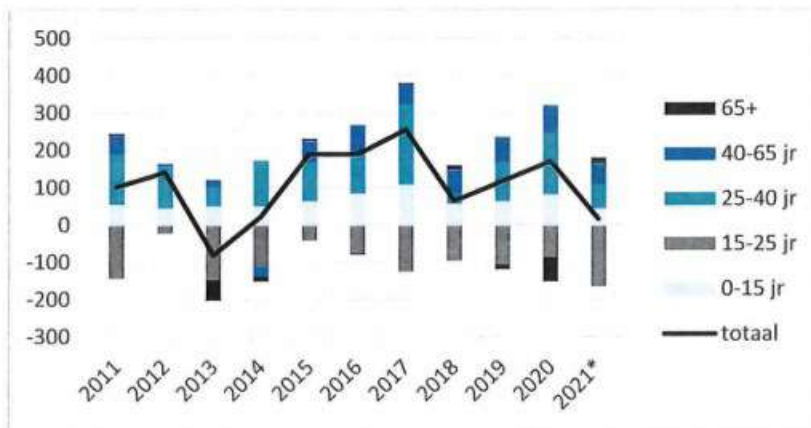


Bron: CBS, bewerking InnDev

Onder de vestigers in Eijsden-Margraten gaat het vooral om personen tussen 25 tot 40 jaar (34%, tabel 4), voor een deel met hun kinderen tussen 0 en 15 jaar (samen vormen zij bijna de helft van de groep vestigers). Onder vertrekkers zien we deze groepen minder vaak terug, waardoor het migratiesaldo van beide groepen positief is (figuur 10). De grootste groep onder vertrekkers zijn jongeren tussen 15 en 25 jaar (35%, tabel 4). Het vertrek van jongeren – vanwege werk of studie – is gebruikelijk bij meer landelijke gemeenten als Eijsden-Margraten. Het kan zijn dat de vertrekstroom iets groter is dan gebruikelijk, omdat er weinig geschikt woningaanbod voor jongeren is. Voor ouderen geldt over het algemeen dat ze honkvast zijn en beperkt verhuisgeneigd. Als ouderen wel verhuizen, doen ze dat het vaakst binnen de eigen gemeente (37% van de verhuizingen van ouderen vond plaats in Eijsden-Margraten).

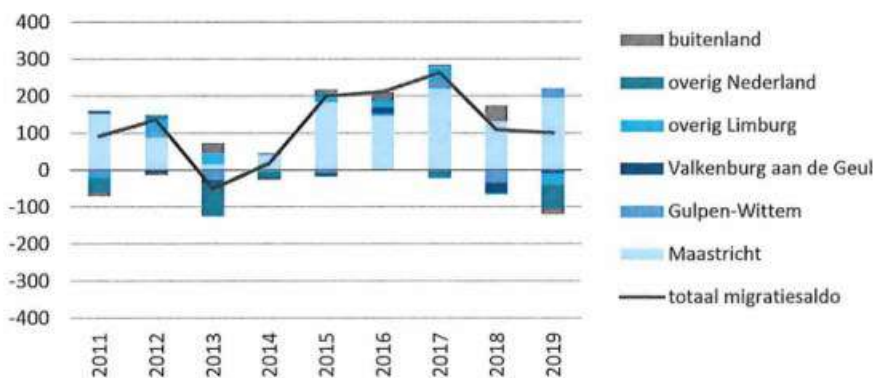
Gegeven de verhuisbewegingen is vooral de relatie met de gemeente Maastricht sterk. Onder vestigers in Eijsden-Margraten kwam in de periode 2016 t/m 2019 42% uit deze gemeente (waaronder gezinnen). Circa 34% van de vertrekkers verhuisde naar Maastricht (waaronder jongeren). In aantal personen kwamen er per saldo meer mensen vanuit Maastricht in Eijsden-Margraten wonen dan andersom (zie ook figuur 11).

figuur 10 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking InnDev

figuur 11 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar regio

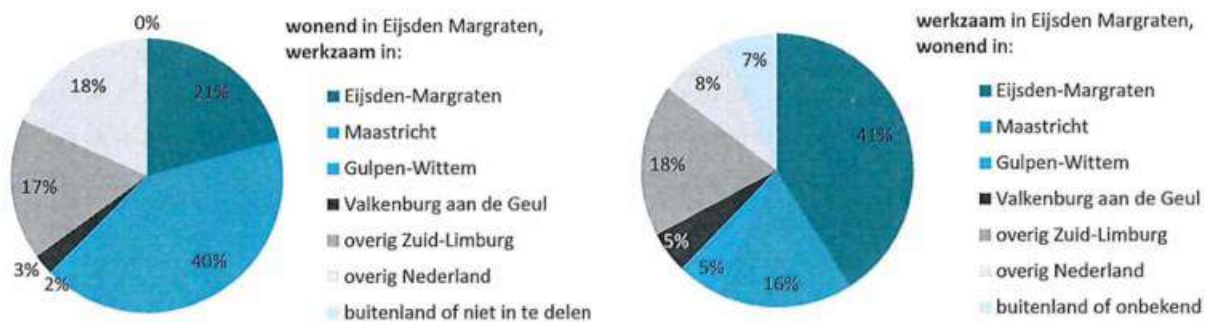


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ook de werkgelegenheid in Maastricht is van belang. Van de pendelbewegingen (woon-werkverkeer) van de inwoners van Eijsden-Margraten gaat circa 40% van en naar Maastricht (figuur 12, links). Het gaat om een kleine 5.000 personen (er wonen circa 12.000 werkzame personen in Eijsden-Margraten). In de afgelopen jaren was dit een vrij constant patroon. Daarnaast ging 17% van het woon-werkverkeer naar overig Zuid-Limburg en 18% naar overig Nederland.

Circa een vijfde deel van de actieve beroepsbevolking woont én werkt in de gemeente Eijsden-Margraten. Dit betekent dat van het totaal aantal banen in Eijsden-Margraten (ongeveer 6.000) circa 41% wordt ingevuld door iemand die ook in de gemeente woont (figuur 12, rechts). Circa 26% van het werk wordt verricht door werknemers uit de buurgemeenten (18% uit overig Zuid-Limburg).

figuur 12 - Werkregio van werknemers die in Eijsden-Margraten wonen (links) en woonregio van werknemers die in Eijsden-Margraten werken (rechts), december 2018



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.4 Spanning op de woningmarkt

In deze paragraaf kijken we naar de actuele spanning op de woningmarkt, op basis van verschillende bronnen. We kijken naar vraagaanbod-verhoudingen op basis van woonwensen, naar de verdeling van huurwoningen en een aantal ontwikkelingen in de koopmarkt waarbij ook de relevante inzichten van de woonbehoefte enquête zijn toegevoegd. In onderlinge samenhang ontstaat een integraal beeld van de huidige marktspanning.

Vraagaanbod-verhoudingen

Een deel van de huishoudens is recent verhuist, een ander deel wil dat graag in de komende periode doen. De woningvraag van doorstromers en starters relateren we aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen (van doorstromers). Daarmee ontstaat inzicht in de zogenoemde vraagaanbod-verhoudingen (tekorten en overschotten), op basis van geuite woonwensen. In deze modelbenadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet altijd kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraagaanbod-verhoudingen.

In totaal zijn er 3.340 verhuigeneigde huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten. Dat is 30% van de huishoudens. De groep met een zekere verhuigswens omvat 1.160 huishoudens (10,5% van het aantal huishoudens). Per saldo is het verschil tussen vraag en aanbod een tekort van 344 uitgaande van de totale groep verhuigeneigden. Wat betreft de groep met een zekere verhuigswens, overstijgt de vraag het aanbod met 220 eenheden, dat wil zeggen een woningtekort van 1,9%. Landelijk bedraagt het tekort 3,5% met uitschieters naar 5% (bron: Staat van de woningmarkt 2021).

Als we kijken naar de totale groep van verhuigeneigde huishoudens (de groep die zeker wil verhuizen, of dit in de toekomst overweegt) is binnen zowel de koop- als de huursector de markt voor grondgebonden woningen ontspannen (figuur 13). Voor zowel koop- als huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Dit is naar schatting in elke kern in de gemeente het geval (in tabel 5 wordt een indruk gegeven van de vraagdruk per kern).

tabel 5 Potentiële vraagdruk in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype (indicatief vanwege kleine aantallen per kern) – verhouding vraag/aanbod

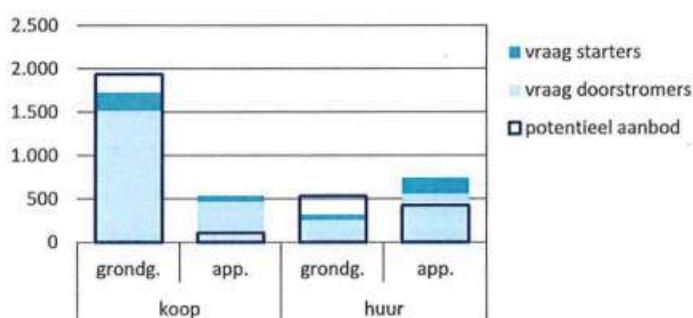
	totale groep met een verhuigswens				groep die zeker wil verhuizen			
	koop	huur	grond-gebonden	appartement / gelijkvloers	koop	huur	grond-gebonden	appartement / gelijkvloers
Eijsden-Breust	1,1	1,1	0,8	2,9	1,6	0,9	1,0	2,0
Mariadorp	1,1	1,1	0,8	4,0	1,6	1,0	1,1	2,8
Mesch en Withuis-stationsstr.	1,0	1,1	0,8	2,5	1,5	0,9	1,1	1,6
Oost-Maarland	1,2	1,0	0,9	2,0	1,7	0,8	1,2	1,3
Gronsveld	1,1	1,2	0,7	4,3	1,6	0,9	1,0	2,4
Rijckholt	0,9	1,6	0,7	4,3	1,2	1,3	0,9	2,5
Margraten	1,1	1,0	0,9	1,8	1,7	0,7	1,3	1,0
Scheulder	1,2	0,9	0,9	2,0	2,2	0,6	1,4	1,0
Cadier en Keer	1,1	1,1	0,9	2,0	1,7	0,9	1,2	1,3
Bemelen	1,1	0,9	0,8	2,4	2,2	0,7	1,1	1,5
Sint Geertruid	1,1	1,3	0,9	2,6	1,6	1,0	1,2	1,6
Eckelrade	1,2	1,6	1,0	2,0	1,5	1,4	1,5	1,4
Mheer	1,0	1,3	0,7	3,6	1,4	0,8	1,0	1,9
Banholt	1,2	1,1	0,9	2,4	1,9	0,9	1,3	1,5
Noorbeek	1,1	1,0	0,9	1,6	1,8	0,7	1,3	0,9
totaal gemeente	1,1	1,1	0,8	2,4	1,6	0,9	1,1	1,5

Bron: LC model In.Fact.Research

Bij dit beeld horen wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen (onder doorstromers voor 80%), die wel een verhuizing naar een kleinere woning overwegen, maar om uiteenlopende redenen lang niet altijd de daad bij het woord voegen. Deze ouderen wonen vaak in een ruime

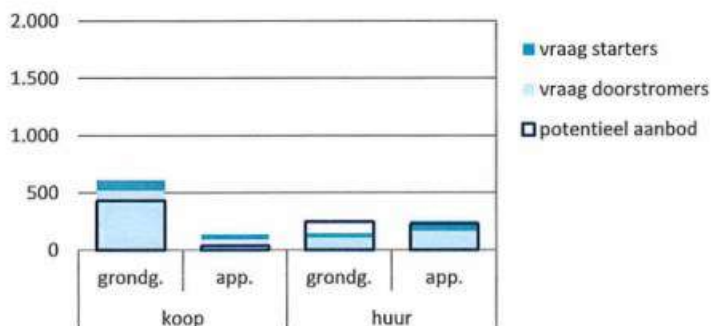
grondgebonden (koop)woning. Het potentiële aanbod aan grondgebonden koopwoningen in figuur 13 is voor meer dan een derde afkomstig van huishoudens ouder dan 65 jaar. Als deze groep afziet van een verhuizing naar een appartement komen er minder woningen vrij en is er minder aanbod van grondgebonden koopwoningen op de markt beschikbaar. In dat geval ontstaat er een potentieel tekort aan grondgebonden koopwoningen, en is de vraagdruk op appartementen kleiner. Dit beeld komt ook naar voren als de vraagaanbod-verhoudingen worden weergegeven voor alléén de groep die zeker wil verhuizen (figuur 14).

figuur 13 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype, op basis van de totale groep met een verhuishwens



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 14 - Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype, op basis van de groep met een zekere verhuishwens



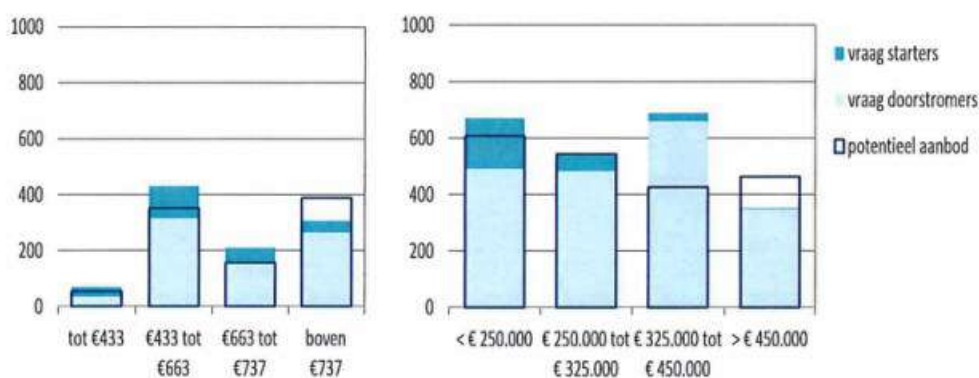
Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij figuur 13 en figuur 14 gelden nog enkele kanttekeningen. Bij de vraag van ouderen naar appartementen geldt dat zij (indien beschikbaar) een gelijkvloerse grondgebonden woning kunnen prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden (huur)woning en als deze meteen beschikbaar is,

zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. In dat geval is de grondgebonden huursector minder ontspannen dan deze lijkt op basis van geuite woonwensen.

In figuur 15 staan de vraagaanbodverhoudingen weergegeven naar huur- en koopprijs. Binnen de huursector is er een geringe vraagdruk op het huursegment tot € 737. Binnen de koopsector is de vraag naar woningen tot € 250.000 iets groter dan het potentiële aanbod, mede door de vraag van starters. Ook de vraag naar woningen tussen € 325.000 en € 450.000 is groter dan het potentiële aanbod, vooral vanwege de vraag van doorstromers.

Figuur 15 - Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar huur- en koopprijs, op basis van de totale groep met een verhuiscwens



Bron: LC-model In.Fact.Research

Verdeling van huurwoningen

De corporaties in Eijsden-Margraten verhuren hun 1.135 woningen via de website van Thuis in Limburg. Tot februari 2017 verhuurden de corporaties hun woningen via Woningburo. Bij de overgang behielden ingeschreven hun opgebouwde rechten, zoals de inschrijfduur. In de afgelopen jaren hebben steeds meer corporaties in Limburg zich bij Thuis in Limburg aangesloten. Voor woningzoekenden betekent dit dat men op één platform kan reageren op het woningaanbod in heel Limburg.

In Eijsden-Margraten werden in 2021 in totaal 76 woningen verhuurd (tabel 6). Sinds 2018 is het aantal verhuurde woningen toegenomen. De toename van het aanbod komt vermoedelijk mede door de sterk vergrijsde huurderspopulatie (33% van de huurders ouder dan 75 jaar), waardoor steeds meer huurders intramuraal zijn gaan wonen of kwamen te overlijden. Het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden nam hierdoor toe, hoewel er ook veel woningen via bemiddeling werden toegewezen (44 in 2020 en 28 in 2021, zie tabel 6).

tabel 6 - Ontwikkeling aantal huurcontracten in de gemeente Eijsden-Margraten

	aantal huurcontracten		
	geadvertiseerd	bemiddeling	totaal
2018	34	22	56
2019	47	15	62
2020	50	44	94
2021	48	28	76

Bron: Thuis in Limburg

Het totaal aantal woningen dat via advertenties is verhuurd, is de laatste drie jaar bijna 50 woningen per jaar (tabel 7). Tegelijkertijd nam ook het aantal actief woningzoekenden toe, net als het gemiddeld aantal reacties per advertentie. De toename van het aantal reacties en actief woningzoekenden komt vooral doordat ook corporatie Wonen Zuid zich in juni 2019 voegde bij Thuis in Limburg. Hierdoor konden er meer mensen vanuit de regio reageren op het woningaanbod in Eijsden-Margraten (woningzoekenden kunnen op meerdere woningen reageren). Andersom konden ook woningzoekenden uit Eijsden-Margraten reageren op meer woningen in de regio. De ervaring leert dat met name bij de introductie van regionale verdeelsystemen woningzoekenden zich breder (in meerdere gemeenten) oriënteren. Na verloop van tijd neemt dit weer wat af.

tabel 7 - Ontwikkeling aantal huurcontracten (geadvertiseerd) in de gemeente Eijsden-Margraten en woningzoekenden naar diverse kenmerken

	aantal huurcontracten	aantal actief woningzoekenden	gemiddeld aantal reacties per advertentie	gemiddelde inschrijfduur (jaar)	gemiddelde zoekduur (maanden)	aantal weigeringen
2018	34	574	22	3,7	5	27
2019	47	1.619	44	5,9	8	10
2020	50	2.414	72	6,2	10	22
2021	48	1.782	62	7,6	18	14

Bron: Thuis in Limburg

Het gemiddeld aantal reacties op de huurwoningen in Eijsden-Margraten piekte in 2020 op 72 reacties per advertentie.¹¹

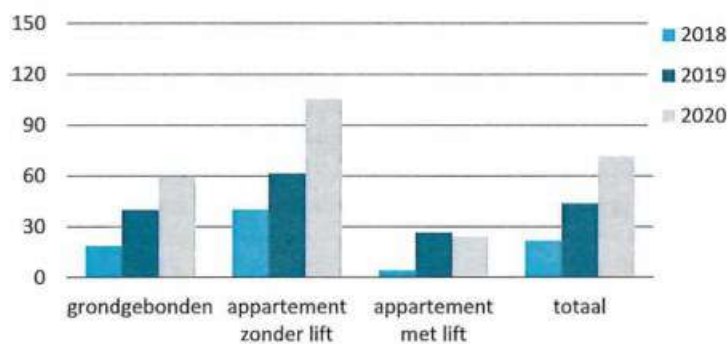
Vooraf het aantal reacties op appartementen zonder lift nam toe (figuur 16). Met een gemiddelde inschrijfduur van circa drie jaar (in 2020) gaat het vermoedelijk deels om jongere woningzoekenden, op zoek naar een betaalbare huurwoning. Ook het aantal

¹¹ Ter referentie, in bijvoorbeeld een stad als Leiden lag het gemiddeld aantal reacties in 2019 op 240 per geadverteerde woning.

reacties op grondgebonden woningen nam (in mindere mate) toe, vermoedelijk vooral afkomstig van doorstromers (met een gemiddelde inschrijfduur van rond de zeven jaar). Appartement met lift kregen gemiddeld genomen het minste aantal reacties. Dat wil niet zeggen dat deze woningen minder populair zijn. Als gekeken wordt naar de groep die deze woningen betreft, dan gaat het om een groep met een lange gemiddelde inschrijfduur (meer dan tien jaar in 2020). Deze ouderen hebben lang gewacht en zijn tot een verhuizing verleid op het moment dat er aanbod beschikbaar kwam. Een belangrijk deel (in 2020 28 eenheden) van de appartementen met lift is niet via Thuis in

Limburg geadverteerd, maar direct bemiddeld. Het gaat hier vermoedelijk (deels) om ouderen met beperkingen, die een verhuizing niet langer konden uitstellen. Tenslotte valt het lage aantal jongeren op dat een woning in de sociale huur vindt (8 op 94 woningtoewijzingen in 2020).

figuur 16 Ontwikkeling aantal reacties naar woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

De gemiddelde inschrijfduur en zoektijd¹² naar huurwoningen in Eijsden-Margraten is toegenomen. Voor de woningzoekenden duurde het 18 maanden in 2021 om een woning te vinden; dat is een toename met 8 maanden ten opzichte van 2020¹³.

¹² Het gemiddeld aantal maanden dat is verstreken tussen de eerste reactie van het huishouden dat het huurcontract heeft getekend en de datum waarop het huurcontract via advertentie is getekend.

¹³ Ter referentie: de gemiddelde zoektijd op landelijk niveau was 30 maanden in 2020 – bron Staat van de Woningmarkt 2021).

Actuele ontwikkelingen in de koopsector

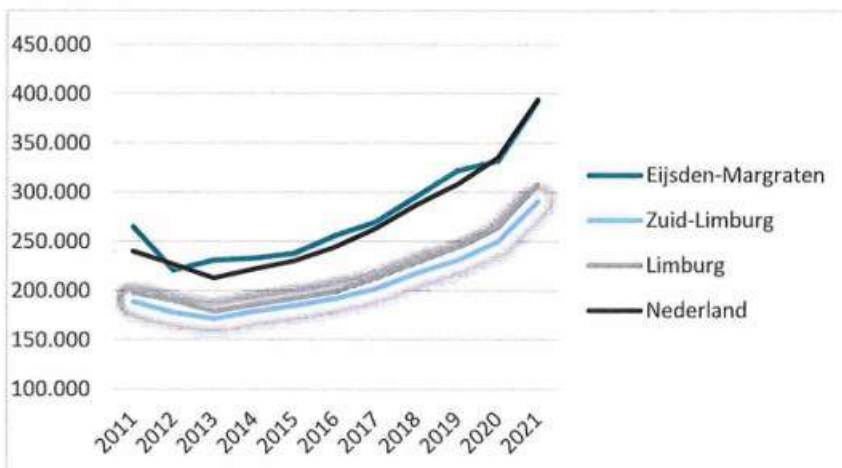
Prijzontwikkeling in de koopsector

Het prijsniveau van koopwoningen in Eijsden-Margraten ligt hoog: de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen bedroeg gemiddeld € 309.000 in de afgelopen twee jaar. Dit hangt mede samen met hoge aandeel (ruime) grondgebonden woningen in de gemeente. Landelijk werden bestaande woningen voor gemiddeld € 298.000 verkocht.

In de periode 2015 t/m 2021 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland met 71% gestegen tot gemiddeld € 394.000 (figuur 17). Ook in de gemeente Eijsden-Margraten stegen de verkoopprijzen van woningen, conform de landelijke ontwikkeling met 65% tot gemiddeld € 393.000. Hierbij speelde de lage rentestand en de gestegen koopkracht een rol, net als het aantrekkelijke woonklimaat van de gemeente Eijsden-Margraten en de ligging ten opzichte van Maastricht (vanwege de werkgelegenheid). De demografische druk (in de regio) is een factor die een minder grote rol speelde (in de regio nam het aantal huishoudens beperkt toe, zie ook paragraaf 3.1).

In de provincie Limburg lag het gemiddelde prijsniveau op € 308.000 in 2021 en bleef de prijsontwikkeling achter bij het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld prijsniveau op niveau Zuid-Limburg was € 291.000. De prijsontwikkeling in (Zuid-)Limburg heeft een gelijk verloop als landelijk, zij het op een substantieel lager prijsniveau.

figuur 17a - Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van woningen in de periode 2011 t/m 2021

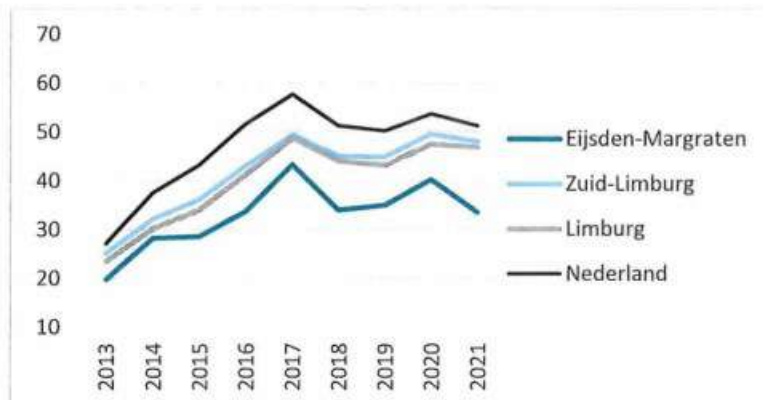


Bron: Woningmarkt cijfers.nl bewerking InnDev

Ontwikkeling van het aantal transacties in de koopsector

In figuur 17b is het aantal transacties per 1.000 koopwoningen weergegeven. Daaruit blijkt dat in de gemeente Eijsden-Margraten het aantal transacties structureel op een lager niveau is gesitueerd dan landelijk (40% meer transacties dan in Eijsden-Margraten) en de (sub)regio (30% meer transacties dan in Eijsden-Margraten). Conclusie is dat onafhankelijk van jaarlijkse fluctuaties een “inerte” honkvastheid kan worden vastgesteld in de gemeente Eijsden-Margraten.

figuur 17b - Ontwikkeling aantal transacties per 1.000 koopwoningen in de periode 2011-2021

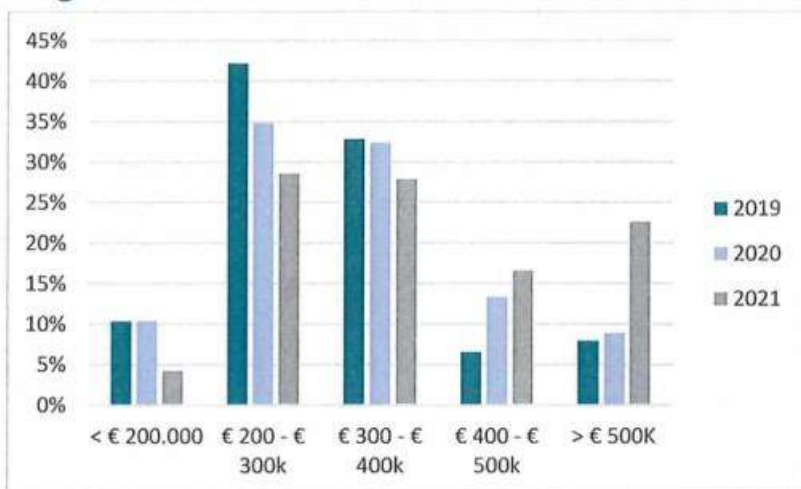


Bron: Woningmarktcijfers.nl bewerking InnDev

Ontwikkeling transacties in de koopsector naar koopsomklasse

Het aandeel van woningen goedkoper dan € 300.000 in de transacties is gedaald van 52% in 2019 naar 31% in 2021. Het middensegment met prijzen van € 300.000 tot € 400.000 stagneert ook licht (van 33% naar 28%). Het aandeel van woningen met een koopprijs hoger dan € 400.000 steeg van 15% naar 40% in het totaal aantal transacties.

figuur 17c Ontwikkeling transacties naar koopsomklasse in de periode 2019-2021



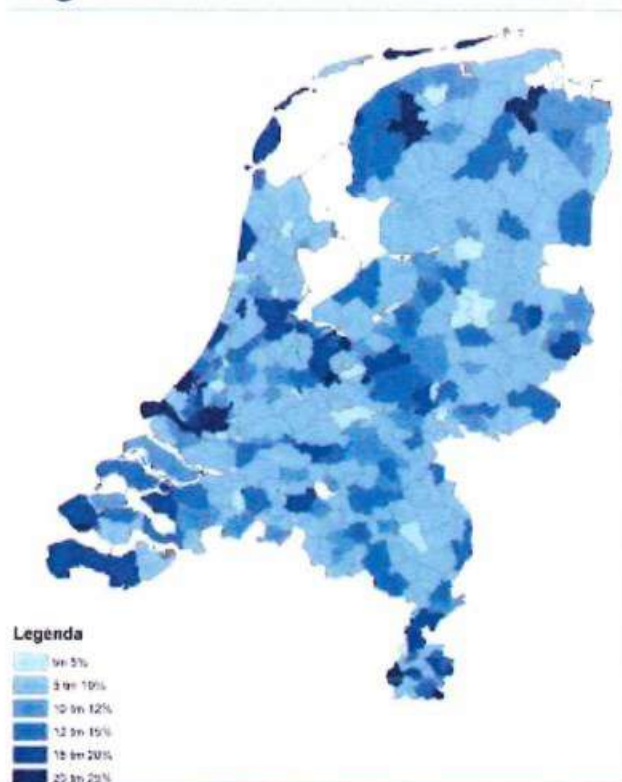
Bron: Woningmarkt cijfers.nl bewerking InnDev

Aandeel buy-to-let transacties

Om de kansen van starters en mensen met een middeninkomen te optimaliseren, is het van belang dat goedkope en middeldure woningen behouden blijven voor de koopmarkt. Landelijk wordt immers geconstateerd dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens verhuurd. Als gevolg hiervan zijn deze niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er mogelijk een prijsopdrijvend effect omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners. De opkoopbescherming zou kunnen leiden tot normalisering van de prijzen van de woningen.

Buy-to-let is het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het Kadaster over de jaren 2018-2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar elke gemeente in meerdere mate te maken krijgt. Het gemiddeld aandeel buy-to-let komt uit op 13%. De gemeente Eijsden-Margraten heeft slechts beperkt te maken met het fenomeen (range van 5 tot 10%). In de regio Maastricht-Heuvelland zijn het vooral de gemeenten Maastricht en Valkenburg die met dit fenomeen te maken krijgen.

figuur 17d - Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2018-2020)



Bron: VNG – Handreiking opkoopbescherming december 2021

Signalen betreffende huidige knelpunten bij de realisatie van woonwensen

In de woonenquête geven de respondenten aan dat het primair probleem een gebrek aan aanbod van geschikte woningtypes is (door 82% benoemd). Ten tweede is de gewenste prijsklasse /huurprijsklasse een probleem (door 62% benoemd). Hypotheekseisen spelen vooral bij de starters en alleenstaanden maar deze problematiek is in omvang een beperkt probleem (door 9% benoemd).

De respons onder de categorie "overig" vestigt nadrukkelijk de aandacht op de overspannen situatie op de woningmarkt met name de praktijk van het overbieden (met name door kopers van buiten de gemeente) die als problematisch wordt ervaren. Daarnaast wordt ook meermaals gewezen op de beperkte aanwezigheid of het ontbreken van bouwgrond/bouwlocaties. Ook procedurele knelpunten worden als belemmerend genoemd.

ervaren knelpunten bij het zoeken naar een woning

procentueel

te weinig aanbod qua gewenste woningtypes	82%
te weinig aanbod in de gewenste prijsklasse / huurprijsklasse	62%
de kwaliteit van het aanbod	25%
de hypotheekeisen	9%
overig	12%

n=243 meerdere antwoorden mogelijk

Bron: Enquête woonbehoefte gemeente Eijsden-Margraten

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Demografische ontwikkelingen

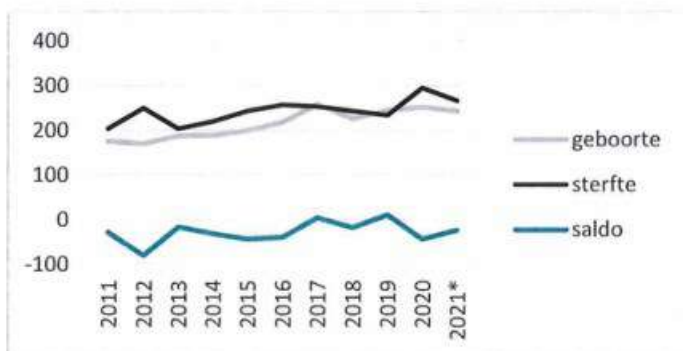
Terugblik

In de afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners in de gemeente Eijsden-Margraten toe (figuur 18). Dit vooral als gevolg van een positief saldo van vestiging en vertrek (zie ook

figuur 9). Het saldo van geboorte en sterfte schommelde rond of onder de nullijn. In 2020 en 2021 is de impact van COVID-19 zichtbaar in de sterfte (figuur 18). In de regio Maastricht-Heuvelland neemt het aantal inwoners sinds 2015 af (figuur 19).

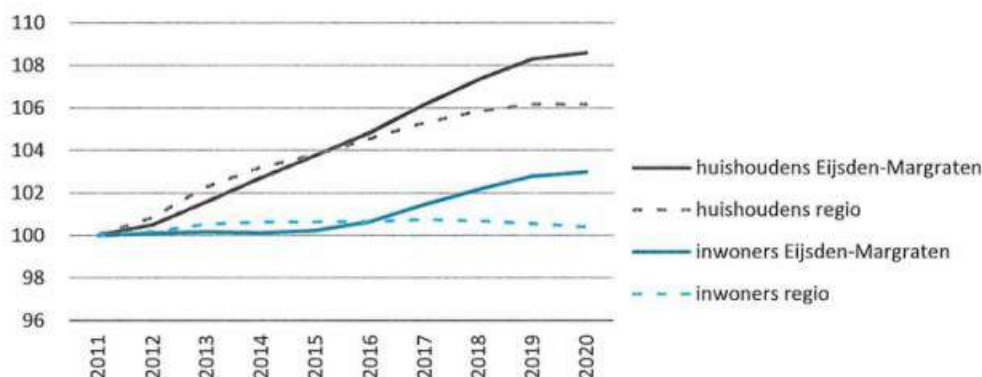
Ook het aantal huishoudens nam toe in de gemeente Eijsden-Margraten, vanwege de toename van het aantal inwoners en huishoudensverdunding (huishoudens worden gemiddeld genomen steeds kleiner). In de regio Maastricht-Heuvelland groeit het aantal huishoudens sinds 2018 nauwelijks meer.

figuur 18 Ontwikkeling saldo geboorte en sterfte in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: CBS

figuur 19 - Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in Eijsden-Margraten en de regio Maastricht-Heuvelland (gemiddelde van drie opeenvolgende jaren), indexcijfers, 2011 = 100



Bron: CBS

Prognose aantal inwoners

In deze studie wordt wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de bevolking aangesloten bij de Primos prognose (2020) van ABF. Op basis van deze prognose neemt het aantal inwoners in de gemeente Eijsden-Margraten toe van 25.770 inwoners in 2020 tot 25.900 in 2025 en 25.970 in 2030 (+200 inwoners). Daarmee zet de trend van de afgelopen jaren zich dus door. Na 2030 verwacht de Primos prognose dat het aantal inwoners

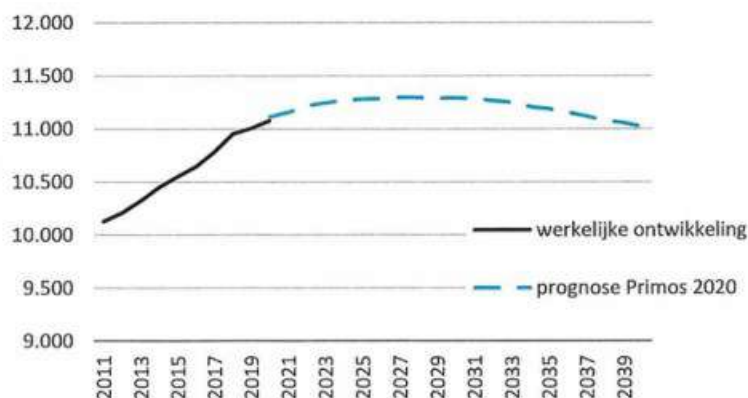
geleidelijk aan zal gaan afnemen (mede als gevolg van een toename van sterfte), tot 25.740 in 2030 en 25.610 in 2040.

Prognose aantal huishoudens

Ook het aantal huishoudens blijft naar verwachting toenemen in de komende jaren (figuur), van 11.080 huishoudens in 2020 tot 11.280 huishoudens in 2025 en 11.290 huishoudens in 2030. Het gaat om een toename van 210 huishoudens in de periode 2020 tot 2030 (figuur 20). Volgens de Primos prognose zal het aantal huishoudens na 2030 geleidelijk aan gaan afnemen, met naar schatting 100 huishoudens in de periode 2030 tot 2035. Ook voor de regio Maastricht-Heuvelland voorspelt de Primos prognose eerst nog een beperkte huishoudensgroei, maar verwacht wordt dat hier de huishoudenskrimp al tussen 2025 en 2030 zal inzetten.

In bijlage 1 – tabel 25 staat de huishoudensontwikkeling voor de kernen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven, op basis van de Primos prognose. De huishoudensgroei vindt naar verwachting met name plaats in de kernen Eijsden-Breust, Margraten en Cadier en Keer.

figuur 20 - Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: CBS, Primos prognose ABF (2020)

Het is van belang om te beseffen dat prognoses geen waarheid leveren, maar een mogelijk toekomstbeeld, dat onder bepaalde aannamen de werkelijkheid kan worden. In tabel 8 staat het toekomstig aantal huishoudens weergegeven volgens drie verschillende prognosemodellen. Net als de Primos prognose van ABF gaat ook de Pearl prognose van het CBS/PBL ervan uit dat het aantal huishoudens in de gemeente Eijsden Margraten met nog ruim 200 huishoudens zal toenemen, om tot 2040 op het niveau van 11.300 huishoudens te blijven. De Progneff prognose van Etil gaat uit van een groei

van ruim 300 huishoudens in de periode 2020 tot 2030. Na 2030 neemt het aantal huishoudens volgens deze prognose af.

Op hoofdlijnen wijzen de verschillende prognoses dus in dezelfde richting: de komende jaren wordt een groei verwacht van tussen de 200 en 300 huishoudens, waarna het aantal huishoudens zal stabiliseren of geleidelijk aan zal gaan afnemen. Het is van belang om de bevolkingsontwikkelingen in de gemeente (en de regio) goed te blijven monitoren.

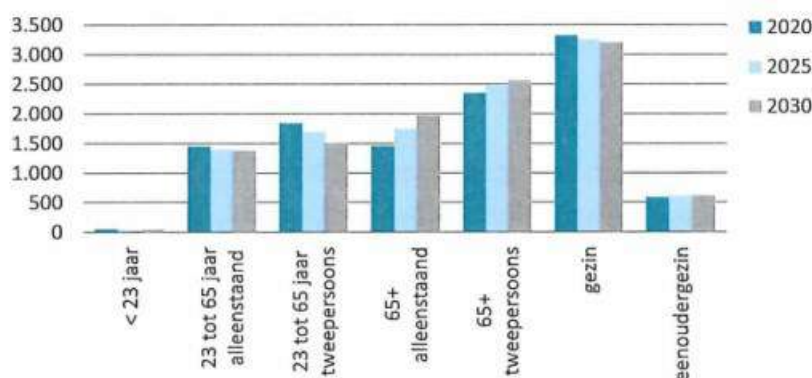
Tabel 8 - Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten volgens drie prognosemodellen

		Primos	Pearl	Progneff
werkelijk	2020	11.075	11.075	11.075
prognose	2025	11.280	11.200	11.390
	2030	11.290	11.200	11.390
	2035	11.190	11.300	11.230
	2040	11.020	11.300	11.050

Bron: CBS, ABF en Etil

Bij prognoses gaat de aandacht vaak uit naar de totalen, omdat daar de uitbreidingsopgave direct mee samenhangt. De veranderingen in de samenstelling van de huishoudens zijn echter voor de woningmarkt minimaal zo relevant. Deze staan weergegeven in figuur 21. Daaruit blijkt dat vooral het aantal (alleenstaande) ouderen zal toenemen. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar zal naar verwachting afnemen. Deze ontwikkelingen zijn in elke kern in de gemeente Eijsden-Margraten zichtbaar. In tabel 23 van bijlage 1 staat de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 21 - Aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten naar huishoudenstype in 2020, 2025 en 2030 (Primos prognose)

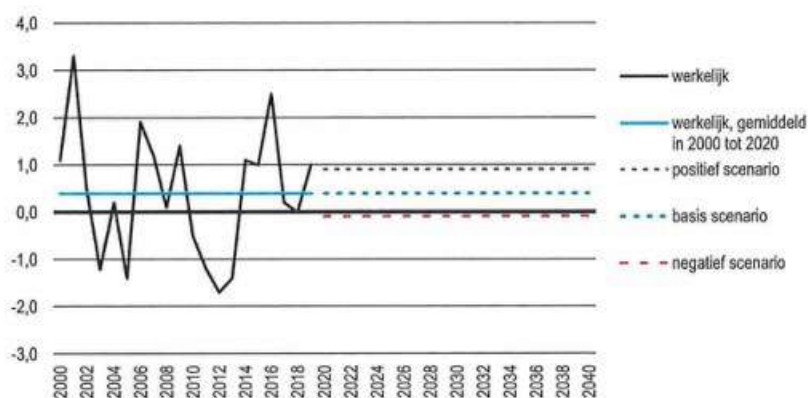


Bron: CBS, Primos prognose ABF

3.2 Economische ontwikkelingen

Demografische prognoses leveren inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling. Voor de woningmarkt is het uiteraard ook van belang om zicht te hebben op de inkomens van deze huishoudens. Daarom staan we ook stil bij de toekomstige ontwikkeling van de koopkracht.

figuur 22 - De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland in de periode 2000 tot 2020 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Vanwege de vele onzekerheden waarmee koopkrachtvoorspellingen zijn omgeven rekenen we in deze studie in combinatie met de Primos prognose drie koopkrachtscenario's door (zie ook figuur 22):

Een basisscenario dat uitgaat van een gemiddelde groei van +0,4% per jaar, wat overeen komt met de gemiddelde koopkrachtontwikkeling over de periode 2000 tot 2019 (met pieken en dalen).

Een negatief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van -0,1% per jaar.

Een positief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van 0,9% per jaar.

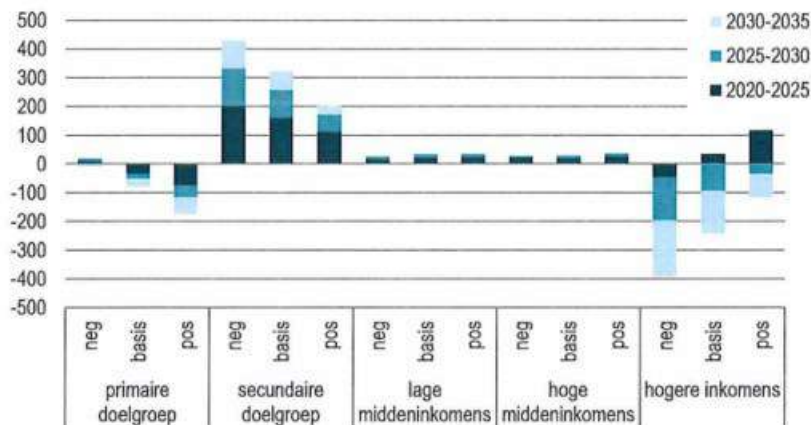
3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is in figuur 23 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. Met name de secundaire doelgroep neemt toe, en daarmee de doelgroep tot € 39.055. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep tot € 39.055 neemt

toe van 32% in 2020 tot 34% in 2030, op basis van het economisch basisscenario. Bij een negatief economisch scenario is de doelgroep in de toekomst groter; bij een positief economisch scenario kleiner. De toename van de doelgroep bestaat vrijwel uitsluitend uit alleenstaande ouderen (zie ook figuur 24). De omvang van de middeninkomens in de gemeente blijft ongeveer constant gedurende de periode 2020 tot 2035, terwijl het aantal hogere inkomens op de langere termijn naar verwachting afneemt.

In de meeste kernen in de gemeente Eijsden-Margraten neemt de doelgroep tot € 39.055 naar verwachting toe. In tabel 23 in bijlage 1 staat de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 23 - Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 24 - Samenstelling van de doelgroep tot € 39.055 naar huishoudenstype in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020, 2025, 2030 en 2035, bij het economisch basisscenario



Bron: LC model In.Fact.Research

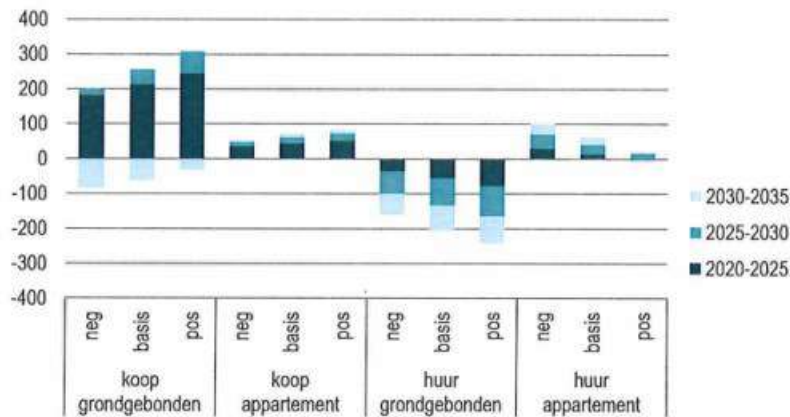
4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In toekomst moeten alle doelgroepen (naar leeftijd, type en inkomen) goed kunnen wonen. Om te bepalen welke woningen daarvoor benodigd zijn is een woningbehoefteraming uitgevoerd. Bij deze raming is uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat een bepaald type huishouden (naar levensfase, samenstelling en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als op dit moment. Voor ouderen geldt dat generatieverschillen een te grote rol spelen, zo is het (grondgebonden) eigenwoningbezit onder de nieuwe generatie ouderen hoger dan onder de huidige generatie. Bij de raming is gecorrigeerd voor deze generatieverschillen.

4.1 Overall ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 25 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven, bij drie economische scenario's. In de periode 2020 tot 2030 neemt vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Dit is in elke kern in de gemeente Eijsden-Margraten het geval, met name in Eijsden-Breust en Cadier en Keer. In tabel 26 in bijlage 1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte voor alle kernen weergegeven.

figuur 25 - Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

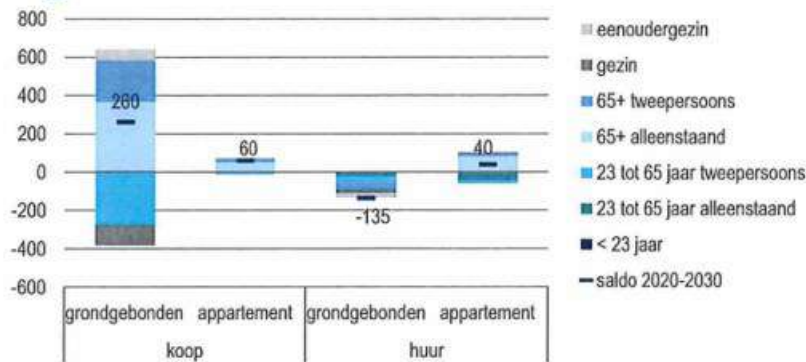


Bron: LC model In.Fact.Research

De toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is het gevolg van de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in de grondgebonden koop blijft wonen, in combinatie met de aanwas van nieuwe jonge stellen en gezinnen.

Per saldo nemen deze jongere groepen in omvang af, maar deze afname is tot 2030 kleiner dan de groei van het aantal ouderen in de grondgebonden koopsector. Dit is weergegeven in figuur 26, waarin is aangegeven van welke huishoudentypes de ontwikkeling van de woningbehoefte afkomstig is. Na 2030 (vooral na 2035) neemt het aanbod als gevolg van sterfte toe, bij een afname van het totaal aantal gezinnen en jongere tweepersoonshuishoudens. Hierdoor zal het voor nieuwe jonge gezinnen makkelijker worden om een grondgebonden koopwoning te bemachtigen.

figuur 26 - Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudentype in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario



Bron: LC model In.Fact.Research

Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan koop- en huurappartementen toe, afkomstig van de toenemende groep alleenstaande ouderen. Als men erin slaagt om ouderen vaker dan nu naar appartementen (of bungalows/hofjes) te laten verhuizen is de behoefte aan appartementen nog iets groter (en is met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen kleiner). Dit blijkt uit tabel 9, waarin bij de ontwikkeling van de behoefte in 2020 tot 2030 ook rekening is gehouden met de woonwensen van huishoudens. Kanttekening hierbij is dat ouderen die een verhuizing overwegen om uiteenlopende redenen lang niet altijd de daad bij het woord voegen (zie ook Enquête woonbehoefte Eijsden-Margraten).

tabel 9 - Ontwikkeling woningbehoefte in 2020 tot 2030 bij constante woonpatronen en rekening houdend met woonwensen, economisch basisscenario

	constante woonpatronen	incl. zekere verhuiscens	incl. totale verhuiscens
koop grondgebonden	260	215	150
koop appartement	60	70	85
huur grondgebonden	-135	-120	-110
huur appartement	40	60	100
totaal	225	225	225

Bron: LC model In.Fact.Research

De verschillen tussen de economische scenario's zijn bij de behoefte aan geschikte woningen niet groot, omdat de toekomstige behoefte vooral ontstaat onder invloed van de vergrijzing. Als gevolg van de economische effecten van Covid-19 en de internationale politieke spanningen kan de behoefte aan huurwoningen onder jongere huishoudens tijdelijk wat groter zijn.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in de komende jaren geleidelijk af. Dit komt door het uitstromen of overlijden van oudere huurders en een in aantal beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. In de praktijk hoeft dit niet te leiden tot leegstand. Als de woningen van voldoende kwaliteit zijn kunnen nieuwe doelgroepen worden bediend, of een deel van de regionale behoefte kan naar deze woningen worden geleid (wat kan zorgen voor leegstand in de kwalitatief mindere delen van de sociale huurvoorraad in andere delen van de regio).

Overall gezien neemt als gevolg van de vergrijzing vooral de behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen toe. Dit kan een appartement met lift zijn, maar ook een aangepaste grondgebonden woning, of een bungalow of een patiowoning.

4.2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen

De behoefte aan koopwoningen neemt in totaal toe met 320 woningen in de gemeente Eijsden-Margraten van 2020 tot 2030, bij het economisch basisscenario (met 380 woningen bij het positief economisch scenario en 250 woningen bij het negatief economisch scenario). Naar koopprijs neemt de behoefte in elk segment toe, met name in het segment tussen € 325.000 en € 450.000 en boven de € 450.000. Dit heeft vooral te maken met de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in (duurdere) grondgebonden koopwoningen blijft wonen. Als ouderen vaker naar geschikt aanbod verhuizen is de behoefte minder groot.

Na 2030 (vooral na 2035) zal de markt voor (grondgebonden) koopwoningen geleidelijk ontspannen, maar in welke mate dit het geval zal zijn is afhankelijk van de situatie van dat moment. Als de koopsector door bijvoorbeeld prijsdalingen toegankelijker wordt kunnen mogelijk meer mensen zich een koopwoning veroorloven.

tabel 10 - Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
negatief	8.350	215	250	170
basis	8.350	255	320	265
positief	8.350	295	380	360

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 11 - Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
< € 250.000	2.140	45	50	30
€ 250.000 tot € 325.000	2.140	45	40	-15
€ 325.000 tot € 450.000	1.935	85	125	135
> € 450.000	2.135	80	110	120
totaal	8.350	255	320	265

Bron: LC model In.Fact.Research

4.3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen

De behoefte aan huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten neemt in de komende jaren geleidelijk af, met circa 40 woningen in de periode 2020 tot 2025 (bij het economisch basisscenario, zie ook tabel 12). Daarvan gaat het om circa 30 corporatie huurwoningen en 10 particuliere huurwoningen. Na 2025 neemt de behoefte aan huurwoningen verder af, vooral vanwege een afname van huurders onder de 65 jaar (zie ook tabel 13).

In tabel 13 staat de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen weergegeven naar huurprijsklasse. De behoefte aan huurwoningen tot € 737 (de huurtoeslag in 2020) neemt in de periode 2020 tot 2035 af. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 737 neemt toe. Deze behoefte is deels afkomstig van ouderen met een midden

of hoger inkomen. Ook onder ouderen behorende tot de secundaire doelgroep neemt de behoefte (beperkt) toe: het gaat hier deels om ouderen uit de koopsector met een inkomen onder de normen van het passend toewijzen, maar met opgebouwd vermogen vanuit de eigen woning.

tabel 12 - Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

		2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
corporatie huur	negatief	1.130	0	-15	-25
	basis	1.130	-30	-60	-90
	positief	1.130	-60	-105	-150
particuliere huur	negatief	1.300	-5	-15	-30
	basis	1.300	-10	-30	-55
	positief	1.300	-15	-40	-80

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 13 - Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijsklasse in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

		2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
corporatie huur	tot € 433	70	-5	0	-5
	€ 433 - € 619	510	-15	-30	-40
	€ 619 - € 663	170	-10	-20	-30
	€ 663 - € 737	270	-15	-30	-50
	> € 737	110	10	20	35
	totaal	1.130	-30	-60	-90
particuliere huur	tot € 433	65	-5	-5	-10
	€ 433 - € 619	275	-25	-30	-50
	€ 619 - € 663	80	-10	-20	-20
	€ 663 - € 737	165	-15	-20	-30
	> € 737	715	35	40	30
	totaal	1.300	-10	-30	-55

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 14 - Ontwikkeling huurderspopulatie in het corporatiebezit in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

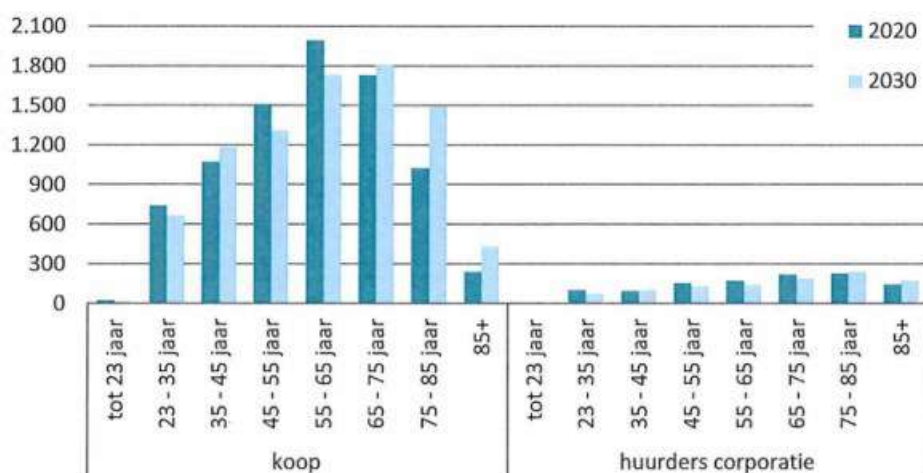
		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	totaal
tot 65 jaar	eenpersoons	-10	-10	0	0	0	-20
	meerpersoons	-20	-10	-5	-5	-15	-55
	totaal	-30	-20	-5	-5	-15	-75
65+	eenpersoons	25	15	0	5	0	50
	meerpersoons	-20	-10	0	-5	0	-35
	totaal	5	10	0	0	0	10
totaal		-25	-10	-5	-5	-15	-65

Bron: LC model In.Fact.Research

Terwijl het aantal jongere huurders in de corporatie huurvoorraad geleidelijk afneemt, neemt het aantal oudere huurders in de komende tien jaar beperkt toe. Het gaat daarbij

om circa 50 eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar (tabel 14). Het aantal 75-plussers in de corporatie huursector neemt in totaal toe met 40 huishoudens. In de koopsector is deze toename veel groter: het gaat om een toename van 665 huishoudens van 75 jaar of ouder in de periode 2020 tot 2030. De aanpasbehoefte (en ondersteuningsbehoefte) zal zich dus met name in de koopsector manifesteren (zie ook figuur 27).

figuur 27 - De leeftijdsopbouw in de koop- en de corporatie huursector in 2020 en 2030 in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: LC-model In.Fact.Research

4.4 Plancapaciteit

De plancapaciteit van de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt circa 556 woningen, verspreid over locaties in twaalf kernen (tabel 15). Het gaat om bruto aantallen, exclusief eventuele sloop van woningen. Zelfs als niet alle plannen doorgang vinden (het is gebruikelijk uit te gaan circa 30% planuitval, wat resteert in een kleine 400 nieuwbouwwoningen) liggen de aantallen boven de (netto) huishoudenstoename van ruim 200 huishoudens in de periode 2020 tot 2025 op basis van de Primos prognose. Rekening houdend met planuitval liggen de aantallen meer in lijn met de Progneff prognose van Etil. Deze prognose gaat uit van een groei van ruim 300 huishoudens in de periode 2020 tot 2025. Naast de huidige plannen zijn er particuliere initiatieven en worden er mogelijkheden verkent om ook op andere locaties woningen te bouwen.

De plancapaciteit kan ook worden benut voor de (gedeeltelijke) invulling van de huidige schaarste en de invulling van de huisvestingsbehoefte van zorgdoelgroepen en statushouders (zie hoofdstuk 5).

Deze capaciteit biedt ook de mogelijkheid om een grotere regionale behoefte te bedienen. Dat is aan de ene kant geen onrealistische ambitie, want de gemeente heeft een sterke positie in de regio. Wel geldt dat bouwen voor de regionale vraag niet zonder risico is, omdat de toename van de regionale behoefte beperkt is en omdat de andere gemeenten vermoedelijk de eigen behoefte willen opvangen. Het verdient daarom aanbeveling de afzet goed te blijven monitoren.

tabel 15 - Plancapaciteit gemeente Eijsden-Margraten in de periode 2021 t/m 2024

kern	koop	huur	onbekend	totaal
Banholt	19	5	1	25
Bemelen	1			1
Cadier en Keer		11	81	92
Eckelrade		12	5	17
Eijsden	98	25	17	140
Gronsveld	12	20	50	82
Margraten	50	45	12	107
Mesch- en Withuis-Stationstraat	4			4
Mheer			25	25
Noorbeek		20		20
Sint Geertruid	15	5		20
Oost-Maarland	12	4		16
(leeg) *	7			7
eindtotaal	218	147	191	556

* eenpitters verspreid over de kernen

Bron: Gemeente Eijsden-Margraten, bewerking In.Fact.Research

Uitgaande van de plancapaciteit zullen de meeste woningen gebouwd worden in de kernen Cadier en Keer, Eijsden, Gronsveld en Margraten. Behoudens Gronsveld sluit dat aan bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in deze kernen (tabel 26 in bijlage 1). In de andere kernen neemt de behoefte 2020-2030 nauwelijks toe, maar er zijn wel plannen om woningen te bouwen. Dit betekent dat deze huishoudens van elders uit de gemeente of vanuit de regio aangetrokken moeten worden.

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte ligt de nadruk op de (grondgebonden) koopsector. Ook de plancapaciteit van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat voornamelijk uit koopwoningen. Uitbreiding in de huursector kan wenselijk zijn in specifieke segmenten en/of vanuit het oogpunt van gedifferentieerde wijken en/of om een betere spreiding van de doelgroep binnen de regio te bewerkstelligen. Overall geldt echter dat de behoefte aan huurwoningen nauwelijks meer toeneemt. Dit behoudens de vraag die voortkomt vanuit de actuele spanning op de woningmarkt, de statushouders en de doelgroep beschermd wonen / maatschappelijke opvang en de daaruit voortkomende transformatie opgave die zich aandient in het corporatiebezit.

5 Wonen met zorg

5.1 Het gezondheidsperspectief

De bevolking van de gemeente Eijsden-Margraten scoort boven het regiogemiddelde op gezondheid gerelateerde parameters zoals een goede ervaren gezondheid van de volwassenen. De inwoners hebben ook minder chronische aandoeningen en zijn minder (ernstig) eenzaam. Het mijden van zorg omwille van financiële redenen is het laagst van de regio en ook de kans op angst of depressie is laag. De score op vlak van vrijwilligerswerk en mantelzorg is hoog en het niveau van sociale uitsluiting is het laagst in de regio. Op vlak van levensstijl (roken, drinken en bewegen) situeren de scores zich op het regiogemiddelde. Naast al deze positieve elementen is de lage geluksscore opvallend. In tabel 26 van bijlage 1 worden de concrete scores van de kernen, gemeente en regiogemeenten inzichtelijk gemaakt.

Het positief gezondheidsperspectief vertaalt zich mede ook in het feitelijk zorggebruik en/of aandoeningen:

- Het percentage wijkverpleging ten opzichte van de totale bevolking bedraagt slechts 3,6% versus 4,7% in de overige regiogemeenten (gegevens Vektis 2018);
- In totaal 6,3% van de huishoudens maakt gebruik van hulp bij het huishouden versus 7,5 bij de overige regiogemeenten (op basis van HbH gebruik 2de half jaar 2019 Monitor WMO abonnementstarief);
- Het percentage dementie (als aandeel van het aantal 40 plussers) is in Eijsden-Margraten slechts 2,7% ten opzichte van 3,8% in de overige regiogemeenten. Dit is ook de laagste score in Limburg. Het betreft in totaal 426 dementerenden waarvan er 305 thuis verblijven (gegevens Vektis 2018).
- Tenslotte is ook de levensverwachting vanaf de geboorte in de gemeente Eijsden-Margraten 1,3 jaar hoger dan in de overige regiogemeenten (bron CBS). Als verklaring voor de hogere levensverwachting en de andere opvallende scores ten aanzien van het gezondheidsperspectief zijn waarschijnlijk de hogere inkomens een verklarende factor. Data op gemeenteniveau zijn niet direct beschikbaar, maar uit longitudinale studies van het CBS blijkt immers dat mannen uit de hoogste inkomensklasse gemiddeld 8,3 jaar ouder worden dan de mannen in de laagste inkomensklasse. Bij de vrouwen is dat verschil 6,2 jaar. De verschillen bij andere kwaliteitsparameters betreffende de gezondheid lopen nog verder uiteen. Samengevat (aantal jaren verschil tussen laagste en hoogste inkomensgroep voor mannen respectievelijk vrouwen):

Levensverwachting	8,3	-	6,2
Goed ervaren gezondheid	20,1	-	19,7
Zonder lichamelijke beperkingen	23,0	-	15,3
Zonder chronische ziekte	12,1	-	10,0
Goede geestelijke gezondheid	16,4	-	16,4

5.2 De woonzorg vraag van ouderen

Samenstelling en ontwikkeling van de ouderenpopulatie

Voor de woonzorg analyse definiëren we "ouderen" als de leeftijdsgroep die ouder is dan 75 jaar omdat de beperkingen en kwetsbaarheid vanaf die ouderdom significant toenemen.

Het aantal oudere eenpersoonshuishoudens groeit in de komende 15 jaar met 1.000 eenheden (van 1.895 naar 2.895). Die groei wordt voor bijna twee derde veroorzaakt door de toename van eenpersoons huishoudens.

tabel 16 - Ontwikkeling huishoudsamenstelling 75 plus in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
eenpersoons	870	255	470	640
tweepersoons	915	160	280	350
gezin	110	0	0	5
totaal	1.895	415	750	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Qua inkomensontwikkeling is de groei van de secundaire doelgroep met 480 huishoudens oftewel bijna de helft van de groei opvallend. Het betreft voornamelijk middeninkomens die na pensionering terugvallen op AOW en een (klein) aanvullend pensioen. De groei van het aantal 75 plussers in het primair segment is zeer beperkt in omvang (+18%) terwijl de midden (+60%) en hogere inkomens (+53%) groeien.

tabel 17 - Inkomensontwikkeling 75 plus in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
primaire doelgroep	295	25	45	55
secundaire doelgroep	765	200	360	480
lage middeninkomens	145	40	65	95
hoge middeninkomens	170	40	65	95
hogere inkomens	520	120	220	280
totaal	1.895	420	755	995

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Uit de tabellen 18 en 19 blijkt dat de ouderen relatief veel in grondgebonden koopwoningen wonen (1.145 huishoudens of 60% van het totaal in 2020) en dat aandeel neemt in de toekomst verder toe (1.940 huishoudens of van het totaal 67% in 2035). Het aantal huishoudens in grondgebonden huurwoningen daalt licht. Het aantal appartementen neemt in beperkte mate toe (totaal koop, particuliere huur en corporatie huur 210 wooneenheden) en de voorkeur gaat daarbij nadrukkelijk uit naar appartementen met lift.

tabel 18 - Ontwikkeling woningmarktsegmenten naar woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
koop grondgebonden	1.145	335	605	795
koop appartement	125	30	60	80
particuliere huur grondgebonden	125	10	5	-10
particuliere huur appartement	80	15	30	45
corporatie huur grondgebonden	150	-5	-15	-25
corporatie huur appartement	230	25	50	85
onzelfstandig	40	10	20	25
totaal	1.895	415	755	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

tabel 19 - ontwikkeling woningmarktsegmenten naar toegankelijkheid woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
koop grondgebonden	1.145	335	605	795
koop appartement zonder lift	5	5	10	10
koop appartement met lift	115	25	55	70
huur grondgebonden	275	5	-5	-30
huur appartement zonder lift	55	0	0	0
huur appartement met lift	255	40	80	125
onzelfstandig	40	10	20	25
totaal	1.895	415	755	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Relevante ontwikkelingen

Ontwikkeling mantelzorgcapaciteit

De ontwikkeling van de mantelzorgcapaciteit is belangrijk aangezien het huidige zorgsysteem in belangrijke mate gebruik maakt van mantelzorgers. Als maat voor de beschikbaarheid van mantelzorg gaan we uit van de Oldest Old Support Ratio (OOSR) die de relatie weergeeft tussen het aantal 50-74 jarigen en het aantal 85plussers. De OOSR geeft de getalsverhouding weer tussen de groep die het meest met mantelzorg is belast en de groep die op die mantelzorg het meest is aangewezen. OOSR-waarden tussen de 5 en de 10 zijn problematisch. Analyses van PBL en CBS laten zien dat de OOSR in Nederland daalt van 15 in 2020 naar 6 in 2040. In de gemeente Eijsden-Margraten zal de OOSR dalen van 15 in 2020 naar 5 in 2040. Deze ontwikkeling zal van negatieve invloed zijn op de mogelijkheden om verantwoord langer thuis te kunnen blijven wonen als ook een toename van de verdere vereenzaming van de kwetsbare ouderen. Daardoor zal extra behoefte ontstaan aan verpleeghuiscapaciteit (sterkere instroom van de zorgprofielen ZZP 4 en 5) en bijkomende beschikbaarheid van geclusterde woonvormen verzorgd wonen (zie typologie in onderdeel 5.2.3).

Extramuralisatie van de verpleeghuiszorg – “de juiste zorg op de juiste plaats”

Conform het actuele landelijke beleid van het ministerie van VWS (bron : Hoofdlijnenbrief VWS 4 maart 2022) mogen ondanks de vergrijzing geen bijkomende intramurale verpleeghuisplaatsen meer worden gerealiseerd in de toekomst. Voor de gemeente Eijsden-Margraten betekent dit dat de totale toekomstige opgave extramuraal moet worden ingevuld. Dat betekent een verschuiving van intramurale zorg naar het Volledig Pakket Thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT). Bij een VPT ziet de Wlz-geïndiceerde (Wet langdurige zorg) af van de huisvestingscomponent van de zorgindicatie en betaalt hij/zij zelf huur (dus juridisch scheiden van wonen en zorg). Afhankelijk van de inkomenssituatie kan het VPT voordelig zijn voor de zorgvrager aangezien hier de lage eigen bijdrage (maximaal € 913,2 per maand in 2021) van toepassing is in plaats van de hoge eigen bijdrage (maximaal € 2.506 per maand). Het MPT is een variant waarbij de zorgvrager zijn indicatie opknipt in modules en deze verzilvert bij verschillende zorgaanbieders. De zorgvrager blijft al zijn Wlz-aanspraken verder behouden en hoeft dus geen beroep te doen op de Wmo of Zorgverzekeringswet.

Vanuit vastgoedperspectief kan de toepassing van het VPT al op de korte termijn voordelen opleveren als het betreffend vastgoed wordt gerealiseerd middels nieuwe flexibele, relatief kleinschalige woonvormen met een omvang van 20 tot 30 bewoners. Als nu al wordt geanticipeerd op de vergrijzingspiek met flexibele woonproducten kunnen deze woningen op korte termijn voor andere doelgroepen waaronder de starters worden ingezet. Middels fasering kunnen de woningen daarna worden gebruikt om de piek in de vergrijzing op te vangen om in een derde cyclisch eventueel weer voor andere doelgroepen huisvesting te bieden.

Opgave woonzorg vraag ouderen

Bij de opgavebepaling van de woonzorg vraag van ouderen moet rekening worden gehouden met de demografische lange termijn ontwikkeling. Daarbij wordt een piek verwacht van het aantal 75 plussers rond het jaar 2045 terwijl de groep kwetsbare ouderen 85 plus piekt rond 2055. Bij het bepalen van de behoefte is uitgegaan van de plantermijn 2020-2040.

PMC typologie woonzorg ouderen



Ontwikkeling behoefte aan zorgwoningen voor verpleegd wonen (PMC 4)

De vraag naar verpleeghuisvoorzieningen groeit in de toekomst onder invloed van de vergrijzing, de effecten van de toename van de levensverwachting en de afname van de beschikbaarheid van mantelzorg met 220 plaatsen tot 2040. Er zullen dan in totaal 520 verpleeghuisplaatsen nodig zijn in de gemeente Eijsden-Margraten. De bijkomende

behoefte zal niet meer intramuraal, maar middels verpleeggeschikte zorgwoningen worden ingevuld.

tabel 20 - Ontwikkeling van de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten*

	2022	2022-2025	2022-2030	2022-2035	2022-2040
aantal vph	265	25	100	165	220

* aantallen 2022 inclusief de lopende realisatie van 36 PG-plaatsen in Gronsveld. Daarnaast worden 60 VPT's gerealiseerd (peildatum 2020)

Bron: InnDev ramingsmodel woonzorg

De ontwikkeling van de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit per kern is weergegeven in bijlage 1 - tabel 27.

Totaalbeeld van de ontwikkeling van de behoefte aan zorgwoningen

Zoals eerder aangegeven is vanuit het perspectief woningbehoefte de ontwikkeling van het totaal aantal zorgwoningen van de PMC's 3 en 4 relevant. De totale behoefte aan deze zorgwoningen zal tot 2040 gestaag toenemen met 285 eenheden. Behalve de in de vorige paragraaf benoemde 220 woningen verpleegd wonen is er ook nog een behoefte aan 65 zorgwoningen ten behoeve van geclusterd verzorgd wonen (= PMC 3). De raming van PMC 3 is conservatief aangezien het mogelijk effect van de afname van beschikbare mantelzorg niet in de behoeftebepaling is verdisconteerd. Zie bijlage 1 – tabel 29 voor de behoefte ontwikkeling van de kernen.

tabel 21 - Ontwikkeling van de woonzorg behoefte voor ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten

	2022	2022-2025	2022-2030	2022-2035	2022-2040
geschikt wonen PMC1	790	145	270	355	455
verzorgd wonen	270	50	95	125	155
. langer thuis wonen PMC2	160	30	55	75	95
. geclusterd verzorgd wonen PMC3	110	20	40	50	65
verpleegd wonen PMC4	60	25	100	165	220
totaal	1.120	220	465	645	835
totaal zorgwoningen (PMC3+PMC4)	170	45	140	215	285

Bron: InnDev ramingsmodel woonzorg

Match vraag en aanbod zorgwoningen

In de gemeente Eijsden-Margraten zijn er in totaal 150 zorgwoningen die geschikt voor verpleeghuiszorg of rolstoeltoegankelijk zijn. Dat betekent dat er momenteel een tekort van 20 zorgwoningen is binnen de gemeente. De totaal benodigde groei van het aantal zorgwoningen tot 2040 bedraagt 305 wooneenheden. Zie tabel 29 van bijlage 1 voor een specificatie per kern.

tabel 22 - Match behoefte en aanbod zorgwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten

	2022	2025	2030	2035	2040
aanbod *	150	150	150	150	150
behoefte ontwikkeling	170	215	310	385	455
verschil (opgave)	20	65	160	235	305

* Opgave van het aantal zorgwoningen van de woningcorporaties die geschikt zijn voor verpleeghuiszorg of rolstoelgeschikt zijn. De opgave door Servatius is op basis van deskresearch.

Het totaal van 150 betreft 115 woningen in corporatiebezit, 16 particuliere zorgwoningen in Elsresidentie Margraten en 20 zorgwoningen in aanbouw in Gronsveld.

Bronnen: InnDev ramingsmodel woonzorg en opgaaf woningcorporaties 2021, opgaaf Envida 2021 en lokale woonvisie

Ten aanzien van de zorgwoning opgave is al aangegeven dat bij realisaties dient te worden uitgegaan van relatief kleinschalige innovatieve woonvormen die flexibel ingezet kunnen worden voor andere doelgroepen op de woningmarkt. De invulling van de opgave zal gedifferentieerd naar het inkomensniveau van de toekomstige doelgroepen kunnen plaatsvinden. Ook dient te worden bekeken of en in hoeverre meer geografische spreiding van het aanbod gewenst is.

5.3 De woon(zorg) vraag maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Om tot een adequate integrale aanpak voor deze kwetsbare doelgroepen te komen is vorm gegeven aan het regioplan "Zicht op Thuis" dat in 2022 in voege zal treden. De ambitie is om een veilig thuis te realiseren voor deze kwetsbare burgers, waar ze kunnen zijn, erbij horen, kunnen doen en kunnen worden.

Conform de contouren van het plan is het de bedoeling om:

- De instroom in zware voorzieningen te beperken;
- Doorstroming te bevorderen door het versterken van zelfregie waarbij positieve gezondheid het uitgangspunt is;
- De uitstroom naar zelfstandig wonen te bevorderen;
- De opvang in de samenleving te normaliseren en passende woonvoorzieningen en flexibele begeleiding initiëren;
- Voldoende spreiding van kleinschalige voorzieningen te realiseren in de regio, dicht bij huis, rekening houdende met de levensfase waarin mensen zich bevinden.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met de doordecentralisatie van verantwoordelijkheden en budgetten naar de regiogemeenten. Een integrale aanpak wordt nagestreefd waarbij de gemeenten de zorgaanbieders, de woningcorporaties en eventuele andere relevante aanbieders van huisvesting betrekken.

Onderdeel van het regioplan is een vlekkenplan dat de behoefte aan huisvesting inzichtelijk maakt. Daarbij wordt per doelgroep de kwantitatieve vraag in combinatie met kwalitatieve vraagstukken beschreven. Relevant voor onderhavig onderzoek is de omvang van de vraag naar zelfstandige woonruimte die ontstaat vanuit deze kwetsbare doelgroepen. Op basis van onderbouwde inschattingen is deze behoefte op regioniveau 100 tot 150 plaatsen op jaarbasis. Uitgaande van relevante parameters (o.a. aanzuigende werking centrumgemeente Maastricht en omvang regiogemeenten) betekent dit voor de gemeente Eijsden-Margraten naar verwachting een jaarlijkse behoefte van 10 tot 15 woningen voor de huisvesting van deze doelgroep. Dat is inclusief de uitstroom van de populatie die momenteel "vastzit" in verblijfsvoorzieningen omdat er geen woningaanbod is.

6 De woonbehoefte van statushouders

In de periode 2015 tot en met 2021 zijn bijna 250 nieuwe statushouders gehuisvest in de gemeente Eijsden-Margraten. In concreto betrof het gemiddeld 38 personen per jaar. Voor de huisvesting van deze statushouders waren meer dan 100 woningen benodigd. Gemiddeld is de huishoudgrootte 2,3 personen, maar in de praktijk zijn er veel alleenstaanden en grotere gezinnen (5 personen of meer). Ongeveer de helft van de toegewezen woningen in de periode 2015-2021 voor statushouders bestaat uit corporatiebezit. De andere helft van de toegewezen woningen betreft tijdelijke wooneenheden die in opdracht van de gemeente zijn gerealiseerd en waarvan de gemeente eigenaar is. Tenzij deze mensen naar een andere gemeente verhuizen, zal na verloop van tijd permanente huisvesting geregeld moeten worden of moet op een andere locatie tijdelijke huisvesting worden aangeboden. Hiermee zullen gemeente en corporaties rekening moeten houden in de nabije toekomst. In de jaarlijkse prestatieafspraken zijn gemiddeld 8 tot 10 woningen voor statushouders voorzien, waarbij rekening moet worden gehouden dat de corporatievoorraad niet onuitputtelijk is. Daarnaast heeft de gemeente inspanningen geleverd door het voorzien in huisvesting voor een groot gezin (Oost-Maarland).

De taakstelling voor 2021 is de huisvesting van in totaal 49 personen (inclusief de achterstand van 2020). Opvallend daarbij is het aandeel grote gezinnen (2 gezinnen van 5 personen, 1 gezin van 9 personen, 1 gezin van 8 personen). De toekomstige taakstellingen zijn moeilijk te voorspellen. Op basis van de voorgaande jaren wordt de taakstelling ingeschat op gemiddeld 40 personen en gemiddeld 17 wooneenheden per jaar. Gelet op de verwachte gezinsgrootte dient te worden voorzien in een 'voorraad' omgebouwde c.q. tijdelijke woonunits. De units dienen dan ingezet te worden voor de huisvesting voor grote gezinnen. Uiteraard dienen deze grote units ook als doorstroomvoorziening, echter permanente goedkope woningen die geschikt zijn voor het huisvesten van grote gezinnen zijn nauwelijks of niet voorhanden. Met de woningcorporaties dient minimaal het huidige niveau van de prestatieafspraken te worden gecontinueerd. Besproken zal moeten worden welke rol zij kunnen vervullen bij de huisvesting van grote gezinnen en de doorstroming van tijdelijk gehuisveste statushouders naar structurele huisvesting. Deze taakstelling komt boven op de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Bovenstaande woonbehoefte is exclusief de mogelijke opgave die is ontstaan vanuit de situatie in Oekraïne.

7 Conclusies en Aanbevelingen

7.1 Conclusies

Op basis van de analyse in de voorafgaande hoofdstukken kunnen we de volgende conclusies trekken.

Betreffende de actuele woningmarkt en woonbehoefte

Eijsden-Margraten is een aantrekkelijke woongemeente voor (aankomende) gezinnen uit de gemeente én de regio. Daarbij is de woon-werk relatie met de gemeente Maastricht een belangrijke positieve factor. Momenteel is sprake van spanning op de woningmarkt:

De kooprijzen in Eijsden-Margraten zijn gestegen conform het landelijk gemiddelde, terwijl de prijsstijging in de(Zuid)-Limburg wat achterbleef.

De vraag naar duurdere koopwoningen is toegenomen omwille van de vraag van doorstromers afkomstig van zowel binnen de gemeente als instroom van buiten de gemeente. Daaraan gekoppeld verhuizen de huidige oudere bewoners in deze woningen weinig mede omdat er weinig/geen doorstroommogelijkheden zijn wegens een gebrek aan aanbod van appartementen c.q. patiobungalows in de koopsector en seniorgeschikte woningen in het midden huursegment.

Het aandeel van goedkope woningen met een koopprijs tot € 300.000 in het totaal aantal transacties is gedaald van 52% in 2020 naar 31% in 2021 (bron: Woningmarkt cijfers.nl). Dit is het gevolg van de algehele prijsstijging in de koopmarkt, de beperkte doorstroommogelijkheden naar de duurere segmenten en het gebrek aan woningaanbod ter invulling van de woonbehoefte van ouderen (appartementen c.q. patiobungalows).

De vraag naar huurwoningen van corporaties (11% van de woningmarkt) is toegenomen en ook de gemiddelde zoekduur is opgelopen tot 18 maanden in 2021 (versus een gemiddelde wachttijd van 30 maanden landelijk). Daarbij is het aantal jongeren dat een woning krijgt toegewezen laag (8 op 94 woningen in 2020). Een ander fenomeen is dat druk op de sociale huurmarkt ontstaat omdat uitstroom naar het goedkopere koopsegment slechts beperkt mogelijk is. Tenslotte is een tekort aan goedkope appartementen in de huursector vastgesteld (versus een overaanbod van relatief duur grondgebonden aanbod in de huidige woningvoorraad).

Uitgaande van de theoretische vraag-aanbod verhoudingen (zie onderdeel 2.4.1) wordt het actuele tekort geraamd op 220 woningen (uitgaande van het model van constante woonpatronen (zie tabel 9) opgebouwd uit een tekort van 290 koopwoningen en een overschot van 70 huurwoningen – zowel particuliere als sociale huur) oftewel een tekort van 1,9% van het totale woningaanbod. Dit is conform het actueel woningtekort dat kan worden bepaald op basis van actuele huishoudens- en woninggebruik gegevens (rubricering van de aantallen in onderdeel 2.1 – tabel 22a). Hieruit komt duidelijk naar voor dat het woningtekort wordt veroorzaakt door een gebrek aan beschikbare woningen. In totaal zijn 220 huishoudens gedwongen om hun woonbehoefte buiten de reguliere woningvoorraad in te vullen. Gevolg is ook dat de instroommogelijkheden voor woningzoekers van buiten de gemeente zeer beperkt zijn momenteel. Het aantal niet beschikbare woningen is beperkt in omvang (5,1% van de woningvoorraad in Eijsden-Margraten versus 7,3% landelijk).

tabel 22a - Match woningen met huishoudens – actuele situatie

actuele woningmarkt	
aantal woningen	11.425
waarvan bewoond	10.875
waarvan niet beschikbaar *	550
saldo woningen beschikbaar voor woningmarkt	0
huishoudens	
huishoudens in reguliere woningen	10.875
totaal aantal huishoudens	11.225
huishoudens buiten reguliere woningvoorraad **	350
saldo vraag naar woningen ***	220

toelichting

- * (frictie)leegstand, tijdelijke verhuur arbeidsmigranten, recreatieve verhuur, tweede woningen
- ** huishoudens in onzelfstandige kamers, wooneenheden in recreatiewoningen of inwoners in een andere huishouden. Het zijn 25-plussers in een bijzondere woonoplossing en starters.
- *** aanname conform vraag/aanbod analyse dat 220 van de 350 huishoudens (63%) buiten de reguliere woningvoorraad vraag naar een particuliere woning heeft (landelijke aanname = 88%)

Betreffende de toekomstige ontwikkeling van de woonbehoefte

Op de korte termijn is sprake van een toenemende woningbehoefte (tot 2030 voorspellen de prognoses groei met circa 200 tot 300 huishoudens). Uitgaande van het scenario constante woonpatronen en een economisch basisscenario neemt de woonbehoefte toe met 230 wooneenheden (toename van 320 eenheden in de koopsector en een afname

van 90 eenheden in de huursectoren). Daarna laten de prognoses een afname of krimp zien. Daarbij komen er steeds meer (alleenstaande) ouderen huishoudens en het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar nemen af.

In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden woningen toe, want de ouderen blijven in deze woningen wonen (en doen woningaanpassingen), terwijl er nog een nieuwe aanwas van gezinnen is. Op de langere termijn zal de koopsector geleidelijk gaan ontspannen. Onder invloed van de vergrijzing neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe, zoals appartementen en patiobungalows in de koop en huur. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt geleidelijk af, maar omwille van de toegenomen spanning op de woningmarkt anno 2022 zal het in de komende periode niet direct tot ontspanning in de huursector leiden. Als men erin slaagt om op basis van een doorstroomstrategie ouderen vaker dan nu naar appartementen (of patiowoningen/hofjes) te laten verhuizen door dit aanbod te laten toenemen, wordt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen kleiner.

De plancapaciteit van netto 400 nieuwbouwwoningen (rekening houdende met circa 30% planuitval) ligt boven de huishoudenstoename van ruim 200 huishoudens in de periode 2020 tot 2030 volgens de Primos prognose (de plancapaciteit ligt wel meer in lijn met de Progneff prognose die een groei van 300 huishoudens voorspelt). De plancapaciteit biedt dan ook de mogelijkheid om naast de invulling van de behoefte als gevolg van de huishoudenstoename, de actuele knelpunten in de woningmarkt deels aan te pakken en invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgvragers en statushouders. Sturen op kwaliteit is hiervoor van groot belang.

Betreffende de toekomstige woonbehoefte voor zorg, housing en statushouders

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat een opgave voor de realisatie van 140 zorgwoningen tot 2030 (voor de plantermijn 2040 loopt dit op tot 285 woningen). Deze zorgwoningen zijn mede nodig om de groeiende behoefte aan verpleeghuisplaatsen op te vangen. Een aandachtspunt is de spreiding van deze woningen over de verschillende kernen en de invulling in courante woonvormen waardoor een flexibel gebruik mogelijk is en de woningen ook al anticiperend ingezet kunnen worden in de huidige woningmarkt.

Naast de huisvesting voor ouderen is er een jaarlijkse behoefte van 10 tot 15 woningen voor de huisvesting van de doelgroep maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de vorm van housing.

Voor de statushouders moet minimaal het huidige niveau van 8 tot 10 woningen per jaar in de prestatie- afspraken worden gecontinueerd en moeten er oplossingen komen voor de huisvesting van grotere gezinnen en structurele huisvesting. Dit is exclusief de mogelijke impact van de situatie in Oekraïne.

De woonbehoefte samengevat

De totale woningbehoefte inclusief de actuele schaarste, toekomstige ontwikkeling en de behoefte van specifieke doelgroepen wordt in totaliteit geraamd op 710 wooneenheden in de periode 2022-2030.

Per saldo zal de groei grotendeels plaatsvinden in de koopsector met bijzondere aandacht voor de realisatie van :

- Goedkope huisvesting in de koopsector en sociale huurwoningen voor starters die het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt;
- Goedkope huisvesting voor jongere doorstromers die momenteel wonen in sociale huur en willen overstappen naar de koopsector;
- Woningaanbod voor verhuisgeneigde ouderen in de vorm van appartementen en patiobungalows. Deze woningen dragen bij aan een betere doorstroming en dempen het korte termijn tekort aan dure koopwoningen;
- Geclusterde zorgwoningen die de groei van de toekomstige verpleeghuisbehoefte opvangen aangezien geen intramurale verpleeghuisplaatsen meer gebouwd mogen worden. De zorgwoningen zijn in principe huurwoningen (mix sociale huur en particuliere initiatieven);
- De realisatie van huurwoningen voor statushouders en beschermd wonen.

Deze realisaties hebben als doel om te voorzien in de invulling van de woonbehoefte van de eigen bewoners en maken eveneens de benodigde instroom van buiten de gemeente mogelijk.

De huursector staat voor een forse transformatie opgave. De huidige sterk vergrijsde populatie in het corporatiebezit zal deels doorstromen naar appartementen (als deze beschikbaar zijn) en zorgwoningen. De behoefte aan dure grondgebonden corporatiewoningen zal dan ook afnemen. Anderzijds is er steeds meer behoefte aan maatwerk voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, housing en geclusterde zorgwoningen voor ouderen.

tabel 22b - Samenvatting woonbehoefte 2022-2030

constante woonpatronen en economisch basisscenario

	koop	huur	totaal
huidige schaarste	290	-70	220
ontwikkeling 2022-2030	320	-90	230
zorgwoningen *	0	140	140
housing	0	70	70
statushouders	0	50	50
totaal basis	610	100	710
handhaven tekort ad 1% **	465	135	600

* de behoefte tot 2040 bedraagt 285 zorgwoningen

** uitgaande van een wenselijke schaarste van 1%

constante woonpatronen en economisch basisscenario

7.2 Aanbevelingen

Ten aanzien van het instellen van een huisvestingsverordening

De gemeenteraad maakt zich zorgen over de positie van jongeren/starters. Zij zouden moeite hebben om een geschikte woning in de gemeente te vinden en daardoor gedwongen worden de gemeente te verlaten. Kijkend naar de samenstelling van de woningvoorraad – met een laag aandeel sociale huurwoningen en veel (duurdere) grondgebonden koopwoningen – is het niet geheel onwaarschijnlijk dat de starters het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt in Eijsden-Margraten.

Een van de instrumenten die de gemeente overweegt, is het instellen van de huisvestingsverordening. Op basis van een dergelijke verordening is het mogelijk 'bindingseisen' te stellen in de woonruimteverdeling. In andere woorden: er kan dan voorrang worden verleend aan de inwoners van Eijsden-Margraten. Om een huisvestingsverordening op/vast te kunnen stellen, is het van belang dat hard wordt gemaakt dat er sprake is van schaarste. Daarbij moet specifiek worden aangegeven in welke voorraadsegmenten er schaarste is én welke doelgroepen daardoor in de knel komen / door andere groepen worden verdrongen.

Dergelijk specifiek onderzoek is in deze fase nog niet uitgevoerd. Wel kan op basis van het voorliggende onderzoek iets worden gezegd over de kansrijkheid en effectiviteit van een dergelijk traject. Daarvoor geldt:

Voor wat betreft de kansrijkheid geldt dat het niet eenvoudig zal zijn om de schaarste – zoals bedoeld in de huisvestingswet – aan te tonen. Overall geldt dat de schaarste beperkt is, de wachttijden liggen onder het landelijk gemiddelde en er is nauwelijks sprake van demografische druk (regionaal wordt zelfs een afname van het aantal huishoudens voorspeld) en buitensporige verdringing door instromers van buiten de gemeente wordt niet waargenomen in de migratiecijfers van het afgelopen decennium (zie analyse onderdeel 2.3). Specifiek voor jongeren geldt dat de groep klein is, maar dat uit nadere analyse kan blijken dat de kansen inderdaad laag zijn door schaarste in specifieke segmenten.

Voor wat betreft de effectiviteit van het instrument geldt dat deze vermoedelijk beperkt is. Uit nadere analyse kan blijken dat de kansen wel lager zijn, maar dat dit geen gevolg is van verdringing, maar dat de oorzaak ligt in het ontbreken van specifiek aanbod. Onderhavige analyse wijst in deze richting en de signalen in de uitgevoerde Woonenquête duiden hier ook op. Voor wat betreft sociale huur is het beter om met de corporaties afspraken te maken over het verlenen van voorrang in specifieke segmenten en/of het toevoegen van een aantal woningen in specifieke segmenten.

Het instellen van een huisvestingsverordening zal ook weinig toegevoegde waarde genereren aangezien de huidige plancapaciteit al grotendeels wordt ingevuld conform de vastgestelde behoefte in dit woonbehoefte onderzoek, namelijk de realisatie van betaalbare huisvesting voor de jongeren doelgroepen en de ouderen in zowel koop als huur.

Bovenstaande overwegingen leiden tot het advies om vooralsnog niet in te zetten op een huisvestingsverordening. Beter lijkt het om eerst te kijken of met meer maatwerk de jongeren beter bediend kunnen worden. Daarbij kan gedacht worden aan 'software' zoals het labelen van enkele woningen voor jongeren en/of de voorrangscriteria aan te passen. Ook kan gedacht worden aan de 'hardware', men zou bijvoorbeeld enkele gezinswoningen kunnen splitsen in appartementen om meer geschikt aanbod te genereren.

Een andere mogelijkheid is de realisatie van generieke maatwerkproducten die op korte termijn voor de actuele problemen worden ingezet en op de langere termijn als zorgwoningen. Over dit soort ingrepen kunnen binnen de bestaande structuren afspraken worden gemaakt met de corporaties, daar is geen huisvestingsverordening voor nodig. Via monitoring kan vervolgens worden gekeken of de positie van jongeren/starters uit de gemeente wordt verbeterd. Pas als uit de monitoring blijkt dat dit niet het geval is én dat er juist meer instroom van jongeren uit de regio is ontstaan, is er een concrete aanleiding om een huisvestingsverordening te overwegen.

Vertaling van de woonbehoefte naar een woningbouwprogrammering

Uit onze analyse komt naar voor dat ook in de gemeente Eijsden-Margraten momenteel spanning in de woningmarkt is. Echter, op de op lange termijn dient zich een meer ontspannen woningmarkt aan volgens de prognoses. Geadviseerd wordt om de korte termijn knelpunten die zich voordoen aan te pakken zonder het lange termijn perspectief uit het oog te verliezen. Een aantal knelpunten in de woningmarkt kunnen worden opgepakt vanuit een beleid dat erop gericht is om doorstroming in de woningmarkt te verbeteren door bij nieuwe planrealisaties maximaal in te zetten op de realisatie van appartementen, patiowoningen en hofjes voor 'ouderen' vanaf 55 jaar. Door toepassing van deze doorstroomstrategie wordt voorkomen dat in de nabije toekomst nog grondgebonden woningen worden gerealiseerd waaraan op middellange termijn geen behoefte meer aan is.

De resultaten en de uitwerkingen op kernenniveau van onderhavig onderzoek kan een belangrijke bouwsteen zijn voor de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Immers, de actuele knelpunten in de woningmarkt zijn verhelderd evenals de wensen en behoefte ontwikkeling gerelateerd aan de demografie en de bestaande woningvoorraad en het gebruik daarvan. In onderlinge samenhang (rekening houdende met het gemeentelijk geheel en de kern overstijgende woningbehoefte vraagstukken en de regionale knelpunten en ontwikkelingen) kan uitwerking van de programmering plaatsvinden. Mogelijke ontwikkelrichtingen kunnen per kern worden bepaald uitgaande van concrete kansen en mogelijkheden. Op dit uitwerkingsniveau kunnen ook innovatieve woonvormen worden gekoppeld en kan worden bepaald in hoeverre de realisatie van tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Parallel en gerelateerd aan de "reguliere" woningbouwprogrammering is een concrete woonzorg programmering noodzakelijk. Het betreft een forse opgave waarbij de juiste spreiding van extramurale clusters van zorgwoningen van groot belang is. Een mogelijke vruchtbare aanpak daarbij is het leggen van een verbinding tussen de huidige knelpunten in de woningmarkt en de toekomstige woonzorg opgave voor de ouderen doelgroep. Op basis van een dynamische programmering met flexibele woonproducten kan de oplossing van het heden voor bijvoorbeeld starters ook uitkomst bieden voor de toekomstige woonzorg opgave. Daarbij dient ook te worden gekeken naar de mogelijk toegevoegde waarde van innovatieve projecten die elders in het land zijn gerealiseerd zoals bijvoorbeeld intergenerationele woonvormen.

Uitgaande van de totale programmering kan de gemeente proactief sturen op de woningmarkt ontwikkeling. Een belangrijke rol is weggelegd voor ontwikkelingen in de koopsector. De woningcorporaties zullen een bijdrage dienen te leveren vanuit een heldere transformatie strategie betreffende de omvorming van het hun huidige woningvoorraad naar een portfolio die tegemoet komt aan de toekomstige woonbehoeften. Deze gezamenlijk vast te stellen transformatie strategie zal richting geven aan de jaarlijkse prestatie afspraken.

Bijlage 1 Kernprofielen

Separate bijlage

tabel 23 Omvang en samenstelling van de huishoudens in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden						inkomensklassen huishouden					
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens		
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons						gezin	
Eijsden-Breust	2.210	10	565	750	480	410	10	225	355	320	500	705	100	245	460	110	150	1.250
Mariadorp	1.175	5	385	495	195	90	5	165	230	110	155	400	110	180	200	60	85	700
Mesch en Withuis-stationsstr.	230	0	40	100	50	35	0	25	35	25	60	70	15	15	55	10	15	135
Oost-Maerland	400	5	90	195	65	45	5	75	65	40	65	135	20	45	105	20	25	205
Gronsveld	1.020	5	225	385	220	185	5	115	180	130	245	285	60	80	230	55	75	585
Rijckholt	285	0	50	125	50	65	0	50	35	45	60	85	10	25	70	15	20	155
Margraten	1.660	10	380	630	330	310	10	180	300	255	355	475	90	170	385	80	125	900
Scheulder	140	0	30	55	35	20	0	20	30	15	35	35	5	5	30	10	10	80
Cadler en Keer	1.655	15	340	630	295	375	15	275	225	240	385	430	85	155	410	90	120	875
Bemelen	170	0	45	60	45	20	0	35	30	25	35	40	5	15	40	10	10	95
Sint Geertruid	580	0	135	240	115	85	0	75	105	60	115	195	30	45	125	25	40	340
Eckelrade	245	5	60	100	45	40	5	40	35	30	50	80	5	20	60	10	15	135
Mheer	390	0	70	150	95	75	0	40	65	65	95	110	15	25	95	20	25	225
Banholt	410	0	80	165	95	70	0	45	65	45	105	130	20	35	110	20	30	220
Noorbeek	505	0	110	215	105	70	0	85	90	65	100	145	20	50	130	25	30	270
totaal gemeente	11.075	60	2.605	4.300	2.215	1.890	55	1.455	1.850	1.455	2.350	3.325	585	1.065	2.510	555	775	6.170

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden						inkomensklassen huishouden					
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens		
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons						gezin	
Eijsden-Breust	100%	0%	26%	34%	22%	18%	0%	10%	16%	14%	23%	32%	5%	11%	21%	5%	7%	56%
Mariadorp	100%	1%	33%	42%	17%	8%	1%	14%	20%	9%	13%	34%	9%	11%	17%	5%	7%	60%
Mesch en Withuis-stationsstr.	100%	0%	18%	44%	21%	16%	0%	11%	16%	10%	25%	31%	6%	6%	23%	5%	6%	60%
Oost-Maerland	100%	1%	23%	49%	17%	12%	1%	19%	17%	10%	16%	34%	5%	12%	26%	5%	6%	51%
Gronsveld	100%	0%	22%	38%	22%	18%	0%	11%	17%	13%	24%	28%	6%	8%	23%	5%	7%	57%
Rijckholt	100%	0%	17%	43%	17%	22%	0%	18%	13%	15%	21%	29%	4%	9%	25%	5%	7%	54%
Margraten	100%	0%	23%	38%	20%	19%	0%	11%	18%	15%	21%	29%	5%	10%	23%	5%	7%	54%
Scheulder	100%	0%	22%	41%	24%	13%	0%	14%	23%	11%	24%	25%	4%	5%	23%	6%	9%	58%
Cadler en Keer	100%	1%	21%	38%	18%	23%	1%	17%	13%	15%	23%	26%	5%	9%	25%	5%	7%	53%
Bemelen	100%	1%	26%	35%	26%	11%	1%	21%	18%	14%	20%	24%	2%	9%	23%	5%	7%	56%
Sint Geertruid	100%	0%	24%	42%	20%	15%	0%	13%	18%	11%	19%	34%	5%	8%	22%	5%	7%	59%
Eckelrade	100%	2%	24%	41%	18%	16%	2%	17%	15%	12%	20%	32%	3%	9%	25%	4%	6%	56%
Mheer	100%	1%	17%	38%	24%	20%	0%	10%	17%	17%	24%	29%	3%	6%	25%	5%	7%	57%
Banholt	100%	0%	19%	40%	24%	17%	0%	11%	15%	10%	26%	32%	5%	8%	26%	5%	7%	53%
Noorbeek	100%	0%	22%	43%	21%	14%	0%	17%	17%	13%	20%	29%	4%	10%	26%	5%	6%	53%
totaal gemeente	100%	1%	24%	39%	20%	17%	1%	13%	17%	13%	21%	30%	5%	10%	23%	5%	7%	56%

tabel 24 Omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop					
		koop	koop	part.	part.	corp.	corp.	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -					
		eg	mg	huur	eg	huur	mg	huur	eg	huur	mg	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 250.000	€ 325.000
Eijsden-Breust	2.190	1.600	65	120	60	130	210	20	140	45	105	30	10	35	10	20	105	405	430	390	435		
Mariadorp	1.160	885	10	70	10	115	70	20	80	20	50	15	5	10	5	10	50	210	235	205	245		
Mesch en Withuis-stationsstr.	220	175	10	20	15	0	0	0	5	0	5	0	0	5	0	5	20	45	45	45	50		
Oost-Maerland	370	255	20	25	25	40	5	0	10	15	20	5	0	10	5	5	25	80	70	60	60		
Gronsveld	980	775	25	90	40	45	0	0	40	5	0	0	5	25	5	20	75	210	210	190	195		
Rijckholt	270	225	5	10	5	15	10	0	20	0	0	0	0	5	0	0	10	60	60	55	55		
Margraten	1.645	1.095	130	90	140	80	110	0	85	35	25	35	10	45	15	25	130	325	320	280	300		
Scheulder	140	105	10	10	10	0	0	0	5	0	5	15	0	5	0	5	15	30	30	25	25		
Cadier en Keer	1.590	1.105	95	115	130	80	70	25	60	15	35	15	15	55	20	30	125	310	300	280	315		
Bemelen	155	115	5	15	10	5	5	0	5	0	5	0	0	5	0	5	15	30	30	30	30		
Sint Geertruid	565	430	30	35	30	25	20	5	25	5	5	5	5	15	5	10	30	120	115	105	115		
Eckelrade	215	160	20	10	15	5	5	0	5	5	0	0	0	5	0	5	15	45	45	40	50		
Mheer	385	290	25	15	20	35	0	0	15	5	10	5	0	10	0	5	20	80	80	75	85		
Banholt	410	290	20	40	30	25	10	0	10	5	15	5	5	15	5	10	40	85	80	70	75		
Noorbeek	490	330	40	35	55	20	10	5	15	10	0	0	5	20	5	15	45	100	90	85	95		
totaal gemeente	10.780	7.835	515	705	595	620	515	75	510	170	270	110	65	275	80	165	715	2.140	2.140	1.935	2.130		

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop					
		koop	koop	part.	part.	corp.	corp.	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -					
		eg	mg	huur	eg	huur	mg	huur	eg	huur	mg	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 250.000	€ 325.000
Eijsden-Breust	100%	73%	3%	6%	3%	6%	10%	6%	41%	14%	30%	9%	5%	19%	6%	12%	58%	24%	26%	24%	26%		
Mariadorp	100%	76%	1%	6%	1%	10%	6%	10%	44%	12%	26%	7%	5%	14%	4%	15%	62%	23%	26%	23%	27%		
Mesch en Withuis-stationsstr.	100%	79%	5%	9%	7%	0%	0%	0%	5%	0%	5%	0%	6%	21%	6%	12%	56%	24%	24%	23%	28%		
Oost-Maerland	100%	69%	5%	7%	7%	11%	1%	0%	20%	29%	42%	9%	4%	24%	6%	14%	53%	29%	26%	22%	23%		
Gronsveld	100%	79%	3%	9%	4%	5%	0%	0%	85%	13%	0%	2%	5%	20%	5%	14%	56%	26%	26%	24%	24%		
Rijckholt	100%	84%	3%	4%	1%	5%	3%	5%	86%	10%	0%	0%	6%	25%	6%	13%	50%	27%	25%	24%	24%		
Margraten	100%	67%	8%	5%	8%	5%	7%	1%	46%	19%	14%	20%	5%	21%	7%	11%	56%	27%	26%	23%	24%		
Scheulder	100%	76%	7%	9%	9%	0%	0%	0%	25%	4%	13%	54%	4%	25%	4%	13%	54%	28%	27%	23%	22%		
Cadier en Keer	100%	69%	6%	7%	8%	5%	4%	16%	41%	11%	23%	9%	5%	22%	7%	12%	52%	26%	25%	23%	26%		
Bemelen	100%	72%	3%	11%	6%	4%	3%	0%	55%	9%	36%	0%	8%	23%	4%	12%	54%	25%	25%	24%	27%		
Sint Geertruid	100%	76%	5%	6%	5%	4%	3%	7%	53%	14%	16%	9%	5%	23%	5%	13%	53%	26%	25%	23%	26%		
Eckelrade	100%	74%	9%	5%	7%	3%	2%	0%	45%	27%	18%	9%	4%	24%	8%	12%	52%	26%	25%	22%	27%		
Mheer	100%	75%	7%	4%	5%	9%	0%	0%	45%	12%	27%	15%	5%	22%	5%	11%	57%	25%	25%	23%	26%		
Banholt	100%	70%	4%	10%	8%	6%	2%	0%	33%	9%	45%	12%	4%	21%	6%	11%	57%	27%	26%	23%	24%		
Noorbeek	100%	68%	8%	8%	11%	4%	2%	20%	47%	27%	7%	0%	5%	24%	5%	14%	51%	27%	25%	22%	25%		
totaal gemeente	100%	73%	5%	7%	6%	6%	5%	6%	45%	15%	24%	10%	5%	21%	6%	13%	55%	26%	26%	23%	26%		

tabel 25 Ontwikkeling huishoudens (omvang en samenstelling) in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035

ontw. 2020-2025	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden					inkomensklassen huishouden						
		tot 23	23 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire	secundaire	lage midden-	hoge midden-	hogere		
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens	
Eijsden-Breust	55	0	25	-55	-5	95	0	0	-30	50	25	5	15	0	35	5	5	15
Mariadorp	5	0	-50	-20	35	40	0	-5	-40	40	25	-15	-5	-5	20	0	0	-10
Mesch en Withuis-stationsstr.	10	0	-5	-5	5	10	0	-5	-5	10	5	-10	10	0	10	0	0	-5
Oost-Maarland	0	0	-10	-10	5	15	0	-5	0	10	5	-10	5	-5	5	0	0	-5
Gronsveld	-5	0	20	-60	-10	45	0	-5	-20	25	5	-5	5	-5	10	0	0	-10
Rijkholt	-5	0	0	0	5	-5	0	-5	5	5	-5	0	0	-5	0	0	0	5
Margraten	55	0	20	-20	15	40	0	20	-5	25	15	0	5	0	20	5	5	20
Scheulder	5	0	-5	10	0	0	0	0	5	5	-5	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	50	-5	10	-20	10	55	0	5	-5	55	0	-10	5	-5	30	5	5	15
Bemelen	5	0	-5	5	0	5	0	-5	0	0	5	5	0	-5	0	0	0	5
Sint Geertruid	25	0	5	-30	20	30	0	-10	-15	30	20	-5	0	0	20	0	0	0
Eckelrade	0	-5	-5	-5	10	10	-5	0	-5	10	5	-5	0	0	0	0	0	0
Mheer	5	0	0	-15	-5	30	0	0	-10	5	15	-5	0	0	10	0	0	0
Banholt	5	0	0	-15	-10	30	0	-5	0	20	-5	-10	0	0	10	0	0	-5
Noorbeek	-10	0	0	-25	-5	25	0	-20	-10	5	10	5	0	-5	-5	0	0	0
totaal gemeente	205	-15	5	-270	60	420	-10	-45	-140	295	125	-65	40	-30	160	25	20	35

ontw. 2020-2030	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden					inkomensklassen huishouden						
		tot 23	23 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire	secundaire	lage midden-	hoge midden-	hogere		
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens	
Eijsden-Breust	75	0	15	-50	-50	160	0	20	-45	75	15	0	5	5	40	10	5	15
Mariadorp	5	5	-95	-45	65	80	5	-5	-85	65	55	-30	0	0	45	5	-5	-40
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	0	-5	-10	5	20	0	-5	-5	15	0	-20	20	0	15	0	0	-10
Oost-Maarland	0	0	0	-40	15	30	0	-25	-10	30	10	-10	5	-5	10	0	0	-5
Gronsveld	-5	0	25	-85	-15	70	0	5	-55	40	5	-5	0	-5	25	5	0	-25
Rijkholt	-5	0	-5	0	0	5	0	-10	5	10	-5	-5	0	-5	0	0	0	5
Margraten	50	0	30	-90	20	90	0	25	-35	35	55	-20	0	0	30	10	10	5
Scheulder	5	0	-15	10	10	0	0	-10	0	5	5	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	60	-5	20	-75	45	75	-5	-5	-30	110	-15	-15	10	-5	55	5	5	0
Bemelen	5	0	0	-10	-5	20	0	-15	-10	10	10	10	0	-5	0	0	0	10
Sint Geertruid	20	0	10	-55	10	55	0	-10	-25	45	35	-10	-5	-5	25	5	5	-5
Eckelrade	0	-5	-15	-20	15	25	-5	-10	-10	15	15	-10	0	0	5	0	0	-5
Mheer	5	0	0	-25	-10	45	0	0	-20	10	25	-5	0	0	10	5	0	-5
Banholt	0	0	0	-25	-20	50	0	0	-5	30	-5	-10	-5	-5	15	0	0	-10
Noorbeek	-15	0	15	-50	-10	35	0	-35	-10	20	5	10	0	-10	-5	0	0	5
totaal gemeente	215	-15	-20	-575	70	755	-10	-80	-340	515	215	-120	35	-50	260	35	25	-60

ontw. 2020-2035	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden					inkomensklassen huishouden						
		tot 23	23 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire	secundaire	lage midden-	hoge midden-	hogere		
		jaar	jaar	jaar	jaar	jaar	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens	
Eijsden-Breust	55	0	-25	-35	-75	195	0	20	-50	85	5	-5	0	0	35	10	5	5
Mariadorp	-5	0	-150	-60	80	125	0	-20	-110	100	70	-50	0	-5	60	10	0	-65
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	0	-15	0	0	20	0	-10	0	20	0	-20	15	-5	15	0	0	-10
Oost-Maarland	-10	0	-10	-50	10	45	0	-30	-10	40	10	-25	10	-10	15	0	0	-15
Gronsveld	-15	0	25	-95	-30	85	0	10	-75	55	-10	5	0	-10	30	5	0	-40
Rijkholt	-5	0	-10	-10	10	5	0	-20	5	10	0	-5	0	-10	-5	0	0	5
Margraten	40	0	20	-140	20	140	0	20	-65	70	55	-35	-5	0	45	10	10	-30
Scheulder	5	0	-5	-5	10	10	0	-15	-5	10	10	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	40	-5	35	-155	65	100	-5	-25	-50	150	-20	-20	10	-15	70	5	5	-25
Bemelen	5	0	-15	0	-5	25	0	-20	-10	15	10	10	0	-5	-5	0	0	10
Sint Geertruid	15	0	-10	-45	-5	80	0	-5	-35	50	35	-25	-5	-5	30	5	0	-20
Eckelrade	0	-5	-15	-35	10	40	-5	-20	-15	25	20	-10	0	0	5	0	0	-10
Mheer	0	0	-5	-30	-15	55	0	-5	-30	20	20	-5	0	-5	10	5	0	-10
Banholt	0	0	0	-25	-15	45	0	15	-10	40	-15	-20	-5	0	20	0	0	-20
Noorbeek	-15	0	20	-65	-15	40	0	-40	-15	15	5	15	5	-10	-10	0	0	5
totaal gemeente	115	-10	-170	-750	45	1.005	-10	-145	-490	715	200	-180	20	-75	325	40	30	-205

tabel 26 Ontwikkeling woningbehoefte (omvang en samenstelling) in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035

ontw. 2020-2025	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
								<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	55	45	5	0	5	-10	5	0	0	0	-5	5	0	0	0	0	10	10	5	20	20
Mariadorp	5	10	0	-5	0	-5	5	0	0	0	-5	5	0	0	0	-5	-5	-5	0	5	10
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	0
Oost-Maerland	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gronsveld	0	5	5	-5	0	-5	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	5	5
Rijkholt	0	5	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margraten	50	35	15	0	5	-5	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	15	10	15	10
Scheulder	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	50	35	10	0	5	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	5	15	10	15	10	0
Bemelen	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Sint Geertruid	25	25	0	0	0	0	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	5	5	10	5	5	5
Eckelrade	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mheer	10	10	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5
Banholt	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0
Noorbeek	-5	5	0	0	-5	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	-5	0	5	5	5
totaal gemeente	210	210	45	-20	5	-40	5	-5	-15	-10	-15	10	-5	-20	-5	-10	30	45	40	85	85

ontw. 2020-2030	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
								<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	75	65	10	-5	10	-15	15	0	0	0	-5	5	0	0	0	0	10	15	5	25	30
Mariadorp	5	10	0	-10	0	-10	10	0	5	-5	-5	5	0	0	0	0	-5	-5	-5	10	15
Mesch en Withuis-stationsstr.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Maerland	5	10	0	0	-5	-5	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	5	0	5	5	5	5
Gronsveld	-5	5	5	-5	0	-10	0	0	-10	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	5	5
Rijkholt	0	5	0	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Margraten	50	30	20	-5	10	-10	10	0	-5	-5	-5	5	0	5	-5	0	5	15	5	15	15
Scheulder	5	10	0	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	5	5	5
Cadier en Keer	55	40	15	-5	15	-15	0	0	-5	-5	-5	0	0	0	-5	0	15	20	10	15	10
Bemelen	10	15	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	5	5	5
Sint Geertruid	25	30	5	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	10	10
Eckelrade	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Mheer	5	15	5	0	0	-10	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Banholt	0	5	0	-5	5	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Noorbeek	-10	5	0	-5	-5	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	-5	-5	0	5	5
totaal gemeente	225	255	60	-50	20	-85	20	0	-30	-20	-30	25	-5	-20	-15	-20	30	50	35	125	110

ontw. 2020-2035	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
								<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	55	60	10	-10	10	-30	15	0	0	-5	-15	10	0	0	0	-5	10	10	-5	30	35
Mariadorp	-5	0	5	-10	0	-20	20	0	10	-5	-10	10	0	0	0	-5	-5	-10	-15	15	15
Mesch en Withuis-stationsstr.	0	5	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	5	0	0	0	0
Oost-Maerland	-5	5	5	0	-5	-5	0	0	0	0	-5	0	0	-5	0	-5	5	0	0	5	5
Gronsveld	-20	0	5	-10	0	-15	0	0	-10	0	0	0	0	0	0	-5	-5	0	-5	5	5
Rijkholt	0	10	0	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Margraten	35	10	20	-10	15	-15	15	0	-5	-5	-5	10	0	5	0	0	0	5	-5	15	10
Scheulder	5	10	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	5	5
Cadier en Keer	35	30	15	-10	20	-20	0	-5	-5	-5	-5	0	0	0	-5	0	20	15	5	20	5
Bemelen	10	20	0	-5	-5	-5	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	5	5	10
Sint Geertruid	15	20	5	-5	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	10	10
Eckelrade	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Mheer	0	15	5	-5	0	-10	0	0	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10
Banholt	0	0	5	-5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	-5	5	0	0
Noorbeek	-15	5	0	0	-10	-5	-5	0	-5	-5	-5	0	0	-5	0	-5	0	-5	0	5	5
totaal gemeente	115	190	70	-75	25	-135	35	-5	-35	-30	-50	30	-10	-25	-15	-30	20	30	-15	135	120

tabel 27 Scores Gezondheidsatlas GGD 2018 gemeente Eijsden-Margraten, kernen en regiogemeenten

	Calis en Keer	Calis en Keer e.o.	Eijsden	Eijsden e.o.	Gronsveld	Gronsveld en Eijsden	Margraten	Margraten e.o.	Mheer	Sint Geertruid	Barhok	Nootbek, Mheer, Barhok en Sint Geertruid	Gemeente Eijsden-Margraten	Gemeente Gulpen-Wittam	Gemeente Valkenburg	Gemeente Vaals	Gemeente Meerssen	Gemeente Maasticht
opleidingsniveau																		
. laag	3%	3%	6%	4%	9%	3%	5%	5%	3%	4%	4%	4%	5%	5%	7%	6%	5%	7%
. midden	25%	24%	22%	23%	22%	25%	30%	28%	18%	19%	30%	24%	24%	28%	32%	29%	24%	23%
. midden 2	27%	28%	37%	36%	30%	32%	36%	35%	34%	37%	38%	34%	33%	38%	29%	40%	35%	31%
. hoog	45%	45%	35%	37%	39%	40%	29%	32%	45%	40%	28%	38%	38%	29%	32%	25%	36%	39%
arbeidsongeschikt	4%	3%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	4%	4%	6%	4%	4%	5%	5%	4%	5%	6%
werkeloos	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
bijstandsvanger	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	3%	1%	3%
moeite met rondkomen																		
. 19-64	10%	9%	14%	14%	13%	10%	10%	9%	19%	16%	20%	15%	12%	12%	16%	20%	16%	22%
. 65+	5%	5%	10%	12%	17%	15%	12%	12%	-	-	-	8%	10%	8%	12%	10%	9%	15%
goede ervaren gezondheid																		
. 19-64	81%	81%	82%	84%	82%	83%	79%	81%	76%	81%	85%	79%	82%	81%	77%	71%	80%	79%
. 65+	55%	56%	58%	58%	60%	62%	50%	48%	-	-	-	62%	57%	59%	60%	58%	58%	52%
geluksscore 8 of hoger 19+	37%	35%	37%	38%	40%	38%	33%	32%	28%	36%	50%	38%	36%	42%	36%	38%	38%	38%
chronische aandoening 19+	26%	25%	21%	21%	18%	20%	30%	28%	34%	18%	25%	26%	24%	25%	27%	29%	27%	26%
afgel jaar contact medisch spec 19+	42%	46%	44%	43%	50%	46%	40%	40%	39%	42%	38%	43%	43%	42%	47%	50%	45%	43%
zorgmijden omwille van €	7%	7%	5%	5%	7%	7%	5%	4%	6%	6%	5%	6%	6%	8%	8%	10%	9%	12%
is eenzaam																		
. 19-64	41%	41%	37%	38%	27%	34%	39%	38%	47%	38%	34%	38%	38%	37%	43%	47%	39%	45%
. 65+	48%	48%	49%	51%	45%	47%	52%	53%	-	-	-	43%	49%	53%	50%	55%	50%	56%
is (zeer) ernstig eenzaam																		
. 19-64	8%	6%	10%	11%	7%	7%	6%	6%	9%	6%	15%	9%	9%	8%	10%	14%	9%	16%
. 65+	9%	9%	7%	8%	13%	12%	15%	14%	-	-	-	11%	10%	9%	10%	11%	9%	14%
risico op angsst. of depressie 19+	43%	42%	40%	39%	36%	35%	42%	42%	36%	39%	38%	39%	37%	37%	40%	48%	40%	45%
veel regie over eigen leven 65+	16%	15%	14%	14%	10%	12%	6%	7%	-	-	-	16%	13%	14%	15%	17%	11%	13%
fysiek kwetsbaar 65+	8%	8%	5%	6%	12%	10%	8%	8%	-	-	-	8%	7%	7%	7%	9%	7%	12%
beperkt in huishoudelijke act 65+	21%	22%	29%	28%	19%	20%	31%	30%	-	-	-	29%	27%	26%	27%	24%	29%	30%

	Calear en Keer	Calear en Keer e.o.	Eijsden	Eijsdenoo.	Gronsveld	Gronsveld en Rijpshoek	Magdalen	Magdalen e.o.	Mixst	Sint Geertruid	Barshoek	Noordbeek, Mixst, Barshoek en Sint Geertruid	Gemeente Eijsden-Magdalen	Gemeente Gulpen-Wittom	Gemeente Valkenburg	Gemeente Vaals	Gemeente Meerssen	Gemeente Maasticht
rookt																		
19-64	19%	20%	19%	18%	12%	14%	19%	19%	14%	20%	23%	20%	19%	18%	20%	30%	19%	25%
65+	11%	12%	12%	11%	15%	14%	9%	10%	-	-	-	12%	12%	10%	12%	12%	10%	16%
drinkt overmatig alcohol																		
19-64	22%	26%	22%	22%	23%	25%	17%	14%	18%	11%	37%	21%	21%	19%	18%	19%	17%	21%
65+	24%	27%	19%	18%	29%	31%	15%	16%	-	-	15%	20%	21%	24%	23%	25%	24%	24%
voldoet aan bewegnorm																		
19-64	57%	61%	54%	53%	60%	63%	53%	54%	67%	53%	51%	57%	56%	46%	53%	54%	57%	60%
65+	67%	66%	74%	73%	68%	71%	63%	64%	-	-	67%	69%	71%	65%	66%	69%	64%	64%
heeft ernstig overgewicht																		
19-64	39%	40%	47%	46%	48%	49%	43%	44%	58%	41%	54%	46%	45%	48%	47%	49%	47%	41%
65+	61%	56%	61%	61%	55%	55%	74%	71%	-	-	-	65%	62%	60%	58%	61%	60%	61%
doet vrijwilligerswerk 19+	31%	29%	26%	26%	34%	34%	35%	34%	29%	35%	44%	37%	31%	33%	26%	23%	29%	24%
matig of sterk sociaal uitgesloten 19+	4%	3%	4%	3%	1%	2%	3%	2%	1%	2%	0%	1%	2%	3%	4%	8%	4%	7%
is mantelzorg 19+	19%	19%	13%	14%	15%	15%	21%	19%	27%	13%	16%	18%	17%	18%	17%	15%	14%	14%
afgelopen jr mantelzorg ontvangen																		
19-64	4%	4%	3%	3%	3%	3%	5%	4%	2%	1%	7%	3%	3%	4%	3%	4%	4%	5%
65+	8%	10%	9%	9%	10%	12%	9%	10%	-	-	-	16%	11%	9%	12%	11%	10%	16%

tabel 28 Ontwikkeling behoefte verpleeghuiszorg (de totale behoefte is een extramuraal opgave)

Nulmeting ramingsmodel InnDev exclusief feitelijke VPT-realisatie 2020 (licht =: zorgprofiel VV4; PG zorgprofielen VV5 en 7; somatiek zorgprofielen ZZZ 6 en 8)

Totaal behoefte verpleeghuiszorg						Intramuraal					VPT						
gemeente Eijsden Margraten						gemeente Eijsden Margraten					gemeente Eijsden Margraten						
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	60	70	85	100	110	licht	60	65	65	60	55	licht	0	10	20	35	55
PG	150	185	230	270	305	PG	150	175	205	230	245	PG	0	10	25	40	60
somatiek	55	70	80	95	100	somatiek	55	65	75	80	80	somatiek	0	5	10	15	20
totaal	265	325	400	465	520	totaal	265	305	345	370	380	totaal	0	20	55	90	135
Eijsden-Breust						Eijsden-Breust					Eijsden-Breust						
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	15	15	20	20	25	licht	15	15	15	15	10	licht	0	0	5	10	10
PG	35	40	50	60	65	PG	35	40	45	50	55	PG	0	0	5	10	15
somatiek	10	15	20	20	25	somatiek	10	15	15	20	20	somatiek	0	0	0	5	5
totaal	60	70	90	105	115	totaal	60	65	75	85	85	totaal	0	5	10	20	30
Mariadorp-Beezepool						Mariadorp-Beezepool					Mariadorp-Beezepool						
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	5	5	5	5	licht	0	0	5	5	0	licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	15	PG	5	5	10	10	10	PG	0	0	0	0	5
somatiek	0	5	5	5	5	somatiek	0	0	5	5	5	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	10	10	15	20	25	totaal	10	10	15	15	15	totaal	0	0	0	5	5
Mesch						Mesch					Mesch						
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0	PG	0	0	0	0	0	PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	5	5	5	totaal	0	0	5	5	5	totaal	0	0	0	0	0
Oost-Maerland						Oost-Maerland					Oost-Maerland						
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	5	licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	10	PG	5	5	5	5	5	PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	5	somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	10	10	15	totaal	5	5	10	10	10	totaal	0	0	0	0	5

Totaal behoefte verpleeghuiszorg

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	15	15	15
PG	20	30	35	40	45
somatiek	10	10	15	15	15
totaal	40	50	60	70	80

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	10	10	10	10

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	15	15	15	20
PG	30	35	40	45	55
somatiek	10	15	15	15	20
totaal	50	60	70	80	90

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	15	15	15	15
PG	25	35	40	40	45
somatiek	10	15	15	15	15
totaal	50	60	65	70	80

Intramuraal

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	20	25	30	35	35
somatiek	10	10	10	10	15
totaal	40	45	50	55	60

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	10	10	10	10

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	30	35	35	40	40
somatiek	10	15	15	15	15
totaal	50	55	60	65	65

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	5	5	5

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	25	30	35	35	35
somatiek	10	10	15	15	15
totaal	50	55	60	55	55

VPT

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	0	5
totaal	0	5	10	15	20

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	5

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	5	5
totaal	0	5	10	15	25

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	0	5
totaal	0	5	10	15	20

Totaal behoefte verpleeghuiszorg

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	5	5	5	5	5
PG	5	10	10	15	15
somatiek	5	5	5	5	5
totaal	10	15	15	20	25

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	5	5	10

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	5	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	5	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Intramuraal

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	5	5	5	5	5
PG	5	5	10	10	15
somatiek	5	5	5	5	5
totaal	10	15	15	20	20

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	5	5	5

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

VPT

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	5
PG	0	0	0	0	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

tabel 29 - Ontwikkeling extramurale woonvormen voor ouderen inclusief VPT ontwikkeling

exclusief bijkomende extramurale opgave door kabinetsbeleid maart 2022

gemeenteniveau	2020	2025	2030	2035	2040
geschikt wonen PMC 1	790	935	1.065	1.150	1.245
verzorgd wonen	270	320	365	395	430
langer thuis wonen - PMC 2	160	190	215	235	255
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	110	130	150	160	175
verpleegd wonen - PMC 4	0	20	55	90	135
totaal	1.065	1.255	1.430	1.545	1.675
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	110	150	205	250	310

Eijsden-Breust	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	240	285	330	350	365
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	25	35	45	55	55
geschikt wonen PMC 1	175	215	245	260	270
verzorgd wonen	60	75	85	90	95
langer thuis wonen - PMC 2	35	35	35	35	40
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	25	30	35	35	25
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	20	30

Mariadorp	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	55	75	80	85
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	45	55	60	65
verzorgd wonen	10	15	20	20	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	15
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	10	10	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Mesch Withuis	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	20	25	30	30	30
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	5	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	15	20	25	25	25
verzorgd wonen	5	5	10	10	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Oost-Maarland	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	25	30	35	45	50
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	5	5	10
geschikt wonen PMC 1	20	25	25	35	40
verzorgd wonen	5	10	10	10	15
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	5

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	95	110	135	150	165
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	10	15	20	30	35
geschikt wonen PMC 1	70	85	100	110	120
verzorgd wonen	25	30	35	40	40
langer thuis wonen - PMC 2	15	15	20	25	25
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	10	10	15	15	15
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	20

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	30	35	35	35	40
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	25	25	25	25	30
verzorgd wonen	10	10	10	10	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	5

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	200	225	250	265	295
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	20	25	35	45	55
geschikt wonen PMC 1	150	165	185	200	220
verzorgd wonen	50	55	65	70	75
langer thuis wonen - PMC 2	30	35	40	40	45
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	20	25	25	30	30
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	25

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	10	15	20	20	20
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	5	10	15	15	15
verzorgd wonen	0	5	5	5	5
langer thuis wonen - PMC 2	0	0	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	0	0	0
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	210	230	235	240	265
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	20	30	35	40	45
geschikt wonen PMC 1	155	170	175	180	195
verzorgd wonen	55	60	60	60	65
langer thuis wonen - PMC 2	30	35	35	35	40
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	20	25	25	25	25
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	20

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	10	15	25	25	25
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	10	15	15	20	20
verzorgd wonen	5	5	5	5	5
langer thuis wonen - PMC 2	0	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	0	0	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	50	55	70	80	95
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	35	40	50	60	70
verzorgd wonen	10	15	20	20	25
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	15
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	10	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	15	20	25	30	35
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	15	15	20	20	25
verzorgd wonen	5	5	5	5	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	60	65	70
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	35	45	50	50
verzorgd wonen	10	10	15	15	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	55	60	65
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	10
geschikt wonen PMC 1	30	35	40	45	50
verzorgd wonen	10	10	15	15	15
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	60	70	75
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	40	45	50	55
verzorgd wonen	10	15	15	15	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

tabel 30 - vraag aanbod balans zorgwoningen (pmc 3 en 4) per kern (zorgwoning aanbod woningcorporaties)

	aanbod	behoefte minus aanbod (opgave)					ontwikkeling behoefte				
		2020	2025	2030	2035	2040	2020	2025	2030	2035	2040
Eijsden-Breust	17	8	18	28	38	53	25	35	45	55	70
Mariadorp	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Mesch en Withuis	0	0	5	5	5	5	0	5	5	5	5
Oost-Maarland	0	5	5	5	5	10	5	5	5	5	10
Gronsveld	0	10	15	20	30	35	10	15	20	30	35
Rijckholt	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Margraten	79	-59	-54	-44	-34	-24	20	25	35	45	55
Scheulder	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Cadier en Keer	19	1	11	16	21	26	20	30	35	40	45
Bemelen	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Sint Geertruid	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Eckelrade	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Mheer	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Banholt	0	5	5	10	10	10	5	5	10	10	10
Noorbeek	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15

Advies over het instellen van een huisvestingsverordening in de gemeente Eijsden-Margraten

Maastricht, 25 april 2022

Aanleiding advies

In november 2019 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de motie “Instellen van een huisvestingsverordening” aangenomen, waarbij het college wordt opgedragen te komen met een huisvestingsverordening, die past bij de behoefte en noden van inwoners uit de gemeente Eijsden-Margraten.

Uit de aangenomen motie blijkt dat met deze verordening wordt beoogd:

- sturing te geven aan het toewijzen van woningen voor inwoners uit Eijsden-Margraten, die in een specifieke doelgroep vallen;
- naast de algemene regels uit de Huisvestingswet op lokaal niveau extra regels op te stellen in de vorm van een lokale huisvestingsverordening;
- met deze verordening inwoners uit Eijsden-Margraten, die behoren tot een specifieke doelgroep, via wetgeving van woonruimte wil voorzien;

Uit de motie blijkt verder dat de raad hierbij in overweging heeft genomen dat:

- In toekomst voor Eijsden-Margraten nog maar beperkt ruimte is om nieuwe woonvoorzieningen te creëren of toe te wijzen;
- Woningbehoefteonderzoeken laten zien dat specifiek starters en ouderen, die een maatschappelijke binding hebben met Eijsden-Margraten problemen ondervinden om in hun eigen kern een geschikte woonruimte te vinden;
- Hoofdstuk 1, paragraaf 3, art. 4 lid 1 uit de Huisvestingswet mogelijkheden biedt om uitsluitend bij verordening van en ten hoogste voor 4 jaar extra regels op te stellen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en ook wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen;

Aan bureau InnDev is in januari 2021 opdracht verleend om de woonbehoefte binnen Eijsden-Margraten over de periode 2022-2035 te onderzoeken. Vanwege voornoemde raadsnotie is hierbij specifiek gevraagd te onderzoeken of er sprake is van *onevenwichtige en onrechtvaardige woning-schaarste* aan de woonsegmenten die binnen de reikwijdte van een huisvestingsverordening mogen vallen. Dat zijn de *sociale en geliberaliseerde midden-huurwoningen en koopwoningen tot de Nhg-grens*. Op grond van de Huisvestingswet moet deze schaarste aangetoond worden om een huisvestingsverordening in te mogen stellen. Als hiervan geen sprake is, dan ontbreekt een rechtvaardige grondslag om deze verordening in stand te houden.

Voor de resultaten van het genoemde woonbehoefteonderzoek, wordt verwezen naar de rapportage “Woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten” van bureau InnDev gedateerd 25 april 2022, dat in samenwerking met bureau In.Fact.Research tot stand is gekomen.

Gelet op de vraag die naar aanleiding van voornoemde raadsmotie is gesteld, geven wij hierbij ons advies over het instellen van een huisvestingsverordening binnen Eijsden-Margraten, gebaseerd op de recente onderzoeksresultaten zoals weergegeven in het onderzoeksrapport. Hierbij gaan wij ook in op het doel, de reikwijdte, de voor-en nadelen en risico's van deze verordening.

Uiteraard zijn wij bereid de resultaten van het woonbehoefte-onderzoek en ons advies over de huisvestingsverordening mondeling toe te lichten.

De mogelijkheden en gevolgen van een huisvestingsverordening

Binnen Eijsden-Margraten is geconstateerd dat een (grote) groep lokale woningzoekenden niet in staat een passende woning te vinden. Met het instellen van een huisvestingsverordening beoogt de gemeenteraad dit knelpunt te tackelen, door meer sturing te kunnen geven aan de lokale woningmarkt en hierdoor meer mogelijkheden te bieden aan lokale woningzoekenden. Om de vraag te kunnen beantwoorden of een huisvestingsverordening hiervoor het juiste instrument is gelet op de resultaten van het woonbehoefteonderzoek, zullen wij eerst nader op de betekenis van deze verordening ingaan. Het is immers raadzaam inzicht te hebben op:

- de mogelijkheden van een huisvestingsverordening onderzoeken;
- wat een huisvestingsverordening inhoudt;
- de mogelijkheden die een huisvestingsverordening biedt;
- de (organisatorische) gevolgen van deze verordening voor de gemeente en haar burgers;
- het realiseren van de beoogde huisvestingsdoelen door deze verordening;
- de eventuele risico's.

Onderstaand wordt hier nader op ingegaan

1. Sturingsmogelijkheden en reikwijdte van een huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening biedt gemeenten de mogelijkheid regels op te nemen over:

- de toewijzing van huurwoningen;
- het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden;
- het vergunningplichtig maken van wijzigingen in de woningvoorraad (bijv. het onttrekken, samenvoegen of splitsen van woonruimte, het overgaan tot kamerverhuur).
- De zelfbewoningsplicht bij koopwoningen tot maximaal de Nhg-grens.

Reikwijdte huisvestingsverordening

Zoals vermeld, mogen deze regels uitsluitend betrekking hebben op *sociale en geliberaliseerde midden-huurwoningen en koopwoningen tot de Nhg-grens*, mits onevenwichtige en onrechtvaardige woning-schaarste aan deze segmenten is aangetoond. Deze regels moeten betrekking hebben op het aanbieden van huisvesting aan een specifieke doelgroep, die aantoonbaar onevenwichtig en onrechtvaardig van de woningmarkt verdrongen worden. (bron: Huisvestingswet, VNG, 2022).

Bij het instellen van een verordening moet de gemeente de woningschaarste aan de woningen die in de verordening worden opgenomen onderbouwen, alsmede de gebieden (buurt, wijk of kern) aanwijzen waarvoor exclusieve bewoning van specifieke doelgroep(en) geldt. Het aanwijzen van en hele gemeente is mogelijk, echter in acht moet worden genomen dat niet in strijd wordt gehandeld met het grondrecht "vrijheid van vestiging". Dit hangt af van de regels die in de verordening worden opgenomen.

In de verordening wordt bepaald dat de doelgroep waarop de regeling betrekking heeft, over een *huisvestingsvergunning* moet beschikken om een woning toegewezen te krijgen. Deze vergunning wordt door de gemeente verstrekt en vereist naast een goed administratiebeheer ook toezicht en handhaving op de naleving. Daarnaast is het verboden om zonder vergunning *aangewezen* woonruimten in gebruik te nemen of te geven. Dit is zowel van toepassing op woonruimten van woningcorporatie, overige vastgoedexploitanten als particuliere eigenaren.

Een huisvestingsverordening is 4 jaar geldig en dient – al dan niet gewijzigd – na deze periode opnieuw te worden vastgesteld, als aangetoond kan worden dat deze bijdraagt aan de structurele oplossing van het probleem, namelijk het opheffen van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Hiervoor is monitoring en het (wederom) aantonen van deze schaarste noodzakelijk.

2. Zelfbewoningsplicht kan beschikbaarheid van betaalbare woningen vergroten

Een andere maatregel die met ingang van 1 januari 2022 kan worden genomen is het instellen van de zelfbewoningsplicht. Artikel 41, eerste lid van de woningwet, geeft de gemeenteraad de bevoegdheid in de huisvestingsverordening gebieden aan te wijzen, waarbinnen het verboden is om zonder een vergunning van een door de gemeenteraad aangewezen categorie woonruimten in gebruik te geven (verhuren). Dit verbod geldt voor een periode van vier jaar na datum van inschrijving van de akte van levering. Ook hier is een gedegen administratiebeheer noodzakelijk om het beoogde doel (zelfbewoning) te bereiken en te handhaven en heeft dit invloed op de bestaande fte (beheer, toezicht en handhaving).

Bij de zelfbewoningsplicht worden kopers van een huis verplicht er zelf in te gaan wonen. Hierbij mag een uitzondering worden gemaakt voor kinderen tot de 2^e graad en voor (schoon)ouders. Deze uitzondering mag ook worden gemaakt voor bepaalde woningen die volgens de verordening tot het segment behoren, zoals het verhuren van bedrijfswoningen en tijdelijke woningen. Het is aan de gemeente te bepalen in hoeverre hierbij afstemming noodzakelijk is tussen het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid.

Met de plicht wordt voorkomen dat investeerders huizen opkopen om ze te verhuren. Gemeenten kunnen de zelfbewoningsplicht invoeren tot een bepaalde koopsom, mits deze de geldende Nhg-norm niet overschrijdt. Ook kan de zelfbewoningsplicht met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding worden gecombineerd, waardoor een huis gedurende een periode niet verkocht mag worden.

De gemeenteraad kan het verhuurverbod niet zomaar invoeren. De raad moet eerst vaststellen of en in welke buurten er door schaarste aan goedkope en middeldure woningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Invoeren van het verbod is ook mogelijk om behoud van de leefbaarheid van een buurt te verzekeren, ongeacht of er schaarste is. Echter ook in dit geval zal de gemeente goed moeten onderbouwen dat voortzetting van de huidige marktsituatie een bedreiging vormt voor de leefbaarheid van de buurt of kern(en) waarop het verhuurverbod van toepassing is.

*Veel gemeenten regelen de zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming via een anti-speculatiebeding in de koopcontracten tussen kopers en verkoper bij nieuwbouw. Dit beding vloeit voort uit de **anterieure overeenkomst** die voorafgaand aan de nieuwbouw tussen gemeente en de planontwikkelaar is afgesloten. De plicht tot zelfbewoning mag maximaal vijf jaar gelden en een boetebeding gaat van kracht als hiervan afgeweken wordt zonder zwaarwegende reden (wordt op verzoek beoordeeld door gemeente). In de praktijk blijkt dit goed te werken, gelet op het beoogde doel hiervan. Ook Eijsden-Margraten heeft hier ervaring mee.*

Het verschil tussen de zelfbewoningsplicht regelen in een anterieure overeenkomst (privaatrecht) of in een huisvestingsverordening (publiekrecht), is dat het regelen via genoemde overeenkomst alleen mogelijk is op nieuwbouw. Is de zelfbewoningsplicht vastgelegd in een huisvestingsverordening, dan is dit ook toegestaan op de bestaande voorraad van de door de gemeenteraad aanwezigen gebieden. Uiteraard kan dit alleen betrekking hebben op woningen tot maximaal de Nhg-grens.

Het invoeren van een zelfbewoningsplicht in een huisvestingsverordening, heeft invloed op de economische vrijheid van de burgers die over vastgoed beschikken dat in de praktijk niet of nauwelijks gesplitst wordt. Verwijzend naar de praktijk zou de zelfbewoningsplicht juist van toepassing moeten zijn om de grotere (volumineuzere) en dus duurdere panden. In redelijkheid kan men zich afvragen in hoeverre met het regelen van een zelfbewoningsplicht in de huisvestingsverordening het daadwerkelijk beoogde doel wordt bereikt. Vastgoedinvesteerder kopen in de praktijk veelal duurdere woningen om deze te splitsen in meerdere goedkopere wooneenheden voor diverse doelgroepen. Hiermee bedienen zij de doelgroep waarop een huisvestingsverordening veelal betrekking heeft.

Zoals vermeld, heeft het opnemen van een zelfbewoningsplicht in een huisvestingsverordening invloed op het particuliere woningbezit van burgers. Zeker in gemeenten waar burgerparticipatie hoog op de bestuurlijke agenda staat, wordt aanbevolen hiermee rekening te houden als een gemeente overweegt deze plicht in een verordening op te nemen, gelet op de mogelijke consequenties hiervan voor haar burgers.

3. Invoeren huisvestingsverordening biedt voordelen maar kent ook risico's en opgaven

Een huisvestingsverordening en bijbehorende instrumenten kent voor- en nadelen en vraagt om beleidsoverwegingen. Onderstaand wordt een categorische indeling hiervan weergegeven, waarbij in acht moet worden genomen dat deze uitsluitend betrekking kan hebben op de sociale en geliberaliseerde midden-huurwoningen en koopwoningen tot de Nhg-grens.

Voordelen Instellen huisvestingsverordening

- Kan leiden tot een verbeterde toegang voor lage en middeninkomens tot de huurmarkt.
- Kan de doorstroming bevorderen, omdat de beschikbaarheid van de sociale en middenhuur voorraad kan worden gewaarborgd en scheefhuurders in de woningmarkt kunnen doorstromen. ---> Kanttekening: dan moeten er wel voldoende midden-huurwoningen voor handen zijn en de realisatie hiervan wordt niet afgedwongen met deze verordening.
- Voordeel van de zelfbewoningsplicht is het sterker kunnen sturen op de beschikbaarheid van de *bestaande* voorraad in het aanbod. ---> Kanttekening: dit kan beperkingen opleveren voor huidige bezitters van koopwoningen tot de Nhg-grens en kan de prijs van de bestaande voorraad opdrijven om onder de zelfbewoningsplicht uit te komen (contra-effect).
- Gaat het beleggen in woningen tegen en zorgt zo voor continuïteit in de wijk.
- Kan de kans voor starters/middeninkomens op de woningmarkt vergroten, mits er sprake is van vrijkomend aanbod.

Nadelen instellen huisvestingsverordening

- Minder toegang voor hogere inkomensdoelgroepen tot de huurmarkt.
- Inperking bewegingsvrijheid voor marktpartijen om woningen toe te wijzen (niet iedereen kan meer in deze woningen wonen). Dit geeft potentieel een verhoogd verhuurrisico (omdat de beoogde doelgroep wat kleiner is). Ondervang dit met clausules (bijvoorbeeld een leegstandsclausule, zodat de woning minimaal een bepaalde tijd aangeboden moet worden aan de doelgroep voordat deze aan iemand van buiten de doelgroep mag worden verhuurd).
- Beheer, monitoring, toezicht en handhaving zijn *vereist* om beoogde doelen van de verordening gerealiseerd te krijgen. ---> invoering verordening leidt te allen tijde tot extra fte.
- Beleggers bieden vaak woningen aan in het midden/hoge segment. Door beleggers uit te sluiten worden ook de mensen uitgesloten die van deze beleggers huren/kopen.
- Prijsopdrijvend effect: woningen worden net boven de grenzen die door de gemeente is gesteld te huur of te koop aangeboden. Op deze manier is de woning (net) niet vergunningplichtig.
- Zelfbewoningsplicht leidt tot een verkoopbeperking van burgers die al een eigen woning bezitten tot de NHG-grens, dat negatieve gevolgen kan hebben op de doorstroming binnen de bestaande voorraad.
- Instellen van een verordening vereist op grond van de Huisvestingswet afstemming met de stakeholders binnen de woonregio (Zuid-Limburg), waaronder de woningcorporaties en regiogemeenten. Het instellen van deze verordening kan nadelig werken voor woningzoekenden die aangewezen zijn op de sociale en geliberaliseerde midden-huursegment en deze huisvesting moeten zoeken buiten de gemeente.
- Het overgrote deel van de woningaankopen vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. De verordening biedt geen enkele garantie dat lokale starters eerder een koopwoning uit deze voorraad krijgen. Ten aanzien van bestaande koopwoningen hierover regels vastleggen is immers niet toegestaan.
- De aanwezigheid van deze verordening leidt niet tot een feitelijke toename van beschikbare woningen waarop de verordening van toepassing mag zijn en dus ook niet tot automatisch meer kansen voor (lokale) woningzoekenden.
- Het instellen van deze verordening kan remmend werken op de instroom van buitenaf. Dankzij deze instromers is de bevolking van Eijsden-Margraten tot het huidige aantal gegroeid. Zonder deze instroom lag dit aantal onder de 25.000 en zou dit aantal verder dalen.
- Een huisvestingsverordening kan remmend werken op noodzakelijke nieuwe woningbouwontwikkelingen, vanwege de opgelegde realisatie en toewijzing van bepaalde woningen.

Beleidsoverwegingen vereist om verordening in te stellen

- Degelijke onderbouwing van de schaarste nodig en monitoring van de ontwikkeling van de schaarste / oplossing van het probleem.
- De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Dit verschilt per gemeente en hiervoor is onderzoek nodig.
- De gemeenteraad moet vaststellen en onderbouwen of - en in welke buurten/kernen - door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden en onderbouwen dat dit verbod noodzakelijk en effectief is.
- Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en het niet gaat om toeristische verhuur.
- Ook kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

Een huisvestingsverordening moet bestaan uit:

1. Het aanwijzen van het werkingsgebied waarop de verordening betrekking heeft.
2. Aanwijzen van de woning-categorieën die vergunningplichtig zijn: Deze mogen uitsluitend betrekking hebben op sociale huurwoningen, geliberaliseerde middeldure huurwoningen en koopwoningen tot maximaal de Nhg-grens. Mogelijke uitzonderingen op deze regel dienen eveneens te worden benoemd (bijvoorbeeld een bedrijfswoning of verhuur aan (klein)kinderen en (schoon)ouders).
3. Criteria voor verlening van huisvestingsvergunning: bijvoorbeeld woningzoekenden met een lokale binding. Eventueel hieraan gekoppeld: een inschrijfsysteem voor woningzoekenden).
4. Omschrijving van procedure voor aanvraag en toewijzing huisvestingsvergunning (bekendmaking woonruimte, rangorde woningzoekende en mogelijke toewijzing met voorrang, vruchteloze aanbidding, etc.).
5. Slotbepalingen: bestuurlijke boete, hardheidsclausule, overgangsregeling en inwerktreding.

4. **Advies: Wettelijke grondslag voor huisvestingsverordening ontbreekt en lost het huisvestingsprobleem van Eijsden-Margraten niet op**

De Huisvestingswet verplicht de noodzaak voor het instellen van een huisvestingsverordening te onderbouwen. Een woonbehoefteonderzoek waarbij naar mogelijke huidige en/of toekomstige schaarste en de oorzaken hiervan is gekeken, is noodzakelijk voor deze onderbouwing.

Uit het woonbehoefteonderzoek dat onlangs voor Eijsden-Margraten heeft plaatsgevonden blijkt, dat er binnen diverse woningsegmenten, waaronder het sociale en geliberaliseerde midden huursegment en de koopvoorraad tot de Nhg-grens, weliswaar sprake is van krapte en een gespannen woningmarkt, maar van een onevenwichtige en onrechtvaardige woning-schaarste met verdringing tot gevolg is binnen Eijsden-Margraten geen sprake.

Het knelpunt binnen de **sociale woningvoorraad** wordt niet zozeer veroorzaakt doordat jongeren en ouderen plots massaal behoefte hebben aan dit segment. De krapte binnen deze markt wordt deels veroorzaakt door een verplichte huisvestingstaakstelling voor statushouders en dat te weinig doorstroming binnen de voorraad plaatsvindt, vanwege het ontbreken van geschikte (effectieve) alternatieven.

Binnen de sociale huursector in Eijsden-Margraten zitten veel 'scheefwoners'. Dit wordt veroorzaakt doordat veel 60-plussers blijven wonen in hun sociale gezinswoning, omdat geschikte huisvesting voor hun ontbreekt. Een toename van deze huisvesting, die eventueel (in de toekomst) ook ingezet kan worden voor andere doelgroepen (jongeren, zorgvragers en eventueel andere woonurgente), oftewel het creëren van slimme woonconcepten, wordt in de rapportage dan ook aanbevolen. Het instellen van een huisvestingsverordening creëert deze concepten niet.

Eijsden-Margraten kampt al jaren met het behalen van de (wettelijke) huisvestingstaakstelling voor statushouders. Zoals bekend is deze groep vanwege inkomen aangewezen op de sociale woningvoorraad. Deze knelpunten zijn met name ontstaan sinds de hoge instroom in 2015 (Syriërs) en doordat in 2015 de woningcorporaties werden gebonden aan het passend toewijzen. De toch al niet al te grote voorraad sociale corporatiewoningen werd door dit beleid voor deze doelgroep extra verkleind.

Zoals al aangegeven zou doorstroming binnen deze voorraad als deels een oplossing zijn voor het huisvesten van deze bijzondere doelgroep. Andere mogelijkheden hiervoor zijn:

- De voorraad betaalbare sociale huurwoningen (tot de 2e aftoppingsgrens) binnen de bestaande corporatievoorraad te verruimen door huuraanpassingen.
- De voorraad betaalbare sociale huurwoningen verruimen door nieuwbouw.
- Inzet van flexibele woonvormen. Hierbij kan dus eveneens gedacht worden aan zogenaamde slimme woonvormen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn

Met de corporaties zullen maatwerkafspraken hierover gemaakt moeten worden. Ook hier geldt dat het instellen van een huisvestingsverordening het behoud van betaalbare segmenten weliswaar kan regelen, hierover kunnen prestatieafspraken met de corporaties worden gemaakt, maar dat de verordening de feitelijke toename van deze woningen niet verruimt. Kortom wat er feitelijk niet is, kan ook met een verordening niet worden gecreëerd. Het opnemen van afdwingbare regels voor het huisvesten van deze doelgroep in een huisvestingsverordening, kan, gelet op de geringe corporatievoorraad, zelfs averechts werken op de huisvestingsmogelijkheden voor overige lokale woningzoekenden binnen de sociale doelgroep. Gezien de aangenomen raadsnotie zal dit zeker niet de bedoeling zijn.

In Eijsden-Margraten is de behoefte aan koopwoningen, zeker bij starters, veel groter dan de behoefte aan huurwoningen. Dit zit in de gemiddelde DNA van de woningzoekende uit deze gemeente, dat wellicht veroorzaakt wordt door de grote (bovengemiddelde) voorraad eigen woningen en de beperkte voorraad huurwoningen. Laatstgenoemde voorraad ligt immers onder het landelijke en regionale gemiddelde. Veruit het merendeel van de jonge woningzoekende is opgegroeid in een koopwoning en wil het liefst, de voordelen hiervan kennende, zelfstandig in een koopwoning wonen.

Startende jongeren die momenteel geen koopwoning kunnen bemachtigen, vinden veelal huisvesting in de particuliere huurwoningvoorraad. Jongeren vinden in deze sector sneller een woning dan bij een corporatie, omdat particuliere verhuurders minder aan wettelijke huisvestingsregels zijn gebonden dan woningcorporaties en in tegenstelling tot de corporaties, geen wettelijke huisvestingstaakstelling hebben ten aanzien van bepaalde (veelal sociale) woonurgente.

Onderzoeken wijzen uit dat de groep ouderen in Eijsden-Margraten, die aangewezen is op sociale huisvesting, afneemt. Dit wordt veroorzaakt doordat de groep ouderen met een hoger inkomen

(vanwege langere en hogere pensioenopbouw en een hoger gezinsinkomen als gevolg van tweeverdieners) toeneemt. Door de huidige regelgeving, anders dan in het verleden, komt deze groep niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning of huurtoeslag. Dit verklaart mede dat de spanning binnen de sociale huurmarkt van Eijsden-Margraten in de nabije toekomst zal afnemen.

Het huisvesten van statushouders zal deze afname van de sociale doelgroep nog het meest remmen. Echter het is moeilijk in te schatten hoe deze doelgroep zich in de toekomst ontwikkelt. Dit hangt namelijk af van (internationale) factoren, waarop wij geen invloed hebben. Enige scepsis bij corporaties en vastgoedbeheerders om *permanente* nieuwbouw voor deze doelgroep te zetten is dan ook niet vreemd. Het betreft veelal investeringen voor tenminste 30 jaar. Vandaar dat wordt geadviseerd om in te zetten op slimme (flexibele) woonvormen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Deze kunnen zowel permanent/structureel als tijdelijk ingezet worden. Er worden steeds meer flexibele wooneenheden op de markt gebracht waarvan de duurzame kwaliteit (gebruik en energetisch) zodanig goed is, dat deze geschikt zijn voor tijdelijke en permanente bewoning.

Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de **geliberaliseerde midden-huur** binnen Eijsden-Margraten. Door een toenemende vergrijzing groeit de groep ouderen die hun te ruime koopwoningen willen verkopen en hiervoor een geschikte woning willen huren. Het aantal voor ouderen geschikte woningen in de geliberaliseerde midden-huur is vooralsnog vrij beperkt. Dit betekent dat een groep ouderen blijft zitten in hun huidige woning, dat vervolgens negatieve invloed heeft op de doorstroming binnen de bestaande voorraad. Het is dan ook zeer aan te bevelen dat het aantal voor ouderen geschikte woningen binnen dit huursegment uitbreidt, zodat dit ook een positieve ontwikkeling teweeg brengt binnen de bestaande woningvoorraad en de spanning van de markt afhaalt. Het instellen van een huisvestingsverordening leidt echter niet tot de realisatie van deze woningen.

Zoals uit het woonbehoefte onderzoek blijkt, wordt geadviseerd om aandacht te schenken aan dit segment de komende jaren.

Momenteel zijn een aantal woningbouwplannen voor dit segment in Eijsden-Margraten in ontwikkeling en de praktijk wijst uit dat ontwikkelaars deze woningen aanbieden aan lokale woningzoekenden uit deze doelgroep. Hierover kunnen goede afspraken worden gemaakt en vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst. Zeker als voldoende vraag hiernaar is, hoeft hiervoor geen verordening ingesteld te worden. Immers mocht de vraag hiernaar afnemen, dat heeft het instellen van een huisvestingsverordening, helemaal geen (meer)waarde. Los van het feit dat hierdoor de wettelijke grondslag om deze verordening in te stellen of te handhaven verval.

Dat de jongeren/starters momenteel moeite hebben met het vinden van een geschikte **betaalbare koopwoning**, wordt veroorzaakt door een oververhitte woningmarkt. Dit wordt veroorzaakt door marktwerking en hierop kan een huisvestingsverordening weinig invloed uitoefenen.

Stijgende kosten van energie, grondstoffen, bouwmaterialen en lonen drijven de prijzen van nieuwbouw flink op. De lage rentepercentages op de kapitaalmarkt, waaronder hypothecaire leningen, vergroot de leencapaciteit en leidt tot stijgende prijzen in de bestaande woningvoorraad. Wat dit laatste betreft is hier inmiddels een lichte kentering gaande (minder (hoge) overbiedingen) en experts verwachten dat over een paar jaar weer sprake is van een 'gezonde' rente van 5-7%. Dit heeft vervolgens invloed op de leencapaciteit en dus ook op de verkoopprijzen binnen de bestaande woningvoorraad (marktwerking). Vanwege internationale omstandigheden en afspraken (o.a. sancties tegen Rusland en milieuafspraken), kan niet met zekerheid worden aangegeven of en zo ja, wanneer een daling van de bouwkosten en dus een prijsdaling van nieuwbouw wordt verwacht.

Los hiervan zal nieuwbouw noodzakelijk zijn om aan de huidige en toekomstige woonbehoefte binnen Eijsden-Margraten tegemoet te komen. Gelet op de toekomstige woonbehoefte wordt geadviseerd

aandacht te schenken aan nieuwbouw die voor meerdere doelgroepen ingezet kan worden. Eijsden-Margraten heeft immers een serieuze woonzorgopgave de komende 10-15 jaar.

Andere aspecten die het instellen van huisvestingsverordening niet bepaald rechtvaardigen

Om een gedegen en verantwoord woonbehoefteonderzoek te kunnen samenstellen, zijn uiteraard diverse actuele relevante gegevens geraadpleegd. Een aantal van deze gegevens spreekt niet in het voordeel voor Eijsden-Margraten om het instellen van een huisvestingsverordening te rechtvaardigen. Onderstaand een weergave hiervan:

- De schaarste in Eijsden-Margraten is zeer beperkt (2%). Op de recentelijke hittekaart van de Nederlandse woningmarkt (zie onderstaande link), scoort de gemeente plaats 326 van de 352 gemeenten. Dit betekent niet dat Eijsden-Margraten geen woningbouwopgave heeft, maar dat geen sprake is van een zodanig oververhitte woningmarkt, waardoor schaarste is ontstaan of zal ontstaan.
<https://www.bpd.nl/actueel/persberichten/bpd-hittekaart-2022-woningmarkt-kookt-droog/>
- Uit recente gegevens, waaronder het Gegevenshuis, blijkt geen sprake van verdringing van kwetsbare groepen als gevolg van opkoop door beleggers voor particuliere verhuur of, het kopen van een tweede woningen voor recreatief eigen gebruik/gebruik als 2^e woning. In het laatste geval zou dit tot geregistreerde leegstand van de woning leiden. Het aandeel niet beschikbare woningen inclusief frictieleegstand in E-M is zeer laag en ligt ruim 2% onder het landelijk gemiddelde (5.1% versus 7.3% landelijk)
- Uit recente data van het CBS blijkt van verdringing door instromers van buiten de gemeente evenmin sprake.
- De essentie is momenteel niet verdringing, maar wel een gebrek aan geschikt aanbod en zeer beperkte doorstroming (let op oorzaak-gevolg relaties). Gelet op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad van Eijsden-Margraten is het creëren van doorstroming de beste oplossing om aan de gewenste woonbehoefte tegemoet te komen. Hiervoor zijn de juiste nieuwbouwwoningen vereist. Met een huisvestingsverordening worden deze feitelijk niet gerealiseerd. Sturing binnen deze noodzakelijke nieuwbouw kan met een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar goed worden geregeld.
- Instroom van buitenaf is noodzakelijk ter voorkoming van toekomstige krimp (communicerend vat met uitstroom jongeren). Een huisvestingsverordening kan deze instroom (gedeeltelijk) remmen.
- Tenslotte de impact van economie en systeem ; gemeente gaat mee in macro ontwikkelingen bijvoorbeeld rentewijzigingen en bouwkostenontwikkeling.
- Binnen Eijsden-Margraten speelt een kwaliteitsprobleem. Er is sprake van een vergrijzende gemeente met honkvaste bewoners, die veelal wonen in het duurdere grondgebonden koopsegment en waarbij een gebrek is aan voldoende voor oudere geschikte wooneenheden en woningen voor starters en oudere doorstromers.

Op basis van onze (grondige) onderzoeken naar de woonbehoefte binnen Eijsden-Margraten, zijn wij van oordeel dat de impact van een huisvestingsverordening voor deze gemeente, zeker gelet op het doel dat door de gemeenteraad hiermee wordt beoogd, zeer gering en zelfs te verwaarlozen is. De komende jaren de gemeente moet kwalitatief en kwantitatief ingezet worden op het daadwerkelijk realiseren van de gewenste woningbouw. Een huisvestingsverordening draagt aan deze realisatie niets bij.



Los van het geconcludeerde feit dat voor Eijsden-Margraten een grondslag ontbreekt om deze verordening in te stellen en in stand te houden, concluderen wij tevens dat de kosten die voortvloeien als gevolg van deze verordening voor Eijsden Margraten nooit zullen opwegen tegen de baten hiervan. De gemeente moet zelfs waken dat deze verordening niet leidt tot een contra-effect van het met deze verordening beoogde doel (meer kans voor lokaal woningzoekenden, waardoor de instandhouding van leefbare kernen meer wordt gewaarborgd).

Notitie: Sturingsinstrumenten binnen de woningmarkt

Voor: Gemeente Eijsden-Margraten, Luc van den Boom

Van: Bregman Advisering, Arjan Bregman

Datum: 11 februari 2022

1. Inleiding, vraagstelling en opzet van deze notitie

1.1. Inleiding

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 5 en 7 november 2019 werd de volgende motie aangenomen met betrekking tot het opstellen van een huisvestingsverordening (motie 1):

"Gehoord hebbende

de beraadslaging, punt 3.2 beleidsveld wonen, tijdens de beeldvormende vergadering van 21 oktober 2019 waaruit blijkt dat:

- Sturing geven aan het toewijzen van woningen voor inwoners uit Eijsden-Margraten, die in een specifieke doelgroep vallen door algemene wetgeving vaak lastig is;
- Er naast de algemene regels uit de huisvestingswet mogelijkheden bestaan om op lokaal niveau extra regels op te stellen in de vorm van een lokale huisvestingsverordening;
- Deze verordening kan worden gebruikt om inwoners uit Eijsden-Margraten, die behoren tot een specifieke doelgroep via wetgeving van woonruimte te voorzien;

Overwegende dat:

- Er in toekomst voor Eijsden-Margraten nog maar beperkt ruimte is om nieuwe woonvoorzieningen te creëren of toe te wijzen;
- Woningbehoefte onderzoeken laten zien dat specifiek starters en ouderen, die een maatschappelijke binding hebben met Eijsden-Margraten problemen ondervinden om in hun eigen kern een geschikte woonruimte te vinden;
- Hoofdstuk 1, paragraaf 3, art. 4 lid 1 uit de Huisvestingswet mogelijkheden biedt om uitsluitend bij verordening van en ten hoogste voor 4 jaar extra regels op te stellen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en tevens wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen;

Draagt het college op om:

Op korte termijn te komen met een huisvestingsverordening, die past bij de behoefte en noden van inwoners uit de gemeente Eijsden-Margraten."

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 10 november 2021 is daarnaast een motie aangenomen met de volgende tekst (motie 2):

Constaterende dat:

- Het aantal woningen dat gekocht wordt om te verhuren, het zogenaamde 'buy to let', in Eijsden-Margraten oploopt, mede door de lage rente stand om te investeren;
- Het aantal individuele eigenaren met verschillende woningen in het bezit is toegenomen;
- De huizenprijzen fors stijgen;
- Middeninkomens en starters niet kunnen concurreren met kapitaalkrachtige beleggers en een woning in Eijsden-Margraten voor deze groepen zo minder bereikbaar wordt;
- In Eijsden-Margraten er doelstellingen zijn om met name gezinnen met jonge kinderen, starters en ouderenwoningen te faciliteren en zij vaak het slachtoffer zijn van deze trend;

Overwegende dat:

- We in Eijsden-Margraten willen bouwen voor onze inwoners, niet voor beleggers;
- Een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen en dat deze clause er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om te verhuren;

Verzoekt het college om:

- Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht voor maximaal 5 jaar op te nemen;

- Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht voor tenminste 5 jaar op te nemen in een anterieure overeenkomst;
- Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop);
- Een uitzondering hierop te maken voor eerstelijns familie."

Tijdens dezelfde raadsvergadering op 10 november 2021 werd ook nog een andere motie aangenomen, die als volgt luidt (motie 3):

Constaterende dat:

- Er een tekort is aan koopwoningen voor starters en sociale huurwoningen.
- Volgens de woonvisie er meer gedaan moet worden om aan de woonbehoeften te voorzien.
- Er te weinig plannen komen om aan de woonbehoeften te voorzien door middel van nieuwbouw alsook verbouw van woningen.

Overwegende dat:

- De woningbouwplannen die tot nu toe worden gerealiseerd niet voldoen aan de eis om starterswoningen en sociale huurwoningen op het voorgenomen niveau te brengen.
- Er niet alleen nieuwbouw- maar vooral ook verbouwplannen moeten worden gerealiseerd.
- Dat het voor inwoners van Eijsden-Margraten die een eerste woning wensen moeilijk is om hier een gepaste en betaalbare woning te vinden.

Verzoekt het college om:

- Een normering naar aanleiding van het behoeftenonderzoek aan te brengen voor starterswoningen en sociale huurwoningen bij de bouwplannen die vanaf 2022 worden gemaakt.

1.2. Vraagstelling

Mede gelet op de drie aangenomen moties als weergegeven in paragraaf 1.1. heeft de gemeente Eijsden-Margraten aan ondergetekende verzocht een notitie op te stellen, waarin:

- de privaatrechtelijk en publiekrechtelijk mogelijkheden worden toegelicht om te sturen op doelgroepen binnen de volkshuisvesting, zoals een huisvestingverordening, doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, antispeculatie-beding, anterieure overeenkomst etc.;
- waarbij aangegeven wordt welke activiteiten vereist zijn om deze juridische mogelijkheden te kunnen gebruiken (bijvoorbeeld een verordening, een beleidsnotitie, vergunningstelsel etc.);
- per in te zetten instrument wordt aangegeven welk doel hiermee wordt beoogd (welk volkshuisvestelijk probleem wordt hiermee voorkomen);
- per instrument wordt aangegeven met welke risico's, verplichtingen en/of nadelige gevolgen het inzetten hiervan kan hebben
- per instrument wordt aangegeven wat de (mogelijke) organisatorische gevolgen dit inzet hiervan heeft
- per instrument wordt aangegeven wat de mogelijke invloeden/gevolgen van de (aanstaande) Omgevingswet kunnen zijn

1.3. Opzet van deze notitie

Bij de vraagstelling worden verschillende privaatrechtelijke en publiekrechtelijke mogelijkheden genoemd. Sommige daarvan zijn afzonderlijke sturingsinstrumenten: de doelgroepenverordening, de huisvestingsverordening en de anterieure overeenkomst. Met deze drie sturingsinstrumenten kunnen bepaalde genoemde andere zaken worden overeengekomen c.q. worden afgedwongen. Naast de genoemde sturingsinstrumenten kan ook met het bestemmingsplan en met het exploitatieplan binnen de woningmarkt worden gestuurd. Gelet hierop zal deze notitie zo worden gestructureerd dat in de paragrafen 2 tot en met 5 achtereenvolgens het bestemmingsplan en exploitatieplan (in paragraaf 2), de doelgroepenverordening (in paragraaf 3), de huisvestingsverordening (in paragraaf 4) en de anterieure overeenkomst (in paragraaf 5) aan de orde komen. Paragraaf 6 bevat een slotbeschouwing. Daarin worden de mogelijkheden van de in de voorafgaande paragrafen beschreven instrumenten gespiegeld aan de drie aangenomen moties, gevolgd door een schematisch overzicht met daarin diverse kenmerken van de beschreven instrumenten zoals die worden genoemd in de vraagstelling in paragraaf 1.2.

2. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

2.1. Het bestemmingsplan

Artikel 3.1., eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro), luidt als volgt: "De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied".

In samenhang hiermee bepaalt artikel 3.17, lid 1 Wro: "Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent inhoud en uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Tevens kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de bij een plan behorende toelichting".

De in artikel 3.37 Wro bedoelde Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan algemene maatregel van bestuur is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het eerste lid van artikel 3.1.2. van het Bro luidt als volgt: "regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap".

Wat precies onder wordt verstaan, is omschreven in artikel 1.1.1. Bro. De daar genoemde omschrijvingen luiden als volgt:

d. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

e. sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

f. particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

j. geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Deze bepalingen, in onderlinge samenhang beschouwd, bieden de gemeente de bevoegdheid om in bestemmingsplannen aan te geven welke percentages van het plangebied dienen te worden gereserveerd voor het realiseren van sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Het is **niet mogelijk** om met een bestemmingsplan te bepalen *op welke precieze plaats binnen toegekende bestemmingen voor woningbouw* welke van de genoemde typen woningen moeten komen, uiteraard tenzij in het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming woningbouw 100% van een bepaald woningtype moet worden gebouwd.

2.2. Het exploitatieplan

In artikel 6.13, lid 2, aanhef en onder b Wro is bepaald dat een exploitatieplan kan bevatten "een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid". Dit betekent dat in een exploitatieplan, anders dan in een bestemmingsplan wel **kan** worden bepaald *op welke precieze plaats binnen toegekende bestemmingen voor woningbouw* sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd.

2.3. Sturingsmogelijkheden ten aanzien van woningbouwcategorieën onder de Omgevingswet

Het cruciale artikel in dit verband is artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat het enige artikel is in § 5.1.7a (Gebruik van bouwwerken) en dat als volgt luidt:

§ 5.1.7a Gebruik van bouwwerken

Artikel 5.161c (aanwijzing woningbouwcategorieën)

1. Een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet kosten moeten worden verhaald, **kan** regels over te realiseren categorieën woningen bevatten voor zover het gaat om:

- a. sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. sociale koopwoningen, zijnde koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie;
- c. geliberaliseerde woningen voor middenhuur, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, 1 van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in het omgevingsplan bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs; en
- d. woningen die alleen mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

2. Een omgevingsplan dat regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a, b, of c, bevat, bepaalt dat het gebruik van bedoelde woningen als sociale huurwoningen, sociale koopwoningen respectievelijk geliberaliseerde woningen voor middenhuur in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde termijn.

3. De termijn, bedoeld in het tweede lid, bedraagt: a. voor sociale huurwoningen: ten minste tien jaar na ingebruikname; b. voor sociale koopwoningen: ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname; en c. voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur: ten minste tien jaar na ingebruikname.

4. Een omgevingsplan dat regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder d, bevat, verzekert dat de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, op bedoelde percelen worden verricht door een burger of een groep van burgers georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst die:

- a. tenminste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en
- b. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het onder a bedoelde gebruik en over het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Artikel 5.161c Bkl vormt een voortzetting van de systematiek in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening. Ook de omschrijvingen van de categorieën "sociale huurwoningen" en "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" zijn een voortzetting van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De omschrijving van de categorie "sociale koopwoningen" is, zoals in paragraaf 3 van deze notitie reeds overwogen, ten opzichte van het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd door in plaats van een koopprijs van ten hoogste € 200.000 te verwijzen naar de kostengrens in de Normen en Voorwaarden voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Bij ministeriële regeling wordt vastgelegd welke versie van de Normen en Voorwaarden geldt. De omschrijving van de categorie "particulier opdrachtgeverschap" wordt ten opzichte van de omschrijving in het Besluit ruimtelijke ordening verduidelijkt door in plaats van economische eigendom uit te gaan van een zakelijk recht op het gebruik van de grond. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden zal, anders dan onder het Besluit ruimtelijke ordening, plaatsvinden via het omgevingsplan. Hetzelfde geldt voor het bepalen van de termijnen waarvoor woningen als sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of geliberaliseerde woningen voor middenhuur in stand worden

gehouden. De begrenzings van de instandhoudingstermijnen zijn een voortzetting van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij de Voorhangversie van het Aanvullingsbesluit grondeigendom, waarbij dit artikel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is toegevoegd, wordt op pagina 68 aangegeven dat bij de aanwijzing van woningbouwcategorieën in het Omgevingsbesluit en eerder in het Bro een nadrukkelijke afweging is gemaakt over de noodzaak van het ingrijpen in de woningmarkt voor bepaalde categorieën. Geconcludeerd is dat die mogelijkheid behouden moet worden en het niet wenselijk is andere woningbouwcategorieën toe te voegen. Daarom wordt aan het Bkl een instructieregel over het stellen van regels over woningbouwcategorieën toegevoegd. Voor de goede orde wordt in de toelichting opgemerkt dat bij de woningen die niet zijn aangewezen voor een specifieke categorie het de initiatiefnemer vrijstaat de woning in elke door hem gewenste categorie te realiseren. Voor de regeling voor het verhalen van de kosten zal voor die woningen worden uitgegaan van een opbrengst in de vrije sector. Overigens kunnen de regels over woningbouwcategorieën alleen de bouw van woningen betreffen. Regels over woningbouwcategorieën kunnen niet worden gesteld over bestaande woningen. Deze toelichting is feitelijk herhaald in de toelichting bij artikel 5.161c Blk in het Staatsblad¹.

Het exploitatieplan als planfiguur verdwijnt. In een omgevingsplan kunnen exploitatieregels worden opgenomen.

3. De doelgroepenverordening

3.1. De sturingsmogelijkheden van de doelgroepenverordening

De gemeenteraad geeft in de doelgroepenverordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze verordening kan de gemeente binnen de gegeven wettelijke mogelijkheden voor in bestemmingsplannen aangewezen sociale huur- en koopwoningen, en middeldure huurwoningen het volgende bepalen:

- prijsgrenzen;
- doelgroepen en
- instandhoudingstermijnen.

Bepalingen over deze onderwerpen, in onderlinge samenhang bezien, waarborgen dat bepaalde categorieën woningen ook tot die categorieën blijven behoren en bewoond worden door de mensen waarvoor deze zijn bedoeld en bieden deze een waarborg tegen speculatie. Voor de handhaving van de doelgroepenverordening zijn meldingsplichten noodzakelijk. Ook kan de notaris daarbij worden ingeschakeld.

3.2. Een belangrijke beperking van de doelgroepenverordening

bij de parlementaire behandeling van de Huisvestingswet bij de derde nota van wijziging een verbod op gemeentelijke regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels voor koopwoningen in de Huisvestingswet is ingevoegd. In de toelichting bij deze nota van wijziging wordt deze wijziging als volgt toegelicht: "Met deze nota van wijziging wordt voorgesteld het niet langer mogelijk te maken dat koopwoningen en bouw kavels onder de woonruimteverdeling gebracht worden. De overwegingen voor deze wijzigingen zijn deels principieel van aard en deels ingegeven door de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt van de laatste jaren.

In de praktijk van gemeenten spelen meerdere motieven een rol om koopwoningen of de uitgifte van kavels onder de woonruimteverdeling te brengen. In bepaalde gemeenten bestaat de vrees dat een deel van de te koop komende woningen wordt gekocht door huishoudens die niet van plan zijn zich duurzaam te vestigen in de betreffende gemeente, maar de woning zullen gebruiken als een tweede woning of recreatiewoning. Om dit te voorkomen bestaan echter andere wettelijke instrumenten. Zo is het mogelijk om het gebied waar de woning staat in de bestemmingsplannen een woonfunctie te geven. Hierdoor is het gebruik als recreatiewoning niet toegestaan. Ook kan op basis van de Huisvestingswet een onttrekkingsvergunning worden ingesteld om een woning te mogen gebruiken als recreatiewoning. In andere gemeenten worden koopwoningen onder de woonruimteverdeling gebracht omdat de gemeente aan potentiële kopers uit de eigen gemeente voorrang wil geven bij de aankoop van deze woningen. Tenslotte zijn er gemeenten die vooral nieuwbouw koopwoningen en

¹ Stb. 2020 532, p. 67.

kavels willen reguleren via de woonruimteverdeling van de Huisvestingswet om ouderen of starters uit de eigen gemeente als eerste de kans te geven hiervoor in aanmerking te komen. Mede in het licht van de ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen streeft het kabinet naar zo weinig mogelijk beperkingen van deze markt. De ontwikkeling op de koopwoningmarkt van de laatste jaren heeft aangetoond dat eigenaren die hun woning willen verkopen vaak lang moeten wachten en hun verkoopprijs moeten verlagen om de verkoop tot stand te kunnen brengen. Een deel van de woningvoorraad staat «onder water»: de actuele waarde is lager dan de hypotheek die bij de koop is afgesloten. Sinds 2013 zijn tekenen van herstel te zien. Om het beginnende herstel van de woningmarkt ruimte te geven zijn belemmeringen bij de verkoop van koopwoningen ongewenst. Ook de bouwsector kampt met een groot aantal problemen door de afname van het aantal nieuwbouwprojecten. Belemmeringen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen of kavels zijn in deze situatie eveneens ongewenst.

Om deze redenen worden de regels voor woonruimteverdeling in het wetsvoorstel beperkt tot huurwoningen, hetgeen ook de administratieve en bestuurlijke lasten verlaagt. Wel blijven gemeenten de mogelijkheid behouden om voor koopwoningen een vergunningplicht in te stellen voor splitsing, onttrekking, samenvoeging en omzetting. Hierdoor kan onder meer de onttrekking met het oog op recreatie nog steeds worden gereguleerd.²

Uit deze passage duidelijk dat het de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever – tot uitdrukking gebracht bij de behandeling van het wetsvoorstel van de Huisvestingswet – is dat gemeenten niet de juridische mogelijkheid krijgen om voorrang te verlenen aan bepaalde groepen bij het nieuwbouw koopwoningen. Dat dit door de wetgever is uitgesproken in het kader van de parlementaire behandeling van een andere wet dan de Wro/Bro/Wabo waarop de doelgroepenverordening is gebaseerd, doet hieraan uiteraard niet af, nog daargelaten dat de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde gemeentelijke regels het exclusieve wettelijke kader voor de woningtoewijzing vormen.

3.3. De doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Uit de tekst van de instructieregel van artikel 5.161c Bkl, en de daarbij gegeven toelichting, zoals weergegeven in paragraaf 2.3., brengt ondergetekende tot de volgende overwegingen:

- De mogelijkheden van regulering van bepaalde woningbouwcategorieën verandert met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet, met uitzondering van de automatische aansluiting bij de NHG-grens;
- Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten een omgevingsplan van rechtswege, dat bestaat uit alle bestaande bestemmingsplannen van de gemeente. Daaraan wordt de zogenaamde bruidsschat toegevoegd. Deze bestaat uit regels die tot het moment van inwerkingtreding in nationale regelgeving was opgenomen, maar onderwerpen betreffen die onder de Omgevingswet in beginsel door gemeenten worden gereguleerd. voor regelgeving op maat door gemeenten.
- Vanaf het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan de omgevingsplannen geleidelijk 'verkleuren' en als resultaat van (partiële) herzieningen naar verhouding steeds meer bestaan uit delen die met toepassing van de Omgevingswet zijn opgesteld.
- Het omgevingsplan bestaat uit tijdelijk deel en een nieuw, permanent deel. Het tijdelijk deel wordt niet alleen gevormd door de bestaande planologische regels. Ook bepaalde regels uit de erfgoedverordening en de verordening over hemelwater en grondwater maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ook de bruidsschat zit in het tijdelijke deel. Ondergetekende heeft echter geen wettelijke bepaling kunnen vinden op grond waarvan ook de doelgroepenverordening in het tijdelijke deel van het omgevingsplan terecht komt.
- De bestaande planologische regels zoals die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, wijzigen alleen nog door de afronding van lopende procedures, inclusief eventuele rechterlijke uitspraken. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn wetten die in de Omgevingswet zijn opgegaan immers vervallen. Omdat van het oude recht geen gebruik meer kan worden gemaakt en alle regels in het tijdelijke deel zijn gebaseerd op dat oude recht en de opstelsom van alle regels in het tijdelijk deel niet voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan het omgevingsplan, betekent dat op het wijzigen van een deel van het omgevingsplan van rechtswege in het tijdelijke deel de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De toepassing van die regels, waaronder de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de vereisten die zijn gegeven bij instructieregels en

² Kamerstukken II, 2013/14, 31271, nr. 13, p. 4/5.

instructies, leidt ertoe dat elke wijziging van een regel in het tijdelijke deel, feitelijk leidt tot een integraal omgevingsplan nieuwe stijl voor het betreffende gebied. En dat is dan precies een gebied dat verhuist naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Gelet hierop is het ook is het niet mogelijk om per locatie alleen een deel van de daar geldende regels van het tijdelijk deel te laten vervallen.

- Dit betekent dat besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen in het vervolg uitsluitend gebeurt met de nieuwe instrumenten van de Omgevingswet in het nieuwe deel van het omgevingsplan.
- Er is ook nog een tweede mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen, waaronder bouwiniciatieven, te faciliteren die in strijd zijn met de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit kan door het voor de betreffende (bouw)activiteiten verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Een gemeente kan er in de derde plaats ook voor kiezen om bepaalde onderwerpen in één keer voor het gehele grondgebied te regelen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. In de memorie van toelichting wordt opgemerkt dat dit een werkbare aanpak kan zijn voor regels die nu zijn opgenomen in lokale verordeningen, waarbij als voorbeelden worden genoemd regels voor het kappen van bomen. Dit is ook mogelijk voor de doelgroepenverordening;
- Het verschil tussen de doelgroepenverordening en bijvoorbeeld de kapverordening is wel dat verordeningen als de kapverordening met de inwerkingtreding van het Omgevingswet direct deel gaan uitmaken van het tijdelijke deel omgevingsplan, terwijl de doelgroepenverordening daarin niet wordt meegenomen. Omdat het Bro, waarop doelgroepenverordeningen zijn gebaseerd, per de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt, vervalt daarmee op dat moment ook de huidige wettelijke basis van de doelgroepenverordening;
- Er is een redenering mogelijk waarbij op grond van de combinatie van de artikelen 2.4 Omgevingswet en 2.1., lid 1 Omgevingsbesluit bestaande doelgroepenverordeningen in stand blijven. Deze redenering is als volgt: Artikel 2.4. Omgevingswet bepaalt: "De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen" en artikel 2.1., lid 1 Omgevingsbesluit luidt als volgt: ". Onverminderd het tweede lid worden in ieder geval regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, onder a, van de wet alleen in het omgevingsplan opgenomen." Uit de formulering in artikel 2.1.lid 1 dat "regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen" exclusief in het omgevingsplan worden opgenomen en dus niet ergens daarbuiten. Omdat artikel 2.4.meer algemeen spreekt van "regels over de fysieke leefomgeving" zijn er kennelijk ook "regels over de fysieke leefomgeving" die niet gaan "over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen". Dergelijke regels behoeven niet noodzakelijkerwijs in het omgevingsplan te worden opgenomen. Regels in de doelgroepenverordening hebben weliswaar betrekking op de fysieke leefomgeving, maar zijn feitelijk regulerend in financiële zin, zonder dat door die regels – op zichzelf beschouwd – betrekking hebben op activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- Omdat deze redenering niet zonder meer voor de hand liggend en op voorhand gemakkelijk navolgbaar is, houdt ondergetekende er rekening mee dat de wijze waarop bestaande doelgroepenverordeningen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen worden behouden, mogelijk alsnog (via bij voorbeeld een veegwet) zullen worden verduidelijkt. Duidelijk is wel dat behoud van de doelgroepenverordeningen als afzonderlijke verordeningen naast het tijdelijke deel van het omgevingsplan de intentie van de wetgever is;
- Gemeenten er ook voor kiezen om in één keer een geheel nieuw omgevingsplan vast te stellen voor het gehele grondgebied, inclusief doelgroepenverordening. Indien een gemeente daartoe overgaat, zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan bij inwerkingtreding van het nieuwe omgevingsplan in één keer vervallen. Gezien de daarmee gemoeide inspanningen zullen naar de indruk van ondergetekende weinig gemeenten daartoe overgaan. Gemakshalve neemt ondergetekende aan dat ook de gemeente Eijsden-Margraten het omgevingsplan gedurende een zekere (lange) periode per gebied gefaseerd zal overzetten van het tijdelijke in het nieuwe, permanente deel van het omgevingsplan;
- Indien de gemeente Eijsden-Margraten voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen afzonderlijke doelgroepenverordening vaststelt, maar de daarmee te bereiken regulering wel wenst, dan dient de gemeente onder de Omgevingswet zo snel mogelijk een wijziging van het omgevingsplan in gang moet zetten, waarbij in het nieuwe, permanente deel van het omgevingsplan, onder verwijzing naar de nieuwe wettelijke basis in artikel 5.161c Bkl, inhoudelijk dezelfde regels worden opgenomen als die in

doelgroepenverordening waren opgenomen, zou de gemeente deze eerder hebben vastgesteld;

- Omdat het na inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat om een wijziging van het omgevingsplan, moet de daarvoor aangewezen procedure (van afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht) worden doorlopen;
- Voor het antwoord op de vraag of het voor de gemeente Eijsden-Margraten verstandig is om, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, een doelgroepenverordening vast te stellen is naar het gevoelen van ondergetekende in de eerste plaats van belang of er het komende (half) jaar woningbouwprojecten zijn voorzien waarbij de gemeente het beschikken over de extra reguleringsmogelijkheden die de doelgroepenverordening biedt evident van belang vindt;
- Los daarvan heeft het voorafgaand aan de invoering van de Omgevingswet vaststellen van een doelgroepenverordening als belangrijk voordeel dat voor het reguleren van woningbouwcategorieën onder de Omgevingswet de procedure van afdeling 3.4 Awb niet behoeft te worden doorlopen.
- Gemeenten hebben tot 31 december 2029 om het definitieve omgevingsplan (voor het hele grondgebied in het nieuwe, permanente deel) vast te stellen. Aan overschrijding van die datum zijn door de wetgever echter geen sancties verbonden.

4. De huisvestingsverordening

4.1. Inleiding

In de motie van november 2019 wordt expliciet verwezen naar de huisvestingsverordening. Overwogen wordt dat hoofdstuk 1, paragraaf 3, art. 4 lid 1 uit de Huisvestingswet mogelijkheden biedt om uitsluitend bij verordening van en ten hoogste voor 4 jaar extra regels op te stellen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en tevens wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen. Gelet hierop wordt het college in de motie opgedragen om op korte termijn te komen met een huisvestingsverordening, die past bij de behoefte en noden van inwoners uit de gemeente Eijsden-Margraten.

4.2. De Huisvestingswet 2014 zoals deze eind december 2021 geldt

Op grond van de Huisvestingswet zoals die op dit moment (eind december 2021) geldt hebben gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarin kunnen regels worden opgenomen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarvoor biedt de Huisvestingswet gemeenten het instrument huisvestingsvergunning. Ook kunnen op grond van de huisvestingsverordening wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Ook biedt de Huisvestingswet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken. De VNG heeft een model huisvestingsverordening opgesteld (Huisvestingsverordening 2014 (gewijzigd model, april 2021). Dit document is te raadplegen via de website van de VNG.

4.3. De Huisvestingswet 2014 zoals deze per 1 januari 2022 geldt

Per 1 januari 2022 worden de sturingsmogelijkheden van gemeenten op grond van de Huisvestingswet vergoot. Dit is een gevolg van een wijziging van onder meer de Huisvestingswet 2014³.

Bij amendement⁴ is aan het wetsvoorstel dat tot deze wetswijziging heeft geleid een regeling inzake opkoopbescherming toegevoegd. In de toelichting bij het amendement wordt onder meer het volgende

³ Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen, *Stb.* 2021, 425, gewijzigd door de Wet van 22 december 2021 tot wijziging van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (*Stb.* 2021, 425) (laten vervallen verruiming mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten), *Stb.* 2021, 649.

opgemerkt: "Om te zorgen dat goedkope en middeldure **koopwoningen** beschikbaar blijven, stellen de indieners voor om gemeenten de mogelijkheid te bieden opkoopbescherming in te stellen. Dit instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. Gemeenten kunnen het instrument gebiedsgericht invoeren, daar waar zij de noodzaak ervan zien. Dit draagt bij aan een eerlijker speelveld voor woningzoekenden zoals starters en mensen met middeninkomens en het komt tevens de leefbaarheid in de betreffende buurt ten goede.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. In buurten waar goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, kan de opkoop voor verhuur van deze woningen leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. De opkoopbescherming geldt voor een periode van 4 jaar, te rekenen vanaf het moment waarop de koopwoning van eigenaar is gewisseld. Om de maatregel in te voeren moet de gemeenteraad eerst vaststellen of en in welke buurten van de gemeente er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De problematiek kan van buurt tot buurt verschillen. Zo kunnen er binnen een gemeente buurten zijn waar goedkope en middeldure koopwoningen massaal worden opgekocht door beleggers voor de verhuur en waardoor er schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan in die buurten, terwijl er in andere buurten geen problemen hoeven te ontstaan of er juist behoefte is aan een groter huursegment. Om de problematiek daar waar nodig aan te kunnen pakken, kunnen gemeenten de opkoopbescherming gebiedsgericht invoeren via de huisvestingsverordening. Het is niet in alle gevallen redelijk om de eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren. Zo kunnen er situaties zijn waarin het wel wenselijk is dat er wordt verhuurd. In deze uitzonderingsgevallen kan de eigenaar van de woning een vergunning aanvragen bij de gemeente. Gemeenten moeten bijvoorbeeld een vergunning afgeven voor verhuur aan eerste- en tweedegraads familie. Wanneer de gemeente deze vergunning heeft afgegeven mag er alsnog worden verhuurd. Indieners zijn ervan overtuigd dat dit amendement gemeenten een instrument biedt waarmee onevenwichtigheden in de woningmarkt aangepakt kunnen worden. Op die manier, kunnen meer kansen worden geboden aan starters en gezinnen op de woningmarkt."

4.4. Een nieuwe aanpassing van de Huisvestingswet 2014

Terwijl wettelijke mogelijkheden voor gemeenten om opkoopbescherming te organiseren op 1 januari 2022 voor gemeenten zijn uitgebreid, staat de volgende wijziging van de Huisvestingswet 2014 al weer op stapel. Tot 12 januari 2022 is het concept wetsvoorstel "Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014" in consultatie.⁵

Dit concept wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om ook bij koopwoningen eisen te stellen aan de toewijzing. Daarmee zal de juridische leemte worden opgevuld die in de vorige paragraaf is genoemd en waardoor het momenteel niet mogelijk is om (in de huisvestingsverordening of in de doelgroepenverordening) dergelijke eisen te stellen.

In de toelichting bij het concept wordt hierover opgemerkt: "Als gevolg van het grote woningtekort en de schaarste aan woningen in den brede, hebben veel doelgroepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, behoefte aan een betaalbare (nieuwbouw) koopwoning. Deze schaarste leidt tot een verdelingsvraagstuk wat op de vrije koopwoningmarkt wordt beslecht door een biedprocedure waarbij de hoogste bieder wint en aspirant-kopers met een midden- of meer bescheiden inkomen buiten de boot vallen. Vooral mensen met een lager inkomen, zoals starters of eenverdieners in loondienst hebben het daardoor moeilijk op de koopwoningmarkt. Hoewel gemeenten momenteel de mogelijkheid hebben om via een doelgroepenverordening te regelen dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), kunnen zij niet regelen dat deze woningen ook daadwerkelijk bewoond gaan worden door mensen die tot de doelgroep behoren en daardoor in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning (op grond van de Huisvestingswet 2014). In de vorige Huisvestingswet was dit nog wel mogelijk. Deze situatie is onwenselijk, ook vanuit het perspectief van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen voor mensen met een laag en middeninkomen. Het wetsvoorstel regelt daarom dat de gemeente sociale

⁴ Kamerstukken II, 2020/21, 35 517, nr.28.

⁵ <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>

koopwoningen, die in het bestemmings- of omgevingsplan ook al zodanig als woningcategorie gebouwd zijn, toe kan gaan wijzen aan de doelgroep. Voor een goede uitvoering is het van belang dat het wetsvoorstel duidelijkheid verschaft over wat onder sociale koop wordt verstaan. In dit kader is ervoor gekozen om sociale koop te definiëren als een koopwoning met een sociaal karakter, wat inhoudt dat deze voldoet aan een aantal voorwaarden, te weten (a) dat de woning niet meer kost dan de geldende NHG-grens van het betreffende kalenderjaar (€325.000 op 1 januari 2021, red.) en (b) dat de woning kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan betaalbare koopwoning. Om binnen deze en de bredere kaders van de Huisvestingswet 2014 lokaal maatwerk toe te staan, krijgen gemeenten de ruimte om nadere voorwaarden te stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt om in een sociale koopwoning te wonen."

Wanneer deze voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014 aan de Tweede Kamer zal worden aan geboden en uiteindelijk in werking zal treden is op dit moment nog niet te zeggen.

4.5. De huisvestingsverordening en de Omgevingswet

De Huisvestingswet blijft na inwerkingtreding van de Omgevingswet als zelfstandige wet bestaan. De sturingsmogelijkheden op grond van de Huisvestingswet wijzigen als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet.

5. De anterieure overeenkomst

5.1. De wettelijke grondslag van de anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst vindt zijn wettelijke grondslag in artikel 6.24 Wro, lid 1, dat als volgt luidt: "1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen."

Hoewel een anterieure overeenkomst vooral wordt gezien als instrument waarmee (in verreweg de meeste gevallen) kostenverhaal plaatsvindt, worden in de praktijk in anterieure overeenkomsten over tal van onderwerpen afspraken gemaakt en zijn ook samenwerkingsovereenkomsten bij gebiedsontwikkeling vrijwel steeds te kwalificeren als anterieure overeenkomsten, omdat ze voorafgaan aan het nemen van een planologische maatregel voor het mogelijk maken van de betreffende gebiedsontwikkeling en daarin ook afspraken worden gemaakt over kostenverdeling.

5.2. Sturingsmogelijkheden met de anterieure overeenkomst

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven kunnen in een anterieure overeenkomst over tal van onderwerpen afspraken worden gemaakt. Daartoe behoren ook de onderwerpen die hiervoor in de paragrafen 2 tot en met 5 aan de orde zijn geweest. In de praktijk komt dit ook regelmatig voor. Zo bevatten anterieure overeenkomsten die betrekking hebben op een woningbouwplan stevast bepalingen over woningbouwcategorieën die in het gebied mogen worden gerealiseerd, waarbij de situering ervan binnen het gebied ook wordt vastgelegd. Daarmee wordt via een anterieure overeenkomst hetzelfde bereikt als door middel van de combinatie van een bestemmingsplan en exploitatieplan, zoals beschreven in paragraaf 2.

Ook over prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen, waarover in een doelgroepenverordening bepalingen kunnen worden opgenomen, kunnen in een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt. Wel is het zo dat dergelijke afspraken voor een deel betrekking hebben op de gebruiks- en exploitatiefase van de woningen. In die fase is de marktpartij die de woningen realiseert, in de regel niet meer bij het project betrokken. Kettingbedingen voor overeenkomsten die de marktpartij met kopers van woningen sluit zouden hier een voorziening kunnen vormen. Kettingbedingen kunnen echter in bepaalde gevallen hun betekenis verliezen. Indien de gemeente behoefte heeft om, gelet op de schaarste bij bepaalde woningbouwcategorieën, ook na voltooiing van een project op prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen met zekerheid te blijven sturen, dan verdient het aanbeveling om een doelgroepenverordening vast te stellen, zo mogelijk voordat de Omgevingswet in werking treedt.

Voor de sturingsmogelijkheden die de huisvestingsverordening biedt geldt feitelijk hetzelfde: het is mogelijk om over de onderwerpen die in de huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen in anterieure overeenkomsten bepalingen op te nemen en middels kettingbedingen kan de werking van zulke bepalingen worden 'verlengd'. Voor een juridisch zekere regeling is vaststelling van een huisvestingsverordening noodzakelijk.

Los van het feit dat voor onderwerpen die (mede) de gebruiks- en exploitatiefase betreffen een publiekrechtelijke borging middels doelgroepen- en huisvestingsverordening meerwaarde kan hebben, geldt voor alle onderwerpen dat het regelen ervan in een anterieure overeenkomst uitsluitend mogelijk is indien en voor zover marktpartijen bereid zijn om de door de gemeente gewenste afspraken te maken. Het aangaan van een – privaatrechtelijke - anterieure overeenkomst met een voor de gemeente gewenste inhoud kan immers niet worden afgedwongen. Een bestemmingsplan en de mogelijkheid van het vaststellen van een exploitatieplan, doelgroepenverordening en huisvestingsverordening heeft derhalve ook een 'vangnetfunctie'.

5.3. De anterieure overeenkomst onder de Omgevingswet

De anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro kan betrekking hebben op kostenverhaal en/of op bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. In de Omgevingswet is het kostenverhaal geregeld in afdeling 13.6 en de financiële bijdragen in afdeling 13.7.

Dit betekent dat ook de regeling in zake de anterieure overeenkomst onder de Omgevingswet een gesplitste wettelijke basis krijgt. Artikel 13.11, lid 1 Omgevingswet luidt als volgt: "Artikel 13.13 1. De rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, kan met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst aangaan over kostenverhaal."

De overeenkomst over financiële bijdragen vindt straks zijn wettelijke grondslag in artikel 13.22, lid 1 Omgevingswet, dat als volgt luidt:

"Artikel 13.22

1. Het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma."

De mogelijkheden om afspraken te maken over de in de paragrafen 2 tot en met 5 aan de orde geweest zijnde onderwerpen blijven onder de Omgevingswet bestaan.

6. De moties en de mogelijkheden van de diverse instrumenten

6.1. De motie van 5 en 7 november 2019 (motie 1)

De eerste motie vraagt om een huisvestingsverordening, die past bij de behoefte en noden van inwoners in de gemeente Eijsden-Margraten. Feitelijk beoogt de motie woningen voor eigen inwoners (specifiek starters en ouderen) te creëren c.q. te reserveren in de diverse kernen. Daarbij wordt verwezen naar artikel 4, lid 1 van de Huisvestingswet op grond waarvan de gemeenteraad in een huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en ten aanzien van wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

In paragraaf 4.2. werd opgemerkt dat in de huisvestingsverordening regels kunnen worden opgenomen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Dit betekent dat de gemeente Eijsden-Margraten een huisvestingsverordening kan opstellen en daarbij een huisvestingsvergunningstelsel moet introduceren. Daarbij kunnen (voor bepaalde typen huurwoningen) woningzoekenden uit de eigen gemeente of uit een bepaalde kern voorrang worden verleend. De model huisvestingsverordening van de VNG, waarnaar in paragraaf 4.2. van deze notitie werd verwezen, biedt hiervoor modelbepalingen.

Bepalingen over de toewijzing van koopwoningen kan de huisvestingsverordening (vooralsnog) niet bevatten. Zoals in paragraaf 3.2. van deze notitie uiteengezet, biedt de huidige wetgeving hiervoor geen grondslag. Dit wordt anders indien bij de Tweede Kamer een nu in voorbereiding zijnde wijziging van de Huisvestingswet (zie paragraaf 4.4. van deze notitie) wordt ingediend en het parlement daarmee instemt en deze wijziging in werking treedt.

6.2. De eerste motie van 10 november 2021 (motie 2)

De tweede motie richt zich op de zelfbewoningsplicht. Daarmee wordt blijken de constatering in deze motie feitelijk gedoeld op het introduceren van opkoopbescherming.

Omdat de opkoopbescherming van 1 januari 2022 geldt, adviseerde ondergetekende de gemeente Eijsden-Margraten om in 2022 zo spoedig mogelijk te inventariseren in welke delen van de gemeente goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, om vervolgens een huisvestingsverordening vast te stellen met een regeling inzake opkoopbescherming, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Daarbij kunnen in een doelgroepenverordening (zie paragraaf 3 van deze notitie) prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen worden vastgelegd, en voor huurwoningen ook doelgroepen.

Indien dit advies wordt opgevolgd, dan wordt naar het oordeel van ondergetekende aan het gevraagde in motie 2 voldaan.

6.3. De tweede motie van 10 november 2021 (motie 3)

Deze motie verzoekt om bij bouwplannen vanaf 2022 te zorgen voor een voldoende aandeel starterswoningen en sociale huurwoningen. Daarbij moeten naar het oordeel van ondergetekende onder starterswoningen sociale koopwoningen worden verstaan.

Om aan deze motie gevolg te geven kan de gemeente Eijsden-Margraten gebruik maken van verschillende instrumenten die in de vorige paragraaf zijn beschreven. Het belangrijkste instrument is hier waarschijnlijk de anterieure overeenkomst (zoals beschreven in paragraaf 5.1 van deze notitie), waarin met ontwikkelaars, corporaties en bouwers afspraken kunnen worden gemaakt over de realisatie van voldoende aantallen van genoemde typen woningen.

In het aansluitend vast te stellen bestemmingsplan (zie paragraaf 2.1 van deze notitie) zullen deze woningbouwcategorieën (met percentages van het totale woningbouwprogramma) ook publiekrechtelijk worden vastgelegd. Zo nodig kan ook een daarmee verbonden exploitatieplan (zie paragraaf 2.2. van deze notitie) worden vastgesteld.

Het eenzijdig afdwingen van verbouwplannen door de gemeente is – afgezien van extreme gevallen waarin op grond van de Woningwet een aanschrijving kan worden gegeven – niet mogelijk.

6.4. De mogelijkheden van de diverse instrumenten samengevat

In de tabel op de volgende pagina worden de diverse instrumenten schematisch vergeleken en wordt steeds aangegeven welke mogelijkheden de instrumenten bieden en wat er nodig is om deze instrumenten te laten functioneren.

	Wat kun je er mee regelen?	Wat is er voor nodig?
bestemmingsplan (nu)	percentages binnen bestemming woningbouw voor sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap	besluit gemeenteraad tot vaststelling bestemmingsplan. procedure afd. 3.4. Algemene wet bestuursrecht
exploitatieplan (nu)	bepaling locaties binnen bestemming woningbouw voor sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap	besluit gemeenteraad tot vaststelling exploitatieplan gelijktijdig met bestemmingsplan. procedures lopen gelijk op.
doelgroepenverordening (nu)	prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur, en sociale koop en doelgroepen voor sociale huur en middenhuur	besluit gemeenteraad tot vaststelling doelgroepenverordening. geen Awb-procedure. controle naleving meldingsplichten.
omgevingsplan (straks)	een combinatie van de mogelijkheden die het bestemmingsplan, exploitatieplan en doelgroepenverordening bieden.	besluit gemeenteraad tot vaststelling omgevingsplan. procedure afd. 3.4. Algemene wet bestuursrecht
huisvestingsverordening (nu en straks)	toewijzing huurwoningen, opkoopbescherming	Besluit gemeenteraad tot vaststelling huisvestingsverordening met huisvestingsvergunningstelsel. Inventarisatie marktomstandigheden. aanwijzen gebieden voor opkoopbescherming. Geen Awb procedure
huisvestingsverordening (straks)	toewijzing huurwoningen, opkoopbescherming en toewijzing koopwoningen	Idem als nu. tevens vaststellen criteria voor toewijzen sociale koopwoningen.
Anterieure overeenkomst	afspraken met name over waar welke typen woningen worden gebouwd.	Besluit college. geen Awb-procedure.

Naaldwijk, 31 december 2021



Geleidebrief scanning :

Invullen door registrator					Invullen door scanner
Zaaknummer	Documentnr.	Aantal pagina's	Fysiek naar afdeling	Indien fysiek, routing	Akkoord voor
		100			