

Eijsden-Margraten: 14 mei 2023

Bezoekadres:  
Amerikaplein 1  
6269 DA Margraten

Servicepunt:  
Breusterhof 2  
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: BNGHNL2C

Onderwerp: periodieke update stand van zaken van de woningbouwopgave t.o.v. woningbouwplannen

Geachte raadsleden,

In de programmabegroting 2023-2026 onder paragraaf 7: Grondbeleid (pagina 234 t/m 237) hebben wij u geïnformeerd over de woningbouwopgave van Eijsden-Margraten voor de komende jaren versus de woningbouwplannen zoals die op dat moment bekend waren. Zoals in de programmabegroting aangegeven, wordt uw raad hiervan op de hoogte gehouden middels een periodieke raadsinformatiebrief.

In de raadsinformatiebrief van 3 februari jl. hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouwopgave ten opzichte van de woningbouwplannen per peildatum 1 december 2022.

In deze brief waren o.a. een Tabel woonbehoefte en Tabel woningbouwopgave (met de kolommen blauwe, groene, oranje en rode plannen) opgenomen.

Daarnaast hebben wij u geïnformeerd over de aanpak en stand van zaken van de overige in het bestuursakkoord geformuleerde opgaven die een bijdrage moeten leveren aan de versnelling van de woningbouw.

In de nu voorliggende raadsinformatiebrief informeren wij u weer over de actuele stand van zaken.

### **Onze woningbouwopgave i.r.t. woonbehoefte en planvoorraad**

Op 4 april jl. hebben wij uw raad aan de hand van een presentatie van [REDACTED] van bureau InnDev nader inzicht gegeven in de woningbouwopgave voor onze gemeente voor de periode tot 2030, waarbij ook cijfers per kern getoond zijn.

Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat de opgave enigszins verhoogd is ten opzichte van de cijfers die gehanteerd zijn in de raadsinformatiebrief van 23 februari jl. Destijds werd nog uitgegaan van 710 woningen tot 2030. Inmiddels is dit aantal, mede vanwege de opgave voor de huisvesting van statushouders, aangepast tot 750 woningen. Onderstaande tabel komt uit de presentatie van 4 april jl.



Behandeld door : [REDACTED]  
Bijlage(n) : Geen  
Documentnr. :

Uw brief van :  
Uw kenmerk :

Ons kenmerk : Z/23/180372/628015





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

**BLOESEM VAN HET ZUIDEN**

**SAMENVATTING OPGAVE WOONEENHEDEN 2023-2030**

	OPGAVE	REALISATIE	SALDO
<b>TOTAAL</b>	<b>750</b>	<b>315</b>	<b>-435 (100%)</b>
Kernspecifieke opgave *	326	291	-47 (11%)
Statushouders	160	24	-136 (31%)
Beschermd Wonen	80	12	-68 (16%)
Zorgwoningen Ouderen	184	0	-184 (42%)

\* KERNSPECIFIEKE OPGAVE = UITKOMST WOONBEHOEFTE ONDERZOEK  
 D.W.Z. EFFECTE VAN DEMOGRAFIE EN MARKTSCHAARSTE

Voor de overige tabellen met aantallen per kern, etc. wordt verwezen naar de presentatie van 4 april jl. die u via de Griffie ontvangen heeft.

Aan het einde van de bijeenkomst werden de volgende conclusies, aanbevelingen en aandachtspunten besproken:

1. De kern-specifieke behoefte (bepaald op basis van demografische ontwikkelingen en marktschaarste) is heel beperkt en betreft slechts 11% van de nog te realiseren woningen). Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties is een bepaald volume nodig om te komen tot een haalbare exploitatie (zeker als uitgegaan wordt van 30% sociale huur). Ontwikkelen van woningbouwprojecten binnen de kleine kernen met slechts een beperkte behoefte, zal derhalve volkshuisvestelijk niet nodig zijn en financieel onhaalbaar worden. Invulling hiervan kan plaatsvinden vanuit de te verwachten marktinitiatieven die we als gemeente kunnen faciliteren. Hierop is geen actie van de gemeente nodig in die zin dat we zelf woningbouwprojecten zouden moeten ontwikkelen. Toepassing van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in iedere kern is derhalve ook niet nodig en levert voor nu geen meerwaarde op.
2. Aandachtspunt is de opgave voor de doelgroepen statushouders en beschermd wonen. Vanwege de doelgroep betreft het hier vooral sociale huurwoningen. Sturing op de realisatie van woningen voor deze doelgroepen is mogelijk via:
  - Sturen op de zogenaamde 'oranje plannen'. Dit betreft 'zachte plannen' hetgeen betekent dat voor deze plannen een omgevingsvergunning is aangevraagd of die in procedure zijn genomen, waarbij deels of volledige medewerking is verleend aan een principeverzoek, vooroverleg of conceptaanvraag. In het kader van het vooroverleg kan bezien worden of er kansen zijn om binnen deze plannen woningen te realiseren voor statushouders en beschermd wonen, als voorwaarde om medewerking te verlenen aan de plannen. Hier zal altijd sprake zijn van maatwerk. Vooralsnog gaan we er van uit dat bij ca. 10% van deze ca. 384 woningen hierop gestuurd kan worden;
  - Voorwaarden stellen aan (een deel van) de 300 verwachte plannen (ca. 50 per jaar) die ingediend worden. Ook hier zal sprake zijn van beperkte sturingsmogelijkheden. Vaak betreft het hier de zogenaamde 'eenpitters', b.v. het toevoegen van een woning door woningsplitsing of het herbestemmen van een monumentaal pand door de toevoeging van een of meerdere woningen;



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Het oppakken van deze opgave samen met de woningcorporaties door middel van de prestatie-afspraken. Op korte termijn vindt hier overleg over plaats met de corporaties;
  - Het periodiek monitoren van voorraad en opgave. Het 2-jaarlijks herijken van vraag en opgave is hierbij het uitgangspunt. Als blijkt dat de realisatie van woningen niet volgens planning verloopt of als er sprake blijkt van nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op onze opgave, zal bezien moeten worden wat die betekent voor ons gemeentelijk woningbouwbeleid.
3. De invulling van de opgave van zorgwoningen voor kwetsbare ouderen is een onderdeel van de woonzorgvisie. Uw raad heeft op 28 maart jl. ingestemd met de aanpak om te komen tot deze visie.

Op basis van bovenstaande conclusies en aanbevelingen zal de opgave vertaald worden in een woningbouwprogramma dat we medio 2023 ter besluitvorming aan uw raad willen voorleggen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De WVG wordt niet toegepast bij alle kernen. Daar waar dit alsnog nodig blijkt de komende periode, zal een 'maatwerkbesluit' genomen worden;
- Clustering van de woningbouwopgave per kern in grotere plannen is mogelijk in de kernen in het Maasdal (Eijsden, Oost-Maarland, Gronsveld, Rijckholt). Op het plateau wordt uitgegaan van de invulling per kern in kleinere plannen;
- Bezien wordt welke criteria gehanteerd worden bij de verdeling van de woningbouwopgave voor statushouders en beschermd wonen. Vooralsnog wordt hierbij uitgegaan van clustering over de 'hoofdkernen' (met name Eijsden en Margraten) vanwege de aanwezigheid van gewenste voorzieningen etc., tenzij zich in de kleinere kernen mogelijkheden voordoen om hier invulling aan te geven;
- De kwantitatieve en kwalitatieve opgave en criteria voor de spreiding van zorgwoningen worden in de nog op te stellen woonzorgvisie bepaald.

### **Tabel voortgang woningbouwplannen**

In de volgende raads-informatiebrief zullen wij de tabel met de gekleurde kolommen (blauwe -, groene -, oranje- en rode plannen) weer actualiseren. Op het moment van schrijven van de nu voorliggende raadsinformatiebrief zijn de wijzigingen ten opzichte van de peildatum 1 december 2022, slechts zeer beperkt. Datzelfde geldt voor de grafiek met de verwachte jaarlijkse woningrealisatie.

De tabel zoals opgenomen in de raadsinformatiebrief van 23 februari jl. treft u hieronder aan:



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

Kern	Zeer zachte plannen		Zachte plannen		Harde plannen		Gerealiseer de plannen	
	01-10-'22	01-12-'22	01-10-'22	01-12-'22	01-10-'22	01-12-'22	01-10-'22	01-12-'22
Banholt	2	1	3	3	19	19		
Bemelen	1	1						
Cadier en Keer *	75	75	60	25	33	42		
Eckelrade	17	12	4	7	1			1
Eijdsden (incl. Mariadorp)**	61	47	73	66	53	12		43
Gronsveld ***	7		79	91	42	22		7
Margraten	7		64	70	55	53		15
Mesch **	2	20		1	3	2		
Mheer			50	50				
Noorbeek****	11	8	17	19	2	1		
Oost-Maarland			48	48				
Rijckholt								
Scheulder								
Sint Geertruid	1		3	4	22	22		
<b>Subtotalen</b>	<b>184</b>	<b>164</b>	<b>401</b>	<b>384</b>	<b>230</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>66</b>
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>(815) 787 woningen</b>							

### Taskforce Wonen

In de Programmabegroting 2023-2026 zijn de volgende opgaven benoemd die mede de basis vormen voor de opgave van de ingestelde Taskforce Wonen:

- Voor 1 juli 2023 een integraal woningbouwplan aan de raad voorleggen.

Op basis van hetgeen met uw raad besproken is tijdens de bijeenkomst van 4 april jl., zal een voorstel voor vaststelling van een woningbouwprogramma 2023-2030 aan uw raad worden voorgelegd.

In de vergadering van 28 maart jl. heeft uw raad de bestuursopdracht ten behoeve van het opstellen van een zogenaamde woon-zorgvisie vastgesteld. Onze opgave op dat specifieke terrein vormt een onderdeel van onze volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren. Vaststelling van de woonzorgvisie is gepland voor eind 2023.

- Op basis van het integraal woningbouwprogramma voor 1 januari 2025 vastgestelde omgevingsplannen aan de raad voorleggen.

Dit zal op basis van het integraal woningbouwprogramma nader uitgewerkt worden. Waar de markt al invulling geeft aan onze opgave heeft dat de voorkeur, zoals ook op 4 april jl. met uw raad is besproken. Op basis van het woningbouwprogramma zal ook duidelijk worden wat nog als opgave resteert voor de gemeente en voor welke kernen derhalve omgevingsplannen ten behoeve van de bouw van de benodigde woningen aan uw raad voorgelegd moeten worden binnen de gestelde termijn.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

## BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Aan de gebiedsontwikkelingen Poort van het Heuvelland, de stationsomgeving Eijsden en de kern Cadier & Keer wordt verdere uitvoering gegeven.

Op 18 oktober 2022 heeft uw raad ingestemd met de bestuursopdracht voor de Stationsomgeving Eijsden. Conform de aangegeven planning in de bestuursopdracht is de aanbesteding opgestart en is onlangs de opdracht definitief gegund aan het bureau BRO. Zij bereiden nu de inventarisatiefase/ participatiefase voor. .

Voor de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland is een "herstart" in voorbereiding. Uw raad is hierover middels een Raadsinformatiebrief van februari 2023 nader geïnformeerd.

Zoals aangegeven in de brief van 3 februari jl. wordt de kern Cadier en Keer naar verwachting in 2024 opgepakt.

- Ruimhartig wordt omgegaan met initiatieven die woonruimten realiseren in leegstaande en/of vrijkomende boerderijen en historische panden.

Zoals aangegeven in de brief van 3 februari jl. wordt invulling gegeven aan deze opgave uit het bestuursakkoord. In de volgende raadsinformatiebrief zullen wij deze opgave niet opnieuw opnemen, tenzij hier bijzonderheden te melden zijn.

- Instrumentarium inzetten dat bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw.

In de brief van 3 februari jl. is aangegeven dat ons college op 20 december 2022 een besluit heeft genomen over de inzet van de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemers wordt afgesloten. Hierin is o.a. opgenomen de realisatieplicht, de minimale instandhoudingstermijn van de woningen voor de beoogde doelgroepen waarvoor gebouwd wordt en de sanctionerende maatregelen als hieraan niet tegemoet wordt gekomen.

Of en zo ja welke ander instrumentarium nog ingezet zou moeten worden, zal nader gezien moeten worden, mede op basis van de uitwerking van onze woningbouwopgave voor de komende jaren.

- Actief sturen op het maken en naleven van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.

In de brief van 3 februari jl. is aangegeven dat op 6 december 2022 prestatieafspraken voor de periode 2023-2026 bestuurlijk afgesloten en vastgelegd zijn tussen de woningcorporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius en de gemeente Eijsden-Margraten. Voor de genoemde periode is een meerjarenplan vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie een aantal volkshuisvestelijke kerntaken, zoals het verduurzamen van de sociale woningvoorraad en het tegemoet komen aan de woon(zorg)behoefte van de sociale doelgroep binnen Eijsden-Margraten.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

**BLOESEM VAN HET ZUIDEN**

Jaarlijks vindt periodiek bestuurlijk overleg tussen de gemeente en genoemde corporaties plaats. Tijdens ieder overleg wordt de voortgang van het meerjarenplan geëvalueerd. De huisvesting van (bijzondere) sociale doelgroepen maken vast onderdeel uit van de agenda. Als gemeente zijn wij aan zet onze opgave en beoogde locaties, voorzien van de hieraan gestelde criteria, inzichtelijk en aan de corporaties bekend te maken, zodat zij op ons verzoek een bod hier op kunnen uitbrengen.

- Nieuwe flexibele woonvormen verkennen.

Zoals aangegeven in de brief van 3 februari jl. heeft ons college op 1 november 2022 een besluit genomen ten aanzien van een vijftal voorkeurslocaties voor het realiseren van tijdelijke woonunits. Hierbij is als pilot een locatie in de kern Scheulder meegenomen. Een en ander wordt thans nader uitgewerkt.

De uitwerking van de plannen voor de vijf voorkeurslocaties blijkt meer tijd te vergen dan aanvankelijk gedacht. Datzelfde geldt voor de pilot Scheulder. Wij verwachten de besluitvorming in ons college af te ronden uiterlijk mei a.s. In de volgende raadsinformatiebrief zullen wij u dan informeren over de inhoud van onze besluitvorming en het verdere proces.

- De mogelijkheden tot zelfbewoningsplicht en het instellen van een huisvestingsverordening worden verkend.

Door middel van een RIB van 27 juli 2022 is uw raad nader geïnformeerd dat voor het instellen van een huisvestingsverordening momenteel (nog) een wettelijke grondslag ontbreekt en dat wij binnen de wettelijke kaders via een anterieure overeenkomst bij nieuwbouwplannen zullen sturen op de daadwerkelijke realisatie van woningen, de zelfbewoningsplicht en beschikbaarheidstermijn van deze woningen voor de bestemde doelgroepen.

- Nieuwbouw van starterswoningen stimuleren en faciliteren middels een startersarrangement. De starterslening continueren.

Instrumenten vanuit het grondbeleid zoals erfpacht worden in deze (bouwen voor starters) verkend. Als ook concepten die elders in het land worden gehanteerd zoals b.v. het Westland-model.

Over de continuering van de startersleningen heeft uw raad reeds besluit genomen. Hiermee is dus in invulling gegeven aan dit onderdeel. Dit onderdeel komt in de volgende raadsinformatiebrief derhalve niet meer terug, tenzij er bijzonderheden te melden zijn. In 2022 zijn 5 startersleningen verstrekt en momenteel zijn er twee aanvragen in behandeling.

Naast de startersleningen hanteert de gemeente reeds een gereduceerde grondprijs voor starterskavels, welke circa 50% lager is dan de grondprijs voor reguliere bouw kavels.

Andere instrumenten zoals erfpacht en het Westland-model zijn verkend.

Volgens de mediaberichten zou de gemeente Westland de grond kopen vanuit een fonds tot een maximum van € 100.000,-. Aldus de mediaberichten zou het lijken op erfpacht,



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

## BLOESEM VAN HET ZUIDEN

maar dit zou het niet zijn en de gemeente Westland zou hier nog nader invulling aan geven.

Navraag bij de gemeente Westland leert dat alles nog in de verkennende fase zit en dat men nog niet concreet weet hoe e.e.a. eruit moet gaan zien zowel financieel als juridisch. Zo werd aangegeven dat ze als gemeente zelf niet toegerust zijn voor een dergelijk fondsbeheer en dat het eerder via een bestaand instrument op afstand zou moeten komen. Wat dit dan zou moeten zijn was nog niet bekend. Besluitvorming dienaangaande heeft ook nog niet plaatsgevonden.

Omdat erfpacht voor de gemeente Westland geen groot succes is gebleken denkt men dat het wooninvesteringsfonds geen erfpacht-achtige vorm zal krijgen. Wat het dan wel wordt, was eveneens niet bekend. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor dit fonds zijn derhalve ook nog niet bekend.

Voor wat betreft erfpacht is gebleken dat het in erfpacht uitgeven van gronden zeer omslachtig is en de voordelen voor zowel de gemeente als de starter niet opwegen tegen de nadelen.

Zowel erfpacht als het zogenaamde 'Westland-model' hebben derhalve geen meerwaarde in relatie tot het faciliteren van woningbouw voor starters.

- Het vergunningproces versnellen en het nieuwe werken op grond van de Omgevingswet vorm en inhoud geven.

De invoering van de Omgevingswet staat nu gepland op 1 januari 2024. De implementatie van de nieuwe wet is in volle gang.

Zoals aangegeven in de brief van 3 februari jl., wordt vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wel al gewerkt conform het gedachtengoed van de nieuwe wet. Dus bij bijvoorbeeld vooroverleggen, concept-aanvragen of principeverzoeken; de 'ja, mits benadering' en niet meer 'nee, tenzij'. Verder is het zo dat als er nu een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning (op grond van Wabo) wordt ingediend (reguliere procedure), deze binnen 32 dagen wordt vergund. Terwijl de wettelijke termijn 56 dagen is. Dit mede is een gevolg van het toepassen van kwaliteitsborging binnen de processen van VVTH+. In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt dit ook doorontwikkeld. Hiermee wordt op dit onderdeel dus invulling gegeven aan de opgave uit het bestuursakkoord. In de volgende raadsinformatiebrief zullen we hier dan ook niet meer op terug komen, tenzij er bijzonderheden te melden zijn.

In algemene zin kan nog opgemerkt worden dat wij geen concrete aanwijzingen dat projecten als gevolg van de prijsstijgingen geschrapt of aangepast worden. Wel merken wij dat ontwikkelaars minder haast maken bij de ontwikkeling van plannen. De onzekere marktsituatie zal hier ongetwijfeld oorzaak van zijn. Wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor de realisatie van onze woningbouwopgave voor de komende periode is op dit moment derhalve nog niet in te schatten.

Wij vertrouwen er op uw raad voldoende geïnformeerd te hebben.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

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

