

Eijsden-Margraten: 18 september 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: BNGHNL2G

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 15 mei jl. hebben wij u geïnformeerd over de actuele stand van zaken van de woningbouwopgave en invulling hiervan.

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

In de raadsinformatiebrief van 15 mei jl. hebben wij de conclusies, aanbevelingen en aandachtspunten uit de bijeenkomst van 4 april jl. met de heer Tulleneers samengevat. Hierbij hebben we aangegeven dat op basis van deze conclusies en aanbevelingen de opgave vertaald wordt in een woningbouwprogramma dat we medio 2023 ter besluitvorming aan uw raad wilden voorleggen.

Ons college was voornemens om tijdens een ateliersessie met uw raad in september, nader in te gaan op de op 4 april jl. geformuleerde conclusies en aanbevelingen als uitgangspunten voor onze woningbouwopgave voor de periode t/m 2030 en deze vervolgens in september aan uw raad ter vaststelling aanbieden. De vastgestelde uitgangspunten vormen dan voor ons de richting om invulling te geven aan onze woningbouwopgave binnen voornoemde periode. Het lijkt ons raadzaam om deze uitgangspunten via een ateliersessie eerst met u te bespreken, alvorens hierover een concreet besluit wordt genomen.

Door de drukke agenda van uw raad blijkt deze ateliersessie pas op 26 oktober a.s. ingepland te kunnen worden.

Behandeld door : 
Bijlage(n) : Geen
Documentkenmerk(en) :

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 8
Ons kenmerk : Z/23/180372/643692





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Woonbehoefte

In de raadsinformatiebrief van 15 mei jl. is onderstaande tabel opgenomen met de samenvatting van onze woonbehoefte voor de periode tot 2030.

Tabel – woonbehoefte Eijdsen-Margraten; 2022-2030

SAMENVATTING OPGAVE WOONEENHEDEN 2023-2030			
	OPGAVE	REALISATIE	SALDO
TOTAAL	750	315	-435 (100%)
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

Tabel voortgang woningbouwplannen

In de raadsinformatiebrief van 15 mei jl. hebben wij aangegeven dat in de volgende raads-informatiebrief de tabel met de gekleurde kolommen (blauwe -, groene -, oranje- en rode plannen) weer geactualiseerd zou worden. Het bijhouden en actualiseren van deze tabel blijkt erg arbeidsintensief en gelet op andere prioriteiten (o.a. invoering Omgevingswet) kiezen we nu voor een aangepaste opzet.

De 'grote tabel' met de gekleurde kolommen zal daarom één maal per jaar in Q1 van het betreffende jaar door middel van de RIB aan uw raad worden voorgelegd. De eerstvolgend keer is dus Q1 2024.

Uit bovenstaande tabel blijkt onze opgave van 750 woningen voor de periode tot 2030. De peildatum van de tabel met de gekleurde kolommen in de raadsinformatiebrief van 15 mei jl. was 1 december 2022. Om uw raad een beeld te geven van de voortgang van de invulling van onze opgave van 750 woningen, zijn in onderstaande tabel de gerealiseerde woningen (categorie blauw) en vergunde woningen (categorie groen) opgenomen per peildatum 1 augustus 2023.

Opgave 2022-2030		750
Gerealiseerde woningen	66 (peildatum 1/12/22)	
	24 (peildatum 1/8/23)	
Totaal gerealiseerd		90
Harde plannen (vergunning verleend)	173 (peildatum 1/12/22)	
	47 (peildatum 1/8/23)	
Totaal vergund		220



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Per kern zijn de cijfers vanaf 1 december 2022 als volgt uitgesplitst (peildatum 1 augustus 2023):

per kern	aantal verleende vergunningen voor woningen/appartementen	aantal gereedgemaakte woningen/appartementen
Banholt	6	2
Bemelen	0	0
Cadier en Keer	6	7
Eckelrade	0	0
Eijsden/Mariadorp	3	8
Gronsveld	13	0
Margraten	7	6
Mesch	0	0
Mheer	0	0
Noorbeek	11	0
Oost-Maarland	0	0
Rijckholt	0	0
Scheulder	0	0
Sint Geertruid	1	1
TOTAAL	47	24

In de raadsinformatiebrief van 15 mei jl. is ook een tabel opgenomen met de verwachte woning-realisatie voor de komende jaren. In dit histogram is weergegeven hoeveel woningen (van de woningbouwplannen) naar verwachting ieder jaar gerealiseerd worden. Dit overzicht is gemaakt op basis van afspraken in realisatieovereenkomsten, concept plannings of de geschatte doorlooptijd.

Grafiek – Verwachte jaarlijkse woningrealisatie Eijsden-Margraten; 2022-2030.





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gebleken is dat in het aantal verwachte te realiseren woningen van 162 voor 2023 een dubbeltelling zit. Dit betekent dat dit aantal met 14 verlaagd moet worden tot 148 woningen.

Van de verwachte 66 woningen in 2022 en 148 woningen in 2023 (totaal 214) zijn er op peildatum 1 augustus 2023 dus feitelijk 90 gerealiseerd (gereed gemeld) en 220 vergund c.q. in aanbouw (totaal dus 310 woningen).

In de aantallen gerealiseerde woningen zijn op de peildatum 1 augustus 2023 met name enkele grote projecten nog niet meegenomen omdat de betreffende woningen nog niet officieel zijn gereed gemeld, maar wel al (grotendeels) gereed of in aanbouw zijn. Het betreft dan:

Pastoor Kikkenweg, Cadier en Keer	21
Kampweg, Gronsveld	20 zorgwoningen Envida
Sprinkstraat, Margraten	16 (Woonpunt)
Sprinkstraat, Margraten	13
Mheerderweg Noord, Banholt	19
Karreweg Fase 2. Sint Geertruid	22
TOTAAL	111

Voorts zijn er nog diverse kleinere woningbouwprojecten (of zogenaamde éénpitters) waarvoor hetzelfde geldt.

In de loop van 2023 zal een (groot) deel van deze woningen naar verwachting alsnog gereed gemeld worden. Hoeveel er dat precies zijn, zullen wij in de RIB Q1 2024 per kern inzichtelijk maken. Alsdan blijkt hoeveel woningen doorschuiven van 'groen' (vergund) naar 'blauw' (gereed gemeld).

Bloesemgaard Fase 2

Ontwikkelaar van de woningbouwontwikkeling "De Bloesemgaard" is voornemens om binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Heiligerweg", 40 woningen en bijbehorende openbare ruimte te ontwikkelen en realiseren.

Op 24 augustus jl. is het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze tegen het wijzigingsplan kenbaar maken.

Op 30 augustus jl. heeft er een informatieavond plaatsgevonden, waarbij omwonenden en overige geïnteresseerden de plannen hebben kunnen inzien en/of vragen konden stellen.

Op 13 februari jl. is reeds een informatieavond gehouden waarin de plannen zijn gepresenteerd aan "Leefbaar Bloesemgaard" en direct omwonenden.

Om vast te leggen onder welke voorwaarden en uitgangspunten de gemeente bereid is mee te werken aan de ontwikkeling en realisatie van een bouwplan, wordt in de regel met de ontwikkelaar een anterieure realisatieovereenkomst afgesloten. Voor het woningbouwplan De Bloesemgaard is een dergelijke overeenkomst ruim 10 jaar geleden afgesloten. Inmiddels is er sprake van een gewijzigde (markt)situatie en wijzigingen in (woningbouw)beleid en regelgeving. Daarom zijn er met BPD nadere afspraken gemaakt die afwijken van, dan wel een aanvulling zijn op, de exploitatieovereenkomst en/of



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Allonge 1 en/of Allonge 2. Deze afspraken zijn vastgelegd in een derde allonge (hierna Allonge 3). Ons college heeft op 25 juli jl. ingestemd met Allonge 3.

In deze allonge zijn o.a. afspraken vastgelegd over: de woningbouwprogrammering; borging van het beschikbaar houden van de woningen voor de beoogde doelgroep; een antispeculatie- en kettingbeding waarin bepaald is dat bij een overdracht van de woningen de overeenkomst door de nieuwe partij volledig gerespecteerd wordt; planning; inspanningsverplichting voor de realisatietermijn van de woningen, het afzien van de plaatsing van de voetgangersbrug over de Holstraat en de aanbestedingsprocedure voor de openbare ruimte.

Het woningbouwprogramma bestaat uit: 16 levensloopbestendige patio-koopwoningen, 12 sociale koopwoningen, 10 (half)vrijstaande woningen en 2 vrije sector bouwkwavels.

Vaststelling van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van ons college.

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 4 april jl. zijn de resultaten van ons in 2022 afgeronde woonbehoefteonderzoek in relatie tot onze planvoorraad in een raadsessie met u besproken. Tijdens deze sessie zijn een aantal conclusies getrokken en aanbevelingen ingebracht. Deze hebben wij in onze raadsinformatiebrief van 15 juni jl. samengevat aan u meegedeeld. Zoals op pagina 1 van de betreffende brief staat vermeld, willen wij een aantal van deze aanbevelingen omzetten naar uitgangspunten voor onze woningbouwopgave t/m 2030. Deze uitgangspunten, die de richting/koers moeten gaan bepalen voor onze opgave, willen wij op korte termijn in een ateliersessie met u bespreken. Omdat een programmering veelal betrekking heeft op een getalsmatig overzicht van onder andere woon- en prijssegmenten over een bepaalde periode, en deze getallen om velerlei redenen, waarop wij nauwelijks invloed hebben, sterk kunnen muteren, denken wij dat een woningbouwopgave meer recht doet aan haar benaming, dan een woningbouwprogrammering.

Op basis van de resultaten van deze ateliersessie, zal een voorstel aan u worden voorgelegd, zodat een besluit over deze uitgangspunten en eventueel andere essentiële zaken die tijdens deze sessie voortvloeien, genomen kan worden.

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

Tijdens de BRB van 3 oktober a.s. zal de concept-versie van de woonzorgvisie met uw raad besproken worden.

Vaststelling van de Woonzorgvisie 2024-2030 is gepland voor de raadsvergadering van 12 december 2023.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

Uit de resultaten van de op 26 oktober a.s. met uw raad te houden ateliersessie over onze woningbouwopgave t/m 2030 moet blijken, in hoeverre deze tot het aanbieden van concrete omgevingsplannen zal gaan leiden.

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

Poort van het Heuvelland:

U bent over dit project recentelijk geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief (26 juli 2023).

Stationsgebied Eijsden en omgeving:

U bent over dit project recentelijk geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief (26 juli 2023).

Kern Cadier en Keer

Deze gebiedsontwikkeling wordt in 2024 opgestart.

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

In de praktijk blijkt dat geldende landelijke regelgeving, zoals milieuzoneringen (stank, geluid, spuitcirkels), bodem, water, lucht, stikstof etc. de vertragende factor vormt voor versnelde woningbouw. Hiermee kampen overigens alle gemeenten in Nederland. In samenwerking met de provincie en het Ministerie van BZK worden pilots opgezet om te kijken op welke wijze via een integrale aanpak hierin versnellingen mogelijk zijn. Dit heeft onze aandacht en waar mogelijk zullen wij een project als pilot hiervoor aandragen.

Daarnaast gaan wij potentieel haalbare woningbouwlocaties inventariseren en waar noodzakelijk en haalbaar deze gronden verwerven. Hiervoor is immers geld gereserveerd in onze begroting. Door zelf de regie in handen te nemen, proberen wij invloed te krijgen op het versneld invullen van onze woningbouwopgave.

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

Ook voor de komende jaren zullen prestatieafspraken worden gemaakt met de in onze gemeente werkzame woningcorporaties. Het uitvoeren/nakomen van deze afspraken wordt jaarlijks een aantal keren geëvalueerd, tijdens de bestuurlijke overleggen met de woningcorporaties, waaraan ook de voorzitters van de betreffende huurdersbelangenverenigingen deelnemen. Hiermee zijn dus ook de huurders vertegenwoordigd.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Woningcorporatie Vanhier Wonen uit Voerendaal is een nieuwe (vierde) corporatie waarmee wij voor de periode 2024-2027 afspraken zullen maken voor de sociale volkshuisvestelijke kerntaken.

- Nieuwe flexibele woonvormen verkennen.

Als gemeente staan wij in beginsel open voor alle woonvormen waarmee op een ruimtelijk verantwoorde wijze invulling gegeven kan worden aan onze woningbouwopgave. Dit kunnen dus ook flexibele woonvormen zijn, die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

Veelal worden onder flexibele woonvormen ook tijdelijke bouwwerken begrepen. Ook hier staan wij in beginsel niet negatief tegenover.

Op 1 augustus jl. heeft het college van B&W een brief van de provincie ontvangen naar aanleiding van de halfjaarlijkse evaluatie landelijke huisvestingsopgave. In de brief wordt de gemeente Eijsden-Margraten op de tweede trede van de interventieladder geplaatst. Er wordt hierdoor een extra inspanning gevraagd van de gemeente. Momenteel wordt onderzocht welke mogelijkheden nog kunnen worden benut binnen de reeds de onderzochte opties van de locaties voor tijdelijke woningbouw. De brief van de Provincie is als bijlage ter informatie aan deze RIB toegevoegd.

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

De zelfbewoningsplicht kan wettelijk alleen worden toegepast op nieuwbouw. Eind juli 2022 bent u via een raadsinformatiebrief (thema Wonen) geïnformeerd, dat wij de zelfbewoningsplicht voor gemeentelijke en projectmatige nieuwbouwplannen privaatrechtelijk gaan regelen via een met de ontwikkelaar af te sluiten anterieure overeenkomst.

Naar verwachting treedt met ingang van 1 januari 2024 de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' in werking. Door deze wet worden o.a. de Woningwet en Huisvestingswet gewijzigd. Laatstgenoemde wet biedt de juridische grondslag om een huisvestingsverordening vast te stellen. Feit blijft echter dat ook door deze wetswijziging, mocht deze op 1 januari a.s. daadwerkelijk van kracht worden, het aantonen van woning-schaarste een verplicht onderdeel blijft om een huisvestingsverordening in te mogen de stellen. Deze schaarste, zoals die in de Huisvestingswet wordt bedoeld, hebben wij momenteel niet.

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

De verordening voor de startersleningen, vastgesteld in september 2022, zal voor de periode 2024-2026 worden voortgezet (gecontinueerd) en waar nodig en mogelijk worden geactualiseerd, met als doel koopwoningen voor starters binnen onze gemeente zo bereikbaar mogelijk te maken.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Eventuele haalbare mogelijkheden voor een starters-arrangement zullen de aandacht blijven hebben.

- Het vergunningenproces 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 vorige Raadsinformatiebrieven, 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' (dit gebeurt overigens als sinds 2020). 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. Dit terwijl de wettelijke termijn 56 dagen is. Dit is mede 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. Verder zijn er geen bijzonderheden ten opzichte van de vorige Raadsinformatiebrief.

Wij vertrouwen er op uw raad voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

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

