

Eijsden-Margraten: 2 februari 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 heer, mevrouw,

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. Hiervoor zijn aan de hiervoor genoemde paragraaf een tweetal tabellen toegevoegd om een overzicht te kunnen geven van de stand van zaken op dat moment, zijnde tabel - woonbehoefte Eijsden-Margraten; 2022-2030 op pagina 235 (hierna Tabel woonbehoefte) en de tabel – totaaloverzicht invulling woningbouwopgave Eijsden-Margraten; 2022-2030 op pagina 236 en 237 (hierna Tabel woningbouwopgave). Dit zijn dynamische tabellen die periodiek worden geüpdatet. Zoals in de programmabegroting aangegeven, wordt uw raad hiervan op de hoogte gehouden middels een raadsinformatiebrief.

Met deze raadsinformatiebrief stellen wij uw raad op de hoogte van de actuele stand van zaken van de woningbouwopgave ten opzicht van de woningbouwplannen binnen onze gemeente. Tevens willen wij u door middel van deze brief informeren 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.

Hieronder zijn de geüpdatete tabellen (peildatum 01 december 2022) opgenomen. In aanvulling hierop is ook een histogram toegevoegd waarin is weergegeven hoeveel woningen (van deze woningbouwplannen) naar verwachting ieder jaar gerealiseerd worden. Dit overzicht is gemaakt op basis van afspraken in realisatieovereenkomsten, concept plannings of een inschatting van de geschatte doorlooptijd. De categorisering (rood, oranje, groen en blauw) bepaalt de mate van zekerheid of en in welk jaar een woningbouwplan wordt gerealiseerd. Voor een deel van de woningbouwplannen in de categorie oranje kan op dit moment geen betrouwbare inschatting worden gemaakt van het realisatiejaar. Voor de plannen in de categorie rood geldt dat nog geen beoordeling en/ of besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarom is hier geen specifiek realisatiejaar aan toegekend, maar zijn deze samengevat onder de noemer "realisatie na 2025".



Behandeld door :
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. :

Uw brief van :
Uw kenmerk :

Ons kenmerk : Z/23/180372/614996





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Onderstaande tabel van de woonbehoefte is ongewijzigd ten opzichte van de vorige versie.

Tabel – woonbehoefte Eijsden-Margraten; 2022-2030 (peildatum 01 december 2022)

	Aantal
Actuele marktschaarste	220
Ontwikkeling 2022-2030	230
Zorgwoningen	140
Housing	70
Statushouders	50
TOTALE WONINGBOUWOPGAVE	710 woningen

In onderstaande Tabel woningbouwopgave is (t.o.v. vorige peildatum) verwerkt welke woningbouwplannen zijn doorgestroomd naar de volgende categorie en welke plannen in die periode zijn afgevallen. Daarnaast zijn de nieuwe initiatieven toegevoegd aan het overzicht.

De plannen zijn opgedeeld in de volgende categorieën:

Zeer zachte plannen (rood)

- Plannen waaraan nog geen principemedewerking is verleend en/of die onvoldoende onderbouwd zijn.

Zachte plannen (oranje)

- Plannen waarvan de omgevingsvergunning is aangevraagd.
- Plannen die in procedure zijn genomen of waaraan deels of volledige medewerking is verleend aan principeverzoek, vooroverleg of conceptaanvraag.

Harde plannen (groen)

- Plannen die zijn vergund.

Gerealiseerde plannen (blauw)

- Woningen die zijn gereed gemeld.



Tabel – totaaloverzicht invulling woningbouwopgave Eijsden-Margraten; 2022-2030 (peildatum 01 december 2022).

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
Eijsden (incl. Mariadorp)**	61	47	73	66	53	12		43
Gronsveld ***	7		79	91	42	22		7
Margraten	7		64	70	55	53		15
Mesch/Withuis **	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		
Subtotalen	184	164	401	384	230	173	0	66
EINDTOTAAL	(815) 787 woningen							

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Nadere toelichting (grote) verschillen t.o.v. overzicht (01-10-2022)

* Cadier en Keer, kolom 'rode plannen': In Cadier en keer is een woningbouwplan van 24 woningen afgewezen en daarom uit de overzichten gehaald. In overleg met de initiatiefnemer wordt bekeken of een alternatief plan wel mogelijkheden biedt om tot ontwikkeling te komen.

** Eijsden, Mesch, kolom 'rode plannen': Één initiatiefnemer heeft een tweetal woningbouwprojecten in voorbereiding, waarvan het ene in Eijsden is gesitueerd en het andere in Mesch (Withuis). Per abuis zijn de woningaantallen hiervan verwisseld. In dit overzicht is dit gecorrigeerd (-18 in Eijsden, +18 in Mesch).

** Mesch, kolom 'groene' plannen; Het betreffende woningbouwplan omvat in totaal 3 woningen, echter worden er per saldo maar 2 woningen toegevoegd. Dit is in het overzicht gecorrigeerd (-1 Mesch).

*** Gronsveld: Het plan Europapark is teruggezet van de categorie groene plannen naar de categorie oranje plannen. Hoewel het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is, is de omgevingsvergunning nog niet formeel vergund. Conform de aangehouden categoriseringscriteria valt dit dus nog in de oranje plannen.

**** Noorbeek: Eén woning is teruggezet van de categorie groene plannen naar de categorie oranje plannen. Hoewel het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is, is de omgevingsvergunning nog niet formeel vergund. Conform de aangehouden categoriseringscriteria valt dit dus nog in de oranje plannen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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



Bij brief d.d. 15 september 2022 hebben wij uw raad geïnformeerd over de instelling van de Taskforce Wonen.

In de Programmabegroting 2023-2026 is opgenomen dat, om de versnelling in de nieuwbouw van woningen te realiseren, binnen de organisatie een TaskForce wordt ingericht die actief regie voert op ontwikkeling van woningbouw.

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

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

Tijdens de raads-informatie-avond van 7 maart a.s. zullen wij met uw raad in gesprek gaan over onze kwantitatieve woningbouwopgave in relatie tot de woningbouwplannen (zie bovenstaande tabellen).

In de vergadering van 28 maart a.s. zal een bestuursopdracht ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd ten behoeve van het opstellen van een zogenaamde woonzorgvisie. Onze opgave op dat specifieke terrein vormt een onderdeel van onze volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren.

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

Dit zal op basis van het integraal woningbouwplan nader uitgewerkt worden. Waar de markt al invulling geeft aan onze opgave heeft dat de voorkeur. Inzichtelijk zal gemaakt worden wat nog als opgave resteert voor de gemeente zelf 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. Het proces om te komen tot deze Gebiedsvisie voor het Stationsgebied en omgeving is opgestart. Er loopt momenteel een aanbestedingsprocedure voor het bureau dat ons hierin gaat begeleiden.

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

De kern Cadier en Keer wordt naar verwachting in 2024 opgepakt.

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

Bij initiatieven die zich aandienen is maatwerk vereist. Waar mogelijk en wenselijk zullen we als gemeente sturen op de voor ons gewenste ontwikkelingen waarmee invulling wordt gegeven aan onze woningbouwopgave.

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

Op 20 december jl. heeft ons college een besluit 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 bezien 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.

Op 6 december 2022 zijn prestatieafspraken voor de periode 2023-2026 bestuurlijk afgesloten en vastgelegd 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.

Driemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg tussen de gemeente en genoemde corporaties plaats. Tijdens ieder overleg wordt de voortgang van het meerjarenplan geëvalueerd.



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijnsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Nieuwe flexibele woonvormen verkennen.

Op 1 november 2022 heeft ons college een besluit genomen ten aanzien van een vijftal voorkeurslocaties voor het realiseren van tijdelijke woonunits. Hierbij is ook een locatie in de kern Scheulder als pilot meegenomen. Een en ander wordt thans nader uitgewerkt. Wij zullen uw raad door middel van deze raadsinformatiebrief periodiek over de voortgang informeren.

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

Voor de huisvestingsverordening blijkt de grondslag te ontbreken, hetgeen ook reeds aan uw raad is medegedeeld.

Ten aanzien van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet, op basis waarvan een deel van de nieuwbouwwoningen kan worden toegewezen aan de eigen bewoners, zal bezien moeten worden hoe we dit voor onze gemeente inrichten. Op dit moment is deze wet nog niet vastgesteld. Gemeenten kunnen hiermee aan de slag zodra de Tweede en Eerste Kamer instemmen met de wet en deze officieel in werking treedt. Naar verwachting is dat 1 juli 2023, afhankelijk van de behandeling in beide Kamers.

- 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.

Een voorstel over het startersarrangement en de mogelijke instrumenten vanuit het grondbeleid (b.v. Westlandmodel) moet nog uitgewerkt worden.

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

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is opnieuw uitgesteld. Eerstvolgende datum die nu wordt genoemd is 1 juli a.s., maar wellicht waarschijnlijker is 1 januari 2024. Hierover wordt uw raad nader geïnformeerd in het kader van het traject van de Omgevingswet in Lijn 50 verband.

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wordt er wel al gewerkt conform het gedachtengoed van de nieuwe wet. Dus bij bijvoorbeeld vooroverleggen, conceptaanvragen 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. In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt dit ook doorontwikkeld.



Wij vertrouwen er op uw raad voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

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



Drs. M.A.G. Gerits



Drs. G.J.M. Cox

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN