

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6249 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



Eijsden-Margraten: 8 april 2024

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 18 september 2023 hebben wij u geïnformeerd over de actuele stand van zaken van de woningbouwopgave en de 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 over de actuele stand van zaken per eerste kwartaal 2024.

Vaststelling kaders woningbouwopgave 2024-2030 en planvoorraad

Op basis van de medio 2022 geprognostiseerde woonbehoefte in relatie tot onze huidige planvoorraad, is onze woningbouwopgave voor de periode t/m 2030 in beeld gebracht. Deze opgave hebben wij u in de raadsbijeenkomsten van 4 april 2023 en 26 oktober 2023 toegelicht. In deze laatste sessie is aangegeven dat wij de raad in februari 2024 zouden voorstellen om de kaders voor deze woningbouwopgave vast te stellen, zodat wij hierna nadere invulling aan onze woningbouwopgave kunnen geven.

Op 20 februari jl. heeft uw raad deze kaders vastgesteld, met inachtneming van een amendement van PRO en moties van de fracties CDA, EML en VVD. Op basis van deze besluitvorming wordt ingezet op woningbouw in alle kernen, met de ontwikkeling van grotere woningbouwlocaties in de kernen Eijsden en Margraten en waar mogelijk voor 'een straatje erbij' in de kleinere kernen.

Op basis van deze (geamendeerde) kaderstelling, zullen wij de opgave oppakken, wordt u periodiek over de stand van zaken geïnformeerd en ziet u voorstellen tegemoet als besluitvorming van uw raad vereist is. Te denken valt hierbij aan (een standpunt innemen

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



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 8
Ons kenmerk : Z/23/180372/676066



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

over) grondverwerving of de vaststelling van omgevingsplannen en de hierin opgenomen woningbouwprogramma's.

Woonbehoefte

In de het raadsvoorstel van 20 februari jl. is onderstaande tabel opgenomen met de samenvatting van onze woonbehoefte voor de periode tot 2030.

Tabel – woonbehoefte *Eijsden-Margraten; 2022-2030*

INTEGRALE OPGAVEBEPALING HUISVESTING TOT 2030

	28.03.2023	26.10.2023
totaal	750	1.068
Lokale woonbehoefte	326	326
statushouders	160	160
beschermd wonen	80	80
zorgwoningen ouderen	184	252
nultredenwoningen		250

Tabel voortgang woningbouwplannen

Zoals toegezegd treft u onderstaand weer de 'kleurentabel' aan met de voortgang van de woningbouwplannen, waarbij de volgende categorieën gebruikt worden:

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.

Vergunde plannen (groen)

- Plannen die zijn vergund.

Gerealiseerde plannen (blauw)

- Woningen die zijn gereed gemeld.

Voorheen was in de tabel ook een kolom *Zeer zachte plannen (rood)* opgenomen. Dit betrof plannen waaraan nog geen principemedewerking was verleend en/of die onvoldoende onderbouwd waren. Gebleken is dat de plannen in deze categorie te onzeker waren en hier veel wijzigingen in plaatsvonden (zowel plannen erbij als eraf, omvang, etc.) zodat deze een vertroebeld beeld gaven. Ten opzichte van de vorige tabel betekent dit een vermindering van het totale aantal woningen met ca. 60, waardoor het totaal van 728 ten opzichte van 787 woningen verklaard is.



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

Tabel – totaaloverzicht invulling woningbouwopgave Eijsden-Margraten; 2022-2030 (peildatum 31 december 2023).

Kern	Zachte plannen		Vergunde plannen		Gerealiseerde plannen*	
	01-12-'22	31-12-'23	01-12-'22	31-12-'23	01-12-'22	31-12-'23
Banholt	3	7	19	18		2
Bemelen		1				
Cadier en Keer	25	40	42	39		9
Eckelrade	7	17			1	3
Eijsden (incl. Mariadorp)	66	78	12	22	43	47
Gronsveld	91	92	22	19	7	47
Margraten	70	86	53	26	15	38
Mesch	1	1	2	3		1
Mheer**	50	17				
Noorbeek	19	21	1	11		
Oost-Maarland	48	48				
Rijckholt						
Scheulder						
Sint Geertruid	4	12	22	22		1
Subtotalen	304	420	173	160	66	148
EINDTOTAAL	(787) 728 woningen					

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

* Blauwe kolom betreft de gerealiseerde woningen. Dit is een cumulatief aantal. Dus gerealiseerd 2022 (66) + gerealiseerd 2023 (82) = 148 woningen. Dit aantal zal gedurende de komende jaren op blijven lopen.

** Mheer: de grote uitbreidingslocatie in Mheer (50 woningen) is zoals bekend vervallen. Hiervoor in de plaats wordt ingestoken op 2 kleinere inbreidingslocaties. Respectievelijk circa 5 en 12 woningen.

Algemeen:

- In de praktijk blijkt dat het gereed melden van de woningen achterloopt op de feitelijke ingebruikname. De verplichting tot gereed melding wordt door de vergunninghouder niet altijd strikt nageleefd en gebeurt vaak op een later tijdstip. Deze constatering is aanleiding geweest om als gemeente hier strikter op te controleren.
- In de tabel zijn de woningen in de (grote) plannen Poelveld Fase 3 voor de kern Eijsden en Bloesemgaard Fase 3/Koningswinkel voor de kern Margraten op basis van de besluitvorming in de raadsvergadering van 20 februari jl. nog niet meegenomen.
- Rekening houdend met een planuitval van 30%, zou een planvoorraad van 1300 woningen nodig zijn voor het feitelijk realiseren van de gewenste 1000 woningen.



In onderstaand histogram is weergegeven hoeveel woningen (van de woningbouwplannen) naar verwachting ieder jaar gerealiseerd worden. Dit overzicht is gemaakt op basis van gereed gemelde woningen, verleende vergunningen, afspraken in realisatieovereenkomsten, concept plannings en/of de geschatte doorlooptijd.

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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.

Het woningbouwprogramma bestaat uit: 16 levensloopbestendige patio-koopwoningen, 12 sociale koopwoningen, 10 (half)vrijstaande woningen en 2 vrije sector bouwkwavels. In de ‘kleurentabel’ op pagina 3 van deze brief treft u deze woningen aan bij de aantallen van de kern Margraten in de oranje kolom (zachte plannen).

Het college heeft het wijzigingsplan op 25 juli 2023 vastgesteld. Tijdens de hierop volgende inzageperiode is twee keer beroep aangetekend tegen het vastgestelde wijzigingsplan. De gemeente bereidt op dit moment een verweerschrift voor. Ook zullen, in overleg met de ontwikkelaar, de gevolgen voor de woningbouwontwikkeling in kaart worden gebracht en vervolgstappen worden bepaald.

Ontwikkelaar heeft inmiddels de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen aangevraagd. Deze aanvraag is in behandeling genomen en naar verwachting zullen de omgevingsvergunningen op korte termijn verleend worden. Of hierna ook gestart wordt met de bouw van de woningen is een besluit dat door de ontwikkelaar moet worden genomen. Aan het bouwen van woningen voordat het wijzigingsplan onherroepelijk is, zijn immers risico's verbonden waarbij de ontwikkelaar de risicodrager is.



Bloesemgaard Fase 3

Naar aanleiding van de besluitvorming in de gemeenteraad van 20 februari jl. heeft de huidige ontwikkelaar van Bloesemgaard (BPD) zich gemeld om in gesprek te gaan over een spoedige planontwikkeling voor Fase 3 vanwege een lopende optie-overeenkomst met de grootste grondeigenaar in het gebied. Wij zullen uw raad uiteraard op de hoogte houden van de voortgang van dit proces.

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 de besluitvorming in uw raad van 20 februari jl. zal de Taskforce de ontwikkeling van de benodigde woningbouwlocaties verder gaan uitwerken.

In de vergadering van 28 maart 2023 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 volkshuisvestingsopgave voor de komende jaren. Deze woonzorgvisie heeft uw raad op 12 december 2023 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat in het eerste kwartaal van 2024 met alle woonzorg-gerelateerde partners gestart wordt met het samenstellen van een uitvoeringsprogramma, zodat uitvoering gegeven wordt aan de uitgangspunten van de Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030. Het samen- en vaststellen van dit programma (uitvoering van beleid) is een collegebevoegdheid. Desalniettemin zal uw raad periodiek van de voortgang van dit programma in kennis worden gesteld.

Voor het maken van dit uitvoeringsprogramma is een plan van aanpak met tijdsplan gepresenteerd. Op 19 maart jl. heeft het college ingestemd met het voorgestelde plan van aanpak en de opdrachtverlening aan bureau InnDev.

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

In de loop van 2025 en volgende jaren zullen waar nodig omgevingsplannen ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Hierbij wordt rekening gehouden met de door uw raad op 20 februari jl. vastgestelde uitgangspunten.

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

Poort van het Heuvelland:

Zoals in de raadsinformatiebrief van 26 juli 2023 aangegeven, is [REDACTED] aangetrokken als extern procesbegeleider. Zij heeft afgelopen periode met veel partijen gesprekken gevoerd. Doel is om de raad in september a.s. een Uitgangspuntendocument ter vaststelling voor te leggen.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Stationsgebied Eijsden en omgeving:

U bent over dit project recentelijk geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief (11 maart 2024).

Kern Cadier en Keer

Deze gebiedsontwikkeling wordt naar verwachting in 2024 opgestart.

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

Waar nodig zullen wij gebruik maken van de door de Provincie aangeboden Versnellingstafel Woningbouw (waarin ook BZK vertegenwoordigd is). Deze versnellingstafels hebben tot doel om knelpunten t.a.v. de realisatie van (tijdelijke) woningbouw op te lossen.

Daarnaast inventariseren wij potentieel haalbare woningbouwlocaties en waar wenselijk en haalbaar zullen wij bezien of wij deze gronden kunnen verwerven. 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.

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 woningen en bijvoorbeeld tiny houses begrepen. Ook hier staan wij in beginsel niet negatief tegenover.

Op 1 augustus 2023 heeft het college van B&W een brief van de provincie ontvangen naar aanleiding van de halfjaarlijkse evaluatie landelijke huisvestingsopgave statushouders. In de brief wordt de gemeente Eijsden-Margraten op de tweede trede van de interventieladder geplaatst. In de raadsinformatiebrief van oktober jl. is uw raad reeds geïnformeerd over de extra maatregelen die het college wil nemen om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Eén van de oplossingen is de ontwikkeling van 6 locaties voor tijdelijke woningen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Momenteel worden ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd die uitsluitsel moeten bieden over de haalbaarheid van de locaties. Ook zal er een kostenraming worden gemaakt voor de werkzaamheden die dienen te worden uitgevoerd voor het opleveren van de haalbare locaties ten behoeve van de uiteindelijke realisatie van de tijdelijke woningen. Hiervoor wordt de samenwerking met de in onze gemeente acterende woningcorporaties gezocht. Wanneer bovengenoemde werkzaamheden zijn afgerond komt het college met een raadsvoorstel voor de ontwikkeling van de locaties.

Inmiddels heeft er een bestuurlijk overleg met de provincie plaatsgevonden over de invulling van onze taakstelling. De provincie verwacht een plan van aanpak van onze gemeente. De focus zal hierbij liggen op de 6 locaties die momenteel al onderzocht worden. Met de provincie wordt bezien in hoeverre met hun hulp tot een versnelde uitvoering gekomen kan worden. Uw raad zal door middel van een separate RIB nog nader geïnformeerd worden over de opgave waar we voor staan en het plan van aanpak dat bij de provincie wordt ingediend.

- 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. De inhoud van die raadsinformatiebrief uit 2022 is nog altijd actueel. Hierin wordt ook uitgelegd waarom er geen sprake is van schaarste in de zin van de Huisvestingswet.

Naar verwachting treedt met ingang van 1 januari 2025 de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' in werking. Door deze wet worden o.a. de Woningwet en de 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 2025 daadwerkelijk van kracht worden, het aantonen van woning-schaarste een verplicht onderdeel blijft om een huisvestingsverordening in te mogen 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 en waar nodig en mogelijk worden geactualiseerd, met als doel koopwoningen voor starters binnen onze gemeente zo bereikbaar mogelijk te maken.

Eventuele haalbare mogelijkheden voor een startersarrangement zullen de aandacht blijven hebben.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

De invoering van de Omgevingswet heeft per 1 januari 2024 plaats gevonden. De implementatie van de nieuwe wet is in volle gang.

In het eerste kwartaal van 2024 zijn we volop bezig met het verwerken van de 66 Omgevingsvergunning-aanvragen die in december 2023 zijn ingediend onder de oude wetgeving. Daarnaast worden de nieuwe aanvragen op grond van de Omgevingswet ook opgepakt. Hierbij wordt geconstateerd dat deze nieuwe aanvragen veelal niet compleet of foutief worden ingediend als gevolg van de onduidelijkheden in het landelijke Omgevingsloket. In die gevallen wordt in overleg met de aanvragers gezien hoe de aanvraag alsnog gecompleteerd kan worden. In de kwartaalrapportages van VTH zal hier nader op ingegaan worden.

Wij vertrouwen er op uw raad hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

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

