

Gemeente Eijsden-Margraten

College van B&W

Postbus 10

6269 ZG Margraten

Maastricht, 30 oktober 2024

Betreft: bod woningbouwlocaties Eijsden-Margraten

Geachte leden van het college,

Wij hebben kennis genomen van uw brief van 7 oktober jl. waarin u ons vraagt om een zogenaamd "bod" uit te brengen voor een aantal (tijdelijke) woningbouwlocaties in uw gemeente.

### **Onze zienswijze**

Hierbij maken wij onze interesse kenbaar voor een aantal van deze locaties.

Op die manier voorzien we in een behoefte van bewoners en woningzoekenden die, ook in uw gemeente, een beroep doen op betaalbare huurwoningen. De corporaties doen nogmaals een pleidooi om in ieder toekomstig nieuwbouwplan 30% sociale huur te realiseren. Volledigheidshalve verwijzen wij daarbij naar de Woondeal Limburg, waar ook u een handtekening onder gezet heeft.

De aanleiding van uw (uit)vraag is met name dat u als gemeente de afgelopen jaren bent geconfronteerd met een oplopende taakstelling voor de huisvesting van statushouders en het huidige woningaanbod hier niet in voorziet. Als corporaties onderschrijven wij deze noodzaak en willen medewerking verlenen aan het huisvesten van statushouders, omdat dit ook een doelgroep is die veelal een beroep doet op sociale huisvesting. Echter benadrukken wij nogmaals met klem dat wij niet uitsluitend woningen realiseren voor en toewijzen aan één doelgroep. Eenzijdig toewijzen werkt segregatie in de hand en druist in tegen onze zienswijze, omdat wij staan voor veerkrachtige en gemengde wijken, buurten en complexen. Dit is een boodschap die wij blijven uitdragen. In onderstaand bod kijken we dan ook altijd naar een mix van doelgroepen, waarbij ook woningen aan andere woningzoekenden worden toegewezen, bijvoorbeeld aan starters. Bovendien geeft dit ook een ander beeld naar de omwonenden en de buurt, waardoor het draagvlak voor een dergelijk plan vergroot wordt.

### **Ons bod**

De corporaties hebben onderlinge afstemming gehad over de door u ingebrachte locaties. Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting per locatie.

#### **Eijsden-Joseph Partounsstraat**

Servatius en Maasvallei zijn bereid en kunnen deze locatie ontwikkelen. Beide organisaties hebben al bestaande woningen in Eijsden. De woningen van Servatius liggen in de directe nabijheid van deze locatie (Beezepool, Boomkesstraat e.o.). Maasvallei heeft al woningen in Poelveld. Daardoor zijn deze

nieuw te bouwen woningen in de toekomst een goede toevoeging aan de woningportefeuille en prima in te passen in het dagelijks beheer (zowel technisch- als sociaal beheer). Gezien de behoefte die op korte termijn speelt, willen we op deze manier een deel van de woningbouwplannen in Eijsden op toekomstige locaties (ontwikkeling van de stationslocatie, de herontwikkeling van de voetbalvelden en Poelveld Fase 3) in de tijd naar voren halen. Voor de invulling kijken we naar duurzaam inzetbare woningen.

Tijdelijke woningen nemen volgens ons meerdere risico's met zich mee, waaronder de financiële haalbaarheid en de garantie om woningen elders opnieuw in te zetten.

De keuze is daarom gevallen op permanente woningen, die naar de toekomst toe ook inzetbaar zijn voor andere doelgroepen, zoals senioren met of zonder zorgvraag.

We beogen daarom een product dat levensloopbestendig (te maken) is.

Alle drie de corporaties zijn deelnemer aan de bouwstroom Limburg. Vanuit de bouwstroom worden concept (prefab) woningen ingekocht. We zien dit als oplossing om het tempo van de bouwproductie voor (een deel van) de woningbouwplannen te versnellen en tegelijkertijd een oplossing voor de alsmaar stijgende bouwkosten. Op deze manier komen we tegemoet aan het verzoek om de realisatie van de woningen op korte termijn mogelijk te maken. Uiteraard is een en ander afhankelijk van de keuze voor de leverancier en de productiecapaciteit. We zullen hierover in het eerste kwartaal van 2025 meer duidelijkheid verschaffen. Tot slot volgen hieronder de inhoudelijke voorwaarden.

- Woningtype: we beogen een mix c.q. combinatie van meerdere woningtypen (productmarkt-combinaties) uit de bouwstroom, te weten een reguliere eengezinswoning en levensloopbestendige woning. Beide typen zijn geschikt voor gezinnen. Het aantal woningen is afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt (in verband met maatvoering) en de planologische inpas-sing in het plan;
- Huurprijs: toepassing meerhurenbeleid. Afhankelijk van inkomen is aanvangshuur 2e aftoppingsgrens (€679,08 in 2024) of lagehuurgrens (€879,66 in 2024);
- Aankoop grond: prijs voor sociale woningbouw. Gemeente is verantwoordelijk voor bouw- en woonrijp opleveren van de grond;
- De vergunning voor de twee bestaande tijdelijke units wordt beëindigd en de units worden van het betreffende perceel verwijderd door de gemeente;
- Eventuele planschade die voorkomt uit de bestemmingsplanprocedure kan leiden tot heroverweging van onze keuzes;
- Nutsvoorzieningen en uitbreiding elektriciteitsnet is voor rekening/risico gemeente. Dit betekent onder andere dat hier tijdig afspraken over worden gemaakt met de netbeheerder en een planning wordt vastgelegd.

### **Nieuwbouwlocaties Margraten**

Woonpunt levert graag haar bijdrage om nieuwbouw te realiseren in de gemeente Eijsden-Margraten en dan in het bijzonder in de kern Margraten. Zoals bekend gaan wij graag met u het vervolggesprek aan over de planning en nadere invulling van de uitbreidingslocatie de Bloesemgaard. Mocht voor de uitbreidingslocatie Koningswinkel vanaf de start van deze gebiedsontwikkeling permanente

huisvesting mogelijk zijn dan is ook dit een interessante locatie voor Woonpunt. Voor wat betreft de voorwaarden voor het realiseren van nieuwbouw sluit Woonpunt aan bij de inzet van permanente duurzame woningen onder bovengenoemde voorwaarden. Waarbij eventuele afwijkingen qua product kunnen worden besproken. Zo behoren meergezinswoningen en/of middenhuurwoningen ook tot de mogelijkheden.

Zoals reeds in het bestuurlijk overleg met u gedeeld zet Woonpunt vanuit haar portefeuillestrategie niet in op tijdelijke huisvesting. Conform afspraak hebben we inmiddels Wonen Limburg benaderd met het verzoek of zij mogelijk geïnteresseerd zijn in de locatie "3<sup>e</sup> veld Margraten ca 24 woningen", een locatie die zich uitdrukkelijk lijkt te lenen voor tijdelijke huisvestingsvormen. Wonen Limburg heeft brede ervaring met de ontwikkeling en het verhuren van tijdelijke woonunits en heeft aangegeven interesse te hebben om met u de mogelijkheden nader te verkennen.

Graag zien wij uw uitnodiging tegemoet om hier op korte termijn verder met elkaar over van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

  
directeur-bestuurder  
Servatius  
directeur-bestuurder  
Maasvallei  
directeur-bestuurder  
Woonpunt