

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

Eijsden-Margraten: 5 maart 2025  
Onderwerp: beantwoording art. 36 vragen

Geachte

Op 30 januari jl. ontvingen wij van ODE 'artikel 36-vragen', over de woningbouwopgave van onze gemeente. Onderstaand worden deze vragen opgesomd, voorzien van ons antwoord hierop.

In algemene zin willen wij nog opmerken dat in de vastgestelde programmabegroting 2025-2028 in paragraaf 4.1 (woningbouw naar behoefte in elke kern), de woningbouwbehoefte voor onze gemeente is toegelicht. Zoals bekend bedraagt onze woningbouwopgave tot 2030 ruim 1000 woningen. Uit de tabel in de begroting blijkt dat tot 2030 in elke kern voorzien kan worden in de gewenste woningbouw door middel van 'een straatje erbij' met respect voor de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Ook de grootschalige woningbouwlocaties voor de kernen Eijsden en Margraten zijn in beeld gebracht. Tot en met 2030 kan uitgegaan worden van een totale capaciteit van ca. 1485 woningen.

*De cursieve tekst betreft de tekst uit uw brief.*

#### Vragen en antwoorden

*De Limburgse Woondeal is onder leiding van de provincie gesloten op 9-3-2023. Deze gaf volgens de via Google te vinden en gepubliceerde Woondeal de woningopgave aan per gemeente. Voor Eijsden-Margraten betekent dit dat er 239 woningen gerealiseerd moeten worden voor 2025; woningen voor statushouders niet meegeteld.*

*De woningopgave voor de Heuvellandgemeenten onderscheidt zich van de steden, die aan een veel grotere opgave moeten voldoen. Het Heuvelland wordt beschouwd als ademruimte voor het omringende stedelijk gebied en wordt daarom ontzien. Zie het rapport "Limburg centraal" van 17-4-2024, in opdracht van de provincie opgesteld. "Er is minder behoefte aan bouwen in het groen om het prachtige Limburgse landschap te behouden, van belang voor de vrijetijdsbesteding en het leefklimaat" aldus citaat.*

*In de Woondeal wordt niet gerept over een opgave voor 2025-2030. Wel wordt benadrukt dat de bouw van woningen regionaal moet worden afgestemd door de afzonderlijke gemeenten.*

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

Uw brief van :  
Uw kenmerk :  
Pagina : 1 van 7  
Ons kenmerk : Z/25/264354/929972





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

**BLOESEM VAN HET ZUIDEN**

### Vraag 1

*Hoeveel woningen zijn er inmiddels door corporaties en particulieren gerealiseerd sinds de start van de Woondeal, uitgesplitst in nieuwbouw, herstructurering, woondeling/woningsplitsing, zg. Kangoeroewoningen, etc. ?*

### **Antwoord**

In 2023 zijn 82 woningen gereed gemeld en 87 woningen in 2024, waarbij opgemerkt wordt dat het aantal over 2024 nog officieel door het CBS bevestigd moet worden.

In deze periode hebben de corporaties 26 (nultreden) woningen gerealiseerd. 83 woningen vloeien voort uit nieuwbouw, 42 zijn een gevolg van herstructurering en de overige woningen zijn ontstaan door woningsplitsing.

### Vraag 2

*Heeft er inmiddels een vervolg op de Woondeal plaatsgevonden, een 2e termijn 2025-2030 plaatsgevonden? M.a.w. is er een addendum met de provincie opgesteld? Waar is dit door de provincie gepubliceerd?*

### **Antwoord**

Nee, er is met de provincie geen addendum afgesloten voor de woningbouwopgave 2025-2030.

### Vraag 3

*Indien ja, met welke omliggende gemeenten heeft dit plaatsgevonden?*

### **Antwoord**

Zie ons antwoord op vraag 2.

### Vraag 4

*Indien er een addendum is: Wat is de opgave voor EM?*

### **Antwoord**

Verwijzend naar ons antwoord op vraag 2, wordt toegelicht dat in de woondeal geen woningbouwafspraken met afzonderlijke gemeenten zijn gemaakt. De totale woningbouwopgave is een provinciale opgave die vervolgens verdeeld is over de drie regio's (Noord-, Midden- en Zuid-Limburg). Gemeenten spannen zich vervolgens in om deze afspraken op regionaal niveau gerealiseerd te krijgen.

### Vraag 5

*Wanneer wordt dit addendum voorgelegd aan de gemeenteraad?*

### **Antwoord**

Zie ons antwoord op vraag 2.

### *Knelpunten:*

*Vanwege de ligging in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zal onze gemeente volgens de gepubliceerde Woondeal zeer moeilijk of vertraagd kunnen bouwen aan de rand van de dorpen vanwege onvoldoende stikstofruimte. De woningopgave zal vooral moeten worden gerealiseerd via de aanpak van leegstand, herstructurering van bestaand vastgoed en indien nodig inbreiding. Op deze plekken kan wellicht plaats worden gemaakt voor nieuwbouwprojecten, met behoud voor groen en speelplekken in de kernen.*

*Dit vraagt volgens de provincie om een zorgvuldige burgerparticipatie, want inwoners staan meestal niet te wachten op meer burens.*



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

#### Vraag 6

*We moeten o.a. inzetten op het benutten van leegstand vastgoed. Heeft er inmiddels een inventarisatie van leegstaande panden plaatsgevonden? Indien ja, mogen wij die inzien? Indien neen, waarom niet?*

#### Antwoord

Vanuit de raad zijn een aantal leegstaande of -komende panden aangegeven, met de vraag te onderzoeken of deze geschikt zijn voor woningbouw. Naar aanleiding van deze verzoeken is de ruimtelijke en financiële haalbaarheid voor potentiële woningbouw nader onderzocht en het resultaat hiervan is aan de raad teruggekoppeld.

Tenzij concreet hierom wordt verzocht of zich een unieke situatie voordoet, zullen wij niet actief op zoek gaan naar leegstand vastgoed om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken, gelet op onze (kwantitatieve) personele capaciteit. Deze capaciteit wordt volledig ingezet en is hier ook voor nodig- om uitvoering te kunnen geven aan de door de raad akkoord bevonden woningbouwopgave binnen de door hem vastgestelde woningbouwkaders.

#### Vraag 7

*Bent u op de hoogte van de geactualiseerde Leegstandsverordening van de VNG? Zo ja, welke nieuwe mogelijkheden biedt deze?*

#### Antwoord

Ja, hiervan zijn wij op de hoogte. Deze biedt o.a. nieuwe mogelijkheden om (nadere) regels te stellen over:

- de meldplicht voor eigenaren over de (aanstaande) leegstand van vastgoed (meldplicht is verkort van 6 naar 3 maanden)
- de tijdelijke verhuur van panden die bijvoorbeeld op de nominatie staan voor sloop of renovatie;
- het maken van afspraken tussen gemeente en eigenaren van leegstand of -komend vastgoed
- over sanctionerende maatregelen bij niet nakoming van de meldplicht of gemaakte afspraken.

#### Vraag 8

*Is er een overzicht van bestaand vastgoed in EM dat in aanmerking kan komen voor herstructurering? Indien ja, kunnen wij dit overzicht inzien? Indien neen, waarom niet?*

#### Antwoord

Een overzicht van leegstand vastgoed op een bepaalde datum kan via het BsGW in afstemming met onze Gemeentelijke Basis Administratie worden verkregen. Alvorens hiervoor opdracht te verstrekken, zal de uitvraag hiervoor duidelijk moeten zijn (bijv. wat onder leegstand wordt verstaan en welke panden onderzocht moeten worden). De ervaring leert dat de lijst kritisch gecheckt moet worden, om 'vervuiling' hiervan met onjuiste objecten te voorkomen.

#### Vraag 9

*De plancapaciteit van EM bedroeg 235 bij het afsluiten van de Woondeal in maart 2023. Bij de behandeling van project Slakweg Gronsveld op 15-10-2024 was deze 556. Hoe is deze toename te verklaren? Waarom wordt dit aantal niet afgetrokken van de zg. woonopgave?*

#### Antwoord

In de Woondeal Limburg 2023-2030 wordt de indicatieve plancapaciteit van E-M vermeld, zoals deze eind 2022 bekend was. Deze capaciteit is tot op heden niet geheel gerealiseerd



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

en dat zal ook niet gaan geschieden, omdat een aantal plannen van de toenmalige plancapaciteit niet meer actueel of vervallen zijn. Vandaar dat dit aantal (235) niet (1:1) in mindering van de plancapaciteit kan worden gebracht, die gold ten tijde van de vaststelling van het plan *Slakweg Gronsveld*. De plancapaciteit vormt immers geen vaste opgave, vanwege haar dynamische karakter.

#### Vraag 10

*Tot nu toe weigert u elke vorm van burgerparticipatie, hetgeen indruist tegen de opdracht van zowel de provincie als de Omgevingswet. In de Omgevingswet is de burgerparticipatie immers verankerd om te voorkomen dat inwoners hun heil moeten zoeken in het officiële juridische traject van Zienswijzen.*

*Wanneer en hoe gaat u alsnog omwonenden vroegtijdig betrekken bij mogelijke plannen alvorens deze onomkeerbaar zijn?*

#### Antwoord

Wij weigeren geen burgerparticipatie op onze woningbouwplannen toe te passen en voeren participatie uit zoals de wet voorschrijft en zoals de raad dit binnen de kaders van de Omgevingswet heeft vastgesteld.

Zoals aangegeven in ons antwoord op vraag 10, weigeren wij geen burgerparticipatie en respecteren wij de wettelijke en afgesproken kaders hieromtrent. Wij passen geen participatie toe voor de locaties waar woningbouw gaat plaatsvinden. Over de invulling en verdere ontwikkeling van de plannen op de betreffende locaties zullen wij zeer zeker participatie toepassen in een vorm die zich leent voor de fase waarin het plan op dat moment verkeert.

*Zoals bekend stelt partij ODE vraagtekens bij de woningaantallen die het college hanteert. Deze komen niet overeen met de afspraken in de provinciale Woondeal '22-'30 (voor zover bekend) en staan haaks op de prognoses van onderzoeksbureau COROP. Dit bureau voorspelt een groei van 5-10% tot 2035, waarna de krimp zal inzetten. Ook in EM, tenminste als wij een landelijke gemeente willen blijven, waar de trots op het landschap voluit wordt verkondigd door inwoners en gemeentebestuur.*

**De nummering uit de motie is bij de beantwoording aangehouden. Vandaar dat vraag 10 twee keer voorkomt, net als in de oorspronkelijke nummering van de motie.**

#### Vraag 10

*Waarom is bij uw opsomming van de woonambitie/aantallen geen rekening gehouden met het vrijkomen van woningen in het geval van doorstroming van bijv. ouderen naar een seniorenwoning?*

#### Antwoord

Hiermee wordt zeker rekening gehouden, maar het is een gegeven, dat niet iedere vrijkomende woning als gevolg van doorstroming aan een inwoner van E-M wordt verkocht of toegewezen. Er is overigens geen regelgeving voorhanden die dit 1:1 kan regelen. Dat zou immers in strijd zijn met het grondrecht (vrijheid van vestiging). Het aanbod van één woning zorgt in onze gemeente in ieder geval niet voor een 1:1 doorstroming.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

#### Vraag 11

*U maakt onderscheid tussen nultreden / gelijkvloerse woningen en seniorenwoningen, want in uw optelsom zijn het verschillende categorieën. Welk onderscheid ziet u hierin?*

#### Antwoord

Verschil wordt gemaakt tussen zorgwoningen en nultredenwoningen. Laatste categorie is veelal geschikt voor seniorenhuisvesting, maar kan ook door andere doelgroepen dan ouderen worden bewoond.

#### Vraag 12

*Waarom staan de zg. zorgwoningen, hetzij gebouwd door corporaties hetzij door andere ontwikkelaars, apart genoemd in uw tabel?*

#### Antwoord

Omdat, in het verlengde van het antwoord op vraag 13, zorgwoningen feitelijk bestemd zijn voor zorgvragers met een bepaalde medische indicatie.

*In Schaesberg (een voorbeeld) geeft de woningcorporatie bij de toewijzing voorrang aan de eigen inwoners. Immers veel bouwen biedt geen garantie voor het verkrijgen van een woning door mensen die graag in hun omgeving willen blijven wonen.*

**De nummering uit de motie is bij de beantwoording aangehouden. Vandaar dat vraag 13 ontbreekt, net als in de oorspronkelijke nummering van de motie.**

#### Vraag 14

*Gezien de voorwaarden waar de corporaties aan moeten voldoen (zie onderstaande voorwaarden), welke afspraken (Bindingseisen) overweegt u t.a.v. woningtoewijzing met de in EM betrokken woningcorporaties?*

#### Antwoord

Volgens de wet kan bij *nieuwbouw* maximaal 50% op basis van bindings- of lokale eisen worden toegewezen. Hierover maken wij met de betreffende corporatie afspraken, zoals wij dit met *Vanhier Wonen* overeen zijn gekomen over de grondgebonden patiowoningen (nultreden) in de plannen *Karreweg Fase 2* en *Mheerderweg Noord Fase 2*. Bij de toewijzing van deze woningen zijn de navolgende bindingseisen toegepast:

1. Mensen met een Wmo-indicatie uit Sint Geertruid en Banholt
2. Senioren 65+ uit Sint-Geertruid en Banholt;
3. Mensen met een Wmo-indicatie uit de rest van de gemeente Eijsden-Margraten;
4. Senioren 65+ uit de rest van de gemeente Eijsden-Margraten;
5. Senioren 65+ uit andere gemeenten met een sociaal-maatschappelijke of economische binding;
6. Senioren 65+ uit andere gemeenten.

Om voor een woning met voorkeur in aanmerking te komen, gelden de algemene criteria dat:

- de kandidaat ingeschreven moet zijn bij Thuis In Limburg;
- de kandidaat qua doelgroep/leeftijd passend moet zijn aan de woning;
- het inkomen van de kandidaat moet passend zijn aan de woning;



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- de duur van inschrijving bij Thuis in Limburg alleen bepalend is als het aantal geschikte kandidaten groter is dan het woningaanbod.

Afhankelijk van de doelgroep en de kern waar gebouwd wordt, kunnen voornoemde bindingseisen ook in andere toekomstige woningbouwplannen met corporatiewoningen toegepast worden.

*Om invloed te kunnen uitoefenen op de woningtoewijzing (van Projectontwikkelaars) zou een Huisvestingsverordening kunnen worden ingezet. U stelt dat daarvoor aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:*

- *er moet sprake zijn van substantiële schaarste, hetgeen niet het geval is*
- *Wachttijd? Deze is beperkt, ligt zelfs onder het landelijk gemiddelde*
- *Er is nauwelijks sprake van demografische druk; regionaal is zelfs een vermindering van het aantal huishoudens voorspeld*
- *Buitensporige verdringing van instromers van buiten de gemeente wordt niet waargenomen*

*Het college concludeert zelf dat EM aan geen enkele van genoemde voorwaarden voldoet: geen schaarste, beperkte wachttijd, nauwelijks sprake van demografische druk, geen verdringing van instromers van buiten.*

#### Vraag 15

*Waarom toch inzetten op de realisatie van 2020 woningen voor 2034, rekening houdend met 30% niet ingevuld, een ambitie van 1350 woningen?*

#### **Antwoord**

Verwijzend naar de inleiding op deze vraag, wordt ter voorkoming van misverstanden erop gewezen dat wij de aangegeven voorwaarden voor het invoeren van een huisvestingsverordening niet bepalen, maar de *Huisvestingswet*.

Zoals in ons antwoord op deze vraag in het kader van de begrotingsbehandeling 2025-2028 is aangegeven, worden met deze verordening noch woningen gerealiseerd noch woningen vrijgespeeld. Met deze verordening zouden wij slechts (beperkte) invloed kunnen uitoefenen op een heel klein deel van onze woningvoorraad. De zeer beperkte baten van deze verordening staan niet in verhouding tot de toenemende lasten voor onze organisatie hiervan. Als deze verordening helend zou zijn voor de (huidige) woningmarktproblematiek, dan zouden meer dan de huidige 26% van de Nederlandse gemeenten, waaronder vooral veel steden, hiervan gebruik maken.

Om aan de woonbehoefte tegemoet te komen, zullen er woningen gebouwd moeten worden voor alle doelgroepen in diverse huur-, koop- en prijssegmenten. Vandaar onze huidige woningbouwopgave, waarbij mede rekening is gehouden dat één nieuwbouwwoning niet voor een 1:1 doorstroming zorgt binnen onze woningvoorraad en met een (landelijk) gemiddelde planuitval van 30%.

*In de RIB van 20-2-2025 geeft u aan dat het instellen van een Huisvestingsverordening onmogelijk is, o.a. vanwege bovengenoemde redenen; er is namelijk geen sprake van aantoonbare schaarste.*

**De nummering uit de motie is bij de beantwoording aangehouden. Vandaar dat vraag 15 twee keer voorkomt, net als in de oorspronkelijke nummering van de motie.**



**Vraag 15**

*Welke andere mogelijkheid overweegt u om invloed uit te oefenen bij woningtoewijzing om te voorkomen dat de meest biedende - uit andere gemeenten- aan de inwoners van EM het nakijken geeft? Graag ontvangen wij hierbij een toelichting.*

**Antwoord**

Zoals aangegeven in ons antwoord op vraag 15, worden met de corporaties afzonderlijke afspraken hierover gemaakt. Met de ontwikkelaars worden over de eerste toewijzing afspraken gemaakt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst en wordt er een anti-speculatiebeding opgenomen voor koopwoningen t/m het betaalbare segment.

Mocht u naar aanleiding van deze beantwoording alsnog vragen hebben of nadere informatie wensen, dan vernemen wij dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN