

Eijsden, 30 januari 2025.

Geacht college,

Met in achtneming van de informatie in uw Raadsinformatiebrief op 20-1-2025 hebben wij Art.36 vragen opgesteld. Graag zien wij graag de onderstaande vragen over de Woningbouw in de gemeente Eijsden-Margraten beantwoord binnen de daarvoor gestelde termijn.

Bij voorbaat dank.

Namens ODE,  
M.Janssen-Rutten, fractievoorzitter

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.

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. ?
2. Heeft er inmiddels een vervolg op de Woondeal plaatsgevonden, een 2e termijn 2025-2530? M.a.w. is er een addendum met de provincie opgesteld? Waar is dit door de provincie gepubliceerd?
3. Indien ja, met welke omliggende gemeenten heeft dit plaatsgevonden?
4. Indien er een addendum is: Wat is de opgave voor EM?
5. Wanneer wordt dit addendum voorgelegd aan de gemeenteraad?

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.

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

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?

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?

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.

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?

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

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

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.

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?

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
- Wachtijd? 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 wachtijd, nauwelijks sprake van demografische druk, geen verdringing van instromers van buiten.

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

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.

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.

