

# PVA HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS

<i>Gemeente</i>	Eijsden - Margraten
<i>Datum</i>	09-04-2024

## Inhoudsopgave

1. Inleiding en aanleiding.....	2
Huisvesting vergunninghouders .....	2
Taakstelling huisvesting vergunninghouders.....	2
Aanleiding.....	2
2. Huidige situatie.....	3
Ontwikkeling taakstelling 2023/2024 .....	3
Prestatieafspraken met woningcorporaties .....	3
Oorzaken van de stagnatie in de realisatie van de taakstelling.....	4
3. Doelstelling en oplossingsrichtingen .....	5
Doelstelling.....	5
Oplossingsrichtingen .....	5
Korte termijn .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Middellange termijn .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Lange termijn.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## 1. Inleiding en aanleiding

### Huisvesting statushouders

Asielzoekers worden statushouders zodra zij een verblijfsvergunning krijgen. Ze nemen dan deel aan de Nederlandse samenleving. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten dienen statushouders te voorzien van passende woonruimte op grond van de Huisvestingswet. Op basis van de door het COA verstrekte realisatiecijfers, monitoren Gedeputeerde Staten middels Interbestuurlijk toezicht (IBT) of gemeenten hun halfjaarlijkse taakstelling op 1 januari en 1 juli hebben gehaald.

### Taakstelling huisvesting statushouders

De Rijksoverheid bepaalt halfjaarlijks het aantal statushouders dat een gemeente dient te huisvesten. De verdeling per gemeente wordt bepaald naar aanleiding van het inwonersaantal van de gemeente. Deze berekening is opgenomen in Artikel 29 van de Huisvestingswet 2014.

### Aanleiding

Op 14-03-2024 heeft in het kader van de IBT bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de Provincie Limburg. Hierbij is een aanhoudende achterstallige taakstelling van de gemeente Eijsden-Margraten geconstateerd, waardoor deze gemeente op trede 3 van de bestuurlijke interventieladder wordt gepositioneerd. Deze constatering is echter gebaseerd op onvoldoende geactualiseerde huisvestingscijfers van het COA. (zie: 2. *Huidige situatie*)

De gemeente Eijsden-Margraten heeft reeds in oktober 2023 een plan van aanpak opgesteld waarin concrete componenten staan opgenomen die kunnen leiden tot uitvoerbare en meetbare acties. Het college van B&W heeft dit besluit genomen en dit wordt momenteel uitgevoerd. Het plan van aanpak is op 8 oktober 2023 aan Gedeputeerde Staten gestuurd als antwoord op de brief van 1 augustus 2023.

De maatregelen in dit plan van aanpak zorgen voor een consistente en structurele naleving van zowel de huidige als de toekomstige wettelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders, binnen de wettelijke mogelijkheden en de specifieke ruimtelijke restricties die binnen de gemeente Eijsden-Margraten voor handen zijn.

Het plan van aanpak is ook met adviesbureau [REDACTED] door de Provincie ingehuurd om te kijken waar versnelling van de huisvestingsopgave mogelijk is, besproken. Hierbij is de problematiek van spuitcirkels en andere milieuzoneringen die de ontwikkeling van extra (tijdelijke én betaalbare) woningen belemmeren aan [REDACTED] voorgelegd. Tot op heden zijn noch door de provincie noch door bureau [REDACTED] concrete oplossingen hiervoor aangedragen.

Het voorliggende plan van aanpak is naar aanleiding van de aankondiging (aug. jl.) van Gedeputeerde Staten om de gemeente Eijsden-Margraten te laten stijgen naar trede 2 nogmaals bijgewerkt en waar mogelijk concreter gemaakt.

## 2. Huidige situatie

### Ontwikkeling taakstelling 2023/2024

Periode	Taakstelling excl. achterstand	Taakstelling incl. achterstand	Realisatie
2023-I	31		
2023-II	26		-40
2024-I	28	68	44
2024-II			

NB: om eindeloze discussies te voorkomen hebben we hier voor 2023 bij realisatie het cijfer opgenomen dat het COA aangeeft. Opgemerkt moet daarbij worden dat statushouders die in december 2023 gehuisvest zijn pas in dec 2024 administratief zijn verwerkt door het COA. Daardoor sluit 2023 negatiever af dan feitelijk het geval is, maar heeft het eerste halve jaar 2024 daarentegen een flink positief resultaat.

In de kolom "Realisatie 2024-I" staan het aantal personen vermeld dat daadwerkelijk is gehuisvest. Dit aantal kunnen wij volledig onderbouwen. Naar aanleiding van het overleg met het COA voor een juiste en actuele weergave van ons realisatiecijfer heeft het COA deze cijfers bevestigd en deze zijn in de bijlagen toegevoegd.

Op basis van de bovengenoemde cijfers heeft de gemeente de taakstelling voor de eerste helft van het jaar 2024 ruimschoots ingevuld. De achterstand van 2023 staat nog voor een deel open (24), en hierover wil de gemeente graag afspraken met de Provincie maken. Doordat Eijsden-Margraten de taakstelling voor de eerste helft van het jaar 2024 heeft gehaald, kan er geen sprake zijn van het tweemaal opeenvolgend niet behalen van de taakstelling, waardoor er geen grondslag is om een stijging op de interventieladder voor Eijsden-Margraten door te voeren.

### Prestatieafspraken met woningcorporaties

De gemeente heeft een geldende afspraak met de corporaties voor het leveren van 10 passende huurwoningen per kalenderjaar. Deze prestatieafpraak is in okt. 2023 uitgebreid met een claim op alle passende huurwoningen tot 1 juli 2024.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 2 april jl. ingestemd met de suppletierегeling, die voorziet in de financiële compensatie van woningcorporaties. De suppletierегeling dekt het verschil af tussen de aangepaste huur die de woningcorporaties aan de statushouders rekenen en de werkelijk huurprijs.

Voor de ontwikkeling van de tijdelijke locaties heeft ambtelijke afstemming plaatsgevonden en heeft op 4 april jl. bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hierbij is door één corporatie toegezegd dat zij gezamenlijk met de gemeente de financiële haalbaarheid van tijdelijke woningen op korte termijn onderzoekt. Daarnaast vindt voor 1 juni 2024 een extra overleg plaats met de betreffende corporaties over de invulling van de gemeentelijke woningbouwopgave voor de komende jaren, waarvan de realisatie van circa 160 sociale huurwoningen, om met name de (toekomstige) taakstelling voor deze doelgroep te borgen.

De in Eijsden-Margraten werkzame corporaties hebben een beperkt aantal woningen in hun bezit. Hun gezamenlijk aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente bedraagt ca. 50% en dit aandeel vormt ca. 10% van de totale gemeentelijke woningvoorraad. Doordat de corporaties gebonden zijn

aan het passend toewijzen, wordt het beperkte aandeel beschikbare woningen voor statushouders nog meer verkleind, waardoor de doorstroom in dit segment relatief laag is.

### Oorzaken van de stagnatie in de realisatie van de taakstelling

In het algemeen zijn de mogelijkheden voor de gemeente Eijsden-Margraten in de loop der jaren langzaam maar zeker afgenomen. De gemeente heeft geen herstructureringsopgave in haar woningvoorraad, beschikt nauwelijks tot niet over her te bestemmen leegstaand vastgoed en onbenutte woningbouwtitels en de ruimte binnen kernen waar (tijdelijk) woningbouw gerealiseerd kan worden met inachtneming van een goed woon- en leefklimaat is zeer schaars. Hierdoor dienen veelal de randen van de kernen en woonclusters opgezocht te worden. Hierbij worden wij geconfronteerd dat vrijwel alle locaties of een agrarische bestemming hebben of hieraan grenzen. Vanwege de benodigde ruimtelijke procedures die dan vereist zijn, worden wij al vlug geconfronteerd met spuit- en geurcirkels, die de (tijdelijke) woningbouw belemmeren of onmogelijk maken. Daarnaast vergen de vereiste ruimtelijke onderzoeken voor deze procedures, dat snelle woningbouw onmogelijk maakt.

Bij de selectie van 19 locaties is dit uitvoerig met bureau [REDACTED] besproken. Er zijn echter geen oplossingen geboden om alle 19 locaties ook versneld te kunnen ontwikkelen. Uiteindelijk is hier een voorkeurslijst uitgekomen met de 6 meest kansrijke locaties. Hiervoor heeft de gemeente reeds de nodige procedures opgestart. (zie onderstaande tabel).

Naast de lange doorlooptijd van de noodzakelijke wettelijke procedures vormen de bezwaar- en beroepsprocedures voor de woningcorporaties een drempel om te investeren voor tijdelijke woningbouw, zolang de onherroepelijkheid van het besluit nog geen feit is. De corporaties zetten hierdoor liever in op duurzame en permanente woningbouw.

De gemeente Eijsden-Margraten constateert daarnaast dat er met de overleggen die met [REDACTED] namens de Provincie zijn gehouden weinig tot geen resultaat hebben opgeleverd. Vervolgens was het verassend te constateren dat op ambtelijk niveau de Provincie niet op de hoogte bleek van het plan van aanpak, dat in oktober 2023 aan Gedeputeerde Staten is toegestuurd. Ondanks dat de gesprekken met bureau [REDACTED] en de Provincie over versnelde procedures tot op heden niets hebben opgeleverd, voert Eijsden-Margraten het voornoemde plan van aanpak sinds oktober 2023 uit.

### 3. Doelstelling en oplossingsrichtingen

#### Doelstelling

De gemeente Eijsden-Margraten spreekt de doelstelling uit verdere uitwerking van het plan van aanpak (okt. 2023) te zullen voortzetten, maar dient hierbij op te merken dat het afhankelijk is van de bereidwilligheid van derden (inclusief de Provincie). Voor de langere termijn verwijst Eijsden-Margraten naar het (geamendeerde) raadsbesluit van 20 februari jl. om tot en met 2030 circa 1000 woningen te realiseren om te voorzien in de gemeentelijke woonbehoefte, inclusief die voor stathouders.

Tijdens het ambtelijk overleg met de Provincie is afgesproken dat over het restant 2023 nadere afspraken kunnen worden gemaakt. Ook heeft de gemeente in dit overleg de provincie gevraagd te helpen in de versnelling van de uitvoering. Hierbij is door de provincie toegezegd dat hiervoor vervolg-overleggen worden ingepland, wederom met bureau [REDACTED] Wij zijn nog in afwachting op een uitnodiging voor deze overleggen.

#### Oplossingsrichtingen

Plan van aanpak d.d. 10-10-2023 (collegebesluit), geactualiseerd 09.04.2024.

Overzicht uitvoeringsmogelijkheden						
	Maatregel	aanvang	Ca. pers	Ca. aantal woningen	Verwachte termijn	opmerkingen
<b>A.KORTE TERMIJN</b>						
1	Aanvullende afspraken Woningbouwcorporaties	Sept. 2023	36	12	1 juli 2024	Claim tot 1 juli 2024
2	Suppletieregeling woningcorporaties					Aanvullend op A1
3	Realisatie plaatsing unit [REDACTED]	Jan. 2023	Max. 2	1	Q2 2024	In uitvoering
4	Pastorie [REDACTED]	Dec 2022	5	1	Zie opm.	In afwachting toegezegde actie Provincie
5	Regeling hervestigers COA	Sept. 2023	46	10	Ingeschreven op missies: December 2023 (3 gezinnen) Maart 2024 (3 gezinnen)	Afhankelijk van beschikbare woningen wordt op meer missies ingetekend.
6	Samenspraak plannen initiatiefnemers	10 okt. 2023			Blijvende actie	Geen concrete plannen binnengekomen tot op heden
7	Wonen achter wonen – aanpassing beleid	10 okt. 2023			Dec. 2023	Gericht op doorstroom

8	Verhuur particuliere markt	Okt 2023			Q3 2024	Oproep in voorbereiding
<b>B.MIDDEN LANGE TERMIJN</b>						
1	Uitvoering tijdelijke woningen op vastgelegde locaties (6)	Dec 2022		36 - 40	Q1 2025	Hulpvraag aan provincie voor versnelling procedures
2	Verkennd onderzoek op extra locaties: 1. Koningswinkel, Margraten 2. Umon-terrein, Eijsden 3. Ir. Rocourstraat, Eijsden	Maart 2024			Q4 2024	Verkenning naar mogelijkheden. Locaties 2 en 3 niet in gemeentelijk eigendom.
3	Aankoop vastgoed i.s.m. woningcorporaties	Okt 2023		5 – 10	Q4 2024	College- en raadsvoorstel in voorbereiding
4	Bouw sociale huurwoningen door ████████ in Banholt (4) en Sint Geertruid (3)	Sept 2024	12 - 18	3	Q2 2025	Vergunningen afgegeven. Prestatieafpraak: Banholt (2/4), Sint Geertruid (1/3) woningen voor statushouders.
<b>C.LANGE TERMIJN</b>						
1	Bouw permante woningen op tijdelijke locaties	Dec 2022			Afhankelijk van ontwikkeling flexwoningen, afhankelijk van voorkeur woningcorporaties	Ontwikkelvraag voor woningcorporaties
2	Uitbreiding kernen, duurzame ontwikkeling o.a.: - Bloesemgaard 3, Margraten - Poelveld 3, Eijsden - Koningswinkel, Margraten	Raadsbesluit 20-02-2024		160	2030	Genoemd aantal voor statushouders

Toelichting op overzicht:

### **KORTE TERMIJN**

- A1. Sinds oktober 2023 ligt de claim bij de woningcorporaties voor alle passende huurwoningen. Deze claim heeft een tijdelijk karakter vanwege de negatieve effecten op de wachtlijst. Naar verwachting zorgt de claim niet voor voldoende woningen om de taakstelling voor dit jaar te halen. Dit ligt vooral aan het gering aantal huurwoningen binnen onze gemeente in combinatie met de beperkte doorstroom in dit segment. Tot op heden is invulling gegeven aan 12 woningen middels deze claim.
- A2. Op 2 april jl. heeft gemeenteraad ingestemd met de suppletierегeling voor de woningcorporaties om tegemoet te komen in de huurderiving bij het beschikbaar stellen van huurwoningen.
- A3. Realisatie van een tijdelijke woonunit aan de Sebastiaanstraat wordt naar verwachting in Q2 van dit jaar opgeleverd en biedt plaats aan maximaal 2 personen.
- A4. Het kerkbestuur en het bisdom hebben van de gemeente een uitnodiging ontvangen om aan tafel te gaan voor afspraken voor de mogelijke verbouwing van de zolder. Momenteel is de woning op de eerste verdieping bewoond door een gezin (4) hervestigers. In het gesprek met deputé ██████████ (14.03.2024) is ondersteuning vanuit de Provincie toegezegd.
- A5. In december 2023 zijn 3 gezinnen hervestigers aangekomen en in maart 2024 zijn nog eens drie gezinnen hervestigers aangekomen in de gemeente op basis van de beschikbare woningen van de woningcorporaties. Er is contact met de corporaties om het te verwachte aantal woningen voor de komende periode in beeld te krijgen zodat eventueel voor een nieuwe missie hervestigers kan worden ingeschreven.
- A6. De gemeente kijkt bij nieuwe plannen of er met de initiatiefnemer in contact kan worden getreden voor verdere afspraken bij het realiseren van woningen. De doelstelling is om bij van 5 of meer woningen te sturen op een percentage woningen voor statushouders. Dit heeft tot op heden nog geen extra mogelijkheden opgeleverd.
- A7. De gemeente heeft de mogelijkheid tot wonen achter wonen toegankelijker gemaakt voor inwoners wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een situatie als pre-mantelzorg. Hierdoor komen andere woningen binnen de gemeente vrij voor verdere doorstroming en/of eventuele invulling voor statushouders.
- A8. De gemeente gaat een oproep doen aan de particuliere markt om gastheer te worden van gezinnen statushouders/hervestigers. Hiervoor wordt momenteel een campagne opgestart.



## MIDDEN LANGE TERMIJN

B1. De uitvoering voor de ontwikkeling van de 6 voorkeurslocaties is in volle gang. De doelstelling is om hier flexwoningen te realiseren in samenwerking met de actieve woningbouwcorporaties in de gemeente. De locaties betreffen:

1. Joseph Partounsstraat, Eijsden ca. (6 - 8 flexwoningen)

perceel: bestemming wonen, geen bouwvlakken beschikbaar

wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

verwachte termijn: Q1 2025

De gemeente wil versneld inzetten op de realisatie van 6 – 8 (flex)woningen aan de Joseph Partounsstraat om de resterende achterstand van 2023 (24) in te halen. Hier ligt reeds een woonbestemming.

2. Treffersteeg, Eijsden ca. (5 flexwoningen)

Perceel: bestemming recreatie, geen bouwvlakken beschikbaar

Wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

Verwachte termijn: Q1 2025

3. Kerksteeg (3<sup>e</sup> veld), Margraten ca. (12 flexwoningen)

Perceel: bestemming sport

Wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

Verwachte termijn: Q1 2025

4. Brigidastraat, Noorbeek ca. (6 flexwoningen)

Perceel: bestemming groen – stiltegebied

Standpunt Provincie: geen medewerking vanwege bestemming

Wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

Verwachte termijn: afhankelijk van bereidwilligheid verandering van standpunt Provincie

5. Dorpsstraat, Cadier en Keer ca. (4 flexwoningen)

Perceel: agrarisch, incl. 2 individuele spuitcirkels

Wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

Verwachte termijn: Q1 2025

6. Achter het Haasken, Mariadorp ca. (5 flexwoningen)

Perceel: groen – geluidszone A2

Wettelijke procedure: uitgebreide procedure (tijdelijk 15 jaar)

Verwachte termijn: Q1 2025

Momenteel zijn de benodigde ruimtelijke onderzoeken die uitsluitsel dienen te geven over de haalbaarheid van de ontwikkeling lopende. De Provincie heeft aangegeven voor de

Brigidastraat te Noorbeek geen ruimtelijke medewerking te willen verlenen vanwege het aanwezige stiltegebied.

Mocht er uit de onderzoeken blijken dat alle locaties haalbaar zijn, en de Provincie ziet binnen de ontheffingsmogelijkheden de taakstelling als maatschappelijk belang, dan kan de gemeente hier 38 - 40 flexwoningen realiseren van 4 tot 6 personen per woning.

Behalve deze voorwaarden dienen de woningcorporaties wel hun toezegging te doen om deze te realiseren.

B2. Uit diverse rondgangen zijn drie locaties in beeld gekomen die eerst nader onderzoek behoeven. Dit betreft:

1. De Koningswinkel, Margraten
2. Ir. Rocourstraat, Eijsden (niet in gemeentelijk eigendom)
3. Voormalig UMON-terrein, Eijsden (niet in gemeentelijk eigendom)

De locatie in Margraten staat ook op de lijst voor de ontwikkelingen op de lange termijn, voor de bouw van permanente woningen.

B3. De gemeente doet een investering met de aankoop van woningen in de gemeente die door woningcorporaties in beheer dienen te worden genomen. Hiervoor dienen de juridische en financiële kaders nog in beeld te worden gebracht.

## **LANGE TERMIJN**

C1. Voor de 6 voorkeurslocaties kan na realisatie van de flexwoningen gekeken worden naar mogelijke invulling met permante woningbouw. Ook kan vanwege de taakstelling gekeken worden naar de snelste variant als het gaat om uitvoering.

C2. Op 20 februari jl. heeft de gemeenteraad de beleidskaders voor de bouwen van 1000 woningen tot en met 2030 goedgekeurd. Hierbij ligt de nadruk op de bouw van sociale huurwoningen en zorgwoningen binnen de gemeente. Binnen het genoemde aantal is rekening gehouden met ca. 160 sociale huurwoningen voor de statushouders. Momenteel worden hiervoor de nodige voorbereidingen getroffen.