

**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: 7 oktober 2024

Onderwerp: periodieke update stand van zaken van de woningbouwopgave t.o.v. woningbouwplannen

Geachte raadsleden,

In de programmabegroting 2024-2027 onder paragraaf 7: Grondbeleid (pagina's 225 en 226) hebben wij u geïnformeerd over de woningbouwopgave van Eijsden-Margraten voor de komende jaren.

In de raadsinformatiebrief van 15 juli 2024 hebben wij u geïnformeerd over de actuele stand van zaken van de woningbouwopgave en 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 derde kwartaal 2024.

### **Vaststelling kaders woningbouwopgave 2024-2030 en planvoorraad**

Op 20 februari jl. heeft uw raad de kaders voor onze woningbouwopgave t/m 2030 vastgesteld, met inachtneming van een amendement van PRO en moties van de fracties CDA, EML en VVD. Op basis van deze geamendeerde besluitvorming zetten we in 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 (standpunt nemen over) grondverwerving, de vaststelling van omgevingsplannen en de hierin opgenomen woningbouwprogramma's.

Behandeld door : [REDACTED]  
Bijlage(n) : Geen  
Documentkenmerk(en) :



Uw brief van :  
Uw kenmerk :  
Pagina : 1 van 5  
Ons kenmerk : Z/23/180372/899995



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

## BLOESEM VAN HET ZUIDEN

### Woonbehoefte

In 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
<b>totaal</b>	<b>750</b>	<b>1.068</b>
Lokale woonbehoefte	326	326
statushouders	160	160
beschermd wonen	80	80
zorgwoningen ouderen	184	252
nultredenwoningen		250

In de Raadsinformatiebrief van 8 april jl. was de 'kleurentabel' met de voortgang van de woningbouwplannen per kern opgenomen. Zoals afgesproken wordt deze tabel één keer per jaar bijgewerkt. De eerstvolgende tabel ontvangt u dus in Q1 2025.

Momenteel zijn diverse woningbouwplannen in procedure dan wel in uitvoering.

### 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.

Op 20 december 2023 heeft uw raad de Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat in het eerste kwartaal van 2024 met alle woonzorg-gerelateerde partijen gestart wordt met het samenstellen van een uitvoeringsprogramma, zodat uitvoering gegeven wordt aan de uitgangspunten van de woonzorgvisie. Het samen- en vaststellen van dit programma (uitvoering van beleid) is een collegebevoegdheid.

Tijdens die raadsvergadering is toegezegd dat uw raad periodiek van de voortgang van dit programma in kennis wordt gesteld, via raadsinformatiebrieven.

Eind maart jl. heeft ons college ingestemd met het plan van aanpak van bureau InnDev voor het samenstellen van het uitvoeringsprogramma. Hierdoor is in april jl. gestart met de eerste inventariserende overleggen met alle betrokken woonzorg gerelateerde partijen binnen onze gemeente. In nauw overleg met deze partijen wordt beoogd om voor het einde van dit jaar (2024) een uitvoeringsprogramma samen te stellen.

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



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

## BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

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

### *Poort van het Heuvelland:*

De concept Uitgangspuntennotitie wordt gepresenteerd in de Raadsinformatiebijeenkomst van 9 oktober 2024. De uitgangspuntennotitie zal ter behandeling aan de raad worden aangeboden voor de vergadering van december 2024.

### *Stationsgebied Eijsden en omgeving:*

Dit proces verloopt volgens planning. De concept-gebiedsvisie is gereed. Tijdens een informatieavond op 30 september a.s. wordt deze gepresenteerd aan inwoners, bewoners en belangstellenden. Waar nodig wordt de concept-visie met de verkregen informatie verrijkt en verwerkt tot een ontwerp-gebiedsvisie. Op 26 november 2024 zal deze ontwerpvisie tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst worden gepresenteerd en vervolgens begin 2025 ter inzage gelegd. Vaststelling door de raad is voorzien in Q2 2025.

### *Kern Cadier en Keer*

Deze gebiedsontwikkeling wilden wij in 2024 oppakken. Gezien de prioriteit van het realiseren van woningbouwplannen in relatie tot de ambtelijke capaciteit, willen wij deze Gebiedsontwikkeling temporiseren en afhankelijk van de beschikbare capaciteit opstarten in 2025. In de RIB van 15 juli jl. bent u hierover geïnformeerd.

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

We hebben met BZK en Provincie inventariserend gesproken over knelpunten, die wij ervaren bij het realiseren van (tijdelijke) woningbouwlocaties. Met de verkregen expertise en oplossingsmogelijkheden, dan wel met nieuwe ontwikkelingen hieromtrent, trachten wij waar mogelijk een versnelling van onze opgave te bewerkstelligen.

- Actief sturen op het maken en naleven van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.

De corporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt hebben tijdens het bestuurlijk overleg op 16 september jl. aangegeven bereid te zijn om te investeren in permanente woningbouw in onze gemeente en hiermee invulling te geven aan ons gemeentelijk woningbouwprogramma t/m 2030. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over flexibele woonvormen voor woonurgenten. Op de volgende pagina leest u meer hierover.

- Nieuwe flexibele woonvormen verkennen.

Als gemeente staan wij in beginsel open voor alle woonvormen waarmee we op een ruimtelijk verantwoorde wijze invulling kunnen geven aan onze woningbouwopgave. Dit kunnen dus ook flexibele woonvormen zijn, die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Veelal worden onder flexibele woonvormen ook tijdelijke woningen en bijvoorbeeld tiny houses begrepen. Ook hier staan wij in beginsel niet negatief tegenover.

#### *Flexibele woonvormen voor woonurgenten*

Op 16 september jl. heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de lokaal werkzame woningcorporaties, over de realisatie van tijdelijke flexibele wooneenheden op een viertal locaties binnen onze gemeente. Met de realisatie van deze woonvormen willen wij niet alleen onze huisvestingstaakstelling voor statushouders voor de komende jaren zoveel mogelijk borgen, maar ook de huidige lokale sociale woningmarkt ontlasten door doorstromingsmogelijkheden te bieden ter overbrugging van structurele sociale woningbouw. Met de corporaties is afgesproken dat zij voor 1 november a.s. een bod voor deze locaties aan ons voorleggen. Afhankelijk van de te ontvangen biedingen zal begin 2025 een kredietvoorstel aan uw raad hierover worden voorgelegd.

- De mogelijkheden tot zelfbewoningsplicht en het instellen van een huisvestingsverordening worden verkend.

Over de (on)mogelijkheden van de zelfbewoningsplicht bent u in de afgelopen raadsinformatiebrieven geïnformeerd. Mogelijkheden als gevolg van wijzigende wetgeving hieromtrent, zoals de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting', zullen nauwlettend worden gevolgd.

- Nieuwbouw van starterswoningen stimuleren en faciliteren middels een startersarrangement. De starterslening continueren.

Zoals reeds aangegeven in de Raadsinformatiebrieven van 8 april jl. zullen we de verordening voor de startersleningen, vastgesteld in september 2022, voor de periode 2024-2026 voortzetten en waar nodig en mogelijk actualiseren. Doel hiervan is om koopwoningen voor starters binnen onze gemeente zo bereikbaar mogelijk te maken. Eventuele haalbare mogelijkheden voor een startersarrangement zullen de aandacht blijven hebben. Uw raad heeft op 24 september jl. nieuw budget beschikbaar gesteld om voortzetting van deze regeling mogelijk te maken.

- Motie PRO (20 februari 2024) over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Op 20 februari jl. heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij ons college opdraagt:

- specifiek onderzoek te doen naar arbeidsmigranten in de gemeente Eijsden-Margraten;
- daarbij mee te nemen in welke omstandigheden zij leven en welke behoeften er zijn;
- om meteen met een plan te komen of en hoe zij naar aanleiding van de onderzoeksresultaten actie willen ondernemen;
- de raad binnen een redelijke termijn over de voortgang te informeren.

Na een interne inventarisatie van onze mogelijke gegevensbronnen hierover (GBA, vergunningen- en handhavingsadministratie, klachtenregistratie Huurteam Zuid-Limburg en Openbare Orde en Veiligheid, raadpleging gegevens Decisio), hebben wij



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

geconcludeerd over onvoldoende informatie te beschikken om adequaat aan de onderhavige motie tegemoet te komen.

Hierdoor zijn wij genoodzaakt dit onderzoek extern uit te besteden. Uit navraag bleek dat Bureau Companen dergelijke onderzoeken in meerdere gemeenten naar tevredenheid heeft uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen in Q4 2024 aan uw raad worden voorgelegd.

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

Het vergunningenproces versnellen en het nieuwe werken op grond van de Omgevingswet verder vorm en inhoud geven blijft steeds de aandacht houden en is een continue proces. De verdere implementatie en doorontwikkeling van de Omgevingswet hoort hierbij.

We werken aan de afhandeling van de voorraad aanvragen Omgevingsvergunningen. In de kwartaalrapportage van VTH zullen we de actuele stand van zaken geven, deze wordt binnenkort via een separate RIB bij uw raad aangeleverd.

#### Woontafel

Wij hebben inmiddels van alle fracties de namen doorgekregen van de raadsleden die deelnemen aan de Woontafel. We willen een eerste bijeenkomst van dit overleg inplannen in de maand december van dit jaar. De betreffende raadsleden zullen hier tijdig een uitnodiging voor ontvangen.

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

