



De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

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: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 24 januari 2025

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

Geachte raadsleden,

In de programmabegroting 2025-2028 onder programma 4: Wonen en Leefomgeving, paragraaf 4.1 Woningbouw naar behoefte in elke kern, hebben wij bij het onderdeel 'uitvoering geven aan woningbouwopgave' aangegeven dat ons college de komende jaren nog nadrukkelijker wenst te sturen op de invulling van onze woningbouwopgave. Om samen met uw raad een gedeeld beeld te krijgen, hebben wij een overzicht (tabel) in de begroting opgenomen om inzicht te verschaffen in mogelijke woningbouwlocaties per kern en de omvang hiervan.

Uit de betreffende tabel 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.

Uit de tabel blijkt ook dat als we een doorkijk maken tot het jaar 2034 er - voor zover nu bekend - mogelijkheden zijn voor de realisatie van ca. 2020 woningen.

De tabel uit de begroting is ter informatie bij deze RIB gevoegd.

In de raadsinformatiebrief van 7 oktober 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 vierde kwartaal 2024. Deze versie is afwijkend van de vorige versies van de raadsinformatiebrieven omdat alleen nieuwe informatie ten opzichte van de raadsinformatiebrief van 7 oktober 2024 is opgenomen.

Behandeld door : ██████████
Bijlage(n) : 1
Documentkenmerk(en) : Z/23/180372/917774



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 5
Ons kenmerk : Z/23/180372/914124



.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheulder

.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030.

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.

In nauw overleg met deze partijen werd beoogd om voor het einde van 2024 een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen samen te stellen.

Het beoogde proces heeft enige vertraging opgelopen. Hierdoor zal het college het uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen in het eerste kwartaal van 2025 vaststellen en zal uw raad hierover door middel van een Rib geïnformeerd worden.

Vervolgens wordt gestart om dit programma met betrokken partijen zoals woningcorporaties en zorgaanbieders nader in te vullen en hieraan concreet uitvoering te geven.

Gebiedsontwikkelingen Poort van het Heuvelland en stationsomgeving Eijsden.

Poort van het Heuvelland:

De concept Uitgangspuntennotitie is gepresenteerd in de Raadsinformatiebijeenkomst van 9 oktober jl. De uitgangspuntennotitie zal ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd in de vergadering van februari 2025.

Stationsgebied Eijsden en omgeving:

Op 26 november is de ontwerpvisie tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst gepresenteerd en vervolgens wordt deze begin 2025 ter inzage gelegd. Vaststelling door de raad is voorzien in Q2 2025.

Instrumentarium inzetten dat bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw.

In de praktijk blijkt dat geldende landelijke regelgeving, zoals milieuzoneringen (stank, geluid, spuitcirkels), bodem, water, lucht, stikstof etc. de vertragende factor vormt voor versnelde woningbouw. Hiermee kampen overigens alle gemeenten in Nederland. In samenwerking met de provincie en het Ministerie van BZK worden pilots opgezet om te kijken op welke wijze via een integrale aanpak hierin versnellingen mogelijk zijn. Dit heeft onze aandacht en waar mogelijk zullen wij een project als pilot hiervoor aandragen. De lokale problematiek die speelt om invulling te geven aan onze woningbouwopgave, zullen wij continu onder de aandacht van het Rijk en de provincie brengen.

Daarnaast gaan wij op basis van een inventarisatie van potentieel haalbare woningbouwlocaties waar noodzakelijk en haalbaar deze gronden verwerven. Hiervoor is immers geld gereserveerd in onze begroting. Door zelf de regie in handen te nemen, proberen wij invloed te krijgen op het versneld invullen van onze woningbouwopgave.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

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

Zoals gebruikelijk zullen ook in 2025 de gemaakte afspraken met de woningcorporaties, periodiek worden geëvalueerd tijdens de bestuurlijke overleggen met de corporaties, waaraan ook de voorzitters van de huurdersbelangenverenigingen deelnemen.

Nieuwe flexibele woonvormen verkennen.

Tijdelijke woningen

Wij hebben een uitvraag aan de corporaties voorgelegd en zij hebben een gezamenlijk bod uitgebracht op de realisatie van tijdelijke woningen op een aantal locaties.

Uit het bod blijkt dat de corporaties willen inzetten op (duurzame) permanente huisvesting. Eventueel wordt een deel hiervan met prefab-woningen uitgevoerd, om sneller aan de woonbehoefte tegemoet te komen. Servatius en Maasvallei richten zich op de kern Eijsden en Woonpunt op de kern Margraten.

Voor wat tijdelijke woningen betreft, is Wonen Limburg vanwege haar kennis en specifieke expertise op dit onderdeel door de corporaties benaderd voor de realisatie van tijdelijke woningen in de kern Margraten. Wonen Limburg heeft toegezegd haar medewerking hieraan te verlenen, als de in Eijsden-Margraten werkzame corporaties hierover onderlinge overeenstemming bereiken.

Op 19 december 2024 heeft over het ingebrachte bod bestuurlijk overleg plaats gevonden met de betreffende corporaties. Partijen zijn hierbij overeengekomen dat Maasvallei en Servatius inzetten op permanente woningbouw in Eijsden en Woonpunt inzet op permanente woningbouw in Bloesemgaard Fase 3 en eventueel Koningswinkel in Margraten. Wonen Limburg zal benaderd worden om tijdelijke woningen te realiseren op de locatie 3e veld in Margraten. Nadat de tijdelijke invulling van deze locatie nader is uitgewerkt en er concreet zicht bestaat op de benodigde financiële middelen voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie, zal uw raad in het eerste kwartaal van 2025 een budgetvoorstel hiervoor tegemoet zien, zodat met de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van de realisatie deze woningen in de tweede helft van 2025 kan worden begonnen.

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

De zelfbewoningsplicht kan wettelijk alleen (beperkt) worden toegepast op nieuwbouw. Hierover bent u via een raadsinformatiebrief (thema Wonen) reeds geïnformeerd. Met de inwerkingtreding van de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' worden de sturingsmogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht (vooralsnog) niet verruimd.

Als de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' in werking treedt, dan dient een urgentieplicht wel verankerd te worden in een huisvestingsverordening, maar deze urgentie mag uitsluitend betrekking hebben op sociale huurwoningen van woningcorporaties. Voor overige zaken die een gemeente in een huisvestingsverordening wil regelen, blijft het aantonen van schaarste een wettelijk vereiste om deze verordening in te kunnen stellen.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Echter, het instellen van deze verordening lost het huisvestingsprobleem niet op, omdat hiermee niet meer woningen voor (lokale) inwoners vrijkomen. Meer woningen en meer doorstroming binnen de woningmarkt is alleen mogelijk door de woningvoorraad op de behoefte aan te passen en uit te breiden.

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

De verordening voor de startersleningen, vastgesteld door uw raad in september 2022, zal voor de periode 2025-2028 worden voortgezet en waar nodig en mogelijk worden geactualiseerd, met als doel koopwoningen voor starters binnen onze gemeente zo bereikbaar mogelijk te maken. De raad heeft voor continuering van de regeling gezorgd, door bij besluit van 24 september 2024 € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verlenen van nieuwe leningen. Met dit bedrag kunnen leningen die in 2025 op grond van deze regeling worden aangevraagd én voldoen aan de geldende criteria worden verstrekt.

Mocht SVn een nieuw arrangement voor startersleningen aanbieden, dan zullen wij de (haalbare) mogelijkheden voor onze gemeente hiervan nader onderzoeken.

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

Zoals in de RIB van het derde kwartaal 2024 is meegedeeld, hebben wij bureau Companen opdracht verleend dit nader te onderzoeken, zodat wij de resultaten hiervan aan uw raad kunnen voorleggen. Wij hadden verwacht deze resultaten in het vierde kwartaal van dit jaar aan u voor te kunnen leggen. Echter, vanwege het feit dat het onderzoek vertragingen heeft opgelopen, zullen wij deze resultaten pas in het eerste kwartaal van volgend jaar aan u kunnen voorleggen.

Aangenomen moties bij vaststelling programmabegroting

Over de afhandeling van de moties die zijn aangenomen bij de vaststelling van de programmabegroting 2025-2028 op 14 november jl., te weten:

- Motie EML 06 PRO Natuurinclusief bouwen
- Motie ODE 02 Ontwikkellocatie Oost Maarland
- Motie PRO 03 Normering sociale huur in nieuwbouwplannen

zullen wij u door middel van separate raadsinformatiebrieven of in de raadsinformatiebrief voortgang woningbouwplannen Q1 2025, informeren.

Voorkeursrecht gemeenten.

In februari 2025 zullen wij uw raad een voorstel doen voor het vestigen van het voorkeursrecht op een aantal beoogde woningbouwlocaties. Het doel van het voorkeursrecht is een betere uitgangspositie op de grondmarkt voor ons als gemeente en het tegengaan van speculatie. Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Strategische grondaankopen Gemeente Eijsden-Margraten 2024 en Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen Gemeente Eijsden-Margraten 2024.

In de programmabegroting 2025 – 2028 heeft uw raad de richtlijnen met betrekking tot de aankoop van gronden en/of opstallen vastgesteld. Hierbij is bepaald dat uw raad middels de jaarrekening in kennis worden gesteld van de aangekochte percelen en/of opstallen welke gedekt zijn uit de betreffende budgetten. Ons college acht het wenselijk om uw raad door middel van deze Rib ieder kwartaal te informeren over deze aankopen, in plaats van één keer per jaar bij de jaarrekening.

Tot op heden zijn nog geen aankopen gedaan die ten laste komen deze budgetten.

Woontafel.

Wij hebben inmiddels van alle fracties de namen doorgekregen van de deelnemers aan de Woontafel. De eerste bijeenkomst van de Woontafel zal plaats vinden op 20 januari a.s.

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



PROGNOSE WONINGBOUW EIJSDEN-MARGRATEN 2024-2034



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	aantal woningen TOTAAL PER KERN
Kern														
Banholt		2												37
particuliere plannen			1	7										
Mheerderweg Noord			13	4										
Van den Hoven Dalestraat of uitbreiding Mheerderweg Noord							10							
Bemelen														14
particuliere plannen				4										
Kersenwei							10							
Cadier en Keer		9												219
particuliere plannen			28	42	9	6 (2027 betreft principeplan Past. Kikkenweg)								
SMA klooster							50	50						
Plan Dorpstraat/Kikkenweg												25		
Eckelrade	1	2												30
particuliere plannen				7	5	5								
Misericorde							10							
Eijsden/Mariadorp	43	4												836
particuliere plannen			19	15	5									
Kapelkesstraat plan De Groen														
Breusterstraat 20, locatie Waterval														
Ursulinencomplex														
Herontwikkeling Umonterrein														
locatie Brouwers														
Poelveld Fase 3 Hutweg														
locatie rondom Station				visie gereed										
sportcomplex Panneslager														
herontwikkeling locatie Zwembad														
Poelveld Fase 4, locatie sportvelden Ir. Rocourstraat														
Gronsveld	7	20												109
particuliere plannen			7	3	2									
Europapark														
Mulleners Kampweg 37														
Slakweg														
Voormalig schoolgebouw Gronsvelder Kerkplein														
Margraten	15	23												560
particuliere plannen			26	26	10									
Bloesemgaard fase II														
Bloesemgaard Fase 3														
Koningswinkel														
Mesch		1												11
particuliere plannen			3	1										
Locatie camperplaats Laathof (of nabij 't Koffer)														
Mheer														25
particuliere plannen														
Ontwikkellocatie Zeguers														
verplaatsing tennisbanen														
woningbouwplan tennisbanen (appartementen)														
Noorbeek														42
particuliere plannen			10	17	5									
Schoollocatie														
Oost-Maerland														29
particuliere plannen				1										
Woningbouwlocatie Parrestraat/Past. Rosierstraat														
Rijkholt		20												38
particuliere plannen														
tankstation														
Scheulder														10
particuliere plannen														
locatie straatje erbij														
Sint Geertruid		1												60
particuliere plannen			0	7	1	4								
Karreweg			17		5									
Gemeenschapshuis/schoollocatie														
Eindtotaal	66	82	124	184	110	176	328	265	150	95	155	135	150	TOTAAL GENERAAL
cijfers uit RIB	66	82	192	218	100	70								

totalen t/m 2030
 waarvan 2022 en 2023
 waarvan particulier vanaf 2024

1485
148
276

2020