

Raadsvergadering 20 februari 2024

Schriftelijke vragen

Raadsvoorstel 6:

Vaststellen (richtinggevende) kaders om invulling te geven aan de woningbouwopgave Eijsden-Margraten tot en met 2030



Vraag 1:

Op pagina 2 bij punt 2 een na laatste zin: "Gebleken is dat deze opgave kan worden toevertrouwd aan de marktpartijen en particulieren".

Waaruit is gebleken dat deze twee partijen binnen nu en zeven jaar 326 woningen zullen realiseren?

Antwoord:

Verwezen wordt hiervoor naar de planvoorraad zoals die schematisch wordt weergegeven in het antwoord op vraag 1 van de VVD. Het merendeel van deze planvoorraad is afkomstig van particulieren en marktpartijen.

Vraag 2:

Deze woningbouw heeft ook consequenties voor het aantal kinderen/leerlingen dat in deze nieuwe woningen komt te wonen. Wordt met deze extra leerlingen rekening gehouden bij het opstellen van de businesscases voor de basisscholen in Eijsden-Margraten?

Antwoord:

Ja, hiermee wordt rekening gehouden. Vanuit Onderwijs worden jaarlijks de leerlingenprognoses geïnventariseerd voor de komende jaren, zodat tijdig inzicht wordt verkregen in de benodigde onderwijshuisvestingsopgave. Vanwege deze prognoses geven wij jaarlijks (aan een daarvoor gespecialiseerd bureau) inzicht op de in voorbereiding zijnde woningbouwplannen.

Vraag 3:

Op pagina bij punt 8 is vermeld dat de locaties van de nieuwe standplaatsen voor woonwagens geïntegreerd worden in de nieuwe woningbouwprojecten in de kernen Eijsden en Margraten. Dit betekent dus dat er nieuwe locaties gecreëerd worden. Waarom is er niet gekozen voor uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties?

Antwoord:

In het kader van de openbare orde en veiligheid, de beheersbaarheid en het creëren van een goed woon- en leefklimaat, is het advies van woonwagenbeheerder PIM-Zuid, de openbare orde handhavers en Stichting Trajekt, om woonwagenlocaties kleinschalig te houden. Uitbreiding van de huidige locaties, mocht dat al mogelijk zijn, wordt door deze experts afgeraden. Het is niet voor niets dat grotere woonwagenlocaties in het verleden bewust zijn verkleind en verspreid.

Vraag 4:

Wat zijn de kosten van deze nieuwe woonwagenlocaties en wie gaat die betalen?

Antwoord:

De kosten hiervoor dienen, net zoals bij de woningbouwopgave voor andere doelgroepen, nog nader geïnventariseerd te worden. De herinrichting van 8 standplaatsen in Cadier en Keer en 8 in Margraten in de periode 2010-2012, hebben destijds 1 miljoen euro per locatie gekost. In hoeverre dit bedrag voor straks een richtlijn is, zal nader onderzocht worden als de raad met dit voorstel instemt.

Bij een akkoord maken de twee voorgestelde locaties onderdeel uit van de totale exploitatie voor wat de realisatie van (sociale) huurwoningen betreft van de twee grootschalige projecten (in Eijsden en Margraten). Net als de huurwoningen worden de standplaatsen en woonwagens ook gerealiseerd in opdracht van een woningcorporatie (PIM-Zuid beheert hierna de standplaatsen en woonwagens).

Voor deze doelgroep hebben wij ook een aantoonbare huisvestingsopgave. Hiervoor verwijzen wij naar de resultaten van het woonbehoefteonderzoek van bureau Companen, dat wij medio 2020 naar de raad hebben toegestuurd en gemakshalve hierbij is toegevoegd. Met de invoering van de *Wet regie op de volkshuisvesting*, worden gemeenten verplicht volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Eén verplicht onderdeel van dit programma is ook de huisvesting van deze doelgroep.

Mocht de raad niet instemmen met een integratie van twee woonwagenlocaties binnen de twee omvangrijkere woningbouwprojecten en voor deze doelgroep afzonderlijke locaties aangelegd moeten worden, dan zullen de kosten hiervoor naar alle waarschijnlijkheid hoger gaan uitvallen, dan dat de aanleg hiervan onderdeel uitmaakt van een integraal woningbouwproject.

Vraag 5:

De uitbreiding met 10 woonwagenstandplaatsen betekent een uitbreiding met 33%. U geeft aan dat dit getal gebaseerd is op de uitkomst van het woonbehoefteonderzoek in onze provincie.

Wat is de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in onze gemeente?

Voor wie zijn deze nieuwe woonwagenlocaties bedoeld? Ook voor mensen van buiten onze gemeente?

Antwoord:

Uit het (bijgevoegde) onderzoek van Companen bleek de wens aan extra standplaatsen in onze gemeente 3x maal hoger dan het aantal dat wij nu voorstellen. Deze woonwens is vergeleken met de *lokale* woonbehoefte van de sociale doelgroep in onze gemeente en hierop is een 'na rato' (geprognostiseerde) -berekening' toegepast voor de komende jaren. Gelet op de aanstaande volkshuisvestelijke regelgeving en de hieruit voortvloeiende verplichte huisvestingsopgaven, is het niet uit te sluiten dat het voorgestelde aantal standplaatsen in de nabije toekomst uitgebreid moet worden. Dat zal dan moeten blijken uit toekomstige geactualiseerde woonbehoefteonderzoeken, waarvan de woonbehoefte van deze doelgroep ook onderdeel moet uitmaken.

Net zoals bij de toewijzingscriteria voor de nieuw te realiseren reguliere sociale woningbouw, zullen bij de toewijzing van standplaatsen ook de lokale woonwagenbewoners in beginsel voorrang krijgen.



Vraag 6:

Wat is de frictieleegestand van de afgelopen jaren in E-M?

Antwoord:

In onze gemeente ligt deze de afgelopen jaren rond de 0.5%.

Vraag 7:

1.000 Woningen tot 2030. Hoeveel woningen zijn reeds gerealiseerd en zijn onderdeel van deze 1.000 woningen? Onder welke categorie vallen deze gerealiseerde woningen?

Antwoord:

De geprognostiseerde woningbouwopgave t/m 2030 die gebaseerd is op het woonbehoefteonderzoek die medio 2022 is afgerond, in relatie tot voorraad woningbouwplannen. Op basis van deze gegevens hebben wij begin 2023 de woningbouwopgave 2023-2030 bepaald en deze in april 2023 aan de raad gepresenteerd. Januari 2023 als nulpunt van deze opgave nemende, zijn verleden jaar 55 reguliere woningen, 20 woonzorgwoningen (Envida) en 56 PG-zorgeenheden (Envida en Wonen Plus) gereed gemeld.

Vraag 8:

Wat is de gemiddelde koopsom in E-M op dit moment?

Antwoord:

Het Kadaster heeft momenteel de gemiddelde cijfers t/m het 3^e kwartaal 2023 bekend gemaakt. Op basis van deze cijfers zijn de navolgende gemiddelde koopsommen over 2023 voor onze gemeente van toepassing (tussen haakjes het aantal transacties t/m 3^e kwartaal 23):

- Tussenwoning	€ 356.000,--	(54)
- Hoekwoning	- 394.000,--	(24)
- 2-1 Kapwoning	- 391.000,--	(47)
- Vrijstaande woning	- 621.000,--	(37)
- Koopappartement	- 224.000,--	(5)

Gemiddelde koopsom van een grondgebonden woning t/m 3^e kwartaal 2023:

- Eijsden-Margraten	€ 441.000,--
- Zuid-Limburg	- 314.000,--
- Limburg	- 333.000,--
- Nederland	- 418.000,--

Vermelde bedragen hebben zowel betrekking op nieuwbouw als op bestaande woningen.

Vraag 9:

Wat wordt op dit moment onder betaalbaar verstaan?

Antwoord:

Per 1 januari 2024 is de (landelijke) betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen (voor het eerst) gekoppeld aan de oude (2023) NHG-grens en is hierdoor verhoogd naar € 390.000,--

Echter op grond van de in maart 2023 afgesloten Limburgse Woondeal t/m 2030, conformeren Gedeputeerde Staten zich (vooralsnog) aan de betaalbaarheidsgrens van € 355.000,-- voor Limburg.

Vraag 10:

Hoe staan de sportverenigingen tegen mogelijke verplaatsing van het complex in Eijsden?

Antwoord:

In het kader van de Gebiedsvisie Stationsomgeving Eijsden, waarover uw raad op 19 maart a.s. nader wordt bijgepraat tijdens een raadsinformatiebijeenkomst, is ook o.a. met gebruikers van het sportcomplex gesproken over een eventuele verplaatsing van het complex. De gebruikers hadden nog de nodige vragen om hierover een definitieve mening te vormen. Deze vragen kunnen pas beantwoord worden als de haalbaarheid voor de herontwikkeling van het sportcomplex en de daaruit voortvloeiende alternatieven (integraal) nader worden onderzocht. Via het voorliggende voorstel wordt de raad gevraagd om dit nader te mogen onderzoeken.



Vraag 11:

Algemeen :

Het is onduidelijk op welke cijfers de gemeente zich precies baseert; uit de statistiek blijkt dat er in de afgelopen jaren een minimale inwonersgroei is geweest in de gemeente, die dan ook nog volledig op conto van een positief migratiesaldo komt : met name door de opvang van vluchtelingen en statushouders. Voor het overige overlijden er meer mensen in onze gemeente dan dat er geboren worden, dus van een "natuurlijke groei" is geen sprake. Overigens lijkt deze minimale groei zich met name in de grotere kernen af te spelen, in de kleine kernen en gehuchten lijkt per saldo nu al sprake van een bevolkingsafname. Gezien de forse en groeiende vergrijzing van onze bevolking zal dit proces in de toekomst alleen maar sneller verlopen. De vraag blijft dus: voor welke toekomst bouwen we nu 1000 extra woningen?

Antwoord:

De ontwikkeling van het inwoneraantal is niet 1:1 te koppelen aan de (noodzakelijke) behoefte aan woningen. Een vergrijzende samenleving i.r.t. een gewijzigde zorgwetgeving (langer thuis wonen) leidt er nu eenmaal toe dat wij een (extra) opgave krijgen voor de realisatie van nultreden- en zorggeschikte woningen. Zoals in de raadspresentaties van 4 april en 26 oktober jl. aan de raad is meegedeeld, zetten wij voor voor deze doelgroepen in op sociale en middeldure huurwoningen. Tijdens beide presentaties is ook aan de orde gekomen dat wij met name een grote huisvestingsopgave hebben voor de (groeiende) sociale doelgroep. Dit wordt naast een toename van

deze doelgroep ook veroorzaakt door de geringe sociale woningvoorraad binnen onze gemeente. Het is niet voor niets dat wij al jaren de huisvestingstaakstelling voor statushouders nauwelijks halen.

Uit de praktijk blijkt dat jongeren moeilijk aan een betaalbare woning komen, doordat enerzijds het aanbod gering is en anderzijds de koopprijzen hoog zijn. Zeker met een hogere hypotheekrente neemt de leencapaciteit af en die afname loopt (helaas) niet paralelel met de prijzen binnen de woningmarkt.

Daarnaast is Eijsden-Margraten als woonplek zeer intrek bij diverse doelgroepen. Dat blijkt ondermeer uit de gemiddelde koopsommen (zie antwoord op vraag 3 van het CDA), waar wij significant afwijken van de gemiddelde koopsommen in Zuid- en heel Limburg en zelfs nog boven de gemiddelde landelijke koopsom liggen.

In een tijd (2013-2020) dat nauwelijks gebouwd mocht worden vanwege het geldende woningbouwbeleid (met krimp als uitgangspunt), kon Eijsden-Margraten als één van de weinige gemeenten groeien vanwege enkele in ontwikkeling zijnde (planologisch verankerde) woningbouwplannen. Ondanks dat ons afgeraden werd hieraan uitvoering te geven, omdat Eijsden-Margraten, verwijzend naar de CBS-gegevens, met zekerheid zou gaan bouwen voor leegstand. De realisatie van die plannen heeft de gemeente toch uitgevoerd, zonder dat deze plannen en onze woningmarkt zijn niet gestagneerd. Het resultaat hiervan is dat onze gemeente qua bevolking is gegroeid en verjongd en de frinctieleegstand zelfs is gedaald. Binnen Eijsden-Margraten wordt niet ongecontroleerd gebouwd. Hoewel de voorspelde CBS-cijfers al jaren naar boven zijn bijgesteld, zullen wij bevolkingsgegevens als graadmeter voor woningbouwplannen i.r.t. de woonbehoefte blijven monitoren.

Uit het verleden is gebleken dat het niet of onvoldoende realiseren van woningbouw leidt tot schaarste en stijgende woningprijzen. Hiermee houden wij een woningmarktsituatie zoals die nu heerst in stand en onder druk. Jongeren worden nog meer gedwongen hun woonheil elders te zoeken, terwijl gebleken is dat veel jongeren graag (blijven) wonen in de kern of buurt waar zij vandaan komen. Hieraan tegemoetkomen draagt bij aan (het borgen en/of versterken van) de leefbaarheid van kernen. Ook dat is één van de gemeentelijke speerpunten.

De Minister van BZK gaat er vanuit dat één nieuwe woning binnen een bepaald gebied leidt tot 3-4 verhuisbewegingen (doorstroming) binnen dat gebied. In onze gemeente is gebleken dat deze verhuisbeweging 1:1 tot hooguit 1:2 is. Woningen in onze gemeente zijn namelijk ook zeer gewild door mensen van buitenaf.

Zoals uit het voorliggende raadsvoorstel blijkt, ligt de grootste woningbouwopgave de komende jaren niet in de kleine kernen of buurtschappen, maar in de grotere kernen, zeker gelet op de doelgroepen waarvoor wij moeten bouwen i.r.t. de aanwezige voorzieningen. Zoals in het voorstel wordt aangegeven wordt hiermee niet beoogd om woningbouw in de kleinere kernen uit te sluiten.

Vraag 12:

Overigens is er wel sprake van een verschuiving binnen de gezinssamenstellingen : de trend is dat een- en tweepersoonshuishoudens blijven groeien, terwijl meerpersoonshuishoudens afnemen. Dit betekent dat er een stijgende behoefte is aan woningen die geschikt en betaalbaar zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. Kunnen deze gegevens worden opgenomen in deze kaders. Zodat er inderdaad het soort/type woningen gebouwd wordt waar vraag naar is?

Antwoord:

Het feit dat er meer gebouwd moet worden voor kleinere huishoudens vanwege onder meer de vergrijzing, onderchrijven wij volledig. Dat wordt met deze kaders allesbehalve uitgesloten. Het concreet benoemen van het aantal type woningen is in het voorstel zoveel mogelijk achterwege

gelaten, omdat hiermee invulling aan de kaders wordt gegeven. Dit komt feitelijk aan de orde als de vastgestelde kaders worden uitgewerkt in concrete omgevingsplannen. In deze plannen worden aantallen en type woningen opgenomen (woningbouwprogramma) en deze worden dan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Hiermee de raad komt te allen tijde aan zet als de kaders worden omgezet in concrete omgevingsplannen.

Vraag 13:

De kaders gaan uit van wat er “haalbaar” is op het gebied van woningbouw in de komende jaren. Waar we vanuit zouden moeten gaan in onze kaderstelling is waar behoefte aan is tot 2030 in onze gemeente. Hoe kunnen we vastleggen dat op het gebied van woningbouw het uitgangspunt de woonbehoefte is en niet de haalbaarheid ervan?

Antwoord:

De woningbouwopgave is bepaald op een deskundig woonbehoefteonderzoek (waaronder ook de behoefte aan woonzorgwoningen) en met deze opgave wordt beoogd tegemoet te komen aan deze woonbehoefte. Hoewel het een inspanning zal vergen om de huidige opgave daadwerkelijk ingevuld te krijgen, zal de verwachte woonbehoefte tussentijds gemonitord worden op de actuele behoefte en ontwikkelingen en de invulling van de opgave bijgesteld worden als dat nodig of verantwoord is. De opgave is geen wiskunde, evenmin in beton gegoten en bovenal geen streefgetal dat kost wat kost gehaald moet worden. Uitgangspunt is en blijft invulling te geven aan een geprognosticeerde woonbehoefte.

Vraag 14:

De Opgave Bepaling gaat uit van 5 categorieën. Is de volgorde waarin deze categorieën worden gepresenteerd ook de volgorde van prioriteit? Zo niet, is er een prioritering van de categorieën, en zo ja, hoe ziet die dan uit? Als er geen prioritering is, waarom niet, en zou die er dan niet moeten komen?

Antwoord:

De gepresenteerde opgave geeft geen volgorde van prioritering aan. Zoals aangegeven is de opgave bepaald op grond van een woonbehoefteonderzoek en dient deze opgave om invulling te geven aan deze behoefte. Met een prioritering worden doelgroepen geclassificeerd (belangrijk/minder belangrijk), terwijl uit het onderzoek en uit de praktijk blijkt dat deze behoefte voor alle alle doelgroepen hoog is. Vandaar dat geadviseerd wordt hierin geen onderscheid te maken.

Zoals uit het voorstel blijkt hebben wij een vrij grote opgave in de sociale huisvesting. Om deze financieel gerealiseerd te krijgen zal deze woningbouw veelal gecombineerd moeten worden met middeldure huur en eventueel betaalbare koop. Als prioritering in de realisatie van de opgave geëist wordt, dan dient er serieus rekening mee gehouden te worden dat hierdoor deze opgave (deels) onmogelijk gemaakt kan worden.

Vraag 15:

De gemeente stelt dat “de markt” geacht kan worden te voorzien in de 326 woningen die tot 2030 voor de lokale vraag gebouwd moeten worden. Hoe bepaalt de gemeente of een specifiek project onder deze noemer valt?

Antwoord:

Het gaat hier om woningbouwinitiatieven waarbij de gemeente niet initieert maar wel faciliteert bij initiatieven.

Vraag 16:

Klopt het dat de overige woningen dus niet zijn voorzien voor de lokale vraag? Is de gemeente voornemens om bestemmingsplannen te wijzigen voor de niet lokale vraag.

Antwoord:

Uit de vraagstelling kan niet worden bepaald wat bedoeld wordt met “overige woningen” en evenmin waar de vraag uit voortvloeit waarom bepaalde woningen (bij voorbaat) niet bestemd zijn voor de lokale vraag.

De woningbouwopgave is bepaald op de resultaten van het medio 2022 afgeronde *lokale* woonbehoefteonderzoek binnen Eijsden-Margraten. De resultaten van dit onderzoek, die de raad al enkele malen is meegedeeld en toegelicht, afgezet tegen de in ontwikkeling zijnde en vergunde woningbouwplan, heeft de lokale woningbouwopgave bepaald. Het uitgangspunt is om aan deze behoefte invulling te geven. Via het voorliggende raadsvoorstel wordt nu voorgesteld de kaders voor de invulling van deze opgave vast te stellen.

We hebben op basis van de *Woondeal Limburg 2023-2030* de realisatie van 250 (nultreden)woningen toegewezen gekregen. Aangezien wij ook onze woonzorgbehoefte onderzocht hebben en de opgave hierop hebben bepaald, kunnen wij via monitoring bepalen op welke wijze wij aan deze extra opgave (nultredenwoningen) invulling gaan geven, bijvoorbeeld door (deels) te verrekenen of door (deels) als extra ruimte in te zetten. Jaren is een woningbouwbeleid gevoerd dat ons beperkte in nieuwe woningbouwinitiatieven. Mede gelet op de huidige spanning op de woningmarkt, wordt dan ook niet voorgesteld om deze extra mogelijkheid bij voorbaat te laten varen.

Met uitzondering van de huisvestingstaaktelling voor statushouders, is het wettelijk onmogelijk om *criteria* op te nemen dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend worden toegewezen aan de eigen inwoners, of aan mensen die een sociale, economische of maatschappelijk binding hebben met onze gemeente. De wet staat toe dat deze toewijzing voor 50% bepaald mag worden. Dit laat onverlet dat wij zoveel mogelijk hierop zullen sturen, zodat invulling wordt gegeven aan lokale woonbehoefte. Dit kan door de nieuwbouwwoningen eerst lokaal aan te bieden.

Met andere woorden, als wij *uitsluitend* voor onze woonbehoefte (inclusief de wettelijke taakstelling) bouwen, dan zal het niet eenvoudig zijn dat 750 woningen hiervoor toereikend zijn, gelet op maximale wettelijke lokale toewijzingscriteria (50%) die wij mogen hanteren.

Vraag 17:

Het aantal woningen dat geleverd moeten worden voor statushouders wordt bepaald door hogere overheden. Is hiervan aan te geven welke soorten woningen gevraagd zijn? Dit gezien het feit dat ze zeer waarschijnlijk in de categorie sociale woninghuur zullen vallen. Tijdelijk of permanent, grootte, aantal gezinsleden?

Antwoord

Op basis van het door het Rijk bepaalde taakstelling (aantal personen, wijst het COA dese mensen toe aan gemeenten toe. Dit zijn alleenstaanden (al dan niet met nareizigers), koppels of een gezin met kinderen zijn. Deze samenstelling is uiteraard bepalend voor de benodigde woningen. Hiewrop hebben wij nauwelijks invloed.

Statushouders zijn qua inkomen vrijwel allemaal aangewezen op financiële bijstand. Woningcorporatie moeten hier in het kader van het rijksbeleid ‘passend wonen’ rekening mee houden met het toewijzen van en woning. Afhankelijk van de gezinsgrootte betreft het woningen tot maximaal de 2^e aftoppingsgrens. Deze voorraad is in onze gemeente beperkt en raakt langzaam maar zeker uitgeput. Dit vormt het knelpunt om onze taakstelling te realiseren.

Vraag 18:

De categorieën beschermd wonen en zorgwoningen zijn blijkbaar niet voor de lokale vraag. Voor welke behoefte zijn deze woningen dan wel bedoeld, waar komen deze nieuwe bewoners vandaan? Wie bepaalt de “opgave” voor deze categorie?

Antwoord:

De huisvestingsbehoefte voor de *lokale* zorgvragers is in 2022 nader onderzocht door een deskundige bureau. De resultaten hiervan zijn op 4 april jl. aan de raad gepresenteerd. In het kader van de Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030, die uw raad op 12 december jl. heeft vastgesteld, is deze behoefte en hieruit voortvloeiende opgave nogmaals geanalyseerd en aan de hieraan voorafgaande dialoogvergadering op 6 december jl. toegelicht. De woonzorgopgave, die wij via de (integrale) woningbouwopgave willen gaan invullen is dus gebaseerd op de *lokale* behoefte.

Vraag 19:

Wat zijn hier precies nul-treden woningen en hoe is de opgave voor deze categorie bepaald? (een bungalow van 500 m2 heeft ook nul treden....) Voor welke behoefte zijn deze woningen bedoeld? Wie bepaalt de “opgave” voor deze categorie?

Antwoord:

Nultreden woningen zijn woningen waarbij alle verblijfsruimten vanaf de openbare weg zonder treden bereikbaar zijn. Een hoger gelegen bungalow die niet zonder treden toegankelijk is, wordt niet als nultredenwoning aangemerkt.

Zoals op 26 oktober jl. is toegelicht, vloeit ook de behoefte aan nultreden voort uit het gemeentelijke én het provinciale woonbehoefteonderzoek. Laatstgenoemd onderzoek heeft geleid tot een extra opgave van (circa) 250 nultredenwoningen. Wij willen nultreden inzetten voor de woonbehoefte van ouderen, voor mensen die vanwege een lichamelijke beperking moeilijk of geen treden kunnen nemen en zorgvragers. Hierbij gaan wij uit van woonoppervlakten van 50 tot ca 100m2 (verschil in prijsklasse), voorzien van een balkon, terras of patio'tuintje. Om deze woningen ook nog zorggeschikt te maken, zullen deze aan een aantal criteria moeten voldoen. Via het uitvoeringsprogramma van de vastgestelde woonzorgvisie, wordt op deze criteria gestuurd.

Vraag 20:

Waar sprake is van “bouwen voor de lokale vraag” en beleid dat ervoor kan zorgen dat gebouwde woningen inderdaad ten goede komen aan de lokale markt, beschrijft de gemeente in RIB A02 “lokaal aanbieden van woningen” dd 13 dec 2023 “ hoe ze ervoor wil zorgen dat nieuwe woningen ook bij lokale mensen terecht komen. Kunnen deze maatregelen worden opgenomen in deze kaders?. Daarbij ook aandacht voor de manier waarop informatie over nieuwe woningen aan bewoners wordt aangeboden : “Nieuwe woningen worden eerst via de Etalage aangeboden.” Kan dat niet veel beter? Welke andere informatiekanalen denkt de gemeente tevens in te schakelen? Lokale makelaars? Website van de gemeente? Nieuwsbrieven van de gemeente? Sociale media? Informatie avonden? Volgens communicatie onderzoek van Moventum (RIBA08) zeggen inwoners :”De gemeente zou vooral op Facebook actief moeten zijn (42%).”

Antwoord:

Bij de beantwoording van vraag 6 van PRO is al aangegeven dat wij zoveel mogelijk zullen sturen op de mogelijkheid om met onze woningbouwplannen invulling te geven aan lokale woonbehoefte, maar dat wij niet alle nieuwbouwwoningen kunnen toewijzen aan de eigen inwoners, of aan mensen die een sociale, economische of maatschappelijk binding hebben met onze gemeente. De wet staat toe dat deze toewijzing voor 50% bepaald mag worden. Om toch als eerste de lokale bevolking kennis te laten nemen van nieuwbouwwoningen bieden wij eerst lokaal aan in een plaatselijk verschijnend blad. Dit

kan uiteraard veel ruimer getrokken worden, door gebruik te maken van sociale media, alleen is dan de consequenties dat niet meer in eerste instantie lokaal aangeboden wordt.

Vraag 21:

Arbeidsmigranten. Ook in onze gemeente neemt het aantal arbeidsmigranten toe, zonder dat er een goede regeling is voor hun huisvesting. Dit heeft als gevolg dat er huisvesting plaatsvindt in ongecontroleerde, deels onbekende locaties, waarbij regelmatig verhalen in de media verschijnen over schrijnende mistoestanden. In de voorliggende kaders ontbreekt een beschrijving van de categorie arbeidsmigranten, inclusief voorzieningen voor hun (tijdelijke) huisvesting. Kunnen hiervoor kaders geformuleerd worden?

Antwoord:

Terecht dat dit wordt opgemerkt. Uit het woonbehoefteonderzoek (2022) blijkt dat in onze gemeente nauwelijks arbeidsmigranten worden gehuisvest. Desalniettemin zal de huisvesting voor deze doelgroep moeten voldoen aan de geldende woningnormen voor een goed woonklimaat (Bouwbesluit). Dat geldt evenzeer voor tijdelijke woningen, ongeacht voor welke doelgroep deze bestemd zijn. Mochten gebouwen, niet woningen zijnde, ingezet worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, dan moeten deze ook aan de wooneisen van het Bouwbesluit voldoen. In de praktijk blijkt dat niet iedere verhuurder dit naleeft. Via aangepaste regelgeving hebben gemeenten instrumenten gekregen om hiertegen maatregelen te nemen. Gelet hierop is het vaststellen van afzonderlijke kaders hiervoor geen noodzaak.

Vraag 22:

De resterende opgave van circa 675 woningen bestaat t/m 2030 **voornamelijk uit sociale en middenhuur**. Zoals bekend dient op basis van deze woondeal circa 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te zijn, waarbij aangestuurd moet worden op circa 30% sociale huur, om invulling te geven aan de woonbehoefte van starters en ouderen." Volgens mij zegt de woondeal dat er **minimaal** 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moeten zijn. Als we ervan uit mogen gaan dat alle particulier gebouwde woningen in hogere prijscategorieën vallen, betekent dat dat alle 675 overige woningen in de categorie betaalbaar moeten vallen. Klopt dit?

Antwoord:

Vanuit het Rijk en via de Woondeal Limburg 2023-2030 wordt aangestuurd op 65% betaalbaar. Hieronder valt dus ook betaalbare koop. De resterende (circa) 35% kan duurdere huur of koop zijn. Deze is veelal noodzakelijk om de betaalbare woningen financieel haalbaar te maken, oftewel om deze betaalbare woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

Vraag 23:

Om met name sociale woningbouw financieel haalbaar te maken, zal een mix van middenhuur en (betaalbare) koop veelal noodzakelijk zijn. Hierdoor ontstaat ook een mix aan doelgroepen, die de leefbaarheid in en rond de ontwikkelgebieden ten goede kan komen." Kan de gemeente sociale woningbouw financieel haalbaar maken door voor deze categorie de grondprijs zo laag mogelijk te houden?

Antwoord:

De gemeente hanteert via haar grondbeleid goedkopere prijzen voor sociale woningbouw en woningen voor starters, om deze woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast zal met de corporaties worden gekeken of via erfpacht grond voor sociale woningbouw ingezet kan worden.

Vraag 24:

Het lijkt in ieder geval duidelijk dat er geen ruimte is voor door de gemeente gefaciliteerde projecten die niet specifiek op bovengenoemde doelgroepen zijn gericht, zeker als daar schaarse ruimte in het buitengebied voor moet worden ingezet die dan niet beschikbaar is voor woningen voor de doelgroepen. Wordt dit uitgangsprincipe vastgelegd in de vast te stellen kaders?

Antwoord:

Dit uitgangspunt wordt in principe niet als zodanig in de kaders opgenomen. Als sprake is van een activiteit die niet past in het omgevingsplan en in het buitengebied is gelegen, dan is hiervoor altijd instemming van de provincie vereist en is uw raad veelal het bevoegde orgaan om een omgevingsplan voor deze activiteit vast te stellen. Mocht de raad het met de voorgestelde activiteit (en hieruit voortvloeiende compensatie) niet eens zijn, dan kan dit als zodanig besloten worden.

Vraag 25:

“In tegenstelling tot eerdere berichtgeving in onze raadsinformatiebrief hebben wij de zoektocht naar potentieel haalbare locaties voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep inmiddels weer opgepakt. Dat is tijdens de raadsessie van 26 oktober jl. aan u meegedeeld. Een concreet voorstel hierover ziet u in april a.s. tegemoet.” Is het mogelijk om nu al een lijst van potentiële locaties aan te leveren, en specificaties voor de criteria die de gemeente aanmerkt voor “tijdelijke huisvesting”, en voor de locaties voor deze specifieke vorm van huisvesting, zoals ook aangekondigd in RIB A06?

Antwoord:

De uitwerking van 6 locaties vindt momenteel plaats. Deze 6 locaties zijn uit een lijst van 19 locaties binnen de gemeente geormerkt als kansrijk. Deze locaties zijn allemaal gemeentelijk eigendom. De lijst van 19 locaties is al eerder ter info met uw raad gedeeld. De 6 locaties zijn gelegen aan:

- Joseph Partounstraat, Eijsden
- Treffersteeg, Eijsden
- 3e veld, Margraten
- Dorpstraat, Cadier en Keer
- Brigidastraat, Noorbeek
- Achter het Haasken, Mariadorp

De uitwerking van de 6 locaties betreft het volledige in kaart brengen van de ontwikkelmogelijkheid. Hiervoor zijn ruimtelijke onderzoeken uitgezet die moeten uitwijzen of de locaties volgens de ruimtelijke kaders geschikt zijn voor woningbouw. De onderzoeken omvatten o.a.: stikstof, geluid, flora en fauna, externe veiligheid en spuitcirkels. Ook wordt uitgewerkt hoe deze locaties zullen worden ontwikkeld en welke kosten hiermee gemoeid gaan. Na afronding van deze uitwerking zult u hier een raadsvoorstel voor krijgen. De eerste verwachting was april a.s., maar gezien het langdurige proces van de ruimtelijke onderzoeken dient de gemeente de verwachting bij te stellen. De verwachting is medio 2024. De gemeente wil zorgvuldig het proces doorlopen om uw raad juist te kunnen informeren. Tijdens het uitwerkingsproces kunnen namelijk nog zaken naar voren komen waardoor locaties afvallen.

Vraag 26:

Potentiële ontwikkelingen op de Koningswinkel/Bloesemgaard fase drie: wordt bij de verkenning van deze locaties uitgegaan van in hoofdzaak sociale woningbouw, eventueel in combinatie met (beperkte) aantallen middenhuur en eventuele goedkope koopwoningen voor doelgroepen, gericht op het bevorderen van doorstroom op de lokale woningmarkt?

Is het ook mogelijk dat er in de Bloesemgaard fase 3 en de Koningswinkel gebouwd gaat worden?

Antwoord:

Dit moet nader onderzocht worden. Uitgangspunt op dit moment bij woningbouwplannen is 65 % voor goedkope en betaalbare woningen inclusief sociale huur en middenhuur.

Vraag 26a:

Inwoners worden al uitvoerig geïnformeerd over Bloesemgaard fase 4. Kan het zijn dat fase 4 eerder gerealiseerd wordt dan Bloesemgaard fase 3?

Antwoord:

Dat is zeer waarschijnlijk, omdat Bloesemgaard fase 4 feitelijk fase 2 betreft, zijnde het wijzigingsplan om 40 van de in totaal 115* bestemde woningen via een wijzigingsprocedure gerealiseerd te krijgen.

* De 115 woningen zijn verdeeld in fase 1 (75 directe woningbouwtitels) en fase 2 (40 indirecte bouwtitels).

Vraag 27:

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT: de gemeente heeft haar woningbeleid vastgelegd in de lokale woonvisie 2019-2025: "samen bouwen aan de toekomst". Wat is de relatie met dit beleidsdocument, en hoe wordt er gedacht over het beleid ná 2025? Zijn de voorgestelde kaders een eerste stap in het komen tot een vervolgbeleid na 2025? (we spreken immers nu al over de periode tot 2030.)

Antwoord:

Het uitgangspunt (van de raad) om te bouwen voor de lokale woonbehoefte, zoals onder meer is vastgelegd in de lokale woonvisie, zal ook na 2025 uitgangspunt blijven, tenzij de raad anders hierover van oordeel is. De actualisatie van de huidige lokale woonvisie heeft de aandacht, gelet op de nadere einddatum van de huidige woonvisie.

Vraag 28:

"In het kader van het duurzaamheidsbeleid moeten de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de **meest optimale duurzaamheidsvereisten**, mede voortvloeiend uit het Bouwbesluit en de bouwverordening." Echter, de bouwverordening en het bouwbesluit kennen helemaal geen regels betreffende bijvoorbeeld circulair bouwen en bouwmaterialen of hergebruik bouw materiaal, waarmee de "meest optimale duurzaamheidsvereisten" gereguleerd kunnen worden. Gaat dit over ENG of BENG? Zo ja, welke? Worden bouwverordening en bouwbesluit op dit punt geactualiseerd?

Antwoord:

Het Bouwbesluit gaat uit van BENG. Bij de vaststelling van de lokale woonvisie op 23 april 2019, heeft de raad een motie aangenomen om zich hieraan te conformeren vanuit kostenaspect. Mocht de raad wensen dat bepaalde woningbouw meer dan BENG moet zijn én dat met circulaire bouwmaterialen wordt gebouwd, dan kan de raad dit besluiten bij de vaststelling van een concreet omgevingsplan. De voorgestelde kaders beperken deze mogelijkheid niet.

Vraag 29:

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE: “Gelet op de aard van dit voorstel en het hieruit voortvloeiende besluit, is participatie niet toegepast in het proces voorafgaand aan en volgend op dit besluit. Uit de participatie verordening:

“Inwonersparticipatie en/of inspraak wordt toegepast wanneer het te verwachten is dat er belanghebbenden zijn die in aanzienlijke mate geraakt zullen worden door het betreffende beleid of besluit, ofwel wanneer te verwachten is dat betrokken inwoners of experts over relevante ervaringskennis of inzichten beschikken die bruikbaar zijn bij de ontwikkeling van het beleid of besluit.” Volgens de participatieverordening moet de gemeente verder motiveren als er besloten wordt geen participatie toe te passen. De motivatie hiervoor ontbreekt. Waarom is hier geen burgerparticipatie in toegepast? Is het tot stand komen van woningbouwopgave niet bij uitstek een zaak van de inwoners?

Antwoord:

Zoals aangegeven vloeit de woningbouwopgave voort uit het lokale woonbehoefteonderzoek, waaronder ook de woonzorgopgave is inbegrepen. Zowel bij het woonbehoefteonderzoek als bij de woonzorgopgave heeft participatie onderdeel uitgemaakt van het proces. Via dit voorstel wordt uw raad gevraagd om de kaders vast te stellen invulling te geven aan deze opgave. Als deze kaders zijn vastgesteld dan kan het college hieraan uitvoering geven. Deze uitvoering zal leiden tot concrete planontwikkelingen en omgevingsplannen, waarbij participatie toegepast wordt als dat wettelijk bepaald, nodig en/of gewenst is.

Vraag 30:

Spreiding over de kernen zorgt voor (nog meer) verstening van ons buitengebied. Waarop is die behoefte gebaseerd?

Antwoord:

Woningbouw verspreid over de kernen hoeft niet bij voorbaar te leiden tot verstening van het buitengebied. De woningbouw kan ook gerealiseerd worden binnen het bebouwde gebied als hiervoor nog ruimte is. Bijvoorbeeld door herbestemming/transformatie van bestaande bebouwing.

Vraag 31:

Concentratie op de grotere kernen lijkt verstandiger vanwege de aanwezigheid van voorzieningen. Waarom wordt dit niet als uitgangspunt gekozen? Ook en vooral statushouders zijn gebaat bij voorzieningen en het voorhanden zijn van vervoersmogelijkheden.

Antwoord:

De grote woningbouwopgave realiseren in de grote kernen, mede vanwege de noodzakelijke huisvesting voor bepaalde doelgroepen, is één van de uitgangspunten van de kaders die nu aan de raad zijn voorgelegd.

Vraag 32:

Lijkt het niet verstandig om nu al rekening te houden met de mogelijke komst van de Einstein Telescoop? Waarbij te denken valt aan flexibele woonvormen voor hen die tijdelijk verbonden zullen zijn aan dit project?

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven zal de woningbouwopgave periodiek worden gemonitord op de actualiteitswaarde. Mocht meer zicht bestaan op de woonbehoefte als gevolg van de komst van de

Einstein Telescoop, dan kan hierop geanticipeerd worden. Als dan blijkt dat de komst hiervan leidt tot meer vraag/noodzaak voor flexibele woonvormen, dan kan hierop ingespeeld worden. De voorgestelde kaders staan een ontwikkeling hiervoor niet in de weg.

Vraag 33:

Gelet op de Spreidingswet, nu een realiteit, wat zijn onze mogelijkheden ruimhartiger te bestemmen voor asielzoekers (en in de toekomst statushouders) of eventuele noodopvang?

Antwoord:

Mocht vanwege de Spreidingswet Eijsden-Margraten worden aangewezen als gemeente die een (tijdelijk) *asielzoekerscentrum* moet inrichten, dan vormen de voorliggende kaders hiervoor geen belemmering. Het (verplicht) inrichten van dit centrum leidt er overigens niet toe dat onze huisvestingsopgave voor *statushouders* automatisch hiermee wordt verhoogd. Mocht blijken dat onze taakstelling voor statushouders wel wordt verhoogd, dan kan de opgave hierop worden bijgesteld.



Vraag 34:

Wat is de verdeling van de 326 woningen voor de lokale woonbehoefte in de verschillende kernen, op basis van de (In voorbereiding zijnde) planvoorraad? Is het overzicht van deze planvoorraad beschikbaar voor de raadsvergadering van 20 februari.

Antwoord:

Kern	Aantal woningen	Projecten
Banholt	23	(Mheerderweg Noord, Bredeweg)
Bemelen	0	
Cadier en Keer	37	(P. Kikkenweg, Rijksweg div.)
Eckelrade	5	(Linderweg, Klompenstraat)
Eijsden / Mariadorp	53	(Wilhelminastraat, Breusterstraat, Kapelkestraat)
Gronsveld	58	(Kerkplein, Kampweg 37, Europapark)
Margraten	76	(Bloesemgaard, Sprinkstraat div.)
Mesch	7	(Op den Dries, Langstraat)
Mheer	20	
Noorbeek	13	(Bovenstraat)
Oost-Maarland	1	
St. Geertruid	33	(o.a. Karreweg, Bruisterbosch)
Scheulder	0	
TOTAAL	326	

Vraag 35:

Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de kleinere kernen, zoals Noorbeek, Banholt, Bemelen, Scheulder? Zo ja kunt u ons een overzicht verstrekken?

Antwoord:

De behoefte aan sociale huurwoningen blijkt uit de resultaten van het woonbehoefteonderzoek dat in juli 2022 naar de raad is toegestuurd. Uit dat onderzoek blijkt dat de *lokale* woonbehoefte aan sociale huur, zoals de raad op 4 april en 26 oktober 2023 is toegelicht, gering is. De lokale behoefte aan sociale huur komt met name voort uit de doelgroep ouderen en zorgvragers. De geprognostiseerde omvang aan sociale huurwoningen vloeit met name voort uit de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen. Vandaar dat wij deze opgave met name in de grotere kernen willen laten landen.

Ook starters doen een beroep op de sociale huur, maar dat vloeit vooral voort uit het feit dat er momenteel te weinig betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep voor handen zijn en dat ouderen in een sociale gezinshuurwoning blijven wonen, omdat zij niet kunnen doorstromen.

Vraag 36:

Hebben we in beeld voor wie wij de woningen bouwen? Indien ja, waar komen deze huurders en kopers vandaan (binnen of buiten onze gemeente)? Indien nee, zouden we dit dan niet eerst in beeld moeten krijgen?

Antwoord:

Ja, omdat de woonbehoefte is gebaseerd op de resultaten van het *lokale* woonbehoefteonderzoek dat medio 2022 is afgerond. Woonbehoefteonderzoeken moeten nooit 1:1 vertaald worden in daadwerkelijke opgaven, omdat de feitelijke geneigdheid om te verhuizen, te huren of te kopen van diverse factoren kan afhangen, waarop wij geen of weinig invloed hebben. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen de meeste kopers of huurders naar verwachting afkomstig zijn uit onze eigen gemeente. Zo niet, zijn mensen van buiten de gemeente eveneens welkom om de kernen leefbaar te houden.

Vraag 37:

Is er onderzoek gedaan naar de optie om sociale huurwoningen te bouwen in het kader van de ontwikkelingen Poort van het Heuvelland?

Antwoord:

Nee. Zoals reeds is meegedeeld is een herstart gemaakt met het project Poort van het Heuvelland. Momenteel wordt met het bestuur (college en een raads werkgroep), gemeente Maastricht, de provincie en een aantal betrokkenen vanuit het gebied opgehaald, wat zij belangrijk vinden in het gebied, wat ze willen beschermen, slopen, ontwikkelen etc. Aan de hand daarvan wordt een uitgangspuntennotitie opgesteld die ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

Vraag 38:

Waarom is het complex aan de Rocourstraat "Uiteraard in beginsel interessant" (blz 3)?

Antwoord:

Omdat dit sportcomplex gemeentelijk eigendom is, waardoor deze accommodatie geen obstakel vormt en grondverwerving en grondinzet voor goedkopere woningbouw in beginsel eenvoudiger

realiseerbaar is. Echter invulling geven aan deze locatie kan pas op de langere termijn, omdat dan een vervangende sportaccommodatie elders gerealiseerd moet worden.

Vraag 39:

In het verleden is ook een plan uitgewerkt voor bebouwing aan de Koningswinkel. Dit werd toentertijd belemmerd door het zogenaamde traktaatgebied welk bij de realisatie van het Amerikaans Kerkhof is vastgelegd. In hoeverre wordt de beoogde bebouwing in dit gebied thans hierdoor belemmerd?

Antwoord:

Het klopt dat in de nabijheid van de Koningswinkel een zonering ligt in het kader een Traktaat vanwege de nabijheid van het Amerikaanse kerkhof. Hiermee dienen wij uiteraard rekening te houden. De zonering voortvloeiend uit de Traktaat sluit geen woningbouw aan Koningswinkel uit. Desalniettemin wordt met de leiding van het Amerikaanse kerkhof afgestemd, als plannen aldaar concreet worden.

Vraag 40:

In het voorstel laat u ruimte om ook sociale woningbouw in alle kernen te realiseren. Echter bij het onderdeel Besluit onder 5, stelt u een strakker gebied voor. Waarom nu zo krap opgenomen?

Antwoord:

Omdat de grootste opgave voor sociale woningbouw is bestemd voor bijzondere doelgroepen en kleine kernen de voorzieningen niet bieden waar deze mensen veelal afhankelijk van zijn. Dat wil dus niet zeggen dat hiermee sociale woningbouw in de kleinere kernen uitgesloten wordt.

Vraag 41:

Algemeen: Is de onlangs aangenomen Spreidingswet van invloed op dit voorstel?

Antwoord:

Nee. Verwezen wordt hiervoor naar het antwoord op vraag 23 van PRO.

Vraag 42:

De woonwagendplaatsen zijn nieuw? Waarom clustering in Eijsden en Margraten en niet op de bestaande plaatsen in Cadier en Keer en Margraten?

Antwoord:

Hiervoor kan verwezen worden naar het antwoord op vraag 3 van EML. Niet alleen degenen die veel met deze doelgroep te maken hebben (experts) raden het vergroten van woonwagendlocaties af, ook veel bewoners van deze doelgroep achten vergroten van de bestaande locaties niet als wenselijk.

Vraag 43:

In april 2021 heeft de VNG geadviseerd om beleid ten aanzien woonwagend- en staanplaatsen te ontwikkelen of op te stellen. Hebben wij dit gedaan? Indien ja, sluit dit aan op het reeds bestaande beleid? Indien nee, waarom hebben wij geen apart beleid inzake dit onderwerp gemaakt?

Antwoord:

Hoewel de resultaten van het woonbehoefteonderzoek onder deze doelgroep medio 2020 aan de raad zijn meegedeeld (onderzoek bureau Companen) zijn naar aanleiding hiervan en de circulaire van de VNG nooit signalen ontvangen over de noodzaak dan wel urgentie voor een aangepast woonwagenebeleid. Indien de raad dit wenst dan kan een voorstel voor aangepast woonwagenebeleid t.z.t. aan hem worden voorgelegd. De kaders van dit beleid kan eventueel vooraf door de raad worden bepaald.

Vraag 44:

Zeker gelet op de precare vertrouwensband met de bewoners van woonwagens, heeft er overleg met deze groep inwoners van onze gemeente plaatsgevonden? En wat was het resultaat van dit overleg?

Antwoord:

Het merendeel van de woonwagenebewoners uit onze gemeente zal de uitbreiding van extra standplaatsen als positief ervaren. Dat blijkt immers ook uit het woonbehoefteonderzoek onder deze doelgroep. Met een aantal inwoners is over het uitbreiden van standplaatsen gesproken en kleinschalige locaties hebben voor hun de voorkeur boven het vergroten van de huidige locaties. *Het besluit van uw raad over het voorliggende kadervoorstel wordt door een aantal woonwagenebewoners dan ook met aandacht gevolgd.*

Vraag 45:

Zijn ze bestemd voor families die nu al in onze gemeente wonen?

Antwoord:

Net als de woningbouwopgave voor andere doelgroepen, wordt ook voor deze doelgroep gebouwd op basis van de *lokale* behoefte. M.a.w. de extra standplaatsen zijn bestemd voor families uit onze gemeente.

Vraag 46:

Hanteren wij een maximum aantal standplaatsen per lokatie/kern?

Antwoord:

In het voorstel stellen wij twee locaties voor van elk 5 standplaatsen. Uw raad is uiteraard bevoegd anders hierover te besluiten.

Vraag 47:

Werken wij in dit kader samen met een organisatie zoals Partners in Maatwerk Zuid?

Antwoord:

Partners In Maatwerk-Zuid (PIM-Zuid) is één van de partners waarmee nauw wordt samengewerkt als uw raad besluit om twee locaties voor deze doelgroep nader uit te werken.

Vraag 48:

Pag.1 Hoeveel van de 326 woningen voor lokale behoefte zijn inmiddels gerealiseerd door

- Particulieren
- Marktpartijen?

Antwoord:

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij naar het antwoord op de 2^e vraag van het CDA. Van de gerealiseerde woningbouwplannen is circa 55% door particulieren en circa 45% door marktpartijen gerealiseerd.

Vraag 49:

Pag.1 schema integrale opgave tot 2030. In Woonbehoefteonderzoek 2022-2030 wordt vermeld: tot 2040 behoefte aan 285 zorgwoningen. Hoe is de relatie met de hier genoemde

- 252 zorgwoningen
- 250 nultredenwoningen?

Van de nu voor 2040 (minimaal) verwachte 285 zorgwoningen, worden er t/m 2030 circa 252 gerealiseerd. Tegen die tijd hebben wij meer zicht of dat aantal al dan niet toereikend is en bijgesteld moet worden. Met de 250 nultredenwoningen uit de *Woondeal Limburg 2023-2030* hebben wij een buffer of reserve om deze extra capaciteit cijfermatig te onderbouwen mocht dit nodig zijn in het kader van het dan geldende woningbouwbeleid. M.a.w. we kunnen dan de nultredenwoningen (gedeeltelijk) inzetten voor de benodigde zorgwoningen.

Vraag 50:

Pag.2 onder punt 1: De 'voorgaande schematische weergave' strookt niet met de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek '22-'35. Graag uitvoerige onderbouwing van de stelling dat de woonbehoefte tot 2030 1000 woningen is.

Antwoord:

Zoals vermeld in het raadsvoorstel zijn beide opgave gepresenteerd en toegelicht in de raadsessie van respectievelijk 4 april en 26 oktober jl. Dit overzicht wijkt hier niet van af. Het is immers ook onmogelijk dat de opgave van 1.000 woningen wordt vermeld in het uit 2022 daterende woonbehoefteonderzoek, omdat hierin niet de extra 250 nultredenwoningen uit de *Woondeal Limburg 2023-2030* in verwerkt kunnen zitten. Dit aantal was destijds nog onbekend, omdat de woondeal dateert van maart 2023.

Vraag 51:

Pag.2 onder punt 2: wat verstaat u onder 'reguliere bouw'?

Antwoord:

Hier wordt onder reguliere woningbouw verstaan, de woningen die bestemd zijn vanuit de lokale woonbehoefte, dus zonder de bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en zorgvragers.

Vraag 52:

Pag.2 onder punt 2: (zie ook vraag 1)

- Voor hoeveel van de 556 woningen in de zg. planvoorraad zijn plannen bekend (al dan niet in vergevorderd stadium)
- Hoe worden deze verrekend met de genoemde 1000 te realiseren woningen tot 2030?

Antwoord:

Plannen die daadwerkelijk gerealiseerd worden vanaf medio 2022, het ijkmoment dat de woonbehoefte inzichtelijk werd, worden verrekend met de circa 1000 te bouwen woningen.

Terughoudendheid wordt aanbevolen om de geprognostiseerde richtcijfers 'wiskundig' te gaan benaderen. Als wij, los van de 250 extra nulredenwoningen, 750 woningen moeten bouwen om invulling te willen geven aan de toekomstige lokale woonbehoefte, dan kunnen wij niet afgemeten 750 nieuwbouwwoningen gaan bouwen om 100% invulling hieraan te geven. De reden hiervoor is dat wij niet kunnen en mogen afdwingen dat alle vanaf nu te bouwen nieuwbouwwoningen uitsluitend en alleen aan eigen (lokale) inwoners toegewezen mogen worden.

Vraag 53:

U spreekt over het openbaar vervoer. Welke initiatieven gaat u ondernemen om het openbaar vervoer als belangrijke voorziening te verbeteren?

Antwoord:

Deze vraag valt buiten de strekking van dit raadsvoorstel.

Vraag 54:

Pag.4: Het energetisch verduurzamen van de gemeentelijke sportaccommodaties is ondanks gedane beloften in meerdere voorgaande jaren niet gerealiseerd.

- Waarom niet?
- Waarom wordt dit nu opgevoerd als een reden tot verplaatsing van de naar tevredenheid functionerende accommodaties (behalve het achterwege blijven van de verduurzaming)?

Antwoord:

Ook hier valt de eerste vraag buiten de strekking van dit raadsvoorstel.

Wat de tweede vraag betreft wordt de raad via de voorliggende kaders voorgesteld om de haalbaarheid van woningbouw op (een gedeelte van) de huidige sportaccommodatie nader te onderzoeken. Uit dit onderzoek zal dus ook blijken of een verplaatsing van de accommodatie haalbaar is. Uiteraard is hierbij van groot belang wat de wensen, eisen en het toekomstperspectief van de huidige gebruikers van deze accommodatie zijn. In het onderzoek kan ook de haalbaarheid van de verplaatsing van het zwembad naar de rand van Eijsden onderzocht worden, zodat het zwembad integraal onderdeel uitmaakt van het totale sportcomplex in Eijsden. Het totale onderzoek heeft enerzijds betrekking op de noodzakelijke (verplichte) energetische verduurzaming, maar anderzijds ook op de verduurzaming van het toekomstige gebruik. Het gaat hier nogmaals om de wenselijkheid en haalbaarheid hiervan te nader te onderzoeken en de resultaten hiervan aan de raad terug te koppelen.

Vraag 55:

Pag.4 Onder punt 7 1e alinea laatste zin: Gronden niet binnen de provinciale kerncontouren. Wat betekent dit?

Antwoord:

Dit zijn de gronden die veelal in het buitengebied zijn gelegen en waarop geen woningbouw is toegestaan.

Vraag 56:

Pag.4 onder punt 8:

- Graag vernemen we de onderzoeksresultaten van de behoefte aan woonwagendstandplaatsen
- Wat is de wens van de woonwagendbewoners? Is dat onderzocht?

Antwoord:

Het in 2020 afgeronde en aan u toegestuurde woonbehoefteonderzoek onder deze doelgroep, treft u in de bijlage nogmaals aan. Met de resultaten van dit onderzoek zijn wellicht beide vragen beantwoord.

Vraag 57:

Pag.5 Financiële aspecten. Kunnen in anterieure overeenkomsten ook voorwaarden opgenomen worden t.a.v. Woningtoewijzing?

Antwoord:

Ja, binnen de wet en regelgeving die hiervoor geldt (Huisvestingswet) kunnen toewijzingscriteria worden opgenomen voor nieuwbouw. Deze mogelijkheid verschilt wettelijk qua typologie (bij sociale en midden huur is hierin meer mogelijk dan bij reguliere bouwkavels).

Vraag 58:

Naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek 2022-2035 door Bureau Inndev. Wat doet u met de Aanbevelingen op pag.60?

- Woning splitsing
- Flexibele woning producten
- Hofjes / patiowoningen
- Innovatieve woonvormen
- Tijdelijke huisvesting (in ordentelijke onderkomens)
- Intergenerationele woonvormen (zie bijv. Gemeente Tilburg in voormalig klooster)

Wilt u deze vraag op zo mogelijk kernniveau beantwoorden?

Antwoord:

Als ruimtelijk verantwoorde initiatieven voor woningsplitsingen, (knarre)hofjes, patio's, flexibele woonvormen, tijdelijke woningen, integrale(mix)vormen al dan niet voortvloeiend uit herbestemming of transformatie van een bestaand gebouw, etc. worden ontvangen en deze initiatieven zijn, ruimtelijk te verantwoorden, haalbaar gelet op de geldende regelgeving en geven invulling aan de volkshuisvestelijke behoefte, dan zijn wij in beginsel bereid hiervoor de benodigde procedures te starten. Het al dan niet meewerken aan dit soort initiatieven staat in beginsel los van de kern waarop de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft, tenzij een initiatief te grootschalig en niet passend

voor de omvang van de kern of buurtschap wordt beschouwd. De voorgestelde kaders vormen hiervoor geen bedreiging.

Vraag 59:

P.61 De oproep om het gezamenlijk vaststellen van de Transformatiestrategie, met o.a. Woningcorporaties? Wat is uw reactie op deze oproep? Graag een gemotiveerd antwoord

Antwoord:

Verwezen wordt naar pagina 61 van een bepaald document, maar ons is niet duidelijk welk document precies bedoeld wordt. Het woonbehoefteonderzoek en de woonzorganalyse zijn documenten van deze omvang, maar hier komt de betreffende passage op pagina 61 niet voor. De lokale woonvisie is niet zo omvangrijk.

Daar waar transformatie bestaand vastgoed leidt tot goede en (financieel) en ruimtelijk haalbare initiatieven, zijn wij altijd bereid om onze medewerking hieraan te verlenen.

Vraag 60:

Hoe gaat u/ kunt u -alvorens te grootschalige projecten op te starten- het huidige leegstaande vastgoed gebruiken? Voorbeelden van leegstaand vastgoed:

- Withuis
- Eijsden (vastgoed fam.Tilly in Spriemenstraat, Vroenhof, Kerkstraat),
- Bovenste verdiepingen restaurant La Meuse,
- Reinekenshof (eigendom Stichting Kasteel Eijsden)
- Etc.

Antwoord:

Het betreft alle particuliere eigendommen, waardoor de eigenaar bereid moet zijn het vastgoed hiervoor ook daadwerkelijk beschikbaar te stellen. Als gemeente zijn wij niet leidend t.a.v. deze plannen maar faciliterend. Daarnaast geldt ook hier dat deze transformatie moet leiden tot ruimtelijke, volkshuisvestelijk en financieel haalbare en verantwoorde initiatieven.

Vraag 61: Wij constateren dat Eijsden-Margraten een grotere minimale maat-eis aan woningen stelt dan andere gemeenten (55m²). Waarom doet u dat?

Antwoord:

Voor wat oppervlaktematen van woningen betreft, hanteren wij minimale woonoppervlakte bij *woningsplitsing*. Hierbij hanteren wij een minimale oppervlaktemaat van 50 m² per woning, om een gewenste woonkwaliteit te creëren, passend bij de stedelijkheidsgraad van onze gemeente.