



Gemeente Eijsden-Margraten

“Samen bouwen aan de toekomst”

Woonvisie 2019-2025

MAART 2019

Colofon:

Rapportnummer 06418fU / maart 2019

Opdrachtgever:



Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

Adviesbureau:



Inhoud

LEESWIJZER	5
Voorwoord	6
1. INLEIDING	7
1.1 Bestuursopdracht	7
1.2 Procesgang	7
1.3 Procesgang vertraging	8
1.4 Doelstellingen van de Lokale Woonvisie	8
2. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT IN EIJSDEN-MARGRATEN	10
2.1 De woningmarkt als model.....	10
2.2 Kaders: wet- en regelgeving en convenanten	10
2.3 Economie	14
2.4 Feiten op hoofdlijnen	15
3. SPEERPUNTEN VAN ONZE LOKALE WOONVISIE	22
3.1 ALGEMENE BELEIDSDOELSTELLINGEN WONEN	22
3.2 SPEERPUNTEN VAN BELEID	23
3.3 KOERSBEPALEND KWANTITATIEF KADER	31
4. KOERSBEPALEND KWALITATIEF AFWEGINGSKADER	33
4.1 STAPPEN TRANSFORMATIE PLANVOORRAAD	33
4.2 NADERE UITWERKING KWALITATIEF AFWEGINGSKADER	33
5. VERVOLGSTAPPEN OP DEZE WOONVISIE	36
5.1 Speerpunten van de woonvisie (wat willen wij?)	36
5.2 Wat gaan wij hiervoor doen?	37
5.3 WELKE AFSPRAKEN ZIJN GEMAAKT (ACTIEPUNTEN)	38
BIJLAGE 1 BESTUURSOPDRACHT	41
BIJLAGE 2 DEELNEMERS PROJECTSTRUCTUUR EN BIJEENKOMSTEN	43
Woonbehoefteonderzoeken:.....	45
BIJLAGE 3 UITGEBREIDE FEITENANALYSE.....	46
DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING IN EIJSDEN-MARGRATEN	46
DE WONINGVOORRAAD VAN EIJSDEN-MARGRATEN	48
INKOMEN EN BETAALBAARHEID VAN WONEN	55
LEEFBAARHEID.....	60
BIJLAGE 4 – WONEN EN ZORG	61
BIJLAGE 5 SPECIFICATIES PLANCAPACITEIT 2019-2025	68
BIJLAGE 6: UPDATE DOELGROEP GGZ / MAATSCHAPPELIJKE ZORG	69
1. INLEIDING	69
2. POSITIONERING DOELGROEPEN.....	69

2.1	Omschrijving van de doelgroep Maatschappelijke zorg	69
2.2	Omschrijving van de doelgroepen GGZ-EPA	70
3.	ACTUELE ONTWIKKELINGEN	71
3.1	Regioplan Beschermd Thuis 2020	71
3.2	Project Acute opvang & crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg M'richt-Heuvelland .	71
3.3	Actieprogramma "Weer Thuis"	72
3.4	Goede GGZ en proeftuinen Zuid-Limburg	72
4.	AANBOD EN CASELOAD IN RELATIE TOT DE VRAAGONTWIKKELING	73
4.1	Analyse aanbod maatschappelijke zorg	73
4.2	Vraagontwikkeling housing (first)	74
4.2	UITKOMSTEN SESSIONS MET AANBIEDERS GGZ EN MAATSCHAPPELIJKE ZORG	76
4.2.1	Thema's en aandachtspunten	76
4.2.2	Conclusies en bevindingen	79
	BIJLAGE 7: RESULTATEN WOONBEHOEFTE-ONDERZOEKEN	81

LEESWIJZER

Vertrekpunt van onderhavige Lokale Woonvisie is de verduidelijking van de context waarin deze Lokale Woonvisie tot stand is gekomen. Daarbij komen de bestuursopdracht als ook de gelopen procesgang en de doelstellingen en vooraf geformuleerde ambities aan de orde. Ook vindt nadere toelichting plaats bij het motto “Samen bouwen aan de toekomst!”.

Vervolgens worden in hoofdstuk 2 na de beschrijving van het gehanteerde woningmarktmodel de voornaamste relevante feiten gepresenteerd op vlak van demografische ontwikkeling en de woningmarkt. Ook wordt ingegaan op de relevante wet- en regelgeving en relevante elementen zoals betaalbaarheid.

Hoofdstuk 3 vormt de inhoudelijke kern van de Lokale Woonvisie. Uitgaande van algemene beleidsdoelstellingen wonen worden de speerpunten van het woonbeleid geformuleerd. Deze speerpunten worden geformuleerd ten aanzien van specifieke doelgroepen zoals starters, doorstromers, zorgvragers en bijzondere doelgroepen. Daarnaast worden de thema's duurzaamheid en leefbaarheid aan de orde. Naast de inhoudelijke uitwerking van het speerpuntenbeleid wordt het koersbepalend kwantitatief kader inzichtelijk gemaakt. Daarbij wordt op niveau “plancapaciteit” de woningbouwopgave voor de periode 2019-2025 gekwantificeerd.

In hoofdstuk 4 wordt het koersbepalend kwalitatief afwegingskader geformuleerd. Dit betreft de stappen en de criteria die gehanteerd zullen worden bij nieuwe plannen waarbij de koppeling wordt gelegd met de eerder geformuleerde speerpunten van beleid. In feite wordt in dit onderdeel geformuleerd op welke wijze door de gemeente zal worden gehandeld ten aanzien van de woonvraagstukken op planniveau.

In hoofdstuk 5 worden de vervolgstappen op de Lokale Woonvisie benoemd. Het betreft de vertaalslag van “Visie op papier” naar “samen handelen in de praktijk”.

Voorwoord

De woningmarkt is sterk in beweging. Dat komt onder andere door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Maar ook gewijzigd beleid als gevolg van de nieuwe Omgevingswet speelt een rol. Het is van belang om tijdig mee te bewegen en vraag en aanbod op de lokale woningmarkt continu op elkaar af te stemmen. Dit doen we op basis van een actuele Woonvisie die de komende jaren richting geeft aan ons woonbeleid.

Kernpunten Woonvisie

We streven in Eijsden-Margraten naar een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor willen we de doorstroming bevorderen. Inwoners wonen in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen onze bijzondere aandacht.

We doen het samen

De woonbehoefte van onze inwoners staat centraal in deze Woonvisie. Daarom hebben we hen betrokken bij het opstellen van de visie. We hebben onder andere woonbehoefte-onderzoeken uitgevoerd en atelierssessies georganiseerd. De uitvoering van de visie vraagt om flexibiliteit en creativiteit in denken en doen, binnen de geldende wet- en regelgeving. Dit ook volgens de principes van de uitnodigingsplanologie, waarbij de gemeente kaders op hoofdlijnen schept en anderen uitnodigt om daaraan invulling te geven. Zó willen we ervoor zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is in alle kernen van Eijsden-Margraten.

Wiel Dreessen

Wethouder Duurzaam Bouwen, Wonen en Leefomgeving

1. INLEIDING

1.1 Bestuursopdracht

Op 18 oktober 2016 heeft de Raad van de gemeente Eijsden-Margraten het College van Burgemeester en Wethouders opdracht verleend om in 2017 een Lokale Woonvisie samen te stellen waarin het woonbeleid van de gemeente wordt vastgelegd voor de komende jaren binnen de daarvoor geldende kaders. Na de financiële crisis is de situatie op de woningmarkt veranderd, de gevolgen van ontgroening en vergrijzing worden steeds meer merkbaar, regels voor hypotheekverstrekking zijn aangescherpt, voor woningcorporaties is nieuwe wetgeving ingevoerd en in regionaal verband moet een nieuwe woningbouwprogrammering worden opgesteld. Het belang van een actueel gemeentelijk beleidsdocument voor wonen is evident. De nieuwe Lokale Woonvisie is richtinggevend voor ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Eijsden-Margraten. Vraag en aanbod moeten zowel kwalitatief als kwantitatief in balans worden gebracht waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsopbouw en wijzigende woonwensen.

Op 4 april 2017 heeft de Raad ingestemd met de bestuursopdracht, die in bijlage 1 van deze visie wordt weergegeven. Bureau PCKwadraat is verzocht om de gemeente te ondersteunen bij de totstandkoming van de Lokale Woonvisie.

1.2 Procesgang

Gestreefd is naar het samenstellen van een zo breed mogelijk gedragen Lokale Woonvisie, waarbij naast de inbreng van stakeholders, experts en burgers ook de Raad intensief wordt betrokken.

Voor het opstellen van de conceptversie van de Lokale Woonvisie is een stuurgroep en een projectgroep ingesteld. In de stuurgroep hebben naast de portefeuillehouder volkshuisvesting ook twee leden van de gemeenteraad zitting genomen alsmede een bestuurlijk vertegenwoordiger namens de woningcorporaties. De projectgroep bestaat uit ambtenaren van de betrokken beleidsafdelingen van de gemeente alsmede een afvaardiging van de woningcorporaties. De stuurgroep heeft primair het proces begeleid en de projectgroep heeft zich over de inhoudelijke onderwerpen gebogen. Haar bevindingen zijn periodiek voorgelegd aan de stuurgroep ter toetsing en vaststelling. Tussentijds zijn ook nog overlegmomenten ingelast met lokale vastgoedexperts en een afvaardiging van het burgerpanel. Deze stakeholders zijn goed bekend met de lokale omstandigheden in de gemeente Eijsden-Margraten en zij hebben waardevolle aanvullende informatie verstrekt. Hierbij zijn ook de bevindingen van de projectgroep getoetst en nieuwe input van de experts en het burgerpanel is meegenomen in de voorstellen aan de stuurgroep. De speerpunten van beleid zijn in een bijeenkomst met de Raad getoetst en tenslotte heeft fine-tuning plaatsgevonden in een klankbordsessie waaraan Raad, Commissie, experts en burgerpanel hebben deelgenomen. Zie bijlage 2 voor een specificatie van alle deelnemers in de projectstructuur en georganiseerde bijeenkomsten.

In tegenstelling tot hetgeen in de bestuursopdracht is vermeld, hoeft de raad niet voorgesteld te worden op de conceptvisie vrij te geven voor inspraak. Deze ter inzage legging is immers niet verplicht. Destijds was het doel om via deze inspraakmogelijkheid (extra) input te vergaren van belanghebbenden, de betreffende commissieleden en de raad. Bij het instemmen met de bestuursopdracht voor het maken van deze visie, heeft de raad verzocht om burgers, belanghebbenden en de raadsleden nauw bij het proces te betrekken. Dit heeft tijdens het proces door middel van ateliersessies en een klankbordsessie plaatsgevonden. De speerpunten van deze notitie zijn immers op basis van deze sessies bepaald.

1.3 Procesgang vertraging

In de bestuursopdracht staat vermeld dat de concept Lokale Woonvisie in april 2018 aan de gemeenteraad te vaststelling zal worden aangeboden (zie bijlage 1). In februari 2018 heeft de Commissie GGZ aangegeven de Lokale Woonvisie aan de nieuwe raad ter vaststelling aan te bieden, gelet op de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen (21-3-2018). Daarnaast heeft deze commissie gevraagd om de woonbehoefte van jonge starters (leeftijdsgroep 18 tot 35 jaar) en de oudere doorstromers (leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar) binnen de gemeente te laten onderzoeken door onderzoeksbureau Moventem. Daarvan zijn de voornaamste uitkomsten meegenomen in de Lokale Woonvisie.

De coalitievorming als gevolg van de gemeenteraadsverkiezing in maart 2018, het hieruit voortvloeiende coalitieakkoord van juni 2018 en de ontwikkelingen rondom het (provinciale) woonbeleid, dat vertaald is in de op 14 december 2018 door Provinciale Staten vastgestelde “Wijziging Omgevingsverordening Limburg 2014” en gelet op de (gewijzigde) vergadercyclus van de raad, hebben er toe geleid dat het proces voor deze besluitvorming is vertraagd.

1.4 Doelstellingen van de Lokale Woonvisie

In de Lokale Woonvisie worden alle voornemens ten aanzien van doelgroepen en thematische invalshoeken zoals woningkwaliteiten in beleidsdoelen vastgelegd - passend binnen de geldende beleidskaders - om te komen tot een effectief sturingsmodel waarmee de gemeente richting kan geven aan de gewenste toekomstige ontwikkeling op het gebied van wonen.

Daarbij heeft de Lokale Woonvisie een aantal functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

1.5 Resultaat : “samen bouwen aan de toekomst”

Onderhavige Woonvisie is het resultaat van een uitgebreid proces waarbij alle stakeholders uitgebreid zijn betrokken. Materialisatie heeft plaatsgevonden in dit rapport dat niet als eindpunt, maar als basis voor het toekomstig handelen moet worden. Dit visionair spoorboekje wordt dan ook SAMEN opgepakt door de gemeente met haar stakeholders en burgers. Dit is een grote uitdaging omdat een goed woon- en leefklimaat veel verder gaat dan het stapelen van stenen. Het vereist het SAMEN creatief zoeken naar oplossingen voor de uitdagingen die zich de komende jaren aandienen binnen de huisvesting van Eijsden-Margraten. Dit vergt zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten een horizontale aanpak vereist. Daarbij moeten verbindingen tussen fysiek en sociaal tot stand worden gebracht, onder meer voor de opgave wonen en zorg vorm te geven. Die uitdaging is er ook voor de woningcorporaties die voor een geschikt en betaalbaar woningaanbod aan de lat staan en alleen tot een bevredigend resultaat kunnen komen in een positief samenwerkingsmodel met gemeente en overige stakeholders. Ook met ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, burgers, enzovoort zal SAMEN aan de toekomst worden gebouwd aan de nodige kwaliteit van wonen.

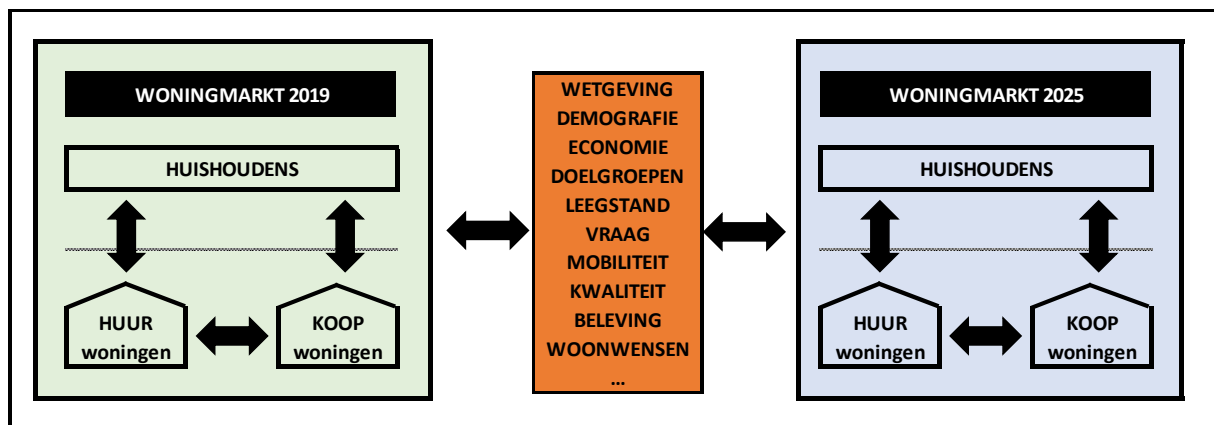
BOUWEN aan de toekomst dient daarbij vooral vanuit samenwerkingsperspectief te worden benaderd. Daarnaast is er natuurlijk de fysieke bouwopgave waaraan slechts gedeeltelijk door nieuwbouw invulling kan worden gegeven. De opgave zit vooral in de VERBOUW c.q. transformatie van de bestaande woningvoorraad; de NIEUWBOUWOPGAVE zal eerder beperkt in omvang zijn gegeven de demografische verwachtingen, tenzij hiervoor gecompenseerd kan worden voor transformatie van de plan- en woningvoorraad. SAMEN dient er dan ook voor te worden gezorgd dat de beperkte toevoegingen tegemoetkomen aan de speerpunten van beleid zoals geformuleerd in onderhavige Woonvisie. Dit co-creatief model zal mede vorm krijgen op basis van de principes van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de gemeente op hoofdlijnen kaders schept. Anderen worden uitgenodigd om daaraan invulling te geven. Binnen de gestelde kaders stelt de gemeente zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers.

Last but not least gaat samenwerking over de gemeentegrenzen heen. Vraagstukken, knelpunten en oplossingen ten aanzien van de woningmarkt dienen vanuit de (sub)regionale context te worden benaderd. In 2018 hebben Gedeputeerde Staten het rapport Woningmarkt in Beweging vastgesteld, naar aanleiding van een motie van Provinciale Staten over het inventariseren van de knelpunt die gemeenten ervaren met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in relatie tot en aantrekkende woningmarkt. Hierbij is het uitgangspunt dat (sub)regionale samenwerking bevorderend moet werken om (lokale) huisvestingsknelpunten op te lossen, zeker als hierbij ook een ruimtelijk belang mee wordt gediend.

2. DE DYNAMIEK VAN DE WONINGMARKT IN EIJDEN-MARGRATEN

2.1 De woningmarkt als model

De woningmarkt is een dynamisch speelveld. De ontwikkeling van de huishoudens is de bepalende factor voor de woningvoorraad. Belangrijke invloed wordt hierbij uitgeoefend door migratie, wet- en regelgeving, de economie, doelgroep ontwikkelingen, leegstand, mobiliteit, woonkwaliteiten en de beleving van de individuele burger. Centraal staat steeds de vraag hoe de woonconsument zich beweegt op de woningmarkt, en met name, hoe de consument zich in de toekomst zal gaan bewegen.



Figuur 1: Het Woningmarktmodel

In figuur 1 wordt aangegeven dat het 'gesloten' systeem van huishoudens en woningvoorraad aan verschillende externe invloeden wordt blootgesteld. En al deze invloedsvelden beïnvloeden ook nog eens elkaar en veranderen in de tijd. Dat geeft de woningmarkt nog een extra dynamische dimensie. In deze Lokale Woonvisie wordt de feitelijkheid betreffende de verschillende factoren beschreven evenals de verwachte ontwikkelingen.

2.2 Kaders: wet- en regelgeving en convenanten

Diverse wetten, regels en convenanten hebben hun invloed op de woningmarkt. Onderstaand worden in dit verband de vernieuwde Woningwet, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, diverse milieuconvenanten, het bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022" en de ontwikkelingen in wonen en zorg kort toegelicht.

De Woningwet

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De gemeente krijgt meer invloed op de woningcorporaties. Er zijn ook nieuwe regels voor de positionering en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een lokale woonvisie door de gemeente waarin het actuele volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. De woonvisie vormt ook de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening Limburg 2014

In het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014” (POL) staat de toekomstvisie beschreven van de provincie op het gebied van economische ontwikkelingen, woningbouw, infrastructuur, recreatie natuur en milieu. Op basis van het POL zijn door de samenwerkende gemeenten drie regionale Limburgse structuurvisies opgesteld voor het aandachtsgebied wonen. (Noord, Midden en Zuid). Echter het POL is een provinciale structuurvisie en hierdoor geen dwingend recht naar gemeenten toe. Om gemeenten te ‘dwingen’ uniform woonbeleid samen en vast te stellen en hieraan uitvoering te geven, is de verplichting voor het hebben en toepassen van een uniforme gemeentelijke woonstructuurvisie voor de (afzonderlijke regionale) Limburgse gemeenten eind 2014 verankerd in de door provinciale staten vastgestelde “Omgevingsverordening Limburg 2014”. Hiervan afwijken is voor gedeputeerde staten een rechtstreekse grond om een planologische ontwikkeling die leidt tot een woningtoename te weigeren.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en Gewijzigde Omgevingsverordening

Op 18 november 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het kaderstellende woonbeleid voor onze gemeente, zoals dit overigens geldt voor geheel Zuid-Limburg. Uitgangspunt van deze visie is het kwantitatief in evenwicht brengen van de Zuid-Limburgse woning- en planvoorraad met de verwachte toekomstige woonbehoefte en het kwalitatief aansturen van de voorraad op de noodzakelijke behoefte. Daarbij is het contingentenbeleid losgelaten en wordt gestuurd op een consensusmodel tussen gemeenten en Provincie.

Op verzoek van Provinciale Staten hebben de Limburgse gemeenten begin 2018 hun knelpunten kenbaar kunnen maken, die zij ervaren als gevolg van de structuurvisies wonen. De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Vaals hebben concreet onderbouwd waarom de afgesproken compensatiemogelijkheden gewenste woningbouwplannen, waaraan behoefte en noodzaak bestaat en een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, moeilijk realiseerbaar en zelfs (financieel) onhaalbaar maken, dan wel vanwege langdurige en stroperige procedures onmogelijk maakt adequaat op veranderde woonmarksituaties te kunnen reageren.

Deze signalen hebben er mede toe geleid dat de provincie bereid is binnen bepaalde kaders en haar bevoegdheid ‘obstakels’ weg te nemen waar dat mogelijk is. Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de “Gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Uit deze wijziging blijkt dat de uniforme SVWZL een toetsingskader voor woningbouwinitiatieven blijft (artikel 2.4.1, derde lid), doch het 4^e lid van dit artikel zodanig is aangepast dat maatwerk geboden kan worden voor plannen die niet (geheel) passen binnen de wijze zoals omschreven in de SVWZL en waarover (sub)regionale commitment is bereikt.

De gewijzigde omgevingsverordening biedt mogelijkheden om via een goede ruimtelijke en bovenal goede volkshuisvestelijke onderbouwing tegemoet te komen aan de woonbehoefte en daaruit voortkomende bouwinitiatieven binnen Eijsden-Margraten. De onderhavige lokale woonvisie vormt de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing hiervoor.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Als onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in 2012 van kracht geworden. Overheden moeten aldus elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren

aan de hand van de drie treden van de Ladder. Eerst moeten ze volgordeijk toetsen of er een behoefte is, dan toetsen of deze behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied en tot slot een locatie zoeken die multimodaal is ontsloten. Het instrument is bedoeld voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Feitelijk is de Structuurvisie de kader stellende regionale uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Klimaatwetgeving

Op vlak van milieuwetgeving gaan de ontwikkelingen snel op geleide van de recente internationale Klimaatakkoorden (december 2015 Parijs en december 2018 Katowice) en het Nederlands ontwerp Klimaatakkoord (december 2018). Dat laatste omvat een omvangrijk pakket van afspraken, maatregelen en instrumenten dat de Nederlandse CO₂-uitstoot in 2030 met ten minste 49 procent moet terugdringen. Het Klimaatakkoord betreft een complexe materie, die raakt aan alles. Aan hoe we werken, wonen en leven. En ieder heeft zijn of haar eigen ideeën, belangen en wensen.

Concrete maatregelen moeten voor iedereen haalbaar en betaalbaar zijn is de algemene consensus. De lasten moeten zo veel mogelijk worden beperkt en op rechtvaardige wijze worden verdeeld tussen huishoudens, bedrijven en overheden. Ten aanzien van het verdelingsvraagstuk vragen de decentrale overheden aandacht voor de financiële verhouding tussen de Rijksoverheid en provincies, gemeenten en waterschappen, zodat zij hun ambities kunnen waarmaken. Maar draagvlak draait uiteindelijk niet alleen om de vraag wie de rekening betaalt. Draagvlak is veel breder. Het hangt samen met voldoende handelingsperspectieven van burgers, bedrijven en werknemers. In het ontwerp van het Klimaatakkoord klinkt dat luid door. Zo komen er voor bewoners bijvoorbeeld voorzieningen ter ondersteuning bij de overgang naar aardgasloze wijken en is voorzien in fiscale voordelen voor mensen die een elektrische personenauto aanschaffen. Daarnaast is zeggenschap burgerparticipatie een kernbegrip in het gehele proces van planvorming en uitvoering van het klimaatbeleid.

Wonen met zorg

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij zijn een aantal taken overgeheveld naar de gemeenten middels de decentralisaties in 2015. Daarnaast is al vanaf 2015 een beleid ingezet waarbij intramurale capaciteit zoals bijvoorbeeld verzorgingshuizen worden afgebouwd. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen middels een inclusief beleid van onder meer de gemeenten een plek vinden in de eigen omgeving. In 2015 is middels het onderzoek "Transformatie opgave extramuralisatie" de impact van deze ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt en de resultaten van dit onderzoek, de actualisatie op onderdelen en de nadere concretisering daarvan anno 2019, worden verderop uitgewerkt in de Lokale Woonvisie.

Bestuursakkoord Eijsden-Margraten, "Anders durven doen" 2018-2022 t.a.v. Wonen

Medio 2018 heeft het nieuw gevormde college het Bestuursakkoord Eijsden-Margraten "Anders durven doen" 2018-2022 gepresenteerd. Ten aanzien van het aspect "Wonen" wordt hierin aangegeven dat gezien de demografische ontwikkelingen de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften. Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren en ook op nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders.

Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op

een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen. Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zo maar voor de hand liggen, kan ruimte gezocht worden om 'out of the box' te handelen en te experimenteren. Belangrijk is dat er een goede en gerichte aanpak volgt en er gekeken wordt naar de kansen die er zijn. De woonopgave vraagt dan ook om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren.

Om invulling te geven aan het voorgaand streven zijn de navolgende *actiepunten* in het bestuursakkoord hiervoor opgenomen:

- Het vervullen van een actieve rol binnen de woningmarkt, waarbij één van de uitgangspunten is het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt. Daarbij hebben wij naast de koopsector ook oog voor de huursector.
- De lokale woonvisie wordt actueel gehouden en het hierop gebaseerd SMART geformuleerde uitvoeringsprogramma wordt tweejaarlijks afgestemd op de woningbehoeften van alle dorpskernen. Eventuele benodigde middelen voor de peiling van woningbehoeften kunnen geput worden uit het algemene budget burgerparticipatie. Deze passende woningbouwprogramma's worden jaarlijks betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de plaatselijk werkende woningcorporaties, met aandacht voor verduurzaming van het vastgoed.
- De bestaande uitbreidingsplannen in Eijsden, Margraten, Cadier en Keer, Sint Geertruid en Banholt worden in uitvoering gebracht, waarbij levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In de andere kernen wordt (middels bestemmingsplannen) woonruimte gecreëerd naar behoefte.
- Aandacht is er voor herinvulling van leegkomende grote complexen. Daar waar zich de mogelijkheid voor doet, overweegt de gemeente in samenwerking met derden geschikte vrijkomende panden, complexen of boerderijen aan te kopen om woonappartementen (huur en koop) te realiseren.
- Ten aanzien van bestaande koopwoningen wordt krachtig ingezet op het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van de woningen en het omvormen tot energie neutrale woningen.
- Uitgangspunt is dat de ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarvoor is uitbreiding van het aantal zorgwoningen in de huur nodig. We spannen ons in om, zo mogelijk op basis van dorpsinitiatieven, op de lijn Gronsveld - St. Geertruid – Noorbeek in totaliteit 45 zorgeenheden (in drie kleinschalige projecten) te realiseren, niet zijnde reguliere woningen, waarin 24-uurs zorg verleend wordt.
- Het stimuleren van experimenten met vernieuwde woonvormen, waarbij arbeid, wonen en zorg worden gecombineerd. Of met kwalitatieve en duurzame tijdelijke woningen. Particuliere initiatieven voor het samen wonen/zorgen van ouderen en gehandicapten worden ondersteund.

Strategisch Actieplan Middengebied Zuid-Limburg

Eijsden-Margraten maakt onderdeel uit van het Zuid-Limburgse middengebied. Negen van de tien gemeenten binnen dit gebied hebben Professor Dr. Luc Soete, honorair hoogleraar economie aan de Universiteit Maastricht, gevraagd, een Strategisch Actieplan samen te stellen voor het versterken van de economische structuur en strategische ontwikkelvisie van dit middengebied. Uit onderzoek blijkt

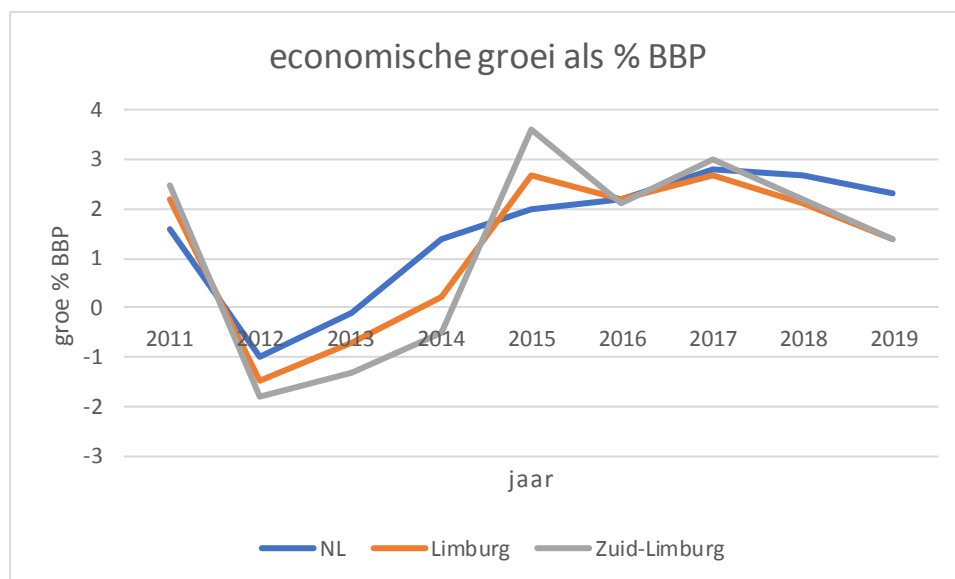
immers dat in het gebied sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen woonvraag en –aanbod. Versoepeling van een te restrictief woningbouwbeleid en flexibele provinciale sturing zijn noodzakelijk om binnen het middengebied een gewenste kwalitatieve woningmarkt te creëren, dat complementair is aan het aangrenzende Zuid-Limburgse stedelijke gebied (Tripool).

2.3 Economie

Limburg behoort tot de economische kerngebieden in West-Europa. Centraal gelegen in een potentieel afzetgebied met meer dan 100 miljoen consumenten in vijf landen. Zuid-Limburg is een gebied met sterke en innovatieve bedrijvigheid in de sectoren automotive, chemie, logistiek, smart services, life sciences & health en leisure. De regio kent ook een goed ontwikkelde onderwijs- infrastructuur en is een toeristische trekpleister.

De sterk ontwikkelende kenniseconomie zorgt er voor dat kennis en business hand in hand gaan. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in Zuid-Limburg vooral zichtbaar in Maastricht (Health), Sittard-Geleen (Materials) en Heerlen (Smart Services) Bovendien concentreren ook de overheden zich op de regionale economische structuurversterking in deze sectoren.

Na een aantal jaren van sterkere economische groei zal de (Zuid-) Limburgse economie in 2019 met 1,4% groeien. Dat is minder dan de groei van 2,1% in 2018 en ook minder dan het landelijk gemiddelde van 2 procent. Dat komt onder andere door internationale onzekerheden, want de regio kent veel exportgerelateerde bedrijvigheid (bron ING – december 2018). Mede in relatie tot de internationale economische prognoses dient ook de komende jaren worden gerekend met een bescheiden economische groei als basisscenario.



Figuur 1: Economische ontwikkeling in Zuid-Limburg (bronnen: CBS, ING bewerking PCKwadraat)

De aantrekkelijkheid van de regio Zuid-Limburg als vestigingsregio voor bedrijven en werknemers blijft echter onverminderd groot. Dat levert positieve effecten voor de woningmarkt want mensen willen graag wonen in de buurt van waar zij werken. Daarnaast is er de ontwikkeling dat werk ook steeds flexibeler vanuit huis wordt ingevuld.

De diversiteit binnen de doelgroep 65-plussers neemt toe, steeds meer ouderen hebben ruimere middelen en er liggen kansen voor de lokale economie om bijvoorbeeld op het gebied van vrijetijdsbesteding, diensten en services gebruik te maken van het aanwezige en toekomstige bestedingspotentieel.

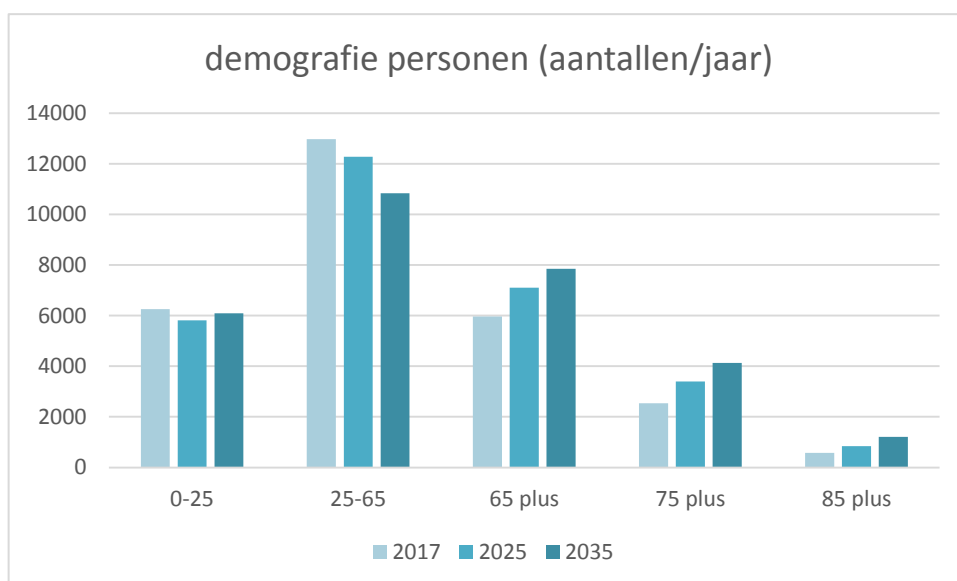
Voor de gemeente Eijsden-Margraten bieden de geschetste ontwikkelingen kansen.

2.4 Feiten op hoofdlijnen

Onderstaand worden de voornaamste relevante cijfers en kengetallen voor de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. Het betreft de demografische ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad. Voor een uitgebreidere feitenanalyse wordt verwezen naar bijlage 3.

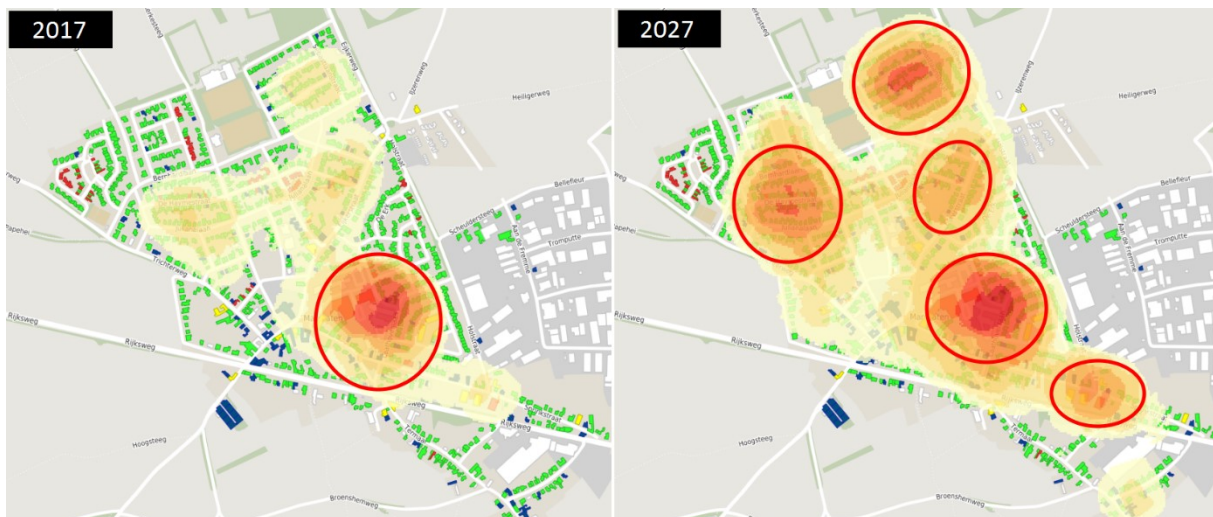
Demografie

Op de middellange termijn blijft de totale bevolking van de gemeente stabiel op een niveau van in totaal **25.500** inwoners. Daarbij wijzigt de leeftijdsopbouw van de bevolking uit hoofde van ontgroening, vergrijzing en een afname van de beroepsbevolking.



Tot 2027 wordt nog een toename van het aantal huishoudens voorspeld conform de huidige prognoses. Bij een gelijkblijvende omvang van de vergrijzende bevolking betekent dit fenomeen van huishoudverdunding dat het aantal oudere eenpersoonshuishoudens toeneemt.

In de periode tot 2025 wordt Binnen Eijsden-Margraten een toename verwacht tot circa 11.555 huishoudens. Onderliggend groeit het aantal 65 plus huishoudens, neemt de groep 25-65 jarige af en blijft het aantal jongeren (0-25 jr.) nagenoeg gelijk.



Ontwikkeling vergrijzing 75+ in kern Margraten



Op vlak van mobiliteit kent Eijsden-Margraten de laatste jaren een positief migratiesaldo. De interne mobiliteit binnen de gemeente is substantieel lager dan in de regio wat wijst op honkvastheid al dan niet als bewuste positieve keuze of effect als gevolg van woningmarkteffecten.

Woningvoorraad

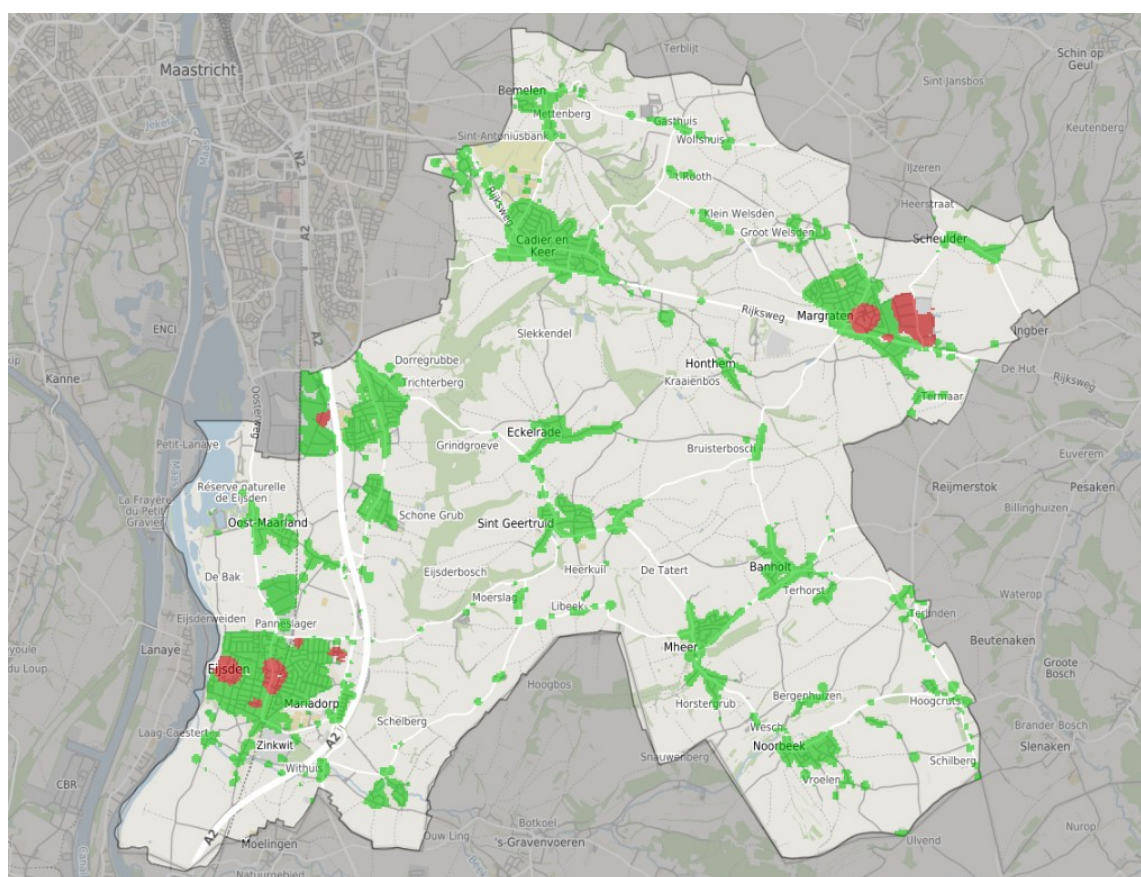
Ad 1 Koop-huur

Binnen de woningvoorraad van de gemeente is er een dominantie van koopwoning met een marktaandeel van 75%. De huurmarkt is bijna egaal verdeeld tussen bezit van de woningcorporaties huur en particuliere huur met respectievelijk 12% en 13%. Het aandeel sociale huur is het grootst in de kern Eijsden met 16% en het laagst in de kernen Gronsveld en Sint Geertruid met 6%. Het aandeel particuliere huur is het hoogst in Gronsveld, Cadier en keer en Mheer-Noorbeek (14-15%).

Woningvoorraad naar eigendom

	woning- voorraad	koop	particuliere sociale huur	huur
Cadier en Keer - Bemelen	1.784	72%	10%	14%
Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	3.786	70%	16%	9%
Gronsveld - Rijckholt	1.272	76%	6%	15%
Margraten - Scheulder	1.765	72%	12%	12%
Banholt - Mheer - Noorbeek	1.327	69%	7%	14%
Sint Geertruid - Eckelrade	827	76%	6%	12%
Totaal gemeente	10.761	75%	12%	13%

Overzicht van reguliere woningvoorraad (exclusief vakantiewoningen en bijzondere woongebouwen), peildatum 01-01-2018. Onder sociale huur wordt het bezit van de woningcorporaties verstaan.



Dominanties (meest voorkomend per postcode-6) eigendomssituatie binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

Ad 2 Woningtype

Het overgrote deel van de woningen zijn grondgebonden woningen (83%). Het merendeel van de grondgebonden woningen is luxe c.q. vrijstaand of twee onder een kappers. Deze woningen zijn voor bijna 90% koopwoningen. Het aantal meergezinspanden bedraagt nog geen 10% van de woningvoorraad. Deze appartementen zijn bijna voor driekwart sociale huur.

Woningvoorraad naar type en eigendom

type	woning- voorraad	%	particuliere		
			koop	sociale huur	huur
meergezins	984	9%	26%	71%	3%
grondgebonden rij	3.065	28%	71%	15%	14%
grondgebonden luxe *	6.400	59%	88%	1%	11%
gelabelde ouderenwoning	243	2%	1%	93%	6%
overig	69	1%	70%	6%	24%
Totaal gemeente	10.761	100%	75%	12%	13%

* grondgebonden luxe : vrijstaande woningen en twee onder 1 kappers

Onder sociale huur wordt het bezit van de woningcorporaties verstaan.

Ad 3 WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is vanaf 2015 weer jaarlijks beginnen stijgen tot een niveau van gemiddeld € 245.000 per woning. De woningwaarde ontwikkeling is stabiel afgezet tegenover de ontwikkeling op niveau Limburg en niveau Nederland. Binnen de gemeente is eenzelfde trend waarneembaar.

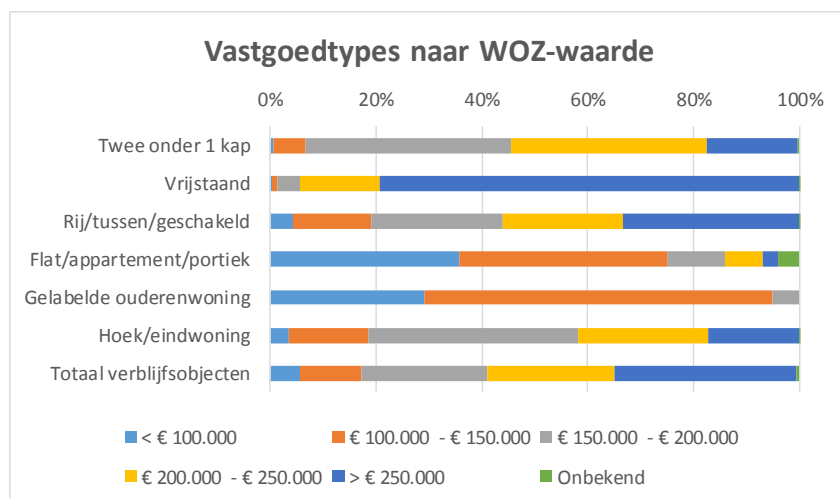
Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde

bedragen *€ 1.000

	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Eijsden-Margraten	236	273	228	233	232	245
Limburg	179	206	175	175	179	182
Nederland	200	242	206	206	209	216
ratio E-M vs Limburg	132	133	130	133	130	135
ratio E-M vs .NL	118	113	111	113	111	113

bron : CBS - bewerking Pckwadraat - 2016 t/m 2018 zijn ramingen CBS

Van de grondgebonden woningen heeft 54% (6.119 woningen) een WOZ-waarde hoger dan 2 ton, van de appartementen is dat slechts 1% (100 woningen) (bron WOZ-2018).



Ad 4 Bouwjaren

Het merendeel van de panden (63%) is voor 1980 gebouwd. In deze eeuw is slechts 14% van de woningvoorraad gerealiseerd. Grootste groeikernen zijn Eijsden en Margraten.

Panden naar bouwjaren					
Kern		< 1960	1960 - 1979	1980 - 1999	>2000
	Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	27%	28%	23%	22%
	Gronsveld - Rijckholt	29%	40%	27%	4%
	Margraten - Scheulder	25%	35%	25%	15%
	Cadier en Keer - Bemelen	22%	48%	21%	9%
	Sint Geertruid - Eckelrade	37%	31%	23%	9%
	Banholt - Mheer - Noorbeek	39%	35%	19%	7%
	Totaal	28%	35%	23%	14%

Ad 5 Betaalbaarheid

In de gemeente Eijsden-Margraten hebben de huishoudens een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen dan in de omliggende gemeenten en de regio Zuid-Limburg. Ook de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is, zoals eerder aangegeven, hoger dan het Nederlands gemiddelde. De bevolkingsdichtheid in Eijsden-Margraten is met 324 personen per km² beduidend lager dan de provincie Limburg (519) of het Nederlands gemiddelde (504).

Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente gemiddeld meer te besteden heeft dan het landelijke en regionale gemiddelde, over het algemeen in duurdere woningen woont maar ook meer verspreid is gehuisvest.

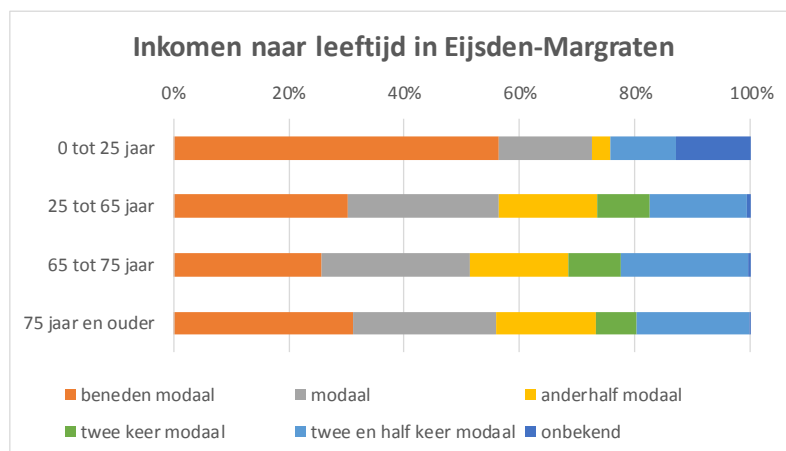
	Aantal Huishoudens	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Inkomen minimaal 1 jaar onder lage inkomensgrens*	
	Aantallen	€	Aantallen	%
Zuid-Limburg (COROP)	267.000	€ 31.400	30.900	11.6%
Eijsden-Margraten	10.300	€ 39.500	600	5.9%
Meerssen	8.200	€ 38.500	500	6.3%
Gulpen-Wittem	6.300	€ 35.600	500	7.2%
Valkenburg	7.500	€ 34.300	700	9.3%
Vaals	4.000	€ 29.500	600	15.5%
Maastricht	50.800	€ 28.200	7.000	13.8%

Bron: CBS 2014 / Bewerking PCKwadraat

* Laag inkomen: Alleenstaande € 1.030; Gezin 2 kinderen € 1.930 (2015)

Als het inkomen wordt vergeleken met de leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente blijkt dat 70% van de huishoudens met een leeftijd vanaf 25 jaar een modaal of hoger inkomen heeft. Voor de 65-plussers is dit aandeel zelfs 75%. Eijsden-Margraten mag zich een relatief rijke gemeente noemen. Naast vermogende inwoners wonen in Eijsden-Margraten echter ook mensen die (veel) minder te besteden hebben. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de regio huisvest Eijsden-Margraten is deze doelgroep weliswaar relatief klein maar het betreft toch ongeveer 600 huishoudens

conform de rekenmethodiek van CBS. Deze mensen wonen vooral in de grotere woonkernen, en dan meestal in een (sociale) huurwoning.



Bron: BRP 2016 / WOZ 2016 / Cendris – bewerking PCKwadraat

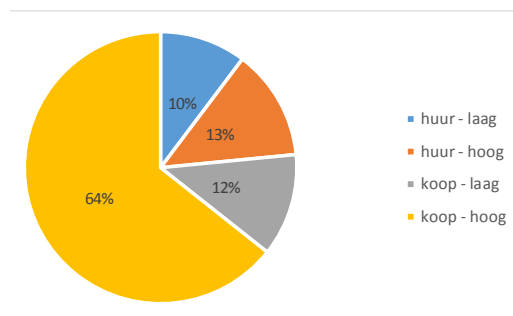
Betaalbaarheid van het corporatiebezit

De 'betaalbare' en 'goedkope' woningvoorraad van de corporaties in Eijsden-Margraten omvat 38% (of 487 verhuureenheden) van het corporatiebezit. Ingevolge de regelgeving is bijna een derde deel hiervan uitsluitend beschikbaar voor gezinnen (Betaalbaar 2). Meer dan 60% van de sociale woningvoorraad is bereikbaar of duur. De huisvestingsbehoefte van de lagere inkomens conform de definitie van CBS kan dus niet worden ingevuld vanuit het corporatiebezit. Veel (alleenstaande) jongeren en ouderen met een laag inkomen kunnen hierdoor moeilijk in aanmerking komen voor een corporatiewoning binnen Eijsden-Margraten

Corporatiebezit - Betaalbaarheid

Huurprijssegment	€	Aantal	%
Goedkoop	< € 414	144	11%
Betaalbaar 1	> € 414 < € 592	187	15%
Betaalbaar 2	> € 592 > € 635	147	12%
Bereikbaar	> € 635 < € 710	722	57%
Duur	> € 710	69	5%
Onbekend		6	0%
Totaal		1.275	100%

Bron: woningcorporaties / bewerking PCK



Ad 6 Leegstand

Uit veldwerk naar de leegstand blijkt dat op 01.01.2019 in totaal 214 zelfstandige wooneenheden onbewoond waren. Dit betreft 1.98% van het totale gemeentelijke woonbestand. De leegstand binnen Eijsden-Margraten ligt dus net onder de 2% die als frictienorm wordt aangehouden.

De leegstand betreft 85% grondgebonden woningen en komt voor in alle kernen. Hiervan staat 61% korter dan 1 jaar leeg en 24% hiervan staat langer dan 2 jaar leeg. De reden hiervoor is divers. Uit onderzoek is echter gebleken dat hier zeker geen sprake is van louter woningen die vanwege kwaliteit of ligging niet gewild (zouden) zijn.

Voor de verdeling van deze cijfers over de kernen wordt verwezen naar onderstaande tabellen (peildatum januari 2017).

Leegstand naar woningtype							
	Gemeente	Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	Margraten - Scheulder	Gronsveld - Rijckholt	Cadier en Keer - Bemelen	Sint Geertruid - Eckelrade	Banholt - Mheer - Noorbeek
Woningtype							
Grondgebonden	169 100%	43 25%	26 15%	15 9%	25 15%	26 15%	34 20%
Appartement	30 100%	7 23%	6 20%	7 23%	2 7%	1 3%	7 23%
Totaal	199 100%	50 25%	32 16%	22 11%	27 14%	27 14%	41 21%

Leegstand naar tijdsduur							
	Gemeente	Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	Margraten - Scheulder	Gronsveld - Rijckholt	Cadier en Keer - Bemelen	Sint Geertruid - Eckelrade	Banholt - Mheer - Noorbeek
Tijdsduur							
< 1 jaar	116 100%	29 25%	15 13%	14 12%	16 14%	18 16%	24 21%
1 - 2 jaar	29 100%	8 28%	4 14%	3 10%	6 21%	2 7%	6 21%
> 2 jaar	54 100%	13 24%	13 24%	5 9%	5 9%	7 13%	11 20%

2.6 Eigenheid gemeente Eijsden-Margraten

De 'eigenheid' c.q. het specifieke karakter van een woonplaats heeft veelal grote invloed op de noodzaak en/of bereidheid om te verhuizen. Deze 'eigenheid' wordt o.a. gevormd door geologie, ligging, bevolkingssamenstelling en sociologische. Uit de verhuisbewegingen van de afgelopen decennia blijkt dat inwoners van Eijsden-Margraten 'honkvast' zijn. Tenzij studie (studenten) of werk dit noodzakelijke maken, zijn inwoners van deze gemeente minder snel geneigd naar elders te verhuizen. Het rijke verenigingsleven (250 gemeentelijk gesubsidieerde verenigingen), cultuurhistorische en sociale verbondenheid, de cohesie tussen kernen, de korte en goede verbindingen naar de centrumkernen en -steden, het bijzondere landschappelijk en een rijk woningaanbod binnen deze gemeente hebben hier absoluut invloed op.

3. SPEERPUNTEN VAN ONZE LOKALE WOONVISIE

3.1 ALGEMENE BELEIDSDOELSTELLINGEN WONEN

Wat willen we?

- De gemeente wil zorgdragen voor voldoende woningen voor alle doelgroepen die nu en in de nabije toekomst in de gemeente woonachtig zijn. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar de bestaande woningvoorraad. Hoe maken we deze meer passend vanuit de kwalitatieve woonwensen van doelgroepen? De omvang van woningvoorraad is in grote lijnen toereikend voor de huishoudensontwikkeling die de komende decennia wordt verwacht.
- De gemeente wil zich inspannen dat starters, oudere doorstromers en bijzondere doelgroepen optimaal toegang hebben tot de woningvoorraad. Betaalbaarheid en functionaliteit is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. 'Out of the box' mogelijkheden om urgente volkshuisvestelijke behoeften (tijdelijk) in te vullen zullen hierbij overwogen worden.
- De gemeente geeft hoge prioriteit aan levensloopbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient aan deze kwaliteitscriteria ook de hoogste prioriteit te worden gegeven. De gemeente wil woningeigenaren bewustmaken van deze noodzaak en waar mogelijk hierbij faciliteren bij de realisatie.
- De gemeente wil de leefbaarheid in alle gemeentelijke woonkernen waarborgen, zo veel mogelijk met behoud van de onderscheidende identiteiten en de waardevolle woonmilieus. Daarom zijn in principe in iedere kern nieuwe woonontwikkelingen mogelijk, die binnen de kernen kunnen plaatsvinden.

Wat gaan we ervoor doen hoe gaan we dat doen?

De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Bestaande woningen worden vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Vooral leegkomende panden binnen de bebouwde kom bieden kansen voor herontwikkeling. Hiermee wordt tevens eventuele toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

De inzet van tijdelijke woningen zal overwogen worden om aan tijdelijke urgente woonbehoefte van bepaalde doelgroepen tegemoet te komen. Ook hier gaat de prioriteit uit naar herbestemming of – ontwikkeling van (bebouwde) locatie binnen de kernen.

3.2 SPEERPUNTEN VAN BELEID

Uitgaande van algemene beleidsdoelstellingen worden in de woonvisie speerpunten van beleid genoemd. Deze speerpunten zijn tijdens de totstandkoming van de visie uitgebreid besproken met stakeholders, experts en de Raad. Het resultaat van dit proces wordt onderstaand weergegeven. De speerpunten zijn gericht op een aantal doelgroepen zijnde de starters, de (oudere) doorstromers, zorgvragers die langer thuis blijven wonen en een aantal bijzondere doelgroepen. Het betreft dus doelgroepen waarop het speerpuntenbeleid van de gemeente zich richt. Naast de analyse op doelgroepenniveau zijn een aantal speerpunten thematisch van aard; het betreft de verduurzaming en leefbaarheid.

DOELGROEP STARTERS

Omschrijving van de doelgroep

Een starter betreft een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was (CBS). Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar “koop-starters” en “huurstarters”. Koop-starters zijn (jonge) huishoudens die een woning willen kopen. Een Starterswoning is een koopwoning waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale koopsom inclusief verwervingskosten bedraagt in Eijsden-Margraten €220.000. Daarnaast kunnen koop-starters met meer middelen natuurlijk ook duurdere woningen verwerven. De huur-starters worden bediend vanuit de sociale huursector of het particulier huursegment.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep 25-35 jaar is de omvang van de doelgroep starters 1.172 huishoudens. Conform de demografische prognoses zal hun aantal afnemen de komende decennia, maar op de korte termijn (plantermijn 2025) zal deze afname beperkt in omvang zijn. Twee derde van de starters heeft een koopwoning. De starters kiezen ook massaal voor grondgebonden woningen. Een derde van de starters heeft een huurwoning; bijna de helft van hen woont in een meergezinswoning.

Huishoudens 25 - 34 jaar oud					
Vastgoedtype		Totaal	Koop	Huur	
	Meergezins	196	13%	87%	15%
	Grondgebonden rij	430	63%	37%	36%
	Grondgebonden luxe	534	85%	13%	45%
	Gelabelde ouderenwoning	5	0%	100%	0%
	Overig	7	38%	62%	3%
	Totaal verdeling 0 - 24	1.172	64%	35%	100%
	%-verdeling alle leeftijden	100%	75%	25%	

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Gemeentelijke visie ten aanzien van starters

De gemeente onderstreept het belang van starters en met name de eigen starters uit de gemeente die een kans moeten krijgen om zich te huisvesten in de eigen gemeente. Daartoe dient er een betaalbaar aanbod te zijn in zowel de huur- als de koopsector dat kan worden gerealiseerd. Belangrijk is dat startersmogelijkheden worden gecreëerd in alle kernen van de gemeente.

Om de woningmarkt meer toegankelijk te maken voor starters onderschrijft de gemeente de volgende mogelijkheden en opties en zal dienaangaande waar mogelijke en nodig interveniëren of faciliteren.

- De startersmarkt bestaat uit startkoopwoningen of huurwoningen:
 - Betaalbare koop- en huurwoningen eventueel maken in groepsverband en dit in plancapaciteit opnemen bijvoorbeeld door transformatie van monumentale hoeves (bijv. twee of meerdere starterswoningen in een boerderij)
 - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) organiseren
 - Alternatief is starten in de huur maar het aantal sociale huurwoningen is te laag wordt gesteld; het volume starterswoningen moet omhoog voor deze doelgroep
 - Om tot betaalbare oplossingen voor de invulling van startersbehoeften te komen kan bij gebrek aan oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad de oplossing worden gezocht in de inzet van onbebouwde gronden binnen de kernen.
- Bij nieuwbouwrealisaties moet worden voorkomen dat starterswoningen duur worden onder meer door het opnemen van non speculatie bedingen voor doorverkoop;
- Het wijzigen van waardevol bestaand vastgoed in één of meerdere woningen;
- De mogelijkheid van alternatieve (tijdelijke) huisvesting zal worden bekeken, want de traditionele woonkeuze wijzigen;
- Het benutten van de mogelijkheden van bestaand vastgoed in relatie tot beperkte mogelijkheden van starters keuzes maken en daar stimuleringsmaatregelen aan koppelen.

Speerpunt 1 - starters

De gemeente onderkent het belang van starters voor de lokale woningmarkt en wil graag bevorderen dat starters beter toegang krijgen tot de bestaande woningvoorraad. Vertrekpunt zijn kansen in de bestaande woningvoorraad, maar ook binnen de bestaande plancapaciteit.

DOELGROEP OUDERE DOORSTROMERS

Omschrijving van de doelgroep

Doorstromers zijn huishoudens die verhuizen en zowel voor als na de verhuizing de hoofdbewoner van een huishouden zijn. De doorstromers betreffen zowel de middengroep (de leeftijdsgroep van 35-55 jaar) als de oudere doorstromers (de leeftijdsgroep van 50-70 jaar). De middengroep zoekt over het algemeen meer ruimte en kan ook de overstap van huur naar koop maken. Voor deze doelgroep zijn er veel mogelijkheden in Eijsden-Margraten. Daarom maakt deze middengroep verder geen onderdeel uit van Lokale Woonvisie waarbij de prioriteit ligt op de “speerpunt doelgroepen”. Gelet op de bestaande woningvoorraad in relatie tot de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt geadviseerd zich niet op deze doelgroep te richten voor nieuwbouwinitiatieven buiten het bestaande vastgoed.

De ouderen doorstromers zijn 55-plussers die nog zeer actief in het leven staan en veelal vrij zijn van zorgvragen. Ze zijn vaak in het laatste deel van hun beroepsleven of zijn gepensioneerd en hebben een

aanvullend pensioen. De kinderen hebben het ouderlijk huis verlaten dat eigenlijk te groot is voor de nieuwe gezinssituatie.

Enkele feiten op een rijtje

Uitgaande van de leeftijdsgroep huishoudens tussen de 55 en 70 jaar oud zijn er in totaal 2.624 oudere doorstroom huishoudens in Eijsden-Margraten en zij vertegenwoordigen een kwart van alle huishoudens. Volgens de demografische prognose zal hun aantal in de toekomst afnemen.

De oudere doorstromers wonen voor het merendeel in grondgebonden koopwoningen. Slechts 20% huurt een woning. 7% van de oudere doorstromers woont in een appartement: een kleine 20% daarvan woont in een koopappartement; de overige appartementsbewoners huren.

Huishoudens 55 tot 70 jaar oud					
Vastgoedtype		Totaal	Koop	Huur	
	Meergezins	194	20%	80%	7%
	Grondgebonden rij	773	69%	31%	29%
	Grondgebonden luxe	1.602	91%	9%	60%
	Gelabelde ouderenwoning	41	3%	97%	2%
	Overig	14	74%	26%	3%
	Totaal verdeling 55 tot 70 jaar	2.624	78%	22%	100%
	%-verdeling alle leeftijden	100%	75%	25%	

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Verdere analyse en conclusie

Uit de beschikbare mobiliteitscijfers van de periode 2011 tot 2017 van CBS blijkt dat de interne mobiliteit binnen de gemeente substantieel lager is dan in de omringende gemeenten. De inwoners verhuizen veel minder binnen de gemeentegrenzen en zijn dus honkvast. Volgens experts en stakeholders is het duurdere eigenwoningbezit in deze gemeente hoger dan gemiddeld in de regio. Dit geldt met name voor veel 55-plussers. Door de crisis waren veel bewoners, en met name oudere, huiverig te verkopen. Gevolg hiervan was dat de doorstroming op slot kwam te zitten.” Nu de woningmarktcrisis ten einde is, willen oudere doorstromers hun veelal grondgebonden woning verkopen, maar “seniorvriendelijke” woning-alternatieven zijn beperkt beschikbaar. De oudere doorstromers hebben behoefte aan patiobungalows, hofjes en etagewoningen. De doelgroep is (nog) niet op zoek naar zorgwoningen, maar wel naar een compact gelijkvloers alternatief voor de huidige woning. De doelgroep is voornamelijk gesitueerd in de koopsector en zal de alternatieven ook veelal in de koopsector zoeken; zij blijven sectortrouw.

Desalniettemin moet de woonbehoefte van de oudere huurders in Eijsden-Margraten niet worden uitgevlakt. Het aanbod huurwoningen is beduidend lager dan het landelijk en regionaal gemiddelde. De behoefte aan huurwoningen neemt zeker niet af. Door het geringe aanbod is binnen dit segment een zeer geringe doorstroming. Deze kan worden vergroot als ook voor ouderen in de huursector wordt gebouwd. Daarnaast moet in acht worden genomen dat de waarde van de woning van een deel van de oudere eigenwoningbezitters in relatie met een klein pensioen, het kopen van een duurdere

seniorenwoning veelal onmogelijk maakt. Ook in het geval hun huidige woning niet of nauwelijks belast is met een hypotheek.

Om in de woningmarkt beter te voorzien in de behoeften van oudere doorstromers worden initiatieven die voorzien in de behoefte vanuit de transformatie van het bestaande bezit gefaciliteerd. Hetzelfde geldt ten aanzien van nultreden nieuwbouwinitiatieven voor de betrokken doelgroep. Binnen het bestaande huuraanbod dient de doelgroep bij de toewijzing prioriteit te krijgen. Hiervoor komt ook het rollatorgeschikt aanbod dat niet wordt gelabeld voor “geclusterd verzorgd wonen” in aanmerking (zie ook onderdeel wonen en zorg).

Speerpunt 2 – oudere doorstromers

De gemeente wil voor oudere doorstromers voldoende keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed binnen de woonkernen. Pas als de mogelijkheden in de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming niet toereikend zijn, is bouwen op onbebouwd gebied een alternatief.

DOELGROEP LANGER THUISWONEN

Omschrijving van de doelgroep

Qua leeftijd betreft het de groep van 70 tot 85 jaar. Deze mensen zijn vaak beperkter vitaal en hebben last van kleinere kwaaltjes en geraken sluipenderwijs slechter ter been. Zij zijn nog zelfredzaam en kunnen hun huishouden zelf nog voeren. Naarmate de leeftijd vordert, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe door het overlijden van de partner.

Enkele feiten op een rijtje

De Langer Thuis Woon huishoudens omvatten momenteel 22% van alle huishoudens in Eijsden-Margraten. Hun aantal neemt substantieel toe de komende decennia. De overgrote meerderheid van deze doelgroep heeft een grondgebonden woning.

Huishoudens 70 tot 85 jaar oud					
Vastgoedtype		Totaal	Koop	Huur	
	Meergezins	287	19%	81%	11%
	Grondgebonden rij	512	74%	26%	21%
	Grondgebonden luxe	1.480	86%	14%	61%
	Gelabelde ouderenwoning	114	1%	99%	5%
	Overig	11	89%	11%	2%
	Totaal verdeling 70 tot 85	2.404	72%	28%	100%
	%-verdeling alle leeftijden	100%	75%	25%	

Tabel – aantal huishoudens met verdeling vastgoedtype en verdeling koop/huur

Bron: GBA, WOZ gemeente Eijsden-Margraten

Verdere analyse en conclusie

Door de afbouw van de verzorgingshuiscapaciteit is het belang van de levensloopbestendigheid van de woningen van deze doelgroep toegenomen. Immers, het is de bedoeling dat de doelgroep ouderen die mobiliteitsbeperkingen hebben en verminderd zelfredzaam zijn langer thuis blijft wonen. Gegeven de dubbele vergrijzing betreft het forse aantallen. In de periode 2018-2024 dienen, rekening houdend met doorstroming en aanname van 20% levensloopbestendigheid van het woningbestand, circa 750 woningen aangepast te worden om voor deze doelgroep door- en toegankelijker en zorggeschikter te maken.

Langer Thuis Wonen	t/m 2018	t/m 2025	t/m 2035
aantallen op peildatum	127	155	183
betrokken woningen 2018-2024	450		
betrokken woningen 2025-2035	620		
totaal	1.070		
raming 80% aanpassingen noodzakelijk	750		

Het levensloopbestendig maken van de woning is voor de eigen woning bezitters grotendeels eigen verantwoordelijkheid. Waar nodig ondersteunt de gemeente middels het woningaanpassingsbeleid en ook de reeds ingezette gemeentelijke regeling “Dubbel Duurzaam” koers faciliteert en stimuleert de burgers om de woning zorggeschikt te maken. Qua voorlichtingscampagne kan niet worden volstaan met folders. De suggestie van stakeholders en experts om op dit vlak beurzen, workshops of “festival van de levensloopbestendigheid” te organiseren om de stap van beleid naar effectieve praktijk te zetten, wordt door de gemeente opgepakt in de vervolgstappen op deze Lokale Woonvisie.

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt ten aanzien het beleid ten aanzien van de woningaanpassingen en de daaraan verbonden kosten voor de Langer Thuis Woners in hun bezit.

Speerpunt 3 – Langer Thuis Wonen

De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde bij de toetsing van (ver)(nieuw)bouw-initiatieven en de transformatie van de planvoorraad. In dit verband wil de gemeente vanuit haar faciliterende rol meer bekendheid geven aan de stimuleringsmaatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij past een voorlichtingscampagne om woningeigenaren te motiveren om tijdig zelf zorg te dragen voor woningaanpassingen die bijdragen aan de levensloopbestendigheid.

DOELGROEP GECLUSTERD VERZORGD WONEN

Het geclusterd verzorgd wonen voorziet in woonvormen waarbij 24-uurs onplanbare zorg wordt geleverd door een zorgaanbieder. Ook wordt voorzien in algemene voorzieningen bijvoorbeeld voor gezamenlijke ontspanning of het nuttigen van een maaltijd. Voor mensen die wegens voortschrijdende ziekte of het wegvallen van de mantelzorg niet langer thuis kunnen wonen en nog geen verpleeghuisindicatie hebben is dit het woonalternatief.

Uit de match vraag en aanbod geclusterd verzorgd wonen blijkt dat:

- Op gemeenteniveau op de korte plantermijn voldoende aanbod geclusterd verzorgd wonen aanwezig is. Echter, de aanwezige capaciteit voldoet niet aan de beoogde spreiding en wordt reeds gedeeltelijk bezet door niet-zorgvragers. Op de langere termijn wordt alleen in Margraten voorzien in de eigen behoefte.
- In de kernen Gronsveld-Rijckholt, Banholt-Mheer-Noorbeek en Sint Geertruid wordt niet voorzien de behoefte geclusterd verzorgd wonen en is er dus een opgave. Invulling kan mogelijk plaatsvinden middels betere benutting van de bestaande woningvoorraad (in bijlage 4 worden per kern de levensloopbestendige wooncomplexen weergegeven die mogelijk kunnen worden opgeplust). Daarnaast kan worden voorzien in nieuwbouwinitiatieven geclusterd verzorgd wonen, liefst te combineren met PG-verpleging en modulair te faseren in de tijd aangezien de vraag naar deze voorzieningen blijft groeien de komende 30 jaar.

Gecombineerde opgave geclusterd verzorgd wonen en PG

aantallen wooneenheden kern	2018		2025		2035	
	VW	PG	VW	PG	VW	PG
Margraten - Scheulder	-57	-8	-49	-2	-40	7
Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	-8	-6	8	6	23	22
Cadier en Keer - Bemelen	1	11	8	16	16	15
Gronsveld - Rijckholt	14	13	16	16	21	20
Banholt - Mheer - Noorbeek	11	11	15	15	19	17
Sint Geertruid - Eckelrade	5	6	8	8	10	10
Gemeente Eijsden-Margraten	-34	27	6	59	48	91

Bijlage 4 is de weergave van de uitkomsten van de vertaling van “theorie naar de praktijk” ten aanzien van Langer Thuis Wonen en de realisatie van het benodigd aantal geclusterde woonvormen conform de uitkomsten van een ateliersessie dienaangaande d.d. 16 november 2016.

Speerpunt 3bis - geclusterd verzorgd wonen

Voor (oudere) zorgvragers die niet meer Langer Thuis kunnen wonen dient te worden voorzien in de nodige geclusterde woonvormen. Indien mogelijk worden hieraan kleinschalige verpleeghuisvoorzieningen gekoppeld en vindt maximale spreiding plaats binnen de gemeente.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

De bijzondere doelgroepen betreffen woonurgenten, statushouders en cliënten Geestelijke gezondheidszorg, Maatschappelijke zorg (zowel Maatschappelijke opvang als Beschermd Wonen) en Gehandicapten. Primair betreft het doelgroepen die op zoek zijn naar goedkope woningen en primair een beroep doen op het woningaanbod binnen de sociale woningmarkt. Echter, het goedkoop aanbod van de woningcorporaties is in totaal 144 woningen. Bij een mutatiegraad van 5% betekent dit dat per jaar 7 goedkope woningen beschikbaar komen waarop ook een deel van de starters aanspraak wil maken.

Conform de analyse in bijlage 6 spelen momenteel een aantal relevante ontwikkelingen met betrekking tot de doelgroepen Geestelijke gezondheidszorg en Maatschappelijke zorg. Zo participeert

de gemeente Eijsden-Margraten in het Regioplan Beschermd Thuis 2020 en het project Acute Opvang en crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg Maastricht-Heuvelland.

Uit de analyse blijkt dat 9 tot 15 woningen op jaarbasis beschikbaar moeten komen voor de doelgroep Maatschappelijke zorg en GGZ. Ook dient te worden voorzien in crisisopvangmogelijkheden voor een 15 tal plaatsingen op jaarbasis.

Voor de doelgroep statushouders is het de verwachting dat minimaal 5 gezinswoningen op jaarbasis beschikbaar moeten komen.

Speerpunt van beleid is dan ook de realisatie van bijkomend goedkoop aanbod in de gemeente voor de bijzondere doelgroepen. Daartoe dienen de mogelijkheden te worden bekeken om de behoefte aan deze woningen te realiseren in de bestaande woningvoorraad. Om het creëren van dit woningaanbod financieel haalbaar te maken moeten gekeken worden op welke wijze hierin (financieel) gefaciliteerd kan worden (grondbeleid aanpassen, duurzaamheidsregelingen toepassen, compensatieplicht verzachten tijdelijke (flexibele) woonvoorzieningen creëren) Verder dienen (tijdelijke) realisatiemogelijkheden te worden bekeken middels transformatie van bestaand vastgoed inclusief monumentale panden of buiten gebruik gestelde voorzieningen zoals scholen. Naast de realisatie van een beperkt aanbod geclusterde voorzieningen zal de klemtoon vooral liggen op genormaliseerd individueel woningaanbod in de wijk. Voor huuraanbod bij de corporaties kan gebruik worden gemaakt van 'housing' (first)¹. Ook is meer zicht nodig op voorkomende particuliere verhuur aan de bijzondere doelgroepen.

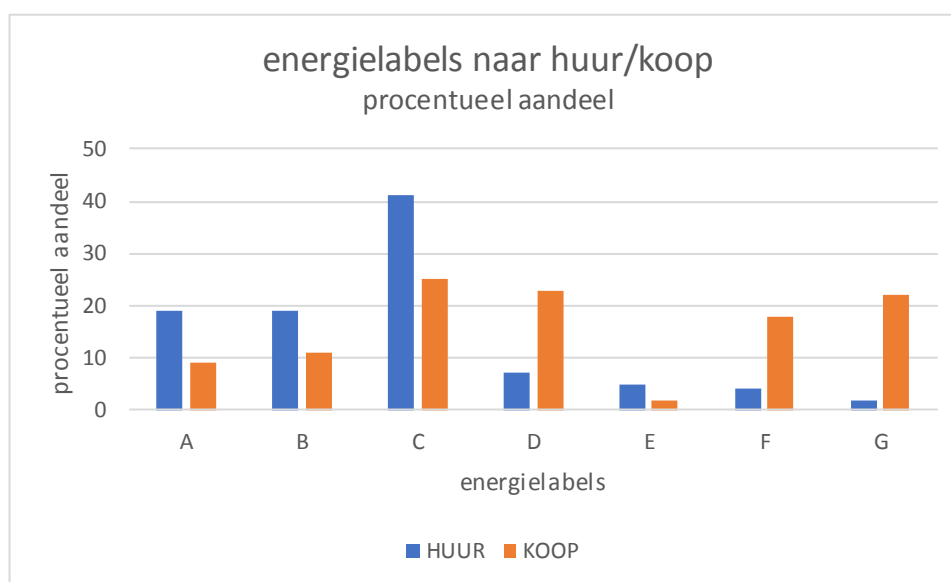
Speerpunt 4 - bijzondere doelgroepen

Voor de bijzondere doelgroepen woonurgenten, statushouders en cliënten Geestelijke gezondheidszorg, Maatschappelijke zorg en Gehandicapten dienen in de gemeente voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen beschikbaar te zijn. In geval van een tekort, is transformatie of herbestemming van de bestaande woningvoorraad de eerste optie. Als zou blijken dat de mogelijkheden in de bestaande voorraad niet toereikend zijn is nieuwbouw een alternatief. Mogelijkheden worden onderzocht met de woningcorporaties, maar ook moeten mogelijkheden in de particuliere voorraad worden benut. Indien de urgentie tijdelijk hoog is en het noodzakelijke aanbod hiervoor niet of nauwelijks aanwezig is, dan kan ingestoken worden op tijdelijke huisvesting voor specifieke doelgroepen. Mits de tijdelijkheid goed gemotiveerd wordt en deze huisvesting na verloop van tijd aanwijsbaar wordt onttrokken aan de woningvoorraad, vormt de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geen belemmering voor deze nieuwbouw. Ten aanzien van de bijzondere doelgroepen met een zorgvraag dienen, gekoppeld aan het wonen, ook bindende afspraken met zorgaanbieders te worden gemaakt ten aanzien van de noodzakelijke adequate begeleiding.

¹ Housing (First) betreft het realiseren van huisvesting voor zorgvragers beschermd wonen of mensen met een ernstige psychiatrische aandoening. Zij hebben behoefte aan goedkope huisvesting in een normale buurt. Ingeschat wordt dat deze behoefte 5 tot 10 wooneenheden per jaar betreft. Bij de variant Housing is de huisvesting resultaat van een begeleidingstraject; bij de variant Housing First wordt de huisvesting meteen bij het begin van een begeleidingstraject geregeld. Daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van omklapconstructies met betrokkenheid van verhuurder, huurder en betrokken zorgaanbieder. Bij Housing wordt een strak protocol gevolgd waardoor ook zorgvragers niet "slagen" in de procedure. Deze groep heeft bijzondere aandacht omdat zij (verder) dreigen te marginaliseren als niet kan worden voorzien in de benodigde huisvesting.

DUURZAAMHEID

Conform het Klimaatakkoord is de energietransitie en de verdere verduurzaming van de woningvoorraad speerpunt van beleid in de Lokale Woonvisie. Op dit vlak zijn in de prestatieafspraken met de woningcorporaties al concrete afspraken gemaakt (zie hoofdstuk 5). Daarnaast hebben de eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders nog een forse taakstelling in te vullen de komende jaren om de beoogde CO2 doelstellingen effectief te realiseren. De gemeente zal haar faciliterende rol maximaal invullen conform middelen en mogelijkheden die worden voorzien in het afsprakenkader van het Klimaatakkoord. Daarbij is verduurzaming van de algehele woningvoorraad een topprioriteit voor de gemeente getuige de unanieme goedkeuring door de Raad van de motie “verbreden zonnepanelenproject” en het amendement “verbreden doelgroep gebruikers duurzaamheidslening” d.d. 19 februari 2019. Zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op het thema verduurzaming.



Speerpunt 5 - Duurzaamheid

De gemeente wil graag een voorbeeldfunctie in relatie tot haar duurzaamheidsbeleid en heeft inmiddels diverse initiatieven opgestart. Hiermee geeft de gemeente handelingsperspectief via de woonvisie aan haar duurzaamheidsvisie. De voorlichtingscampagne wordt verder uitgebreid ook conform de praktische uitrol van het Klimaatakkoord die zich aandient op korte termijn. Primair ligt de verantwoordelijkheid van de verduurzaming van de woningvoorraad op woningniveau bij de woningeigenaars: eigenaar-bewoners, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Daarnaast moet ook worden gewerkt aan de bewustwording van de woonconsumenten zodat duurzaamheid niet alleen in stenen maar ook in een ander energetisch woongedrag wordt vertaald.

LEEFBAARHEID

Op vlak van leefbaarheid scoort de gemeente Eijsden-Margraten goed. Aandachtspunt is en blijft de maximale handhaving van de noodzakelijke voorzieningenniveaus voor de kleinere kernen. Daarbij zal de gemeente waken voor:

- voldoende vervoersmogelijkheden om afstanden tussen wonen en voorzieningen te overbruggen;
- een goede balans tussen het stimuleren van bijvoorbeeld de agrarische activiteiten en het toerisme in relatie tot het wonen;
- consolideren en verder versterken van de sociale veiligheid;
- voorkomende burgerinitiatieven op vlak van wonen die bijdragen aan de speerpunten van deze Lokale Woonvisie worden gefaciliteerd waar mogelijk.

Speerpunt 6 - Leefbaarheid

Een goede leefbaarheid in de woonkernen en verspreide woonsettings dragen in belangrijke mate bij aan het welbevinden van de inwoners en een positief woonimago voor de gemeente. De instandhouding van deze woonmilieus heeft voor de gemeente een hoge prioriteit. Burgerinitiatieven in dit verband dragen in belangrijke mate bij aan de verbetering van de leefbaarheid en mogen rekenen op ondersteuning door de gemeente.

3.3 KOERSBEPALEND KWANTITATIEF KADER

BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN AANPAK PLANCAPACITEIT

Speerpunt 7 – hanteren toetsingskader

De gemeente zal de bestaande woningvoorraad en planvoorraad kwantitatief en kwalitatief toetsen of deze aansluit bij de behoeften en mogelijkheden van de in deze woonvisie geprioriteerde doelgroepen. De gemeente is voornemens haar eigen transformatieopgave taakstellend toe te passen. De transformatieopgave is koersbepalend voor de noodzakelijke omvang van de bestaande plancapaciteit in kwantitatieve zin. Bij de transformatie van haar woning- en planvoorraad is het afwegingskader leidend.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is voor elke gemeente aangegeven hoe de Transformatieopgave wordt vastgesteld, zo ook voor onze gemeente. In de Transformatieopgave wordt de ruimte voor uitbreiding of inkrumping van de woningvoorraad in de gemeente gekwantificeerd. Dit als resultante van de verwachte huishoudensontwikkeling, de bestaande woningvoorraad, de leegstand en de vergunbare bouwtitels uit de planvoorraad.

Voor de bepaling van de Transformatieopgave van de gemeente Eijsden-Margraten is gebruik gemaakt van zo veel mogelijk verifieerbare en actuele data. Daarbij is de volgende rekenwijze gevolgd: Bij de woningvoorraad per 01.01.2019 wordt de frictieleegstand opgeteld. De werkelijke leegstand wordt in mindering gebracht. Het resultaat wordt afgezet tegen het verwachte aantal huishoudens in 2025 en het verschil is dan de Transformatieopgave per 01.01.2019. Het aantal vergunbare bouwtitels wordt

dan afgezet tegen de Transformatieopgave hetgeen de Opgave oplevert. Indien een negatieve Opgave resulteert, is er geen beleidsmatige ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad. In dit geval kan sanering van de planvoorraad een vereiste zijn om nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Een positief resultaat geeft de nieuwbouwruijnte voor de geprognosticeerde periode weer.

Onderstaand wordt de opgavebepaling voor de gemeente Eijsden-Margraten schematisch weergegeven.

EXTRAPOLATIE OPGAVEBEPALING – situatie 01.01.2019

(1)	WONINGVOORRAAD 01-01-2019	10.818	
	Plus		+
(2)	FRINCTIELEEGSTAND 2%	216	
	Minus		-
(3)	WERKELIJKE LEEGSTAND	214	
	Plus		+
(4)	WONINGVOORRAAD TRANSFORMATIEOPGAVE	10.820	
	Verschil		-
(5)	PROGNOSE HUISHOUDENS 2025	11.555	
	resultaat		=
(6)	TRANSFORMATIE-/BOUWOPGAVE	735	
	Verschil		-
(7)	OMGEV. VERGUNN/HARDE BOUWTITELS	386	
	Verschil		-
(8)	WONINGBOUW IN UITVOERING	103	
	Resultaat		-
(9)	SALDO TE REALISEREN	246	

BRONNEN:

- (1) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (3) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (5) Middeling Prognose Etil Progneff september 2017 en prognose CBS 2018
- (7) opgave gemeente peildatum 01-01-2019
- (8) opgave gemeente peildatum 01-01-2019

De methodiek laat voor Eijsden-Margraten zien dat opgave (in dit geval de omvang van de additionele woningbehoefte) vrijwel gelijk is aan de omvang van de planvoorraad. Het koersbepalende kwantitatief woningbouwkader voor de periode 2018-2025 bedraagt voor Eijsden-Margraten 735 woningen. Uitgaande dat de huidige planvoorraad van 386 woningen volledig zou worden ingevuld en

er momenteel 103 woningen in aanbouw zijn, kunnen volgens de transformatieopgave nog 246 wooneenheden aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De planruimte voor de realisatie van geclusterd verzorgd wonen en PG-verpleging en andere zware zorgdoelgroepen maakt geen onderdeel uit van deze plannings-systematiek, omdat deze op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet meetellen binnen de transformatieopgave.

4. KOERSBEPALEND KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

4.1 STAPPEN TRANSFORMATIE PLANVOORRAAD

Om in het kader van de Transformatieopgave de vigerende harde bouwtitels van de planvoorraad te kunnen toetsen en om voorzienbaarheid te creëren, hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de navolgende uitgangspunten:

- Stap 1:
De planvoorraad moet in eerste instantie worden getoetst op basis van de toegevoegde kwaliteit aan de gemeentelijke woningvoorraad. Indien een bepaalde kwaliteit (marktsegment) in voldoende mate in de gemeente aanwezig is, is het advies te transformeren naar een complementair segment. Deze transformatie kan (deels) geschieden door de ongewenste bouwtitels als compensatie in te zetten voor kwalitatief goede plannen (al dan niet op dezelfde beoogde locatie).
- Stap 2:
Uitgangspunt van de Woonvisie is ook dat woningbouwinitiatieven zoveel als mogelijk geconcentreerd moeten worden binnen de bebouwde omgeving van de woonkernen. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan transformatie of herbestemming van bestaand vastgoed, bijvoorbeeld (rijks)monumenten of beeldbepalende panden. Dit ter voorkoming van leegstand en bevordering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en de leefbaarheid in de woonkernen. Pas als transformatie of herbestemming geen optie is, is nieuwbouw binnen de bebouwde omgeving een mogelijkheid. Dit betekent dat bij deze transformatie aangestuurd zal worden op het wegwerken van onbenutte en ongewenste woningbouwtitels buiten de bebouwde omgeving.

4.2 NADERE UITWERKING KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

De woonbehoefte van 18-35 jarigen (starters) en van 55-75 jarigen (oudere doorstromers) is geïnventariseerd op basis van een tweetal ateliersessies en via een enquête van bureau Moventem. Hieruit is gebleken dat:

- Uit het woonbehoefte onderzoek van Moventem van januari 2018 blijkt dat 60% van de starters de voorkeur geeft aan de koopmarkt. Binnen dit segment is de behoefte aan goedkope, betaalbare en middeldure koop vrijwel even groot. Tegemoet komen aan de woonbehoefte van jongeren louter door nieuwbouw is niet alleen op grond van het woonbeleid onmogelijk, maar ook niet noodzakelijk vanwege de diversiteit van de woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten. Van belang is dat er de komende jaren voldoende

doorstroming kan plaatsvinden voor andere doelgroepen, zodat voor een groot gedeelte aan de woonbehoefte van starters tegemoet gekomen kan worden.

Voor de starters die aangewezen zijn op de huurmarkt, biedt de bestaande huurvoorraad minder doorstromingsmogelijkheden. Er zoeken weliswaar minder jongeren een huurwoning, maar het aanbod is ook veel minder binnen Eijssden-Margraten. Doorstroming in de goedkopere sociale huur is laag en de omvang in de duurdere (sociale) huur beperkt. Daarnaast dient deze voorraad ook voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen, zoals statushouders. De voorraad huurwoningen zal uitgebreid moeten worden om spanning van de huurmarkt af te halen. Zeker gelet op het feit dat een deel van de oudere doorstromers, die momenteel een koopwoning bezitten, naar de huurmarkt wil doorstromen.

De huurvoorraad zal uitgebreid moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien. Deze toevoeging kan gerealiseerd worden door enerzijds nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen en anderzijds door transformatie van de bestaande woningvoorraad en overige vastgoed.

- Uit zowel de atelierssessies als uit het woonbehoefteonderzoek van Moventem van mei 2018 blijkt, dat de oudere doorstromers behoefte hebben aan zowel huurwoningen (sociale als duurdere huur) en koopwoningen. Uit het onderzoek van Moventem van mei 2018 blijkt dat dat 50% van de ouderen vrij honkvast is (meerderheid wil in de eigen woning en vertrouwde sociale omgeving (c.q. kern) blijven) en overweegt hierdoor de woning aan te passen als dit noodzakelijk is. Van de overige helft van de oudere doorstromers geeft 15% aan binnen nu en 5 jaar te willen verhuizen naar een geschiktere woning en 24% geeft aan hierover nog geen keuze te hebben gemaakt. Uitgaande dat op 1-1-2018 Eijssden-Margraten 7.832 personen telde in deze leeftijdscategorie, zijn, uitgaande van (overwegend) tweepersoonshuishoudens, circa 587 huishoudens bereid te verhuizen. Hiervan geeft (gewogen) 57% aan een woning te zoeken in de koopsector en de resterende 43% in de huursector. Een appartement met lift (42%) is erg gewild bij de groep die een verhuizing overweegt. Opvallend is dat de keuze naar een ander woontype bij deze doelgroep divers is.

Om doorstroming mogelijk te maken zal de huidige voorraad aangevuld moeten worden met datgene waaraan ouderen met name behoefte hebben. Uit het onderzoek blijkt dit met name appartementen met lift te zijn. Gelet op de diversiteit aan woontypes van de oudere doorstromers, moet er voor worden gewaakt dat deze doelgroep niet in het vaarwater komt van starters. Dit vergt bij nieuwbouwinitiatieven extra aandacht.

Net zoals bij starters kan nieuwbouw niet alleen worden gerealiseerd door uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Ook om in de woonbehoefte van deze doelgroep te kunnen voorzien, zal transformatie van het bestaande vastgoed en plancapaciteit één van de uitgangspunten zijn een ongewenste overcapaciteit in de toekomst te voorkomen.

- Om in de woonbehoefte van bijzondere doelgroepen, die met name aangewezen zijn op de sociale huurmarkt, te kunnen voorzien, zal de realisatie van (tijdelijke) alternatieve huisvesting een oplossing moeten bieden, zolang de spanning op de sociale huurmarkt groot is. Er zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen gemeente en corporaties over oprichting en exploitatie hiervan.

Kwaliteitscriteria op productniveau

Het Bouwbesluit ziet o.a. toe op bepaalde kwaliteitseisen van nieuwbouwwoningen. Gelet op de woonbehoefte van haar burgers en de aanwezige woningvoorraad, zal de gemeente aanvullende afspraken maken met initiatiefnemers en planeigenaren over:

- Het levensloopbestendig maken van woningen, dan wel dat de woningen zodanig worden gebouwd dat deze eenvoudig daartoe aan te passen zijn;
- Het bij voorkeur energieneutraal bouwen van woningen, waarbij aardgasaansluitingen tot het verleden behoren;
- Het afstemmen van het huurprijsniveau van woningen voor bijzondere doelgroepen, om een meer betaalbaar aanbod te kunnen leveren;
- Het realiseren van nieuwe woningen binnen het bebouwd gebied. Nieuwe plancapaciteit toevoegen buiten dit gebied is alleen toegestaan als dit nadrukkelijk een meerwaarde heeft voor de geprioriteerde doelgroepen en sprake is van een zwaarwegend ruimtelijk belang.

5. VERVOLGSTAPPEN OP DEZE WOONVISIE

De essentie van onderhavige woonvisie is de formulering van een aantal speerpunten van beleid en het kader waarin de ambities gerealiseerd kunnen worden. Het is essentieel dat de stap van visie naar concreet handelen wordt gemaakt. Daarbij zal de gemeente uitgaan van de wettelijke kaders die tot haar beschikking staan. Dit betekent onder meer dat op basis van deze speerpunten prestatieafspraken met de woningcorporaties prestatieafspraken worden gemaakt voor de inkomensgroepen die onder sociale huur vallen, maar deze speerpunten ook bepalend zijn voor het sturen op de bestaande en nieuwe plancapaciteit en woningvoorraad. Eén van de uitdagingen is het informeren en activeren van de eigen woningbezitters om hun woningen in de toekomst kwalitatief te verbeteren op vlak van verduurzaming, levensloopbestendigheid en functionaliteit.

5.1 Speerpunten van de woonvisie (wat willen wij?)

In hoofdstuk 3 van deze woonvisie staan de speerpunten van het beleid genoemd, die in nauw overleg met stakeholders, experts en de raad tot stand gekomen. Daarnaast is de woonbehoefte van starters en oudere doorstromers door bureau Moventem onderzocht. Deze speerpunten en onderzoeksresultaten omvatten het woonbeleid waar wij de komende jaren de focus op moeten richten. Samengevat zijn dit:

1. Voor de **doelgroep starters** wil de gemeente meer toegang creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters wordt verhoogd. Indien dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. Voor de **doelgroep oudere doorstromers** geldt exact hetzelfde als voorgaand vermeld wordt voor de doelgroep starters.
3. Goede faciliterende mogelijkheden bieden om de woningen voor **doelgroep langer thuiswoners** levensloopbestendig te maken en voor de **doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen** geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
4. Voldoende kwalitatief aanbod betaalbare huurwoningen creëren voor de **bijzondere doelgroepen** (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
5. Gemeente draagt een stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van **duurzaamheid** uit.
6. Instandhouding **van leefbare kernen** blijft hoge prioriteit houden voor gemeenten, waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.
7. Het huidige regionale en provinciale woonbeleid eisen een **transformatie van de woning- en planvoorraad**, waarbij de transformatieopgave koersbepalend is.

5.2 Wat gaan wij hiervoor doen?

Uitgaande van de speerpunten van beleid wordt de methodiek van deze lokale woonvisie concreet toegepast. **Vandaar dat de navolgende acties worden vastgesteld:**

Ad 1 Transformatie van plancapaciteit en bestaand vastgoed

De plancapaciteit moet tegen het licht worden gehouden of deze nog tegemoet komt aan de verwachte woonbehoefte. De zachte planvoorraad wordt getoetst aan de voornoemde kwaliteitscriteria, waarbij transformatie van het bestaande vastgoed en plancapaciteit uitgangspunt is. Daarbij wordt gestuurd op huisvesting ten behoeve van de geprioriteerde doelgroepen en relevante thema's zoals duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Initiatiefnemers en planeigenaren worden uitgenodigd om rekening te houden met kwaliteitscriteria op productieniveau. Waar dit nog mogelijk is (als sturingsinstrument), wordt deze toetsing ook toegepast op de harde planvoorraad.

Ad 2 Afspraken met corporaties

Met de woningcorporaties worden in het verlengde van deze lokale woonvisie prestatieafspraken gemaakt. Daarbij ligt de focus op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de geprioriteerde doelgroepen. Ook worden afspraken ten aanzien van de verdere verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties gemaakt. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden de nodige afspraken gemaakt in overleg met eventueel betrokken zorgaanbieders of andere betrokken instanties. Met de woningcorporaties worden uitsluitend afspraken gemaakt over de doelgroepen van beleid van de woningcorporaties, waarbij rekening wordt gehouden met de inkomensgrenzen conform de uitgangspunten van de Woningwet 2015.

Ad 3 Faciliterende rol t.a.v. de eigen woningvoorraad (de koopmarkt)

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad zullen woningeigenaren worden geïnformeerd over de verbeteringsmogelijkheden van de huidige woning. Op dit vlak heeft de gemeente vooral een informerende en faciliterende rol. Positieve sturing kan plaatsvinden middels haar duurzaamheidsbeleid.

Ad 4 Optimaliseren van sociale infrastructuur voor leefbaarheid kernen

Een lokale woonvisie dient niet primair gericht te zijn op het stapelen van stenen, maar op de huisvesting van mensen. Voor goede (noodzakelijke) huisvesting is sociale infrastructuur van groot belang. Zo dienen voor de leefbaarheid in de kleinere kernen de nodige basisvoorzieningen aanwezig dan wel gemakkelijk bereikbaar te zijn. Bijvoorbeeld voor ouderen die langer thuis wonen moet worden voorzien in de nodige sociale contacten liefst vanuit de directe sociale context. Kortom, de sociale en fysieke infrastructuur en kwaliteit van huisvesting dienen hand in hand te gaan.

Ad 5 Twee jaarlijkse monitoring

Tenslotte zal monitoring en toetsing moeten plaatsvinden. Daartoe dient onderhavige visie SMART vertaald te worden voor alle speerpunten van beleid in een woningbouwprogrammering. Deze programmering wordt tweejaarlijks getoetst op de stand van zaken de in realisatie. Daarnaast zal ook monitoring plaatsvinden vanuit de sub-regionale woonprogrammering. De gemeente houdt continu vinger aan de pols voor wat de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van leegstand betreft in relatie tot de woonbehoefte.

Ad 6 Inzet gemeentelijke instrumenten

Indien nodig zal de gemeente een actieve rol spelen in de woningmarkt en zal daarbij sturen op basis van het beschikbaar instrumentarium. De gemeente zal dan faciliteren waar mogelijk. Onderzocht zal worden in hoeverre het vigerende grondbeleid van de gemeente nog aansluit op de doelstellingen van onderhavige woonvisie en of en welke amenderingen noodzakelijk zijn.

5.3 WELKE AFSPRAKEN ZIJN GEMAAKT (ACTIEPUNTEN)

T.a.v. de doelgroep Starters

- Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor deze doelgroep wordt de focus met name gelegd naar de bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen. Doorstroming binnen de huidige voorraad is noodzakelijk om betaalbaar aanbod binnen de bestaande voorraad te krijgen. Indien betaalbare woningen niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden voor deze doelgroep in de bestaande voorraad, dan is nieuwbouw, met name in de koopsector, de optie om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de starters. Dit zal zich vertalen in de nader uit te werken regionale woningbouwprogrammering.
- Om de bereikbaarheid van woningen voor deze doelgroep zo optimaal mogelijk te houden, blijft de gemeente de Regeling op de Starterslening onverminderd toepassen en waar (wettelijk) mogelijk te optimaliseren.
- Voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van betaalbare (koop)woningen voor starters.
- Duurzaamheidsregelingen en –gelden alsmede mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van starterswoningen.
- Waar mogelijk faciliteert de gemeente via haar grondbeleid en bij vergunningverlening om woningbouw voor deze doelgroep mogelijk te maken.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.

T.a.v. de doelgroep oudere doorstromers

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Bij nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen, al dan niet binnen het bestaand vastgoed gelegen, waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor deze doelgroep.
- Duurzaamheidsregelingen en -gelden alsmede mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van woningen voor oudere doorstromers.
- Gelet op de (financiële) mogelijkheden van oudere doorstromers, zijn energieneutraal en aardgasvrij bouwen uitgangspunten bij nieuwbouwinitiatieven waarbij hierop gestuurd kan worden.

T.a.v. de doelgroep langer thuiswoners

- De gemeente faciliteert door middel van mogelijke duurzaamheidsregelingen en informatieverstrekking om het langer thuis wonen mogelijk te maken en te bevorderen.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente via bestemmingsplannen, hiermee vergelijkbare besluiten en vergunningen faciliteren om langer thuis wonen mogelijk te maken.
- Afstemming vindt plaats met Sociaal Domein en Welzijn ten aanzien van de realisatie van de benodigde sociale infrastructuur voor de langer thuiswoners.

T.a.v. de bijzondere doelgroepen

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed, dan wel op een locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Zo lang de druk op de woningmarkt groot is, zal (tijdelijke) alternatieve huisvesting noodzakelijk zijn om in de woonbehoefte van deze doelgroep te kunnen voorzien. Corporaties en gemeenten bekijken gezamenlijk de oprichting en het beheer hiervan.
- Indien een ruimtelijke procedure vereist is om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken, dan dient ook de hieraan gerelateerde zorgbegeleiding als toetsingskader te dienen.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- In het kader van de 'lijn-50 samenwerking' wordt regionale samenwerking voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nader onderzocht. Hierbij worden de corporaties betrokken. Over de resultaten van dit onderzoek wordt tijdens de eerste monitoring van deze afspraken gerapporteerd (zie onderstaand).
- De gemeente staat open voor bovenlokale zorg en huisvesting van specialistische zorgvoorzieningen voor bijvoorbeeld mensen met een beperking of psychiatrische aandoening en wil op dat vlak haar verantwoordelijkheid nemen in Zuid-Limburg.

T.a.v. duurzaamheid

- Ten aanzien van de (bestaande) woningen kan de gemeente momenteel niet meer dan faciliterend handelen via stimuleringsmaatregelen vanuit duurzaamheidsprojecten, zoals de zonnepanelen en Dubbel Duurzaam. Op dat vlak is de unanieme goedkeuring door de Raad van de motie "verbreden zonnepanelenproject" en het amendement "verbreden doelgroep gebruikers duurzaamheidslening" d.d. 19 februari 2019 een belangrijke stap.
- Bij de implementatie van de maatregelen voortkomende uit het Klimaatakkoord zal de gemeente haar rol invullen bij de concretisering in lokale en regionale actieplannen.
- Corporaties treffen bij projectmatig onderhoud energetische maatregelen om de CO₂ – uitstoot te verminderen. Waar technisch mogelijk worden levensloopbestendige voorzieningen in de bestaande voorraad zo veel mogelijk aangebracht en wordt gezamenlijk een aanpak voor gedragsverandering bij de woonconsumenten ingezet.
- In geval nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op de realisatie van woningbouw, dienen deze woningen, vooruitlopend op verwachte regelgeving hieromtrent, energieneutraal te worden gerealiseerd als bedoeld in het Besluit "Bijna Energie Neutraal Gebouwen" (BENG).

T.a.v. leefbare kernen

- Als gemeente met een Cittaslow-keurmerk wordt gestreefd naar een horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld, om de leefbaarheid binnen onze kernen optimaal te maken en te houden. Wonen en zorg, veiligheid, duurzaamheid en een kwantitatief en kwalitatief woningaanbod afgestemd op de aanwijsbare behoefte blijven de speerpunten van aandacht.
- Actieplannen ten aanzien van deze onderdelen worden gemaakt en of verbeterd ter bevordering van de leefbaarheid, waarbij uitgegaan wordt van de kracht van onze samenleving.

T.a.v. transformatie van de woning- en planvoorraad

- Deze woonvisie wordt gebruikt als kwantitatieve en kwalitatieve input en toetsingskader voor het maken van het woningbouwprogramma VOOR Eijsden-Margraten, waarbij de meest actuele transformatie-opgave het kwantitatieve richtcijfer is.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te voldoen aan de uitgangspunten van deze woonvisie.
- Waar mogelijk is deze woonvisie het sturingskader voor de nog uit te voeren harde woningbouwtitels (plancapaciteit).
- Harde plancapaciteit die gemeentelijk eigendom is en waaraan (deels) geen uitvoering wordt gegeven, zal waar nodig als compensatiemiddel ingezet worden om kwalitatief goede woningen voor de voornoemde doelgroepen mogelijk te maken.
- Inkomsten voortvloeiend uit de compensatie-inzet van plancapaciteit die gemeentelijke eigendom is, wordt ingezet om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente door middel van vergunningen/planologische besluiten, inzet van compensatiemogelijkheden en/of eventuele financiële bijdrage op grond van duurzaamheidsregelingen, faciliteren bij het transformeren van bestaande woningen en vastgoed binnen de kernen naar huisvesting voor de voornoemde doelgroepen.

T.a.v. monitoring

- Het burgemeester en wethouders zien er op toe dat de woonvisie wordt geïmplementeerd binnen de gemeentelijke organisatie en zien op een juiste toepassing hiervan toe.
- De bovenstaande afspraken worden tweejaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de gemeenteraad. De eerste keer zal dit geschieden in de 2^e helft van 2021.
- Om de naleving van de afspraken zo goed mogelijk na te streven, worden de stuur- en projectgroep, die de samenstelling van deze woonvisie mogelijk hebben gemaakt, in stand gehouden. De resultaten hiervan worden periodiek voorgelegd aan de dan operationele stuurgroep, bestaande uit de portefeuillehouder Wonen en Volkshuisvesting (voorzitter), twee (aangewezen) raadsleden en een afgevaardigde namens de corporaties. De stuurgroep wordt tenminste bijgestaan door de ambtenaar wonen en volkshuisvesting, die daarnaast een coördinerende rol hierbij vervult.
- Tussen de corporaties en gemeente worden jaarlijks afspraken gemaakt over voornoemde kerntaken (speerpunten van beleid), die jaarlijks worden gemonitord en geëvalueerd. Specifiek worden prestatieafspraken gemaakt betreffende de onderscheiden doelgroepen starters, (oudere) doorstromers, de langer thuiswoners en de bijzondere doelgroepen, voor zover het de inkomensdoelgroepen van beleid van de corporaties betreft. De afspraken hebben betrekking op het aanbod en de betaalbaarheid.

BESTUURSOPDRACHT:

Lokale Woonvisie 2018-2025

Datum: 04-04-2017

Bestuurlijk opdrachtgever: Jos Custers
Ambtelijk opdrachtgever: Mathea Severeijns
Projectleider: Luc van den Boorn (Wonen en Volkshuisvesting)

Programma: 5

Startdatum: medio april 2017
Beoogde einddatum: april 2018

AANLEIDING

Op 18 oktober jl. heeft de raad de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Hierbij heeft de raad tevens het college verzocht om in 2017 een lokale woonvisie ter vaststelling aan hem voor te leggen. Deze woonvisie moet inzicht geven over de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte binnen onze gemeente, zodat hieraan invulling kan worden gegeven binnen de kaders van de SVWZL.

DOEL

Het doel van deze opdracht is om een lokale woonvisie te kunnen samenstellen, waarmee binnen het geldende woonbeleid richting kan worden gegeven aan de gewenste ontwikkelingen binnen de lokale woningmarkt.

RISICOPROFIEL (kritische succesfactoren)

Het risicoprofiel van deze opdracht is laag. Het vaststellen van een lokale woonvisie is geen verplichting. De visie is bedoeld als sturingsinstrument voor de plancapaciteit en woningvoorraad.

(TUSSEN)RESULTATEN

- Medio april 2017: start projectopdracht;
- 13 Juni 2017: concept Lokale Woonvisie wordt besproken tijdens raadsinformatie-avond;
- 19 September 2017: concept Lokale Woonvisie wordt aan raad voorgelegd om vrij te geven voor inspraak;
- April 2018: ontwerp wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad.

PROJECTBEHEERSING: GELD, ORGANISATIE, KWALITEIT, INFORMATIE EN SYSTEMEN, TIJD

Geld

Voor de begeleiding van het project is een bedrag begroot van € 21.000,-- exclusief btw. Deze kosten komen ten laste van kostenplaats 6820001 (Wonen/Volkshuisvesting). Voor dit jaar bedraagt het totale budget voor deze post € 28.500,--, zodat dit project uitgevoerd kan worden.

Projectorganisatie

Voor een goede bestuurlijke en ambtelijke afstemming wordt voor de looptijd van het project een project- en stuurgroep ingesteld. De projectgroep draagt zorg voor de outcome van de producten. De Stuurgroep neemt hiervan kennis, accordeert en stuurt bij. Tevens bewaakt hij de voortgang van de voorbereiding van de te nemen besluiten door het college en de raad.

Voorzitter van de Stuurgroep is projectwethouder J. Custers, verder hebben zitting in de Stuurgroep:
Stuurgroep Lokale Woonvisie

- Wethouder Jos Custers
- Twee raadsleden (voordracht vanuit de raad)
- De extern projectleider PCKwadraat, Al Vermeeren
- De intern projectleider gemeente, Luc van den Boorn
- Senior-adviseur namens PCKwadraat, Geert Claessens
- Eén vertegenwoordiger namens de corporaties, Maasvallei, Servatius en Woonpunt (voordracht vanuit de corporaties)

De stuurgroep vergadert periodiek tijdens de reguliere kantooruren.

Projectgroep Lokale Woonvisie

- Intern projectleider van de gemeente, Luc van den Boorn (tevens voorzitter projectgroep)
- Extern projectleider van PCKwadraat, Al Vermeeren
- Senior-adviseur namens PCKwadraat, Geert Claessens
- Intern beleidsadviseur van de gemeente, Hein Luth
- Per corporatie één vertegenwoordiger (voordracht vanuit Maasvallei, Servatius en Woonpunt)

De projectgroep vergadert periodiek tijdens de reguliere kantooruren.

Kwaliteit

De opdracht moet leiden tot een kwalitatief gedragen en uitvoerbare lokale woonvisie voor de komende nabije jaren.

Informatie en systemen

- Projectgroep rapporteert periodiek aan de stuurgroep.
- Stuurgroep zorgt (desgewenst) voor de tussentijdse bestuurlijke terugkoppeling.
- Op 13 juni 2017 vindt een raadsinformatie-avond plaats waarbij de raad zijn inbreng kan geven over de 1^e concept Lokale Woonvisie.
- Op 19 september 2017 wordt de raad gevraagd om concept Lokale Woonvisie vrij te geven voor de inspraak.
- April 2018 wordt raad voorgesteld om ontwerp Lokale Woonvisie vast te stellen. Mits van toepassing zal dit voorstel worden voorzien van een nota van Inspraak.

Tijd

- 4 april 2017: raadsbesluit tot opdrachtverlening.
- Medio april 2017: start projectopdracht.
- Mei-Juni 2017: Expertmeeting met corporaties en overige vastgoeddeskundigen en atelierssessies met stakeholders, belangenvertegenwoordigers, belanghebbenden en belangstellenden.
- 13 Juni 2017: concept Lokale Woonvisie wordt besproken tijdens raadsinformatie-avond;
- 19 September 2017: concept Lokale Woonvisie wordt aan raad voorgelegd om vrij te geven voor inspraak.
- April 2018: ontwerp wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad.

SOCIAL RETURN

Binnen dit project is geen social return toegepast. Wel zal een stagiaire van de Hoge School Zuyd ondersteunend bij dit project betrokken worden.

BIJLAGE 2 DEELNEMERS PROJECTSTRUCTUUR EN BIJEENKOMSTEN

Leden Stuurgroep

Jos Custers	Portefeuillehouder Wonen en Volkshuisvesting Gemeente Eijsden-Margraten (deelname als voorzitter in periode april 2017 – juni 2018)
Dieudonné Akkermans	Waarnemend portefeuillehouder en voorzitter periode november 2017-maart 2018
Wiel Dreessen	Portefeuillehouder Wonen en Volkshuisvesting Gemeente Eijsden-Margraten (deelname als voorzitter vanaf 1 juni 2018)
Hanneke Koene	Raadslid Gemeente Eijsden-Margraten (deelname periode april 2017 – juni 2018)
Jean Schrijen	Raadslid Gemeente Eijsden-Margraten (deelname periode april 2017 – juni 2018)
Frans van de Weerdt	Raadslid Gemeente Eijsden-Margraten (deelname vanaf september 2018)
Wiel Blezer	Raadslid Gemeente Eijsden-Margraten (deelname vanaf september 2018)
Mirjam Depondt	Bestuurder namens corporaties (deelname periode april 2017 – september 2018)
Alex Meij	Bestuurder namens corporaties (deelname vanaf september 2018)
Jean Pierre Tulleneers	PCKwadraat (extern adviseur)
Geert Claessens	PCKwadraat (extern adviseur)
Luc van den Boorn	Gemeente Eijsden-Margraten (secretaris en coördinator)

Projectgroep

Luc van den Boorn	Gemeente Eijsden-Margraten
Hein Luth	Gemeente Eijsden-Margraten
Hanneke Warnier	Servatius
Jeroen Schins	Maasvallei
Hub Meulenberg	Woonpunt
Jean Pierre Tulleneers	PCKwadraat
Geert Claessens	PCKwadraat

Burgerparticipatie voor het verkrijgen van input door:

Expertmeeting 18 mei 2017

Luc van den Boorn	Gemeente Eijsden-Margraten
Joris Berger	Rabobank Maastricht e.o.
Eric Horsmans	Aelmans Rentmeesters & Makelaars
Ans Dummer-Huijnen	Aelmans Rentmeesters & Makelaars
Dionne Schrouff	Mertens Makelaardij
Fabian L'Espoir	Swentibold Projectontwikkeling
Roger van Eijs	Swentibold Projectontwikkeling
Franklin Boon	Boon Makelaardij
John van Geel	Woonbelang
Jeroen Schins	Maasvallei
Mevr. Jalhay	Maasvallei - HBV
Hanneke Warnier	Servatius
Jean Delhoofen	Servatius - HBV
John Geelen	Servatius - HBV
Bert Vrolijk	Woonpunt
Al Vermeeren	PCKwadraat
Geert Claessens	PCKwadraat

Ateliersessie met burgerpanel 7 juni 2017

Burgerpanel

Jan Habets	Scheulder
Jef Caris	Gronsveld
Jons van Dooren	Gronsveld
John Nicolai	Gronsveld
Ton Talmon	Noorbeek
Mieke Reijntjens	Bruisterbosch
Thijs Pepels	Scheulder
Eva Stultiens	Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Luc van den Boorn
Hein Luth
Tonny Beijers
René Jacobs

Servatius

Hanneke Warnier

PCKwadraat

Geert Claessens
Al Vermeeren

Ateliersessie met de Raad- en commissie F&E 13 september 2017

Gemeenteraad

C. Piatek
M. Janssen-Rutten
F. Boon
J. Gilissen
G. Willems
R. Ritzen
F. van de Weerd
I. Weerts-Drummen
J. Oostenbach
G. Frantzen
R. Mourmans

Commissie Fysiek & Economie

Cor Hanssen
Rob Zegeurs
Ruud Tummers
H. Fekkers

Project- en stuurgroep

M. Depondt
J. Custers
J.P. Tulleneers
G. Claessens
H. Luth
H. Warnier
L. van den Boorn

Klankbordsessie 3 oktober 2017

Gemeenteraad

C. Piatek
M. Janssen-Rutten
F. Boon
H. Koene
J. Gilissen
G. Willems
R. Ritzen
I. Weerts-Drummen
J. Oostenbach
G. Frantzen
R. Mourmans

Commissie

Cor Hanssen
Rob Zegeurs
Ruud Tummers
H. Fekkers

Experts

R. van Eijs (Swentibold)
J. Berger (Rabobank)
R. Vroonen (Aelmans Makelaars)

Burgerpanel

J. Habets
J. van Dooren
J. Nicolai
T. Talmon
E. Stultiens

Projectgroep

J.P. Tulleneers
G. Claessens
H. Luth
H. Warnier
L. van den Boorn

Gespreksleider

P. 't Lam

Woonbehoefteonderzoeken:

- Woonbehoefteonderzoek onder 18-35 jarigen door bureau Moventem d.d. januari 2018
- Woonbehoefteonderzoek onder 55-75 jarigen door bureau Moventem d.d. april/mei 2018

BIJLAGE 3 UITGEBREIDE FEITENANALYSE

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING IN EIJSDEN-MARGRATEN

Personen

De demografische ontwikkeling is van grote invloed op de vraagontwikkeling op de woningmarkt. In de periode tot 2025 blijft de absolute omvang van de bevolking van de gemeente Eijsden-Margraten stabiel, daarna volgt er een kleine afname. Het aantal en aandeel van jongeren tot 25 jaar is nagenoeg constant over de periode 2017-2024. De (beroeps)bevolking 25-65 jaar neemt sterk af en het aantal 65-plussers neemt sterk toe. Het aantal 85-plussers stijgt nog veel sterker vanwege de dubbele vergrijzing. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsontwikkeling weer conform de Etil Prognose van 2016. Daarin is geen rekening gehouden met de nieuwbouwlocaties die inmiddels zijn opgeleverd. Op 1 januari 2019 had Eijsden-Margraten 25.680 inwoners, dus ongeveer 500 inwoners meer dan geprognostiseerd. Rekening houdende met de prognosetrend betekent dit dat de komende jaren (c.q. de plantermijn tot 2030) zelfs bij beperkte krimp het aantal inwoners zal schommelen rond de 25.500 inwoners.

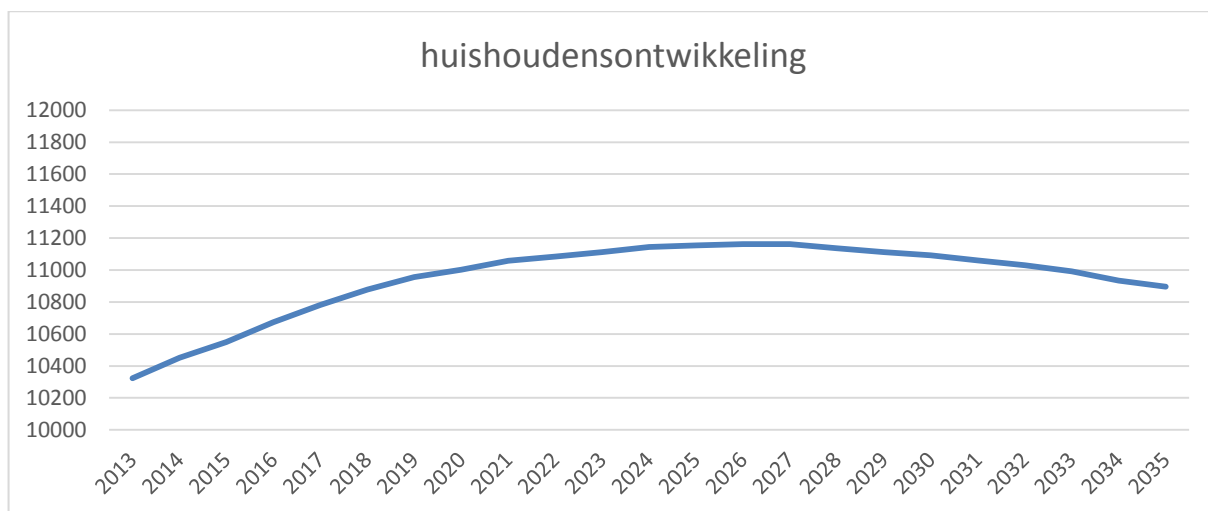
Demografie personen - Gemeente Eijsden-Margraten

	2017	2025	2034
0 tot 25 jaar	6.249	5.813	6.095
Index 2017 = 100	100	93	98
25 tot 65 jaar	12.974	12.278	10.829
Index 2017 = 100	100	95	83
65 jaar en ouder	5.966	7.100	7.850
Index 2017 = 100	100	119	132
85 jaar en ouder	577	844	1.205
Index 2017 = 100	100	146	209
Totale bevolking	25.189	25.191	24.774
Index 2017 = 100	100	100	98

Bron: Etil Prognoff 2016 / Bewerking PCkwadraat

Huishoudens

Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2025 ook nog toe. Deze toename is volledig toe te schrijven aan de eenpersoonshuishoudens, voor het overgrote deel zijn dit seniorenhuishoudens, alsmede de groei van de eenoudergezinnen. Na een verwachte 'piek' in 2027 zet een daling in van het aantal huishoudens. Dit wordt vooral veroorzaakt door een afname van het aantal gezinnen.



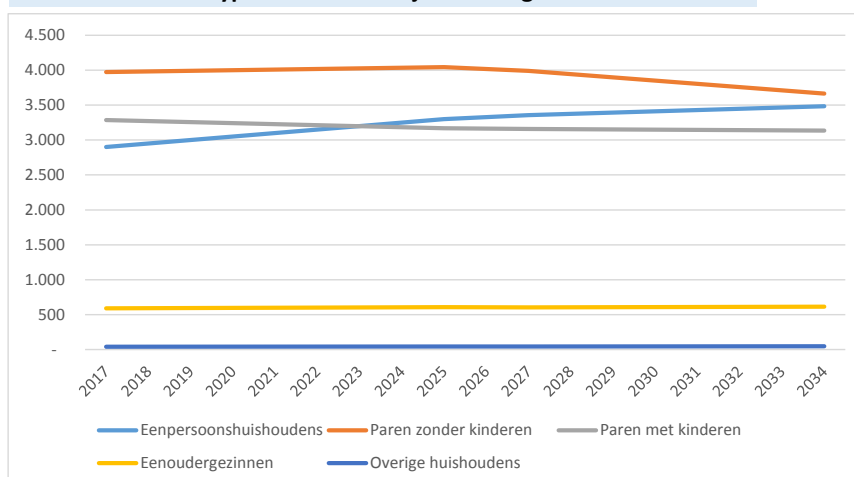
Bron: Etil Progneff 2016 / Bewerking PCKwadraat

Huishoudensontwikkeling Type - Gemeente Eijsden-Margraten

	2017	2025	2034
Eenpersoonshuishoudens	2.902	3.299	3.483
Index 2017=100	100	114	120
Eenoudergezinnen	592	606	613
Index 2017=100	100	102	104
Paren met kinderen	3.286	3.168	3.136
Index 2017=100	100	96	95
Paren zonder kinderen	3.972	4.043	3.664
Index 2017=100	100	102	92
Overige huishoudens	41	45	47
Index 2017=100	100	110	115
% 1-persoons HH tov totaal	27%	30%	32%
% 1-ouder HH tov totaal	6%	5%	6%
% paren met kinderen tov totaal	31%	29%	29%
% paren zonder kinderen tov totaal	37%	36%	34%
% overige HH tov totaal	0%	0%	0%

Bron: Etil Progneff 2016

Huishoudens naar type - Gemeente Eijsden-Margraten



Mobiliteit

De gemeente Eijsden-Margraten kent de laatste jaren een overwegend positief migratiesaldo en is dus blijkens een aantrekkelijke woongemeente. De interne mobiliteit binnen de gemeente is substantieel lager dan in de omringende regio. De inwoners verhuizen veel minder binnen de gemeentegrenzen dan gemiddeld in Zuid-Limburg, de inwoners zijn dus honkvast.

Verhuisde personen gemeente Eijsden-Margraten en COROP-gebied Zuid-Limburg

		Eijsden-Margraten						COROP-gebied Zuid-limburg					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Binnen de gemeente verhuisd	aantallen	734	603	775	765	961	953	31.921	31.623	32.209	32.025	33.515	33.508
	per 1000 inw	29	24	31	31	38	38	53	52	53	53	56	56
Gevestigd in de gemeente	aantallen	967	1.002	894	968	1.144	1.237	22.939	23.237	22.841	23.954	24.962	26.710
	per 1000 inw	39	40	36	39	46	49	38	38	38	40	42	45
Vertrokken uit de gemeente	aantallen	865	861	975	945	954	1.047	23.762	24.256	23.803	25.088	26.370	27.631
	per 1000 inw	35	34	39	38	38	41	39	40	39	42	44	46
Binnenlands Migratiesaldo	aantallen	102	141	-81	23	190	8	-823	-1.019	-962	-1.134	-1.408	-921
	per 1000 inw	4	6	-3	1	8	8	-1	-2	-2	-2	-2	-1
Verhuismobiliteit	aantallen	1.650	1.535	1.710	1.722	2.010	2.095	55.272	55.370	55.531	56.546	59.181	60.679
	per 1000 inw	66	61	68	69	80	83	91	91	92	94	98	101

Bron: CBS / Bewerking Pckwadraat

DE WONINGVOORRAAD VAN EIJSDEN-MARGRATEN

Samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Eijsden-Margraten wordt gekenmerkt door een dominantie van de koopwoningen en een groot aandeel van de grondgebonden woningen. Eigen woningbezit heeft een lange traditie in Eijsden-Margraten, 71% van de woningen in de gemeente betreft een koopwoning. Deze trend is zichtbaar in alle woonkernen van de gemeente, uitschieters zijn Gronsveld en Sint Geertruid met 76%.

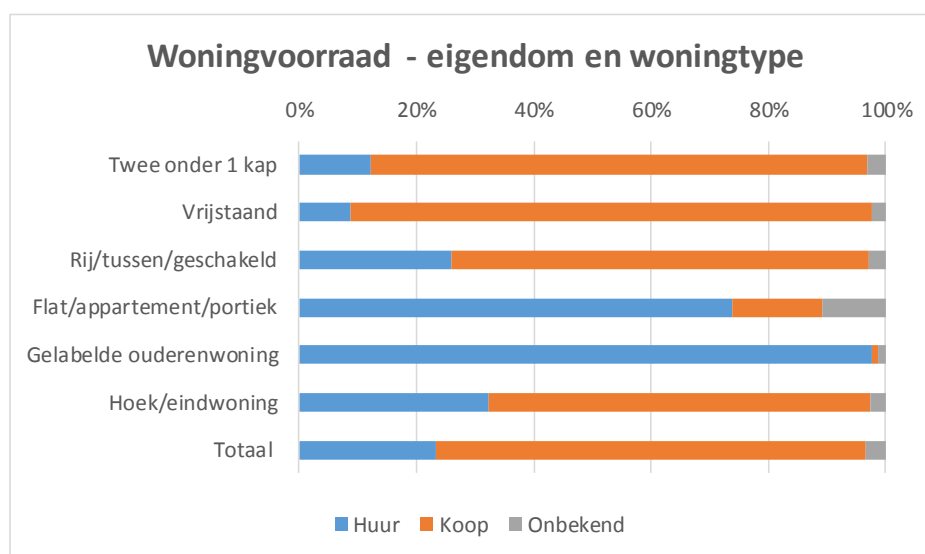
De grootste woonkern is Eijsden met ruim 4100 woningen, Margraten en Cadier en Keer volgen met ruim 1800 woningen. De kleinste woonkern is St. Geertruid met bijna 900 woningen.

Woningvoorraad Eijsden-Margraten

	Woningen Totaal	Grond- gebonden	Appar- tament	Koopwoning	Huurwoning	Eigendom Onbekend	Sociale Huur	Particuliere Huur
Cadier en Keer - Bemelen	1.784 17%	1.606 90%	178 10%	1.284 72%	428 24%	71 4%	180 42%	248 58%
Eijsden - Mesch - Oost-Maerland	3.786 35%	3.294 87%	492 13%	2.650 70%	947 25%	227 6%	606 64%	341 36%
Gronsveld - Rijckholt	1.272 12%	1.221 96%	51 4%	967 76%	254 20%	51 4%	71 28%	183 72%
Margraten - Scheulder	1.765 16%	1.553 88%	212 12%	1.271 72%	406 23%	71 4%	203 50%	203 50%
Banholt - Mheer - Noorbeek	1.327 12%	1.247 94%	80 6%	916 69%	279 21%	146 11%	89 32%	189 68%
Sint Geertruid - Eckelrade	827 8%	786 95%	41 5%	629 76%	157 19%	50 6%	55 35%	102 65%
Gemeente Eijsden-Margraten	10.761 100%	9.685 90%	1.076 10%	7.640 71%	2.475 23%	646 6%	1.213 49%	1.262 51%

De woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten naar woningtype en eigendomsvorm per woonkern

De huursector die ongeveer een kwart van de woningmarkt omvat, is op gemeentelijk niveau vrijwel gelijk verdeeld over sociale huur en particuliere huur. Op het niveau van de woonkernen is de situatie divers. In Margraten is de verdeling ook gelijk, in Eijsden is de sociale huursector echter bijna twee keer zo groot als de particuliere verhuur. In alle andere kernen van de gemeente is de particuliere huursector groter dan de sociale huur, in Gronsveld is zelfs 72% van de huurwoningen in particulier bezit.



Bron: BsGW/ Bewerking PCKwadraat

Het overgrote deel van de woningvoorraad (90%) grondgebonden woningen. De meest voorkomende woningtypes zijn de 'twee onder een kap'-woning (32%; 3702 woningen), de vrijstaande woning (23%; 2667 woningen) en de rij- of hoekwoning (27%; 3061 woningen).

Een klein deel van de woningvoorraad zijn de gestapelde woningen (9%; 984 woningen) en een bijzondere sector, de gelabelde ouderenwoningen (2%; 243 woningen).

De grondgebonden woningen zijn overwegend eigendom van de bewoner (81%; 7639 woningen), de gestapelde woningen zijn daarentegen vooral huurwoningen (74%; 726), net als de gelabelde ouderenwoningen (98%; 237 woningen).

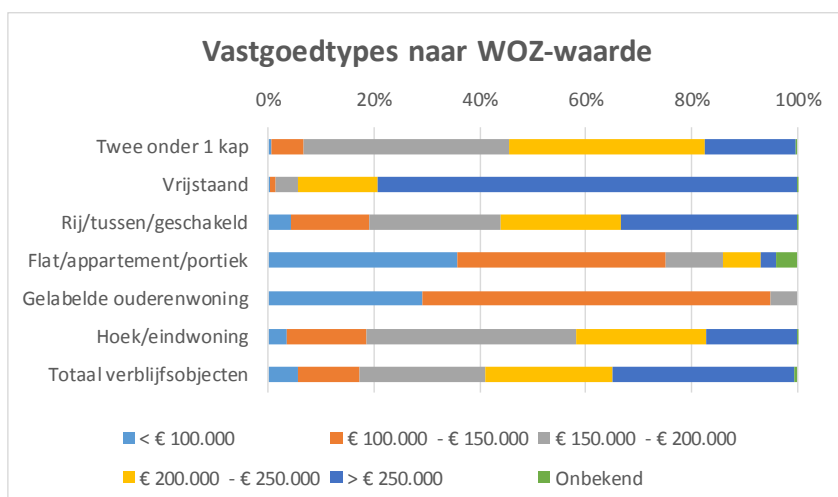
WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is vanaf 2015 weer jaarlijks beginnen stijgen tot een niveau van gemiddeld € 245.000 per woning. De woningwaarde ontwikkeling is stabiel afgezet tegenover de ontwikkeling op niveau Limburg en niveau Nederland. Binnen de gemeente is eenzelfde trend waarneembaar.

Ontwikkeling gemiddelde woningwaarde						
bedragen *€ 1.000						
	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Eijsden-Margraten	236	273	228	233	232	245
Limburg	179	206	175	175	179	182
Nederland	200	242	206	206	209	216
ratio E-M vs Limburg	132	133	130	133	130	135
ratio E-M vs .NL	118	113	111	113	111	113

bron : CBS - bewerking Pckwadraat - 2016 t/m 2018 zijn ramingen CBS

Van de grondgebonden woningen heeft 54% (6.119 woningen) een WOZ-waarde hoger dan 2 ton, van de appartementen is dat slechts 1% (100 woningen) (bron WOZ-2018).



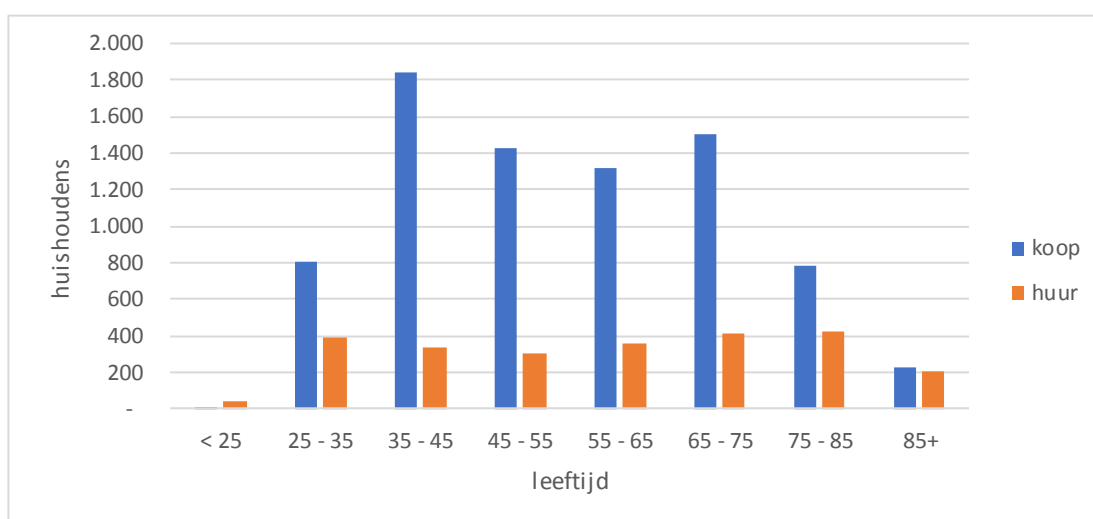
Koop/huur versus leeftijd

De relatering van leeftijd aan de eigendomssituatie biedt interessante inzichten. Vanaf 75-jarige leeftijd is een egale verdeling huur-koop waar te nemen, waarbij het aandeel huur toeneemt naarmate de leeftijd vordert. Als eigenaar-bewoners boven de 75 jaar wel verhuizen is de bestemming logischerwijs vaak een huurwoning.

Bij de aankomende generaties dient zich een trendbreuk aan. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is daar verandering in gekomen en is een situatie ontstaan dat alleen lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de aankomende generatie ouderen ligt daardoor velen malen hoger dan onder de huidige generatie.

Huishoudens naar leeftijd

leeftijd	koop	%	huur	%	totaal	%
< 25	13	22%	45	78%	58	100%
25 - 35	801	67%	387	33%	1.188	100%
35 - 45	1.845	84%	339	16%	2.184	100%
45 - 55	1.426	82%	309	18%	1.735	100%
55 - 65	1.314	79%	357	21%	1.671	100%
65 - 75	1.506	79%	408	21%	1.914	100%
75 - 85	787	65%	426	35%	1.213	100%
85+	231	53%	201	47%	432	100%
Totaal	7.923	76%	2.472	24%	10.395	100%



De nieuwe generatie ouderen zijn de Babyboomers. Zij zijn geboren in de jaren na de oorlog en de oudsten zijn in 2017 al 72 jaar oud. Zij vertonen andere woonpatronen en zijn veel kritischer dan de voorliggende generaties. In de praktijk moet rekening worden gehouden met deze generatiewissel want het betekent concreet dat de vergrijzing steeds meer ontstaat in eigen woningbezit, waarvan de eigenaren honkvast zijn. Het komende decennium zal het ingezette Langer-Thuis-Wonen beleid dus nog worden versterkt door de woonpatronen van de aankomende babyboomers.

In figuur 1 wordt de dominantie van de koopsector goed zichtbaar, specifiek weergegeven voor de woonkern Eijsden. In het buitengebied, langs de linten en in de verspreide bebouwing, is het aandeel huurwoningen zeer beperkt. Sociale huurwoningen komen hier vrijwel niet voor.

De dominantie van de grondgebonden woningen blijkt overduidelijk in figuur 2. Gestapelde woningen zijn vooral gesitueerd in het centrum van de woonkern van Eijsden. Dit betreft voor een belangrijk deel appartementen uit de sociale huursector. Grondgebonden sociale huurwoningen komen in complexvorm wel verspreid voor over de gehele woonkern.

Sociale woningvoorraad

De sociale woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten wordt beheerd door drie woningcorporaties: Woningstichting Woonpunt, Woningstichting Servatius en Woningstichting Maasvallei. Woonpunt heeft de meeste woningen in de gemeente (568). Maasvallei de minste, zij heeft een beperkt aantal woningen in de kern Eijsden (42).

Woningvoorraad woningcorporaties per Buurt

Buurt	Totaal	%	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Grondgebond.	Appartement
Banholt	33	3%		33		25	8
Bemelen	12	1%		12		8	4
Cadier	170	13%		170		100	70
Eckelrade	12	1%		12		8	4
Eijsden - Breust	375	29%	375			92	283
Eijsden verspreide huizen	42	3%			42	42	-
Gronsveld	61	5%	61			51	10
Margraten	217	17%		217		103	114
Mariadorp - Beezepool	185	15%	167	18		117	68
Mheer	34	3%		34		34	-
Noorbeek	32	3%		32		28	4
Oost Maarland	46	4%	46			42	4
Rijckholt	12	1%	12			12	-
Sint Geertruid	44	3%		44		25	19
Totaal	1275	100%	661	572	42	687	588
			52%	45%	3%	54%	46%

Bron: Woningcorporaties / Bewerking PCKwadraat

De sociale voorraad ligt verspreid over vrijwel alle woonkernen. Behalve in de kern Eijsden zijn in geen enkele woonkern twee of meer woningcorporatie actief. De meeste sociale huurwoningen bevinden zich in Cadier en Keer (179), Eijsden (230) en Margraten (215).

Monumenten

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over een groot aantal monumentale gebouwen, voor een deel rijksmonumenten. Dit zijn vooral imposante boerderijen, kastelen, landhuizen en karakteristieke woningen. Ook beschikt de gemeente over beschermde stads- of dorpsgezichten. Veel van deze panden maken deel uit van het cultureel erfgoed van de gemeente Eijsden-Margraten. Zij liggen binnen of buiten de bebouwde kom, zijn vooral beeldbepalend voor de omgeving en maken daarbij vaak onderdeel uit van beschermde dorpsgezichten.

Rijksmonumenten in Eijsden-Margraten	
type	aantal
boerderijen	188
kastelen, landhuizen	60
kerken	17
kloosters	3
molens	2
religieuze dienstwoningen	3
woningen	42
overige	81
totaal	398

Bron: Rijksmonumentenregister

Als een rijksmonument of een monumentaal pand zijn oorspronkelijke functie verliest, zoals veel carré-boerderijen in de huidige tijd, wordt een zoektocht gestart naar het vinden van een herbestemming. Het behoud van de monumentale waarden heeft hierbij absolute prioriteit.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning gelden voor rijksmonumenten bijzondere voorwaarden.

Ook als de aanpassingen bedoeld zijn ter verbetering van de duurzaamheid van een dergelijk pand met een grote cultuurhistorische waarde.

INKOMEN EN BETAALBAARHEID VAN WONEN

In de gemeente Eijsden-Margraten hebben de huishoudens een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen dan in de omliggende gemeenten en de regio Zuid-Limburg. Ook de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is, zoals eerder aangegeven, hoger dan het Nederlands gemiddelde. Van belang in dit verband is mede de bevolkingsdichtheid. In Eijsden-Margraten is die met 324 personen per km² beduidend lager dan de provincie Limburg (519) of het Nederlands gemiddelde (504).

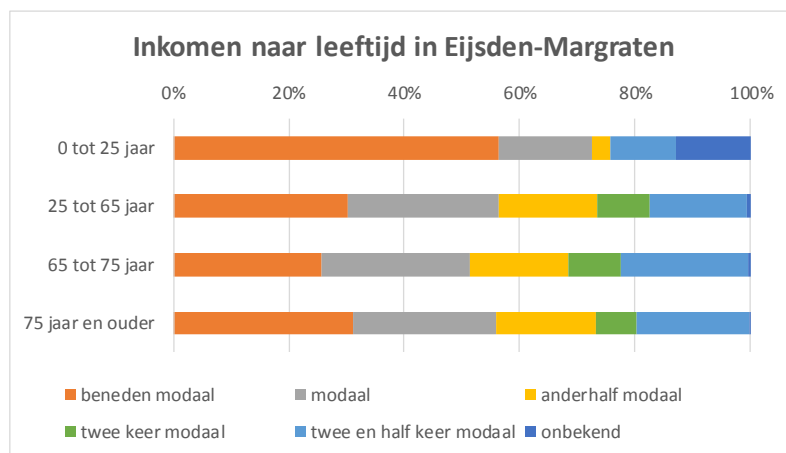
Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente gemiddeld meer te besteden heeft dan het landelijke en regionale gemiddelde, over het algemeen in duurdere woningen woont maar ook meer verspreid is gehuisvest.

	Aantal Huishoudens	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Inkomen minimaal 1 jaar onder lage inkomensgrens*	
	Aantallen	€	Aantallen	%
Zuid-Limburg (COROP)	267.000	€ 31.400	30.900	11.6%
Eijsden-Margraten	10.300	€ 39.500	600	5.9%
Meerssen	8.200	€ 38.500	500	6.3%
Gulpen-Wittem	6.300	€ 35.600	500	7.2%
Valkenburg	7.500	€ 34.300	700	9.3%
Vaals	4.000	€ 29.500	600	15.5%
Maastricht	50.800	€ 28.200	7.000	13.8%

Bron: CBS 2014 / Bewerking PCKwadraat

* Laag inkomen: Alleenstaande € 1.030; Gezin 2 kinderen € 1.930 (2015)

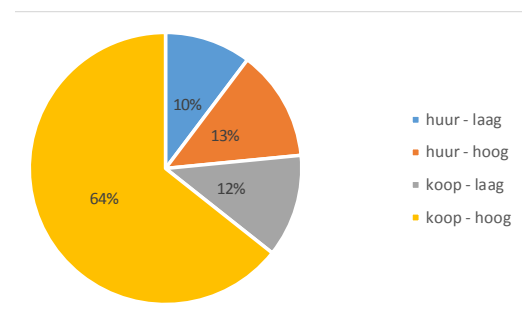
Als het inkomen wordt vergeleken met de leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente blijkt dat 70% van de huishoudens met een leeftijd vanaf 25 jaar een modaal of hoger inkomen heeft. Voor de 65-plussers is dit aandeel zelfs 75%. Eijsden-Margraten mag zich een relatief rijke gemeente noemen. Naast vermogende inwoners wonen in Eijsden-Margraten echter ook mensen die (veel) minder te besteden hebben. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de regio huisvest Eijsden-Margraten is deze doelgroep weliswaar relatief klein maar het betreft toch ongeveer 600 huishoudens. Deze mensen wonen vooral in de grotere woonkernen, en dan meestal in een (sociale) huurwoning.



Bron: BRP 2016 / WOZ 2016 / Cendris – bewerking PCKwadraat

Eigendom vs. Inkomen per huishouden

		Eigendom*			
		huur	koop		
Inkomen*	laag	1.067	1.270	10%	12%
	hoog	1.371	6.687	13%	64%
		23%	77%		



*Ontbrekende inkomens of eigendomssituaties verdeeld naar rato

Bron: BSGW/ BRP gemeente Eijsden-Margraten / Cendris Streetlife

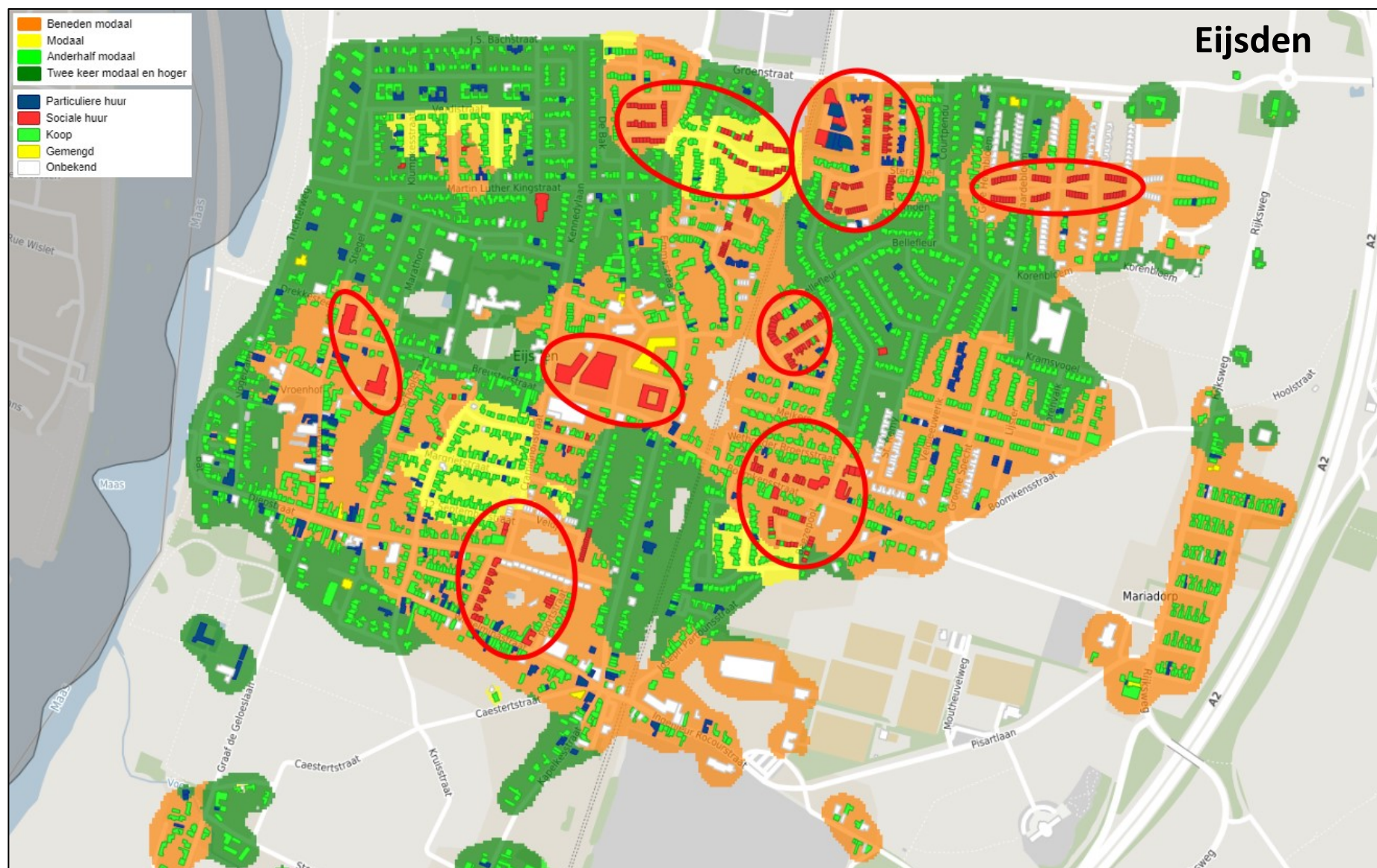
Corporatiebezit - Betaalbaarheid

Huurprijssegment	€	Aantal	%
Goedkoop	< € 414	144	11%
Betaalbaar 1	> € 414 < € 592	187	15%
Betaalbaar 2	> € 592 < € 635	147	12%
Bereikbaar	> € 635 < € 710	722	57%
Duur	> € 721	69	5%
Onbekend		6	0%
Totaal		1.275	100%

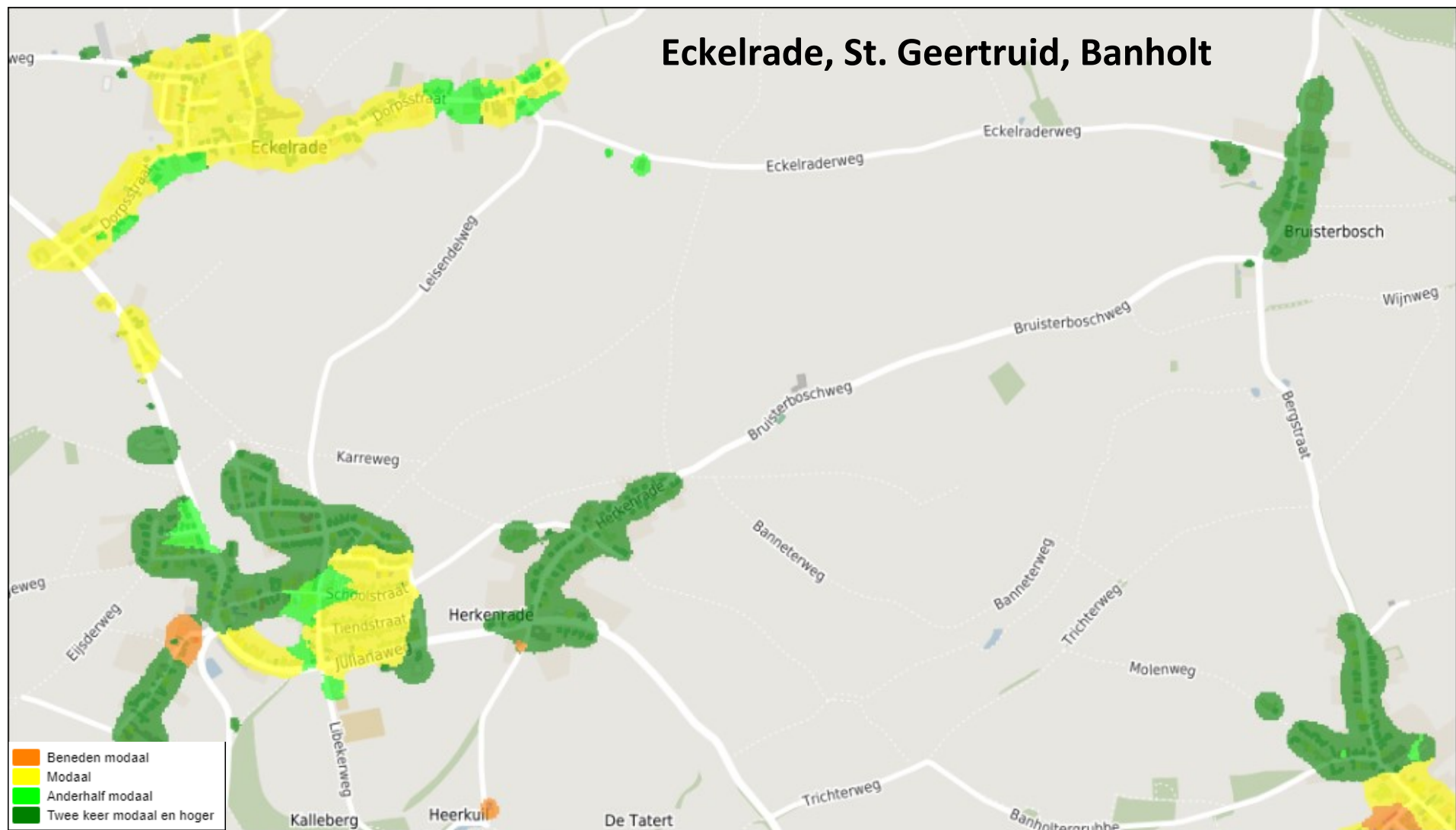
Bron: woningcorporaties / bewerking PCK

e 'betaalbare' en 'goedkope' woningvoorraad van de corporaties in Eijsden-Margraten omvat 38% van het corporatiebezit. Ingevolge de regelgeving is bijna een derde deel hiervan uitsluitend beschikbaar voor gezinnen (Betaalbaar 2)

In onderstaande uitsneden van de Mapgallery worden de dominante inkomens zichtbaar in de woonkern Eijsden alsmede in Eckelrade, St. Geertruid en Banholt. Een belangrijk deel van de inwoners van centrum-kern Eijsden beschikt over een beneden-modaal-inkomen. Dat in Eijsden ook een belangrijk deel van de gemeentelijke sociale voorraad is gesitueerd bevestigt het verband tussen inkomen en wonen. De meer landelijke woonkernen Eckelrade, St. Geertruid en Banholt geven een ander beeld. Het dominante inkomen is hier modaal of hoger, het aanbod sociale huurwoningen is hier zeer beperkt. Dit typerende onderscheid is ook van toepassing op de overige grotere en kleinere woonkernen, buurten en buurtschappen in de gemeente.



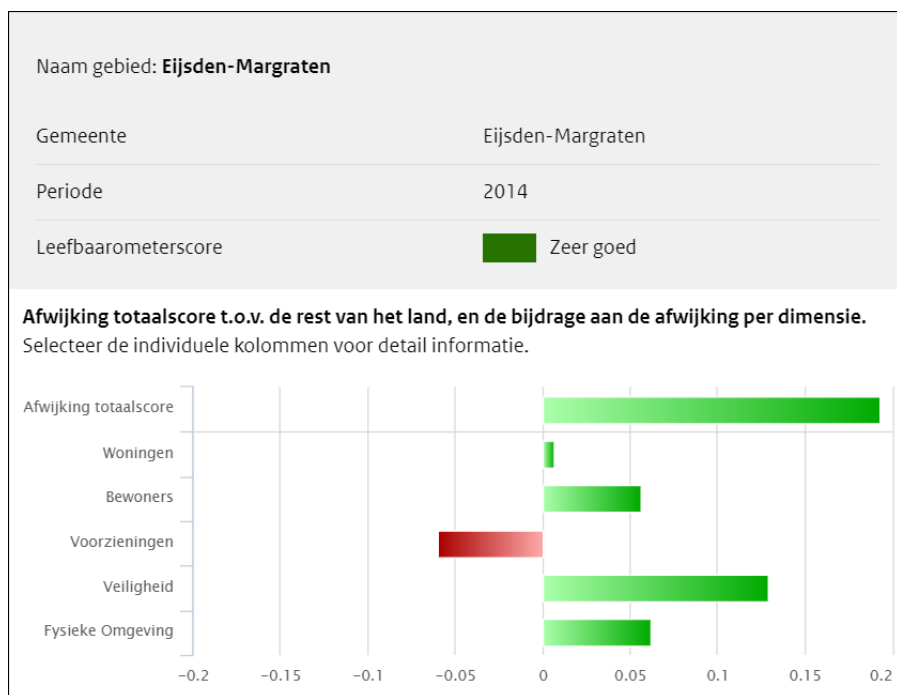
Dominant inkomen i.c.m. eigendomssituatie o.b.v. WOZ-data in woonkern Eijsden – rode cirkels geven concentraties corporatiebezit aan (Bron: Mapgallery Eijsden-Margraten)



Benadering dominant inkomen in woonkernen Eckelrade, St. Geertruid, Banholt (Bron: Mapgallery Eijsden-Margraten)

LEEFBAARHEID

De Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft een waardering voor de leefbaarheid in een gemeente in relatie tot de gemiddelde score van alle Nederlandse gemeenten. De gemeente Eijsden-Margraten laat een zeer positieve score zien. Enig aandachtspunt zijn de voorzieningen maar dat is niet heel opmerkelijk voor een gemeente met een landelijk karakter en verspreide woonkernen.



Score Leefbaarometer Gemeente Eijsden-Margraten (Bron: Ministerie van BZK)

BIJLAGE 4 – WONEN EN ZORG

ATELIERSESSIE WONEN EN ZORG – VAN THEORIE NAAR PRAKTIJK

16 november 2016

1. Inleiding en doelstelling

Op 16 november 2016 heeft onder begeleiding van PCkwadraat een ateliersessie “Wonen en Zorg – van Theorie naar praktijk” plaatsgevonden. Aan deze sessie hebben zowel de bestuurders Custers en Bisscheroux als ambtenaren van fysiek en sociaal deelgenomen.

De doelstelling van de bijeenkomst was om de uitkomsten van het onderzoek “transformatie opgave extramuralisatie” (januari 2015) concreet te vertalen naar een operationeel plan. Daarbij lag de focus vooral op de doelgroep ouderen. Onderhavige notitie geeft de uitkomsten van deze bijeenkomst weer.

2. Opgave extramurale woon-zorg voorzieningen voor ouderen

Focus op de doelgroep

Concreet betreft het doelgroep ouderen met een sterk verminderde zelfredzaamheid en de behoefte aan geschikte zorg met noodzaak aan geschikte huisvesting. In de AWBZ zouden deze mensen in een verzorgingshuis verblijven.

Alternatieven

Voor deze doelgroep zijn er twee alternatieven. Enerzijds effectief Langer Thuis blijven Wonen verspreid in de wijk (LTW) of verhuizen naar een geclusterde woonvorm om daar gebruik te maken van een all-inclusive formule. Het betreft in alle gevallen zorgvragers die voorheen naar het verzorgingshuis gingen en dus een omvangrijke zorgvraag hebben inclusief lijfsgebonden zorg. Op een of andere manier moet er een 24 uren zorgsysteem rond deze zorgvragers in de lucht zijn. Bij LTW wordt het systeem vaak MEDE door aanwezige mantelzorg ingevuld en is er in sommige gevallen ook ondersteuning met zorg op afstand. Is dit niet aan de orde, dan is verblijf in een verzorgd wonen setting noodzakelijk om calamiteiten te voorkomen.

Vraagontwikkeling/ behoefte bepaling op gemeenteniveau

De opgave verzorgd wonen in Eijsden-Margraten bedraagt 155 eenheden in 2018 en er is een gestage groei in de behoefte als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing.

totaal behoefte verzorgd wonen Eijsden-Margraten

aantallen wooneenheden

	t/m 2018	t/m 2025	t/m 2035
Langer Thuis Wonen	48	76	106
geclusterde woonvormen	107	148	190
TOTAAL	155	224	296

(Langer Thuis Wonen aantallen exclusief opgave t/m 2013)

De opgave geclusterd verzorgd wonen leidt tot extra druk op de woningmarkt. Immers, voorheen werd deze plancapaciteit gerealiseerd vanuit de planningsnormen van de AWBZ voor de verzorgingshuizen. De invulling van deze behoefte kan plaatsvinden door beter gebruik te maken van de mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad (opplussen en/of beter gebruiken reeds geschikt vastgoed). Een andere optie is nieuwbouw.

Invulling van de opgave geclusterd verzorgd wonen

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek “Transformatie opgave extramuralisatie” heeft de gemeente Eijsden-Margraten besloten dat moet worden voorzien in een gespreid voorzieningenniveau geclusterd verzorgd wonen voor ouderen met daarbij aangehaakt voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en de benodigde sociale infrastructuur.

Voor de concretisering van deze voornemens heeft clustering van een aantal kernen plaatsgevonden in onderstaand overzicht. Voor elk van deze clusters is de opgave naar geclusterd verzorgd wonen afgezet tegen het geïnventariseerd aanbod (zie bijlage 1 voor de specificatie van het aanbod). Op deze manier is op basis van de huidige stand van zaken de opgave per cluster inzichtelijk gemaakt.

match vraag en aanbod geclusterd verzorgd wonen

aantallen wooneenheden

kern	behoefte			aanbod*	opgave		
	2018	2025	2035		2018	2025	2035
Margraten	22	30	39	79	-57	-49	-40
Eijsden incl Mesh en Oost-Maerland	36	52	67	44	-8	8	23
Cadier en Keer	20	27	35	19	1	8	16
Gronsveld en Rijckholt	14	16	21	0	14	16	21
Banholt-Mheer-Noorbeek	11	15	19	0	11	15	19
Sint Geertruid	5	8	10	0	5	8	10
TOTAAL	108	148	190	142	-34	6	48

* aanbod conform opgave woningcorporaties

Geconcludeerd kan worden:

- Op gemeenteniveau is er op de korte plantermijn voldoende aanbod geclusterd verzorgd wonen. Echter, de aanwezige capaciteit voldoet niet aan de beoogde spreiding en wordt reeds gedeeltelijk bezet door niet-zorgvragers. Op de langere termijn wordt alleen in Margraten voorzien in de eigen behoefte.
- Binnen de clusters Gronsveld-Rijckholt, Banholt-Mheer-Noorbeek en Sint Geertruid wordt niet voorzien de behoefte geclusterd verzorgd wonen en is er een opgave. Invulling kan mogelijk plaatsvinden middels betere benutting van de bestaande woningvoorraad (in bijlage 2 worden per kern de levensloopbestendige wooncomplexen weergegeven die mogelijk kunnen worden opgeplust).

Behoefte aan kleinschalige verpleeghuisvoorzieningen

De opgave geclusterd verzorgd wonen kan worden gekoppeld aan de invulling van de behoefte aan PG capaciteit. Conform onderstaande tabel is ook op dat vlak een forse behoefte in de toekomst. Voor 2018 is er al een tekort aan voorzieningen op gemeenteniveau. Op de korte termijn is alleen in de kernen Eijsden en Margraten voldoende capaciteit aanwezig. In de andere kernen is geen of onvoldoende aanbod aanwezig.



= exclusief positionering Zorghotel De Elshoeve in Margraten

Mogelijke koppeling van de opgaven

Teneinde versnippering en niet rendabele exploitaties van kleinschalige voorzieningen te voorkomen kan de opgave geclusterd verzorgd wonen en PG worden gekoppeld. Onderstaande tabel geeft de gecombineerde opgave per kern weer.

Gecombineerde opgave geclusterd verzorgd wonen en PG

aantallen wooneenheden kern	2018		2025		2035	
	VW	PG	VW	PG	VW	PG
Margraten - Scheulder	-57	-8	-49	-2	-40	7
Eijsden - Mesch - Oost-Maarland	-8	-6	8	6	23	22
Cadier en Keer - Bemelen	1	11	8	16	16	15
Gronsveld - Rijckholt	14	13	16	16	21	20
Banholt - Mheer - Noorbeek	11	11	15	15	19	17
Sint Geertruid - Eckelrade	5	6	8	8	10	10
Gemeente Eijsden-Margraten	-34	27	6	59	48	91

Zowel voor de clusters Gronsveld-Rijckholt, Banholt-Mheer-Noorbeek en Sint Geertruid zijn gecombineerde kleinschalige initiatieven mogelijk. Mogelijk kan een modulaire fasering in de tijd plaatsvinden.

Invulling van de opgave Langer Thuis Wonen (LTW)

De invulling van de opgave LTW verdient ook bijzondere aandacht. Het aantal LTW'ers loopt op van 48 in 2018 tot 106 in 2035. Deze aantallen lopen op met de toenemende vergrijzing. Het betreft in eerste instantie mensen die dus langer in de eigen woning blijven wonen. Het woningmarkteffect van Langer Thuis Wonen is dat de "eigen" woning minder snel wordt ingeruild voor een geclusterd alternatief (voorheen bijvoorbeeld een verzorgingshuisplaats). Dit betekent dat deze bewoners vertraagd uitstromen uit de eigen woning (inschatting vertraagde uitstroom is drie jaar). Tot 2035 zijn het minimaal 500 personen die langer thuis zullen wonen.

Het betreft dus zorgvragers met beperkte zelfredzaamheid en mobiliteit. Zij kunnen vaak nog thuis blijven wonen omdat er nog een partner is die instaat voor de nodige mantelzorg. Ter ondersteuning is een dekkend netwerk van (algemene) voorzieningen nodig. Zorgvragers met een mobiliteitsbeperking zullen vaak de nodige woningaanpassingen moeten doen. Ten behoeve van het LTW dient nadere uitwerking plaats te vinden op basis van een "programma langer thuis wonen".

3. Toetsingskader nieuwe initiatieven ouderenzorg

Voorgaande tabel “gecombineerde opgave” per kern kan worden beschouwd als het primaire toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven voor ouderen. Daarbij dienen een aantal stappen te worden doorlopen:

- Valideren van de zorggeschiktheid van het bestaande aanbod verzorgd wonen;
- Bepalen van de opplusmogelijkheden van het bestaand aanbod “gelabelde ouderenwoningen”;
- Bepalen eventuele mogelijkheden ombouw/nieuwbouw overig vastgoed uitgaande van een vooropgesteld programma van eisen geclusterd verzorgd wonen met zowel ruimtelijk /functionele eisen als voorwaarden ten aanzien van de toe te laten doelgroepen en garanties voor 24 uren zorgverlening.
 - betaalbaarheidseisen
 - wooneenheden van 50-55 m²
 - eisen doorgankelijkheid en toegankelijkheid
 - ruimte voor ontmoeting/ eetfunctie
 - basiseisen domotica
 - beschikbaarheid 24/7 onplanbare zorg
- Eisen ten aanzien van de spreiding. Initiatieven zijn noodzakelijk in de clusters Gronsveld-Rijckholt, Banholt-Mheer-Noorbeek en Sint Geertruid;
- Initiatieven dienen een voedingsbodem “van onder op” te hebben.

Tijdens de ateliersessie is aangegeven dat een business case voor verzorgd wonen (eventueel gecombineerd met verpleeghuiszorg) dient te worden ontwikkeld. Op basis van deze business case kunnen initiatieven vanuit de markt worden ingevuld c.q. getoetst.

4. Overige relevante elementen ten aanzien van de verdere uitvoering (niet-limitatief)

Programmalijn geclusterd verzorgd wonen

Ten aanzien van geclusterd verzorgd wonen kan een programmalijn worden uitgezet met als doel om tot invulling van maximale spreiding te komen. Naast het entameren van nieuwe initiatieven (in bestaande bouw of nieuwbouw conform het toetsingskader) dienen ook een aantal praktische zaken te worden geregeld met de stakeholders. Het betreft onder meer

- Aantallen benodigde wooneenheden formeel vaststellen en verankeren in de (prestatie) afspraken tussen gemeente en corporaties, inclusief eisen ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Vanuit de zorginkoop wordt de benodigde 24uurs zorg afgedekt, met name voor de complexere thuiszorg alsook lijfsgebonden zorg;
- Na de labeling van woningcomplexen ten behoeve van geclusterd verzorgd wonen maken partijen gezamenlijk afspraken over een gericht toewijzingsbeleid.

Voor een effectief programma Langer Thuis Wonen dienen ook een aantal lijnen te worden uitgezet:

- Opzetten systeem van vroegsignalering al vanuit contacten met eerste lijn, Wmo-consultanten, woonconsultanten ter voorkoming van ongewenst zorgscheefwonen;

- Aanscherping van beleid ten aanzien van woningaanpassingen;
- Helder beleid ten aanzien van omslagpunten;
- Doorzetten koers levensloopbestendigheid van de eigen woning conform het reeds ingezette “dubbel duurzaam”;
- Brandveiligheidsbeleid ten aanzien van “spontane” clusters oudere zorgvragers in meer-gezinspanden;
- Voorzien in de nodige mantelzorgondersteuning voor zware zorgvragers;
- Via zorginkoop voorzien in de benodigde tijdelijke opvangvoorzieningen (kortdurend verblijf; respijtzorg);
- Ruimte bieden voor nieuwe initiatieven bijvoorbeeld mantelzorgwoningen, kangoeroe-woningen, (stelt eisen aan het vergunningenbeleid);
- Ontwikkelen integrale arrangementen door combineren van professionele en vrijwilligers-initiatieven als sociale infrastructuur. De daarbij behorende fysieke infrastructuur in bijvoorbeeld de vorm van sociale centra dient eveneens te worden ingevuld

Methodiek

Ten aanzien van scheiden wonen en zorg heeft de gemeente een regierol. Voor de uitvoering van het beleid kan een onderscheid worden gemaakt tussen generieke elementen die gemeentebreed van toepassing zijn. Anderzijds zijn er elementen die “clusterspecifiek” zijn. Die laatste elementen moeten ingevuld kunnen worden op basis van “couleur local”.

SUB-BIJLAGE 1
Aantallen geclusterd verzorgd wonen 2016

inventarisatie geclusterd verzorgd wonen		
Margraten	Sprinkstraat	12
	Schinkepoort	35
	van Plettenbergstraat	4
	van Eynattenstraat	3
	Julianalaan	5
	de Bunderhoevestraat	20
	subtotaal	79
Eijsden	Breusterhof	18
	Schoolhof	16
	Burg Wijnandsstraat	10
	subtotaal	44
Cadier en Keer	Pastoor Frissenstraat	19
Totaal generaal		142

SUB-BIJLAGE 2
Gelabelde ouderenwoningen

Inventarisatie Gelabelde Ouderenwoningen		
Gronsveld	Holegracht	7
	Vroendalsweg	11
	De Wyjert	17
Rijckholt	Kloosterstraat	12
	subtotaal	47
Cadier en Keer	Blasiushof	27
	Groenpad	6
	subtotaal	33
Mheer/Noorbeek	Pastoor Gilissenstraat	16
	Rubgaard	15
	subtotaal	31
Totaal Generaal		111

BIJLAGE 5 SPECIFICATIES PLANCAPACITEIT 2019-2025

kern	jaar	project	segment	woningtype	aantal	Status plan
Banholt	2021	Mheerderweg Noord	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	12	Hard
					12	
Cadier en Keer	2019	Cobben Pastoor Kickenweg	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	7	Hard
	2019	Poort van Margraten	koop middelduur	grondgebonden projectbouw	15	Hard
	2020	Poort van Margraten	koop betaalbaar	gestapeld projectbouw	15	Hard
	2020	Cobben Pastoor Kickenweg	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	7	Hard
	2021	Cobben Pastoor Kickenweg	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	7	Hard
	2022	Cobben Pastoor Kickenweg	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	7	Hard
	2022	Herbestemming Missiehuis	wellicht huur	nog onbekend	pm	Hard
	2022	Herontwikkeling centrum	nog onbekend	wellicht gestapeld projectbouw	pm	Zacht
					58	
Eijsden	2019	Poelveld	koop duur	bouwkavels	8	Hard
	2020	Veldje	sociale huur	grondgebonden projectbouw	17	Hard
	2020	Veldje	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	35	Hard
	2021	Herbestemming pand Lidl	huur middelduur	gestapelde projectbouw	20	Zacht
	2021	Afronding Poelveld	koop betaalbaar	grondgebonden projectbouw	15	Zacht
	2022	Ruimte voor Ruimte	koop duur	part. bouwkavels	4	Hard
					99	
Gronsveld	2021	Europapark	koop duur	gestapelde projectbouw	14	
					14	
Margraten	2019	Heiligerweg	koop diverse	Grondgebonden koopwoningen	10	Hard
	2020	Heiligerweg	koop diverse	Grondgebonden koopwoningen	10	Hard
	2021	Heiligerweg	koop diverse	Grondgebonden koopwoningen	15	Hard
	2021	Sprinkstraat Woonpunt	sociale huur	grondgebonden projectbouw	13	Hard
	2022	Herbestemming Sprinkstraat 15	koop betaalbaar	grondgebonden en gestapeld	15	Zacht
	2022	Heiligerweg fase 2	koop diverse	Grondgebonden koopwoningen	20	Zacht
	2023	Heiligerweg fase 2	koop diverse	Grondgebonden koopwoningen	20	Zacht
					103	
Mesch	2021	Ruimte voor ruimte	koop middelduur	grondgebonden bouw	4	Hard
					4	
Noorbeek	2021	12de Septemberlaan	koopkavels	grondgebonden vrijstaand	6	Hard
					6	
Sint Geertruid	2019	Karreweg Fase 1	koop kavels	grondgebonden vrijstaand	2	Hard
	2021	Karreweg Fase 1	huur/koop diverse	grondgebonden	18	Hard
	2021	Hoeve Dorpsstraat 18	nog onbekend	grondgebonden/gestapeld	p.m.	Zacht
					20	
Diverse	2019	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2020	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2021	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2022	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2023	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2024	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
	2025	Particuliere initiatieven	veelal koop	veelal grondgebonden	10	Hard
					70	
Totaal verwachte woningbouwproductie binnen Eijsden-Margraten o.b.v. planvoorraad 01-01-2019					386	

Status plan:

Hard plan: is reeds planologisch verankerd, dan wel vergund doch nog niet uitgevoerd.

Zacht plan: (mogelijk) initiatief dat nog planologisch verankerd dient te worden.

1. INLEIDING

Het onderzoek “Transformatie opgave extramuralisatie” dateert van januari 2015. Sedertdien hebben zich een aantal ontwikkelingen ten aanzien van de doelgroep Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en Maatschappelijke zorg voorgedaan die ook relevant zijn voor de Lokale Woonvisie. Onderstaand worden deze doelgroepen beschreven als ook de actuele regionale ontwikkelingen dienaangaande en de vertaling naar woonbehoefte voor de gemeente Eijsden-Margraten.

2. POSITIONERING DOELGROEPEN

2.1 Omschrijving van de doelgroep Maatschappelijke zorg

De doelgroep maatschappelijke zorg bestaat uit sociaal kwetsbare mensen die:

- niet of onvoldoende in staat zijn in de eigen bestaansvoorwaarden te voorzien (dak boven het hoofd, voedsel, inkomen, sociale contacten, zelfverzorging);
- meerdere problemen tegelijk hebben zoals sociaal isolement, verwaarlozing van eigen lichamelijk functioneren en van hun omgeving (inclusief eventuele kinderen), problemen met (huiselijk) geweld, vervuiling van woonruimte, overlast gevend gedrag, gebrek aan stabiele woonruimte, schulden, psychische problemen.

Voor een deel van deze populatie komen daar nog een tweetal kenmerken bij, te weten:

- ze vragen niet zelf om hulp of ondersteuning en/of kunnen of willen deze niet accepteren. Ziektebesef of ziekte-inzicht is gering of geheel afwezig. Ze zijn niet gemotiveerd voor behandeling;
- ze krijgen vanuit het perspectief van professionele hulpverleners niet de zorg die zij nodig hebben om zich in de samenleving te handhaven.

Voor deze mensen zorgt de (centrum)gemeente voor een adequaat palet aan voorzieningen voor maatschappelijke opvang en Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (oggz). De oggz is gericht op het bestrijden van risicofactoren (preventie), het bereiken en begeleiden van kwetsbare personen en risicogroepen die vaak zelf niet de weg vinden naar zorg (toeleiding), het functioneren als meldpunt voor signalen van crisis of dreiging van crisis bij kwetsbare personen en risicogroepen (crisissignalering) en het tot stand brengen van afspraken tussen betrokken organisaties (ketensamenwerking).

In het kader van maatschappelijk zorg wordt een palet aan gedifferentieerde woon- en verblijfsvoorzieningen gerealiseerd, gekoppeld aan zorg, begeleiding en/of dagbesteding. De laatstgenoemde taak is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties.

Conform de uitgezette koers conform de aanbevelingen van de adviescommissie Dannenberg zijn in 2020 de gemeenten zelf verantwoordelijk voor het Beschermd Wonen en is dit niet langer een (financiële) verantwoordelijkheid van de centrumgemeente. In 2015 werden de centrumgemeenten verantwoordelijk voor het beschermd wonen dat voorheen onderdeel uitmaakte van de AWBZ.

2.2 Omschrijving van de doelgroepen GGZ-EPA

De transitie van geconcentreerde psychiatrische zorg in instellingen naar zorg in de wijk (samenleving), zal vooral voor de groep mensen met ernstige psychiatrische aandoeningen (EPA) veel consequenties hebben. Deze doelgroep heeft forse psychische én lichamelijke problemen en krijgt daarvoor nog behandeling. Ook op het gebied van veiligheid, inkomen, arbeid en relaties laat voor deze groep nog veel te wensen over.

Het grote pluspunt van de transitie naar zorg in de wijk is dat psychiatrische patiënten in een maatschappelijker omgeving kunnen herstellen en niet onnodig hun sociale en maatschappelijke rollen verliezen. Het organiseren van maatschappelijke zorg blijkt echter een complexe opgave te zijn. In het slechtste geval keren mensen terug in een onvoorbereide samenleving zonder toereikende zorg met als gevolg onderbehandeling, isolement en stigmatisering. De doelgroep EPA-cliënten heeft problemen op veel aspecten van het leven. Daarom is gecoördineerde zorg vanuit meerdere sectoren noodzakelijk.

In totaal 155 EPA'ers verbleven in de gemeente Eijsden-Margraten in 2014 (bron: Vektis). Dat is 81% van het verwachte aantal EPA'ers, dus een relatieve ondervertegenwoordiging. Regionaal is er echter een oververtegenwoordiging van bijna 20% ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Uit onderstaande gegevens blijkt dat de aanzuigende werking van de gemeente Maastricht c.q. het centrumgemeente effect. De cijfers betreffen een meting van 2014. Sederdien heeft verdere afbouw van intramurale capaciteit plaatsgevonden en zullen deze aantallen zijn toegenomen.

Mensen met Ernstige Psychiatrische Aandoeningen		
gemeente / regio	aantal EPA	ratio
Eijsden-Margraten	155	81%
Gulpen-Wittem	115	105%
Meerssen	105	74%
Maastricht	1.415	137%
Vaals	75	101%
Valkenburg	110	91%
Totaal regio	1.975	118%

Tabel: aantallen personen met EPA en ratio aantallen aanwezig

Bron: Vektis 2014 – bewerking PCKwadraat

3. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

Anno 2019 spelen heel wat ontwikkelingen met betrekking tot de doelgroepen MZ/GGZ. De belangrijkste ontwikkelingen worden onderstaand op hoofdlijnen beschreven.

3.1 Regioplan Beschermd Thuis 2020

In het regioplan van november 2017 zetten de gemeenten een gezamenlijke koers uit op basis van de volgende uitgangspunten:

- Verbreding van de doelgroep waarbij het vroegere onderscheid tussen Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen wordt losgelaten;
- Doelstelling sociale inclusie;
- Stabiele woonplek in de wijk;
- Spaarzaam gebruik om van beschermde woonvoorziening
- Herstel en participatie
- Niemand afschrijven.

Daarbij is in het regioplan expliciete aandacht voor de woonzorg-dimensie behorend bij het plan : “voldoende woningen zijn een essentiële voorwaarde om deze situatie te bereiken. De komende jaren moet in iedere gemeente dan ook extra woonruimte worden gecreëerd om personen zelfstandig of kleinschalig te kunnen laten wonen.

Daarbij is aandacht van gemeenten en instellingen nodig voor het creëren van draagvlak bij omwonenden. Onze ambitie is namelijk dat de mensen deel gaan uitmaken van de lokale gemeenschap en sociaal worden geaccepteerd.”

Aangemerkt kan worden dat vooral “goedkope” woningen beschikbaar moeten komen, gegeven de zeer beperkte financiële middelen van deze doelgroep (zie hiervoor de analyse Betaalbaarheid in wonen en zorg in het onderzoek “Transformatie opgave Extramuralisatie gemeente Eijsden-Margraten”). Huisvesting dient te worden geborgd voor zowel doorstroom als uitstroom.

De Maastricht-Heuvelland gemeenten zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid hun ambitie de komende jaren te realiseren. Daarbij zijn er vier belangrijke veranderingen:

- Verschuiving naar meer ambulante hulpverlening in de eigen omgeving van de burger;
- Verbreding van de doelgroep door Beschermd Wonen en de opvang als één domein te zien;
- Inzetten op preventie en herstel;
- Vormgeven aan optimale solidariteit tussen de samenwerkende gemeenten.

Concreet voor Eijsden-Margraten betekent dit dat de gemeente meer zeggenschap krijgt en een proportioneel aandeel in de realisatie van voorzieningen en huisvesting zal moeten leveren.

3.2 Project Acute opvang en crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg Maastricht-Heuvelland

In september 2018 is het Project Acute opvang en crisisvoorzieningen maatschappelijke zorg van start gegaan. Het betreft crisisvoorzieningen voor cliënten die niet in de GGZ terecht kunnen (en daar ook niet thuis horen), maar thuis horen in de maatschappelijke zorg. Zoals beschreven in onderdeel 6.1.1

betreft het sociaal kwetsbare mensen die (tijdelijk) niet of onvoldoende in staat zijn om in hun eigen bestaansvoorwaarden te voorzien (sociale contacten, dak boven hun hoofd, inkomen) en vaak tegelijkertijd kampen met problemen op verschillende leefgebieden.

Met innovatieve oplossingen willen gemeenten, zorgaanbieders en overige betrokkenen gezamenlijk realiseren dat er meer, meer eigentijdse én meer verschillende crisisvoorzieningen ter beschikking komen voor deze mensen. Een crisisvoorziening wordt dan gezien als een per direct beschikbare, laagdrempelige voorziening met bijbehorende begeleiding, waarvan gedurende maximaal 14 dagen gebruik gemaakt kan worden.

Het doel van de crisisopvang is om zo snel mogelijk samen met de cliënt de crisis af te wenden en ervoor te zorgen dat de cliënt weer zelfstandig verder kan of in ieder geval in staat is om met behulp van reguliere zorg verder te werken aan de oplossing van zijn of haar problemen.

Het project voorziet in de volgende onderdelen:

- Regiecentrum acute opvang maatschappelijke zorg
- Voorziening Crisisinterventie Thuis (of bij familie of vrienden met eventueel briefadres-regeling voor grijswoners)
- Voorziening Acute Opvang op Maat
- Voorziening Bedden met Toezicht
- Vervolgzorg

De laagdrempelige voorzieningen worden in alle gemeenten gerealiseerd in samenwerking met hotels en AIRBNB's die bereid zijn mee te werken aan het project

In dit project wordt samengewerkt door de Heuvellandgemeenten (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Maastricht, Meerssen, Vaals, Valkenburg a/d Geul), Provinciaal Platform GGZ & OGGZ Zorgvragers Limburg, Mondriaan (GGZ), Leger des Heils, LevantoGroep, AltraCura, Koraalgroep en GGDZL

3.3 Actieprogramma “Weer Thuis”

Het Actieprogramma ‘Weer Thuis’ heeft als doelstelling om 16.000 mensen in Nederland (à rato 224 plaatsen in de regio Maastricht-Heuvelland en a rato 26 plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten) die te lang in opvang of beschermd wonen verblijven toe te geleiden naar zelfstandig wonen, waarbij de klemtoon ligt op het beschikbaar krijgen van geschikte en betaalbare woningen. Ook gaat de aandacht uit naar de randvoorwaarden op vlak van zorg en ondersteuning.

3.4 Goede GGZ en proeftuinen Zuid-Limburg

De ‘Goede GGZ’ wordt invulling gegeven aan de herstelgerichte zorg voor EPA cliënten. Dit dient plaats te vinden binnen de eigen wijk waarbij betekenisvolle doelen worden gesteld zoals een eigen woning, een relatie en zinvolle activiteiten. Deze wijkgerichte zorg voor de EPA-doelgroepen is in volle ontwikkeling en maakt ook onderdeel uit van de proeftuinen in Zuid-Limburg, onder meer in de ‘Blauwe zorg’ te Maastricht.

4. AANBOD EN CASELOAD IN RELATIE TOT DE VRAAGONTWIKKELING

4.1 Analyse aanbod maatschappelijke zorg

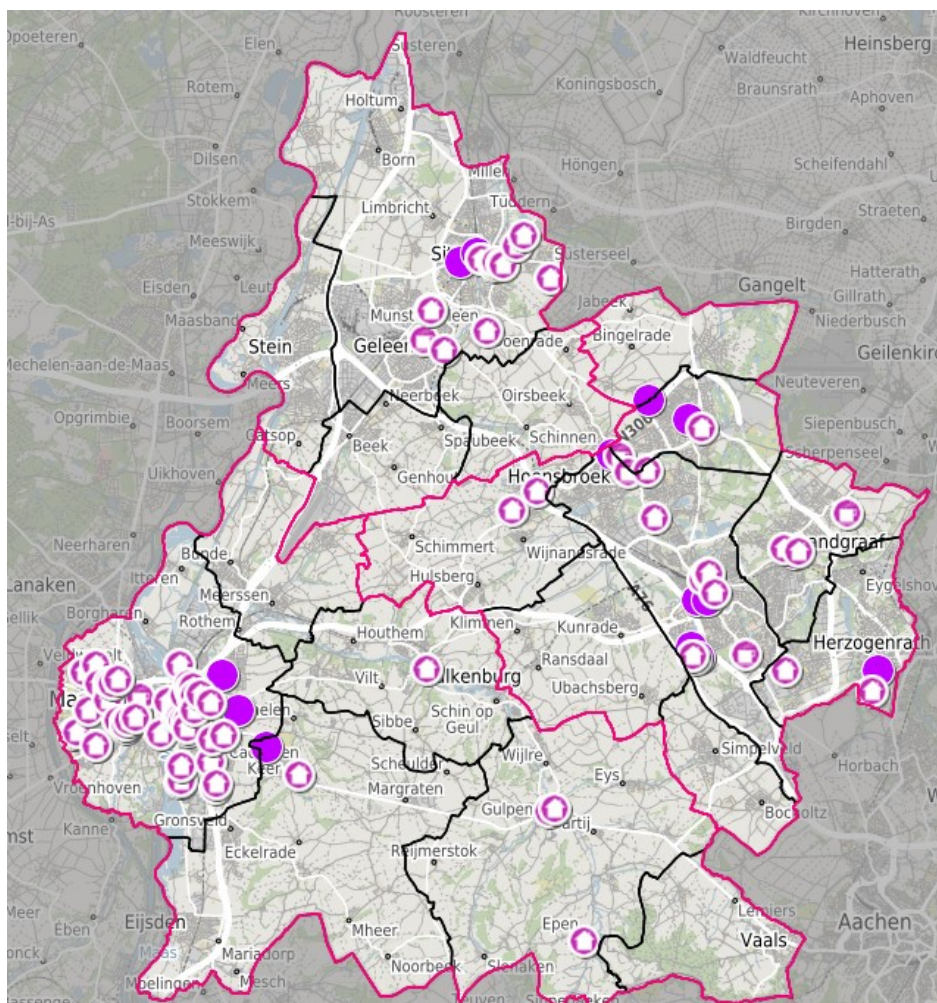
In de regio Maastricht-Heuvelland wordt het onderscheid tussen doelgroepen Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen opgeheven. Immers in de praktijk overlappen deze groepen elkaar qua profiel maar ook qua begeleiding. Vaak zijn het dezelfde kwetsbare personen en vaak zijn het dezelfde zorgaanbieders die de zorg verlenen. Conform het Regioplan Beschermd Thuis 2020 kent de regio een capaciteit van 760 plaatsen. Het grootste deel (80%) van de capaciteit bevindt zich in de gemeente Maastricht.

Doelgroepen	aantal plaatsen
Maatschappelijke Opvang (excl. Vrouwenopvang)	143
Beschermd Wonen - zorg in natura	530
Beschermd Wonen - Persoonsgebonden budget	87
Totaal	760

Tabel capaciteit maatschappelijke zorg
Bron: Regioplan beschermd thuis 2020

In de praktijk wordt conform het Actieprogramma “Weer Thuis” getracht om de capaciteit beschermd wonen gedeeltelijk af te bouwen, ook omwille van financiële houdbaarheid c.q. de afbouw van een financieel tekort (in 2017 was dit tekort op regioniveau € 2,4 miljoen). Dit kan slechts gebeuren indien passende huisvesting wordt gerealiseerd voor de betrokken doelgroepen.

In onderstaande afbeelding worden voor de beeldvorming alle (geclusterde) woon- en opvangvoorzieningen in Zuid-Limburg weergegeven.



4.2 Vraagontwikkeling housing (first)

Voor mensen die (tijdelijk) in een beschermde woonomgeving of opvangvoorziening hebben gewoond, maar inmiddels toe zijn aan een volgende stap naar zelfstandigheid is Housing het antwoord om weer op eigen benen te staan c.q. een uitstroomvoorziening. Het biedt de mogelijkheid om verblijf in de 24-uurs zorg achter te laten en een nieuwe start te maken in een eigen woning. Sinds 2014 wordt Housing in de regio Maastricht-Heuvelland aangeboden. Housing is zowel voor de doelgroep Maatschappelijke zorg als voor de EPA-doelgroep bedoeld. Uit de gegevens van 2016 en 2017 blijkt dat het aantal aanmeldingen gelijk toeneemt. Het slaagpercentage blijft constant. Ten opzichte van de regio's Parkstad en Westelijke Mijnstreek komt het gebruik van Housing (nog) laag voor in de regio Maastricht-Heuvelland.

Housing Regio Maastricht-Heuvelland

jaar	aanmeldingen	niet-bemiddeld	bemiddeld / traject	
			aangeboden	slaag %-ge
2017	135	44	91	67%
2016	90	31	59	66%

Ontwikkeling Housing regio Maastricht-Heuvelland

Bron : RIMO/Levanto en bewerkt door PCKwadraat

Over de toekomstige behoefte en de verdeling daarvan over sociale huur en particuliere huur kunnen geen exacte uitspraken worden gedaan. Immers, momenteel zijn er nog een aantal hindernissen (zie verderop) die de toegang tot Housing bemoeilijken. Daarnaast is ook het slagingspercentage van de Housing trajecten zelf van belang. Cruciale factor daarin is in hoeverre betrokken partijen erin slagen de overige randvoorwaarden in te vullen. Op dat vlak is monitoring van cruciaal belang zowel voor bijstelling van beleid en ambities als ook de kwantificering naar het benodigd aantal woningen. Op basis van de huidige ontwikkeling en nog te verwachten afbouw de komende jaren zal het huidige niveau van Housing minimaal aangehouden moeten worden. In concreto betekent dat 90 woningen op jaarbasis op regioniveau. A rato vertaling naar de gemeente Eijsden-Margraten betekent dit minimaal een vraag naar 9 woningen op jaarbasis voor deze doelgroepen.



Afbeelding: Pictogram Routing Housing

Bron: Levanto

Bij Housing is de nieuwe woning het resultaat van een succesvol doorlopen woon-zorg traject. Bij het Housing First concept wordt de logica omgedraaid. Housing komt dan letterlijk “First”. Bij Housing First krijgt de doelgroep zonder eisen vooraf zelfstandige woonruimte aangeboden met daarbij intensieve integrale ondersteuning bij hun verder herstel. De combinatie van directe toegang tot zelfstandige woonruimte en integrale, persoonsgerichte hulp aansluitend bij zelfgekozen doelen van mensen wordt als de sleutel van het succes van Housing First gezien.

De impact van de invoering van Housing First op de vraag naar woningen is nog niet duidelijk. Waarschijnlijk ontstaat op korte termijn extra behoefte aan goedkope woningen omdat een aantal cliënten meteen bij de start van een traject een woning krijgen toegewezen. Daarnaast is de slagingsfactor van belang.

Een aandachtspunt is dat Housing stringente criteria hanteert (geen huurschuld, geen woonblokkade etc.) en daardoor een aantal aanmeldingen niet slagen of zelfs een aantal aanmeldingen voor wonen niet via Housing lopen. In de praktijk gaan de zorgaanbieders zelf bemiddelen en maken specifieke afspraken met de woningcorporaties. Ook wordt in de onderkant particuliere huur een aantal woningen ten behoeve van de doelgroepen weggezet. Op basis van informatie van de betrokken zorgaanbieders wordt ingeschat dat de omvang van deze plaatsingen een ongeveer een kwart ten opzichte van housing is. Op dit punt dient monitoring plaats te vinden.

4.2 UITKOMSTEN SESSIES MET AANBIEDERS GGZ EN MAATSCHAPPELIJKE ZORG

Met de aanbieders van GGZ en Maatschappelijke zorg van Zuid-Limburg heeft PCKwadraat een aantal verdiepende sessies gerealiseerd betreffende de woon-zorg uitdagingen die spelen in de regio. Onderstaand zijn de voornaamste aandachtspunten en aanbevelingen uit deze sessies benoemd zoals deze ook gelden voor de gemeente Eijsden-Margraten.

4.2.1 Thema's en aandachtspunten

- Binnen de groep MZ/GGZ zijn een aantal specifieke doelgroepen die qua huisvesting extra aandacht behoeven, c.q. een specifiek woningaanbod vragen. Dit zijn:
 - Jongeren jonger dan 27 jaar (en ook 18-/18+ groep)
 - Signalen in de praktijk:
 - toename 21min in dag- en nachtopvang
 - opvang voor zwerfjongeren is helemaal vol
 - groeiende groep LVB-ers (licht verstandelijk beperkt) op straat
 - Jongeren willen in de regio blijven o.a. vanwege bestaand sociaal netwerk
 - Weinig woningaanbod tot kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34)
 - Niet alleen een huisvestingsprobleem (behoefte aan kleine/ goedkope wooneenheden/studio's/kamers), maar ook een inkomensprobleem (het inkomen van jongeren is beperkt)
 - Behoefte aan time-out voorzieningen
 - Leeftijdsnorm flexibel maken (18-/18+)!
 - Gezinnen met kinderen
 - Met enige regelmaat melden zich ook gezinnen of alleenstaande ouders (veelal moeders) met kinderen voor opvang of beschermd wonen
 - Voor deze doelgroep moet een aantal grotere woningen (steeds tijdelijk) beschikbaar zijn voor opvang van meerpersoonshuishoudens. Na de tijdelijke opvang dient voor deze doelgroepen reguliere huisvesting beschikbaar te zijn.
 - Ouder wordende cliënten Maatschappelijke zorg en Beschermd wonen
 - Behoefte aan een passend woonaanbod voor ouder wordende cliënten met psychische problematiek met een toenemende behoefte aan verzorging en

verpleging. Er is in het Heuvelland geen aanbod zoals bijvoorbeeld in Maastricht (Koepelhof) en Kerkrade (Vroenhof).

- Groepsongeschikten
 - Een deel van de populatie is groepsongeschikt. Hiervoor is passende huisvesting nodig
- Onaantastbaren (ernstige multi-problem individuen gezinnen die wegens problematiek of dreiging niet aangepakt kunnen worden en niet gevoelig voor interventies zijn)
- Aanbod/woonvormen
 - Weinig huuraanbod bij de woningcorporaties beschikbaar (en nog minder tot kwaliteits-kortingsgrens -> betaalbaarheidsprobleem); woningen moeten nabij voorzieningen liggen
 - In de particuliere sector is ook een aanbod beschikbaar voor een deel van de doelgroep. Maar veelal 'huisjesmelkers'
 - Minder behoefte aan groepswonen (grootte van de voorzieningen is een struikelblok)
 - Meer behoefte aan individueel wonen
 - Geclusterd (ook met gedeelde voorzieningen voor ontmoeting, maar wel eigen sanitair)
 - Verspreid
 - Housing
 - In Heuvelland is er nog geen aanbod van Housing (of housing first)
 - Wel behoefte aan uitstroom naar regiogemeenten (Heuvelland)
 - Weinig huuraanbod in deze gemeenten beschikbaar (en nog minder tot kwaliteitskortingsgrens)
- Huurcontracten / begeleidingscontracten
 - Diverse vormen van huurcontracten zijn mogelijk
 - Leger des Heils huurt meerdere woningen van corporaties waar cliënten dan wonen. Eventueel met omklapcontract dat later op naam van cliënt komt
 - Idem geldt voor WonenPlus (wonen en zorg zijn onlosmakelijk verbonden) en Levanto
 - Opstellen van begeleidingscontracten lopen moeizaam (corporatie)
(Noot: Aedes heeft een nieuwe overeenkomst opgesteld: huur- en begeleidingsovereenkomst. De begeleidingsovereenkomst (stelt voorwaarden aan de huur) kan al getekend worden zonder dat deze tot in detail is ingevuld -> het toekomstig begeleidingsplan is onlosmakelijk verbonden met het huurcontract.)
- Woonblokkades
 - Blokkades ontstaan vanuit huurschulden / vanuit criminaliteit (bijv wietplantage)
 - woningstichting Vaals merkt een toenemende vraag vanuit deze doelgroepen als gevolg van woningblokkades bij andere corporaties aangesloten bij Thuis in Limburg
 - pleidooi om gezinnen met kinderen niet uit te zetten maar waarschuwing geven
 - In het Heuvelland is een zeer beperkt huuraanbod beschikbaar. Druk op onderkant van de markt vanuit deze zorgdoelgroep, maar ook andere bijzondere doelgroepen zoals

statushouders. Het aanbod moet goedkoop/betaalbaar zijn en in de juiste omgeving liggen (nabij voorzieningen en ook acceptatie door buurt is van belang)

- “Grijs” wonen toestaan!
 - gedogen dat iemand tijdelijk bij iemand inwoont met behoud van uitkering en voor degene waar hij/zij verblijft behoudt van zorg- en huurtoeslag. Kan middels postadres. In deze fase wordt begeleid wonen al opgestart
 - dit voorkomt gebruik van dure dag- en nachtopvang
 - gemeente Venlo: pilot Leger de Heils en Moveoo -> dag- en nachtopvang kan om deze reden gesloten worden
- Processen
 - Afschalen van indicaties is een probleem:
iemand functioneert goed en dan wordt indicatie afgeschaald -> problemen ontstaan niet aan begin na afschalen van indicatie, maar pas na een tijdje -> iemand decompenseert na afschalen -> er is een groep die altijd een begeleid wonen/BW indicatie zal (moeten) behouden!
 - Afspraken ketenpartners
 - Zijn cliënten echt in staat om zelfstandig te wonen? Goede inschatting maken door zorgaanbieder
 - Vooraf duidelijk afspraken maken voor als het mis gaat. Op wie kan corporatie dan terugvallen? Driehoek gemeente (wmo loket), zorginstelling en corporatie is belangrijk! Maar denk ook aan verschillende contractvormen (bijv. omklapcontracten)
 - Corporatie kijkt niet alleen naar individuele huurder, maar heeft ook een verantwoordelijkheid naar andere huurders / omgeving (leefbaarheid)Ketenpartners (corporatie, zorginstelling en Wmo loket) kijken elkaar vaak aan....maar zouden veel meer handen in een moeten slaan / samenwerken. Moet een gesloten netwerk zijn!
 - Opstellen van begeleidingscontracten lopen moeizaam (corporatie)
 - verhuizen naar andere gemeente -> heeft nog geen keukentafelgesprek plaatsgevonden waardoor geen aanvullende opmerkingen in huurcontract gesteld kunnen worden -> leidt tot problemen (corporatie loopt risico); Aedes heeft recent een voorbeeld huur- en begeleidingsovereenkomst opgesteld!
 - Tempo van procedures matchen niet (afgifte Wmo-beschikking duurt 6 weken)
 - BW indicaties worden voor korte(re) periode afgegeven. Pleidooi voor langere indicaties, zeker voor chronische cliënt BW
 - Er ontstaan hoge drempels bij verhuizing naar een andere gemeente -> opnieuw aanvragen van uitkering (waardoor tijdelijk geen inkomen!) en Wmo-beschikking.
 - Gemeenten hebben alle BW-indicaties over gekregen. Ook langlopende indicaties tot 2029. Een deel van de populatie zal mogelijk terugkeren naar Wlz² (inschatting 40%).
 - Er zijn gemeenten die IQ-test betalen (voor zorgaanbieder/cliënt) en op basis daarvan kan cliënt mogelijk terug naar Wlz -> moeizaam traject!

² Wet langdurige zorg

4.2.2 Conclusies en bevindingen

- Huisvesting
 - In centrumgemeenten duurdere settings behouden
 - Op individueel niveau veel meer naar regiogemeenten
- Reguliere uitstroom: te klein woningaanbod voor voldoende doorstroom naar woning in de regio vanuit voorzieningen.
 - Wat nodig?:
 - aanbod geclusterd zelfstandig wonen voor verschillende doelgroepen
 - behoefte aan delen van woningen, ook in voorbereiding om écht zelfstandig te gaan wonen.
 - behoefte aan betaalbare (kleine) wooneenheden; ook voor gezinnen!
 - terugvalmogelijkheid in de buurt (centrumgemeenten?)
 - veilig
 - nabij voorzieningen
 - betaalbaar (groep heeft beperkte financiële mogelijkheden)
 - behoefte aan ondersteuning van cliënt (persoonlijk contact en praktische begeleiding)
- Bij meer zelfstandig wonen behoefte aan laagdrempelige time out/crisisvoorziening voor deze doelgroep (wordt inmiddels opgepakt vanuit het project Acute Opvang en Crisisvoorzieningen Maatschappelijke Zorg).
- Huisvestingsvraag voor specifieke doelgroepen
 - Jongeren < 27 jaar (en ook 18-/18+ groep)
 - Gezinnen met kinderen
 - Ouder wordende BW/MO cliënt
 - Groepsongeschikten
 - Onaantastbaren
- ‘problemen’ op verschillende niveaus:
 - inkomensprobleem
 - betaalbaarheidsprobleem
 - begeleidingsprobleem
- Vloeiende overgangen tussen gemeenten inzake beschikking, uitkering, etc.
- Alternatieven betaalbaarheidsproblematiek
 - Verbinding leggen met werk en inkomen
 - bijv. voordeurdelers met gericht beleid op uitkeringen
 - ondersteuning/“aan de hand nemen” bij aanvragen uitkering etc.
 - bij verhuizing: uitkering en wmo-beschikking wordt (tijdelijk) overgenomen door regio-gemeente
- Alternatieven voor woningblokkadebeleid (verschillende huurcontracten en ook begeleidingscontract bij huurovereenkomst)
 - Leeftijdsgrens jongeren flexibeler maken (18-/18+); onderdeel van Toekomstagenda
 - uitstroom flexibiliseren
 - Crisis- en time out voorzieningen realiseren

Naar verwachting zal van de totaalopgave in de regio Maastricht-Heuvelland 9 tot 15 woningen op jaarbasis beschikbaar moeten komen in de gemeente Eijsden-Margraten. Hiervoor zullen betaalbare woningen beschikbaar moeten komen en zal samen met betrokken zorgvrager, zorgaanbieder en verhuurder concreet vorm moeten worden gegeven aan de sociale infrastructuur om tot een succesvolle integratie te komen conform de uitgangspunten van het regioplan Beschermd Thuis 2020. Daarnaast zullen in de gemeente laagdrempelige crisisopvang voorzieningen beschikbaar moeten komen via hotels of AIRBNB-constructies conform de werkwijze van het project Acute Opvang en Crisisvoorzieningen Maatschappelijke zorg. Op basis van de huidige ervaringscijfers wordt ingeschat dat het voor de gemeente Eijsden-Margraten een 15-tal plaatsingen op jaarbasis betreft.

Tenslotte zal met betrekking tot de overige voorzieningen regionale afstemming plaatsvinden en is het proportionaliteitsprincipe van toepassing c.q. zal ook de gemeente Eijsden-Margraten a rato initiatieven faciliteren.

BIJLAGE 7: RESULTATEN WOONBEHOEFTE-ONDERZOEKEN

(IS SEPARATE BIJLAGE)