



Team Wonen
Eijsden-Margraten
January 25, 2022

PRESENTATIE WONEN EIJSDEN-MARGRATEN (2021-2025)

Inhoud:

- Waarom deze presentatie.
- Woningmarktonderzoek & enquête woningbehoefte.
- Woningbouwplannen.
- Sturen en versnellen.
- Actie n.a.v. raadsmoties
- Vragen.



Waarom deze presentatie

Waarom deze presentatie

1. Motie: Opstellen huisvestingsverordening (EML); 5+7 november 2019

DRAAGT HET COLLEGE OP OM:

- Op korte termijn te komen met een **huisvestigingsverordening**, die past bij de behoefte en noden van inwoners uit de gemeente Eijsden- Margraten.

2. Motie: Uitvoering motie 'Bouwen in de dorpen' (CDA); 8 november 2021.

DRAAGT HET COLLEGE OP:

- Om conform art. 8a en 8 Wvg vóór 15 dec. 2021 een **voorkeursrecht te vestigen** op de gronden waar de woningbouwplannen in **Oost-Maarland** en **Mheer** gerealiseerd worden (planologische grondslag is niet vereist);
- Om uiterlijk in de **raadsvergadering van februari 2022** de **ontwerpbestemmingsplannen** voor de uitbreidingsplannen in Oost-Maarland en Mheer ter besluitvorming aan te bieden;
- Een **versnellingsagenda voor woningbouw** in Eijsden-Margraten op te stellen om concrete oplossingen voor de woningcrisis in de gemeente te realiseren, en deze in de huidige bestuursperiode aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;

3. Motie: Normering sociale woningbouw (PvdA); 10 november 2021

VERZOEKT HET COLLEGE OM:

- Een **normering naar aanleiding van het behoeftenonderzoek** aan te brengen **voor starterswoningen en sociale huurwoningen** bij de bouwplannen die vanaf 2022 worden gemaakt.

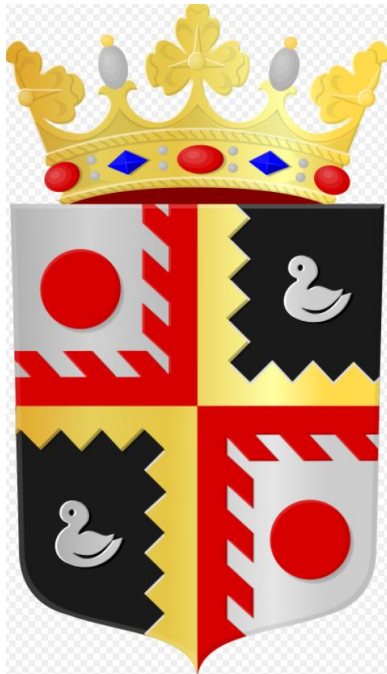
4. Motie: Zelf kopen is zelf wonen (PvdA, Groen Links, Fractie Janssen-Rutten); 10 november 2021

VERZOEKT HET COLLEGE OM:

- Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een **zelfbewoningsplicht** voor maximaal 5 jaar op te nemen;
- Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht voor tenminste 5 jaar op te nemen in een **anterieure overeenkomst**;
- Te **onderzoeken** of het ook mogelijk is een **zelfbewoningsplicht** in te voeren **voor bestaande bouw** (dus bij koop);
- Een **uitzondering** hierop te maken voor **eerstelijns familie**.



Woningmarktonderzoek & enquête woningbehoefte

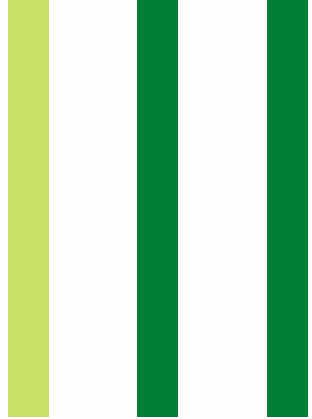


woningmarktonderzoek & enquête woningbehoefte

toelichting 25 01 22

Jean Pierre Tulleneers





Toelichting

- Resultaten van de woonenquête
- Conclusies woningmarkt onderzoek



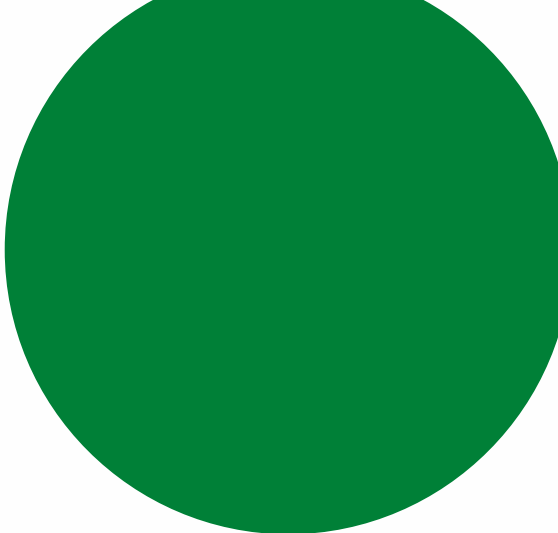
resultaten
enquête
woonbehoefte



RESPONSE = 367, WAARVAN
25 SOCIALE HUUR

RESULTATEN ZIJN NIET TE
GENERALISEREN EN NIET
REPRESENTATIEF

WEL EEN RELEVANTE
AANVULLING OP HET
WONINGMARKTONDERZOEK



enquête
woonbehoefte

ENQUÊTE RESULTATEN

GEWENSTE WONINGTYPES

grondbonden luxe woningen en
appartementen met lift of bungalows

VOORAL DRUK OP DE KOOPSECTOR

vanuit starters, vanuit sociale huur en
vanuit de koopsector zelf
(sectortrouw)

KNELPUNTEN BIJ DE REALISATIE WOONWENSEN

te weinig aanbod woningtypes !!!
te weinig aanbod in prijsklasse/huurprijs
kwaliteit van het aanbod

OPVALLEND

honkvastheid (buurt en gemeente)
upmarket kooporiëntatie 18+ thuiswonend
de woning zelf is de voornaamste
verhuisreden

resultaten
woningmarkt
onderzoek



samenvatting “woningmarktbehoefte” 2030



225 woningen **actuele**
marktschaarste



housing 10-15
wooneenheden per
jaar



225 woningen **groei**
t/m 2030



statushouders 8-10
wooneenheden per
jaar



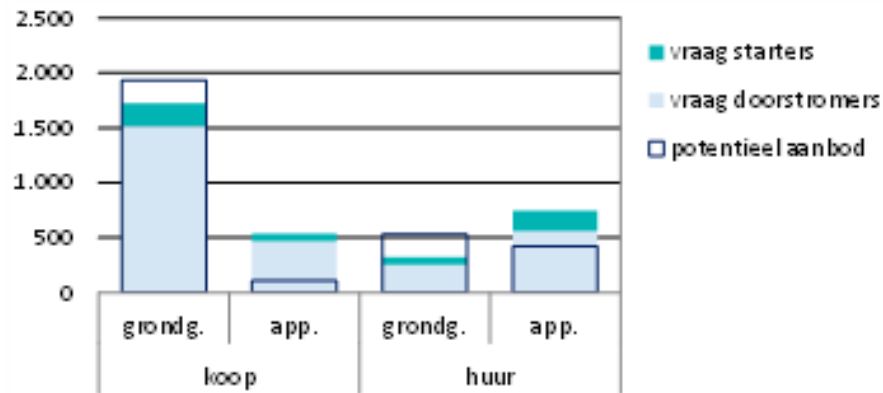
130 **zorg**woningen
(2030) 240 in 2040

huidige spanning op de woningmarkt

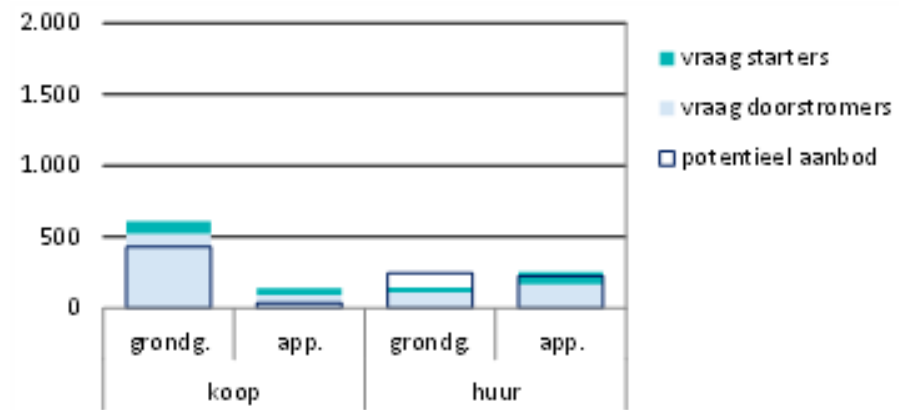


spanning op de markt p.17

vraag/aanbod **totale** groep verhuishwens

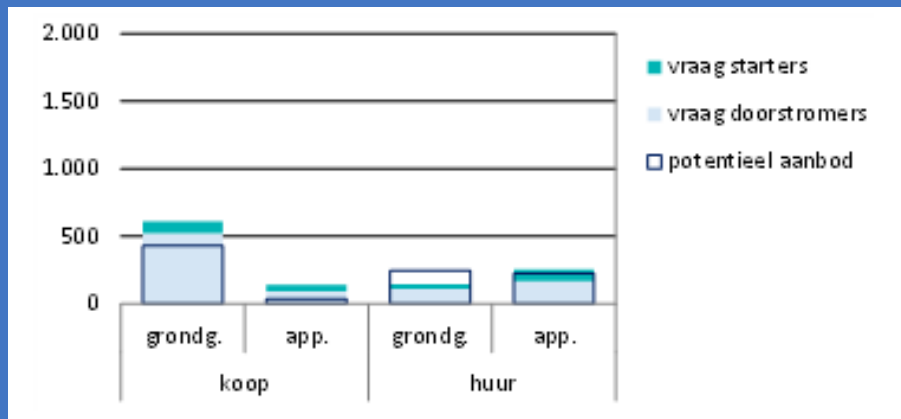


vraag/aanbod **zekere** groep verhuishwens



spanning op de markt p.17

vraag/aanbod zekere groep verhuiswens



	grondgebonden	appartement	totaal
koop	165	125	290
huur	-80	10	-70
	85	135	220
totaal huishoudens			11.075
schaarste			2,0%

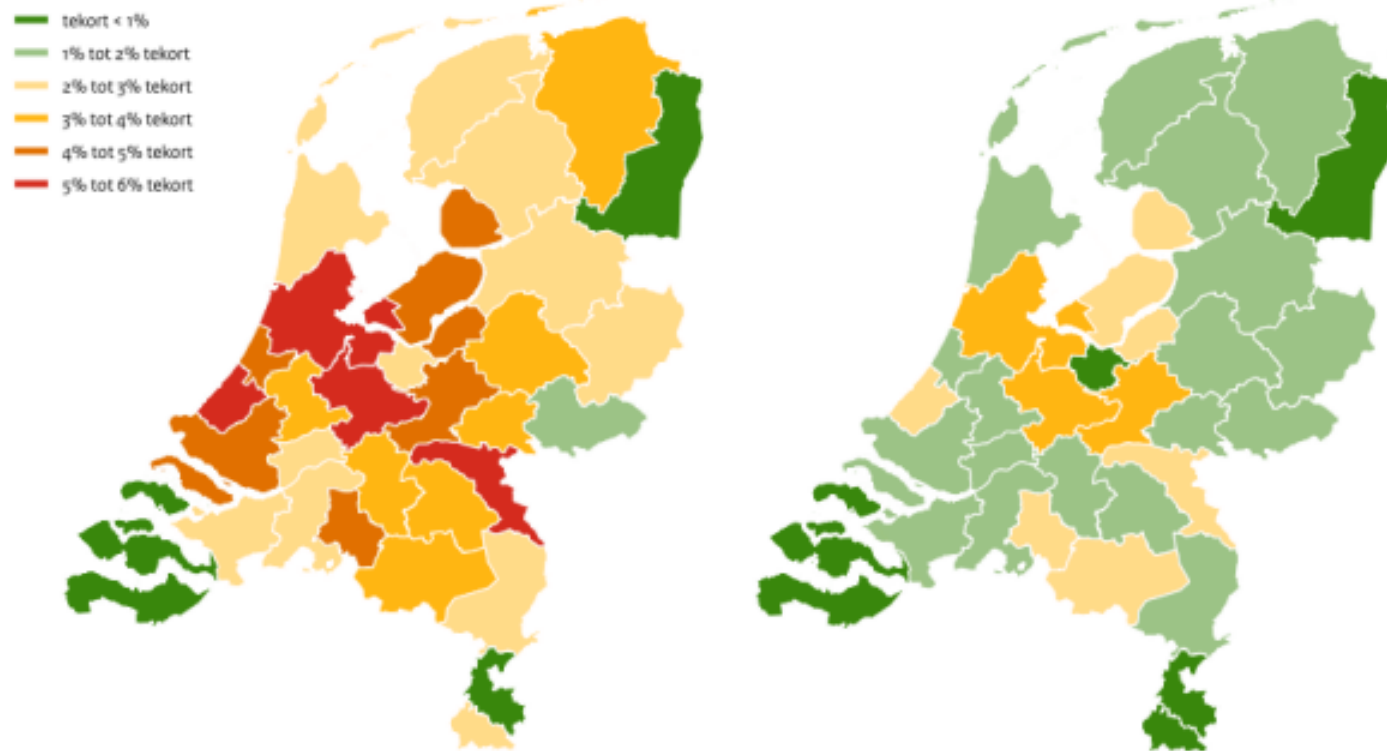
verklaring actuele spanning

- lokaal : vergrijzing i.c.m. langer thuis wonen (d.d. 2022 in totaal 170 huishoudens!!) en geen nieuw aanbod; geen beschikbaarheid (zie enquête)
- regionaal : vraagdruk vanuit Maastricht
- systeem : structuurvisie, overige wetgeving, locatiegebrek, "systeemelementen" zoals rente



	aantal woningen te koop jan 2022	aantal te koop per 100 hh	verkoopduur in dagen	m2 prijs jan 2021	m2 prijs jan 2022	prijstoe name koop	praktijk overbiede n laatste kwartaal *	wachttijd sociale huurwoning in maanden	mutatiegraad sociale huur	woningtekort 2019	tekort % 2019
Eijsden-Margraten	44	0,40	22	€ 2.384	€ 2.752	15%	11,6%	9	11%	-104	-0,9%
Gulpen-Wittem	17	0,26	27	€ 2.309	€ 2.590	12%	10,8%	12	8%	-70	-1,1%
Maastricht	184	0,27	17	€ 2.815	€ 3.066	9%	4,3%	14	12%	-2.049	-3,0%
Meerssen	54	0,64	25	€ 2.412	€ 2.651	10%	3,2%	nb	8%	170	2,0%
Vaals	20	0,37	20	€ 1.928	€ 2.163	12%	7,4%	nb	7%	138	2,6%
Valkenburg aan de Geul	42	0,53	35	€ 2.479	€ 2.593	5%	-7,0%	16	9%	10	0,1%
									8%		

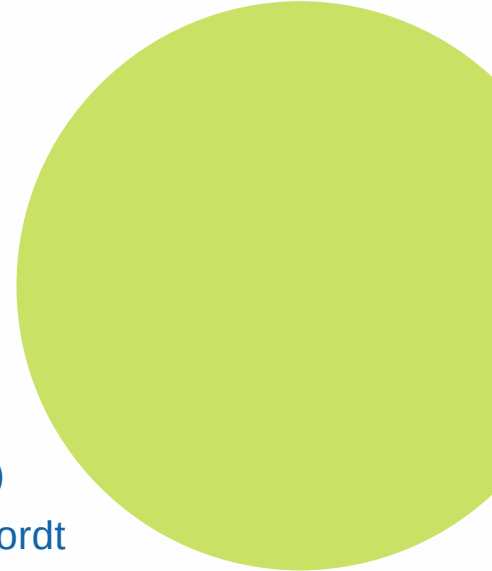
Figuur 2.10 Statistisch woningtekort als percentage van de woningvoorraad in 2024 (links) en 2035 (rechts)



Bron: Primos 2021, ABF Research

beoordeling actuele spanning

- koop : meeste druk (m.n. appartementen, bungalows)
- huur : beperkte druk (update obv data 2021)
- conclusies huidige situatie:
 - er is relatieve spanning ~225 eenheden dwz 2% (vs 3.5% landelijk)
 - ondergrens spanning is 1% en 2% is "gezond" (2% woningtekort wordt door de rijksoverheid gedefinieerd als een niet-maatschappelijk probleem)
 - regionale overschotten : Parkstad en Westelijke Mijnstreek
 - geen lange termijn perspectief : vanaf 2030 ontspanning
- exclusief vraag statushouders, housing en verpleegwoningen



beoordeling actuele spanning (2)

- conclusie op basis van huidige situatie :
 - geen druk op (sociale) huur
 - wel een transformatie opgave
 - Vooral druk op de koopsector : ook hier een transformatie opgave.

verdere conclusies in relatie tot 2030 ontwikkeling te beoordelen



ontwikkeling woonbehoefte van 2022 tot 2030





overall ontwikkeling woonbehoefte

tabel 9 Ontwikkeling woningbehoefte in 2020 tot 2030 bij constante woonpatronen en rekening houdend met woonwensen, economisch basisscenario

	constante woonpatronen	incl. zekere verhuis wens	incl. totale verhuis wens
koop grondgebonden	260	215	150
koop appartement	60	70	85
huur grondgebonden	-135	-120	-110
huur appartement	40	60	100
totaal	225	225	225

Bron: LC model In Fact Research

ontwikkeling behoefte aan koopwoningen



tabel 10 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
negatief	8.350	215	250	170
basis	8.350	255	320	265
positief	8.350	295	380	360

Bron: LC model InFact Research

ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (2)

tabel 11 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
< € 250.000	2.140	45	50	30
€ 250.000 tot € 325.000	2.140	45	40	-15
€ 325.000 tot € 450.000	1.935	85	125	135
> € 450.000	2.135	80	110	120
totaal	8.350	255	320	265

Bron: LC model In.Fact Research

Naar koopprijs neemt de behoefte in elk segment toe, met name in het segment tussen € 325.000 en € 450.000 en boven de € 450.000. Dit heeft vooral te maken met de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in (duurdere) grondgebonden koopwoningen blijft wonen. Als ouderen vaker naar geschikt aanbod verhuizen is deze behoefte minder groot.

-> inzetten op doorstroomscenario's?

ontwikkeling behoefte aan huurwoningen

tabel 13 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijsklasse in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

		2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
corporate huur	tot € 433	70	-5	0	-5
	€ 433 - € 619	510	-15	-30	-40
	€ 619 - € 663	170	-10	-20	-30
	€ 663 - € 737	270	-15	-30	-50
	> € 737	110	10	20	35
	totaal	1.130	-30	-60	-90
particuliere huur	tot € 433	65	-5	-5	-10
	€ 433 - € 619	275	-25	-30	-50
	€ 619 - € 663	80	-10	-20	-20
	€ 663 - € 737	165	-15	-20	-30
	> € 737	715	35	40	30
	totaal	1.300	-10	-30	-55

Bron: LC model InFact Research

Let op !
forse transformatie
opgave

"zo thuis mogelijk"

behoefte
overige
doelgroepen



tekort zorgwoningen voor
ouderen 130 (tot 2030) en
240 (tot 2040)



housing vraag 10 a15
woningen jaarbasis



statushouders PM
8-10 woningen
jaarbasis

samenvatting “woningmarktbehoefte” 2030



225 woningen **actuele**
marktschaarste



housing 10-15
wooneenheden per
jaar



225 woningen **groei**
t/m 2030



statushouders 8-10
wooneenheden per
jaar



130 **zorg**woningen
(2030) 240 in 2040

samenvatting woonbehoefte 2020-2030 gemeente Eijsden-Margraten

constante woonpatronen en economisch basisscenario

	koop	huur	totaal
huidige schaarste	290	-70	220
ontwikkeling 2022-2030	320	-90	230
zorgwoningen	0	130	130
housing	0	70	70
statushouders	0	50	50
totaal basis	610	90	700
totaal schaarste ad 1% *	465	125	590

* uitgaande van een wenselijke schaarste van 1%



conclusies en adviezen

- relatief forse opgave (600 wooneenheden) tot 2030
- transformatie opgave groot
- anticiperen op toekomst vanuit huidige knelpunten :
woonproducten hierop aanpassen
- afspraken - plan met corporaties (generieke
maatwerkproducten)
- behoefte aan (koop)appartementen en bungalows
- keuze voor constante woonpatronen versus
de sturing op doorstroming



Woningbouwplannen

Woningbouwplannen (toelichting kleuren)

-  Harde plancapaciteit
(vergund dan wel in uitvoering (na aug. 2021)).
-  Initiatieffase + haalbaarheidsfase
(principemedewerking verleend, vergunningsaanvragen in voorbereiding of in procedure)
-  Vooroverleg
(nog geen principemedewerking verleend; niet gewenst en/of niet onvoldoende onderbouwd.)

Woningbouwplannen (totaaloverzicht)

Kern	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal n.t.b.
Banholt	+14, +5,	+5	0
Bemelen	+1	0	0
Cadier en Keer	0	+11	+75
Eckelrade	0	+12	0
Eijsden (+ Mariadorp)	+28, +29, +70	+17, +8	+8, +6
Gronsveld	+12,	+56	+15, +35
Margraten	+14, +34	+27, +15	0
Mesch- en Withuis	+4	0	0
Mheer	0	0	+25
Noorbeek	0	+12, +8	0
Oost-Maarland	+12	+4	0
Rijckholt	0	0	0
Scheulder	0	0	0
Sint-Geertruid	+15	+5	0
Eenpitters	+7	0	0
Subtotaal	+90, +85, +70	+110, +54, +16	+48, +116
Eindtotaal	245	180	164

-  Harde plancapaciteit
-  Initiatieffase + haalbaarheidsfase
-  Vooroverleg

Totaal 589 woningen

Conform het woningmarktonderzoek, uitgaande van het basispatroon, is de te verwachten (eigen) woonbehoefte 2020-2030 voor de gemeente Eijsden-Margraten tussen de 590-700 woningen.

Deze aantallen zijn als volgt vertegenwoordigd in onze huidige planvoorraad:

200 woningen

187 woningen

202 woningen

589 woningen

Woningbouwplannen (harde plancapaciteit)

Kern	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal n.t.b.
Banholt			
Mheerderweg Noord	14	5	
Eijsden (+Mariadorp)			
Plan " Lidl Eijsden"		17	
Woningbouw 't Veldje	23		
Ursulinenstraat Ong. Eijsden	1		
4 woningen Kapelkestraat	4		
Gronsveld			
Europapark	12		
Herontwikkeling voormalige schoollocatie Kampweg.		56	
Margraten			
Herbestemming Hoeve Dobbelsteijn		5	
Herbestemming voormalig café en boerderij		6	
Sprinkstraat 15	14		
Woningbouw Spinkstraat (Woonpunt)		16	
Sint Geertruid			
Karreweg Fase 2	15	5	
Eenpitters			
Eenpitters	7		
Subtotaal	90	110	
Eindtotaal harde plancapaciteit	200 woningen		

-  Harde plancapaciteit
-  Initiatieffase + haalbaarheidsfase
-  Vooroverleg

Woningbouwplannen (initiatieffase + haalbaarheidsfase) (indicatieve aantallen)

Kern	Totaal koopwoningen	Totaal huurwoningen	Totaal n.t.b.
Banholt			
Herbestemming Bredeweg	5		
Bemelen			
Gasthuis 32	1		
Cadier en Keer			
Herbestemming voormalig bedrijfspand Rijksweg 23, Cadier en Keer		11	
Eijsden (+Mariadorp)			
Herbestemmen bedrijfskavel.			8
Stedenbouwkundige afronding Poelveld	21		
8 App. Kapelkesstraat	8		
Gronsveld			
Mulleners (fase 2) Kampweg 37			15
Margraten			
Bloesemgaard fase 2	34	6	
Herbestemming Hoeve		6	
Herbestemming Hoeve Welsderhof,		3	
Mesch- en Withuis-stationsstraat			
Grijze Graaf	1		
Langstraat 3 Mesch 'de Laathof'	2		
Wijzigingsplan Kerkplein	1		
Mheer			
Locaties Mheer (Hövelke)			25
Oost-Maarland			
Locaties Oost Maarland (Parrestraat)	12	4	
Eckelrade			
Herbestemming klooster Eckelrade.		12	
Noorbeek			
Herontwikkeling Bovenstraat Noorbeek		12	
Subtotaal	85	54	48
Eindtotaal	187 woningen (indicatief)		

- Harde plancapaciteit
- Initiatieffase + haalbaarheidsfase
- Vooroverleg

Woningbouwplannen (vooroverleg)

Kern			
Cadier en Keer			
SMA Klooster			
Eijsden			
Herontwikkeling Horecapand Rijksweg 258			
Herbestemming Ursulinenconvent			
Herontwikkeling Umonterrein			
Gronsveld			
Plan Tuincentrum Gronsveld			
Noorbeek			
Schoollocatie Noorbeek			
Subtotaal			
Eindtotaal	202		

-  Harde plancapaciteit
-  Initiatieffase + haalbaarheidsfase
-  Vooroverleg

Woningbouwplannen (kerngrootte versus plancapaciteit)

Kern	% bew. woningen (100% = 10.780)	% totaal (100% = 589)
Banholt	4%	4%
Bemelen	1%	0%
Cadier en Keer	15%	15%
Eckelrade	2%	2%
Eijsden (+ Mariadorp)	31%	28%
Gronsveld	9%	20%
Margraten	15%	15%
Mesch- en Withuis	2%	1%
Mheer	4%	4%
Noorbeek	5%	3%
Oost-Maarland	4%	3%
Rijckholt	3%	0%
Scheulder	1%	0%
Sint-Geertruid	5%	3%
Eenpitters		1%
	100%	100%

Opvallend

Woningbouwplannen over het algemeen naar rato verdeeld m.u.v. Gronsveld.

(20% van de plannen t.o.v. 9% van de woningen).

Kernen zonder concrete plannen: Rijckholt en Scheulder.

-  Harde plancapaciteit
-  Initiatieffase + haalbaarheidsfase
-  Vooroverleg



Sturen en versnellen

Sturen en versnellen

DOEL

TEGEMOET KOMEN AAN DE WONINGBEHOEFTE VAN DE DOELGROEPEN IN DE GEMEENTE (2022-2030).

HOE

- WONEN AANGEWEZEN ALS PRIORITAIR THEMA.
- INZICHTELIJK MAKEN VAN DE WONINGBEHOEFTE.
- INZETTEN JURIDISCH INSTRUMENTARIUM.
- GRONDBELEID.
- MONITOREN .
- RAAD BETREKKEN middels RIB en RTB.



ACTIE N.A.V. RAADSMOTIES

Acties n.a.v. raadsmoties.

1. Motie: Opstellen huisvestingsverordening (EML); 5+7 november 2019

2. Motie: Uitvoering motie 'Bouwen in de dorpen' (CDA); 8 november 2021

- Voorkeursrecht vestigen in Oost- Maarland en Mheer gerealiseerd worden (planologische grondslag is niet vereist);
- Ontwerpbestemmingsplannen aanbieden.
- Versnellingsagenda voor woningbouw opstellen.

3. Motie: Normering sociale woningbouw (PvdA); 10 november 2021

4. Motie: Zelf kopen is zelf wonen (PvdA, Groen Links, Fractie Janssen-Rutten) 10 november 2019

- Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw en bestaande bouw

Vervolg:

Nieuwe raad wordt in voorjaar geïnformeerd over uitvoering van de nieuwe moties.



VRAGEN