



Aanleiding voor afspraken

In opdracht van Woningstichting Vanhier Wonen worden in de gemeente Eijsden-Margraten respectievelijk acht sociale huurwoningen in het project "Karreweg Fase 2 en 3" te Sint Geertruid en negen sociale huurwoningen in het project "Mheerderweg Noord Fase 2" te Banholt gebouwd. Vanhier Wonen is met de gemeente overeengekomen, dat deze woningen in twee fases worden gerealiseerd. Met de bouwwerkzaamheden van de 1e fase (tien woningen gelijk verdeeld over genoemde projecten) wordt in 2023 en met de 2e fase (resterende zeven woningen) wordt in de eerste helft van 2024 gestart. De start van de 2e fase hangt af van de onherroepelijkheid van de vereiste omgevingsvergunningen hiervoor. De tien woningen van de 1e fase blijven na oplevering minimaal tien jaar tot de wettelijke huurtoeslaggrens gehandhaafd en de zeven woningen van de 2e fase blijven na oplevering voor minimaal vijftien jaar tot deze grens gehandhaafd.

Door de geringe sociale woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten, is sprake van een beperkte doorstroming binnen het sociale woningsegment. Uit een in 2022 afgerond woonbehoefteonderzoek is gebleken dat met name ouderen niet kunnen doorstromen en hierdoor genoodzaakt zijn in hun gezinswoning te blijven wonen. Daarnaast is gebleken dat veel ouderen én jongeren een sterke lokale sociaal-maatschappelijke binding hebben en hierdoor niet willen verhuizen naar elders als noodzaak hiervoor ontbreekt. Voor het behoud van leefbare kernen wordt deze lokale binding voor Eijsden-Margraten van groot belang geacht.

De krappe sociale woningvoorraad levert de gemeente Eijsden-Margraten jaarlijks problemen op om haar huisvestingstaakstelling voor statushouders gerealiseerd te krijgen. Vanwege een sterke verhoging van deze taakstelling in 2023, die naar reële verwachting de komende jaren hoog zal blijven, ziet de gemeente zich genoodzaakt een deel van de in totaal zeventien woningen voor bepaalde tijd te claimen voor het huisvesten van deze doelgroep.

Gelet op de voornoemde huisvestingsproblematiek binnen de sociale woningvoorraad van Eijsden-Margraten, hebben Woningstichting Vanhier Wonen, Huurdersbelangenvereniging Voerendaal en gemeente Eijsden-Margraten, met inachtneming van de wettelijke kaders, de navolgende afspraken vastgelegd over de woonruimteverdeling van deze zeventien woningen bij eerste oplevering.

1. Algemene afspraken bij de woonruimteverdeling van deze woningen

1.1 De woonruimteverdeling van de in totaal zeventien woningen in de projecten "Karreweg Fase 2 en 3" te Sint Geertruid en "Mheerderweg Noord Fase 2" te Banholt, zal als volgt geschieden:

"Karreweg Fase 2 en 3" te Sint Geertruid (8 woningen)

- 4 woningen met lokale voorkeurstoewijzing (50% van het totaal)
- 2 woningen voor statushouders (claim gemeente van de totale 50% vrije toewijzing)
- 2 woningen voor de vrije toewijzing

"Mheerderweg Noord Fase 2" te Banholt (9 woningen)

- 5 woningen met lokale voorkeurstoewijzing (50% van het totaal)
- 2 woningen voor statushouders (claim gemeente van de totale 50% vrije toewijzing)
- 2 woningen voor de vrije toewijzing

1.2 Om voor een woning met *voorkeur* in aanmerking te komen gelden de algemene criteria dat:

- de kandidaat ingeschreven moet zijn bij Thuis In Limburg;
- de kandidaat qua doelgroep/leeftijd passend moet zijn aan de woning;
- het inkomen van de kandidaat moet passend zijn aan de woning;
- de duur van inschrijving bij Thuis in Limburg alleen bepalend is als het aantal geschikte kandidaten groter is dan het woningaanbod.

2. Bijzondere afspraken over de woonruimteverdeling van statushouders

- 2.1 Voor de huisvesting van statushouders, claimt de gemeente in het project "*Karreweg Fase 2 en 3*" na de eerste oplevering maximaal één grondgebonden gezinswoning en één patio-woning voor het huisvesten van statushouders. In het project "*Mheerderweg Noord Fase 2*" claimt de gemeente na de eerste oplevering van de eerste vijf woningen één woning en één woning na oplevering van de resterende 4 woningen voor het huisvesten van deze doelgroep.
- 2.2 De onder 2.1 genoemde claim duurt maximaal 10 jaar, doch als redelijkerwijs blijkt dat deze woningen niet (meer) noodzakelijk zijn voor het behalen van de wettelijke huisvestingstaakstelling voor deze doelgroep, dan wordt deze claim in onderling overleg eerder beëindigd. Jaarlijks wordt de noodzaak van deze claim tussen partijen gemonitord.
- 2.3 De onder afspraak 2.1 geclaimde woningen worden niet als zodanig gelabeld voor de doelgroep statushouders.
- 2.4 Binnen drie weken nadat Woningstichting Vanhier Wonen een vrijkomende woning schriftelijk aan de gemeente heeft aangeboden voor het huisvesten van statushouders, deelt de gemeente de woningcorporatie schriftelijk mee of zij de woning voor deze doelgroep al dan niet accepteert. Zowel de gemeente als de woningcorporatie doen een uiterste inspanning om leegstand van een aangeboden woning, anders dan gebruikelijk is bij een woningmutatie, te voorkomen.
- 2.5 Indien de gemeente de aangeboden woning voor deze doelgroep schriftelijk niet accepteert of verzuimt binnen de in 2.4 afgesproken termijn hierop te reageren, dan is woningcorporatie, met inachtneming van afspraak 1.1, vrij om de woning regulier aan te bieden, tenzij partijen onderling een andere afspraak over de toewijzing van de aangeboden woning overeen gekomen zijn.
- 2.6 Indien een situatie als bedoeld in 2.5 zich voordoet, dan houdt dit niet in dat de woningcorporatie is ontheven om invulling te geven aan de onder 1.1 en 2.1 genoemde claim en 2.2 genoemd termijn. Zolang de aantallen onder 1.1 en 2.1 niet zijn gehaald, biedt de corporatie een eerst volgende vrijkomende woning in de kern waar de afgesproken aantallen (1.1 en 2.1) niet zijn gehaald aan de gemeente aan, voor het huisvesten van statushouders.
- 2.7 Als een aangeboden woning voor deze doelgroep door de gemeente wordt geaccepteerd, dan gelden de reguliere afspraken die gemeente ook met de overige binnen haar grondgebied werkzame woningcorporatie heeft gemaakt, over het zo spoedig mogelijk afsluiten van een huurovereenkomst en het vergoeden van huurderfing bij een leegstand langer dan 6 weken, ingaande op de dag na acceptatie van de woning door de gemeente. Een claim voor huurderfing dient de corporatie vormvrij doch gemotiveerd bij de gemeente in.

3. Bijzondere afspraken over de lokale voorkeurstoewijzing bij de woonruimteverdeling

- 3.1 Bij de woonruimteverdeling van de in totaal zeventien woningen in de projecten "*Karreweg Fase 2 en 3*" en "*Mheerderweg Noord Fase 2*", wordt 50% van het totaal genoemde aantal woningen beschikbaar gesteld om met voorkeur toe te wijzen, conform de onder 1.1 overeengekomen verdeling.
- 3.2 De onder 3.1 genoemde afspraak houdt concreet in, dat binnen het project "*Karreweg Fase 2 en 3*" vier woningen met voorkeur worden toegewezen aan inwoners van Sint Geertruid en in het project "*Mheerderweg Noord Fase 2*" worden de vier woningen aan de inwoners van Banholt met voorkeur toegewezen. De patio-woningen binnen beide projecten zijn in *beginsel* bestemd voor ouderen en zorgvragers met een Wmo-indicatie en de gezinswoningen voor gezinnen en starters. Bij onvoldoende vraag van ouderen of zorgvragers met een Wmo-indicatie, kunnen de onderhavige patio's ook aan starters worden toegewezen.

- 3.3 Indien blijkt dat met toepassing van afspraak 3.2 nog woningen zijn te verdelen als afgesproken in 3.1, dan wordt dat restant toegewezen aan geschikte kandidaten, zoals in 3.2 bedoeld, woonachtig in de overige kernen van de gemeente Eijsden-Margraten.
- 3.4 Indien na toepassing van 3.2 en 3.3 nog woningen zijn te verdelen als afgesproken in 3.1, dan wordt dat restant toegewezen aan geschikte kandidaten, zoals in 3.2 bedoeld, met een *sociaal maatschappelijke en/of economische binding* met de gemeente Eijsden-Margraten.
- 3.5 Indien na voorkeurstoewijzing als bedoeld in de afspraken 3.2 t/m 3.4 het onder 3.1 afgesproken aantal alsnog niet is bereikt, dan worden de woningen toegewezen aan inwoners uit andere gemeenten.
- 3.6 In alle gevallen als bedoeld in de afspraken 3.2 t/m 3.4 gelden de algehele criteria zoals in afspraak 1.2 overeengekomen is .
- 3.7 Met in achtneming van hetgeen voorgaand is overeengekomen en in het bijzonder voor wat de afspraak onder 1.2 betreft, wordt bij de voorkeurstoewijzing (3.1 t/m 3.5) de navolgende toewijzingsvolgorde voor de patiowoningen gehanteerd:
1. Mensen met een Wmo-indicatie uit Sint Geertruid en Banholt
 2. Senioren 65+ uit Sint-Geertruid en Banholt;
 3. Mensen met een Wmo-indicatie uit de rest van de gemeente Eijsden-Margraten;
 4. Senioren 65+ uit de rest van de gemeente Eijsden-Margraten;
 5. Senioren 65+ uit andere gemeenten met een sociaal-maatschappelijke of economische binding;
 6. Senioren 65+ uit andere gemeenten.
- 3.8 Voor de gezinswoningen in Sint Geertruid gelden geen leeftijdscriteria, omdat deze bedoeld zijn voor starters en gezinnen, doch gelden de voorkeursvolgorde zoals in 3.3 t/m 3.5 is vastgelegd.

Aldus overeengekomen op 21 november 2023 te Eijsden-Margraten.

De heer M. Meulen
Directeur (A.I.) Vanhier Wonen

De heer J. Eussen
Voorzitter Huurdersbelangenvereniging Voerendaal

De heer Mr. J. Custers, Wethouder Volkshuisvesting, namens burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten:

