

29 mei 2018 te Aarle-Rixtel

.....
.....
.....
Gemeentehuis Laarbeek
Koppelstraat 37
5741 GA Beek en Donk

Betreft: deze brief, samen met de steunbetuigingen van omwonenden, is bestemd als bijlage behorende bij het voorstel verkoop van de schoolwoningen aan de Jan van Rixtelstraat te Aarle-Rixtel van datum 23 maart 2018.

Geachte leden van de commissie Ruimtelijk Domein, college van B&W en raadsleden,

Middels onderstaande uiteenzetting geef ik aan de hand van de Woonvisie 2017-2021 van de gemeente Laarbeek een onderbouwing voor mijn voorstel van datum 23 maart 2018. De groen gearceerde teksten zijn standpunten vanuit de woonvisie en de zwarte tekst is de onderbouwing ten behoeve van mijn voorstel.

Inleiding Woonvisie (blz.7)
In deze woonvisie proberen we een beleidskader te schetsen waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Het is vooral geen statisch document maar een richtinggevend document. De mogelijkheden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen moeten we open houden. In de woonvisie worden accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is daarmee richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes.
Landelijk staat de huizenmarkt sinds enige tijd flink onder druk. Deze krapte op de huizenmarkt is met name erg merkbaar in Aarle-Rixtel, doordat er op kort termijn geen stimulans van doorstroom is middels oplevering van voldoende nieuwbouw. Met name de doelgroep jong volwassenen/ jonge gezinnen (verbonden aan Aarle-Rixtel) wordt hierdoor de laatste maanden getroffen, doordat het aanbod van financieel passende woningen zo goed als opgedroogd is. Deze jongeren trekken vervolgens weg uit Aarle-Rixtel, doordat men veel te lang moet wachten tot er een geschikt en betaalbaar woonhuis te koop komt.
De gemeente kan met de verkoop van de schoolwoningen aan de Jan van Rixtelstraat in Aarle-Rixtel de doorstroom van woningen onder deze doelgroep stimuleren.

B. lokale ontwikkelingen (blz. 14)

Opvallend is dat de vraag naar starterswoningen in Aarle-Rixtel relatief gezien het grootst is.

Het is in het belang van de algehele woningmarkt in Aarle-Rixtel als er doorstroom is van huurders naar een koopwoning. De gemeente Laarbeek heeft de mogelijkheid om middels casco verkoop van de schoolwoningen aan de Jan van Rixtelstraat te Aarle-Rixtel op zéér kort termijn tegemoet te komen aan de toekomstbestendige woonwens van deze doelgroep. Lokaal wordt hiermee ook de doorstroom van (particulier) huurwoningen/ koopappartementen voor deze doelgroep gestimuleerd. In de bijlage zijn de steunbetuigingen van de omwonenden van de Schoolwoningen te Aarle-Rixtel te vinden welke mijn plan ondersteunen om deze woningen juist aan deze groep uit Aarle-Rixtel te verkopen.

Aarle-Rixtel (blz. 33)

Voor Aarle-Rixtel staan, buiten de afronding van het bouwproject de Klavier, de komende jaren geen concrete bouwplannen gepland. Er is wel een uitgesproken behoefte om extra woningen te realiseren om jongeren voor het dorp te kunnen behouden. Aan deze behoefte willen wij graag gehoor geven. De mogelijkheden voor extra bouwlocaties zijn echter beperkt. Vooralsnog wordt voor Aarle-Rixtel uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 70 woningen bovenop de geplande woningen in plan Het Klavier.

Ik heb met diverse geïnteresseerden (jonge stellen/gezinnen) gesproken die ook graag de mogelijkheid zouden willen om, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar, een casco woning zouden willen kopen, zodat de aankoop financieel haalbaar is en men de woning naar eigen budget en smaak kunnen inrichten.

De gemeente Laarbeek heeft in 2013 reeds de schoolwoningen aan de Muzenlaan te Beek en Donk ook casco verkocht aan particulieren. Eenzelfde procedure of plan van aanpak zou voor de verkoop van de schoolwoningen in Aarle-Rixtel doorlopen kunnen worden.

De Woonopgave (blz. 31)

Belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is dat de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit bij de behoefte van de Laarbeekse bevolking. Dit betekent onder andere dat we oog moet hebben en houden voor de ontwikkelingen in de samenleving en de effecten daarvan in en voor Laarbeek. Meer dan in het verleden zal de woningmarkt vraaggestuurd moeten worden in plaats van aanbodgericht.

In het kader van de leefbaarheid is een evenwichtige opbouw van de bevolking in Laarbeek van belang. Een landelijke trend is momenteel dat veel jongeren en jonge gezinnen verhuizen naar de stad. Die trend kunnen we in Laarbeek slechts ten goede keren door ook voor deze doelgroep onder andere een interessante woongemeente te blijven. Het beleid zal er op gericht moeten zijn deze doelgroep

van geschikte woningen te kunnen blijven voorzien.

Er zijn vele jong volwassenen/jonge gezinnen die in het dorp zouden willen blijven wonen waar ze geboren en getogen zijn. Doordat het huidige huizenbestand uit balans is, is er weinig aanbod voor deze doelgroep. Hierdoor trekt deze doelgroep noodgedwongen weg en vestigen ze zich in andere dorpen en steden met wel meer aanbod en keuzemogelijkheden.

Samenvatting woningmarkt 2016 (blz 27)

Om de leefbaarheid in nieuwe wijken te bevorderen is een differentiatie in het woningaanbod (jong en oud) per straat/wijk van belang. Tevens moet er een goede mix zijn van koop-en huurwoningen.

De schoolwoningen grenzen direct tegenover een hofje met seniorenwoningen (de zes gehuchten). Door de schoolwoningen te verkopen aan jong volwassenen/jonge gezinnen zal er een goede mix van leeftijden in de wijk ontstaan. De schoolwoningen wordt omringd door sociale huurwoningen aan zowel de Jan van Rixtelstraat, de zes gehuchten, van Roijstraat en de Bosscheweg. Verkoop van de schoolwoningen kan dit beter in balans brengen.

Rapport Lorent woon zorg (blz 29)

De laatste jaren is de maatschappij 'gekanteld' van een verzorgingsmaatschappij naar een participatiemaatschappij. Dit betekent onder andere dat ouderen geacht worden langer in de maatschappij mee te blijven doen. Traditionele verzorgingshuizen zijn nagenoeg verdwenen. Daarnaast heeft de economische crisis er ook toe bijgedragen dat door de overheid flink is bezuinigd op de zorgkosten. Zo is bijvoorbeeld de thuiszorg minder beschikbaar dan voorheen en dient vaker een beroep te worden gedaan op mantelzorg.

Op het moment dat de schoolwoningen verkocht zijn aan jong volwassenen/jonge gezinnen die verbonden zijn aan Aarle-Rixtel en zich voor lange tijd willen vestigen in de schoolwoningen (eventueel geholpen door een boeteclausule bij vroegtijdig verkoop) zal de kans groter zijn dat er banden gaan ontstaan tussen jong en oud (bewoners aan de zes gehuchten). Betrokkenheid en gezonde sociale controle vergroot het woonplezier van alle omwonenden.

Transformatie panden tot woningen (blz 36)

De kwantitatieve restcapaciteit hoeft niet per se ingezet te worden voor nieuwbouw. Ook transformatie van bestaande panden, die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, tot woningen of woonenheden, kan binnen deze 'restcapaciteit' worden ingevuld. Dit past ook in het beleid in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee worden niet alleen waardevolle panden behouden, maar levert dit ook een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Wij staan dan ook positief tegenover dergelijke plannen en zullen waar mogelijk, binnen de kaders van de wet-en regelgeving, de gevraagde medewerking verlenen.

Het voorstel tot verkoop van de schoolwoningen valt onder de term "transformatie pand tot woning" waar de gemeente positief tegenover gestaan wordt. De

schoolwoningen zijn ooit gebouwd met in het achterhoofd transformatie tot woning. Op eenvoudige wijze zijn er 4 twee onder een kap woningen met garage van te maken. Dit is voor de kopers uit Aarle-Rixtel een gewild object. Hoewel het goed is dat er voor huurders meer mogelijkheden komen om te blijven wonen in Aarle Rixtel, mogen daarbij de startende kopers niet over het hoofd worden gezien. Het is goed voor de toekomst van het dorp als ook zij hun woonwens kunnen vervullen binnen de gemeente. Aan uitbreiding van het bestand huurwoningen wordt momenteel reeds gewerkt. Ik wijs u op de 22 huurappartementen op het Klavier die eind 2018 opgeleverd zullen worden. En de huurwoningen/appartementen die naar alle verwachting op middellange termijn worden gerealiseerd op het terrein van de oude pastorie aan de Heindertweg. En mogelijk de appartementen in de oude bibliotheek aan de Bosscheweg.

De woonopgave (blz.31)

Particuliere initiatieven zoals CPO-projecten juichen wij ook van harte toe.

In mijn voorstel onderschrijf ik het belang van directe verkoop aan de doelgroep uit Aarle-Rixtel, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaars. Hiermee worden de jong volwassenen/ jonge gezinnen eigenaar van een casco woning waarbij de afbouwfase tot wooneenheid nog geregeld dient te worden. De vier nieuwe eigenaren zouden hierin samen kunnen optrekken als in een vorm CPO om gezamenlijk gunstigere voorwaarden bij een aannemer te bewerkstelligen. Met daarbij uiteraard aandacht voor duurzame oplossingen in de afbouwfase van woningen.

Kwantitatief (blz 37)

Belangrijk is dat er voor iedere inwoner een geschikte woning is. Niet alleen de soort woning is daarbij een belangrijke factor maar ook de locatie.

Als kind ben ik opgegroeid in de Mariastraat te Aarle-Rixtel. Nu woon ik al 12 jaar met man en kind in de om de hoek van de De schoolwoningen aan de Jan van Rixtelstraat liggen eveneens op steenworp afstand van ons huidige woonadres. Ik en mijn gezin voelen ons thuis in deze buurt en mijn voorkeur om in deze wijk binnen Aarle-Rixtel een koopwoning te bemachtigen is dan ook groot.

Met vriendelijke groet,

.....