

Registratie: 210607.17.003

Aan de voorzitter van de raad,

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo in vergadering bijeen op: 7 juni 2021

Steller vragen (naam en fractie): Richard van de Burgt, PvdA Geldrop-Mierlo

Vraag / vragen gericht aan: het college van B&W

Onderwerp: sociale woningbouw in Mierlo

Vragen:

- 1) Het college geeft in het antwoord aan de bezorgde inwoner van Mierlo aan dat er allerlei initiatieven lopen om tot sociale woningbouw te komen. Zijn er naast de plannen op de Waag en de plannen bij Luchen nog aanvullende initiatieven?
- 2) Graag vernemen wij per initiatief een indicatie van de verwachte opleverdatum.
- 3) Voor de Waag geldt; er zijn gesprekken met Compaen:
 - a. Wanneer zijn deze gesprekken gestart en wat is de tijdsplanning om tot een overeenkomst te komen?
 - b. U geeft aan dat een derde woonlaag niet kan, vanwege de molenbiotoop. Hoe verhoudt zich dat tot de reeds bestaande gebouwen (denk aan de Koffer en Dienst Dommeldal) die dichterbij de molen staan, in ongeveer dezelfde windrichting én wel die hoogte bereiken?
 - c. Zit er nog rek in om tot meer dan de 14 appartementen te komen?
- 4) Daarnaast vernemen we graag ook per initiatief (in Mierlo) hoeveel huizen bedoeld zijn voor sociale huur.
- 5) Indien er ook plannen zijn voor sociale koopwoningen in Mierlo; op welke wijze zorgen we ervoor dat deze woningen niet ten prooi vallen aan marktspeculatie, waardoor de huizen alsnog niet betaalbaar worden voor mensen met een kleine portemonnee?
- 6) Is het college voornemens om op enigerlei wijze meer aandacht en vaart te organiseren rondom sociale woningbouw? Dit is van belang voor de situatie in Mierlo, maar ook om de woningbouw impuls in Geldrop Zo ja; op welke wijze?
- 7) Welke actuele cijfers van woningzoekende en beschikbare woningen heeft u beschikbaar?



8) Hoeveel daadwerkelijk actieve ambtelijk capaciteit is er nu beschikbaar voor woningbouw initiatieven buiten de woningimpuls om (exclusief ziekenuren en openstaande vacatures)? Hoe gaat die zich de komende tijd verder ontwikkelen?

Aanleiding:

De trend in Nederland is dat er te weinig huizen worden gebouwd. De trend is ook, dat er eerder wordt gekozen voor de bouw van dure huizen die flinke winsten leveren, dan dat er sociaal gebouwd wordt zodat jong en oud betaalbaar kunnen wonen. Als PvdA Geldrop-Mierlo vinden we wonen een recht; er moet meer betaalbaar gebouwd worden, bijvoorbeeld onder beheer van woningbouwcoöperaties. Bouwplannen mogen geen financiële melkkoe zijn voor een gemeente, we hebben een maatschappelijke taak.

Afgelopen week stond in het Eindhoven Dagblad een artikel over de stand van zaken van de sociale huur in Mierlo. Stichting Huurdersbelangen trekt aan de bel. Eerder beantwoorde het college van B&W een brief van een bezorgde inwoner van Mierlo die maar geen woning kan vinden, alsmede vragen van onze collega's van SAMEN.

In Geldrop kunnen we de komende jaren vooruit met bouwen, door de aangekondigde woningbouwimpuls. Het is nog wel zaak dat daar een ruim aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen worden gerealiseerd.

De situatie in Mierlo lijkt compleet op slot te staan. Uit de antwoorden van het college op de brief van de bezorgde inwoner halen wij geen concrete tijdsplanning waarbinnen er schot in de zaak komt.

Antwoord:

1. Op dit moment zijn er geen andere initiatieven voor sociale woningbouw in Mierlo. Zoals aangegeven in de brief aan de inwoner, hebben wij ook in onze gemeente last van een tekort aan sociale huurwoningen voor de huidige grote vraag. Het is niet enkel een probleem in Mierlo, maar landelijk. Volgens recente afspraken met de SHGM houden wij hen 3-maandelijks op de hoogte van de stand van zaken rondom projecten.
2. Luchen: opleverdatum: We hopen in 2023 de 16 woningen van deelplan 3a op te kunnen leveren. Voor de 12 woningen van het landkaartje hopen we in 2022 of 2023 op te kunnen leveren.
De Waag: opleverdatum: We hopen in 2021 een akkoord te hebben over de intentieovereenkomst. Dit betekent duidelijkheid over het bouwprogramma en de daaraan gekoppelde verduurzaming van de omliggende woningen.
Gedurende deze tijd zal ook een ontwerp bestemmingsplan moeten worden



opgesteld en de procedure worden opgestart. Oplevering van woningen zal dan in 2023 het geval kunnen zijn.

3.
 - a. In de collegevergadering van 25 juni 2019 hebben wij besloten de herontwikkeling van de Waag aan Woningbouwcorporatie Compaen te gunnen vanwege de plannen van Compaen om hierbij een breder gebied rondom dit terrein in de plannen te betrekken. Bezien zou worden op welke wijze eventuele verduurzamingsplannen danwel sloop en nieuwbouwplannen van hun bestaande woningbezit in de directe omgeving hierin meegenomen kunnen worden. Met name op het gebied van verduurzaming lijken flinke verbeteringen haalbaar.
 - b. Zoals u bij Entrada heeft gezien is er vanuit het belang van de diverse molens steeds bezwaar gemaakt tegen beperkingen door hogere bouw om de molens heen. Aan bestaande bouw kan niets meer veranderd worden. Maar bij nieuwbouw gelden de regels in het bestemmingsplan en zit daar de beperking van de molenbiotoop op. Wel staat er een vrijstellingsmogelijkheid in het vigerende plan. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien kan worden aangetoond dat het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet wordt beperkt en de functie als landschapsbepalend element niet wordt aangetast. Dit is momenteel in onderzoek. Daarbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat hoger bouwen ook gevolgen heeft voor het resterende openbaar gebied/groen (meer woningen = meer parkeerplaatsen) en bovendien gevolgen kan hebben voor kansen op bezwaar en beroep (vertraging) en planschadeclaims (financiële gevolgen).
 - c. Wij zijn nog steeds in gesprek met Compaen over de uiteindelijke inrichting van dit gebied. Een extra bouwlaag maakt dat het aantal van 14 naar 21 appartementen zou kunnen gaan.
4. De projecten staan als volgt in de woningbouwplanning:
Luchen 30 sociale huur
De Waag 20 sociale huur
Zoals u bij het antwoord van 3c ziet is het daadwerkelijke aantal meestal niet exact gelijk aan de woningbouwplanning.
Voor verdere plannen in Luchen wordt nu aan circa 20 sociale huurwoningen gedacht (dit is een voorlopige indicatie).
5. Wat doen wij om speculatie bij sociale koop te voorkomen?
U heeft in 2011 een zelfbewoningsplicht ingesteld. Die gaat in op het moment



dat iemand een nieuwbouwwoning koopt in de sociale koopcategorie. Echter zijn deze er de afgelopen jaren niet veel gebouwd op gemeentelijke grond. Zo lag er in Luchen een bouwclaim waardoor we deze zelfbewoningsplicht niet konden afdwingen.

6. Vooralsnog zijn er geen nieuwe plannen in Mierlo voor sociale woningbouw. In verdere deelprojecten van Luchen zal daar weer ruimte voor worden gemaakt en in de toekomst kan in Mierlo-oost daarvoor ruimte worden gemaakt.
7. Het concept woningbehoefteonderzoek dat in opdracht van het Stedelijk Gebied Eindhoven is gemaakt door Stec is gereed. Daarnaast hebben de woningcorporaties een rapport laten maken door ABF. Beide rapporten zullen op 7 juli 2021 openbaar worden gemaakt. Uiteraard zullen we het woningmarktonderzoek ook naar de raad sturen.
8. Op dit moment werken er:
 - 3,55 fte ro-juridische medewerkers/projectleiders er komt op korte termijn 1 fte bij. Er wordt voor 12 uur op dit taakveld ingehuurd. Vanuit een ander vakgebied is een projectleider voor 18 uur beschikbaar voor woningbouwprojecten.
 - Er is 1 fte specialist grondbedrijf. Daar huren we 16 uur extra in.
 - Daarnaast is er nog 2,1 fte gronddaken beschikbaar maar deels maar deze zijn maar deels inzetbaar voor woningbouwprojecten. En daarvan is 0,67 fte langdurig afwezig. Ook hier is 44 uur inhuur.
 - Op het vakgebied volkshuisvesting is 1,55 fte volkshuisvesting beschikbaar deze medewerkers houden zich maar deels bezig met daadwerkelijke woningbouwontwikkeling. (regio, prestatieafspraken, etc etc.) van deze 1,55 is op dit moment 0,4 fte langdurig afwezig.
 - Daarnaast wordt nu geworven voor een algemeen beleidsmedewerker die deels ook ingezet wordt voor het vakgebied volkshuisvesting. Dit betreft 0,89 fte.
 - Er is 1,83 fte aan stedenbouw beschikbaar, hiervan is 0,44 fte langdurig afwezig. Op dit vakgebied wordt 20 uur ingehuurd.
 - Natuurlijk zijn ook onze casemanagers omgevingsvergunning betrokken bij woningbouwprojecten. Het betreft 2,5 fte, dit zal per 1 augustus 3 fte worden.
 - Naast deze vakgebieden zijn er nog diverse andere adviseurs en ondersteuners in de organisatie die bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties betrokken zijn.



- Op dit moment wordt er gewerkt aan een analyse wat nodig is om aan onze opgaven te kunnen voldoen. Dit leidt waarschijnlijk tot tijdelijke uitbreidingen en inhuur op de vakgebieden: grondbedrijf, RO-juridisch, omgevingsvergunningen, stedenbouw.
- Op 1 juli start de senior projectleider voor 32 uur per week. Deze zal in ieder geval projectleider woningbouwimpuls worden.
- Al deze medewerkers werken aan projecten in beide kernen en aan zowel woningbouwimpulsprojecten als niet-woningbouwimpulsprojecten.