Verslag van de vergadering van de commissie Sociale en Algemene Zaken, gehouden op 1 november 2022 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

Voorzitter:	L. Peeters
Griffier:	R. van Heijnsbergen
Namens PNL:	W. Maas en R. Tijssen
Namens De Werkgroep:	J. Gruijters en M. Bergman
Namens ABL:	J. Brouwers en M. Sanders
Namens CDA:	T. van de Ven en M. van der Heijden
Namens Ouderenappèl-HvL:	F. van Zeeland en F. van Lierop
Namens PvdA:	L. Engels en DJ. Gloudemans
Namens het college:	R. van den Berkmortel en M. Slaets
Ambtelijke ondersteuning;	G. Obbink, N. Groothoff en R. Sleegers

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en vraagt partijen te melden wie er namens de partijen het woord zal voeren. Er hebben zich geen insprekers gemeld.

2. Vaststelling van de agenda.

De concept agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 20 oktober 2022.

De besluitenlijst wordt vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

5. Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2022.

De heer Groothoff geeft vooraf aan de hand van een presentatie uitleg over de belangrijkste onderdelen van de grondnota.
Mevrouw Van de Ven stelt een aantal technische verhelderende vragen. Wat haar betreft ligt de topprioriteit bij het realiseren van betaalbare woningen zoals ook in de woonvisie is besloten.
De heer Gruijters pleit voor maximale transparantie ten aanzien van de stukken bij de grondnota. Wellicht is het mogelijk om de geheimhouding voor een deel op te heffen. Daarnaast doet hij de suggestie om een aparte besloten bijeenkomst te beleggen voor de raadsleden waarin vertrouwelijke vragen gesteld kunnen worden. Hij vraagt om een toelichting op de verhoging van de grondprijzen en op de kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen in openbaar gebied. De reserve exploitatie ruimtelijke plannen ziet hij voortaan graag opgenomen in het overzicht van reserves en voorzieningen
De heer J. Brouwers pleit voor het opnemen van een lijst met afkortingen en voor een verdere onderverdeling in de verschillende projecten. Hij vraagt om een toelichting op de Vennootschapsbelasting.

De heer Gloudemans pleit voor het opstellen van beleidsregels met betrekking tot het parkeren in openbaar groen.
Mevrouw Engels vraagt wat er wordt bedoeld met het extra segment sociale huur en vrije sector. Zij vraagt verder wat de lopende projecten zijn waar de woonvisie niet op van toepassing is. Tot slot vraagt zij waarom de prijs voor grond ten behoeve van sociale koopwoningen gelijk is gebleven en die voor sociale huurwoningen wel is verhoogd.
De heer Van Zeeland vindt het een lastig leesbaar stuk. Hij pleit voor meer begrijpelijk taalgebruik. Hij vraagt of de mogelijkheid tot het actualiseren van prijzen gedurende het jaar niet kan leiden tot problemen voor bouwers en banken. Ook maakt hij zich zorgen over hogere kosten als gevolg van de aanleg van parkeerruimte bij sociale huurwoningen. Hij vraagt tot slot om een toelichting op de reden van geheimhouding van sommige bijlagen.
De heer Maas vraagt om een toelichting op gevolgen van doorgevoerde correcties van 3 ton en 1,2 miljoen en op de kosten van het woonrijp maken van de projecten. Hij vraagt tot slot hoeveel m2 grond de gemeente nog heeft uit te geven en wat de verwachte inkomsten daarvan zijn.
Mevrouw Sleegers en de heer Groothoff beantwoorden vervolgens de verhelderende technische vragen die zijn gesteld door de diverse commissieleden. Zij geven daarin onder andere aan, dat de stukken met betrekking tot de grondexploitaties vorig jaar ook vertrouwelijk ter inzage hebben gelegen. Het idee wordt geopperd om een keer een korte cursus grondexploitatie te organiseren voor de raadsleden. Het openbaar maken van de bijlagen wordt afgeraden omwille van de financiële belangen van de gemeente. Ten aanzien van de opmerkingen over parkeren wordt gesteld dat parkeren op eigen terrein nog steeds het basisuitgangspunt is. In de prijsberekening wordt daar al rekening mee gehouden als het gaat om parkeren door de bewoners. Bij woningen van Wocom zijn de kosten hiervoor al verdisconteerd in de grondprijs.
Wethouder Slaets geeft aan dat per project beoordeeld dient te worden of opofferen van groen en het maken van kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen reëel is.
Mevrouw Sleegers vult aan dat voor elk project parkeernorm geldt. Bij de bouw van sociale woningen zijn de kavels kleiner en heeft men geen ruimte om extra grond aan te kopen voor parkeren. Dan blijft alleen een parkeermogelijkheid op openbare grond over. Elke situatie staat op zichzelf en wordt afzonderlijk beoordeeld.
De heer Van Zeeland vraagt of dat niet leidt tot willekeur. Het is aan de raad om hiervoor regels te stellen.
Wethouder Slaets is niet bang voor willekeur. In een voorkomend geval zal zij de raad een keer informeren over wijze waarop daarmee wordt omgegaan.
Volgens de heer Groothoff wordt dit voortaan kritischer bekeken en zal het straks een onderdeel zijn van het exploitatieplan. Daarmee komt de raad aan de voorkant aan zet.
De nieuwe reserve wordt meegenomen in het jaarlijkse overzicht van reserves en voorzieningen. In de volgende grondnota zal een lijst met afkortingen worden opgenomen. Daarnaast zal er aandacht zijn voor de leesbaarheid. Hij verwacht overigens dat de nota volgend jaar simpeler en korter zal zijn. Voorgesteld wordt om de woonvisie niet van toepassing te laten zijn op de lopende projecten in de grondnota. Op de vraag hoeveel m2 grond de gemeente nog beschikbaar heer zal een schriftelijk antwoord volgen.
Wethouder Slaets geeft een korte uitleg over de beweegredenen voor het verschil in grondprijs. Bij een bevriezing van de grondprijs voor sociale huurwoningen is de gemeente de dupe en Wocom de lachende derde. Voor huurders maakt het geen verschil omdat zij aanspraak kunnen maken op huursubsidie.

Een tussentijdse aanpassing van de grondprijzen heeft geen effect op al gesloten koopovereenkomsten.
Wethouder Van den Berkmortel legt uit waarom de woonvisie niet van toepassing is op lopende projecten. Wanneer de woonvisie wel van toepassing zou zijn, zou dat leiden tot enorm negatief financieel effect en veel extra werk. De vertraging die dat tot gevolg heeft leidt tot nog hogere kosten als gevolg van de huidige inflatie. Juridisch gezien is het ook niet haalbaar om bestaande overeenkomsten terug te draaien. Uiteraard gaat het college wel kijken hoe we toch zoveel mogelijk betaalbare woningen kunnen bouwen.
De heer Tijssen spreekt van een moeilijk stuk en is dankbaar voor de gegeven toelichtingen. Hij pleit ervoor om de opzet van de grondnota zoveel mogelijk gelijk te houden en deze volgend jaar ook in een beeldvormende avond te behandelen. Zijn fractie stemt in met de voorgestelde beslispunten.
Mevrouw Engels vraagt waarom het college geen geld uittrekt voor doelgroepen die het nodig hebben als we er financieel zo goed voorstaan. Zij pleit voor het maken van de juiste keuzes bij het bouwen van woningen.
De heer Gruijters vraagt om een toelichting op het gebruik van de bevoegdheid die het college krijgt om te beschikken over de reserve.
De heer J. Brouwers pleit voor aandacht voor de groep inwoners die net overal buiten vallen. Die krijgen het steeds lastiger. Hij wijst op het feit dat er meer gebouwd gaat worden in het kader van inbreiding en herstructurering en dat de financiering van dat soort plannen wellicht om een andere systematiek vragen.
Wethouder Van den Berkmortel wijst op het feit dat de spelregels met betrekking tot de lopende projecten niet veranderd worden. Toepassing van die woonvisie op lopende projecten zou leiden tot enorme financiële consequenties. Wel streeft het college ernaar om de woonvisie zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen. De woonvisie blijft wel het uitgangspunt bij gesprekken met projectontwikkelaars.
Er is een herstructureringsfonds opgenomen in de begroting. Daarnaast is het college druk bezig met andere vormen van woningen, zoals bijvoorbeeld tiny houses. Men hoopt daarmee op korte termijn aan de slag te kunnen gaan.
Wethouder Slaets wijst erop dat de grondprijzen aan de onderkant zitten maar wel marktconform zijn. Zij acht het niet verstandig om hier verder aan te sleutelen.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

6. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.
Er zijn geen bijzonderheden.

7. Rondvraag.
Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

8. Sluiting.
De voorzitter sluit vervolgens de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 december 2022.

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer: 43289-2022

Documentnummer: 43289-2022:535578

M.L.M. van Heijnsbergen L.W.J. Peeters