

Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:

Via email

d.d.: 19 september 2023

Vragensteller: B. van Sinten

Partij: ABL

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling beleidskader wonen

Vraag:

Vraag 1

Uit de conclusie van het rapport 'Woonopgaven scherp in beeld' wordt in conclusie 5 omschreven dat de doorstroming op gang gebracht moet worden door te bouwen voor de oudere generatie. De gedachte hierbij is dat dan uiteindelijk appartementen vrij komen voor starters.

Dit is een logische opbouw, maar beschikt Laarbeek wel over voldoende appartementen geschikt voor starters? Uit het rapport is een totaal percentage appartementen op te maken, maar geen onderscheid van de appartementen bestemd voor senioren.

Antwoord:

Allereerst zegt het onderzoek niet dat er alleen appartementen vrijkomen door doorstroming, het kunnen ook betaalbare grondgebonden woningen zijn die vrijkomen voor starters. Het aanbod appartementen is op dit moment niet voldoende in Laarbeek. We gaan de komende jaren meer sturen op bouwen naar behoefte, waaronder betaalbare appartementen, die geschikt zijn voor zowel starters als voor ouderen. In de grafiek bevolkingsontwikkeling op pag. 18 van het Woningbehoefteonderzoek is te zien dat de leeftijdsgroep 65-80 jaar het sterkste is gegroeid de afgelopen 10 jaar.

Vraag 2

In dezelfde conclusie 5 van het rapport staat omschreven dat de grootste behoefte in het levensloopbestendige segment bestaat uit sociale huurwoningen. Er is echter ook een grote groep die teveel inkomen/vermogen heeft om hiervoor in aanmerking te komen. Is onderzocht of deze vraag naar dit woonsegment ook past binnen de inkomensgrenzen? Oftewel, komt deze groep in zijn geheel wel in aanmerking voor het sociale huursegment?

Antwoord:

De behoefte aan levensloopbestendige woningen bestrijkt alle prijscategorieën, van sociale huur t/m dure koop. Met het nieuwe Beleidskader Wonen sturen we daarom ook op bouwen van levensloopbestendige woningen in de sociale huur maar ook in de andere prijscategorieën. Het doel is een evenwichtige balans in de woningvoorraad, zodat er voor iedereen een passende woning beschikbaar en betaalbaar is en blijft in Laarbeek.

Vraag 3

In tabel 5 op pagina 22 van het rapport 'Woonopgaven scherp in beeld' is de totale huishoudensontwikkeling van Laarbeek weergegeven. Hier is een afname van de groep 'alleenstaanden&stellen tot 35 jaar' te zien. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat in Aarle-Rixtel, Mariahout en Lieshout deze groep juist groeit. Dit zou mogelijk tot andere conclusies kunnen leiden per kern dan de algemene conclusie die nu getrokken wordt op een daling van deze doelgroep.

Antwoord:

In de bijlage van het Woningbehoefteonderzoek is de woonopgave per kern uitgesplitst, inclusief huishoudensontwikkeling, woningvoorraad en behoefte, en daaruit blijken inderdaad verschillen per kern. Hier houden we rekening mee in de woningprogrammering. Per kern / locatie / project blijft de woningprogrammering altijd maatwerk.

Vraag 4

In tabel 6 op pagina 22 van het rapport 'Woonopgaven scherp in beeld' is te lezen dat Beek en Donk het aantal huishoudens percentagegewijs substantieel meer groeit dan de andere dorpen. Is hier een verklaring voor?

Antwoord:

Er is de afgelopen jaren een substantieel groter aantal woningen bij gebouwd in de grotere uitbreidingswijken in Beek en Donk, zoals de Beekse Akkers en de Hoge Regt. Daarnaast speelt de aanwezigheid van veel voorzieningen een rol bij de aantrekkingskracht van Beek en Donk.

Vraag 5

Opvallend is dat er van alle huurwoningen in Laarbeek 13% particulier verhuurd wordt met een huurbedrag onder de liberalisatiegrens. Wat voor soort particuliere verhuur j we hier aan denken en kan deze huurcategorie meegeteld worden in de totale capaciteit sociale huur?

Antwoord:

Onder particuliere verhuur verstaan we verhuur door private partijen buiten de toegelaten instellingen zoals de woningcorporatie woCom. We spreken ook wel van de vrije sector. In Laarbeek is het aandeel sociale huurwoningen dat door private / particuliere partijen verhuurd wordt 13 %, landelijk is dit aandeel 16%, zie het Woningbehoefteonderzoek van Stec, figuur 2 op pag. 11.

De sociale huurwoningen in bezit van private verhuurders tellen mee in de totale capaciteit.

De gemeente kan alleen (prestatie)afspraken maken met de in Laarbeek actieve woningcorporaties woCom en Bergopwaarts. De particuliere woningen met lage huur tellen nu wel mee maar het is onzeker of deze lage huren in de vrije sector langdurig gegarandeerd blijven. Daarom worden de nieuwbouw sociale huurwoningen bij voorkeur door een toegelaten instelling als woCom gerealiseerd.

Vraag 6

In conclusie 6 van de woonopgave is benoemd dat Laarbeek momenteel 1.150 plannen heeft voor woningbouw. Kan deze lijst gedeeld worden, al dan niet vertrouwelijk, waar alle nu bekende woningbouwinitiatieven op aangegeven staan?

Antwoord:

Het grootste deel van de plannen is te vinden op de website van Laarbeek: <https://www.laarbeek.nl/woningbouwprogramma> Daarnaast zijn er plannen in een vroege initiatieffase, die wel reële kansen bieden maar nog (te) veel onzekerheden kennen.

Datum beantwoording:

27 september 2023