Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum	27 november 2023
Tijd	20:00 – 22:45 uur
Locatie	't Plein
Voorzitter	P. Kuijken
Commissiegriffier	R. Cuijten
Aanwezigen	P. de Ruiter-Danhof, I. v. Hooff en D. Coolen (CDA), E. Ketelaars, D. v. Weert en F. v.d. Eijnden (DGG), M. Leenders (VVD), H. Meulendijk-v.d. Pasch en A. v. Hoof (DPM), I. Koopmans en S. Wessels (GroenLinks), T. v. Happen en L. Uittenbroek (D66), D. Jansen en P. v.d. Vossenberg (SAMEN), P. Elsendoorn en B. Peters (PvdA)
Afwezigen	M. Mulder-Staaijen (VVD)
Intern	R. Smolders (agendapunt 4) J. Rijksen en M. Groenestein (agendapunt 5) S. Olschewsky (agendapunt 6) R. de Bont en Marie-Catherine Houkes(agendapunt 7) J. Kantelberg en V. Roovers (agendapunt 8)
Extern	De heer F. van Grunsven namens Huurdersbelangen(agendapunt 5)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering.
Mevrouw M. Mulder-Staaijen (VVD) is verhinderd en wordt niet vervangen.

1.2 Vaststellen agenda

Doorgeschoven agendapunten van de vorige commissie Ruimte:

- Omgevingswet: adviesrecht, delegatie en verplichte participatie
- Vaststelling Bestemmingsplan Grote Bos

worden aan de agenda toegevoegd onder agendapunt 7 en 8.

En het agendapunt: Benoeming voorzitter en leden welstands- en erfgoedcommissie is vorige week besproken en terug genomen. Dit agendapunt wordt nu opnieuw aangeboden en wordt toegevoegd aan de agenda onder agendapunt 9.

Het beeldvormende agendapunt 7: **Luchen fase 3B, extra ontsluiting en sportpark Oudven,** komt achteraan op de agenda, omdat bij tijdnood dit agendapunt doorgeschoven kan worden naar januari.

1.3 Vragen en mededelingen

Er zijn geen vragen en mededelingen.

2 Oordeelsvorming

2.4 Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Marktplein

Met behulp van Wvg wordt meer regie beoogd op een sleutelpositie in de gebiedsontwikkeling voor het centrum van Geldrop.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken, de vragen worden door wethouder Van Gestel en de heer Smolders beantwoord.

<u>Toezegging wethouder Van Gestel:</u>

- Hij komt snel met een datum voor een avond over Wonen

- De raad en commissie gaan betrokken worden bij eventuele aankopen die plaats gaan vinden in dit gebied.

Conclusie voorzitter:
Voorstel kan door naar besluitvormende raadsvergadering op 11 december als bespreekstuk.

2.5 Opnieuw vaststellen huisvestingsverordening Gemeente Geldrop-Mierlo

Vanaf 2016 hebben de gemeenten in het SGE een gezamenlijke huisvestingsverordening. In 2020 trad de huidige huisvestingsverordening in werking met een looptijd tot en met 2023. Deze dient derhalve opnieuw vastgesteld te worden.

De heer F. van Grunsven spreekt namens de Huurdersbelangenvereniging Mierlo in. Zijn inspraakreactie is bij het verslag gevoegd.

Wethouder Van Gestel geeft een korte toelichting.
Hij geeft aan dat er afgelopen week nog een gesprek is geweest met de Mierlose huurdersbelangenverenging en dat er in juni/juli met de andere vereniging een gesprek heeft plaats gevonden.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en er worden verschillende vragen gesteld, welke worden beantwoord door wethouder Van Gestel en de technische vragen worden beantwoord door de heer Groenestein

Toezegging wethouder Van Gestel:
Hij zal een terugkoppeling geven op hoe er verder in de regio gereageerd wordt op deze verordening.

Conclusie voorzitter:
Voorstel kan door naar besluitvormende raadsvergadering op 11 december als bespreekstuk.

2.6 Vaststelling bestemmingsplan Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 in Mierlo

In 2020 hebben de eigenaren van het varkensbedrijf aan Heiderschoor 2, Broekstraat 79 en 83 in Mierlo besloten hun veehouderij te beëindigen en deel te nemen aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen (Srv). Hierbij hebben zij aan het college van burgemeester en wethouders een plan voorgelegd voor de herontwikkeling van hun bedrijfslocatie. Naast de aanleg van een zonnepark op hun agrarische gronden aan de Heiderschoor/Broekstraat, deden zij ook een voorstel voor herbestemming van hun veehouderijlocatie. Dit plan voorzag voor Broekstraat 79 in de bouw van een nieuwe loods van 1500 m² voor statische opslag en voor Broekstraat 83 en Heiderschoor 2 in herbestemming van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen en de bouw van een nieuwe loods van 500 m² bij Broekstraat 83. Nadat het college aan dit plan zijn principemedewerking had toegezegd, is namens initiatiefnemers een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld voor de herbestemming van de locatie. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Heiderschoor 2, Broekstraat 79-83 Mierlo' heeft met ingang van 28 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de raad.

Het agendapunt wordt besproken.

Toezegging wethouder Van Gestel:
De vragen over zeezoutbatterijen en de grootte van de loods worden schriftelijk beantwoord.

Conclusie voorzitter:
Voorstel kan door naar besluitvormende raadsvergadering op 11 december als hamerstuk.

2.7 Omgevingswet: adviesrecht, delegatie en verplichte participatie

Als voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en als vervolg op de presentatie bij de commissie Ruimte op 15 mei en 26 juni 2023 volgt nu het raadsvoorstel met de concrete voorstellen: adviesrecht raad, verplichte participatie en delegatie.

Bij dit agendapunt zijn schriftelijke vragen gesteld door D66, die schriftelijk zijn beantwoord.

Het agendapunt wordt uitgebreid besproken en de vragen worden beantwoord door wethouder Van Gestel, mevrouw De Bont en Houkes.
Wethouder Van Gestel geeft aan dat er een goed voorbereide evaluatie zal komen over het eerste jaar, met daarin de onderwerpen die de raad met het college wil bespreken.

Conclusie voorzitter:
Voorstel kan door naar de besluitvormende vergadering op 11 december als bespreekpunt.

2.8 *Vaststelling Bestemmingsplan Grote Bos*

Op de locatie aan de Grote Bos te Geldrop was het Strabrecht College gevestigd. De voormalige schoolgebouwen zijn gesloopt en op de hoek van de Grote Bos en Dwarsstraat is een nieuw schoolgebouw gerealiseerd. De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om de vrijgekomen locatie in te richten als woongebied waarbij de woningen worden gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex. Omdat de realisatie van dit appartementencomplex niet rechtstreeks mogelijk was binnen het vigerende bestemmingsplan is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan
opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Bos, Geldrop' heeft met ingang van 9 juni 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Het college heeft naar aanleiding van deze zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast.

Er zijn schriftelijke vragen gesteld door SAMEN en D66, deze zijn schriftelijk beantwoord.
SAMEN heeft ook mondelinge vragen gesteld, deze zijn mondeling beantwoord door wethouder Van Gestel in de vergadering.

Het agendapunt wordt besproken er worden diverse vragen gesteld over onder andere de participatie, gebiedsvisie, Silvo en de mogelijk om het gebouw te draaien.
De vragen worden beantwoord door wethouder Van Gestel en de heer Kantelberg.

Toezegging wethouder Van Gestel:
Hij gaat in overleg met het college of er nog een reactie komt op het gene Silfo beweerd heeft in de media.

Conclusie voorzitter:
Voorstel kan door naar besluitvormende raadsvergadering op 11 december als bespreekstuk.

2.9 **Benoeming voorzitter en leden welstands- en erfgoedcommissie**

In verband met een wisseling van leden van de welstand- en erfgoedcommissie is nog een benoemingsbesluit nodig.
Volgens de Woningwet is dit een bevoegdheid van de gemeenteraad. In verband met dit besluit is ook nog een formele correctie van het 'Reglement van orde op de gemeentelijke welstand- en erfgoedcommissie' nodig, een en ander met terugwerkende kracht.
Met dit besluit hebben we een correct benoemde 'Adviescommissie omgevingskwaliteit' als op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt.

De heer Achterbergh geeft een korte uitleg waarom het agendapunt weer op de agenda staat.

Er zijn verder geen vragen.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 11 december als hamerstuk.

3 **Beeldvorming**

3.10 **Luchen fase 3B, extra ontsluiting en sportpark Oudven**

De raad wordt geïnformeerd over een aantal integrale ontwikkelingen en vervolgstappen rondom Luchen fase 3B, de extra ontsluiting hiervan en sportpark Oudven.

Het agendapunt wordt in verband met tijdsgebrek doorgeschoven naar de volgende commissie Ruimte op 22 januari 2024.

Wethouder Van Gestel geeft aan dat het doorschuiven van agendapunt Luchen niet zozeer consequenties heeft.
Op 10 januari is er een participatieavond met de buurt over de invulling van het sportpark en de voorkeur voor de ontsluiting van de weg.
De eerstvolgende commissie Ruimte is pas op 22 januari, dus nadat er met de buurt gesproken is.
Hij wil daarom iedereen van harte uitnodigen om op 10 januari aanwezig te zijn.

4 **Algemeen**

4.11 **Sluiting**

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.45 uur.

Vastgesteld in de vergadering van 22 januari 2024.

R. Cuijten	P. Kuijken
Commissiegriffier	Voorzitter

Huurders Belangen Vereniging Mierlo

Secretariaat: Ger Brandsen
Neerakkers 27
5731 VH Mierlo
Internet: www.hbvmierlo.nl
Email: secretaris@hbvmierlo.nl

d.d. 27 november 2023

Aan: Leden van de Commissieleden Ruimte voor de commissievergadering van 27 november 2023

Betreft: Reactie op het stuk onder agendapunt 5 van de vergadering: Huisvestingsverordening 2024-2027 gemeente Geldrop-Mierlo vast te stellen. Deze huisvestingsverordening

Beste commissieleden,

Ik spreek tot u als adviseur van de Huurders Belangen Vereniging Mierlo

De huidige huisvestingsverordening die u wordt voorgelegd onder dit agendapunt verloopt op 1 januari 2024. Dit omdat er niet tijdig een nieuwe is opgesteld voor 1 januari. De oude verordening wil men nu gewoon gaan doorzetten tot 2027. Dat lezen wij niet in de aankondiging van deze agenda in de Mierlose Krant/ Middenstandsbelangen. Er staat: “Deze dient derhalve opnieuw te worden vastgesteld”. Een belangrijk nuanceverschil.

Wij hopen dat u toch nog eens wat secuurder naar deze verordening wil laten kijken, voordat u groen licht geeft voor deze bestuurlijk zeer slechte beslissing, zoals die aan u wordt voorgesteld. U wordt ook onder druk gezet, omdat deze regeling afloopt in januari. Dat wist men toch al 4 jaar eerder?

Op pagina 3 van het voorstel staat, dat de huurdersorganisaties zullen worden geïnformeerd over het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening. Daar schieten we niet veel mee op, bij een dergelijke eenzijdige handelwijze!

Punt 1: Bestuurlijk is het heel erg zwak wat er gebeurt: ’n Zwaktebod omdat het niet op tijd klaar was voor de nieuwe periode en een zwaktebod qua inspraak. ’n Belangrijk argument om nu niet akkoord te gaan, is ook, dat er in die 4 jaar looptijd veel veranderd is. De situatie is erg verslechterd voor regulier woningzoekenden. Reden: Er zijn nagenoeg geen woningen meer te vinden. Er wordt onvoldoende gebouwd en de mutatiegraad is laag. ’n Reden temeer om alles nog eens opnieuw te heroverwegen en een nieuwe verordening op te stellen. En niet na 2027, maar nu!

Tegelijkertijd zien wij, dat er heel veel knelpunten in de regio zijn ten aanzien van de huidige verordening. Daarover zijn onlangs diverse artikelen verschenen in het Eindhovens Dagblad. Onlangs nog op 15 september en twee artikelen op 17 oktober 2023. In dat laatste stuk staat, dat er ook veel discussie is over het aanhouden van de 25% norm voor het jaarlijks toewijzen van vrijkomende sociale huurwoningen aan urgenten. In de Huisvestingsverordening wordt dat percentage zeer vrij geïnterpreteerd. Huurdersorganisaties zijn daar heel erg boos over., want die ruimte is er niet.

Punt 2: Als huurdersorganisatie maakten we ons al enorme zorgen over de toepassing van deze huisvestingsverordening. De wachttijden van de gewone woningzoekenden zijn in de afgelopen periode van 2020 tot en met nu in Mierlo alleen maar opgelopen. Momenteel is er intussen sprake van wachttijden van 10 jaar. Voor iedere vrijkomende woning in Mierlo staan bijvoorbeeld 1400 gegadigden in de wachtrij. Er zijn gevallen bij ons bekend, dat jeugd die met hun gezin bij opa en oma al jaren inwonen, als gewone woningzoekende worden beschouwd, al jaren voor een sociale huurwoning op een wachtlijst staan, maar nog steeds geen uitzicht op een huis hebben. En dan zien

we vaak, dat als iemand eenmaal aan de beurt is, dat ze dan worden voorgeschoten door urgenten. Onze ervaring is dat iedere woningzoekende in onze gemeente in de huidige situatie met een wachttijd van 10 jaar, als urgente beschouwd zou moeten worden. De hele Huisvestingsverordening is, onder de huidige omstandigheden, in deze vorm niet meer acceptabel.

Punt 3: Er wordt amper sociale huur gebouwd. In onze nieuwbouwwijk Luchen in Mierlo tellen we actueel een percentage van 8,7 % sociale huur. Dit terwijl de minister spreekt van een gewenst, zelfs vereist percentage van meer als 30%! In Helmond en Eindhoven houdt men bijvoorbeeld bij ieder bouwplan zelfs 30% als minimum aan. In het centrum van Eindhoven gaat men zelfs nog veel hoger. Het is een schande dat de gemeente Geldrop-Mierlo zo ver uit de pas loopt. We zitten nu in G-M al ruim 800 sociale huurwoningen achter op de landelijke norm van 30%. Als huurdersorganisatie vinden wij het een wanprestatie! De beste oplossing zou zijn dat er veel meer sociale huurwoningen gebouwd worden, maar het ziet er niet naar uit dat dit snel gaat gebeuren in Geldrop-Mierlo.

De jeugd uit de eigen gemeente kan daardoor ook geen sociale huurwoning meer krijgen. Urgenten, vaak ook nog van buiten de gemeentegrenzen, krijgen de weinige vrijkomende bestaande sociale huurwoningen toegewezen op grond van deze verordening, die voor u ligt. Hoe willen we de jeugd in onze gemeente en dus ook in Mierlo dan nog in de eigen gemeenschap houden en de gemeente leefbaar houden? Alle wijken zijn aan het vergrijzen. Deze verordening levert daar een extra negatieve bijdrage aan, want de huisvesting van jeugdigen wordt niet als urgent aangemerkt in de verordening.

De grootste groep van urgenten wordt gevormd door samenwonenden, die ergens een conflict over krijgen en in een mum van tijd alleen of allebei een sociale huurwoning opeisen. We kennen gevallen waarbij de betrokkenen binnen enkele weken een sociale huurwoning kregen. Urgenten mogen zelfs zelf kiezen, waar men wil wonen. Wat een contrast! In onze ogen hebben de betrokkenen door deze handelwijze lak aan al die duizenden, netjes al jaren wachtenden woningzoekenden in de regio. Waaronder heel veel jeugd. Een zeer slechte zaak vinden wij! Woningzoekenden zijn hier ook heel erg boos over. Statushouders maakten tot nu nog ca 10% uit van het totaal aantal urgenten, maar ook deze categorie urgenten wordt ook steeds groter. Ook dat is onhoudbaar.

En de gemeente wil de bestaande regeling ook nog gewoon ongewijzigd voor 4 jaar voortzetten? Nogmaals: een zeer slechte zaak!

Onze mening is, dat deze verordening helemaal op zijn kop moet worden gezet worden om de gewone woningzoekenden meer status te geven, dan nu het geval is. En de binnen de Prestatieafspraken afgesproken 25% regeling moet pertinent worden aangehouden! Ook op dat punt moet concreet in de tekst worden opgenomen. Wat hebben afspraken met huurders anders voor zin?

Wij denken ook, dat de grote volkshuisvestelijke problemen, lange wachttijden en ongelofelijke voorrangsregelingen als deze verordening, waarbij oneerlijkheid op de loer ligt, en de regels verder gaat als de wettelijke richtlijnen, zeker onder de huurders en woningzoekenden, een grote rol hebben gespeeld bij de Tweede Kamer verkiezingen.

Ons advies: NU de verordening opnieuw opstellen en niet na 2027! En met daarbij een inspraakprocedure, zoals dat ook hoort voor zo'n belangrijke verordening. De huidige tekst is veel te eenzijdig opgesteld! Het zo laten doorgaan zou een klap in het gezicht zijn van alle gewone woningzoekenden. Wij zullen er ook alles aan doen om dat breed uit te gaan dragen in de SRE.