Verslag van de vergadering van de commissie Algemene Zaken, gehouden op 2 november 2021 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

J.P.H. Gruijters	voorzitter
A.P.H van der Aa	plv. lid
M.H.M. van Bree	lid
J.J.M. Brouwers	lid
W. Maas	plv. lid
J.H. Strijbosch	lid
M.H.A. Tijssen	lid
F.L.J. van der Meijden	burgemeester
M.L.M. van Heijnsbergen	griffier
J.H.C.M. Briels	wethouder
A.J.L. Meulensteen	wethouder
M.C. Slaets-Sonneveldt	wethouder
R. Sleegers	Beleidsmedewerker afdeling Leefomgeving

Afwezig:

M.J.T. van der Heijden	lid
R.A.G van den Berkmortel	lid

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering. Hij meldt de afwezigheid van de heer Van der Heijden, die wordt vervangen door de heer Van der Aa. De heer Maas vervangt de heer Van den Berkmortel.

2. Vaststelling van de agenda.

De Agenda wordt conform het concept vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 23 september 2021.

De besluitenlijst wordt conform vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

De heer Strijbosch vraagt naar aanleiding van de raadsinformatiebrief ontwerp transitievisie warmte aandacht voor de planning van de routekaart.
Volgens wethouder Briels is daar goed over nagedacht. De routekaart is opgesteld naar aanleiding van de uitgangspunten van de raad, waarbij zorgvuldigheid voor snelheid gaat.
Wethouder Meulensteen deelt ten aanzien van de rechtmatigheidsverantwoording door het college mee dat dit als gevolg van landelijke besluitvorming niet ingaat per boekjaar 2021 maar per boekjaar 2022.

5. Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2021.

De heer Van Bree is blij met de 0 % kostenstijging van de grondprijs voor sociale huur- en koopwoningen. Dat is een belangrijk signaal. Hij vraagt om een toelichting op de risico's met

betrekking tot het plan Baverdestraat in Lieshout. Tot slot vraagt hij om een toelichting op het besluit tot geheimhouding van de exploitatieoverzichten.
De heer J. Brouwers is akkoord met de voorgestelde tarieven voor grondverkoop maar vraagt zich wel af of de verhogingen nodig zijn. Hij wil graag weten wat de consequenties zijn de prijzen niet worden verhoogd. Ook vraagt hij zich af of de mensen die vallen in de categorie huursector > liberalisatiegrens niet te hard worden getroffen door de prijsverhoging.
Naar aanleiding van de negatieve eindwaarde van het plan Baverdestraat vraagt hij welke lessen hieruit getrokken kunnen worden. Tot slot vraagt hij om een toelichting op de bijdrage van Wocom in het plan Baverdestraat en een toelichting op de stijging van de apparaatskosten.
De heer Maas vraagt waarom een verhoging van de grondprijzen nodig is nu ook de overige bouwkosten al zo sterk zijn gestegen. Ook hij vraagt om een toelichting op negatieve uitkomst van het plan Baverdestraat. Tot slot vraagt hij of het college zich al oriënteert op toekomstige bouwlocaties aangezien het einde van de bestaande bouwplannen in zicht raakt.
De heer Van der Aa vraagt om een technische toelichting op de cijfers en de stijging van de apparaatskosten. Hij is ook benieuwd naar de oorzaak van het negatieve resultaat van het plan Baverdestraat. Hij geeft tot slot aan in te kunnen stemmen met de voorgestelde grondprijzen.
De heer Strijbosch vraagt om een toelichting op de exploitatieresultaten van het plan Hoge Regt. Hij wil weten wat het effect is van de bijdrage van Wocom op het plan Baverdestraat. Hij is blij met de bevriezing van de grondprijzen voor sociale huur- en koopwoningen maar vraagt zich af waarom dat niet eerder kon. Hij informeert naar de mogelijkheid om de grondprijzen voor deze typen woningen met 5 euro te verlagen.
Wethouder Briels geeft aan dat de beschreven negatieve eindwaarde van het plan Baverdestraat gebaseerd is op een grove inschatting. De exploitatiebijdrage van Wocom moet daar nog op in mindering worden gebracht. De les die getrokken kan worden uit het plan Baverdestraat is dat inbreiding/herstructurering geld kost. Dat roept tegelijk de vraag op of het niet verstandig is om een herstructureringsfonds op te zetten. Behalve dat herstructurering geld kost, levert het ook wel wat op. Het leidt namelijk tot een kwalitatieve toevoeging aan de kernen. Ten aanzien van bedrijventerrein Bemmer IV merkt hij op dat nagenoeg alle gronden verkocht zijn en bijna alle civiele werken zijn uitgevoerd. Dat maakt dat het risico op dit plan aanzienlijk minder is geworden. De gegevens uit de exploitatieopzetten zijn door het college tot geheim bestempeld omdat dit in het belang is van de financiële positie van de gemeente. Hij adviseert dan ook om dat zo te laten.
De voorgestelde grondprijzen gronden zijn zeker nog marktconform. Een deel van de verhoging betreft een inflatiecorrectie.
Verlaging is in beginsel mogelijk maar daardoor wordt het risico op bouwplannen wel groter. Hij wijst erop dat de opbrengst van de grondverkopen ook wordt aangewend voor de inrichting en kwaliteit van de wijk. Overigens maken de kosten van bouwgrond maar een klein deel uit van de totale bouwkosten.
Wethouder Meulensteen wijst er ten aanzien van het plan Baverdestraat op dat er in plaats van de bestaande 13 woningen, 40 woningen worden gebouwd. Er zijn naar zijn mening nog voldoende potentiële bouwlocaties binnen het stedelijk gebied van Laarbeek beschikbaar

De opgevoerde apparaatskosten komen voort uit de kadernota en zijn realistisch, anders zou de accountant namelijk niet akkoord gaan.
Mevrouw Sleegers geeft aan het plan Hoge Regt wordt geëxploiteerd in de vorm van een gemeenschappelijke regeling. Dat betekent dat een deel van begroting van dat plan is opgenomen in de paragraaf verbonden partijen in de begroting.
De vraag van de heer Maas over het verschil in cijfers wordt schriftelijk beantwoord.
De heer Van der Aa doet de suggestie om uit de winsten van de grondexploitatie een herstructureringsreserve te creëren, die kan bijdragen aan betaalbare woningbouw op inbreidingslocaties.
Deze suggestie voor een herstructureringsreserve wordt breed gedragen door de leden van de commissie.
Wethouder Briels vindt de opzet van een herstructureringsfonds een goed idee. Het is wel zaak dat daarvoor eerst een beleid wordt vastgesteld. Het college zal dit nader bekijken.
Het college onderzoekt al welke potentiële locaties geschikt zijn voor woningbouw in de toekomst. Hij kan zich voorstellen dat de commissie hier op enig moment in vertrouwelijkheid over wordt geïnformeerd.

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

6. Voorstel tot vaststelling van de 2e Tussenrapportage 2021 gemeente Laarbeek.
Naar aanleiding van het voorstel tot vaststelling van de 2e tussenrapportage worden door enkele commissieleden een groot aantal technische vragen gesteld. Deze worden door de verschillende portefeuillehouders beantwoord.

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

7. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.
Er zijn geen mededelingen.

8. Rondvraag.
Niemand maakt van de rondvraag gebruik.

9. Sluiting.
De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 november 2022.

De griffier, De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen J.P.H. Gruijters