Verslag van de vergadering van de commissie Sociale en Algemene Zaken, gehouden op 17 oktober 2024 in de raadszaal van het gemeentehuis.

**Aanwezig:**

| | |
|---|---|
| Voorzitter: | L. Peeters |
| Griffier | R. van Heijnsbergen |
| Namens PNL: | T. Brouwers en R. Tijssen |
| Namens de Werkgroep: | J. Gruijters en M. Bergman |
| Namens ABL: | M. Sanders en J. Brouwers |
| Namens CDA: | T. van de Ven |
| Namens Ouderen Appél-HvL: | F. van Zeeland, A. de Hoon |
| Namens PvdA: | L. Engels en D.J. Gloudemans |
| Namens het college: | J. Briels, R. van den Berkmortel en M. Slaets |
| Ambtelijke ondersteuning: | T. Reinieren |

**1. Opening.**
De voorzitter opent de vergadering.

**2. Vaststelling van de agenda.**
De heer Gruijters stelt voor om de raadsinformatiebrief over de uitvoeringsagenda Sociaal Domein te behandelen in de vergadering van de commissie Sociale en Algemene Zaken van 31 oktober omdat dit onderwerp dan op de agenda staat. Ook het andere ingekomen stuk kan dan worden behandeld.
De commissie gaat hiermee akkoord en stelt de agenda vast.

**3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 12 september 2024.**
De besluitenlijst wordt vastgesteld.

**4. Ingekomen stukken en mededelingen.**
Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

**5. Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2024.**
De heer Van Zeeland is tevreden met de antwoorden op de technische vragen. Hij sluit niet uit dat er bij de behandeling in de raadsvergadering nog andere vragen komen. Hij is akkoord met de gehanteerde grondprijzen.
De heer Gruijters stelt een aantal technische vragen die ook al schriftelijk zijn ingediend maar waar nog geen antwoord op is gegeven. Hij informeert onder andere of het gehanteerde inflatiepercentage wel realistisch is en of tussentijdse winstnemingen gecompenseerd kunnen worden met verlieslatende projecten.
De heer Sanders merkt op dat er geen melding wordt gemaakt van de stikstofproblematiek in de nota. Hij vraagt of dat nog invloed heeft. Verder pleit hij voor een verheldering van de Monte Carlo analyse die in zijn ogen erg ingewikkeld is. Hij maakt zich verder zorgen over de hoge grondprijs voor betaalbare koopwoningen. Zijn fractie wil die doelgroep graag ondersteunen. Wat zijn de gevolgen als die prijzen niet of minder worden verhoogd. Tot slot merkt hij op dat er geld vanuit het grondbedrijf naar de algemene reserve gaat. Hij vraagt waarom dat geld niet gebruikt wordt voor het financieren van inbreidingsplannen.

Mevrouw Engels is geschrokken van wat als grens voor een betaalbare woning wordt beschouwd. Die grens is met 10 % gestegen. Dat is niet uit te leggen. Zij pleit voor meer betaalbaarheid omdat de kloof tussen arm en rijk steeds groter dreigt te worden. Zij vraagt wat er nodig is om starters te helpen. Een verhoging van de grondprijs voor betaalbare koopwoningen maakt dat alleen maar lastiger. Als gemeente kunnen we regie pakken met het bepalen van de grondprijs. Dat is een politieke keuze. Zij vraagt wat de gevolgen zijn als de prijzen voor betaalbare koop worden verlaagd. Zij overweegt een amendement in te dienen bij de behandeling in de raad. Tot slot merkt zij op dat er voorheen een onderscheid bestond tussen sociale koop en sociale huur. Waarom is dat er niet meer.
Mevrouw Van de Ven steunt de bevriezing van de grondprijzen voor de sociale huur. In de nota wordt echter opgemerkt dat er rekening mee gehouden moet worden dat de prijzen op termijn verhoogd moeten worden. Over welke termijn praten we dan? Verder verwijst zij naar het antwoord van het college op vragen van het Ouderen Appèl-Hart voor Laarbeek over de rentepercentages. Dat antwoord zou pas komen bij de jaarrekening 2024. Haar fractie wil echter nu al een antwoord op die vraag. Verder vraagt zij wanneer er duidelijkheid komt over de ontwikkelingen in het centrum van Lieshout. Tot slot vraagt zij of andere woningcorporaties wellicht ook verleid kunnen worden om in Laarbeek te bouwen.
De heer Tijssen spreekt zijn zorgen uit over de verhoging van de grondprijzen ook al zijn die marktconform. Hij merkt op dat de prijzen voor sociale woningbouw niet oneindig laag gehouden kunnen worden. Dat is vooral voordelig voor de woningcorporaties, terwijl de gemeente dan inkomsten misloopt. Het is ook niet helemaal eerlijk ten opzichte van de particuliere kopers. Hij vraagt hoe de voorgestelde grondprijs voor sociale woningbouw zich verhoudt tot de grondprijzen in de regio. Naar zijn mening is het verstandig om de prijzen wel te indexeren om tekorten in de toekomst te voorkomen. Zijn fractie overweegt dan ook om een amendement in te dienen om die grondprijs te indexeren.
De heer Gruijters merkt op dat de lage grondprijzen voor sociale woningbouw aan woningcorporaties wel meer mogelijkheden biedt om sociale woningen te realiseren.

Wethouder Slaets merkt op dat de technische vragen van de heer Gruijters nu al beantwoord kunnen worden maar dat de commissie- en raadsleden deze antwoorden ook op schrift tegemoet kunnen zien. De grondprijzen voor de verschillende categorieën, en dus ook voor sociale woningbouw, zijn volgens haar marktconform. Het gelijk houden van prijzen kan echter niet door blijven gaan. Als daartoe toch wordt besloten is dat een politieke keuze.
Zij is bereid te kijken naar een vereenvoudiging van de Monte Carlo analyse en staat ook open voor suggesties. Omdat er nog nauwelijks sociale koopwoningen worden gebouwd is een aparte vermelding daarvan eigenlijk niet meer relevant. De grondprijzen voor sociale woningbouw liggen boven het landelijk gemiddelde. In de regio zitten we juist aan de lage kant. De voorgestelde prijzen zijn in elk geval verantwoord.
De heer Reinieren beantwoord enkele technische vragen die overigens ook schriftelijk nog bevestigd zullen worden.
Volgens wethouder Van den Berkmortel is het goed uit te leggen dat voor woningcorporaties lagere grondprijzen worden gehanteerd. De vraag is wel hoever je daarin kunt gaan. In een brief van de woningcorporaties wordt om een verlaging van de grondprijzen voor sociale woningbouw gevraagd. Onze prijzen zijn echter al laag in de regio, terwijl de kosten wel stijgen. Een verlaging is wat hem betreft dan ook niet aan de orde dus niet aan de orde, omdat andere woning categorieën dat dan moeten opvangen. In principe kan elke woningcorporatie hier woningen ontwikkelen. Hij verwacht echter niet dat dit gaat gebeuren omdat alle woningcorporaties veel werkvoorraad hebben en dus waarschijnlijk niet de

mogelijkheid hebben om hier te bouwen. Hij is bovendien positief gestemd over de ambities van Wocom. De stikstofproblematiek speelt in Laarbeek nauwelijks. De verplaatsing van geld vanuit het grondbedrijf naar de algemene reserve gaat om een relatief klein bedrag. Het college overweegt overigens om dat geld in de reserve grondexploitatie te laten zitten.
Hij verwacht in het eerste kwartaal van 2025 een voorstel aan de raad te kunnen voorleggen over de ontwikkelingen in het centrum van Lieshout. Hij merkt tot slot nog op dat de grondprijs voor sociale huur ongeveer 1/10 deel uitmaakt van de stichtingskosten. Een verlaging van de grondprijs maakt dus weinig verschil.
De heer Gruijters vraagt tot slot om toezending van de brief van de woningcorporaties.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als bespreekstuk te behandelen.

**6. Rondvraag.**
Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

Wethouder Briels presenteert de begroting voor 2025. Hij geeft een korte toelichting op de totstandkoming ervan en deelt een aantal fysieke exemplaren uit. De begroting wordt behandeld door de Auditcommissie op maandag 28 oktober en vervolgens door de raad op donderdag 7 november 2024.

**7. Sluiting.**
De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 31 oktober 2024.

M.L.M. van Heijnsbergen L. Peeters