Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email/commissie/raad d.d.: 20-09-2023

Vragensteller: L. Engels-Strijbosch **Partij:** PvdA

Portefeuillehouder:

Onderwerp: Woonvisie

Vraag: In het stuk wordt er verschillende keren gesproken over Woonvisie of over Beleidskader wonen. Welke benaming gaan we gebruiken?
Antwoord:
Beleidskader Wonen
Raadvoorstel:

Vraag:
Blz 2: Realistische planvorming is daarbij het doel. Realistisch voor wie?
Antwoord:
Realistisch voor gemeente én ontwikkelaar/ woningcorporatie: plannen kunnen alleen gerealiseerd worden als zij maakbaar en economisch haalbaar zijn.

Vraag: Blz 2. In maart 2023 de woondeal ondertekend. → in nov 23 zijn er landelijke verkiezingen. Op blz 2 staat ook: Dit beleid is actueel en sluit aan bij de versterkte regie vanuit het rijk Kan het zijn dat de afspraken uit de woondeal weer veranderen?
Antwoord:
De afspraken uit de woondeal blijven van kracht.

Vraag:
Argumenten 2:blz 2:-Door in te zetten op optimaal presteren in plaats van maximaal presteren op belangrijke pijlers kunnen we, locatie- en soms zelfs projectafhankelijk keuzes maken omwille van de best mogelijke oplossing. De best mogelijke oplossing voor wie?
Antwoord:
Projecten worden belast met steeds meer beleidskaders, zoals betaalbaarheid (harde eis), 3-30-300 groen regel, duurzaamheid (bouwbesluit, energie en isolatie), klimaatbestendigheid, wateropgave enz. Vaak botsen belangen omdat zij meer ruimte vragen en/of extra kosten met zich meebrengen. Per project zoeken de belanghebbende partijen naar een optimale balans, waarin niet alle aspecten maximaal 100% kunnen scoren maar waar wel aan alle aspecten recht wordt gedaan. De gemeente voert hierin de regie.

Uit het beleidskader wonen:
Vraag:
Blz 7. Tot slot moeten plannen financieel haalbaar zijn. Financieel haalbaar voor wie?

Antwoord:
Voor zowel de gemeente (grondexploitatie) als de ontwikkelende partij, hetzij een woningcorporatie of een private ontwikkelaar. Het doel is dat woningen betaalbaar zijn en blijven voor onze inwoners.

Vraag:
Blz 9. We hebben de ambitie dat alle woningen in 2030 minimaal energie label C hebben. Wat gaat de gemeente hiervoor doen?
Antwoord:
Dit is niet correct geformuleerd, het moet zijn: gemiddeld (i.p.v. minimaal) energie label C.
In de Duurzaamheidsagenda Laarbeek is te vinden voor welke onderwerpen Laarbeek zich actief inzet. Verder stelt de overheid subsidies beschikbaar voor isolatie en/of installaties, o.a. de ISDE subsidies voor particulieren. Zie:
https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde

Vraag:
Blz 19.Uitzonderingsgronden om af te wijken van de differentiatie:
Bij punt 3 staat: er is een raadsbesluit genomen over het woonprogramma voordat het beleidskader wonen 2023 door de raad is vastgesteld.
Gelden dan de kaders van de woonvisie uit januari 2022?
Antwoord:
Hier wordt bedoeld dat er voor bepaalde, langer lopende, projecten al afspraken zijn vastgesteld en reeds een raadsbesluit over de woonprogrammering heeft plaatsgevonden.

Vraag:
Blz 19. Afwijkingsbevoegdheid college: Ruimte voor ruimte woningen. in een van de laatste vergaderingen voor de zomervakantie is er gezegd door de wethouder dat er geen nieuwe RvR woningen meer vergund worden. Waarom staat dit nog vermeld in het nieuwe beleidskader?
Antwoord:
De wethouder heeft gezegd dat de gemeente geen medewerking meer zal verlenen aan nieuwe individuele RvR initiatieven. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Buitengebied heeft een herijking plaats gevonden met betrekking op Ruimte voor Ruimte-kavels. Gemeente Laarbeek worden enkel nog Ruimte voor Ruimte kavels toegevoegd als deze onderdeel zijn van een grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen (daar waar dit op de grond van de provinciale regels afweegbaar is). Dit betekent inderdaad dat de gemeente niet langer aan individuele of kleinschalige locaties met Ruimte voor Ruimte-kavels medewerking verleent. Hierop wordt alleen uitzondering gemaakt, indien hiermee, en uitsluitend hiermee, ter plekke aantoonbaar een planologisch (geur, leefomgeving) of landschappelijk vraagstuk kan worden opgelost. In de Raadsinformatiebrief van 20 januari 2023 is de stand van zaken met betrekking tot de Samenwerkingsovereenkomst met Ruimte voor Ruimte met uw raad gedeeld. Hierin is te lezen aan welke grotere, samenhangende ontwikkelingen momenteel wordt gewerkt samen met Ruimte voor Ruimte. Het doel van de samenwerking is immers minimaal 45 Ruimte voor Ruimte-titels te ontwikkelen.

Vraag:
Blz 21. Stukje over bouwen voor ouderen brengt een langere verhuisketen op gang. Klinkt allemaal heel logisch. Maar praktijk is vaak dat ouderen niet verhuizen omdat het te duur is. Hoe wordt het aantrekkelijk voor ouderen om uit hun hypotheekvrije koophuis naar een duur koop of huur appartement te verhuizen?
Antwoord:
Onderzoek wijst uit dat de behoefte aan 0-treden woningen / zorg-geschikte woningen zeer groot is. Hierbij zijn woonwensen en daadwerkelijke verhuisbewegingen meegenomen. Daarnaast stijgt het aantal ouderen dat in eigen huis zorg nodig heeft enorm de komende jaren. Ouderen met een hypotheekvrij huis kunnen het opgebouwde vermogen en de meerwaarde van dit huis overigens wel meenemen naar een ander huis. Ouderen met een sociale huurwoning hebben vaak lage huurkosten vanwege oude rechten. Behalve financiële redenen spelen andere redenen mee bij weerstand tegen verhuizen: opzien tegen verhuizen, onvoldoende aanbod in de eigen buurt, opzien tegen afscheid van de oude woning met herinneringen.
De woningvoorraad bestaat in Laarbeek voor ruim ¾ uit grondgebonden gezinswoningen, terwijl het aandeel alleenstaanden en stellen, met name 65+ steeds groter wordt. Door het wegvallen van verzorgingshuizen in de afgelopen 20 jaar is doorstroming in de woningmarkt vast komen te zitten. Enerzijds is het daarom nodig om te werken aan een beter passender woningvoorraad. Anderzijds is het nodig om actief te werken aan doorstroming, bv middels de doorstroomregeling van woCom, bewustwording via persoonlijke verhuiscoaches en bredere informatieavonden. Gemeente en de woningcorporatie woCom onderzoeken hoe doorstroming verder op een positieve manier gestimuleerd kan worden.

Vraag:
Blz. 22. Tabel 2 bij nadeel staat: het kan realistische planvorming in de weg staan. Wat wordt er bedoeld met realistische planvorming?
Antwoord:
Met realistisch wordt bedoeld maakbaar en economisch haalbaar. Plannen die financieel niet haalbaar zijn worden niet gebouwd, en dat wil niemand.

Vraag:
Blz 26. 1e Tabel: zelfbewoningsplicht opleggen in anterieure overeenkomsten en behouden middels kettingbeding. Op 27 januari 2022 is er een motie aangenomen met een drietal verzoeken. Hoe kan het dat nu in sept 23 nog steeds geen uitvoering is gegeven aan deze motie?

Antwoord:
De motie op 27 januari 2022 bevatte de volgende verzoeken:

Draagt het college op:

1. Voor alle nieuwbouwwoningen of woningkavels in de gemeente beneden een nader vast te stellen prijsniveau, een plicht tot zelfbewoning van een aangekochte woning of bouwkavel vast te leggen.
2. Te onderzoeken of en hoe een dergelijke zelfbewoningsplicht ook kan worden ingevoerd bij verkoop van bestaande woningen.
3. De gemeenteraad uiterlijk september 2022 te informeren op welke wijze uitvoering aan deze motie is gegeven.

En gaat over tot de orde van de dag.

Zelfbewoningsplicht werd al en wordt nog steeds opgelegd in de verkoopvoorwaarden, daar waar gemeente zelf gronden uitgeeft. In deze motie is niet gevraagd om zelfbewoningsplicht middels een kettingbeding vast te leggen. Het risico van een kettingbeding is dat de woningmarkt verstoord wordt.

Voor het inzetten van sturingsinstrumenten is er eerst beleid nodig. In de loop van 2022 bleek dat het vigerende woonbeleid onvoldoende basis bood om de ontwikkelingen goed te kunnen sturen. Er is toen besloten om te wachten met het onderzoek naar / het inzetten van sturingsinstrumenten en eerst het woonbeleid te herzien.
De nieuwe regie vanuit de overheid in de Nationale Bouw- en Woonagenda en de vertaling daarvan in de regionale Woondeal van de MRE zorgden voor vertraging omdat deze nieuwe kaders ook vertaald moesten worden in het lokale beleid. Na het ondertekenen van de Woondeal MRE in maart 2023 heeft het College een Woningbehoefteonderzoek en een aanvullende Memo Sturingsinstrumenten Wonen Laarbeek laten uitvoeren om een duidelijk beeld van de concrete behoefte en de sturingsmogelijkheden te krijgen. Afgelopen zomer zijn de nieuwe regionale kaders en de uitkomsten van het onderzoek vertaald in het Beleidskader Wonen dat nu voor u ligt.
Pas nadat dit hernieuwde beleid vastgesteld is, kan de gemeente bepalen welke van de geïnventariseerde sturingsinstrumenten geschikt zijn om daar uitvoering aan te geven.

Datum beantwoording:
27 september 2023