

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Raadsinformatiebrief 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2017 - 2021' naar aanleiding van motie CDA-fractie van 20 april 2017.

Datum: 13 september 2018

Toelichting

Tijdens de behandeling van de notitie 'Wonen in Laarbeek' woonvisie 2017 – 2021 in de vergadering van de gemeenteraad van 20 april 2017 is door de CDA-fractie een motie ingediend. Deze motie is deels beantwoord door middel van raadsinformatiebrief van 9 september 2017. Het verzoek om met een voorstel te komen hoe de beleidsvoornemens/ -maatregelen uit hoofdstuk 7 van de Woonvisie binnen de beleidsperiode 2017 – 2021 worden gerealiseerd werd daarin niet meegenomen. Toegezegd is dat de beantwoording daarvan zal plaatsvinden in de vorm van een apart uitvoeringsprogramma.

Bijgaand treft u het uitvoeringsprogramma aan, waarbij wordt aangesloten bij de in de Woonvisie genoemde beleidsvoornemens en prioriteiten. Vooralsnog zijn er geen financiële gevolgen. Als de uitwerking van het uitvoeringsprogramma alsnog gaat leiden tot financiële gevolgen zal hiervoor een apart voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voor verdere uitwerkingen dan genoemd in bijgaand programma zullen wij u separaat informeren via de raadscommissie Ruimtelijk Domein onder het vaste agendapunt 'stand van zaken bouwplannen'.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek, de burgemeester van Laarbeek,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2017 – 2012.

Beleidsvoornemen 1.

Gevarieerd en aantrekkelijk aanbod dat aansluit op de vraag.

Prioriteit 1.1.

Transformatie bestaand aanbod.

Actuele ontwikkelingen:

WoCom wil haar voormalig kantoorpand aan de Heuvel in Lieshout verkopen. De kosten om dit pand om te bouwen tot (ver-)huurbare sociale woningen/appartementen bleken te hoog.

De geplande transformatie van de Baverdestraat is gestrand vanwege het feit dat drie particuliere huiseigenaren niet bereid bleken hun woning voor een reële prijs te verkopen.

Plannen – acties:

WoCom gaat nu plannen uitwerken voor vervangende nieuwbouw Baverdestraat.

Prioriteit 1.2.

Bij nieuwbouw:

- Starterswoningen
- Sociale huurwoningen
- Middeldure huurwoningen
- Levensloopbestendige woningen.

Actuele ontwikkelingen:

In de lopende nieuwbouwplannen (totaal 352 woningen volgens lijstje commissie RD februari 2018) worden 26 starterswoningen gebouwd, 60 sociale huurwoningen, 36 middeldure huurwoningen en 32 levensloopbestendige woningen.

Plannen – acties:

Op 5 februari 2018 hebben we in Aarle-Rixtel een bewonersavond georganiseerd om de woon/woningbehoefte nog concreter in beeld te krijgen. In de toekomst willen we meer van dergelijke bijeenkomsten organiseren om samen met de inwoners de basis te leggen voor nieuwe bouwontwikkelingen.

Prioriteit 1.3.

Besluitvorming toekomst kampje Aarle-Rixtel.

Actuele ontwikkelingen:

Bewoners willen op huidige locatie blijven wonen en willen geen huurwagen. College heeft besloten kampje aldaar te handhaven. Woonwagens gaan niet over naar WoCom. Inzet wordt revitalisering van het kampje.

Bijlage.

Plannen – acties:

Kampje handhaven op huidige locatie. Op korte termijn worden de sanitaire units gerenoveerd. Op langere termijn herschikking huidige percelen, aanpakken verhardes Havenweg.

Beleidsvoornemen 2:
Voldoende betaalbare woningen.

Prioriteit 2.1
Startersleningen beschikbaar houden.

Actuele ontwikkelingen:

Voor 2018 is nog ruimte voor het verlenen van nieuwe startersleningen.

Plannen – acties:

Jaarlijks wordt de regeling geëvalueerd en wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken.

Prioriteit 2.2:
Uitbreiding woningvoorraad Aarle-Rixtel.

Actuele ontwikkelingen:

In de periode tot 2030 mag Laarbeek nog circa 950 woningen bouwen (Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose) waarvan circa 700 woningen al in de harde plancapaciteit zitten. Theoretisch is er nog ruimte om in die periode circa 250 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Bouwplannen Aarle-Rixtel:

- Het Klavier 22 sociale huurappartementen
- Brabantlaan Noord (8 woningen)
- Schoolwoningen Jan van Rixtelstraat (4 woningen)
- Klokkengieterij (40 – 65 woningen)
- Jan van Rixtelstraat 10-12 Tiny Houses
- Heindertweg (voormalige pastorie)
- Bosscheweg 14 en 14a (voormalige bibliotheek/heemkamer)
- Mimosa (13 levensloop bestendige woningen)

Plannen – acties:

Gelet op de beschikbare uitbreidingscapaciteit die we de komende 10 jaar nog hebben op grond van de provinciale prognose, willen we in Aarle-Rixtel circa 70 nieuwe woningen realiseren. Inmiddels liggen er plannen voor meer woningen. De aandacht wordt nu gericht op die plannen die binnen nu en 5 jaar realiseerbaar zijn tot circa 70 woningen. Daarbij wordt zoveel als mogelijk getracht te sturen op het realiseren van duurzame:

- patiowoning

Bijlage.

- huurwoningen (sociale huur en middeldure huur)
- goedkope koopwoningen
- levensloopbestendige woningen.

Het college heeft besloten prioriteit te geven aan de volgende plannen:

- schoolwoningen Jan van Rixtelstraat
- Tiny Houses Jan van Rixtelstraat
- Plan Klokkengieterij
- Bosscheweg 14 en 14a.

Prioriteit 2.3:

Huisvesting vergunninghouders – voorkomen verdringing op sociale woningmarkt.

Actuele ontwikkelingen:

De hoge taakstelling 2017 inclusief de achterstand over 2016 heeft WoCom binnen haar reguliere woningaanbod kunnen invullen. Van verdringing is noch door WoCom noch door de Huurdersbelangenorganisatie 'Bewonersraad Laarbeek' een signaal afgegeven. Voor 2018 is de taakstelling van in totaal 31 nagenoeg gelijk aan die voor 2017 (30). Het betreft nu vooral nareizigers en in veel mindere mate nieuwe instromers, waardoor de vraag naar extra woningen afneemt.

Plannen – acties:

We blijven deze ontwikkelingen volgen en hebben plannen gereed om ingeval van een onverwachte grote instroom van asielzoekers / vergunninghouders extra woningen beschikbaar te krijgen. Ook vindt er jaarlijks afstemming met WoCom en de bewonersraad plaats.

Eind april is de taakstelling 1^e helft 2018 reeds behaald.

Beleidsvoornemen 3:

Voldoende aanbod sociale huurwoningen.

Prioriteit 3.1.

Uitbreiding sociale woningvoorraad met 170 woningen in de periode tot 2025.

Actuele ontwikkelingen:

Over de aanpak van de prioriteiten hebben we met WoCom prestatieafspraken gemaakt. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad met 170 sociale huurwoningen zijn met WoCom al de eerste plannen en afspraken vastgelegd. Dit betreft 10 energieneutrale woningen in Nieuwenhof; D'n Hoge Suute (8 woningen, uitvoering is gestart) Beekse Akkers (circa 13 woningen).

Daarnaast is woningcorporatie Bergopwaarts bezig met de bouw van 22 appartementen in het Klavier in Aarle-Rixtel. Oplevering zal naar verwachting plaatsvinden in november 2018.

Plannen – acties:

Bijlage.

Prestatieafspraken met WoCom worden jaarlijks geactualiseerd en ter informatie voorgelegd aan de raad.

Prioriteit 3.2.

Terugdringen scheefwonen.

Actuele ontwikkelingen:

Het scheefwonen kent dure scheefwoners en goedkope scheefwoners. Dure scheefwoners wonen in een sociale huurwoning waarvan de huur in verhouding tot het inkomen te hoog is. Goedkope scheefwoners daarentegen zijn mensen die op grond van hun inkomen eigenlijk geen recht hebben op een sociale huurwoning. Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties woningen passend toewijzen, hetgeen betekent alleen aan de doelgroep. Het passend toewijzen moet er toe leiden dat het aandeel scheefwonen geleidelijk aan minder wordt. Meer maatregelen heeft een woningcorporatie niet. Mensen die al langer in een huurwoning wonen en volgens de inkomenstoets niet (meer) in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning, kunnen niet worden gedwongen te verhuizen.

Plannen – acties:

Passend toewijzen moet leiden tot een daling van het aantal scheefwoners. Daarnaast proberen we meer woningen beschikbaar te krijgen in de categorie middelduur (tussen € 710,- en € 1.000,- huur) en meer goedkope koopwoningen / starterswoningen tot circa € 200.000,-. Daarmee kunnen goedkope scheefwoners verleid worden om te verhuizen en komen er meer sociale huurwoningen vrij voor de doelgroep.

Prioriteit 3.3.

Verduurzaming woningvoorraad.

Actuele ontwikkelingen:

Zie onder beleidsvoornemen 5.

Prioriteit 3.4.

Huisvesten urgente doelgroepen waaronder vergunninghouders.

Actuele ontwikkelingen:

In de Woonvisie is opgenomen dat we in gesprek zijn met WoCom over de wenselijkheid c.q. noodzakelijkheid van een urgentieregeling voor sociale huurwoningen en de mogelijkheden om als Peelgemeenten aan te sluiten bij de urgentiecommissie zoals die in 2016 in het stedelijk gebied binnen MRE is ingesteld. Reden hiervoor is dat de Woningcorporatie nu geen beleid kan maken voor het al dan niet verlenen van urgentie aan schrijnende gevallen en het feit dat vergunninghouders (asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning) als gevolg van een wijziging van de Huisvestingswet geen voorrang meer hoeven krijgen bij de woningtoewijzingen.

Bijlage.

Binnen de Peelgemeenten is gekeken of hiervoor een uniforme regeling kan worden opgesteld. Hiervoor bleek geen draagvlak aanwezig te zijn en is afgesproken dat gemeenten die wel een urgentieregeling wensen zich zelf tot het Stedelijk Gebied Eindhoven moeten wenden met het verzoek om te mogen aansluiten bij de regeling en urgentiecommissie.

Het college is in gesprek met WoCom over mogelijke alternatieven voor de urgentieregeling SGE.

Plannen –acties:

De uitkomsten van het overleg met WoCom worden waarschijnlijk in september 2018 bekend. Dan zullen wij u informeren over de vervolgstappen die we willen gaan zetten.

Prioriteit 3.5.

Inbreng WOCom ten behoeve leefbaarheid wijken.

Actuele ontwikkelingen:

WoCom is gevraagd deel te nemen aan de Groenstrijd 2.0

Plannen – acties:

WoCom zal inzetten op vergroening van voortuinen en haar huurders daarvoor motiveren.

Beleidsvoornemen 4:

Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.

Prioriteit 4.1.

Investeerders interesseren.

Actuele ontwikkelingen:

Momenteel zijn er concrete plannen voor de realisatie van 36 middeldure huurwoningen. (15 Beekse Akkers, 8 Vogelenzang en 13 Hoge Suute).

Landelijk is dit ook een aandachtspunt. Het kabinet is bezig met een wetvoorstel Maatregelen Middenhuur. Het Rijk zal ook een expertteam oprichten om gemeenten te helpen om de ruimte in de bestaande regelgeving te benutten.

Plannen – acties:

We volgen de landelijke ontwikkelingen en bekijken waar zich kansen voordoen om het aandeel 'middenhuur' te vergroten.

Beleidsvoornemen 5:

Verduurzaming van de woningvoorraad.

Prioriteit 5.1.

Nieuwbouw uiterlijk 2025 energieneutraal.

Actuele ontwikkelingen:

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden. Hierdoor is de aansluitplicht voor gas koen te vervallen. De facto betekent dit een aansluitverbod voor nieuwbouw kleinverbruikers voor omgevingsvergunningen die na 1 juli zijn of worden aangevraagd. Tenzij er zwaarwegende redenen door het college worden aangegeven waarom dit niet kan.

Gemeenten moeten uiterlijk in 2021 een plan hebben hoe en met welk tijdstip wijken/kernen aardgasvrij worden gemaakt.

Plannen – acties:

De plannen voor 2021 samen met regio en andere partners uitwerken. De VNG ontwikkelt hiervoor tools.

Het college heeft overeenkomstig de wettelijke voorschriften gebruik gemaakt van de mogelijkheid om enkele uitzonderingsgebieden vast te stellen. Dat wil zeggen gebieden waar alsnog een gasaansluiting tijdelijk tot uiterlijk januari 2019 mogelijk blijft. Het betreft enkele reeds uitgegeven kavels waarvan de bouwplannen al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor strikte handhaving van het verbod op een gasaansluiting zou leiden tot grote onvoorziene meerkosten en vertragingen.

Het gaat over in totaal ruim 60 percelen, waarvan ongeveer 10 percelen verspreid in de Nieuwenhof; ongeveer 7 percelen in het centrum en noorden van D'n Hoge Suute, 7 percelen in de noordoost-hoek van Vogelenzang; 30 percelen in de kern van De Beekse Akkers, en 10 percelen in de kern van De Hoge Regt. Het precieze aantal percelen kan door mogelijke splitsing nog wijzigen. De eigenaren van deze percelen hebben tot 1 januari 2019 de tijd om nog onder de oude wetgeving een Omgevingsvergunning aan te vragen. De verwachting is dat een deel van de percelen vrijwillig af zal zien van een aardgasaansluiting, danwel niet voor 1 januari de vergunningsaanvraag indient.

Prioriteit 5.2.

Sociale huurwoningen uiterlijk 2040 energieneutraal.

Actuele ontwikkelingen:

Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt met WoCom.

Plannen – acties:

Dit wordt jaarlijks geëvalueerd.

Prioriteit 5.3.

Bevorderen levensloop bestendig maken van woningen.

Actuele ontwikkelingen:

Levensloopbestendige woningen zijn in opmars. Zeker nu ouderen min of meer gedwongen worden langer in hun eigen woning te blijven wonen en minder snel een beroep kunnen doen op een vorm van verzorgd wonen.

De kosten komen veelal voor rekening van de huiseigenaren zelf. Als er sprake is van een lichamelijke of chronische beperking kunnen sommige aanpassingen worden betaald via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Met WoCom hebben we hierover ook prestatieafspraken gemaakt.

Plannen – acties:

Is blijvend aandachtspunt in gesprekken met woningcorporatie en projectontwikkelaars.

Met WoCom zijn we een convenant aan het opstellen waarbij gezamenlijke afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de WMO.

Prioriteit 5.4.

Initiatieven tot transformatie waardevolle panden ondersteunen.

Actuele ontwikkelingen:

Transformatie van (waardevolle) panden tot woningen heeft in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking ook bij de Provincie de hoogste prioriteit. Ook in het kader van voorkomen van leegstand, leefbaarheid en behoud omgevingskwaliteit is het een belangrijk aandachtspunt. Transformatieplannen bestaan er op dit moment voor de voormalige bibliotheek/heemkamer aan de Bosscheweg in Aarle-Rixtel en klokkengieterij Petit & Fritsen.

Plannen – acties:

Aan zowel het plan Bosscheweg als Klokkengieterij geven we prioriteit bij de invulling van de extra woningbehoefte voor Aarle-Rixtel.

Prioriteit 5.5.

Duurzame wijkopbouw.

Actuele ontwikkelingen:

Woonwijken die een mix bevatten van diverse woningtypes (sociale huur – middeldure huur, goedkope koop en project- en zelfbouwkavels) zijn aantrekkelijk voor alle doelgroepen om daar te wonen. Bovendien komt dit de leefbaarheid ten goede.

Plannen – acties:

Bij nieuwbouwplannen zullen wij proberen die mix van woningen te realiseren, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de woningen als genoemd in de Woonvisie.

Bijlage.

Voor verdere uitwerkingen dan genoemd in bovenstaand programma zal de raadscommissie Ruimtelijk Domein separaat worden geïnformeerd onder het vaste agendapunt 'stand van zaken bouwplannen'.