PNL Fractie
De Ploeg 19
5737 JL LIESHOUT

datum:	13 december 2016	**uw brief:**		**ons kenmerk:**	UIT - 1649302
verzonden op:		**zaaknummer:**	Z - 16029560	**bijlage(n):**	
onderwerp:	Brief aan fractie PNL	**behandeld door:**	P. Schouw	**afschrift:**	

Geachte mevrouw Van der Zanden,

Alvorens in te gaan op de beantwoording van de vragen van de PNL-fractie willen wij u graag meenemen in de ontwikkelingen van het afgelopen jaar.

Met WoCom hebben wij de prestatieafspraak dat zij zich maximaal inspannen om de taakstelling van de gemeente, wat betreft het jaarlijks aantal te huisvesten vergunninghouders, ook te realiseren. Tot en met 2015 is dit ook steeds gelukt.
Met deze wetenschap hebben wij ook eerder aan uw raad kenbaar gemaakt dat wij voor 2016 ons zouden inspannen om méér vergunninghouders te huisvesten dan we volgens de taakstelling verplicht zijn. Daarmee zouden we ook aan de wens van uw raad tegemoet komen.

Echter de omstandigheden zijn in 2016 drastisch veranderd. Door de enorme toestroom van asielzoekers is onze taakstelling 2016 verhoogd naar 56 vergunninghouders. In voorgaande jaren was dit 18 (2013), 21 (2014) en 38 (2015).
Vervolgens kregen we in maart de mededeling van de Commissaris van de Koning dat we, vanwege de overvolle AZC's , als subregio de Peel nog dit jaar 1.171 asielzoekers moesten gaan huisvesten.
Een in het voorjaar door ons uitgevoerd onderzoek om door middel van tijdelijke woonunits met snelle oplossingen te komen, is door de ontwikkelingen in en met de subregio en beperkte menskracht op een lager pitje komen te staan maar sinds oktober 2016 weer door ons opgepakt. Deze maand hebben wij een projectleider aangetrokken die zich nu uitsluitend zal richten op het zo snel mogelijk realiseren van extra huisvesting (vast en tijdelijk). De verwachting is dat in het eerste kwartaal 2017 de eerste resultaten zichtbaar zullen worden.

Met WoCom volgen we maandelijks de ontwikkelingen en maken we zo nodig aanvullende afspraken.

Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat WoCom een aantal vrijkomende woningen geschikt zou gaan maken voor kamergewijze verhuur. Dit jaar zijn twee woningen (Baverdestraat en Zaagmolenweg) als zodanig verhuurd. Ook hebben we met WoCom afgesproken dat zij woningen, die op de nominatie staan om gesloopt of afgestoten te worden, voorlopig nog in de verhuur houden om op die manier de sociale woningvoorraad zo groot mogelijk te houden. Tegelijkertijd werd WoCom dit jaar geconfronteerd met een lagere mutatiegraad dan gemiddeld over de afgelopen jaren het geval was. Voor WoCom een uitdaging om enerzijds méér vergunninghouders te huisvesten en anderzijds om te voorkomen dat er verdringing ontstaat op de Laarbeekse sociale woningmarkt.
Op dit moment heeft WoCom van de taakstelling 2016 34 vergunninghouders weten te huisvesten en staan er 3 in de planning om nog dit jaar een woning te krijgen.

Vragen PNL-fractie:

1) Behoudens vanwege vervanging heeft woCom al heel lang geen sociale huurwoningen meer gebouwd in Laarbeek. Dit wreekt zich nu dubbel: een lange wachtlijst én achterstand in het huisvesten van vergunninghouders.
Wat heeft het college in het verleden gedaan om te bewerkstelligen dat woCom meer sociale huurwoningen gaat bouwen in Laarbeek?

Met WoCom vindt gemiddeld iedere 6 weken, voorafgaand aan de vergadering van de commissie RD, overleg plaats. Over de uitkomsten van dit overleg – stand van zaken bouwplannen en ontwikkelingen – doet wethouder van Zeeland vervolgens mededeling in de commissievergadering.
Daarbij is de afgelopen jaren ondermeer verslag gedaan van de plannen en realisatie van de realisatie van 12 huurwoningen aan de Hertog Janstraat in Lieshout, 20 huurwoningen en 4 koopwoningen aan de Fontein en de huidige realisatie van 24 woningen aan het Moreeshof.
De sociale huurvoorraad van WoCOm is sinds 2010 netto met 9% toegenomen. Een gunstige ontwikkeling vergeleken met de landelijke trend die een afname laat zien van het aantal sociale huurwoningen.
Weliswaar staan er bij WoCOm veel woningzoekenden ingeschreven, maar niet iedere woningzoekende is aan acief woningzoekende. Ongeveer 36% van de woningzoekenden is actief woningzoekende. Wel lopen de wachttijden op in alle gemeenten waar WoCom actief is. Dit kan verschillende oorzaken hebben zoals:

- De crisis is teneinde. Mensen gaan daardoor weer actiever op zoek naar een woning.
- Mensen blijven/moeten langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de doorstroming bij vooral ouderen stagneert.
- De grotere toestroom van vluchtelingen.

Vanaf 2017 is WoCom in staat om ook te gaan monitoren op zoekduur. Dan wordt meer duidelijk wat de termijn is dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woning tot het moment dat de woningzoekende een woning krijgt toegewezen. Dit moet een beter beeld geven van de feitelijke wachttijden.

Wat betreft de huisvesting van vergunninghouders heeft WoCom tot en met 2015 ieder jaar het aantal vergunninghouders volgens onze taakstelling ook daadwerkelijk kunnen huisvesten. Het gegeven dat er nu sprake is van een achterstand is onder andere een gevolg van de sterk verhoogde taakstelling. In 2014 bedroeg de taakstelling 21 vergunninghouders, in 2015 was dit 38 en in 2016 is de taakstelling verhoogd naar 56 vergunninghouders.
De combinatie van de verhoogde taakstelling en het gegeven dat er minder doorstroming plaatsvindt, maakt het voor WoCom bijzonder lastig om de verhoogde taakstelling van de gemeente te kunnen invullen. Desondanks zijn er door WoCom op dit moment al 34 vergunninghouders van de taakstelling 2016 gehuisvest en staan er tenminste nog 3 personen op de planning.
Ook zijn wij voortdurend in overleg met WoCom om te bezien op welke wijze we vergunninghouders (versneld) kunnen huisvesten. Zo zal WoCom ook een aantal vrijkomende woningen geschikt gaan maken voor kamergewijze verhuur, omdat relatief veel vergunninghouders alleenstaanden/gaanden zijn. In 2016 zijn de eerste twee woningen hiermee in de verhuur gegaan (Baverdestraat Lieshout en Zaagmolenweg in Beek en Donk). Verder wil WoCom in 2017 starten met nieuwbouw van sociale huurwoningen op meerdere locaties in Laarbeek.
Het bouwen van nieuwe woningen vergt echter enige tijd en daarmee kan op korte termijn de achterstand in de huisvesting van vergunninghouders niet worden ingehaald. Vandaar dat we als college besloten hebben om aanvullend met tijdelijke woonunits dit probleem te lijf te gaan.

2) Nu wordt plots gesproken van een lage mutatiegraad van de huurwoningen, terwijl dit cijfer de trend uit het verleden benoemd en dus al bekend moet zijn bij zowel woCom als het college. Waarom is niet al veel eerder geanticipeerd op de combinatie van dit cijfer met de lange wachtlijst voor een sociale huurwoning, de oplopende taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders en de minieme nieuwbouw van woCom in Laarbeek?

Tot en met 2015 kon WoCom onze taakstelling ook concreet invullen, zonder dat daarmee verdringing op de sociale huurmarkt plaatsvond. Door de verhoogde taakstelling en een wat lagere mutatiegraad dan gemiddeld over de afgelopen jaren het geval was, wordt het niet alleen voor WoCom lastiger om de vergunninghouders te huisvesten maar komen ook regulier woningzoekenden minder snel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

3) Tijdens een onlangs gehouden informatieavond van Platform Aarle-Rixtel over wonen, zei een vertegenwoordiger van woCom dat ze niet konden bouwen in Laarbeek omdat ze geen 'posities' hadden. Naar wij aannemen is dit probleem van woCom ook onderwerp van gesprek geweest tijden reguliere gesprekken tussen woCom en de portefeuillehouder.
Is toch onze vraag: waarom is met woCom nooit het gesprek aangegaan over koop van percelen in de Laarbeekse uitbreidingsplannen ten behoeve van nieuwbouw sociale huurwoningen? Waarom heeft de portefeuillehouder dit toch urgent probleem nooit gecommuniceerd met de commissie Ruimtelijk Domein?

In de gesprekken die wij voeren met WoCom staan mogelijke nieuwbouwprojecten altijd op de agenda. Voor 2017 heeft WoCom concreet aangegeven om te willen starten met de bouw van 35 woningen verdeeld over D'n Hoge Suute (5 woningen), Nieuwenhof (10), Beekse Akkers (10) en De Hoger Regt (10).
Inderdaad is het zo dat WoCom in Aarle-Rixtel geen grondpositie heeft, maar de door ons uitgevoerde locatiestudie laat ook zien dat inbreiding en/of uitbreiding in Aarle-Rixtel slechts in zeer beperkte mate mogelijkheden biedt.

4) Door het tekort aan sociale huurwoningen heeft het college plannen voor een zogenaamde 'flexibele schil' c.q. het plaatsen van tijdelijke woonunits (voor huisvesten vergunninghouders), en vraagt hiervoor een bedrag van € 1 miljoen aan de raad. Gelet op de looptijd van deze plannen (al een jaar) is onze vraag waar het college deze woonunits wil gaan plaatsen.
Tegelijk is het college met een onderzoek bezig of bestaande panden aangepast/herontwikkeld kunnen worden t.b.v. huisvesting van vergunninghouders. In de brief van de provincie dd 5 september 2016 worden expliciet de schoolwoningen in Aarle-Rixtel genoemd als de panden waar het college voornemens is om huisvesting voor vergunninghouders mogelijk te maken.
Is deze bewering van de provincie juist?
Is onze rekensom dan juist dat, na een jaar van plannen en onderzoek en – vooral - een chronisch tekort aan sociale huurwoningen, de voorlopige kosten voor de gemeente Laarbeek ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders becijferd kunnen worden op circa € 2 miljoen.

Op vragen van de Provincie hoe wij denken de achterstand van de 1e helft 2016 denken te kunnen inlopen hebben wij een aantal voorbeelden genoemd welke onderwerp van onderzoek waren. Zo hebben we ook de schoolwoningen in Aarle-Rixtel genoemd en als serieuze optie bekeken. De plannen voor deze schoolwoningen zijn echter inmiddels gewijzigd en hierover vinden momenteel nog vertrouwelijke gesprekken plaats met andere partijen.
Om de achterstand in de huisvesting van vergunninghouders door middel van tijdelijke woonunits en eventuele andere passende manieren te kunnen oplossen, hebben wij uw raad om een krediet van € 1 miljoen gevraagd. Daarmee is uw aanname dus niet correct.

5) Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft becijferd dat woCom een indicatieve bestedingsruimte voor sec Laarbeek heeft van € 13,9 miljoen voor nieuwbouw. (en voor verbouw/renovatie € 11,1 miljoen, ook enkel voor het Laarbeekse deel van hun woningbezit)
Zowel tussen de belangenvereniging van de gemeente als van woCom (VNG en Aedes)zijn, in samenspraak met het ministerie, belangrijke afspraken gemaakt over ieders verantwoordelijkheid inzake het huisvesten van vergunninghouders.. Ook tussen Laarbeek en woCom zijn hierover duidelijke afspraken.
Kortom: er is geld om te investeren in sociale huurwoningen bij woCom en er zijn duidelijke afspraken:
Waarom vindt het college het dan toch nog nodig om als gemeente een substantieel bedrag te reserveren voor het huisvesten van vergunninghouders, terwijl er meer dan voldoende middelen

bij woCom aanwezig zijn om te investeren. Om te investeren in sociale huurwoningen niet alleen voor vergunninghouders maar ook voor de mensen op de wachtlijst.

Het bouwen van sociale huurwoningen vergt tijd. In 2017 zal WoCom starten met de realisatie van 35 extra huurwoningen. Om de nood op korte termijn te kunnen oplossen zijn snelle oplossing zoals tijdelijke woonunits noodzakelijk. In het eerste kwartaal 2017 zal hierover meer duidelijk komen.
De indicatieve bestedingsruimte is het bedrag dat de corporatie zou kunnen lenen. Dit bedrag wekt wellicht de indruk dat het gaat om liquide middelen die de corporatie beschikbaar zou hebben om bijvoorbeeld de huren te verlagen of om te investeren.
Indien de corporatie dit bedrag volledig zou lenen en bijvoorbeeld in één jaar zou besteden, dan worden als het ware in een keer alle reserves opgemaakt.
Daarna kan nergens meer geïnvesteerd worden en komt ook het onderhoud van bestaand bezit in gevaar.
Verder zijn de indicaties deels gebaseerd op cijfers van de corporatie zelf, maar deels ook op kengetallen en sectorgemiddelden.

6) Door het, in eigen beheer, realiseren van zowel semi-tijdelijke als permanente woningen bouwt de gemeente – wederom - aan eigen woningbezit voor speciale doelgroepen. Terwijl in het (recente) verleden alle gemeenten, ook Laarbeek, hun woningbedrijven, inclusief woonwagenlocaties, hebben overgedaan aan woningbouwcorporaties.
Ziet het college gemeentelijk woningbezit nu toch weer als kerntaak voor Laarbeek?

Wij hebben als gemeente niet de intentie om weer een eigen woningbedrijf te gaan starten. Bedoeling is de realisatie en beheer en onderhoud in nauw overleg vorm en inhoud te gaan geven.

7) In de brief van de provincie d.d. 5 september 2016 staat expliciet vermeld dat de ontstane achterstand in de wettelijke taakstelling uiterlijk moet zijn ingelopen op 1 juli 2017.
Het college heeft al een jaar geleden aangegeven dat het gehele proces (huisvesten van vergunninghouders) zorgvuldig moet gebeuren. Daar kan niemand op tegen zijn. Echter is er nu ook een datum bekend waarop dit proces moet zijn voltooid en de mensen daadwerkelijk moeten kunnen wonen in Laarbeek. Er is een vorm van urgentie bijgekomen, die niet te negeren is. Zorgvuldigheid heeft nu ook een tijdlimiet.
Wat gebeurt er als de gestelde 'deadline' niet gehaald wordt?

Met alle middelen die we nu hebben ingezet gaan wij er van uit dat wij tijdig onze achterstand hebben ingelopen. Mochten er zich ontwikkelingen voordoen die dit proces verstoren dan zullen wij u hiervan tijdig op de hoogte brengen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris, de burgemeester,

(loco)

M.J.M. Meertens F.L.J. van der Meijden