Gemeente Laarbeek
Koppelstraat 37
Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk
0492 469 700
gemeente@laarbeek.nl
www.laarbeek.nl
IBAN: NL86 RABO 0105 0011 04

PNL Fractie
De Ploeg 19
5737 JL LIESHOUT

datum:	12 mei 2016	**uw brief:**		**ons kenmerk:**	UIT - 1646172
verzonden op:		**zaaknummer:**	Z - 16027746	**bijlage(n):**	
onderwerp:	Beantwoording vragen ex art. 37 van de fractie PNL inzake de woonvisie en prestatieafspraken.	**behandeld door:**	P. Schouw	**afschrift:**	

Geachte leden van de fractie PNL,

Door u zijn bij schrijven van 11 april 2016 de volgende vragen gesteld ex. artikel 37 Reglement van Orde inzake afspraken met woningcorporatie WoCom en de gemeentelijke woonvisie:

1. Hoe verhoudt het onttrekken van 4 à 5 woningen per jaar uit de voorraad zich met de toezegging van het college om geen extra druk te leggen op de beschikbare huurwoningen.
2. Zijn er tussen de gemeente en WoCom actuele prestatieafspraken?
3. Waarom vermijdt wethouder Van Zeeland om in de commissie te verwijzen naar de prestatieafspraken.
4. Wanneer komt er een nieuwe woonvisie?
5. Heeft het opstellen en vaststellen van een Laarbeekse woonvisie nog een lange weg te gaan?
6. Is het college al gestart met het proces om voor 2017 nieuwe prestatieafspraken te maken?
7. Hoe verhoudt zich het speerpunt van beleid 'bouwen voor elke doelgroep' tot het verzaken van het college betreffende het opstellen van een nieuwe actuele woonvisie?
8. Vanwege het ontbreken van een woonvisie worden er geen sociale huurwoningen gebouwd. Waarom heeft dit voor het college geen prioriteit?
9. Waarom vertelt wethouder van Zeeland niet dat de oorzaak voor het niet-realiseren van huurwoningen is het ontbreken van een woonvisie en daardoor ook geen prestatieafspraken met WoCom zijn gemaakt?
10. Hoe denkt het college dit op te lossen?

- Woonvisie en prestatieafspraken

Op dit moment beschikken we over een woonvisie 2011 – 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2012 en van kracht tot 1 januari 2017. In samenwerking met WoCom wordt er op dit moment gewerkt aan het opstellen van een nieuwe woonvisie voor 2017 e.v. jaren. Op verschillende manieren wordt de benodigde input om te komen tot een nieuwe woonvisie verzameld. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar provinciale prognoses, de toenemende taakstelling ten aanzien van de huisvesting van vluchtelingen en vergunninghouders en de voortgaande extramuralisering van zorg. Ook wordt in opdracht van de WoCom een hernieuwd onderzoek uitgevoerd door het bureau Rigo om een actueel zicht te krijgen op de noodzakelijke kernvoorraad sociale huurwoningen voor de komende jaren. Daarnaast wordt er in juli een woningmarkt georganiseerd die tevens benut zal worden om op interactieve wijze diverse woningmarktpartijen te betrekken bij de totstandkoming van de woonvisie. Parallel hieraan zijn wij ook met de WoCom in gesprek over nieuwe prestatieafspraken. Uiterlijk 1 juli aanstaande ontvangen wij van de Wocom hierover een 'bod'. Vooruitlopende daarop hebben wij in overleg met de WoCom de prestatieafspraken voor het jaar 2015 verlengd naar 2016. Wij nemen dan ook nadrukkelijk afstand van de insinuatie dat Laarbeek niet zou beschikken over een woonvisie en prestatieafspraken of zou verzaken voor wat betreft het opstellen van een nieuwe actuele woonvisie.

- Huisvesting vergunninghouders

Zoals wethouder Buter al in de commissie SD heeft toegelicht, is WoCom bereid en acht zich daartoe ook in staat om, net als de afgelopen jaren, ook de toenemende gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders te kunnen blijven invullen. Door de toename van het aantal (overwegend alleenstaanden) en gelet op de beschikbare woningvoorraad (hoofdzakelijk eengezinswoningen) wil WoCom een aantal vrijkomende woningen (4 à 5 per jaar) geschikt maken voor kamerbewoning. Afhankelijk van de duur en de omvang van de toestroom van vergunninghouders wordt regelmatig met WoCom geëvalueerd of aanvullende huisvesting noodzakelijk is.
Vooralsnog is dit laatste niet aan de orde, mede doordat WoCom voor deze doelgroep een aantal woningen in exploitatie houdt die eigenlijk voorzien waren om afgestoten (verkoop of sloop) te worden en juist deze nu inzet ten behoeve van de transformatie voor deze doelgroep.

- Extra huurwoningen sociale sector.

Nieuwe plannen om huurwoningen in de sociale sector te realiseren gaan we in de prestatieafspraken voor 2017 vastleggen. Dit wil echter niet zeggen dat er op dit moment geen actie wordt ondernomen. WoCom voert haalbaarheidsstudies uit naar herontwikkeling van enkele locaties zoals bijvoorbeeld Baverdestraat, Nieuwstraat in Lieshout en Bosscheweg in Aarle-Rixtel.

Voorafgaand aan iedere vergadering van de commissie RD heeft wethouder Van Zeeland afstemmingsoverleg met WoCOm. Over alle nieuwe ontwikkelingen informeert hij vervolgens de commissie. Inderdaad heeft wethouder Van Zeeland soms in de commissie geuit dat bepaalde ontwikkelingen niet snel genoeg gaan. Dit wordt ook regelmatig gedeeld met WoCom. Echter ook WoCom is gebonden aan allerlei regels en procedures die snel handelen belemmeren. Waar mogelijk wordt dan vanuit de gemeente de helpende hand toegestoken.

Verder heeft wethouder Van Zeeland, naar aanleiding van een eerder hiertoe ingediende motie, toegezegd studies te zullen verrichten naar de mogelijkheden van extra woningbouw in de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout. Deze interne studie (ten aanzien van de kern Aarle-Rixtel) verkeert in een afrondende fase en zal nog in mei aan het college worden voorgelegd. Ook daarbij zal bekeken worden aan welke soort woningen de meeste behoefte bestaat.

Beantwoording vragen:

1. **Hoe verhoudt het onttrekken van 4 à 5 woningen per jaar uit de voorraad zich met de toezegging van het college om geen extra druk te leggen op de beschikbare huurwoningen**.

Net als iedere andere woningcorporatie is ook WoCom continue bezig haar woningvoorraad bij de tijd te houden. Daarbij hoort onder andere herontwikkeling, verkoop en sloop van bestaande woningen. Door voorlopig minder woningen af te stoten en deze geschikt te maken voor kamergewijze verhuur heeft dit voorlopig weinig tot geen impact voor de beschikbare voorraad huurwoningen. Afhankelijk van de duur en de omvang van de toestroom van vergunninghouders wordt door WoCom beoordeeld of aanvullende huisvesting voor deze doelgroep noodzakelijk is. Dit laatste wordt regelmatig met de gemeente geëvalueerd.

2. Zijn er tussen de gemeente en WoCom actuele prestatieafspraken?

De prestatieafspraken voor 2015 zijn in gezamenlijk overleg met de WoCom vooruitlopende op de prestatieafspraken 2017 verlengd naar 2016.

3. Waarom vermijdt wethouder van Zeeland om in de commissie te verwijzen naar de prestatieafspraken.

Wethouder Van Zeeland geeft iedere commissievergadering openheid van zaken over de laatste ontwikkelingen bij en door WoCom. Van het vermijden naar verwijzing van de prestatieafspraken is absoluut geen sprake. Sterker nog, de prestatieafspraken werden tot voor kort in elke commissievergadering gepresenteerd.

4. **Wanneer komt er een nieuwe woonvisie?**

De bestaande woonvisie heeft een werkingsduur tot 1 januari 2017. Voor het einde van 2016 en wordt de nieuwe woonvisie vastgesteld.

5. Heeft het opstellen en vaststellen van een Laarbeekse woonvisie nog een lange weg te gaan?

Nee.

6. Is het college al gestart met het proces om voor 2017 nieuwe prestatieafspraken te maken?

Voorbereidende gesprekken hebben hierover al plaatsgevonden. WoCom brengt vóór 1 juli a.s. een 'bod' uit en ~~of~~ in september 2016 zullen de prestatieafspraken 2017 in concept gereed zijn. Over zowel de inhoud van het 'bod' als over de prestatieafspraken zijn wij in overleg met WoCom en de bewonersbelangenvereniging.

Verder heeft wethouder Van Zeeland, naar aanleiding van een eerder hiertoe ingediende motie, toegezegd studies te zullen verrichten naar de mogelijkheden van extra woningbouw in de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout. Deze interne studie (ten aanzien van de kern Aarle-Rixtel) verkeert in een afrondende fase en zal nog in mei aan het college worden voorgelegd. Ook daarbij zal bekeken worden aan welke soort woningen de meeste behoefte bestaat.

Beantwoording vragen:

1. **Hoe verhoudt het onttrekken van 4 à 5 woningen per jaar uit de voorraad zich met de toezegging van het college om geen extra druk te leggen op de beschikbare huurwoningen**.

Net als iedere andere woningcorporatie is ook WoCom continue bezig haar woningvoorraad bij de tijd te houden. Daarbij hoort onder andere herontwikkeling, verkoop en sloop van bestaande woningen. Door voorlopig minder woningen af te stoten en deze geschikt te maken voor kamergewijze verhuur heeft dit voorlopig weinig tot geen impact voor de beschikbare voorraad huurwoningen. Afhankelijk van de duur en de omvang van de toestroom van vergunninghouders wordt door WoCom beoordeeld of aanvullende huisvesting voor deze doelgroep noodzakelijk is. Dit laatste wordt regelmatig met de gemeente geëvalueerd.

2. Zijn er tussen de gemeente en WoCom actuele prestatieafspraken?

De prestatieafspraken voor 2015 zijn in gezamenlijk overleg met de WoCom vooruitlopende op de prestatieafspraken 2017 verlengd naar 2016.

3. Waarom vermijdt wethouder van Zeeland om in de commissie te verwijzen naar de prestatieafspraken.

Wethouder Van Zeeland geeft iedere commissievergadering openheid van zaken over de laatste ontwikkelingen bij en door WoCom. Van het vermijden naar verwijzing van de prestatieafspraken is absoluut geen sprake. Sterker nog, de prestatieafspraken werden tot voor kort in elke commissievergadering gepresenteerd.

4. **Wanneer komt er een nieuwe woonvisie?**

De bestaande woonvisie heeft een werkingsduur tot 1 januari 2017. Voor het einde van 2016 en wordt de nieuwe woonvisie vastgesteld.

5. Heeft het opstellen en vaststellen van een Laarbeekse woonvisie nog een lange weg te gaan?

Nee.

6. Is het college al gestart met het proces om voor 2017 nieuwe prestatieafspraken te maken?

Voorbereidende gesprekken hebben hierover al plaatsgevonden. WoCom brengt vóór 1 juli a.s. een 'bod' uit en in september 2016 zullen de prestatieafspraken 2017 in concept gereed zijn. Over zowel de inhoud van het 'bod' als over de prestatieafspraken zijn wij in overleg met WoCom en de bewonersbelangenvereniging.

7. Hoe verhoudt zich het speerpunt van beleid 'bouwen voor elke doelgroep' tot het verzaken van het college betreffende het opstellen van een nieuwe actuele woonvisie?
Dit is niet aan de orde.

8. Vanwege het ontbreken van een woonvisie worden er geen sociale huurwoningen gebouwd. Waarom heeft dit voor het college geen prioriteit?
Wij nemen afstand van de door u gewekte suggestie! Sociale huurwoningen hebben wel degelijk prioriteit voor het college.
In de periode 2010 tot heden zijn er in totaal 326 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In januari/februari 2016 zijn 20 nieuwe huurwoningen betrokken door huurders in het bestemmingsplan Voorzieningencluster te Lieshout. Daarnaast worden er 6 huurwoningen (boven de huursubsidiegrens) eind 2016 opgeleverd in bestemmingsplan De Beekse Akkers. De oplevering van 12 wooneenheden aan de Ptr. de Leeuwstraat te Beek en Donk staat gepland voor september 2016 en in 2016 is eveneens voorzien in 24 zorgplaatsen in bestemmingsplan Moreeshof (Lieshout).

Verder is het percentage scheefwoners de afgelopen jaren gedaald van 27% naar 20%, wat ook weer een gunstig effect heeft op de beschikbaarheid van huurwoningen voor de daarvoor in aanmerking komende doelgroep.

Wat betreft de noodzakelijke kernvoorraad sociale huurwoningen voor de komende jaren, heeft WoCom opnieuw bureau Rigo ingeschakeld om hiernaar onderzoek te doen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in mei verwacht en zullen worden betrokken bij de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken.

9. Waarom vertelt wethouder van Zeeland niet dat de oorzaak voor het niet-realiseren van huurwoningen is het ontbreken van een woonvisie en daardoor ook geen prestatieafspraken met WoCom zijn gemaakt?
Dit wordt niet verteld omdat de veronderstelde causaliteit niet correct is.

10. Hoe denkt het college dit op te lossen?
Er valt niks op te lossen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris, de burgemeester,

M.J.M. Meertens H.P.T.M. Willems