PNL fractie
Margrietstraat 22
5741 XM BEEK EN DONK

datum:	20 mei 2015	**uw brief:**	20 april 2015	**ons kenmerk:**	UIT - 1541367
verzonden op:	3 juni 2015	**zaaknummer:**	Z - 15024677	**bijlage(n):**	
onderwerp:	vragen ex artikel 41	**behandeld door:**	B. van Liempd	**afschrift:**	

Geachte fractie,

Met welgemene excuses voor de overschrijding van de termijn treft u onderstaand onze reactie aan op uw ex artikel 41 vragen over de optieovereenkomst tussen de gemeente Laarbeek en Hendriks Coppelmans BV. Wij beantwoorden uw vragen puntsgewijs.

1. *Op welke gronden heeft het college ervoor gekozen om het project van genoemde 18 huurwoningen welke een "derde" (2 beleggers) wil realiseren op Beekse Akkers, mee te nemen in de optieovereenkomst tussen de gemeente Laarbeek en HC?*

Er zijn drie argumenten waarom het college positief staat tegenover het verzoek om huurwoningen te realiseren boven de huurliberaliseringsgrens:
- de doelgroep die met deze woningen bediend kan worden, huurwoningen voor de inkomenscategorie vanaf € 34.229,- tot € 43.786,-;
- er gaat een positief signaal vanuit als mensen zien dat er in woningbouwplannen volop wordt gebouwd;
- het herstel van de woningmarkt is broos, een versnelde uitgifte drukt het risico.

2. *Waarom heeft de optie een aanvangsdatum die in het verleden ligt? Met andere woorden: om wat voor reden wordt de optieovereenkomst met terugwerkende kracht aangegaan; wat is hiervan de meerwaarde?*

De tekst van de optieovereenkomst was rond 1 december 2014 definitief. Deze datum is na het doorlopen van het adviestraject niet meer aangepast.

3. *Wat is "Maatschappelijk Mooi"?*

Hendriks Coppelmans heeft voor het wooneiland onder de noemer 'Maatschappelijk Mooi' een plan gepresenteerd. Binnen dit concept is naast ruimte voor betaalbaar en beschermd wonen, ook plaats voor maatschappelijke functies, werkplekken en dagbesteding. Arbeid wordt zoveel mogelijk in de directe omgeving van de accommodatie georganiseerd. De 'participatiewijk' biedt kwetsbare burgers houvast.

Het voorstel bestaat uit een aantal appartementen voor bewoners met een (verstandelijke) beperking, in combinatie met bijvoorbeeld een door de bewoners onder begeleiding te exploiteren kleinschalig restaurant en/of buurtwinkel in de plint van het gebouw. Ook kan hierbij gedacht worden aan een boodschappendienst of de begeleiding van het groenonderhoud.

4. *Wat wordt bedoeld met de inspanningsverplichting van de gemeente Laarbeek om een huurovereenkomst te (laten) sluiten; met wie, waarom en voor welke ruimte(n)?*
    a) *Waarom vindt het college deze inspanningsverplichting, voor een commercieel bedrijf, een taak van de gemeente?*
    b) *Wat wordt bedoeld met de inspanningsverplichting van HC om een overeenkomst met een verhuurder te sluiten?*

De inspanningen van de gemeente richten zich, naast de procedurele kant, met name op de invulling van de maatschappelijke functie in de plint van het gebouw. De gemeente heeft nauw contact met diverse partijen in het maatschappelijke werkveld, waardoor zij dit project relatief eenvoudig bij hen onder de aandacht kan brengen. Het is verder aan Hendriks Coppelmans om met een partij tot overeenstemming te komen.

5. *Waarom wordt er geen factor 2,6 toegepast op de grondprijs, zoals in de nota Grondbeleid gesteld is, maar geeft het college een korting?*

Het wooneiland is in het verleden bij meerdere ontwikkelende partijen onderwerp van studie geweest. Het bleek eerder niet mogelijk om tot een levensvatbaar plan te komen. De gewenste uitstraling, de beperkte kaveloppervlakte en het (ondergronds)parkeren zijn elementen die hier van invloed op zijn geweest. Ook het gebrek aan vertrouwen in de Laarbeekse appartementenmarkt brak op.

Bij de invulling van het wooneiland staat de opstalexploitatie zwaar onder druk. De bouw van een dergelijk complex is enkel haalbaar als er ten aanzien van de prijs concessies worden gedaan. Met het oog de doelgroep worden bij een realisatie alleen de 'platte' meters in rekening gebracht.

6. *Wat heeft de verantwoordelijke portefeuillehouder tot nu toe gedaan, welke afspraken heeft hij gemaakt met Woningstichting Laarbeek, om voor deze doelgroep woningen beschikbaar te krijgen c.q. te realiseren?*

De Tweede Kamer behandelt momenteel de Novelle Herzieningswet. Een van de kernpunten van dit wetsvoorstel is de verplichte administratieve of juridische scheiding van het daeb- (‘diensten van economisch belang’, ofwel sociale huurwoningen)- en niet-daeb-bezit van woningcorporaties. Met de nadere afbakening van het daeb-bezit wil de wetgever de mogelijkheden voor niet-daeb activiteiten inperken. Dit past in de wens van de regering om de corporaties zich te laten concentreren op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het maatschappelijk bestemde vermogen dient ook (uitsluitend) voor die kerntaken te worden ingezet.

Niet-daeb-activiteiten dienen in beginsel zonder overheidssteun (zoals borging van leningen door het WSW) te worden gefinancierd. Bij een administratieve scheiding mogen nieuwe niet-daeb-activiteiten alleen na goedkeuring van de minister worden verricht. De wetgever regelt specifiek wat daeb-activiteiten zijn; behoort iets niet tot deze categorie dan is er sprake van niet-daeb activiteiten.

De bouw van woningen met een kale huur van meer dan € 710,68 per maand valt onder niet-daeb activiteiten. Woningcorporaties zijn vanwege overheidsingrijpen ook niet langer meer geïnteresseerd in de bouw van woningen boven de sociale huurgrens.

Wocom heeft in de gesprekken met de portefeuillehouder aangegeven alle niet-daeb activiteiten in Laarbeek te schrappen. Het college acht het evenwel wenselijk om huurwoningen te realiseren voor het middensegment om te voorkomen dat deze categorie ‘tussen de wal en het schip valt’.

7. *“Hieruit volgt dat huurwoningen boven de sociale huurprijsgrens behoren tot de “vrije sector” ... “De conclusie kan derhalve niet anders zijn dan dat het college ca. € 45.000,00 korting geeft aan HC/derden bij de verkoop van een perceel bouwgrond voor de bouw van genoemde 18 huurwoningen. Waarom?*

U gaat uit van een verschuiving van woningen/bouwkavels in de ‘vrije sector’ naar woningen boven de sociale huurgrens. Het is maar de vraag of hier sprake van is. Wij zien eerder een verschuiving van goedkope koop of sociale huur naar huurwoningen boven de sociale huurgrens. In de eerste situatie heeft dit geen financiële gevolgen, in de tweede situatie geeft dit een voordeel.

8. *Is de vennootschap Hendriks Coppelmans Ontwikkeling I BV speciaal voor dit project opgericht; een zogenaamde project BV? Zo ja, waarom heeft het college het dan niet nodig gevonden om ook de “moedervennootschap”, i.c. Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV, mede te laten ondertekenen c.q. voor garantstelling te laten ondertekenen?*

De besloten vennootschap Henriks Coppelmans Ontwikkeling I B.V. is niet speciaal voor dit project opgericht, maar bestaat al een aantal jaren. Er zijn meerdere projecten in deze besloten vennootschap ondergebracht. De vraag met betrekking tot de garantiestelling door de moedermaatschappij is verder dan ook niet relevant.

Het gaat hier om een optieovereenkomst. De markt bepaalt uiteindelijk of de plannen ook gerealiseerd worden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de loco-secretaris, de burgemeester,





P.J.A.M. Schouw F.H.G.M. Ronnes