

Verslag van de vergadering van de commissie Sociale en Algemene Zaken, gehouden op 25 oktober 2023 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

Voorzitter:	L. Peeters
Griffier:	R. van Heijnsbergen
Namens PNL:	R. Tijssen en T. Brouwers
Namens De Werkgroep:	J. Gruijters en R. van Heugten
Namens ABL:	B. van Sinten en M. Sanders
Namens CDA:	T. van de Ven en A. van der Aa
Namens Ouderen Appèl-HvL	F. van Zeeland en F. van Lierop
Namens PvdA:	L. Engels en DJ. Gloudemans
Namens het college:	R. van den Berkmortel en M. Slaets-Sonneveldt R. Slegers, beleidsadviseur grondzaken

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering. Er hebben zich geen insprekers gemeld.

2. Vaststelling van de agenda.

De agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 28 september 2023.

De besluitenlijst wordt vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Evaluatie 'op de koffie' d.d. 10 oktober 2023 merkt de heer Van Zeeland op dat er bij zijn fractie toch regelmatig melding wordt gemaakt van een gebrekkige klantvriendelijkheid bij de gemeente. Met name mensen die digitaal minder vaardig zijn en zijn aangewezen op persoonlijk contact worden niet altijd adequaat geholpen.

Wethouder Slaets geeft aan dat er in de tafelgesprekken ook wel kritiek wordt geuit maar dat men het in elk geval wel op prijs stelt om gehoord te worden. Het project op de koffie loopt goed en wordt voortgezet. Zij vraagt de heer Van Zeeland om inwoners met klachten voortaan door te verwijzen naar haar.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Zorgen onder inwoners over 5G gemeente Laarbeek d.d. 10 oktober 2023 merkt mevrouw Engels op dat enkele bewoners niet tevreden zijn met de antwoorden die ze van het college hebben gekregen. Zij vraagt of de portefeuillehouder bereid is met hen in gesprek te gaan.

Wethouder Slaets geeft aan graag in gesprek te gaan en zal betrokkenen uitnodigen.

5. Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2023.

Mevrouw Slegers geeft aan de hand van een korte presentatie een toelichting op de grondnota.

In zijn algemeenheid worden door de commissieleden complimenten geuit over de leesbaarheid en helderheid van de stukken.

De heer Tijssen stelt vast dat de reserve grondexploitatie een positieve ontwikkeling vertoont. Hij maakt zich wel zorgen over de prijsontwikkeling en de stijgende kosten. Daar hebben we als gemeente weinig invloed op. Hij is niet gelukkig met de stijging van de grondprijs voor de vrije sector maar begrijpt dat we marktconforme tarieven hanteren. Hij vraagt aandacht voor de doorverkoop van woningen met winstoogmerk. Hij zou daarom graag zien dat er ook een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor woningen die door projectontwikkelaars worden gebouwd. Als gemeente moeten we geen grote risico's lopen met de aankoop van gronden maar moeten we wel alert zijn op de verwerving van strategische gronden.

Mevrouw Van de Ven stelt een aantal verhelderende technische vragen. Zij stelt vast dat het bouwen van vrije sector woningen in Laarbeek minder aantrekkelijk wordt als gevolg van de grondprijsstijging. Zij vraagt of dat niet tot een financieel tekort kan leiden als de verkopen tegenvallen. Het stikstofprobleem speelt niet in Laarbeek. Waarom wordt dit dan wel benoemd in de grondnota. Wat haar betreft kan die passage eruit.

Mevrouw Engels is blij met de bevrozing van de grondprijs voor de sociale huurwoningen. Zij kan zich vinden in de prijsvoorstellen. De gemeente pakt regie en dat is goed. Zij stelt wel vast dat de betaalbare woningen met een grens van 355.000 euro voor veel mensen toch niet betaalbaar zijn. Gelukkig ziet de landelijke politiek ook in dat er goedkoper gebouwd moet worden. Aangezien geen enkele exploitatie van de lopende plannen aan de uitgangspunten voldoet zoals we die nu voor ogen hebben zou het te overwegen zijn om die plannen alsnog hiermee in overeenstemming te brengen.

De heer J. Brouwers kan zich vinden in de nieuwe tarieven. Hij vindt het belangrijk om in alle kernen te blijven bouwen, ook met name in Aarle-Rixtel en Lieshout. Ook hij vraagt om alert te zijn op de verwerving van strategische gronden voor het bouwen op de lange termijn. De positieve ontwikkeling van de reserve grondexploitatie is een goede zaak omdat herontwikkeling van gebieden vaak veel geld kost. Tot slot vraagt hij aandacht voor een goede communicatie naar de inwoners over de voortgang van de verschillende bouwplannen. De heer Gruijters stelt ook nog enkele verhelderende vragen. In tegenstelling tot mevrouw Van de Ven vindt hij het juist een goede zaak om de stikstofproblematiek wel te benoemen in de grondnota. Daarmee kan duidelijk worden aangegeven dat we voldoende afstand hebben tot gevoelige gebieden en dat dit probleem daarom hier niet speelt. De voorgestelde tarieven zijn voor hem akkoord. Verder vraagt hij aandacht voor het maken van afspraken over de voortgang van de bouw van de verschillende projecten. Tot slot vraagt hij kritisch te kijken naar de informatie waar geheimhouding op rust. Daar waar mogelijk moet dat zoveel mogelijk beperkt worden.

De heer Van Zeeland stelt eveneens enkele verhelderende vragen. Verder vraagt hij om een toelichting op de belastingplicht van de gemeente en de mogelijkheden van de vereveningsbijdrage. Kunnen projectontwikkelaars hier bijvoorbeeld ook gebruik van maken. De heer Gloudemans denkt dat goedkoper bouwen mogelijk is. Dat is een kwestie van een andere soort woningen kiezen.

Wethouder Slaets dankt de commissieleden voor de complimenten. Uitgangspunt voor het college is om de mogelijkheden voor onze inwoners om hier te kunnen blijven wonen, te vergroten. Daarom is er ook een extra categorie voor gronduitgifte gecreëerd. De prijzen die worden voorgesteld zijn marktconform. Door de prijzen zoveel mogelijk te matigen hoopt het college de doorstroming te stimuleren. Daar waar zich mogelijkheden voordoen tot strategische grondverwerving onderneemt het college actie. De impact van het onderwerp stikstof kan in een volgende grondnota anders worden geformuleerd.

Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat er op dit moment nog geen zelfbewoningsplicht geldt voor woningen van projectontwikkelaars. Deze optie is wel opgenomen in het beleidskader wonen en zal verder worden onderzocht. Als dat toegevoegde waarde heeft zal dat worden ingevoerd. Stikstof speelt in Laarbeek geen grote rol, maar is wel een mogelijk risico als de regelgeving verandert.

De kostengrens van € 355.000 is landelijk bepaald. Niet alle woningen kosten overigens zoveel. Er worden ook woningen gebouwd die goedkoper zijn. Het omzetten van bestaande plannen op basis van het nieuwe beleidskader wordt sterk afraden. Dit brengt grote juridische en financiële risico's met zich mee en getuigt bovendien niet van behoorlijk bestuur. Dat laat onverlet dat die mogelijkheid wordt bekeken als ontwikkelaars daarvoor het gesprek aan willen we gaan. De bouw van woningen in de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout heeft de blijvende aandacht van het college. Op dit moment is er geen gebrek aan bouwgrond. Er is ruimte voor 1100 woningen aan plannen. Er wordt wel regelmatig gecommuniceerd over de voortgang van bestaande bouwplannen. De vertragingen in verschillende plannen kennen overigens verschillende oorzaken. Daar bestaat niet één oplossing voor. In anterieure overeenkomsten worden bepalingen opgenomen over de voortgang. Projectontwikkelaars kunnen geen aanspraak maken op de extra storting van 1 miljoen in de reserve grondexploitatie-risico. De vragen over de vennootschapsbelastingplicht zullen schriftelijk worden beantwoord.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

6. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.

Wethouder Van den Berkmortel meldt dat er gisteren een gesprek heeft plaatsgevonden tussen medewerkers van de ODZOB en van de gemeente om afspraken te maken over de werkprocessen en de onderlinge samenwerking te verbeteren. Het was een positieve bijeenkomst.

7. Rondvraag.

Van de mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

8. Sluiting.

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 november 2023.

De griffier,

De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

L.W.J. Peeters