

Samen voor Valkenswaard
t.a.v. de heer F. Emmerik

Uw kenmerk
Kenmerk 1168722/1206067
Onderwerp antwoord op vragen art. 41 RvO woningbouwprogramma
Behandeld door L.G. van Gerven
Bijlage(n)
Datum 31 maart 2020

Geachte heer Emmerik,

U heeft artikel 41 RvO vragen gesteld over het woningbouwprogramma. Omdat de vraagstelling nogal veelomvattend is, hebben wij meer tijd nodig gehad voor de beantwoording van uw vragen. Onderstaand treft u de antwoorden aan. Wij verwijzen daarbij naar de nummering die u in de vraagstelling heeft gebruikt.

Vraag 1.

Kunt u ons een concreet en gedetailleerd beeld schetsen van de stand van zaken van alle lopende woningbouwprojecten ? Ook de projecten die niet eerder als locatie in het woningbouwprogramma of grondexploitatie zijn behandeld. We zien graag welke projecten er lopen, waar, wat de status en de planning is, wat voor type woningen op aangestuurd wordt, e.d.

Antwoord:

Sinds de vaststelling van de woningbouwprogrammering hebben wij u geïnformeerd over de volgende woningbouwprojecten:

Woningbouwlocatie	Raadsinformatiebrief	Toelichting
Lage Heide wonen, 1 ^e partiële herziening	Kenmerk 965980/972433 d.d. 12 maart 2019	Betreft aanpassing bestemmingsplan

Lage Heide wonen verkoop	Kenmerk 84375/1007196 d.d. 18 april 2019 Kenmerk 84375/1062531 d.d. 29 juli 2019 Kenmerk 84375/1107375 d.d. 15 oktober 2019 Kenmerk 84375/1174963 d.d. 6 februari 2020	Betreft stand van zaken van de verkoop van de kavels en woningen
Stakenborgakker	Kenmerk 78664/1095730 d.d. 2 oktober 2019 Kenmerk 78664/1141228 d.d. 17 december 2019	Betreft stand van zaken m.b.t. de beoogde woningbouw en de corso opbouwlocatie Crescendo
Mgr. Smetsstraat 30 (De Weitens)	Kenmerk 994549/1075807 d.d. 27 augustus 2019	Betreft overleg met woningcorporaties over eventuele sociale huur
Helenadal	Kenmerk 1104246/1109308 d.d. 5 november 2019	Betreft woningbouw 17 woningen (rijwoningen en twee-onder-een-kap ter plaatse van het squashcentrum)
Hoppenbrouwers 21	Kenmerk 1096162/1145983 d.d. 16 januari 2020	Betreft 8 rijwoningen in boerderij-stijl
Bergstraat 28-30	Kenmerk 1153523/1153674 d.d. 29 januari 2020	Betreft 2 appartementen en 6 grondgebonden woningen
Bestemmingsplan Kerkeind	Kenmerk 1185383/1185388 d.d. 21 februari 2020	Betreft verzoek om raadsvoorstel terug

		te agenderen in de commissie
--	--	------------------------------

In de woningbouwprogrammering, die u op 28 februari 2019 heeft vastgesteld, hebben wij naast de woningbouwprojecten Lage Heide en Stakenborgakker, de volgende woningbouwprojecten vermeld voor zover deze nog niet gereed waren. De huidige status ervan is als volgt.

Woningbouwlocatie	Vermelde status	Huidige status
Biestven fase 2	In aanbouw 11 rijwoningen	In aanbouw
Kloosterpark fase 2	In aanbouw 29 appartementen	Gereed
Carolusdreef	Nog niet gestart 14 rijwoningen en 23 appartementen	Nog niet gestart, is in voorbereiding
Molensteen	In aanbouw 40 grondgebonden woningen	Gereed
Maastrichterweg 26	Nog niet gestart 5 grondgebonden woningen	Nog niet gestart, is in voorbereiding
Dommelseweg 112-118	In aanbouw 12 rijwoningen	Gereed
Valkenierstraat 43	In aanbouw 30 appartementen	Gereed
Waalreseweg-Beemdweg	Nagenoeg gereed 6 grondgebonden woningen	Gereed
Bergstraat 54-58	Bestemmingsplanwijziging	Zie bestemmingsplan Kerkeind in bovenstaande tabel
Dommelseweg 7-9	Uitgebreide omgevingsvergunning 4 appartementen	Verzoek verklaring van geen bedenkingen
Dijkstraat 76	Geen status vermeld	In aanbouw

	3 grondgebonden woningen	
Torenstraat 8	Bestemmingsplanwijziging 10 grondgebonden woningen	Plan is in voorbereiding
Karel Mollenstraat 42- 44	Bestemmingsplanwijziging 12 appartementen	Plan is in voorbereiding
Eindhovenseweg 51	Aanvraag omgevingsvergunning 11 appartementen	In aanbouw
Markt 62	Aanvraag omgevingsvergunning 8 appartementen	In aanbouw

Gemeentelijke locaties

In de woningbouwprogrammering hebben wij tevens gemeentelijke locaties vermeld voor de korte en de middellange termijn. De gemeentelijke locaties voor de korte termijn betreffen de Amundsenstraat (voormalige sporthal), de Emmalaan (voormalige gemeentewerf), Barentszstraat 3 (voormalige basisschool) en een locatie in Borkel en Schaft. Ook de partiële herziening Lage Heide werd genoemd. Hierover ontving u al een raadsinformatiebrief. De gemeentelijke locaties voor de middellange termijn betreffen de Le Sage ten Broeckstraat (gymzaal en omgeving) en de Schotelmanstraat (Dennenberg).

In de vastgestelde woningbouwprogrammering hebben wij voorgesteld om op de gemeentelijke locaties met name woningen voor jongeren te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met een mix van grondgebonden (2 lagen met een kap) sociale huurwoningen en koopwoningen. Voor de verhouding huur en koop gaven wij aan te streven naar evenredigheid tussen huur en koop, waarbij per locatie nog flexibiliteit moet zijn in verband met de stedenbouwkundige inpassing en andere afwegingen zoals de financiële impact.

Momenteel hebben wij voor de gemeentelijke locaties Amundsenstraat, Emmalaan, Barentszstraat en Le Sage ten Broeckstraat stedenbouwkundige opzetten in concept klaarliggen met een financiële doorrekening. Deze locaties zijn ook onderwerp van overleg geweest met Woningbelang met als doel om de gemaakte prestatieafspraken te kunnen nakomen en de sociale woningvoorraad te kunnen uitbreiden. Met Woningbelang worden nu nog met name de financiële condities

besproken. Hierover kunnen wij u in de maand april informeren middels een raadsinformatiebrief. U wordt in april zowel over de prestatieafspraken 2020 als over de invulling van de gemeentelijke locaties geïnformeerd.

Overige locaties

In de woningbouwprogrammering staan tenslotte ook nog enkele locaties vermeld waarover op dat moment overleg plaatsvond. Dit ging om de locaties Peperstraat 3-5, Luikerweg 100, Parallelweg Noord 10, De Rijt 2 en Molensteen (reinwaterkelder). Voor de locatie Peperstraat 3-5 is een aanvraag omgevingsvergunning weer ingetrokken. Over de locatie Parallelweg Noord 10 informeren wij u eveneens in april middels een raadsinformatiebrief. De overige locaties zijn nog onderwerp van overleg. Verder hebben wij naar aanleiding van principeverzoeken besloten medewerking te verlenen aan woningbouw op de locaties Maastrichterweg 94, Hofstraat 14, Eindhovenseweg 132, Leenderweg 18 en Leenderweg 27-31.

Omgevingsvergunningen

Voor de volledigheid hebben wij als bijlage bij deze brief een overzicht toegevoegd met aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw.

De vragen 2. en 3. hebben betrekking op de vraag of de gemeente gronden bedoeld voor woningbouw in bezit heeft, waarvan de verkoop vertraging oploopt door de landelijke zaken als PAS en PFAS.

Vraag 2.

Speelt dit probleem in Valkenswaard? Als dat zo is, dan verzoeken wij daar een toelichting op te geven.

Antwoord:

De problemen met PAS en PFAS spelen ook in Valkenswaard. U bent hierover geïnformeerd middels de raadsinformatiebrieven kenmerk 1038897/1038907 d.d. 25 juli 2019 (over PAS) kenmerk 1092151/1092156 d.d. 24 september 2019 (over PAS), kenmerk 1068639/1140519 d.d. 18 december 2019 (over PFAS) en kenmerk 1119805/1147590 (over stikstof bij kleine projecten). Het is voornamelijk niet zo dat de verkoop van gemeentelijke locaties, bedoeld voor woningbouw, vertraging oploopt als gevolg van de PAS- of PFAS-problematiek. Wél is vertraging opgetreden bij

de partiële herziening van het bestemmingsplan Lage Heide, maar deze partiële herziening beoogt juist de verkoopbaarheid van de grond te bevorderen. In de bestemmingsplanprocedures die zijn opgestart voor de gemeentelijke locaties zal de stikstofdepositie nog aan de orde komen. Ondertussen heeft de provincie Noord-Brabant geïnventariseerd voor welke woningbouwprojecten bij de gemeenten in 2020 aanvragen worden verwacht van vergunningen in het kader van de Wet natuurbescherming met als achtergrond eventuele, mogelijke saldering vanuit de verlaging van de maximale snelheid op de snelwegen.

Vraag 3.

Zijn er in de begroting projecten opgenomen, waarvan de bekostiging afhankelijk is van de verkoop van grond en zeker van gronden die op dit moment niet verkocht worden? Als dat zo is, dan verzoeken wij u daar een toelichting op te geven.

Antwoord:

U doelt waarschijnlijk op de grondexploitaties van de gemeentelijke locaties. Voor deze locaties geldt in zijn algemeenheid dat de kosten op de grondexploitatie drukken en dat de bekostiging per definitie afhankelijk is van de verkoop van de grond. De verkoop kan pas plaatsvinden, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verstrekt. Voor de gemeentelijke locaties, bedoeld voor woningbouw, zijn de bestemmingsplanprocedures opgestart. Voor de locatie Carolusdreef is het bestemmingsplan gereed. De verkoop van deze locatie heeft hier vertraging opgelopen door een reorganisatie bij Woonbedrijf, met wie een koopovereenkomst is gesloten. In deze overeenkomst is een indexatie opgenomen.

De volgende vragen hebben betrekking op de sturende maatregelen zoals de zelfwoonplicht, die Amsterdam invoert.

Vraag 4.

Volgt u dit soort sturende maatregelen die landelijk plaatsvinden?

Antwoord:

Wij proberen deze zo goed mogelijk te volgen.

Vraag 5.

Heeft het college een beeld van het aantal nieuwbouwwoningen die het laatste jaar als belegging zijn opgekocht ? Als dat beeld er niet is, kunt u dan dat beeld voor ons schetsen bijvoorbeeld door het eigendom te vergelijken met de registratie in de Basisregistratie Personen ?

Antwoord:

In het jaar 2019 zijn er volgens onze gegevens ca. 20 woningen gekocht als belegging. Deze worden veelal verhuurd voor een huurprijs net onder de prijsgrens voor sociale huur, omdat de huurder in dat geval in aanmerking komt voor een huurtoeslag.

Vraag 6.

Heeft het college plannen of ziet u ook de noodzaak om ook met sturende maatregelen te komen bijvoorbeeld in herzieningen van bestemmingsplannen of nieuwe plannen ?

Antwoord:

Een zelfbewoningsplicht is een ongebruikelijke en zware aantasting van het eigendomsrecht. Juridisch is dat relevant, omdat een zelfbewoningsplicht daardoor in strijd kan zijn met het door het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens beschermde eigendomsrecht. Uit de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de mens blijkt dat de wetgever, voordat deze overgaat tot wetgeving die het eigendomsrecht aantast, moet hebben afgewogen of de inbreuk op het eigendomsrecht disproportioneel is, gelet op enerzijds het te dienen algemeen belang, en anderzijds de inbreuk op het individueel eigendomsrecht. Heeft die afweging niet op deugdelijke wijze tijdens het wetgevingsproces plaatsgehad, dan is het Europees Hof voor de rechten van de mens extra kritisch op dergelijke wetgeving. Hierbij speelt een rol dat een woning die door een belegger wordt gekocht beschikbaar komt (of blijft) voor de huurmarkt, volgens onze informatie vaak in de betaalbare of middenhuursector. Juist aan deze woningen is wellicht nog meer behoefte dan aan koopwoningen.

Vraag 7.

Als het college geen sturende plannen heeft, wat zijn daar dan uw argumenten voor ?

Antwoord:

Uit het antwoord op vraag 6. blijkt dat er juridisch haken en ogen zitten aan een zelfbewoningsplicht, zeker op de schaal van Valkenswaard. Wij willen daarom graag afwachten in hoeverre de zelfbewoningsplicht die bijvoorbeeld Amsterdam invoert juridisch houdbaar blijkt. Mogelijk komt het ministerie, dat eveneens onderzoek doet naar de juridische mogelijkheden, nog met richtlijnen. Bovendien is de vraag of een zelfbewoningsplicht wel aansluit bij de behoefte.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
Secretaris,



Drs. W.J.S.A. Weeterings MBA

Burgemeester,



Drs. A.B.A.M. Ederveen