



Aanwezig: Dhr. J. Damen (voorzitter), weth. Stienen, dhr. C. Davies en dhr. M. Chahim (PvdA), dhr. J. Roefs, dhr. E. Luyben en dhr. Y. Yeyden (CDA), dhr. T. Kuypers en dhr. Th. v.d. Ven (SDOH), dhr. M. Sneijers, mevr. E. Niessen (VVD), mevr. A. Spierings (HB), dhr. P. Smeulders (GL), dhr. S. Ferwerda (D66), dhr. H. Verbakel en dhr. E. de Vries (SP), dhr. S. van Lierop (Helder Helmond), dhr. G.J. Vlot, dhr. T. Middel, dhr. E. Bongaarts, dhr. S. Klaassen (adviseurs), mevr. J. Mooibroek en mevr. E. Joynes (commissiegriffier), mevr. M. Boetzkes (notulist)

Afwezig: mevr. E. de Voogd, de heer Th. van Mullekom, de heer M. Rieter, mevr. N. de Jager

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering, heet de aanwezigen welkom en maakt melding van de afwezigen. De heren Chahim en Luyben komen later.

Iedereen heeft een programma ontvangen voor het werkbezoek van 29 juni. Verzoek aan iedereen op tijd aanwezig te zijn.

2. Goedkeuring van de notulen van de vergadering van 15 mei 2007

De notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld, met dank aan de notulist.

3. Presentatie Welstand door de heer G.J. Vlot

De heer Vlot geeft een informatieve presentatie over Welstand. Na het zomerreces verschijnt een opiniërend stuk in deze commissie. De heer Oomen is aanwezig als voorzitter van de Welstandscommissie.

Mevrouw **Niessen** geeft aan dat het wenselijk is dat ieder industrieterrein een eigen sfeer uitademt, maar wat u bij de actualisatie zei, spreekt dat tegen.

De heer **Vlot** zegt dat het een mogelijkheid is waaraan men kan denken. Men moet keuzes maken, deregulering voorop stellen. Wil men het accent leggen op het gemak waarop men bedrijvigheid hier wil faciliteren of wil men het faciliteren zien in kaders scheppen, kwaliteitsverhoging.

De heer **Davies** neemt aan dat tegen besluiten die in het verleden genomen zijn, de huidige welstandscommissie anders aan kijkt.

De heer **Vlot** zegt dat de maatstaven met de tijd veranderen en we hebben nu met een Welstandsnota te maken die heel duidelijk is op een aantal punten. Men kan nu niet meer oordelen op eigen goeddunken.

De heer **Van Lierop** vraagt of er welstandseisen zijn voor de zichtlijnen op bedrijventerreinen. Dus dat er aan de buitenkant wel welstandseisen zijn en de binnenkant, waar men met een weg naar toe moet, dat dat vrij is. Is dat de gedachte waar men naartoe wil?

De heer **Vlot**: dat is nog niet geheel uitgewerkt. De voorkant is belangrijk daar moeten we vasthouden aan de kwaliteit, aan de achterkant kan men een lagere prioriteit geven. De meerwaarde moet men bewijzen, anders moet men daar niet zoveel aandacht aan geven.

De heer **Van Lierop**: we ergeren ons wel eens over wat welstand wel en niet beslist. Komt dat omdat het niet anders kan?

De heer **Vlot** vindt het meer een communicatieprobleem, er zijn overwegingen bij de commissie die vanzelfsprekend zijn maar die u niet kent. Men zou er eens over moeten nadenken hoe de communicatie tussen de welstandscommissie en de raadscommissie vorm kan krijgen.

De **voorzitter** dankt de heer Vlot voor de presentatie en de heer Oomen voor zijn aanwezigheid.

4. Conceptnota woonvisie 2007 – 2015

Alle partijen spreken hun waardering uit over de conceptnota, men kan zich in grote lijnen vinden in de inhoud.

Mevrouw **Niessen**: VVD vindt het belangrijk om de missie, te weten het realiseren van de Helmondse groeiambitie binnen de regionale woningbouwtaakstelling, uitgaande van ca. 100.000 inwoners, als uitgangspunt te handhaven. Het woningbouwprogramma dient te worden afgestemd op de maximale variant van 9000 woningen en niet af te glijden naar een bijstelling. VVD wil graag vasthouden aan de trend van de afgelopen 10 jaar, waarbij we onze groeiambitie richten op de hogere en midden inkomens uit de regio. Onderscheidende groenstedelijke woonmilieus die voldoen aan de wensen van de zgn. beta's, die werkzaam worden binnen brainport en naar de regio trekken zou men op Lungendonk kunnen realiseren. Dit uitgangspunt mist men in de visie. De te bouwen aantallen voor starters en met name de sociale koop lijkt eveneens wat magertjes. Zeker gezien het feit dat voor deze doelgroep de afgesproken bouwnorm in de afgelopen jaren niet gehaald is. Een doelstelling van dit college is het vast zien te houden van de jeugd. Het project "wonen boven winkels" dient deze doelstelling wel. VVD is verheugd met de voortzetting van dit project. Ouderen verdienen meer aandacht in de toekomst. Daar waar mogelijk zou in de wijken het aantal levensloopbestendige woningen, en daarmee bedoelt men vooral grondgebonden woningen, fors mogen toenemen. Dit komt ook de samenstelling van de wijken ten goede. Dat geldt eveneens voor de verkoop van huurwoningen, een punt dat zwaarder mag worden aangezet zodat er meer beweging komt in de huurmarkt. Gezien de huidige bevolkingsopbouw lijkt de verhouding huur / koop van 45 / 55 % een goede zaak. Het instellen van een leefbaarheidsfonds ondersteunt men van harte. Ten aanzien van de woonlasten onderstreept men het initiatief tot het laten bouwen van energiebesparende c.q. -beperkende woningen. VVD plaatst een kritische kanttekening t.a.v. de samenwerking binnen deze visie. Men wil graag bepaalde hardheidsclausules zien, de convenanten die tussen de gemeente en derden worden afgesloten mogen en kunnen niet op basis van vrijblijvendheid worden afgesloten. Zeker niet indien de gemeente de ambitie uitspreekt te groeien naar een stad van 100.000 inwoners. Daarnaast stelt men het zeer op prijs dat de raad tijdig geïnformeerd wordt over de actuele stand van zaken en de haalbaarheid voor de voor 2015 neergelegde ambitie en resultaten, zodat men tijdig de mogelijkheid heeft om de ambitie een gemeentelijke impuls te geven. Tot slot een uniform woonruimteverdeelsysteem zou daarbij een wenselijk instrument zijn.

De heer **Ferwerda**: D66 kan met veel zaken instemmen. Het valt op dat in de hele nota Lungendonk niet meer genoemd wordt, ziet men daar van af of wordt het niet als opportuun gezien? In het voorwoord wordt gesproken over het centraal stellen van de consument en een vraaggerichte sturing. Wordt dat niet ingegeven door de tijdgeest? Als men werk van deze uitgangspunten zou maken, komt men dan wel uit met het aantal starterswoningen dat men in gedachten heeft. Zit men dan wel goed in de sector van de sociale huur? Het lijkt dat ook in de woningbouw het aanbod zijn eigen vraag schept, tenzij het tegendeel bewezen wordt. Men is het eens met de missie voor het woonbeleid en ook dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. D66 wil wijzen op 2 ontwikkelingen die de kwaliteit niet ten goede komen: de tendens om grote kavels op te splitsen ten behoeve van meer bebouwing en de bouw van te grote huizen op te kleine kavels. Men wil ervoor pleiten dat er in Helmond zones worden aangewezen waar verdere splitsing van bestaande kavels niet meer aan de orde is. Ook dat maakt deel uit van het zo gewenste gedifferentieerde woonmilieu. Tot op heden hebben besprekingen met de corporaties over inzet van hun maatschappelijk kapitaal t.b.v. behoud en verbetering van de leefbaarheid niet geleid tot succes. Het leefbaarheidsfonds is nog niet gevuld. De vraag is of het per se een fonds moet zijn. Het gaat er primair om dat corporaties het vermogen dat ze hebben ook gaan aanwenden t.b.v. de publieke zaak en niet alleen stoppen in de steen. In welke fase bevinden zich de beslispunten 4a en 4b en hoe rekbaar is de datum 1 januari 2008? We zijn geen tegenstander van het met mate verkopen van huurwoningen aan bewoners. Het bevorderen van eigen woningbezit is goed voor het bezit zelf en de stabiliteit van leefbaarheid in een wijk. We moeten er wel voor zorgen dat er voldoende arrangementen zijn die de koop ook mogelijk maken. D66 is het eens met percentages huur / koop. Wel kunnen we een overschot van appartementen krijgen. Hoe worden in dit verband de plannen van Busquets beoordeeld?

Uit het rapport begrijpen we dat niet de groei van het aantal inwoners bepalend is voor de toename van meer woningen, maar de groei van het aantal huishoudens. Voor starters dient men in de vorm van sociale koopwoningen minimaal 10% van het woningbouwprogramma te realiseren. In hoeverre wordt in de plannen rekening gehouden met starters, of is het nog in de fase van streven? En is het verstrekken van 18 startersleningen per jaar niet wat aan de magere kant? Voor wat betreft de woonlasten dient men een terughoudend beleid te voeren, voorzover we daar invloed op hebben. Naar verluidt zijn de woonlasten in 2006 voor de huishoudens met gemiddeld 11% gestegen. Dat zal de komende jaren zeker niet minder worden. Mede in het licht van de milieuproblematiek waarmee wij onszelf en de aarde hebben opgezadeld, past ook vanwege de gemeente geëntameerd actief milieubeleid in de woonvisie.

Mevrouw **Spierings**: de woonmarkt reageert nu anders dan we hadden vermoed. Dit houdt in dat we de woonvisie met enige regelmatig moeten herijken, mogelijk om de 2 jaar. Uit de media hebben we begrepen dat de corporaties tevreden zijn over hun taakstellingen en het woningbouwprogramma. Er klinken wel wat negatieve geluiden over het opzetten van het leefbaarheidsfonds. Volgens HB komt men daar op een van de kritiekpunten. Zoals in de woonvisie beschreven is, zou in de woongebieden waar individuele wooneigenaren hun domicilie hebben geen problemen zijn m.b.t. leef- en woonomgeving. Zij zouden zich automatisch meer inzetten voor de leef- en woonomgeving. Ook in wijken met veel eigen woningbezit zijn leefbaarheidsproblemen. Volgens HB dient er een formule gevonden te worden waar woningeigenaren, vergelijkbaar met corporaties aangesproken kunnen worden en misschien ook mee moeten doen aan het leefbaarheidsfonds. HB begrijpt niet goed waarom er geen intensivering van de bouw van sociale huurwoningen nodig is. Wij zien druk op de sociale huurmarkt en daarom moet er altijd een intensivering van woningvoorraad sociale huurwoningen zijn. Mogelijk kunt u uitleggen waarom u tot deze beleidskeuze bent gekomen. Klimaatbeleid: in de woonvisie refereert men er wel aan, maar HB vindt het te mager. Daar moet meer de nadruk op gelegd worden, zeker als we ervan uitgaan dat de huizen technisch gezien 50 tot 100 jaar mee moeten gaan. HB pleit voor een meer dwingende inzet voor duurzaam bouwen enz. en daar in de woonvisie een separate paragraaf aan toe te voegen. En dat niet alleen voor de corporaties, maar ook voor nieuwbouw in projectvorm, individuele bouw en renovatiewerken. HB wil dat bij de definitieve vaststelling van de woonvisie ook graag de opmerkingen van de overige adviserende organen ter kennisname hebben om die te betrekken in het eindoordeel.

De heer **Kuijpers**: de verhouding 45 / 55 moet geen vast gegeven zijn. Men moet flexibel kunnen ingrijpen als dat nodig is. In 2015 hebben we geen woonmilieus meer op voorraad aan de rand van de stad voor de doelgroep jonge gezinnen met kinderen. Er moet ook wat meer druk op de ketel komen t.a.v. Lungendonk. Als we daar binnen 2 jaar niet aan de slag gaan wordt het steeds moeilijker om daar planvorming te gaan doen, laat staan grond te verwerven. Een zorg is ook het dreigende overschot van appartementen. SDH/OH is het ermee eens dat de relatie met de corporaties aan herijking toe is. Hoe gaan we er voor zorgen dat de corporaties geld gaan inzetten voor leef- en woonmilieus.

De heer **De Vries**: er is gekozen voor een groei naar 44.500 woningen. Maar de bouw van sociale huurwoningen wordt op slot gezet. Dit terwijl de aandachtsgroep die aangewezen is op huurtoeslag al groter is, nl. 11.300 (dit is de krappe versie). De wethouder wil dit oplossen door de scheefwoners te bewegen het gebouw te verlaten (citaat). Dit is ongewenst. Men versterkt hierdoor juist de eenzijdigheid in een wijk. Er komen alleen maar sociale huurwoningen ter vervanging van sloop. Als dit het beleid is, wat gebeurt er dan met het aandeel sociale woningbouw in Brandevoort II? Met stellingname van beslispunt 2d zou dit dus niet meer mogelijk zijn? Hoe moet men deze 2 uitspraken rijmen? Ook over sociale koop maakt SP zich zorgen. Er wordt hier vaak gezegd dat starters betere kansen moeten krijgen. In de plannen is opgenomen dat dit slechts 10% van de totale bouwplannen uitmaakt. Hoe moeten wij dit zien met de missie: aansluiten bij de actuele vraag naar woningen voor eigen inwoners in zijn algemeenheid en voor doelgroepen (starters en ouderen) in het bijzonder? In Brandevoort II zouden 300 sociale koopwoningen gerealiseerd worden. Als we alles in bijlage 14 optellen m.b.t. sociale koop in Brandevoort II dan komen we niet op 300 maar op 27 woningen, hoe kan dat? Waarom streeft men de ambitie na om te groeien tot 100.000 inwoners, terwijl het bijna niet mogelijk is? Het leefbaarheidsfonds klinkt sympathiek, maar het is voor iedereen. Men zou dit moeten betalen vanuit algemene middelen. Theoretisch onttrek je geld uit de kerntaak van corporaties, het bouwen van betaalbare woningen. Hoe kijkt de wethouder hier tegenaan?

De heer **Smeulders** wil graag een kanttekening maken over het feit dat er niets in de nota vermeld staat over gemêleerde wijken. Door mensen met verschillende inkomens en van verschillende culturen samen te laten wonen in de wijken voorkom je eenzijdige samenstelling van wijken en de problemen die dat met zich meebrengt. Ten aanzien van het woningbouwprogramma lijkt de maximum variant van 100.000 inwoners en de minimum variant van 95.000 in 2015 te ambitieus. GL vindt dat de groei teveel als doel wordt gesteld. In welke mate is het bouwen van zoveel woningen reëel en gewenst nu de plannen in zowel Brandevoort als Suytkade achterop raken? Bij de verdere ontwikkeling van de woningvoorraad gaat kwaliteit voor kwantiteit. Dit moet ook voor starterswoningen gelden. De 800 sloopwoningen en 650 te verkopen huurwoningen is acceptabel. Het lijkt GL noodzakelijk dat niet enkel wordt gebouwd ter vervanging van gesloopte huurwoningen en verkochte huurwoningen, danwel in het kader van maatschappelijke zorg en met het oog op natuurlijke aanwas. Het is zaak dat we als stad onze bewoners voldoende betaalbare woonruimte kunnen bieden, daarvoor moet men meer sociale huurwoningen bouwen dan u van plan bent. De ontwikkeling van het woon- en leefklimaat binnen het stedelijk kader op wijkniveau wordt gezien. GL is het daar volledig mee eens en juist daarom vindt men het opmerkelijk dat u bij voorbaat stelt dat de aandacht zich richt op de specifieke doelgroepen. GL denkt dat er echt per wijk moet worden bekeken waar de aandacht zich op moet richten. In de ogen van GL is de hamvraag die deze visie met zich meebrengt of er voldoende opnamecapaciteit is om 1000 woningen per jaar gelijktijdig te kunnen opzetten. GL zou ervoor kiezen deze visie iets minder ambitieus vast te stellen, maar wel reëel te houden. U wil terughoudendheid betrachten bij de bouw van appartementen, toch zouden appartementen in sommige wijken gewenst kunnen zijn. In de ogen van GL zijn de corporaties belangrijk voor de leefbaarheid in een wijk. GL ondersteunt de gedachte achter een leefbaarheidsfonds. GL wil weten wie dat fonds gaat beheren en wat er met het geld uit het fonds voor projecten worden opgezet. Het lijkt GL goed de wijken te betrekken in de uitwerking van dit fonds. Wonen boven winkels kan rekenen op de steun van GL. Het lijkt GL goed om te kijken of leegstaande kantoorgebouwen kunnen worden omgebouwd tot woonruimte. GL wil het college meegeven dat bij het bouwen van nieuwe kantoorruimten men eist dat deze makkelijk aangepast kunnen worden tot woonruimte. U schetst dat jaarlijks 10% van het woningbouwprogramma d.m.v. particuliere opdrachtgevers gerealiseerd wordt en dat 20% projectmatige bouw in de vorm van consumentgericht bouwen wordt aangeboden. Hoe realistisch zijn deze percentages? GL vindt het goed dat het woonruimteverdeelsysteem wordt geëvalueerd. Men hoopt dat het mogelijk is te komen tot één woonruimteverdeelsysteem in de toekomst. Het is niet verkeerd om scheefwoners te hebben, maar het zou wel goed zijn deze mensen de mogelijkheid te bieden hun huurhuis te kopen. De gemeente wil doorgaan met het toepassen van startersleningen. Afgelopen jaar hebben er slechts 9 mensen gebruik van gemaakt. Men moet er serieus naar kijken of men er niet beter mee kan stoppen en het geld in andere zaken stoppen. GL vindt dat er terughoudendheid moet worden betracht met de ontwikkeling van huurwoningen in het duurdere segment. GL kan er onder voorwaarden mee akkoord gaan dat het aandeel eigen woning bezit in 2015 minimaal 55% zal bedragen. Het is wel belangrijk dat er voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn voor een brede groep en dat deze gelijkmatig over de wijk verspreid zijn. Gesteld moet worden dat de corporaties een gericht beleid voeren om te komen tot het beperken van het energieverbruik en daarmee beperken van de woonlasten. GL hoopt dat de gemeente hierin gaat participeren om zo gezamenlijk tot een succes van deze doelstelling te komen. GL is voorstander dat vervangende nieuwbouw in de huursector dient plaats te vinden met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens van de desbetreffende huishoudens. Men hoopt dat de gemeente hierop controle gaat uitoefenen. GL stelt ook voor jaarlijks of 2 jaarlijks een rapportage in deze commissie te brengen waarop men aan de hand van de tussenstand kan zien hoe de uitvoering ervoor staat en daarmee de voortgang kan bewaken.

De heer **Davies**: PvdA vindt dat we moeten vasthouden aan 100.000 inwoners en hebben we dan uitbreiding naar Lungendonk nodig? We hebben ook een zorg met de uitbreiding van de stad. 100 Sociale koopwoningen per jaar is positief. PvdA vraagt of er een onderbouwing is dat de kernvoorraad van 14.000 voldoende is voor de toekomst. Voor de regionale functie gaan we midden en duurdere woningen bouwen en voor eigen behoefte voorzien we in sociale huur of koop. Als bewoners van de regio zich in laten schrijven voor een sociale huurwoning, kunnen we die dan weren of kunnen we aan eigen mensen eerder toewijzen? Het leefbaarheidsfonds is goede zaak.

In de bijlage staat dat de eerstvolgende herstructureringswijk Helmond west en de Vissenbuurt is. Zou dat niet Helmond-west en de Leonarduswijk moeten zijn? Aangaande de leegstaande kantoren zouden we nu direct actie moeten ondernemen en met scholen en eigenaren gaan praten. De groene campus komt eraan, mogelijk kunnen we de jongeren aan het centrum binden door lege kantoren om te bouwen tot woningen. In de bijlage staat dat het negatief imago van Helmond buiten de regio een zwakte is. Kunnen we een bureau inhuren dat voor een redelijk bedrag eens bekijkt hoe we Helmond beter kunnen verkopen aan de rest van Nederland?

De heer **Van Lierop**: na de grote bouwactiviteiten in Dierdonk, Brandevoort, Suytkade en de Groene Loper die met name gericht zijn op diegenen die wat meer te besteden hebben, vindt HH dat we ons de komende jaren moeten richten op de vragen en behoeften van de Helmonders zelf, betaalbare huur- en koopwoningen. 100.000 Inwoners hoeft geen doel te zijn, het gaat om een goed evenwicht tussen goed werken en wonen voor alle Helmonders. Het opplussen van woningen zal zeker een succes zijn. Afspraken maken hoe andere corporaties, naast Wocom, zich hierin gaan opstellen. De verhouding huur - koop is aan het veranderen. Per wijk zijn de veranderingen zeer afwijkend, men dient goed na te gaan hoe dat komt. Het leefbaarheidsfonds is een goede zaak, maar bedoeld voor extra dingen. Corporaties en gemeente hebben al een leefbaarheidsfonds. Het nieuwe fonds mag absoluut niet in plaats daarvan komen, het moet aanvullend zijn. Wonen boven winkels is een prima initiatief. Starters kunnen eventueel in kleinere woningen terecht in bestaande wijken. Kamers met kansen, een vorm van begeleid kamervonen is een goed initiatief. We hebben enorm veel seizoenarbeiders, daar moeten we ook goede huisvesting voor regelen, bijv. een woonmotel. HH is geen tegenstander van scheefwonen. Het zorgt voor een goede balans in de wijk. We moeten wel proberen mensen die alléén in een grote woning wonen in een kleinere woning te krijgen.

De heer **Roefs** vindt 100.000 inwoners ambitieus maar noodzakelijk. Kwaliteit staat hoog in het vaandel. Het college gaat uit van een evenwichtige en geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. Het is verstandig uit te gaan van een bandbreedte van 6000 tot 9000 woningen. De doelgroepen die we naar Helmond willen halen zijn bijzonder divers en dat is ook verstandig, met name om groei te verwezenlijken, die zal voor een groot gedeelte vanuit de regio moeten komen en dat is wel een zorg voor de toekomst. Graag ook extra aandacht voor de gehandicapten. In de uitwerking dient dit aan de orde te komen. De bestaande kernvoorraad is volgens het CDA voldoende. Het opplussen is door een van de corporaties goed opgepakt. Het leefbaarheidsfonds heeft zeker een meerwaarde. De gemeente heeft hier wel een taak te vervullen. De wethouder heeft toegezegd dat de prestatieafspraken wat dwingender zullen zijn dan in het verleden, dat is een goede zaak. Ten aanzien van het woonruimteverdeelsysteem ziet het CDA uit naar de evaluatie in het najaar. We dienen te investeren in de onderlinge contacten met de partners. Zorg voor een goede afstemming en samenwerking.

Wethouder **Stienen** geeft enkele reacties, de rest wordt uitgewerkt in de definitieve woonvisie. 100.000 Inwoners is geen doel op zich, maar een middel om onze groeiambitie te verwezenlijken. Goede bereikbare en betaalbare woningen voor onze eigen inwoners. Een goede woonomgeving maakt het aantrekkelijk voor werkgevers, dat vraagt een bepaald voorzieningenniveau, dan moet men ambities hebben om activiteiten te ontplooiën. We hebben ook wel zorgen, hoe komt het dat we nu zo goed bezig zijn en landelijk niet goed scoren? Dit college wil een groei om uit die negatieve cyclus te komen. Daar is ook de woonvisie voor bedoeld. Waarom 14.000 huurwoningen? We gaan uit van de cijfers die we zelf hebben en van de corporaties die op dit moment aangeven dat ze niet die druk ervaren die met elkaar geconstateerd zou kunnen worden op basis van onze 2 huurverdeelsystemen. In Helmond stonden op 1 april 1036 woningen leeg. Dit zijn keiharde cijfers. Als u mij kunt overtuigen dat dit hoge woningnood is en dat dit onbetaalbare of onbereikbare woningen zijn voor alle doelgroepen die we in Helmond hebben, dan wil ik dat graag horen.

De heer **Van de Ven**: dan moet er iets mis zijn met het toewijzingsbeleid.

Wethouder **Stienen**: er staan 375 huizen langer dan 6 maanden leeg, het betreft 155 nieuwbouwwoningen en 881 bestaande woningen. Bepaalde wijken zijn op dit moment niet aantrekkelijk, m.n. Brouwhuis, dat heeft o.a. te maken met het feit dat ook de dorpen met aantrekkelijke nieuwbouwprojecten bezig zijn en mensen keuzes maken om niet in Helmond te blijven wonen maar de dorpen aantrekkelijker vinden.

De heer **Van de Ven** zegt dat het moeilijk is voor jonge mensen om aan een woning te komen.

De heer **De Vries** vraagt of het 881 koop- of huurwoningen zijn.

Wethouder **Stienen**: het is een mix van koop- en huurwoningen. De corporaties kunnen op dit moment heel snel de mensen voorzien van een woning met name ook sociale huurwoningen. Ik wil van de corporaties horen hoe het komt dat mensen niet in huizen kunnen wonen die bedoeld zijn voor een bepaalde doelgroep. We hebben opgenomen 1800 sociale huurwoningen te bouwen tot 2015, waarvan 600 tot 900 sociale koop. Dat moeten nieuwe bereikbare woningen zijn. Ik ga uit van de 14.000 kernvoorraad die de Raad heeft vastgesteld.

De heer **De Vries** zegt dat juist de 1 à 2 persoonhuishoudens op zoek zijn naar een woning. De kernvoorraad gaat uit van de aftoppingsgrens van 3-persoons en meerpersoons gezinnen, daar zit dan toch een discrepantie?

Wethouder **Stienen**: verkoop huurwoningen, scheefwonen, leefbaarheidfonds, u noemt een paar zaken waar we met de corporaties over in gesprek moeten te gaan en wat onze middelen zijn om dat af te dwingen en samen met u als raad de stad op de kaart zetten. Ik vraag aan de corporaties dat ze inzet plegen met middelen. Uit jaarverslagen van de corporaties blijkt dat ze die middelen hebben. Het zijn middelen die geïnvesteerd mogen worden, dat kan men niet afdwingen, maar wel vragen. Men moet op zoek naar deelgenootschap. Ik vertouw erop dat de directeurs van de corporaties het nut en belang inzien van een woonvisie en een leefbaarheidsfonds.

Mevrouw **Spierings**: maar hoe doen we dat met mensen die een koopwoning hebben, hoeven die niet mee te betalen in een leefbaarheidfonds?

Wethouder **Stienen** zal kritisch kijken of het haalbaar is. Duurzaam en energiezuinig bouwen is een onderdeel van het totale bouwen. Zo proberen we ook de kosten terug te dringen. Partijen moeten er rekening mee houden. Er staan veel kantoorpanden leeg, we kijken met marktpartijen en eigenaren of deze gebouwen om te bouwen zijn. In het centrum is het moeilijk de gebouwen af te breken en terug te gaan naar grondgebonden woningen. Dat is erg duur. Startersproblematiek is in het algemeen een belangrijk punt. Als er mensen komen die een woning willen kopen wijzen de banken en hypotheekverstrekkers op de starterslening. De grens van € 182.000 is geen starterswoning meer, maar beneden die grens zijn weinig tot geen woningen beschikbaar volgens de marktpartijen. € 210.000 is niet meer reëel voor een starter. We moeten steeds met ontwikkelaars kijken om betaalbare woningen te bouwen. Lungendonk staat niet genoemd, komt na 2015 aan de orde. Dat wil niet zeggen dat we daar momenteel niet op inzetten, we zijn met de MEROS studie bezig Lungendonk is daar onderdeel van.

U noemt een paar wijken, Leonardusbuurt, vissenbuurt, Stiphout, Jeruzalem. Compaen bekijkt om in de vissenbuurt tot 2015 een aantal woningen te slopen en nieuw te bouwen. De Leonardusbuurt is meer de uitrol van Binnenstad-oost die we mee gaan nemen in de ontwikkeling. Met Volksbelang zijn we daar in 2014, 2015, 2016 actief bezig. Vooruitlopend daarop hebben we afgesproken dat deze wijk een kleine upgrading krijgt.

De heer **De Vries**: met betrekking tot Brandevoort II, het beslispunt om niet meer sociale huurwoningen te bouwen dan er gesloopt worden. Hoe verhoudt zich dat met de sociale huurwoningen die gepland staan voor Brandevoort II en met name de 300 sociale koopwoningen, waarin er in het hele plan maar 27 van terug te vinden zijn.

De heer **Bongaarts**: de sloop wordt niet 1 op 1 teruggebouwd. Een gedeelte van de sloop komt terug als koopwoning en een deel wordt als huurwoning gerealiseerd. Als er in de binnenstad gesloopt wordt kan er een deel koopwoningen terug komen, vervolgens creëert men de ruimte om in Brandevoort de andere huurwoningen te realiseren.

De heer **Verbakel**: dus de sociale woningbouw in Brandevoort komt pas in 2015 aan bod?

De heer **Bongaarts**: niet helemaal, een gedeelte gebeurt al vóór 2015.

Mevrouw **Niessen**: de afgelopen jaren hebben we over 120.000 inwoners gesproken en nu wordt aan 100.000 getwijfeld, dit heeft enorme financiële consequenties voor andere zaken in de stad. We denken dat een hardheidsclausule een middel is om touwtrekkerij met de corporaties gaande het proces te voorkomen.

De heer **Davies**: we moeten de Leonarduswijk ook benoemen in de nota. Als er nu 1000 woningen leeg staan waarvan 300 – 400 huurwoningen, moeten we een stapje terugzetten met te zeggen dat er problemen zijn. Het zou handig zijn het te specificeren.

De heer **Kuijpers**: woningnood heeft ook te maken met de kwaliteit van woningen. Misschien is er daarom leegstand.

De heer **De Vries**: de wethouder wil aan de ene kant de groeiambitie niet te hard inzetten aan de andere kant zegt hij dat we niet moeten stilstaan en niet moeten bouwen voor leegstand, hoe verhoudt zich dat dan tot die groeiambitie?

De heer **Van Lierop**: van de woningen tot € 169.200, hoeveel daarvan zijn appartementen? Bedoelt de wethouder met de koopconstructies ook het slimmer kopen?

De heer **Ferwerda**: we hebben meerjarenplannen waarbij we uitgegaan zijn van een groei naar 125.000 inwoners. De benadering van de wethouder is heel juist, namelijk uitgaan van de realiteit, de bevolkingstoename in Nederland neemt af de komende jaren. Dat betekent een lagere ambitie v.w.b. inwonersaantal voor uitwerking van andere majeure plannen.

Wethouder **Stienen**: er zitten keuzes, realiteit en ambitie in de woonvisie. 100.000 is een middel, geen doel. Die grens moet Helmond zeker bereiken. De vraag is: hoe vult men het in? Onze stad groeit niet autonoom, dus men moet aantrekkelijk blijven voor mensen van buiten Helmond. Onze grote werkgevers kijken ook buiten de regio, dat moeten we ook meenemen. Veel van onze plannen zijn gebaseerd op een 100.000+ gemeente. Als we dat aantal niet halen zou het consequenties kunnen hebben voor de ontwikkeling die we in gang gaan zetten. De visie moet uitgevoerd worden zoals die er nu staat. Cijfers in het kader van leegstand worden nog tegen het licht gehouden. Waarom mensen een bepaalde woning niet willen is niet alleen geld, maar ook de wijk en kwaliteit van de woning.

De heer **Middel**: We hebben het convenant van juli 2004 waarbij we zien dat de afspraken in onvoldoende mate nagekomen worden en wij ook behoefte hebben nog een keer te evalueren en opnieuw te formuleren. De afspraken moeten dus concreter zijn. In december 2005 heeft de toenmalige minister gezegd dat het instrumentarium dat uit '98 dateert, het besluit beheer sociale huursector, onvoldoende is toegesneden op huidige verhouding tussen gemeente en corporatie. We willen nu met corporaties een definitie afspreken over wat zij nu verstaan onder maatschappelijk ondernemerschap. Vervolgstep is nieuwe prestatieafspraken, de woonvisie is het kader. Corporaties moeten ook een bod doen op de woonvisie, wat vinden zij dat ze uit deze woonvisie kunnen realiseren en onder welke voorwaarden en condities. Wij participeren als gemeente met Woonpartners in een experiment van de stuurgroep "experiment volkshuisvesting" die dat aan het uitkristalliseren is. Dat doen ze aan de hand van een paar voorbeelden die in den lande spelen. Als we weten hoe dat gestalte krijgt, dan kan men nieuwe afspraken maken. Binnen de nieuwe afspraken zullen we ook proberen het dwingende karakter wat nadrukkelijker neer te leggen. De corporatie kan de gemeente aanspreken op gemaakte afspraken en andersom. We proberen zo gezamenlijk tot afspraken te komen die leiden tot de visie die er nu ligt.

5. Ondersteuning SWH bij aanleg woonwagendplaatsen

De heer **Chahim** is blij met voorstel en gaat er vanuit dat binnen 2 jaar de problemen opgelost kunnen worden.

Mevrouw **Niessen**: enkele jaren geleden hebben we afscheid genomen van het doelgroepenbeleid. Iedereen is gelijk en heeft recht op dezelfde kansen, dus ook dezelfde plichten. Dat gronden in oneigenlijk gebruik moeten worden teruggegeven aan de eigenaar en dat enkele woonwagens moeten worden aangepast aan de huidige bouwvoorschriften kan geen reden van discussie zijn. Gedwongen moeten verhuizen is een onderwerp van andere aard. Dat bewoners hiermee problemen hebben is begrijpelijk. De VVD is dan ook voorstander van begeleiding op projectbasis voor 2 jaar.

De heer **Luyben** zegt dat het CDA het voorstel steunt.

Mevrouw **Spierings**: als het voor 2 jaar is, wordt het van harte ondersteund.

De heer **Ferwerda**: ondersteunt deze actie, maar in de toekomst beter nadenken over de functies die moeten verdwijnen.

Wethouder **Stienen** zegt dat we het niet hebben over doelgroepenbeleid. We hebben iemand nodig in lastige processen die mensen begeleidt en ondersteunt. Hij dankt de commissie voor de steun.

Advies: de commissie gaat unaniem akkoord.

6. **Voorstel tot ter inzage legging 1^e onteigeningsplan bestemmingsplan Heiakker**

De heer **Davies** vraagt of het nog financiële consequenties heeft, of blijft het binnen de vastgestelde kosten?

Wethouders **Stienen** zegt dat men nog steeds in gesprek is met de erven.

7. **Advies:** de commissie gaat unaniem akkoord.

8. **Onttrekking aan de openbaarheid van een parallelweg van Berenbroek**

Advies: de commissie gaat unaniem akkoord.

9. **Zelfstandige projectprocedure inzake de bouw van een woning aan de Kaldersedijk 16**

Advies: de commissie gaat unaniem akkoord.

10. **Voorstel tot vaststelling van een aangevuld bekostigingsbesluit Peeleik 17 c.a. te Brouwhuis**

Advies: de commissie gaat unaniem akkoord.

De **voorzitter** dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Ter kennisname:

Vaststelling ondernemingsplan Gemeenschappelijke Regeling Reiniging BLINK 2007

Vaststellen Veiligheidsplan Bomen