

College van B&W gemeente Heusden
Postbus 41
5250-AA Vlijmen

Vlijmen 13 April 2025,

Onderwerp: **Technische vragen, IV Ruimte en Duurzaamheid woonzorgvisie agenda 6.**

Geachte,

We sluiten bij een aantal vragen welke in onderlinge samenhang met;

1. Raads-Informatie Brief van 18 maart 2025 met als onderwerp "opgeleverde nieuwbouwwoningen 2024"
2. Raadsinformatie Brief "Urgentie regeling"
3. Het voorliggend voorstel woonzorgvisie

Is samengesteld. Als we het gehele pakket moeten samenvoegen in 1 woord, moet toch wel het woord "Verbijstering" zijn. Planningen sluiten volstrekt niet aan de woonzorgvisie. Afspraken worden gemaakt en structureel niet nagekomen. Daarom toch veel vragen voor de komende informatievergadering.

Rib "opgeleverde nieuwbouwwoningen"

1. In deze rib wordt in het overzicht gesproken over "flex woningen de hoge heide" maar in de alinea eronder 66 sociale huurwoningen nabij sportpark de hoge heide en aan de pastoor smoldersstraat. Kan het college uitleggen wat het verschil is tussen Flex Woningen en Sociale Huur?
2. In de regionale woondeel zijn er afspraken gemaakt dat Heusden 309 (bruto) nieuwbouw zou realiseren in 2024. Dat zijn er echter maar 129 geworden. Een achterstand van maar liefst 180. In 2023 was de afspraak 327 woningen te realiseren, dat zijn er maar 182 geworden een tekort van 145. De Raad Informatie Brieven staan vol met beloften etc. maar jaar op jaar worden afspraken niet nagekomen en/of gerealiseerd. Vaak wordt verwezen naar allerlei oorzaken die eigenlijk helemaal niet van toepassing zijn en/of voorspelbare termijnen doorlopen. Wat is nu de RIB voor 2025 daadwerkelijk waard? Als jaar op jaar elke afspraak die gemaakt wordt niet wordt nagekomen? Is het niet beter om te stoppen met de vele uren verbranden in overleggen die bewezen zinloos zijn? Immers uit niets blijkt dat het daadwerkelijk versnellen plaatsvindt?
3. Wat vindt het college van de uitspraak van Einstein "Een probleem los je nooit op met dezelfde gedachte waarmee deze is gecreëerd"?
4. Met welke "andere gedachte" gaan we het komend jaar aan de slag als Heusden zodat we keer wel de afspraken kunnen nakomen?
5. In de planning bijlage wordt een overzicht gegeven van het type woningen. We schrikken van het aantal seniorenwoningen. In Elshout wordt gesproken over 138

Woningen voor ouderen/ senioren en bijv. in Vlijmen (71) en Drunen slechts 29.

Geleerd hebbende van de openbare informatieavond onlangs waar de provincie de ontwikkelingen weergaf van de demografische ontwikkelingen en behoeften na doelgroep staat deze planning zo ongeveer HAAKS op deze berichten. Alle seinen op rood zou ik denken, maar kan het college hier meer duiding aan geven?

6. In Juni 2025 wordt een “geactualiseerde woondeal” gepresenteerd begrepen we onlangs. Is dat niet gewoon verdoezelen dat Heusden jaar in en jaar uit domweg niet realiseert wat is beloofd in de woondeal, in de jaarlijkse prestatieafspraken en in het coalitieprogramma?
7. Vind het college dat ze “Fit for the Job” zijn als er eigenlijk (nauwelijks) iets is bereikt?

Woonzorgvisie

We hadden meer dan 70 vragen! Geformuleerd. Deze hebben we fors ingeperkt. Want de woonzorg visie is een visie op 10km hoogte waar alles groen en prachtig is. Op de vorige pagina stelde ik de vraag of het “College fit for the job is”. Dit is echt een serieuze vraag. Als prestatieafspraken of woondeal afspraken structureel niet worden gehaald is er wat aan de hand.

1. Wil het college eens echt kritisch in de spiegel kijken aub. je kunt niet jaar in en jaar uit blijven komen met “afspraken” waarvan geen enkele wordt nagekomen. Dan ben je op kosten van de gemeenschap bergen geld aan het verbranden. Wat is het concrete effect als afspraken niet worden nagekomen? Worden er boetes opgelegd of ontvangen? Of wordt het dan “geactualiseerd” en gaan gewoon verder of er niets aan de hand is, terwijl, blijkens de bijlage vele honderden, wellicht duizenden starters, ouderen etc. op een (passende) woning wachten?
2. Op pag. 4 wordt gesproken over een gezonde mix, kan het college deze concretiseren in duidelijke meetbare mix?
3. Pag 5. Termen die worden gebezigd in de 4^e alinea zijn “Sturing en Inzet van middelen”. De laatste zin “prestatieafspraken met de corporatie”. Kan het college aangeven welke concrete stuurmiddelen de raad heeft? Een welke corporatie wordt exact bedoeld voor welk gebied?
4. Pag 6, 2^e alinea gaat over het coalitieprogramma. Een van de zinnen gaat over “Versnellen van de woningbouw”. Onze indruk is dat er niet versneld is en dat beloften niet worden nagekomen vanuit dit programma. Is dat een juiste indruk? (Besef dat in de Urgentie notie regionale urgentieregeling pag. 6 te lezen is “tijdens een op 4 jul. 2024!! Gehouden discussie ochtend, het resultaat is een urgentie uitgangspunten document in maart 2025). Beseft het college wel wat Urgentie betekend? Als Burger wordt je echt knettergek als je dit leest, uiteraard weer... met alle respect.

5. Pag 7, “regionale woondeal noordoost Brabant”. Men spreekt over een bestuursakkoord. Heusden houdt zich bij lange niet aan dat akkoord, jaar op jaar halen we de afspraken niet. Wat is dit akkoord waard? Is er überhaupt sprake van een akkoord als het toch niets uitmaakt of je de afspraken wel of niet haalt? Vindt het college niet dat ze onderhand haar verantwoordelijkheid moet nemen.
6. Pag. 8 bovenaan na het lezen van de paragrafen mbt. De verschillende regio’s wordt geconcludeerd “De afspraken uit de woondeal Noordoost Brabant en de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant zijn dan ook een belangrijk vertrekpunt voor deze woonvisie. Onze vraag, hoe kan dat belangrijk zijn als je afspraken jaar naar jaar niet na komt en gewoon verder gaat alsof er niets aan de hand is?
7. Pag. 8, kan er een inzicht worden gegeven hoeveel inwoners er input hebben geleverd en hoe de verdeling ervan was (Dorp, Starter, thuiswonend maar zoekend, Senior etc)?
8. Onlangs is aangereikt de planning voor de komende tijd. Op vrijwel geen enkel vlak kunnen we aansluiting vinden met de woonzorg visie.
9. Pag. 12 bovenaan worden cijfers genoemd, en vervolgens “de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat onder druk”. Lijkt me een “understatement”. Kijkend naar deze cijfers en de plannings voor starters die in de RIB worden genoemd, heb ik het dan juist als voor starters in Vlijmen 6 huizen worden gebouwd en in Drunen zelfs 0?
10. Pag 10 laatste zin, toekomstige woonbehoefte, blijkt niet uit de rib planning? De woonplanning wijkt significant af van de woonvisie. Tevens lopen de wachttijden op is te lezen op Pag 11, kan het college dit beter onderbouwen, wat waren de gem. wachttijden in 2020,21,22,23,24? En is dat eenduidig voor alle categorieën? En hoe groot is de huidige wachtlijst per categorie?
11. Pag. 13 In de 2^e alinea wordt gesproken over “[Regionale Matching Tafels](#)”. Deze lijkt voornamelijk te zien op “het westelijk deel” van Heusden? Is dat juist? (mede omdat het een Hart van Brabant gebied is).
12. Pag 14 Onder 2.3 is te lezen “De woonzorgvisie zet de lijnen uit voor een toekomstbestendig woonbeleid”. De woonzorg visie en de gebruikte ambities lijken niet overeenkomstig de indicatieve woonbouwplanning. De “uitgezette lijnen” lijken een ander resultaat te vormen dan de praktische invulling van huizen, kan het college dit beter uitleggen? Bijv. in Vlijmen voor starters maar 6 huizen en in Drunen zelfs 0. Hoe zit precies?

13. Pag 14 Is te lezen “We sturen via toetsing van woningbouwplannen op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente “. Kijkend naar de woningbouw planning komen deze niet overeen met het beoogde resultaat wens?
Zie ook vraag 12

14. Pag 16 Thema 1 “Voldoende betaalbare en passende woningen”

1. Groei woningvoorraad in een gezonde mix
2. Beter benutten van de bestaande voorraad
3. Streven naar langdurige betaalbare woningen voor koopstarters
4. Sociale huur in zo veel mogelijk kernen
5. Geschikt aanbod voor ouderen

Vervolgens is te lezen

Speerpunt 1

Uit de Indicatieve planning van de RIB komen 0 betaalbare huurwoningen in de komende jaren voor de gehele gemeente Heusden?

15. Sowieso hebben we een gigantische achterstand in de woondeal. Op basis van welke gronden zou nu de afspraken wel worden nagekomen terwijl tot op heden geen enkele afspraak is nagekomen zowel niet door woonveste en niet door het college?

16. Vervolgens wordt ingegaan op wat zou kunnen oplossen (we zien dat dus niet terug in de planning), er staat een zin “*beter benutten van de bestaande voorraad*”, maar dat heeft weer impact op andere groepen. Kan het college concreter uitleggen wat en hoe dit probleem wordt opgelost?

17. Pag. 11 2.2. 2^e alinea, het klopt inderdaad dat we gigantisch achterlopen bij zowel de belofte uit de woondeal als de belofte in het coalitie programma. Hoeveel huizen zijn er in totaal gerealiseerd in 2022, 23 en 24? Wat is de achterstand nu en wat zou er de komende 5 jaar gebouwd moeten worden? Om te voldoen aan de afspraken?

18. Zijn deze aantallen ook al afgestemd met bijv. enexis (of andere energie leverancier / infra electra)? Wat weten we concreet nu wat wel of niet kan?

19. Pag. 17 De nultreden woningen moeten 30% van het totaal worden. Op dit moment is slechts 9% van het totaal gepland voor senioren. Bovendien zijn nultreden woningen relatief duur. Hoe en waar gaan we die 30% dan halen als we aan alle kaders willen blijven voldoen?

20. Pag. 19, paraaf 3.3 we wijzingen het beleid rond het antispeculatiebeding, zodat het uitsluitend van toepassing is op betaalbare woningen. Vraag, kan dit worden toegelicht, wat wordt er precies gewijzigd?
21. Pag 19 laatste bullet We verkennen de uitvoerbaarheid van inzet van naderere regels ten aanzien van doelgroepen in het omgevingsplan? Ik had dit redelijkerwijs verwacht in de woonzorgvisie. Nu is er een visie waarin uitvoerbaarheid verkend moet worden van een van de kernen van het hele stuk (Aandachtgroepen/ doelgroepen). Waarbij aandacht groepen voortvloeien uit wettelijke bepalingen maar in de kern is het niets anders dan doelgroepen (wellicht met meer rechten) maar hoe zit dit precies? Waarom nog verkennen? Wat is er nog onduidelijk nu?
22. Pag.20 3.4 3^e bullit 2^e bullit, er worden afspraken gemaakt met woonveste, maar wat zijn deze afspraken waard als jaar in en jaar uit de afspraken, wellicht wederzijds, niet worden nagekomen? Welke boetes staan op het niet nakomen? Kijkend naar de planning van bouwen waar en hoe is het enigszins realistisch wat hier in deze bullit wordt gecommuniceerd?
23. Pag. 20 laatste bullit In deze bullit worden termen gebruikt als “we doen dit in kernen waar nu nog niet veel sociale huur is”, kan dit beter worden benoemd? Welke kernen zijn dat en wat is de definitie van “nog niet veel”?
24. Pag. 21 2^e bullit Woningen met voorrang aangeboden aan ouderen tegen een gelijke huur/vergoeding. Wat is de impact hiervan, stel een huis zou eigenlijk 1000 aan huur moeten opbrengen. Maar nu wordt deze aangeboden tegen gelijke prijs als waar de oudere vertrekt. Bijv. 750. Wie en hoe wordt dit “verlies” van 250 euro verrekend, gaan andere bijv. meer huur betalen?
25. Pag. 21 laatste bullit Een verhuizing moet zoveel mogelijk doorstroom veroorzaken. Dit is een mooie ambitie, maar kan deze worden verder worden uitgelegd, en bij deze uitleg kan bijv. privacy toets worden meegenomen, hoe bijv. wordt het “domino-effect” gezien, verhuizer 1 brengt een verhuizing 2 en vervolgens verhuizing 3 tot stand. Deze keten raakt denken we ook allerlei privacyaspecten, vandaar onze vraag, het staat hier zo in in een bullit, maar graag een verdiepende toelichting.
26. Pag. 23 Woonservicezones, we geven het een andere naam en opeens lijkt er innovatie. Iets wat al jaren bestaat toch? Zo niet, wat zijn dan bijv. bij de A-Locaties de verschillen ten opzichte van vandaag?
27. Voor wat B locaties, kan het college dat beter duiden “de zin onder het plaatje “St. Antonius verhuis naar Oud-Heusden, dit betekent iets voor de A-Locatie op die plek”? Wat is iets? En wat is de impact van dit “iets” ?

28. Wat precies heeft B-Locatie “De Steeg” te maken met woonzorgvisie? (we begrijpen wel ontmoeten) maar dat is toch precies waarom de verschillende verenigingen subsidie krijgen? Kan het college dit beter duiden? Waar valt de steeg nu onder, woonzorg of buurthuis bijvoorbeeld? Is toch al geborgd in de visie “Bewegen en Ontmoeten”?
29. Pag. 24 2^e bullit gaat in op CPO wonen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Begin April is door een groep inwoners ook een brief gestuurd met concrete vragen. Blijkbaar is op dit moment er nog geen beleid en/of duidelijkheid. Kan het college ons meer duiding geven hoe of wat hiermee wordt omgegaan kennelijk is er ruimte bij de Grasse maar hoeveel ruimte? Wat zijn de technische voorwaarden (bijv. perceel grote, garages, parkeren etc)?
30. Daar waar de woonzorg oa. Afspraken met partners, leefbare kernen, drempel vrije trottoirs, bewegen etc. etc. is verkeer de grote afwezige. Als gevolg van GOL en de recentelijke cijfers van bijv. de Grassen blijkt overduidelijk dat verkeer in woonwijken explodeert. Waarom wordt er met geen woord gerept over verkeer? De afgelopen jaren is bij elk initiatief het verkeer een issue geworden maar in de woonzorg visie geen woord, waarom niet?

De regionale uitgangspuntennotie kan die begin april naar ons is gestuurd kan niet onvermeld blijven gelet op de directe relatie met de woonzorgvisie. Vandaar ook hier vragen over;

1. Op pag. 4 wordt gesteld dat er op dit moment schaarste is. In “ 2. De opgave” wordt zelfs gesteld “Grote Schaarste”, Geld dit ook voor Heusden volgens het college?
2. Er wordt gewerkt aan een regionale urgentieregeling. Kan het college precies duiden bij welk bestuursorgaan welke regeling van toepassing is. Bijv. het RNOB is een “privaatrechtelijk” samenwerkingsverband terwijl Hart van Brabant een “Bestuursrechtelijk” samenwerkingsverband is. Voor ons is volstrekt onduidelijk hoe de raad hier in control is, kan blijven en welke kaders er precies van toepassing zijn?
 - a. Deze vraag ook in relatie met pag. 10, 1^e alinea de zin “Dit betekent dat verschillende lokale regelingen en afspraken “zoveel mogelijk plaatsmaken voor een regionale werkwijze, kan het college een overzicht geven van de regels die moeten plaatsmaken?
 - b. De vraag ook in context van de veel urgentietafels, urgentieplustafels, regioteam, allemaal kennelijk organen die veel praten en besluiten buiten het gezichtsveld van de raad.
3. Pag. 6 “de rol die coöperaties vervullen” veranderen in juridische zin. Hoe moeten we ons dat voorstellen, verkrijgen zij bijv. via een mandaatregeling bevoegdheden en/of ze verkrijgen ze vanuit een andere overheid bevoegdheden?

4. Met schaamrood op mijn kaken lees ik op pag. 6 “een op 3 jul. 2024 gehouden bijeenkomst wat dan uiteindelijk leidt tot een “uitgangspuntennotitie” in maart 2025”. De inwoners weten niet waar ze het zoeken moeten vanwege de schaarste en zonder enige schaamte wordt hier gewoon bijna een jaar gewerkt aan een notie van 14 pagina’s. Waarom duurt het zolang?
5. Op pag. 7 uitgangspunt 1, “De gemeenten in Noord-Oost Brabant kiezen voor een uniform urgentiebeleid”. Wanneer heeft de gemeenteraad deze keuze gemaakt, of is dat een college bevoegdheid?
6. Pag. 9, lezen we dat we via deze uitgangspunten wel degelijk de statushouders kwalificeren als een “Urgente groep, zodat ze met voorrang een woning kunnen krijgen”, Kan het college bevestigen dat ze “statushouders” voorrang willen geven aan onze eigen inwoners?
7. Vervolgens staat er “Passende huisvesting van statushouders draagt bij aan de leefbaarheid in de wijken”. Kan het college precies aangeven hoe dit precies bijdraagt aan de leefbaarheid? En kan het college definiëren wat precies leefbaarheid is?
8. Pag. 9, kan het college uitleggen de zin in categorie C, Lokale keuzen binnen de huisvestingsverordening “Gemeentes die dit willen zijn verplicht alle relevante partijen, waaronder woningcorporaties, te betrekken bij het maken van de verordening?
9. In de zin eronder staat “Schaarste en verdringing” te onderbouwen. Maar dat had het college toch al vastgesteld op pag. 4 van de urgentie uitgangspunten? Of wat is precies het verschil en wat zou er dan nog meer moeten worden vastgesteld (eveneens in aanmerking genomen de woonvisie bijlage pag. 33 starters en de cijfers daar)?
10. Pag. 10 verruimen van aanbod om verdringing te beperken. Dit is precies de grote zorg van Heusden Verbindt. Het lijkt erop dat jan en alleman maar urgent is maar niet onze eigen inwoners die hier het allemaal mee hebben opgebouwd. We vinden dat dit onmiddellijk moet stoppen. Onze eigen jeugd, ouderen, gezinnen, etc. die “aan de achterste mem” hangen zijn wat ons betreft ook Urgent, waarom wordt daar maar zeer summier aandacht aangegeven door het college?
11. Pag. 12 “We geven ruimte aan urgente en statushouders” voor maar liefst 30% van het aanbod. Waarom moeten de statushouders urgent zijn en onze jeugd, ouderen, mensen met gezinnen achteraan sluiten?

Hoogachtend,

Antoine Aarts