

Aan het College van B & W Valkenswaard

Onderwerp: Vragen art. 41 inzake woningbouw

Datum: 1 mei 2019

Geachte college,

In februari jl hebben wij als raad een beslissing genomen m.b.t. uw voorstel Woningbouwprogramma 2019-2021. In relatie daartoe is later een discussie ontstaan over de afspraken die de gemeente, Woningbelang en de Huurdersbelangenvereniging (HBV) voor 2019 hebben gemaakt. Het college heeft ondertussen gesprekken gevoerd met het bestuur van de HBV en met de directeur van Woningbelang. Het college heeft schriftelijk toegelicht, waarom zij van mening is dat de gemaakte afspraken door de gemeente niet zijn geschonden. Als die discussie twee dingen duidelijk heeft gemaakt dan is dat:

1. Het standpunt van het college wordt niet door iedereen gedeeld en
2. Valkenswaard blijft met de vraag zitten om snel en extra sociale huurwoningen te creëren.

Om die reden willen wij graag met opbouwende vragen en ideeën komen. Hakken in het zand zijn op dit moment niet welkom.

Het lijkt voor iedereen duidelijk dat Valkenswaard in de komende tien jaar zo'n 260 sociale huurwoningen nodig heeft (26 per jaar wordt genoemd). Een deel daarvan zou mogelijk ook sociale koopwoningen kunnen zijn maar dan via een projectontwikkelaar en niet via Woningbelang. De druk op de woningmarkt is op dit moment zo groot, dat we de eerste vijf jaar mogelijk wel extra moeten realiseren. Groot probleem is de grond die ter beschikking is, maar ook de snelheid van handelen. Het college geeft in haar schriftelijke reactie n.a.v. de raadsvergadering van 28 maart jl. aan dat zij onderschrijft dat er een opgave is om te zoeken naar andere locaties of *naar andere creatieve oplossingen*. Wij zijn het daar van harte mee eens. Daarom komen wij met voorstellen, waarvan wij het college vragen om daar serieus naar te kijken en zo nodig te onderzoeken. Waarom zaken niet lukken en beren op de weg, weten en kennen wij al. Ook dat we net het woningbouwprogramma hebben vastgesteld voor de periode 2019-2021. Het is juist de vraag hoe we zaken laten slagen. Ons motto: waarom zou het in andere gemeenten wel lukken en bij ons niet? Het is vaak ook een kwestie

van lef hebben en stappen zetten. Niemand kan ontkennen dat de tijd daar nu niet rijp voor is. Waar een wil is, is een woning te vinden! Daarom de volgende voorstellen.

1. In het kader van het project Dommelland hebben wij ervoor gepleit om niet alle vrijkomende panden of locaties direct te koppelen aan paardenhandel, paardensport of aanverwante (bedrijfs)activiteiten. Wij hebben gevraagd om ook stil te staan bij den inzet van VAB's (Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) voor overnachtingen. Nu vragen wij u om na te gaan of in samenwerking met de eigenaren/ondernemers en natuurlijk met de provincie om vrijkomende bedrijfsgebouwen om te bouwen tot en in te zetten als woonruimten voor een- of twee persoonshuishoudens. Gedacht kan worden bv. aan micro-appartementen met een zeer efficiënte indeling en efficiënt ruimtegebruik. Dit soort micro-appartementen kunnen heel goed in vrijkomende bedrijfsgebouwen gebouwd worden. In relatie hiertoe zou het zeer waardevol zijn om omliggende weilanden geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting (bv. 10-20 jaar) middels tiny houses of soortgelijke woningen. Deze kunnen met enig omdenken middels een omgevingsvergunning, activiteit 'afwijken van de bestemming' gerealiseerd worden. Door dit te doen, ontstaat voor de ondernemer ook een mogelijkheid om alles rendabel te maken. In dat kader verwijzen wij graag naar het rapport Nieuw bos en klein wonen van Mr. Dr. Guido Enthoven van het Instituut Maatschappelijke Innovatie en dat door de provincie Noord-Brabant zeer positief is ontvangen.

http://imi.nu/pdf_links/files/Nieuw%20Bos%20en%20klein%20Wonen%2C%202018.pdf

2. We kennen de problematiek rond de gronden van Woningbelang aan de Weegbree. De grond is duur en levert voor Woningbelang niets op. En ondertussen bouwen wij te weinig en we bouwen te langzaam. Wij hebben de directeur van Woningbelang gevraagd of hij wil meedenken en -werken aan het plaatsen van tijdelijke woningen op het perceel aan de Weegbree 'onder het voetpad'. Daarmee blijven de bolle akkers maar ook de flora en fauna buiten schot. De toezegging hebben wij mits de gemeente ook wil meedoen met het plan. De locatie zou zeer geschikt zijn voor het plaatsen van tijdelijke woningen (bv tiny houses). Deze huizen zijn ook zeer duurzaam en energieneutraal te bouwen en kunnen toch betaalbaar blijven. Daarnaast zijn deze huizen goed met natuur te combineren en weinig milieubelastend. Voor die omgeving van zeer groot belang. Middels een omgevingsvergunning, activiteit 'afwijken van de bestemming' kan het college voor 10 of mogelijk 20 jaar aan het plan meewerken.

Zoals onder 1 vermeldt, zijn er veel voorbeelden rond tijdelijke woningen in het land, waarmee gemeenten de woningnood voor een deel bestrijdt. Opdat het wiel niet door ons zelf hoeft te worden uitgevonden, reiken wij wat gegevens van gemeenten waar projecten al geslaagd zijn. Altijd makkelijker om te informeren en mogelijk ook om documenten uit te wisselen.

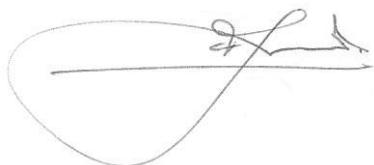
- Gemeente Den Haag: <https://www.tinyhousebewoners.nl>
- Gemeente Katwijk: <https://www.tinyhousebewoners.nl>
- Gemeente Midden-Delftland: <https://www.wos.nl/woudselaan-in-den-hoorn-aangewezen-als-locatie-voor-tiny-houses/nieuws/item?1062626>
- Gemeente Laarbeek: <https://www.dehopman-aarlerixtel.nl>
- Gemeente Boekel: <https://www.ecodorpboekel.nl>
- Gemeente Veldhoven kent zelfs drie locaties.

Wij zien een deel van de oplossing in de tijdelijke woningen. Ook omdat naar verwachting over 20 tot 25 jaar onze bevolkingssamenstelling zo wijzigt (zeker lijkt dat over 30 jaar) waardoor we met minder woningen kunnen volstaan. Door nu creatief te denken en gebruik te maken van mogelijkheden en wijzigende inzichten, hebben wij daarom de volgende vragen:

- a. Wil het college de beide onderwerpen serieus onderzoeken en komen met een reactie?
- b. Indien onderzoeken kosten met zich meebrengen, is het college dan bereid in de Nota kaders daartoe middelen op te nemen?
- c. Indien het college dat nodig acht om inhoudelijke of financiële redenen, is het college bereid om dan met een raadsvoorstel komen?
- d. Kan het college aangeven binnen welke termijn zij een en ander kan aanleveren zoals gevraagd onder a t/m c.

Met vriendelijke groeten,

Namens Samen voor Valkenswaard,



Fred Emmerik