Van: Mathieu Wagemans
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 17:37
Aan: Wim Cornelissen
Onderwerp: Voorstellen impuls woningbouw

Dag Wim,

Vriendelijk verzoek om bijgaande voorstellen mbt impuls woningbouw door te sturen naar College, Raad en Cie Fysiek.

Alvast beste dank en groeten,

Mede namens Evert Franzen,
Thieu Wagemans

Ronduit Open

Aan:
College en Raad van Leudal
Cc: Commissie Fysiek

Betreft: Voorstellen voor versnelling woningbouw in Leudal

Impuls woningbouw

Leudal, 23 augustus 2021

Geacht College, Geachte Raad,

Vanuit de Raad is aangegeven dat de woningbouw in de verschillende kernen van Leudal een krachtige impuls verdient. Ook het College heeft toegezegd daar werk van te willen maken.

Onderstaand volgen een aantal voorstellen die daarbij kunnen worden betrokken en die we graag terugzien in het uiteindelijke raadsvoorstel.

1. Het Raadsvoorstel zal uitvoeringsgericht moeten zijn. Dus geen abstracte beleidsnota, noch een dichtgeregeld geheel maar een concreet Plan van Aanpak.

2. Ons voorstel is dat per kern met inschakeling van Dorpsraden een behoeftepeiling plaatsvindt en tevens kunnen een of meer bijeenkomsten worden georganiseerd waarbij in kleine groepen:
   - de concrete behoefte wordt gepeild aan starterswoningen, sociale huurwoningen en seniorenwoningen. Wat seniorenwoningen betreft kunnen seniorenverenigingen eveneens waardevolle informatie verschaffen.
   - een inventarisatie per kern wordt gemaakt van concrete locaties die het waard zijn op de mogelijkheden voor woningbouw te worden verkend.
   - wordt verkend of er belangstelling bestaat voor nieuwe vormen van wonen, al of niet gecombineerd met zorg, en of er in een kern locaties zijn die zich daar mogelijk voor lenen. Denk als voorbeeld aan Tiny Houses die inmiddels in diverse gemeenten zijn gerealiseerd.

3. Introductie en bevordering van erfpachtconstructies. Daardoor kunnen de investeringskosten voor nieuwe woningen aanzienlijk worden teruggebracht omdat de grond niet vanaf de start volledig hoeft te worden gefinancierd. Wanneer het gemeentelijke eigendommen betreft kunnen daarbij eisen worden gesteld aan de maximale hoogte van de jaarlijkse erfpachtcanon. Diezelfde afspraken kunnen

worden gemaakt met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Dat geldt in het bijzonder voor starterswoningen en sociale huurwoningen. Maar erfpacht biedt ook senioren de mogelijkheid bij verkoop van hun bestaande woning middelen beschikbaar te houden voor andere bestedingen.

4. Leudal en andere plattelandsgemeenten worstelen al decennia met vrijkomende agrarische gebouwen. Discussies hierover lopen steeds weer vast in traditioneel denken over de vraag wat alternatieve invullingen zouden kunnen zijn die voldoen aan bestaande regels. Tot nu toe is weinig werk gemaakt in Leudal van vernieuwende concepten zoals knooperven. Daarbij wordt het recht op bewoning gekoppeld aan de plicht tot onderhoud van de omgeving. Er kan zo een verdienmodel ontstaan dat het stoppende ondernemers mogelijk maakt hun bedrijf te beëindigen op een financieel aanvaardbare wijze en tevens wordt vermeden dan vrijkomende gebouwen een ongewenste invulling krijgen.

5. Procesmatig is wenselijk dat mensen van elders worden uitgenodigd om burgers te informeren over hun ervaringen bij innovatieve projecten zodat we daarvan gebruik kunnen maken.

6. Wezenlijk voor deze aanpak is dat er een veranderslag plaatsvindt binnen de gemeente zelf. Vernieuwing krijg je niet van de grond wanneer de huidige praktijk van een strakke oriëntatie op regels in stand blijft. Flexibiliteit is nodig omdat anders voorspelbaar initiatieven niet van de grond zullen komen of tot onaanvaardbare en nodeloze vertraging leiden bij de uitvoering. Dat betekent dat er een strakke en uitvoeringsgerichte regie moet komen vanuit het College om zaken vlot te trekken, problemen op te lossen en waar nodig initiatieven met elkaar te verbinden. Denk bijvoorbeeld aan overeenkomsten waarbij de bouw van woningen in de vrije sector wordt gekoppeld aan de realisering van starterswoningen en sociale huurwoningen. Daar zijn in de voormalige gemeenten goede voorbeelden van aanwezig maar dat zien we onvoldoende terug in het huidige woningbouwbeleid. Wanneer de bestaande cultuur waarin regels centraal staan en vernieuwing vanwege louter juridisch geredeneer wordt gefrustreerd in stand blijft zal ontwikkeling en realisering van vernieuwede voorstellen niet van de grond komen vanwege blokkades binnen de gemeente zelf. Zonder krachtig(er) leiderschap zal het niet lukken. I dit verband kijken we met grote belangstelling uit naar de uitkomsten van het onderzoek waarbij aan aanvragers van vergunningen c.q. wijzigingen van bestemmingsplannen wordt gevraagd hoe zij de contacten met de gemeente het afgelopen jaar hebben ervaren. Die uitkomsten kunnen waardevolle informatie bevatten voor noodzakelijke vervolgstappen.

7. Dat vraagt vanuit het College een directe betrokkenheid en waar nodig, wanneer van regels wordt afgeweken, een tijdige betrokkenheid van de Raad.

8. Wij herhalen ook een eerder gedaan voorstel om rond vernieuwende projecten enkele raadsleden met een verschillende partijpolitieke achtergrond als begeleidingsgroep te laten functioneren zodat tijdig eventuele politieke vragen kunnen worden geformuleerd en teruggekoppeld naar de politiek (Commissie, Raad).

9. Tot slot zouden wij het zeer toejuichen dat bij de organisatie van bijeenkomsten met burgers niet langer gespreksleiders van buiten worden ingehuurd . Ons lijkt dat wij als gemeente over voldoende deskundigheid en ervaring beschikken, althans zouden moeten beschikken, om als gemeente zelf met onze burgers te communiceren. De in de afgelopen jaren gegroeide praktijk kost telkens weer geld dat we beter kunnen besteden.

Met vriendelijke groet,

Evert Franzen, Raadslid Ronduit Open

Thieu Wagemans, Raadslid Ronduit Open