



Datum: 22 juli 2014 Nr.:
Van: het college van burgemeester en wethouders
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: Wethouder Theunis, E. Franken, S. Elseman, W. Wille en C. de Jong
Onderwerp: Bestuursopdracht woonvisie

Inleiding

In het bestuursakkoord 2014 – 2018 staat dat de gemeente regie wil nemen op het woondossier. Daar wordt invulling aan gegeven door het opstellen van een nieuwe woonvisie, of woonagenda. In het bestuursakkoord wordt ook vastgesteld dat de gemeente Roosendaal samen met haar burgers en betrokken partners wil werken aan het vormgeven van de stad en de dorpen.

Zoals bekend kent de wooncyclus een periode van 4 jaar, startend met het opstellen van een woonvisie. De huidige woonvisie uit 2010 wordt dit jaar dus geactualiseerd. Met een nieuwe woonvisie heeft de gemeente Roosendaal een sterke basis om een uitvoering te geven aan de woonagenda (kwaliteit woning én woonomgeving) voor de komende vier jaren. Deze woonvisie vormt tevens de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en een herijking van de woningbouwprogrammering uit 2012.

De te actualiseren woonvisie moet een doelmatig en doeltreffend kader geven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in Roosendaal. De vele beleidsdocumenten en visies en de veranderende rol van de overheid vragen op dit moment niet alleen naar een visie op wonen, maar naar een woonagenda die leidt tot concrete uitvoeringsacties om de woningmarkt open te kunnen breken. Het is belangrijk om strategische keuzes te maken ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, de nieuwbouwproductie en leefomgeving.

De wijze waarop de woonagenda wordt opgesteld is participatief. De aanpak van de binnenstad heeft aangetoond dat deze aanpak tot goede resultaten kan leiden.

Doel

Met deze raadsmededeling wordt u op de hoogte gebracht van de inhoud van de door ons vastgestelde bestuursopdracht en het daarbij behorende interactief proces.

Informatie

Faciliteren, stimuleren en experimenteren

Het college zal op de huidige woningmarkt een katalyserende rol op zich moeten nemen. Dit betekent eveneens inzet van flexibele regelgeving en ruimte voor innovatie. Innovatieve samenwerkingsvormen en ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren

Naar een andere samenwerking met de partners

De veranderende rol van de overheid heeft tot gevolg dat er dus een veranderende samenwerking met de partners ontstaat. De overheid is één van de partijen in het gehele speelveld. Voor de woningmarkt betekent dit concreet dat de gemeente in nauwe samenwerking met betrokken partners tot een vitale woningmarkt moet komen.

Van woningbouwproductie naar strategisch voorraadbeheer

Voor de financiële crisis stond de woningmarkt voornamelijk in het teken van groei van de woningvoorraad. De nadruk van de huidige woningmarkt ligt meer op de kwaliteit van bestaande woningvoorraad, wonen en zorg, woonlasten, betaalbare woningen, doelgroepenbeleid, leegstaand vastgoed, leefbaarheid, duurzaamheid, en samenwerking met externe partners. Vastgesteld kan worden dat de woningmarkt op dit moment een heel ander toekomstperspectief heeft dan enkele jaren geleden werd voorspeld.

Naar een integraal beleid op woonlasten

In navolging van Den Bosch en Breda is onlangs in Roosendaal een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Enerzijds om de actuele ontwikkeling van de grootte van de doelgroep van beleid in beeld te krijgen en de daarbij behorende woonlasten. Anderzijds dient het als sturingsinformatie voor het benodigd aantal woningen nu en in de nabije toekomst.

Naar een operationele verbinding tussen woonbeleid en projecten

De crisis op de woningmarkt heeft vertraging bij concrete projecten veroorzaakt. De woonagenda moet input leveren om nieuwe en bestaande projecten richting te geven in het gewenste woningbouwprogramma.

Vervolg (procedure)

Vanwege de huidige situatie op de woningmarkt is een gedegen voorbereiding bij het opstellen van de woonagenda noodzakelijk. De actualiteit van de woningmarkt vraagt n.l. om een helder inzicht in de ontwikkelingen in de bestaande stad en in de forecast van plannen en projecten.

Er is ervoor gekozen om Fakton de opdracht te geven om i.s.m. Smartagent een woonwensenonderzoek uit te voeren. Zij werken van "buiten naar binnen", startend bij de woonconsument. Het inzicht in wie die woonconsument is en wat hij wil, levert een goed inzicht in de volkshuisvestelijke opgave. Zij kijken vervolgens naar het huidige en geplande aanbod. Daarbij benoemen ze de (mis)match tussen de consument ('wie') en het aanbod ('wat') in de bestaande stad en de lopende projecten. Deze match is vervolgens te vertalen naar een visie en strategie, waarbij specifieke maatregelen te benoemen zijn ('hoe' ga je om met match en mismatch?).

Parallel aan het onderzoekstraject wordt het interactief proces opgestart door Awareness. Hen is gevraagd een proces te ontwerpen en te begeleiden dat in februari 2015 moet leiden tot raadsbehandeling van de Woonagenda. Deze Woonagenda moet concreet perspectief bieden op uitvoeringsmaatregelen/projecten en de inzet en betrokkenheid daarbij van partners van de gemeente: marktpartijen, maatschappelijke organisaties en woonconsumenten. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met de kansen die het participatieproces Binnenstad en biedt en de woningbouw in het proces van vitale wijken en dorpen. Uw raad wordt uiteraard ook aangehaakt aan dit interactieve proces.

Afsluiting

Wij vertrouwen erop, u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

Wethouder Wonen,
Toine Theunis

