Beste raadsleden,

Het raadsvoorstel wekt de indruk dat het hier om een mooi stukje herontwikkeling gaat. Helaas is de werkelijkheid anders. Als raad bent u bekend met de Beleidsregel Parkeernormen, het juridisch kader hiervan en wat hierin staat over het afkopen van parkeerplaatsen.

Afkopen van parkeerplaatsen is een laatste optie die enkel uitgevoerd mag worden nadat door onafhankelijke partijen onderzoek naar parkeren en parkeerdruk is uitgevoerd. Dit onderzoek ontbreekt, het is nooit uitgevoerd!

Het college negeert het verplichte onderzoek en gaat direct over tot de laatste optie, het afkopen. Dit is een overtreding die de raad niet ongemoeid kan en mag laten. Raadsleden denk aan uw controlerende taak.

Het signaal wat het college hiermee afgeeft is ongewenst. Waarom zouden onze inwoners zich nog aan regels houden als het college dit ook niet doet?

Helaas is dit niet het enige waaraan het college voorbij is gegaan.

- Op pagina 11 van de bijlage bij dit raadsvoorstel staat dat voor studio's en appartementen geldt dat huren maximaal rond de 700 euro moeten liggen. De vraag naar huren boven de 800 Euro is beperkt in Roosendaal.

  Uit bijlage 4, pagina 4 blijkt dat de gemiddelde appartementshuur inclusief servicekosten op € 863,75 per maand uitkomt. Huur van een parkeerplaats a € 60,- per maand kan hier nog bijkomen.

  Zeggen niet voor huren boven € 800,- per maand te willen bouwen omdat de markt hiervoor beperkt is en vervolgens met gemiddelde huren van € 863,75- per maand instemmen. Snapt u het nog?

- 16 appartementen met 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij 16 appartementen horen ongeveer 22 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dat betekend afkoop van ongeveer 15 parkeerplaatsen a 5.000 Euro per stuk, dat is al gauw € 75.000,-. Waarom komt deze informatie niet raadsvoorstel of bijbehorende bijlage voor?

- De parkeerbehoefte is gebaseerd op de lage norm die geldt bij sociale woningbouw. Een gemiddelde huur van € 863,75 per maand exclusief parkeerplaats heeft echter niets met sociale woningbouw te maken. Men had hier de juiste hogere norm aan moeten houden en met meer parkeerplaatsen moeten rekenen. Dat het college aan dergelijke praktijken mee lijkt te werken is bedenkelijk. Hopelijk doet de raad dit beter.

- In de Beleidsnota Parkeernormen is een harde koppeling opgenomen. Simpel gezegd betekend dit dat als er een appartement word verhuurd of verkocht dit inclusief parkeerplaats hoort te zijn. Dit om toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte te voorkomen.

  Het verplicht stellen van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein heeft geen enkel nut als er niet word toegezien op het daadwerkelijk gebruik hiervan door de toekomstige huurders. Zoals bekend zijn er maar 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit geen van de stukken blijkt dat deze 7 parkeerplaatsen aan een of alle appartement gekoppeld zijn. Hier is geen sprake van de verplichte harde koppeling.

In de praktijk zal geen van de bewoners een parkeerplaats op eigen terrein gaan huren, zeker niet voor € 60,- per maand. Huurders gaan straks voor € 75,60 per jaar een 2e bewonersvergunning bij Parkeerbeheer halen en zijn hiermee stukken goedkoper uit.

Dat hierdoor de parkeerdruk in de buurt verder op zal lopen spreekt voor zich. Dat er hier een loopje met de beleidsnota Parkeernormen en de verplichte harde koppeling word genomen mag ook duidelijk zijn. Dit alles onder toeziend en instemmend oog van het college van B&W!

- Kijk eens onderaan pagina 1 van het raadsvoorstel. Hier staat dat de woningen zijn bedoeld voor de doelgroep kleinere huishoudens en jongeren. Denk daarbij aan starters, gescheiden mensen en ouderen die hun huis verkocht hebben en op een wachtlijst staan voor een seniorenwoning. Deze groep is te omschrijven als zogenaamde snelle doorstromers. Kijk nu eens naar de minimale huurtermijn, deze is 1 jaar! College en ontwikkelaars doen dit voorkomen als een perfecte match, dat dit een mismatch is mag duidelijk zijn.

Raadsleden, als u geen moeite heeft met een college wat lak aan bestaand beleid als de beleidsnota Parkeernormen lijkt te hebben, een gemiddelde maandhuur van € 863,75 laag en sociaal vind, met huisjesmelkersachtige praktijken geen moeite lijkt te hebben en geen waarde aan uw controlerende en kaderstellende rol hecht stem dan met dit plan in.

Als u hier wel moeite mee heeft dan weet u wat u te doen staat.

Voor zover mijn mondelinge bijdrage.

Voor het geval de raad deze gang van zaken gewoon en wenselijk vind en dit plan er toch door gaat komen heb ik nog een paar aandachtspunten:

1. De garantstelling en lening bij de Waterschapsbank van 5 jaar kent een looptijd van maximaal 5 jaar. Stel dat herfinanciering of verkoop na deze termijn nog steeds niet mogelijk is. Gaat de Waterschapsbank de garantstelling dan bij de gemeente opeisen? Hoe gaat dit dan verder? Nergens word dit scenario beschreven of vermeld. Dit kan beter.
2. "De Ververij Roosendaal B.V. zal zich inspannen" komt herhaaldelijk in raadsvoorstel en bijlage voor. Is dit niet een erg magere en summiere omschrijving voor een garantstelling van ruim een miljoen? Kan en moet dit niet concreter. En waarom was de garantstelling de vorige keer nog enkele tonnen lager?
3. De afgelopen jaren zijn er in dit deel van de Molenstraat en omgeving al zeer veel koopwoningen omgebouwd naar kleine huurwoningen. Er zijn zeker 50 appartementen/studio's bijgekomen en geen enkele parkeerplaats in de openbare ruimte, dit zijn er enkel minder geworden. Dit heeft de balans in parkeren en de balans tussen koop en huur negatief verstoord. Daarom zouden koopwoningen de voorkeur moeten krijgen. Waarom is deze variant niet uitgewerkt? Waarom niet 3 zogenaamde kluswoningen te koop aangeboden? Dat er (wederom) niets te kiezen valt mag duidelijk zijn.

Met vriendelijke groet,

Joost Hertoghs
Molenstraat 134
4701JW Roosendaal