Gemeente Roosendaal

# Raadsvoorstel

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum raadsvergadering:** | 22 april 2015 | **Agenda nr.:** | 6a |
| **Portefeuillehouder:** | wethouder Theunis | **Registratiecode:** | AF/2015-15 |
| **Onderwerp:** | Woonagenda 2015 | | |

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

## Voorstel

Samenvatting:
De Woonagenda geeft kaders om de woningmarkt en stimuleren en te faciliteren. De rol van de gemeente is belangrijk en een aantal actiepunten is daarom aan de gemeente toegekend. Maar de Woonagenda 2015 is ook een voortzetting van het participatieve proces dat in Roosendaal is gestart. Voor marktpartijen liggen ook opgaven en acties die integraal ondedeel uitmaken van deze Woonagenda 2015.

Wij stellen u voor:

1. De Woonagenda 2015 en het actieprogramma vast stellen.
2. Actiepunten binnen de gemeentelijke verantwoordelijk als volgt te benoemen:
   - Voor de zomer 2015 ruimtelijke plannen te maken voor gemeentelijke locaties Kadegebied, 't Zand, het voormalig douanekantoor en de Wouwse Plantage
   - De mogelijkheden voor garantiestellingen worden verruimd , een voorstel daartoe is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.
   - In de zomer van 2015 een nieuwe woningbouwprogrammering op te stellen.
   - De Woonagenda 2015 te verweven met de nog op te stellen duurzaamheidsagenda, het plan van aanpak voor vitale wijken en dorpen, de economische agenda en het GVVP.
   - In de zomer van 2015 een visie op de hoofdcontouren van de gemeente op te stellen. Hierin wordt tevens de leegstandsproblematiek behandeld.
   - Binnen de WMO de mogelijkheden te onderzoeken op welke wijze WMO gelden kunnen worden ingezet voor wonen met zorg.
   - Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een gericht stimuleringsstelsel van leningen op te zetten om de woningmarkt te stimuleren.
   - Te onderzoeken of Ik Bouw Betaalbaar Roosendaal lokaal haalbaar is.
   - Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om regie te voeren op woningsplitsing.
   - In 2015 samen met de corporaties nieuwe prestatieafspraken te maken.
3. De andere actiepunten van het actieplan participatief met marktpartijen aan te pakken:
   - Te starten Roosendaals Woonportaal
   - Te starten van een consortium om de bestaande woningvoorraad te verbeteren
   - Een Roosendaals Woonbericht op te zetten
   - Een concreet project voor jongerenhuisvesting te realiseren
   - Een concreet project voor de mid-stay huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren
   - Een concreet project voor de huisvesting van urgent woningzoekenden te starten
   - Een concreet voorstel te maken om in de opvang van statushouders te voorzien.
4. De Beleidsregels ten aanzien van gemeentegaranties en gemeentelijke geldleningen vast te stellen
5. Om te leefbaarheid in de Wouwse Plantage te verbeteren wordt het woningbouwprogramma op het gemeentelijk project Plantagebaan 179 omgezet van 4 dure woningen naar 8 goedkope woningen. Het verschil in de vastgestelde grondexploitatie, € 421.000,- wordt gedekt uit de Bestemmingsreserve Majeure Opgaven voor Vitale wijken en dorpen. Een begrotingswijziging is aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

## Aanleiding

De Woonagenda wordt u aangeboden omdat de situatie op de woningmarkt kansen biedt voor een nieuwe aanpak van gemeente en marktpartijen. De huidige Woonvisie Thuis in Roosendaal 2010 – 2014 moet worden vervangen.

## Kader
In het Bestuursprogramma 2014 – 2018 wordt uitgesproken dat Roosendaal een katalyserende rol op de vastzittende woningmarkt wil spelen. Deze ambitie is het startpunt geweest bij het opstellen van de Woonagenda.
In hetzelfde bestuursprogramma is het uitgangspunt opgenomen dat het gemeentelijk beleid zich richt op de gemeentelijke rol in de netwerkmaatschappij. Op het woondossier kan hierbij worden gedacht aan een participatieve woningmarkt waarin bevolking, marktpartijen en gemeente één agenda delen en de verantwoordelijk nemen om de agenda uit te voeren.

Uw raad stelt de Woonagenda vast. De Woonagenda geeft richting aan een participatief proces waarin verschillende opgaven van de Roosendaalse woningmarkt door de gemeente en/of marktpartijen worden opgepakt. In deze Woonagenda geeft uw raad de kaders voor de beoogde oplossingsrichting.

## Motivering / toelichting
De Woonagenda 2015 is tot stand gekomen in een intensief interactief proces. Voorafgaand aan dit proces is een woningmarktonderzoek gedaan, waarbij ook nadrukkelijk is gekeken naar de In 3 Woontafels is de Roosendaalse samenleving aan het woord gekomen om de problemen, de opgaven en de oplossingen met elkaar te delen. Dankzij dit proces zijn er verbindingen gelegd tussen beleidsdomeinen, marktpartijen, opgaven en oplossingen.

De woningmarkt in Roosendaal is in een diepe crisis beland. Er worden weinig woningen gebouwd en verschillende doelgroepen op de woningmarkt hebben moeite om een woning te vinden. Mede daardoor is ook de economische betekenis van de bouwsector gedaald.
Het is nodig om de Roosendaalse woningmarkt nieuw perspectief te geven. Vele partijen in Roosendaal hebben in de woontafels aangegeven aan de slag te willen met nieuwe projecten en nieuwe plannen. Tegelijkertijd werd duidelijk dat marktpartijen in deze tijd een beroep op de gemeente doen. Marktpartijen vragen de gemeente om goed te faciliteren, door flexibel mee te denken en mee te werken. Daarnaast vragen marktpartijen om stimuleringsmaatregelen, met name op financieel vlak.

De woonagenda is het startpunt voor een transitieproces. Verschillende transities zijn te benoemen.
- Door demografische en economische ontwikkelingen verschuift de focus van nieuwbouw naar een duurzaam hergebruik van bestaand vastgoed.
- Wonen is niet meer een equivalent van een bloeiend grondbedrijf, maar het wonen maakt onderdeel uit van een leefbare woonomgeving die van meerdere partijen investeringen vraagt.
- De opgaven en oplossingen op het woondossier zijn niet van één partij en zijn niet enkelvoudig te benaderen. Een goed woon- en leefmilieu is een opgave voor vele beleidsdomeinen. Wij hebben deze samengevat in 6 hoofdthema's: sociaal wonen, duurzaamheid, economie, wonen met zorg ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Op deze thema's doet de Woonagenda voorstellen om de woningmarkt te faciliteren en te stimuleren.

## Doel en evaluatie
De Woonagenda richt zich op 4 hoofdpunten:
1. Het stimuleren van de lokale woningmarkt;
2. Anticiperen op demografische veranderingen;
3. Verbinden van beleid om Roosendaal een goed woon-, werk- en leefklimaat te bieden;
4. Verbinden van partijen in een participatieve aanpak.

De woonagenda start een aantal activiteiten (weergegeven in het actieplan) en een ontwikkelingsproces. Dit zal leiden tot verschillende deelproducten die alsdan aanboden zullen worden. Actiepunten die uw raadsbevoegdheid aangaan zullen u als raadsvoorstel worden aangeboden.

Het ingezette proces van samenwerking met de Roosendaalse samenleving en de marktpartijen is een vaste waarde die wordt voortgezet in jaarlijks te organiseren woontafels.

## Financiële aspecten en consequenties
De Woonagenda 2015 kost geen geld, vraagt wel om uitzetting financieel risicoprofiel. De gemeente kan een grote rol spelen in het stimuleren van de woningmarkt.
De gevraagd hulp van marktpartijen aan de gemeente gaat niet direct om gemeentelijke investeringen. Wel wordt gevraagd om de mogelijkheden van leningen en garantiestellingen te vergroten. Daardoor

kunnen woonconsumenten eerder tot een aankoopbesluit komen. Dat kan niet zonder randvoorwaarden vanuit de gemeente. Een voorstel daartoe is aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

## Communicatie

Voor de woonagenda is een intensief participatief proces met de Roosendaalse samenleving opgezet. Dit waren de 3 woontafels. De inhoud van de Woonagenda 2015 is voor een belangrijk deel tot stand gekomen uit de opbrengst van de woontafels.
Daarnaast is bevolking gevraagd om via de website actief te reageren op de problemen, opgaven en oplossingen voor de woningmarkt. Ook hier is goede input gekregen om de Woonagenda te verrijken.

Uw raad is met 4 raadsmededelingen geïnformeerd over de voortgang van de Woonagenda. Daarnaast heeft uw raad 2 themabijeenkomsten georganiseerd om uzelf te verdiepen op het situatie op de woningmarkt en de opbrengsten van de woontafels.

## Bijlagen

1. Woonagenda 2015
2. Woningmarkt Fakton/Smartagent 2015
3. Beleidsregels ten aanzien van gemeentegaranties en gemeentelijke geldleningen
4. Begrotingswijziging

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

# Raadsbesluit

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum raadsvergadering:** | 22 april 2015 | **Agenda nr.:** | 6a |
| **Portefeuillehouder:** | wethouder Theunis | **Registratiecode:** | AF/2015 |
| **Onderwerp:** | Woonagenda 2015 | | |

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

- Gelet op het advies van de raadscommissie bestuur d.d. 15-04-2015

Besluit:

1. De Woonagenda 2015 en het actieprogramma vast stellen.
2. Actiepunten binnen de gemeentelijke verantwoordelijk als volgt te benoemen:
   - Voor de zomer 2015 ruimtelijke plannen te maken voor gemeentelijke locaties Kadegebied, 't Zand, het voormalig douanekantoor en de Wouwse Plantage
   - De mogelijkheden voor garantiestellingen worden verruimd , een voorstel daartoe is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.
   - In de zomer van 2015 een nieuwe woningbouwprogrammering op te stellen.
   - De Woonagenda 2015 te verweven met de nog op te stellen duurzaamheidsagenda, het plan van aanpak voor vitale wijken en dorpen, de economische agenda en het GVVP.
   - In de zomer van 2015 een visie op de hoofdcontouren van de gemeente op te stellen. Hierin wordt tevens de leegstandsproblematiek behandeld.
   - Binnen de WMO de mogelijkheden te onderzoeken op welke wijze WMO gelden kunnen worden ingezet voor wonen met zorg.
   - Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een gericht stimuleringsstelsel van leningen op te zetten om de woningmarkt te stimuleren.
   - Te onderzoeken of Ik Bouw Betaalbaar Roosendaal lokaal haalbaar is.
   - Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om regie te voeren op woningsplitsing.
   - In 2015 samen met de corporaties nieuwe prestatieafspraken te maken.
3. De andere actiepunten van het actieplan participatief met marktpartijen aan te pakken:
   - Te starten Roosendaals Woonportaal
   - Te starten van een consortium om de bestaande woningvoorraad te verbeteren
   - Een Roosendaals Woonbericht op te zetten
   - Een concreet project voor jongerenhuisvesting te realiseren
   - Een concreet project voor de mid-stay huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren
   - Een concreet project voor de huisvesting van urgent woningzoekenden te starten
   - Een concreet voorstel te maken om in de opvang van statushouders te voorzien.
4. De Beleidsregels ten aanzien van gemeentegaranties en gemeentelijke geldleningen vast te stellen
5. Om te leefbaarheid in de Wouwse Plantage te verbeteren wordt het woningbouwprogramma op het gemeentelijk project Plantagebaan 179 omgezet van 4 dure woningen naar 8 goedkope woningen. Het verschil in de vastgestelde grondexploitatie, € 421.000,- wordt gedekt uit de Bestemmingsreserve Majeure Opgaven voor Vitale wijken en dorpen. Een begrotingswijziging is aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (in te vullen door de griffie).

De griffier, De voorzitter,