



Samen werken aan
wonen en wijken

Aan de Gemeenteraad van Roosendaal

Postbus 1491
4700 BL Roosendaal

alwel.nl
info@alwel.nl
088 255 2000

KvK 20024511
BTW NL8063.49.128.B01
Bank NL56RABO0337760225

Roosendaal, 9 juni 2021

Kenmerk 20210609
Onderwerp flexibele woningen Flaviadonk

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de bespreking in uw raad over de verkoop van de grond aan de Flaviadonk begrijpen wij dat er zorgen leven rondom de beoogde plaatsing van de 40 tijdelijke woningen op deze locatie. In deze brief benoemen wij een aantal zaken, die u wellicht mee kunt nemen in uw afweging rondom dit besluit.

Differentiatie in woningtype (en huishoudens)

Alwel ziet de locatie aan de Flaviadonk als een prima mogelijkheid voor 40 flexibele woningen. Het (voormalige) schoolterrein leent zich uitstekend voor de geschakelde, grondgebonden, kleine en tijdelijke woonunits. We denken aan hetzelfde type als er sinds de zomer van 2019 aan de Pres. Kennedylaan staan. Bovendien past dit project binnen de overeenkomst die Alwel met de gemeente heeft afgesloten om in de komende periode 50 tot 150 tijdelijke woningen in Roosendaal te realiseren.

Door juist op deze locatie 40 tijdelijke woningen te realiseren, zien we een toegevoegde waarde voor de wijk. Nu zijn er vooral grondgebonden eengezinswoningen in Langdonk, waardoor er sprake is van een tamelijk éézijdige wijkopbouw en als gevolg daarvan een éézijdige bevolkingsopbouw. Door het toevoegen van kleine, tijdelijke woningtypen binnen Langdonk doorbreken we die éézijdigheid en brengen we een ander woningtype in de wijk.

Doelgroep spoedzoekers

We bouwen die flexibele woningen specifiek voor de zogenaamde "spoedzoekers". Dit is dezelfde groep, die nu sinds de zomer van 2019 in de 20 flexibele woningen aan de Pres. Kennedylaan woont. De spoedzoeker is in het algemeen te kenmerken als een urgent woningzoekende die als gevolg van bijvoorbeeld plotseling inkomensverlies of -daling, relatiebreuk of andere redenen acuut op zoek is naar een (tijdelijk) dak boven het hoofd. Onze ervaring in de Pres. Kennedylaan leert ons dat de flexibele woning daarvoor een passend product is qua functie, kwaliteit en prijs. In de afgelopen periode hebben zich daar geen bijzondere situaties voorgedaan en heeft de directe omgeving geen overlast ervaren.

Omdat we werken met tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar stromen de bewoners regelmatig door naar de reguliere woningmarkt. Hierdoor is er vrijwel continue woonruimte voor nieuwe spoedzoekers.

Tenslotte

De druk op de woningmarkt is momenteel hoog. De gemiddelde inschrijftijd in Roosendaal is zo'n 6 jaar. Zeker voor de groep spoedzoekers is de situatie daarom nijpend te noemen. Het is dringend noodzakelijk dat er snel meer mogelijkheden komen voor deze woningzoekenden om in ieder geval tijdelijk onderdak te krijgen en op die manier zo snel mogelijk weer vaste grond onder de voeten te krijgen.

Natuurlijk is Alwel ook op de hoogte van de spanningen in de wijk Langdonk. Immers, als vaste partner van de gemeente zijn we nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de impactanalyse voor het Volkshuisvestingsfonds, die onlangs is ingediend. Toch zien wij hierin geen belemmering voor de toevoeging van deze 40 tijdelijke woningen. Juist omdat die bijdragen aan een differentiatie in de bestaande woningvoorraad én een doelgroep bedient die geen extra belasting vormt voor de wijk, past dit naar ons idee prima en sluit het aan bij de toekomstige plannen voor de wijk.

We hopen dat het bovenstaande u helpt in uw afweging rondom de locatie Flaviadonk. Uiteraard zijn wij altijd bereid om nog een toelichting te geven op het bovenstaande als u wenst.

Met vriendelijke groet,



Tonny van de Ven, bestuurder Alwel



Rob van Son, vestigingsmanager Alwel Roosendaal