

Raadvraag (art. 37)		Gesteld door:
		VLP Roosendaal
Datum	11 april 2025	
Onderwerp	073-2025 Bouwen van flexwoningen in Roosendaal	
Portefeuillehouder	College B&W	

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Er is (ook) in Roosendaal een tekort aan woningen, voor diverse doelgroepen. Zoals aangegeven bij de politieke beschouwingen vorige maand zoekt VLP Roosendaal naar mogelijkheden om op korte termijn meer woningen in onze gemeente gerealiseerd te krijgen, bijvoorbeeld door een impuls op de woningmarkt met flexwoningen. Dit zal waarschijnlijk ook weer leiden tot het vrijkomen van woningen uit andere categorieën. Eerdere projecten van flexwoningen zijn vaak, mede doordat de financiële haalbaarheid van dergelijke woningen onder druk leek te staan, niet goed van de grond gekomen.

Op 8 april lazen wij op VolkshuisvestingNederland.nl het onderzoek: 'restwaarde van flexwoningen hoger dan vaak gedacht'

(<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2025/04/08/onderzoek-restwaarde-van-flexwoningen-positiever-dan-vaak-gedacht>). Dit onderzoek in opdracht van het ministerie van VRO toont aan dat er bij flexwoningen vaak sprake is van een aanzienlijke restwaarde, tot wel 85%. Dit is veel hoger dan tot nog toe werd aangenomen. In businesscases van flexwoningen wordt vaak uitgegaan van 0% restwaarde.

VLP Roosendaal wil graag dat er ook in onze gemeente meer woningen gebouwd worden. Wij denken dat de uitkomsten van het onderzoek kunnen helpen om (alsnog) een groot project flexwoningen gerealiseerd te krijgen in onze gemeente. Bijvoorbeeld in de spoorzone? In andere gemeenten lukt het de laatste tijd wel om flexwoning-projecten gerealiseerd te krijgen.

VLP Roosendaal heeft de volgende vragen:

- 1) Bent u bekend met het aangehaalde onderzoek en de conclusies?
- 2) Bent u bereid een nieuwe poging te wagen voor het bouwen van flexwoningen op basis van deze conclusies? Graag een toelichting.
- 3) Denkt u dat spoedige realisatie haalbaar is? Zo ja, op welke termijn?
- 4) Leent de spoorzone zich mogelijk voor een dergelijk project, bijvoorbeeld gericht op specifieke doelgroepen, zoals jongeren?

Namens de fractie van VLP Roosendaal,

Alex Raggars

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1) Bent u bekend met het aangehaalde onderzoek en de conclusies?

Ja, het college is bekend met het onderzoek en de conclusies van dit onderzoek.

2) Bent u bereid een nieuwe poging te wagen voor het bouwen van flexwoningen op basis van deze conclusies? Graag een toelichting.

Het college staat open voor initiatieven in relatie tot het bouwen van flexwoningen. De afgelopen jaren is er ook met verschillende initiatiefnemers contact geweest over de realisatie van dit type woning. Tot nu toe heeft dit enkel geleid tot realisatie in Flaviadonk.

Om tot realisatie te komen heeft de gemeente onder andere contact met het ministerie van VRO over de mogelijkheden. Zij bieden onze gemeente advies in deze opgave. De gesprekken met initiatiefnemers en het ministerie hebben nog niet geleid tot een haalbaar plan. De locaties die tot nu toe door initiatiefnemers verkend zijn liggen vooral in het buitengebied. Dit zijn lastig te realiseren locaties vanwege het gemeentelijk en provinciaal beleid omtrent uitbreiding van de stad.

3) Denkt u dat spoedige realisatie haalbaar is? Zo ja, op welke termijn?

Het college denkt dat er een kans is dat spoedige realisatie van flexwoningen op korte termijn haalbaar is. Er wordt naar mogelijkheden gekeken voor flexibele woonoplossingen rondom het gebied van de Spoorzone. De gemeente blijft met initiatiefnemers in gesprek over de mogelijkheden om flexibele woningbouw te realiseren.

Ook wil het college flexwoningen graag in de ruimste zin van het woord benaderen. Het kan daarbij gaan om tijdelijke woningbouw voor maximaal 10 tot 15 jaar, maar ook om modulaire woningen die snel gerealiseerd kunnen worden en wel permanent blijven staan. Tot slot kan het ook een flexibele woonvorm zijn in een permanente woning.

4) Leent de spoorzone zich mogelijk voor een dergelijk project, bijvoorbeeld gericht op specifieke doelgroepen, zoals jongeren?

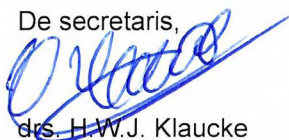
De Spoorzone is een gebied waar het college hoge ambities heeft omtrent woningbouw. Het gebied leent zich voor de jongere doelgroep vanwege de locatie rondom een spoorknooppunt en de daarmee goede bereikbaarheid. In de huidige ontwikkelingen zijn geen flexwoningen voorzien. Rondom het Stationskwartier en Spoor C is de gemeente al bezig met het opstellen van een te realiseren plan voor permanente woningbouw. Flexwoningen zouden op deze locaties een vertragend effect kunnen hebben op de ambitie om hier permanente woningbouw te vestigen. Mocht er echter meer grond beschikbaar komen waar op korte termijn geen permanente woningbouw is voorzien, dan staat het college open voor de mogelijkheid om hier een tijdelijke woonvorm te faciliteren. Op deze wijze kan er snel ingespeeld worden op de woonbehoefte van jongeren. Er zou daarmee rondom de Spoorzone in de toekomst ruimte kunnen ontstaan voor flexibele woonconcepten. Er kan dan ook gedacht worden aan modulaire woningbouw van permanente aard, die de woningbouw significant kan versnellen.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,



drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



M. Buijs