

Raadvraag (art. 37)		Gesteld door: CDA
Datum	10 juni 2025	
Onderwerp	121-2025 Raadvragen CDA - De middenhuur verdwijnt en de winkelleegstand neemt toe	
Portefeuillehouder	College B&W	

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Als CDA Roosendaal vragen we er vaker aandacht voor: het realiseren van meer woningen voor met name jongeren en starters. Zo'n beetje alle andere politieke partijen in Roosendaal doen dit overigens ook.

In de Woonagenda 2021-2025 is deze opgave ook vastgelegd. Daarin staat dat er een onevenwichtige verdeling dreigt te ontstaan in het woningaanbod, met een tekort aan betaalbare en middeldure huurwoningen als gevolg. Deze constatering was toen nog gebaseerd op lokale factoren zoals demografie en beperkte doorstroming.

Wij constateren dat er sindsdien echter sprake is van een verergering van deze mismatch. Door wijzigingen in de box 3-belastingheffing en aanpassingen in het Woningwaarderingstelsel (WWS) is het rendement op particuliere verhuur sterk afgenomen. Dit heeft geleid tot een massale uitponding, dat wil zeggen: verkoop van huurwoningen. Alleen al in 2024 werd in Nederland voor €14,2 miljard aan huurwoningen verkocht, met een verwachte verdere toename in 2025 (bron: NVM^[1]).

Gelet hierop vrezen wij dat ook in Roosendaal het aanbod aan middenhuurwoningen drastisch daalt, hetgeen funest is voor veel jongeren en starters die niet in aanmerking komen voor sociale huur en ook geen hypotheek kunnen krijgen voor een koophuis. Een blik op Funda en andere relevante websites leert dat er bijna geen enkele middenhuurwoning beschikbaar is in Roosendaal. De middenhuurwoningen die wel beschikbaar zijn, zijn vaak erg klein en met maar één slaapkamer.

Ondertussen staat er in Roosendaal veel winkelvastgoed langdurig leeg. Het gaat om veel vierkante meters, deels ook op strategische locaties. Volgens ons biedt dit een kans om via herontwikkeling een impuls te geven aan het middenhuursegment.

Dit leidt tot de volgende vragen:

[1] <https://www.nvm.nl/nieuws/2025/uitpondgolf-zet-door-koopstarters-profiteren-huurders-in-de-knel>

1. Is het college ermee bekend dat er in Roosendaal vrijwel geen enkele middenhuurwoning met meer dan één slaapkamer beschikbaar is, en wat vindt u hiervan gelet op de woningbehoefte in onze gemeente onder jongeren, starters, jonge gezinnen en doorstromers?
2. In hoeverre volgt het college de ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van uitponding? Hoe scoort Roosendaal hierin ten opzichte van de andere gemeentes in Nederland? En welke maatregelen zijn er sinds het vaststellen van de Woonagenda 2021-2025 genomen om de negatieve gevolgen hiervan in Roosendaal tegen te gaan?
3. Welke maatregelen worden er op dit moment concreet genomen om het aanbod aan middenhuurwoningen te laten stijgen, en hoeveel van dit soort woningen zullen er op korte termijn in Roosendaal extra gerealiseerd worden? Is dat een adequaat aantal gelet op de verwachting dat uitponding in 2025 verder zal toenemen?
4. In hoeverre ziet het college het grote aantal vierkante meters aan leegstaand winkelvastgoed als een kans om via herontwikkeling tot een impuls van het middenhuursegment te komen? Zo ja, welke concrete projecten zijn er in die richting reeds gestart? Zo nee, welke ruimtelijke, beleidsmatige en financiële belemmeringen ziet u en hoe kunnen deze worden weggenomen?
5. Hoe werkt u op dit moment samen met woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars en andere marktpartijen waar het gaat om versterking van het middenhuursegment?
6. Hoe communiceert u richting woningzoekenden over het huidige en toekomstige huuraanbod binnen de gemeente Roosendaal?
7. Wat is naar de mening van het college tot nu toe de effectiviteit van de Woonagenda op de bovenstaande onderwerpen geweest, en in hoeverre acht u het nodig om bij te sturen? Hoe gaat u de gemeenteraad daarbij betrekken?

Namens:

Sebastiaan Hamans, CDA Roosendaal

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Is het college ermee bekend dat er in Roosendaal vrijwel geen enkele middenhuurwoning met meer dan één slaapkamer beschikbaar is, en wat vindt u hiervan gelet op de woningbehoefte in onze gemeente onder jongeren, starters, jonge gezinnen en doorstromers?

Het college is bekend met de grote behoefte aan middenhuurwoningen. Dit is onderdeel van het landelijk tekort aan woningen. Daarom heeft het college de ambitie om de woningbouw te versnellen. Om de doorstroming binnen de woonvoorraad op gang te brengen en te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners van Roosendaal heeft het college de ambitie om een groter aanbod aan één- en tweekamer appartementen in de middenhuur te realiseren.

2. In hoeverre volgt het college de ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van uitponding? Hoe scoort Roosendaal hierin ten opzichte van de andere gemeentes in Nederland? En welke maatregelen zijn er sinds het vaststellen van de Woonagenda 2021-2025 genomen om de negatieve gevolgen hiervan in Roosendaal tegen te gaan?

Er zijn bij het college geen exacte cijfers bekend over de hoeveelheid woningen die zijn uitgepand de afgelopen jaren. Het college zet zich in op die zaken waar ze op kan sturen en dat is het toevoegen van nieuwe middeldure woningen zoals vastgelegd in de woningbouwprogrammering.

3. Welke maatregelen worden er op dit moment concreet genomen om het aanbod aan middenhuurwoningen te laten stijgen, en hoeveel van dit soort woningen zullen er op korte termijn in Roosendaal extra gerealiseerd worden? Is dat een adequaat aantal gelet op de verwachting dat uitponding in 2025 verder zal toenemen?

Binnen de gemeente Roosendaal worden de volgende maatregelen genomen om het aanbod van middenhuurwoningen te vergroten:

- Het vergroten van het aanbod van woningen in de middenhuursector bij nieuwbouwprojecten. Zo worden er middenhuurwoningen gerealiseerd bij de herontwikkeling van de V&D en het Jan Snel pand.
- Er zijn afspraken met woningcorporatie Alwel gemaakt over de ontwikkeling van middenhuurwoningen. Dit valt onder andere te zien in het project Beekhof in Stadsoevers. Hier worden 12 seniorenwoningen in de middenhuur en 16 reguliere middenhuurwoningen ontwikkeld. Ook worden er aan de Philipslaan middenhuurwoningen ontwikkeld door Alwel.
- Binnen de Woondeal West-Brabant en de Regionale Versnellingstafel is de realisatie van middenhuurwoningen een terugkomend onderwerp. Alle partijen, corporaties, ontwikkelaars en gemeenten, onderstrepen het belang van de middenhuursector en proberen tot innovatieve oplossingen te komen om het aanbod te vergroten.
- Met de inzet van de Leegstandsverordening wil het college leegstaande panden een nieuwe invulling geven. Hiermee wordt het woningaanbod vergroot.

4. In hoeverre ziet het college het grote aantal vierkante meters aan leegstaand winkelvastgoed als een kans om via herontwikkeling tot een impuls van het middenhuursegment te komen? Zo ja, welke concrete projecten zijn er in die richting reeds gestart? Zo nee, welke ruimtelijke, beleidsmatige en financiële belemmeringen ziet u en hoe kunnen deze worden weggenomen?

Zowel de herontwikkeling van de V&D als Jan Snel zijn voorbeelden van projecten die reeds gestart zijn om vierkante meters leegstaand winkelvastgoed om te zetten richting wonen, waar ook middenhuur ontwikkeld wordt. Daarnaast gebruikt het college de Leegstandsverordening om leegstaande panden versneld een nieuwe invulling te geven. Het wederom benutten van leegstaande gebouwen draagt direct bij aan het verlichten van de druk op de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het stadshart.

5. Hoe werkt u op dit moment samen met woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars en andere marktpartijen waar het gaat om versterking van het middenhuursegment?

Als gemeente hanteren we het uitgangspunt dat we bij projecten van meer dan 20 woningen de verdeling 30% sociaal, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% vrije sector willen realiseren. Samen met ontwikkelaars en corporaties maken we afspraken over de realisatie van het type woning binnen de projecten. Daarnaast wordt binnen de Versnellingstafel kennis uitgewisseld tussen marktpartijen, corporaties, gemeente, provincie en Rijk om te komen tot de (versnelde) realisatie van onder andere middenhuurwoningen.

6. Hoe communiceert u richting woningzoekenden over het huidige en toekomstige huuraanbod binnen de gemeente Roosendaal?

De gemeente communiceert niet direct met bewoners over het huidige huuraanbod. Voor toekomstige plannen heeft de gemeente, op verzoek van de gemeenteraad, recent een Woonmarkt georganiseerd waar veel belangstelling voor was. Hier konden belangstellenden in gesprek met ontwikkelaars, corporatie en gemeente over nieuwe projecten. Binnen deze projecten was een aanzienlijk deel ook bestemd voor de huursector. In het algemeen wordt er ook over nieuw- en verbouwoontwikkelingen gecommuniceerd via de website www.bouwenaanroosendaal.nl.

7. Wat is naar de mening van het college tot nu toe de effectiviteit van de Woonagenda op de bovenstaande onderwerpen geweest, en in hoeverre acht u het nodig om bij te sturen? Hoe gaat u de gemeenteraad daarbij betrekken?

Momenteel wordt het Volkshuisvestingsprogramma ontwikkeld. Dit moet vanaf 2026 het nieuwe kader bieden van waaruit het college stuurt op woningbouwontwikkelingen. In het Volkshuisvestingsprogramma zal meer aandacht komen voor de ontwikkelingen binnen de middenhuur. De gemeenteraad zal betrokken worden bij de totstandkoming van dit programma.

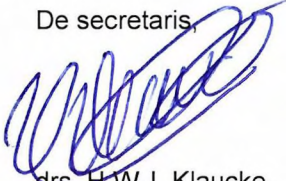
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs