

Datum: 12 februari 2015 **Nr.:**
Van: het college van burgemeester en wethouders
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: Wethouder Theunis, E. Franken, S. Elseman, W. Wille, H. Smits en C. de Jong
Onderwerp: 2^e woontafel

Inleiding

De gemeente ontwikkelt de komende maanden een nieuwe woonvisie die moet uitmonden in een goed uitvoerbare en toekomstbestendige woonagenda. In de raadsmededeling van 2 december jl. brachten we u op de hoogte van de bijbehorende procesplanning. Een interactief en participatief proces waarbij we een beroep doen op vele partijen in de Roosendaalse samenleving.

Drie woontafels markeren het begin van dit proces en brengen mensen en meningen bij elkaar.

De eerste woontafel vond plaats op maandag 12 januari en ging om het helder krijgen van de opgave op het gebied van wonen.

Afgelopen dinsdag, 10 februari, is de tweede woontafel gehouden. Hier discussieerden lokaal actieve marktpartijen over oplossingen en goede ideeën voor de Roosendaalse woningmarkt. De titel van de tweede woontafel was dan ook: de beste ideeën van Roosendaal.

Doel

Met deze raadsmededeling informeren wij u over de resultaten van de tweede woontafel van 10 februari jl. Zo kunt u uw gedachten over de woonagenda stapsgewijs vormen.

Informatie

De tweede woontafel bood de gelegenheid aan zes lokaal actieve marktpartijen om een goed idee voor de Roosendaalse woningmarkt te presenteren: Stichting Groenhuijsen, AlleeWonen, Rabobank Roosendaal/Woendrecht, Coresta, makelaars Ludo van der Eijken en Bob van Dijk en BVR/Suijkerbuijk. Er lag een duidelijk verband tussen de thematiek uit de eerste woontafel en de inhoud van de sprekers op deze tweede woontafel. De oplossingsrichtingen van de partijen werden met de aanwezigen in de zaal besproken.

Net als de eerste woontafel, werd de tweede woontafel goed bezocht. Ook deze keer waren er veel leden van uw raad aanwezig.

Voorafgaand aan de zes sprekers deed wethouder Theunis verslag van bezoeken die hij, ook met u, heeft afgelegd in Volendam, Edam en Assen. Deze gemeenten hebben succesvolle oplossingen gevonden om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

Stichting Groenhuijsen: Zorgeloos wonen

Stichting Groenhuijsen toonde met hun concept Zorgeloos Wonen aan dat het mogelijk is om moderne en rendabele woonzorg concepten aan te bieden. Met het wegvallen van de rijksfinanciering is de vraag vanuit de samenleving naar woonzorg concepten nog steeds aanwezig. Ouderen hebben behoefte aan veiligheid en sociaal contact. Daar komt het concept Zorgeloos wonen aan tegemoet, tegen lage lasten.

Dit concept voorkomt leegstand in zorgvastgoed en het behoudt lokale werkgelegenheid.

Het idee van Groenhuijsen werd uit het publiek aangevuld met een voorstel voor familiewoningen. Daarnaast waarschuwden toehoorders dat de vergrijzinggolf ook weer over gaat en dat het wellicht beter is om flexibele en tijdelijke woonconcepten te ontwikkelen of in de woningvoorraad meer levensloopgeschikte woningen te realiseren.

De Rabobank: zorg voor overzicht

De Rabobank deed een oproep om de financiële problemen van consumenten in de keten van samenwerking te verzachten. Het ontbreekt de consument vaak aan een goed overzicht van alle financiële en commerciële mogelijkheden. Veel consumenten weten hun weg niet goed te vinden. De marktpartijen die hiermee bezig zijn kunnen elkaar en de consument beter helpen door beter af te stemmen waardoor effectief maatwerk geleverd kan worden. Daarbij werden voorbeelden genoemd als een ketenverkoop van woningen en het ruilen van huizen.

Uit de zaal werd een idee aangedragen om energielasten ook mee te laten wegen in de hypotheekverstrekking. Er werd een beroep op de financiële instellingen gedaan om elkaars regeltjes op elkaar af te stemmen en ook de mogelijkheid van het invoeren van erfpacht werd gesuggereerd.

AlleeWonen: bestaande woningvoorraad benutten

AlleeWonen ging in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming. AlleeWonen ziet de oplossing vooral in de bestaande woningvoorraad, aangezien zij verwachten dat er geen toenemende behoefte is aan goedkope woningen

Om de betaalbaarheid in de sociale huursector te verbeteren, denkt AlleeWonen aan beperken van huurverhogingen, verbeteren van de energetische waarde van de woningen en terugdringen van servicekosten door zelfwerkzaamheid van de huurders. Ze riepen gemeente en banken op om de woonlastendruk van burgers te beïnvloeden.

De beschikbaarheid van woningen kan volgens hen worden vergroot door grote (en daarmee soms wat duurder) huurwoningen aan te bieden aan twee gezinnen. Ook is het mogelijk om inkomensafhankelijk woningen toe te wijzen. Tot slot deed AlleeWonen de oproep aan vastgoedeigenaren om de huidige hoge vraag naar goedkope huurwoningen tijdelijk op te vangen in bestaand leegstaand vastgoed.

De corporatie was openhartig over de mogelijkheden voor doorstroming. Doorstroming is een beslissing van een emotionele en rationeel calculerende consument. Het belangrijkste instrument is volgens AlleeWonen verleiding.

In de daarop volgende discussie met de zaal kwam de vraag of de overheid niet garant kan staan voor investeringen in energetische maatregelen. Ook het idee van het verbeteren van de energiematregelen van de woningvoorraad van AlleeWonen werd geopperd.

Makelaars: ga uit van de consument

De makelaars pleitten voor een klant- en vraaggerichte benadering; bepaal wat de consument wil en welke plekken in Roosendaal bij die consumentenvoorkeur passen. Bouw levensloopgeschikt.

De vicieuze cirkel waarbij kopende en verkopende partijen op elkaar wachten moet worden doorbroken. De makelaars stelden voor om eerder tot realisatie van een project over gaan dan dat er 70% is voorverkocht. Hier zijn meerdere partijen in de keten voor nodig. Eerder realiseren vergroot het vertrouwen van de consument en leidt tot dynamiek op de woningmarkt.

Daarnaast werden er stimuleringsideeën ingebracht. De "oppimphypotheek" en de "combinatiehypotheek" werden geopperd. In deze hypotheekvormen kunnen meerdere stimuleringsmaatregelen worden ondergebracht.

Coresta: gebruik bestaand vastgoed

Coresta toonde de zaal hoe zij een bestaand kantoorgebouw rendabel kan ombouwen tot goedkope appartementen. Het betreft het voormalig douanekantoor aan de Kade. De aanpak van Coresta kenmerkt zich door een efficiënt gebruik van het bestaande pand, flexibel omgaan met de beschikbare ruimtes in het pand, verbinding zoeken met de lokale markt en het aanbieden van de juiste prijs voor de juiste kwaliteit. Belangrijk bij de realisatie is de langdurige verbinding van Coresta aan dit project waardoor een langdurige exploitatiebinding blijft. Ook belangrijk is de opstelling van de gemeente waar het om juridische en financiële ondersteuning gaat. Het plan van Coresta werd vanuit de zaal verrijkt met het idee om delen van een dergelijk plan voor groepswoon in de markt te zetten.

BVR/Suikerbuijk: verduurzaam woningvoorraad

BVR/Suikerbuijk voerde het idee op om een consortium op te richten van verschillende markt- en overheidspartijen om de particuliere woningvoorraad te renoveren. Het consortium richt zich op de woonwensen van burgers in de bestaande woningvoorraad

De eerste inzet van het consortium is het verduurzamen van de woningvoorraad. Dat is immers een actueel thema. Maar de samenwerking in het consortium kan ook worden uitgebouwd naar woningaanpassing, (groot) onderhoud aan de woningen, innovatieve woonzorg concepten zoals domotica, aanpassingen in de openbare ruimte en dergelijke. Het is belangrijk dat lokale partijen de krachten bundelen om een lokale behoefte in te vullen.

Kortom: er gingen veel goede ideeën over tafel. Het gaat er nu om deze om deze naar de Roosendaalse praktijk te vertalen. De derde woontafel, op maandag 9 maart, bereidt de besluitvorming rond de woonagenda voor.

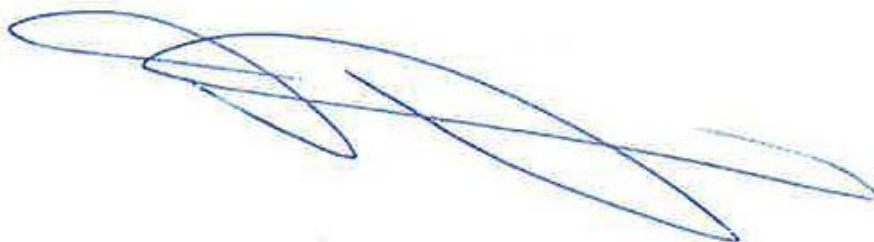
Extra informatie

- Op de website www.roosendaal.nl/woonagenda vindt u:
- de presentaties van de sprekers.
- een fotopresentatie van de tweede woontafel.
- de uitkomsten van de stellingen over de woningmarkt in Roosendaal. Deze stellingen stonden open tussen de eerste en tweede woontafel.

Afsluiting

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Toine Theunis
Wethouder Wonen