

Inspraak Gemeenteraad – Versnellingsagenda Woningbouw

Geachte voorzitter, college en raadsleden,

Dank dat ik hier vandaag mag spreken over een onderwerp dat voor velen in onze stad geen abstracte beleidsvraag is, maar een dagelijkse realiteit.

De Versnellingsagenda Woningbouw is een goedbedoelde en doordachte aanpak. Het is een routekaart richting 2040. Maar als we eerlijk zijn, dan moeten we ook erkennen: deze plannen lossen de acute woningnood op korte termijn niet op.

We spreken hier over ambities, kaders en beleid. Maar voor veel inwoners van Roosendaal is wonen geen beleidsvraag — het is een dagelijks probleem.

De jonge starter die na dertig bezichtigingen nog steeds bij zijn ouders op zolder slaapt.

De gescheiden ouder die geen passende woning vindt.

De werknemer die een baan heeft in Roosendaal, maar geen plek om te wonen.

Dát is de realiteit waarmee we worden geconfronteerd.

Zelfs met de 100-dagenaanpak en juridische versnellingsmogelijkheden praten we over jaren — niet over maanden. En ondertussen groeit de druk op de woningmarkt. De wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt gemiddeld zes jaar.

De agenda moet zijn: nu, en niet straks.

Laat ik dat illustreren met een paar cijfers:

Eind 2024 stonden 117.138 huishoudens in West-Brabant ingeschreven bij Klik voor Wonen — ruim 8.000 meer dan een jaar eerder.

Bij woningen die op inschrijfduur worden toegewezen, reageerden gemiddeld 643 woningzoekenden per aanbidding.

Bij lotingwoningen liep dit zelfs op tot 1.476 reacties per woning.

Nee, ik vergis me niet — deze cijfers komen uit het meest recente jaarverslag van Klik voor Wonen.

Als we écht willen versnellen, dan moeten we bouwen waar het nu al kan.

Roosendaal kent tientallen locaties waar het bestemmingsplan woningbouw al toestaat. Geen nieuwe procedures, geen MER-trajecten, geen bezwaarprocedures. Alleen nog realisatie.

En er zijn successen:

- Twee leegstaande winkelpanden aan de Dokter Brabersstraat zijn getransformeerd tot 29 appartementen.

- De locatie Van Gorp werd omgevormd tot 45 studio's.
- Op het terrein van het voormalige Jan Snel-pand wordt volop gebouwd.

Maar — en dat is wrang — bij al deze projecten duurde het vergunningstraject langer dan de bouwtermijn.

Tegelijkertijd zijn er voorbeelden waar het juist stilstaat, terwijl alles op papier al rond is:

- De oude Aldi in Kalsdonk, leeg sinds 2018. De overeenkomst ligt er, de vergunning ook — sinds april 2023. Maar er is geen bouwverplichting afgesproken.
- Laan van Limburg 16, vergund in 2022 voor 21 studentenwoningen — maar het blijft stil.
- Mariadal, reeds vergund en goed voor 85 woningen — maar nog geen schop in de grond.
- Het V&D-pand in Roosendaal, al lang vergund — maar nog niet gesloopt, terwijl het voormalige V&D-pand in Bergen op Zoom inmiddels bewoond is.

En ik noem ook: Libaeu, De Sponder, het ABN AMRO-pand, De Biggelaar. Stuk voor stuk locaties waar snel geschakeld kan worden.

Een tweede oplossing ligt in transformatie van bestaand vastgoed.

Er zijn talloze winkel- en kantoorpanden in Roosendaal die leegstaan, vaak op plekken waar wonen juridisch al mogelijk is.

Met goed overleg en een versnelde vergunningsprocedure kunnen hier binnen enkele maanden woningen ontstaan.

Denk aan de leegstand op de Raadhuisstraat, Bloemenmarkt en Nieuwe Markt.

We hebben een overschot aan winkelruimte.

Als er écht vraag was naar winkels, was er géén leegstand in het kerngebied rondom de Markt, Nieuwe Markt en de Passage.

Waarom laten we deze kansen liggen?

Door te transformeren — van kantoor naar woning, van winkel naar studio — voegen we snel honderden woningen toe.

Zonder weilanden op te offeren, zonder extra infrastructuur aan te leggen. En onze binnenstad krijgt er weer levendigheid voor terug.

Concreet stel ik voor om aan de versnellingsagenda toe te voegen:

1. Maak een actueel overzicht van alle vergunde woningbouwlocaties en dwing voortgang af waar het stagneert.
2. Ondersteun initiatiefnemers. Denk mee met ontwikkelaars en bouwbedrijven. Met de huidige kosten van personeel, materiaal en grond zijn veel plannen financieel onhaalbaar. Sta meer volume en hoogte toe waar dat nodig is.
3. Stel een top 20 op van leegstaande panden waar wonen al mogelijk is, en faciliteer directe transformatie.

4. Maak ruimte voor optoppen en splitsen van bestaande woningen, en geef daar prioriteit aan.

Tot slot:

We hebben visie nodig — ja.

Maar vandaag vraag ik vooral om moed.

Moed om niet alleen te plannen voor de toekomst, maar om nú te bouwen.

Moed om bestaande mogelijkheden te benutten, in plaats van te wachten op nieuwe procedures.

Want iedere maand vertraging betekent dat mensen hun leven on hold moeten zetten.

Ik nodig u uit om niet alleen te kijken naar wat er mogelijk is in 2040, maar naar wat er morgen al kan.

De middelen zijn er. De locaties zijn er. Laten we de daad bij het woord voegen.

Dank u wel.