

Datum: _____ 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, T. Jütten C. Steendijk
Onderwerp: Kaderstelling Woonagenda

Inleiding

In de Woonagenda zijn doelstellingen geformuleerd voor de huisvesting van bepaalde groepen woningzoekenden, zoals arbeidsmigranten, sociaal urgenten, vergunninghouders en jongeren. Ten aanzien van arbeidsmigranten en vergunninghouders liggen er concrete opdrachten bij de gemeente, op basis van regionale en landelijke afspraken. Voor wat betreft de vergunninghouders is de opgave groter dan eerder voorzien.

In de Woonagenda zijn de kaders vastgesteld waarbinnen de opgave voor huisvesting van de diverse doelgroepen moet worden aangepakt. Een belangrijk middel hierbij is de transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie. Enerzijds kan dit bijdragen aan het tempo waarop een en ander kan worden gerealiseerd, anderzijds biedt het ook oplossingen voor de problematiek van de toenemende leegstand van kantoren, zorgvastgoed e.d.

Wij willen graag ruimte en transparantie bieden aan marktpartijen om te kunnen voldoen aan de vraag, en daarnaast ervoor zorgen dat huisvesting van bedoelde doelgroepen op een maatschappelijk verantwoorde wijze (ook voor de omgeving) plaatsvindt. Het lijkt ons op dit moment gewenst en noodzakelijk om voor de huisvesting van de diverse doelgroepen scherpere kaders voor huisvesting uit te werken.

Doel

De scherpere beleidskaders moeten een accommoderend karakter hebben: we regelen wat "moet", maken mogelijk wat "kan" en geven hierbij ook duidelijk de grenzen aan.

Informatie

Onderstaand worden kaders omschreven die bij de huisvesting van de diverse doelgroepen worden gehanteerd.

a. Koppeling huisvestingsvoorziening en verblijfsduur.

We kiezen ervoor om de huisvesting van de diverse doelgroepen te koppelen aan de verblijfsduur (tijdelijkheid c.q. permanent).

We onderscheiden drie soorten huisvesting:

- Shortstay (kort) voor een verblijf tot 6 maanden → obv logies
- Midstay (permanent tijdelijk) voor een verblijf tussen 6 maanden en 3 jaar → wonen/logies
- Longstay (permanent) voor een verblijf langer dan 3-5 jaar → (regulier) wonen.

Zoals ook al in de Woonagenda wordt aangegeven, gaat in de gemeente Roosendaal de voorkeur uit naar de functie "wonen". We kiezen hierbij ook voor tijdelijke huisvestingsvormen, deze optie wordt gekozen om te voorkomen dat we op de langere termijn teveel goedkope woningen krijgen. Huisvesting op basis van logies is een vorm die zeker ook mogelijk is binnen de gemeente, maar beoordeling van initiatieven voor dit soort huisvesting is op grond van o.a. vergunningverlening, duidelijk een andere. Wij willen vasthouden aan de kaders in de woonagenda voor wat betreft de kwaliteit van wonen.

b. Ruimtelijke effecten en inpasbaarheid.

Per locatie bepalen we de inpasbaarheid van een woon- of logiesfunctie in de omgeving (maatwerk). We sturen op voorhand niet op basis van (maximale) aantallen. Op basis van ruimtelijke inpasbaarheid en effecten (omliggende bestemmingen, massa, verkeersbewegingen, parkeren e.d.) bepalen we uiteindelijk of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is.

Shortstay (logies) van een grotere omvang vinden wij niet wenselijk op locaties die conform het bestemmingsplan een woonfunctie hebben; dit is meer passend in bijvoorbeeld een kantoor/hotelzone. Een woonfunctie moet in deze zones wel mogelijk zijn, want juist hier ligt ook de transformatieopgave.

c. Spreiding van huisvestingsmogelijkheden

Om de integratiekansen van de specifieke doelgroepen te vergroten, de sociale stijging (wooncarriere) te bevorderen, kiezen we ervoor de huisvestingsmogelijkheden voor longstay van doelgroepen te spreiden over de verschillende kernen, wijken en buurten van Roosendaal.

d. Deugdelijke en verantwoorde huisvesting

De huisvesting van de diverse doelgroepen dient zowel voor hen als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren.

Bij huisvesting in bestaand leegstaand vastgoed en/of nog te ontwikkelen semi-permanente woonlocaties is het uitgangspunt dat een bestemming niet alleen bestemd is voor een specifieke doelgroep, maar voor alle doelgroepen. Bij voorkeur gaan we hierbij uit van een verantwoorde mix van doelgroepen.

e. Draagvlak

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De initiatiefnemer is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig moet worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening. De rol van de gemeente is hier beperkt. Een initiatief dat past binnen wettelijke en gemeentelijke regelgeving kan in principe doorgang vinden.

Indien een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik vereist is dan is de rol van de gemeente groter omdat een actieve medewerking van de gemeente nodig is. Dan nog ligt er een belangrijke verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer voor wat betreft het communicatietraject, maar de gemeente is uiteraard aan zet in het kader van de belangenafweging.

f. Maatschappelijk begeleiding

De maatschappelijke opvang in Roosendaal voorziet in reguliere programma's op het gebied onderwijs, arbeidsmarkttoeleiding, welzijn en zorg. Bij pieken in het aanbod, zoals nu wordt verwacht bij het aantal vergunninghouders is extra capaciteit gewenst. Mede daarom is de financiële bijdrage van de gemeente aan Vluchtelingenwerk verhoogd. Bij de huidige aantallen van vergunninghouders 150 tot 250 per jaar is de maatschappelijke begeleiding te overzien.

g. Semi-permanente huisvesting

De opgave is dusdanig groot dat de huidige specifieke woonvoorraad niet alleen onvoldoende is, maar dat ook het tempo waarin uitvoering moet plaatsvinden hoger moet dan normaal gesproken gangbaar is. De opgave noodzaakt tot meer onconventionele maatregelen. Wij willen echter vasthouden aan de kaders van de woonagenda voor wat betreft duurzaamheid, kwaliteit van wonen, kwaliteit leefomgeving, enz. Naar wij nu kunnen inschatten is er behoefte aan ruim 100 woningen die snel kunnen worden gerealiseerd en veelal een semi-permanent karakter hebben. Hiervoor worden momententeel diverse ruimtelijke mogelijkheden in kaart gebracht binnen de kaders van de woonagenda en de in deze raadsmedeling aangescherpte kaders.

Vervolg

Over de verdere ontwikkelingen en mogelijke consequenties, zult u tijdig op de hoogte worden gesteld. Wij vertrouwen erop, U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

T. Theunis,
Wethouder wonen

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

