

Raadsvraag (art. 39)		Gesteld door:	
		PvdA	
Datum	15 april 2021		
Onderwerp	Woonagenda 2021-2025		
Portefeuillehouder	College B&W		

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Wonen in Roosendaal. Wonen in een veilige, aantrekkelijke, leuke buurt. Veel meer hebben we eigenlijk niet nodig. Maar dan moeten er wel genoeg huizen zijn die ook nog een beetje te betalen zijn. De PvdA ziet graag dat hier werk van wordt gemaakt. En er zijn genoeg uitdagingen als het gaat om wonen in Roosendaal. Denk hierbij aan de huisvesting van arbeidsmigranten, de verbinding tussen leefbaarheid en wonen, de aanpak van de leegstand, het optimaliseren van het woon- en werkklimaat en de aansluiting met de Brabantse Agenda Wonen met de focus op versnellen van de woningbouwproductie en verduurzamen en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

De Woonagenda zien wij als een belangrijk richtinggevend document voor Roosendaal. We zijn tevreden over het feit dat hierin een aantal belangrijke thema's worden benoemd en dan met name de aandacht die uitgaat naar de beschikbaarheid van wonen (zorg voor voldoende en passende woningen), differentiatie van wijken (minder eenzijdige opbouw van wijken en daardoor eenzijdige bewoning) en de integrale wijkaanpak (met verschillende partijen werken aan dezelfde ambities voor een wijk).

Voor de PvdA zijn de volgende uitgangspunten voor wonen in Roosendaal van belang:

- Betaalbaar wonen is een recht, ook voor middengroepen.
- Grens aan de woonlasten.
- Beschermd wonen: dak- en thuislozenopvang in Roosendaal.
- Zo laag mogelijke bouwleges.
- Energieneutraal bouwen als de norm.
- We stellen een leegstandsverordening op, waardoor we leegstand effectiever kunnen aanpakken.
- Bevorderen van doorstroming.
- Voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep.
- Meer middensegment in de vrije huursector.
- Aandacht voor ouderenhuisvesting en starters.

De PvdA-fractie heeft dan ook een aantal vragen ter voorbereiding op het commissiedebat over de Woonagenda:

Vraag 1

Onze belangrijkste zorg zit hem in het gemis aan concrete doelen en ambities in de benoemde uitgangspunten. Daardoor blijft het voor ons op een aantal punten onduidelijk welke kant het op moet. Wilt u dit voor ons verduidelijken en wilt u in uw beantwoording tevens de hierboven in de inleiding door ons genoemde uitgangspunten voor wonen betrekken?

Vraag 2

Wat vinden we dan een passende differentiatie voor een wijk? Is dat bijvoorbeeld een verhouding huur-/koopwoningen van 30/70 per wijk? Neemt de gemeente de regie in de integrale wijkaanpak en maakt zij daartoe samenhangende afspraken met de betrokken maatschappelijke partners? Hoe wordt dit van onderop, vanuit de samenleving opgepakt, gestimuleerd en geïntegreerd? Kortom, welke wisselwerking is er met de samenleving?

Kunt u voor ons deze vragen vanuit uw visie zo concreet mogelijk beantwoorden?

Vraag 3

De Woonagenda is nu meer een kapstok, waaraan nog veel concrete zaken opgehangen moeten worden. Het voordeel is dat er voldoende ruimte is om te anticiperen op actuele ontwikkelingen, maar voor een langjarig traject is er, naar ons idee, vooral behoefte aan een heldere, duidelijke en vooral consistente lijn.

Zou u deze lijn voor de langere termijn vanuit uw visie willen schetsen?

Vraag 4

Er is en komt grote druk op de Roosendaalse woningmarkt.

Welke concrete maatregelen gaat u nemen voor het middensegment?

En welke maatregelen voor het goedkoop segment /sociale woningbouw?

Vraag 5

Hoe pakt u integraal het vraagstuk concreet mee ten aanzien van de leefbaarheid in de wijken?

Vraag 6

Welke doelgroepen woningzoekenden gaat u qua beleid tegemoetkomen en in welke mate?

En hoe wordt uw beleid aangaande speciale doelgroepen zoals onmisbare beroepsgroepen, zorgdoelgroepen, groepswonen, spoedzoekers, woonwageneigenaren, studenten en arbeidsmigranten?

Graag een toelichting.

Vraag 7

Zie onderstaande link met informatie over mogelijkheden van wonen in huizen op het water in diverse schakeringen. Ook in Roosendaal zijn hiertoe mogelijkheden.

Denk naast deze waterhuizen aan wonen in bijvoorbeeld tiny houses (zie link als voorbeeld hieronder). Dus ook durven denken in diverse inpassingen, maten en vormen. Kortom, de PvdA-fractie is van mening dat er veel meer diversiteit in bouw in Roosendaal dringend gewenst is. Ook het bouwen met andere materialen is een mooie opgave, ook in het kader van duurzaamheid! Zoals bijvoorbeeld naast hout gebruik maken van o.a. vlas en hennep. De PvdA-fractie vindt het van belang dat dit soort aspecten ook op de kaart worden gezet.

<https://millhome.nl/>

<https://evolutiegids.nl/drijvende-steden.nl>

Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan waterstofwoningen en hele wijken met energie-neutrale woningen.

Onze vragen hierbij:

Kunt u een toelichting geven op hoe u aankijkt tegen alternatieven voor bouw en bouwvormen in al haar creatieve, moderne en actuele verschijningen?

Hoe gaat u stimuleren dat deze nieuwe vormen van creatief, groen en energieneutraal wonen mogelijk worden qua beleid? En komt hiervoor ook een stimuleringsbeleid?

Vraag 8

De raad en uw college hebben de laatste periode veel beide aangenomen qua opbouw en architectuur van binnenstad uitgezien naar de omliggende wijken en ten aanzien van onze dorpen.

Hoe wordt deze Woonagenda daarin gepositioneerd? Hoe komt u tot een organisch en integraal beeld in de uitvoering? Dit zodat alle uitgangspunten samenvallen en we als stad ook optimaal de agenda voor wonen kunnen uitvoeren?

Vraag 9

Om de betaalbare woningbouw daadwerkelijk voor elkaar te krijgen worden verschillende instrumenten ingezet om dit te stimuleren, te bevorderen, dan wel af te dwingen. Hoe is uw concrete plan van aanpak om tot betaalbare woningbouw te komen? Hoe gaan we dit financieren?

Vraag 10

Een succesvolle aanpak van de problematiek van de Roosendaalse woningmarkt is deels afhankelijk van de medewerking van het Rijk en afstemming met de regio. Hoe vindt dit plaats? Wordt de raad hierover geïnformeerd?

Vraag 11

Het reguleren van de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad is nodig. Concreet gaat het hier om een wettelijke maximering van de huurprijs in de vrije sector (dit is inmiddels recentelijk aangekondigd door het Rijk voor een tijdelijke periode van drie jaar) en mogelijkheden om waar nodig de aanvangshuur te kunnen reguleren.

Daarnaast is aanvullend instrumentarium om excessen op de particuliere huurmarkt te kunnen aanpakken nodig. Het gaat hier specifiek om de wet in wording Versterking Gemeentelijk Woonbeleid

met als belangrijke onderdelen daarbinnen: goed verhuurderschap (aanpak huisjesmelkers) en een inperking van de gevolgen van toeristische en tijdelijke verhuur via platforms als AirBnB (en andere platforms).

Komt hiervoor een speciale aanpak? Kunt u ons informeren?

Vraag 12

Ziet u mogelijkheden om de investeringscapaciteit van Roosendaalse corporaties te vergroten? Graag een toelichting.

Vraag 13

Zijn er regionale woningmarktafspraken te maken waarbij regiogemeenten ook hun aandeel sociale woningbouw op zich nemen en zorgcliënten uit regiogemeenten kunnen worden gehuisvest? Wordt daarop beleid gericht? Welke afstemming is er met betrekking tot de diverse soorten van wonen en zorg in de regio? Graag een toelichting.

Vraag 14

Worden er gelden gereserveerd voor een extra impuls voor betaalbaar wonen voor sociale woningbouw en starterswoningen? En is er ook geld gereserveerd voor het verhogen van kwaliteit in gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw?

Wordt hiertoe actief gezocht naar fondsen en bestedingsgelden en vanuit diverse gremia bezien? Deze gelden zijn immers ook van belang als cofinanciering bij het ontvangen van Rijksgelden voor de Woningbouwimpuls?

Graag uw reactie.

Vraag 15

Onze woonagenda dient in afstemming te zijn met diverse andere beleidsvelden en toekomstvisie in combinatie met de omgevingsvisie. Hoe borgen we dit naar uw mening het beste? Hoe stemmen we dit af? En hoe houden we elkaar door tussentijdse evaluaties scherp als "kathedralenbouwers" in deze, voor de langere termijn? Wat zijn uw gedachten en voorstellen in deze?

Alvast dank voor uw antwoorden,

Namens de fractie PvdA

Paul Klaver

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid, uitgewerkt in een aantal actiepunten die nog verder worden vertaald (zoals woningbouwprogrammering en prestatieafspraken met corporaties). De door u genoemde uitgangspunten zijn al meegenomen in de woonagenda, of zullen bij de uitwerking van actiepunten nadrukkelijk aan de orde komen. Voor verdere uitwerking zijn we vaak ook afhankelijk van inzet en inbreng van partners en is vaak ook sprake van maatwerk per casus en locatie.

2. Bij het opstellen van een nieuw woningbouwprogrammering streven we, voor zover mogelijk, naar een passende differentiatie. Het gaat ons hierbij om een juiste balans te bereiken, het vastleggen van een verdeelsleutel is dan wat minder van belang. We gaan over een uitwerking hierover o.a. met onze samenwerkingspartners in gesprek en zullen hierop sturen voor zover dit tot onze mogelijkheden behoort.

Vanuit een intensieve samenwerking met Alwel en Wijzijntraverse werkt de gemeente al een aantal jaren aan het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van onze wijken en dorpen. Op dit moment brengen we op basis van de actuele Vitaliteitskaarten de sociale opgaven per wijk en dorp in beeld en vertalen we deze naar doelstellingen voor de komende twee jaar. We hechten belang aan het werken vanuit een gezamenlijk beeld van de opgaven en passende oplossingen. Daarom hebben de andere partners in de gebiedsnetwerken een belangrijke rol in het formuleren van de sociale opgaven per wijk/dorp. Uitvoeringsafspraken die hieruit voortkomen worden geborgd binnen de prestatieafspraken met Alwel en de subsidieovereenkomsten met maatschappelijke partners.

3. De Woonagenda maakt een heldere keuze voor onze inzet de komende jaren Zie ook antwoord op vraag 1. Ook als het gaat om de ambities op de langere termijn is uw raad uitgebreid betrokken bij de sporen die lopen: Sterke steden, Ontwikkelplan West Brabant, de RIA West Brabant West, Verstedelijkingsstrategie Brabant, als ook de omgevingsvisie. Bij de themabijeenkomst Samenwerkingsagenda op 19 mei a.s. wordt u hierover weer geïnformeerd.

4. Bij de vertaling van de woonagenda in een nieuw woningbouwprogramma en in de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties ontstaat een compleet beeld van de Roosendaalse woningmarkt, waarbij we uiteraard voor alle segmenten, goedkoop, middelduur en duur, een uitwerking volgt.

5. Zie antwoord op vraag 2.

6. Zoals in de woonagenda is opgenomen, zijn er diverse specifieke (kwetsbare) doelgroepen in beeld, waarvoor we, bij o.a. de woningbouwprogrammering, maar met name in samenwerking met de woningcorporaties, huisvesting verzorgen.

7. Zoals uit de woonagenda blijkt staan we zeker open voor bijzondere woonvormen en zullen we nieuwe specifieke woonvormen waar passend en mogelijk stimuleren. In de nieuwe woningbouwprogrammering komen we hier op terug.

8. De woonagenda geeft richting aan de organisatie en de ervaring leert dat onze organisatie dusdanig flexibel is dat ze daar, net als het bestuur, organisch en integraal uitvoering aan gaan geven.

9. Met het vertalen van de woonagenda in een nieuwe woningbouwprogrammering zullen mogelijkheden om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben en te houden in beeld worden gebracht.

10. Zie antwoord op vraag 3.

11. Wij volgen uiteraard wettelijke maatregelen over onderwerpen die u hierboven schetst en spelen daarop in als het om situaties gaat die voor de Roosendaalse woningmarkt van belang zijn.

12. Nee, die mogelijkheid zien we niet.

13. Op de schaal van het Regionaal Kompas worden op dit moment gesprekken gevoerd tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en zorgaanbieders over de mogelijkheden om te komen tot regionale afspraken met betrekking tot spreiding van beschermd wonen locaties en de uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang

14. Zoals bekend kent de gemeente Roosendaal een starterslening om de aankoop voor starters van een eerste woning te stimuleren. Als gemeente worden we op de hoogte gehouden van de diverse financiële mogelijkheden, zoals subsidies, stimuleringsregelingen of andere co-financieringsmogelijkheden. Bij het voldoen aan gestelde criteria maken we daar zeker gebruik van.

15. De woonagenda is een integraal opgesteld document, dat is afgestemd met de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie en rekening houdt met actuele regionale, provinciale en landelijke ontwikkelingen.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

