

 Gemeente Roosendaal	Schriftelijke vraag
Datum	31 augustus 2015
Onderwerp	
Betreft het een raadsvoorstel/raadsmededeling in de cyclus?	Ja*: Raadsvoorstel Garantstelling herontwikkeling panden Molenstraat 131-139 <i>*betreft toelichtende vragen van technische aard</i>
Beleidssterrein	Omgeving
Portefeuillehouder	Theunis

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in 2014 besloten € 153.500,00 subsidie te verlenen aan Caceres BV voor de wederopbouw van de panden Molenstraat 131, 133 en 139. Bij de wederopbouw wordt rekening gehouden met het historische karakter van het gebied. De provinciale subsidie wordt verstrekt in het kader van subsidie voor het CREDO-gebied.

Nu de subsidie van maximaal € 153.500,00 daadwerkelijk is toegezegd, neemt de projectontwikkelaar de panden Molenstraat 133 en 139 over van AlleeWonen. Overigens wordt de uiteindelijke daadwerkelijk te verstrekken subsidie achteraf bepaald op basis van de verrichte werkzaamheden.

1. Wat is er met de subsidie gedaan?

In het huidige raadsvoorstel geeft u aan de panden Molenstraat 133 en 139 in te brengen?

2. Bent u dan nog steeds de eigenaar en niet AlleeWonen?
3. We gaan er vanuit dat u geen eigenaar meer bent. U heeft het dan dus in het verleden aangekocht, verkocht en nu wenst u hierin weer te participeren. Acht u dit logisch?
4. Wat als de ontwikkelingen niet doorgaan, wordt er dan een alternatief plan voor herontwikkeling opgezet? Zo ja, door wie?

De afgelopen jaren zijn er in dit deel van de Molenstraat en omgeving al zeer veel panden omgebouwd naar kleine appartementen (zeker 50 appartementen/studio's bijgekomen).

5. Heeft uw college van B&W niet de voorkeur voor de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen, bijvoorbeeld 3 stadswoningen met een ander financieel plaatje waardoor een eventuele stadswoning qua financiering kan vallen binnen de gemeentelijk starterslening en dan de vraag is of er een gemeentelijke garantstelling nodig is?
6. Welke inspanningsverplichtingen verlangt u van de Ververij Roosendaal B.V. om te komen tot herfinanciering of verkoop om de lening tijdig af te kunnen lossen?

Parkeren

In de parkeerbehoefte wordt voorzien door de realisatie van 7 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten in het kader van de verleende Omgevingsvergunning en wordt er in overstemming met het parkeerbeleid een afkoopsom betaald.

Met betrekking tot ons parkeerbeleid bestaat toch de regel dat bij dergelijke (her)ontwikkelingen er

een harde koppeling tussen verhuur van de woonruimte in combinatie met een eigen parkeerplaats moet zijn. Dit betekent dat elke woonruimte met een eigen parkeerplaats verhuurd moet worden. Bij latere verkoop van de woonruimte (of herfinanciering) zal dit i.c.m. de eigen parkeerruimte moeten zijn.

7. Is de opgenomen parkeerbehoefte dan geen probleem?
8. Raakt de parkeerbalans in de Molenstraat en omgeving niet verder verstoord? Zeker nu het voor huurders mogelijk is om niet een parkeerplaats te huur van € 55,- per maand maar een vergunning aan te vragen voor het straatparkeren bij Parkeerbeheer.
9. De insteek van de gemeente is voorzien in de behoefte van kleinere huishoudens en jongeren. In de stukken worden diverse cijfers verstrekt, waaronder bijlage 7. Hierin zijn diverse huurprijzen opgenomen, variërend van € 720,00 tot € 865,00 (inclusief servicekosten, exclusief parkeerkosten). Zijn dit niet juist huurprijzen die ook in het herontwikkelingsplan (pagina 11) worden omschreven als waar in Roosendaal geen, dan wel een beperkte vraag naar is? Kortom, op welke wijze past dit in uw woonagenda?

Uw vragen worden als volgt beantwoord:

1. In overleg met de provincie en in overeenstemming met Caceres BV zijn de subsidiegelden aangewend om Molenstraat 133a en 139 te verwerven.
2. De gemeente Roosendaal is eigenaar.
3. Door deze wijze van acteren konden de subsidiegelden in goed overleg met de provincie worden ingezet in het projectgebied.
4. Verwacht wordt dat alleen indien de gemeenteraad besluit garant te staan de ontwikkelingen doorgaan. De middelen zijn dan geborgd en de woningbehoefte is aanwezig. Er zijn op dit moment geen alternatieven voor handen.
5. Het is primair aan de markt om te bepalen wat er op de betreffende locatie haalbaar is.
6. De garantstelling wordt aangegaan voor een periode van twee jaar met een verlengingsmogelijkheid van drie jaar. Het is aan de Ververij Roosendaal B.V. om aan te tonen dat zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan om tot herfinanciering of verkoop te komen. De particuliere investeerders hebben gelet op hun financiële inbreng een belang om zich in te spannen aangezien de eventueel noodzakelijk verlenging van de garantie afhankelijk is van hun inspanning. De gemeente Roosendaal heeft het complex als onderpand en de investeerders lopen het risico om hun inleg kwijt te raken.
7. Het parkeerbeleid "de nota parkeernormen" geeft invulling aan de mogelijkheid binnen de bouwverordening om ontheffing te verlenen van de parkeernormen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het sluiten van een overeenkomst met een afkoopsom per parkeerplaats maakt hiervan onderdeel uit. Deze ontheffingsmogelijkheid kan worden gebruikt Ingeval het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm niet te realiseren zijn op eigen terrein. Het doel van het parkeerfonds is: Het verkrijgen van middelen door bijdragen van initiatiefnemers, waarmee parkeervoorzieningen of andere maatregelen op het gebied van parkeren kunnen worden gecreëerd, daar waar particulieren en bedrijven dat zelf niet kunnen en waarmee de gewenste kwaliteit van het stedelijke parkeerklimaat gegarandeerd blijft.
8. Bij het verlenen van de ontheffing zijn deze belangen afgewogen en de verwachting is dat parkeerbalans in de Molenstraat deze toename kan verwerken.

Er is daartoe een onafhankelijk verkeersonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er nog voldoende ruimte in de omgeving is om toename van de parkeerdruk op te vangen.

Initiatiefnemer verwacht dat sommige huurders het niet erg vinden om een stuk te lopen en parkeren ergens zonder kosten, andere huurders nemen een vergunning en moeten dan vaker naar een plaatsje zoeken en een stukje lopen en sommige huurders houden van hun gemak en huren liever een vaste eigenplaats plaats naast de deur. In het laatste geval vindt men het niet erg om daar een bedrag voor te betalen.

Met initiatiefnemer is afgestemd dat mocht blijken dat er onvoldoende belangstelling is voor de wel in het plan gerealiseerde parkeerplaatsen dan zullen deze op één of andere manier

altijd ten gunste van de parkeerdruk in de omgeving komen. Initiatiefnemer zal deze niet leeg laten staan maar zoeken naar manieren om deze te vullen

9. De genoemde bedragen zijn inclusief servicekosten, energie en apparatuur, tv- en internetaansluiting e.d. De kale huren variëren van 590 voor een tweekamer- en maximaal 710 voor een driekamerwoning. Dit is voor een compleet afgewerkte woning. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat deze huren in de binnenstad van Roosendaal goed te realiseren zijn (Kale huren boven de 800 euro zijn lastiger te realiseren maar daar is hier geen sprake van).

Alle huurprijzen liggen onder de liberaliseringsgrens en daarmee is de woonruimte bereikbaar voor een grote groep. De appartementen zijn bedoeld voor éénpersoons- en kleinere meerpersoonshuishoudens. Zowel qua duurzaamheid als doelgroep past dit initiatief binnen de woonagenda.

Met vriendelijke groet,

Toine Theunis
wethouder