Gemeente Roosendaal

613287

Raadsmededeling

Datum:	5 april 2012 Nr.: 140 - 2012
Van:	het college van burgemeester en wethouders
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan:	Wethouder Adriaansen, J. Rompa, E. Franken, A. Verduin en C.de Jong
Onderwerp:	Woningbouwprogrammering 2012-2020

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders vindt het belangrijk dat Roosendaalse inwoners erin slagen om een passende woning te vinden ondanks de huidige economische crisis. Om dit te bereiken heeft de gemeente de woningbouwprogrammering aangepast op basis van realistische plananalyses. De aanpassingen gaan zowel over de hoeveelheid als het uiteindelijke type van de woningen.

Hierbij is gebruik gemaakt van de uitkomsten van de volgende documenten, namelijk:

- De gemeentelijke woonvisie uit 2010;
- Het woonconvenant van de gemeente met de corporaties Aramis Alleewonen, WSG en Stadlander (2011)
- Een woningmarktonderzoek uit 2011 in opdracht van de gemeente en de corporaties Aramis Alleewonen, WSG en Stadlander.
- Een Woonlasten- en doelgroepenonderzoek (2011) van de bovengenoemde corporaties.
- De geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefte prognose van de provincie Noord-Brabant uit 2011 .

Met de aangepaste woningbouwprogrammering hebben we als gemeente een belangrijk instrument binnen het totale woondossier voor de periode 2012-2020 op orde.

Doel

Met deze raadsmededeling willen wij u informeren over de totstandkoming en toekomstige aanpak van de woningbouwprogrammering over de periode 2012-2020 en de belangrijkste aanpassingen.

Informatie

De Roosendaalse woningmarkt heeft veel last van de huidige economische crisis. De toegenomen vraaguitval en haperende doorstroming zijn enkele resultaten van een stagnerende nieuwbouw. Bewoners blijven "zitten waar ze zitten". Financiële veranderingen en onzekerheden voor de woonconsument zijn de oorzaak van deze stagnerende woningmarkt. Het gaat hier vaak om externe ontwikkelingen die niet door de overheid zijn te beïnvloeden. Toch proberen we om bepaalde doelgroepen, zoals starters en ouderen te voorzien van passende huisvesting. Met name in de huursector zit momenteel de meeste beweging.

De huidige woningmarkt heeft te maken met een behoorlijke paradox. Enerzijds zit de woningmarkt door de financiële crisis vrijwel op slot; anderzijds blijkt uit prognosecijfers die de Provincie recentelijk presenteerde, dat er sprake is van een behoorlijke woningbouwopgave voor de komende jaren. Verwacht wordt dat de woningmarkt op termijn toch weer aantrekt. Er is dus sprake van uitstel en niet van afstel.

Met de aangepaste woningbouwprogrammering zijn we in staat de komende jaren zeer flexibel in te spelen op de vraag naar woningen en het aanbod op maat te snijden. Hiermee kunnen we aansluiten op de vraag van de Roosendaalse en regionale woonconsument.

De woningbouwprogrammering bestaat, anders dan voorgaande decennia, uit een korte termijnperiode tot en met 2015 en een doorkijk tot 2020.
De hoeveelheid woningen wordt de eerste jaren sterk bepaald door de vraag en afzetmogelijkheden, waarbij zoals gezegd een flexibele aanpak wordt gehanteerd. Omdat in de komende periode de ontwikkelingen in de woningmarkt moeilijk voorspelbaar zijn, zal er in eerste instantie geconcentreerd worden op de meest haalbare plannen.

Dit betekent dat we de komende jaren keuzes maken in overleg met alle betrokken partijen. Het is belangrijk om de consequenties van dergelijke keuzes in kaart te brengen. Deze verdiepingsslag moet op basis van de meest actuele informatie zorgvuldig plaatsvinden. Voor toetsing van nieuwe woningbouwinitiatieven heeft de gemeente dan ook objectieve toetsingscriteria opgesteld.

Voor Roosendaal hanteren we in het bouwprogramma een ondergrens en een bovengrens, en hiermee wordt dus een mogelijke overcapaciteit (programmering) voor de lange termijn voorkomen.
De bandbreedte bestaat uit een ondergrens van 1800 woningen, samengesteld uit de woningbouwinitiatieven die tot de zgn. harde plancapaciteit behoren, en een bovengrens, die bestaat uit het aantal van 2800 woningen uit de woningbouwafspraken met de provincie Noord-Brabant.

De belangrijkste aanpassingen in de actualisering van de bouwprogrammering geven we hier weer:

1. Vergeleken met de programmering 2008 worden zo'n 600 woningen uit de planning gehaald. Het betreft ondermeer Kalsdonk Centrum van 107 naar 45 woningen en de locatie Mariadal / Stadskantoor (van 300 naar 100 woningen).
2. Het ontwikkeltempo en van Stadsoevers is aangepast aan de afspraken uit het Akkoord op Hoofdlijnen met de marktpartijen. De ontwikkeling van woningen in de spoorzone (Stadsoevers 1B) komt te vervallen (200 woningen).
3. De provinciale woningbouwafspraken vormen het uitgangspunt; er wordt in de planningsaantallen geen rekening gehouden met eventuele planuitval en we voorkomen hiermee overprogrammering.
4. De opgave om zorgwoningen te realiseren zal zoveel mogelijk onderdeel vormen van de reguliere bouwprogrammering; deze worden niet als extra woningen toegevoegd.
5. In de dorpen wordt het woningbouwprogramma op de verschillende aangewezen locaties flexibel afgestemd op de vraag.
6. Alleen onder de voorwaarden die in de programmering zijn opgenomen, voegen we nieuwe plannen aan de bouwprogrammering toe of wijzigen we de plannen in type woning, aantallen of periode.

Vervolg

De woningbouwprogrammering 2012-2020 bieden wij u hierbij ter kennisname aan.

Afsluiting

Wij vertrouwen erop, u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

Drs. Steven Adriaansen
Wethouder Wonen

WONINGBOUWPROGRAMMERING 2012-2020

"balans op de woningmarkt"

Inleiding

Met het afronden van de Woonvisie in 2010 is een start gemaakt met de actualisering van het gehele woondossier. Hiermee krijgt de zogenaamde wooncyclus verder vorm.

In de woonvisie zijn de ambities van Roosendaal in de meest brede zin beschreven op het terrein van wonen. Vervolgens zijn met de meest actief zijnde woningcorporaties binnen onze gemeente, voor de periode 2010-2014 prestatieafspraken gemaakt en is hiermee het woonconvenant vastgesteld. Eén van de afspraken is geweest om een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Door de corporaties is daarnaast een woonlasten- en doelgroepenonderzoek uitgevoerd.
De resultaten van beide onderzoeken leveren tezamen met de woonvisie, het woonconvenant en de onlangs door de provincie Noord-Brabant geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose, een belangrijke input voor de herijking van de woningbouwprogrammering in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Als gemeente hebben we hiermee een instrument in handen om in het totale woondossier voor de periode 2012-2020 richtinggevende kaders te stellen, en hiermee dus de woningbouwprogrammering te actualiseren en nadrukkelijk te monitoren.

Veranderende woningmarkt

Een grondige actualisering van de huidige programmering is door de diverse tussentijdse ontwikkelingen op de woningmarkt noodzakelijk.

Het begin van de economische crisis eind 2008 heeft een onvermijdbaar negatief effect op de huizenmarkt en leidt tot behoorlijke financiële beperkingen voor de woonconsument. De toegenomen vraaguitval en haperende doorstroming zijn enkele resultaten van een stagnerende nieuwbouw en financiële veranderingen op de woningmarkt. Er ontstaat een schaarste waarbij zelfs in het beperkte woningaanbod steeds meer plannen onderling gaan concurreren. De consument maakt zeer bewust (gedwongen, dan wel ongedwongen) een pas op de plaats.
Het gaat hier veelal om externe ontwikkelingen die marginaal door de lokale overheid zijn te beïnvloeden. Ondanks verschillende tijdelijke stimuleringsregelingen voor nieuwkomers op de woningmarkt zoals voor starters of de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting, ontstaat er weinig beweging. Woningen worden niet afgenomen, bouwprojecten vallen stil of worden getemporiseerd dan wel afgeblazen omdat de risico's en investeringsvolumes sterk teruglopen. Een ontwikkeling welke niet alleen onze gemeente maar heel Nederland treft.
In 2011 is er zowel een woningmarktonderzoek als een doelgroepen- en woonlastenonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben diverse inzichten opgeleverd over hoe de woonconsument denkt over wonen in de meest brede zin. Uit deze resultaten blijkt overigens voor het eerst dat de gevolgen van de crisis medebepalend zijn voor het woongedrag van de inwoners in onze gemeente.

De herijking is ook noodzakelijk om de financiële gevolgen en risico's van een matig bewegende woningmarkt te verdisconteren in de verschillende lopende gemeentelijke grond- en planexploitaties.
In de afgelopen jaren is sprake van een fikse daling van het aantal opleveringen in de gemeente. In 2007 en 2008 waren er 470 en 361 opleveringen; in 2009, 2010 en 2011 werden er 181, 147 en 120 woningen opgeleverd.
De mogelijke gevolgen voor het huidige grondbeleid moeten dus in beschouwing worden genomen om de effecten en financiële risico's in beeld te brengen en daarop vervolgens adequaat te kunnen anticiperen.

Omgaan met de paradox

De huidige woningmarkt heeft te maken met een behoorlijke paradox.

Enerzijds zit de markt nagenoeg op slot. Er worden met name in de koopsector nauwelijks woningen gerealiseerd. De woonconsument blijft momenteel zitten waar hij zit, zodat er van doorstroming geen sprake meer is. Ook de onzekerheid over de huizenprijzen en de individuele hypotheekfinanciering speelt een belangrijke rol.
Anderzijds blijkt uit de recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie (januari 2012) dat er ook in de nabije toekomst een behoorlijke woningbouwopgave noodzakelijk blijft. Dit heeft o.a. te maken met de huishoudenverdunning, het inlopen van achterstanden/wachtlijsten, toenemende vergrijzing en de starter op de woningmarkt die het zelfstandig wonen uitstelt.

Uitstel maar geen afstel
Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden. Het toekomstig woningaanbod moet meer dan ooit afgestemd worden op een beperkte vraag en er zal in kleinere hoeveelheden opgeleverd gaan worden. De constatering blijft uiteindelijk overeind dat de markt op termijn toch weer aantrekt. De huidige woningmarkt wordt dus gekenschetst door uitstel maar niet door afstel.

Voor de nieuwe huishoudens die moeten worden gehuisvest is het van belang dat de nieuwbouwproductie uiteindelijk weer op gang komt. Dit betekent met visie en realisme op innovatieve en flexibele wijze herprogrammeren.

De huidige dip in de oplevering van de nieuwbouw zal wel consequenties hebben op het verdere verloop van de woningbouwprogrammering. Wordt de productie op termijn nog ingehaald of blijven we uiteindelijk geconfronteerd met lagere woningaantallen dan in de provinciale prognoses tot nu toe worden voorgeschoteld ? Een onzekerheid die in de toekomst vaak de revue zal blijven passeren, en waar we nadrukkelijk alert op dienen te zijn.

In verband met teruglopende investeringscapaciteit zijn niet alleen de projectontwikkelaars momenteel terughoudend; ook de corporaties hebben hier veelvuldig mee te maken. En uiteraard wordt de gemeente eveneens geconfronteerd met teruglopende overheidsfinanciën en fikse bezuinigen zoals in de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt. Enige voorzichtigheid is geboden.

Dynamisch proces

Gezien de paradox vormt deze programmering van de woningbouw een nog meer op de markt afgestemd proces. Benodigde aanpassingen in de woningbouwbehoefte worden vertaald naar een bijgesteld programma, waarbij tot weloverwogen keuzes is gekomen met een acceptabele realiteitswaarde, en tevens beantwoordend aan de vraag en afzetbaarheid in de markt. Dit vraagt om een gemeente die flexibel opereert en gericht inspeelt op veranderende lokale omstandigheden en ontwikkelingen in de woningmarkt voor de komende jaren.

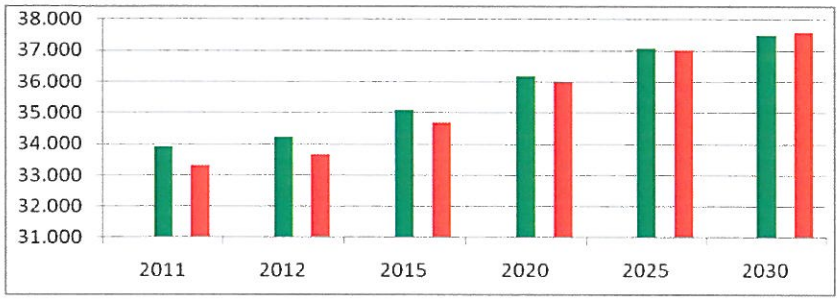
Het op maat snijden van een betaalbaar en levensloopbestendig woningareaal ten behoeve van de verschillende doelgroepen is in de toekomst belangrijk. Een te verwachte hogere levensverwachting, huishoudengroei en het woningtekort leiden tot een blijvende vraag naar nieuwe woningen. De situatie dat steeds meer huishoudens afhankelijk zijn van de huursector heeft eveneens grote invloed op vraag en aanbod.
Hiermee komt dus voorlopig een einde aan de traditionele langjarige planvorming en planning. We richten ons in eerste instantie dan ook op de korte termijn (2012-2015). Daarbij zijn we extra alert op de verschillende projectprogramma's en realiteitswaarde van de verschillende programma's, looptijd en de financiële risico's.

Uitgangspunten

Om de koers te kunnen bepalen voor de herijking en prioritering in de woningbouwprogrammering 2012-2020 is rekening gehouden met de navolgende beleidsdocumenten en beleidsuitgangspunten.

Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose
Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudensamenstellingen en de hiermee samenhangende woningbehoefte, is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognosecijfers worden er met elke Brabantse gemeente planningsafspraken voor woningbouw gemaakt.
Onlangs zijn de prognoses 2011 door de provincie beschikbaar gesteld. Was er in de prognose van 2008 nog sprake van een netto toename van de woningvoorraad naar een totaal van 35.660 in 2020; de prognoses 2011 laten een lichte groei zien naar een eindvoorraad van 35.990 woningen.
In de nieuwe prognoses wordt tevens een doorkijk naar 2025 en 2030 gegeven waarbij de prognosecijfers van 37.015 en 37.575 woningen worden genoemd.

	2011	2012	2015	2020	2025	2030
* woningen	33.315	33.665	34.670	35.990	37.015	37.575
* huishoudens	33.910	34.225	35.090	36.185	37.070	37.500



Met de provincie zijn per 1-1-2010 op basis van de woningbehoefteprognose 2008 woningbouwafspraken gemaakt voor een toevoeging van 2940 woningen tot 2020 (dit is inclusief een geprognosticeerde sloop van 720 van woningen).
Een taakstelling die voor Roosendaal in de periode 2012-2020 neerkomt op 2696 nieuwbouwwoningen (i.v.m. toevoeging woningvoorraad van 140 in 2010 en 104 in 2011).
In 2012 zullen conform de Verordening Ruimte en op grond van de geactualiseerde prognose 2011, opnieuw (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken worden gemaakt voor de komende tienjaarsperiode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2022. Verwacht wordt dat deze nieuwe afspraken zullen aansluiten bij het woningbouwprogramma zoals dat nu voorligt.

Woningmarktonderzoek
De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn belangrijke bouwstenen voor de integrale actualisatie van de woningbouwprogrammering:

- De verhuisgeneigdheid is momenteel beperkt, behalve onder starters, jonge huishoudens en ouderen.
- Vooral huurders en starters zijn terughoudend richting de koopsector.
- Vooralsnog is er, als gevolg van de economische crisis veel vraag naar huurwoningen.
- Relatief veel senioren in Roosendaal overwegen de stap van koop naar huur, maar het gros van de ouderen blijft de eigen woning trouw.
- Ondanks de onzekerheid op de woningmarkt blijft de kwaliteit van de woning en woonomgeving een belangrijke rol spelen voor woningzoekenden.
- In de koopsector zien we vooral meer vraag dan aanbod in het middensegment.

- De behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal (ook i.v.m. de vergrijzing) toenemen tot 2020.
- Ook de behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt tijdelijk toe, terwijl de toenemende behoefte aan huurappartementen van meer structurele aard is.
- Daarnaast moet er in Roosendaal ook voorzien worden in een toenemend huuraanbod voor de lagere inkomens, de zogenaamde primaire doelgroep.
- Het is zaak om de komende jaren te voorzien in levensloopbestendig wonen en ouderen de kans te bieden om langer in de eigen woning te laten wonen bij een toenemende zorgvraag.
- Ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving blijft een belangrijke rol spelen om burgers aan onze stad te binden.

Grondexploitaties

- Op basis van de verschillende grondexploitaties zijn de verschillende projecten ook onderling in tijd te vergelijken. Niet alleen een analyse van de woningaantallen is noodzakelijk, maar ook een analyse van de verschillende woningcategorieën moet plaatsvinden.
- Met behulp van genoemde analyses vindt afstemming plaats binnen de programmering, aangepast aan de vraag van dat moment. Een activiteit die zeker tot en met 2015 noodzakelijk is zal leiden tot een verdere nuancering en actualisatie van de bouwprogrammering 2012-2020.
- Voor bouwprojecten waar de gemeente actief grondbeleid voert zijn grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld.

Dorpen

- Er wordt een splitsing in de programmering aangehouden tussen de stad en de dorpen. Dit betekent dat op basis van de verhouding in aantallen woningen, huishoudens en inwoners tussen de dorpen en de stad een gewogen aantal aan woningen wordt gehanteerd. De overige toedeling zal naar rato over de dorpen verdisconteerd in de komende jaren verdeeld worden.
- Naast de reguliere woningbouw worden ook CPO-projecten en een concentratie van zorgwoningen, zoveel mogelijk gerealiseerd op een zeer beperkt aantal locaties in de verschillende dorpen.
- Ieder dorp beschikt over een locatie waar verschillende segmenten kunnen worden gerealiseerd, Wouw: Bulkstraat, Heerle: sportvelden, Moerstraten: Gebrande Hoef, Wouwse Plantage: Plantagebaan, en in Nispen wordt gekeken naar de Essenseweg. Van nieuwe uitbreidingslocaties in de dorpen, zal naast de reeds in de programmering opgenomen locaties, voorlopig geen sprake meer zijn. Het accent ligt op inbreiding en/of vervangende nieuwbouw, waarbij migratiesaldo 0 uitgangspunt is.

Locatieprioriteit

- Bij een teruglopend woningbouwprogramma wordt in eerste instantie geïnvesteerd in een bijdrage aan de kwaliteit van de stad, waarbij gestreefd wordt naar 100% binnenstedelijke ontwikkeling.
- De vrijkomende locaties van scholen, kantoren-, winkel- of overige voorzieningen vragen om extra aandacht om tot een mogelijk passende woninginvulling te komen (bijv. 't Zand, onderwijscarrousel, binnenstad, etc.). Het is de komende jaren belangrijk dat er geen zichtbare verloedering optreedt van vrijkomend vastgoed. Dit betekent dat vrijkomende 'A1-locaties' prioriteit in de aanpak en uiteindelijke programmering krijgen. Mogelijk dat dergelijke locaties bestemd kunnen worden voor huisvesting van o.a. speciale doelgroepen. De vrijkomende locaties van scholen, kantoren, winkel of overige voorzieningen, welke in aanmerking komen voor woningen, worden binnen de bestaande bandbreedte van de te bouwen woningen verdisconteerd. Indien hier passende oplossingen voor handen zijn zal er een maximale inspanning geleverd worden. Dergelijke transities van bestaand vastgoed binnen verschillende stadzones en dorpen, is tevens een centraal onderwerp in de ruimtelijke, economische en maatschappelijk visies, welke in 2012 worden afgerond. Overigens is sprake van versoepeling van het bouwbesluit (o.a. geluid, fijnstof) bij het realiseren van woningen in bestaand onroerend goed.

Wonen met zorg

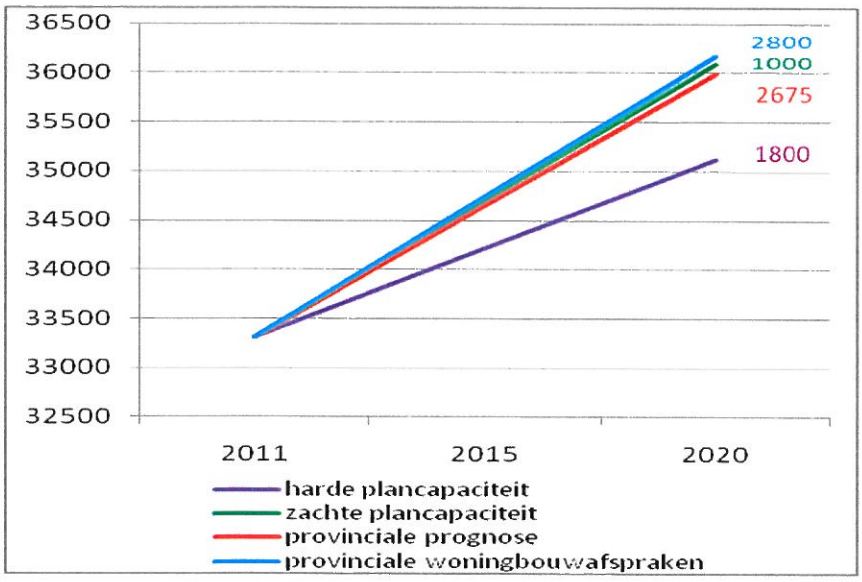
- Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan wonen met zorg toe. Het gaat hierbij om zowel zelfstandig wonen (extramurale zorg op afroep/naar behoefte) als om wooneenheden waar 24-uurszorg noodzakelijk is (intramurale zorg). Dit vereist de komende jaren een nauwe samenwerking met de vastgoed- en zorgaanbieders om een passend aanbod van zorgwoningen te realiseren verspreid over de stad en haar dorpen. Dit leidt zo mogelijk tot vervanging (geheel of gedeeltelijk) of nieuwbouw van mogelijk eerdere reguliere woningbouwprojecten.

- Zorggerelateerde woningen worden qua aantallen in eerste instantie binnen de woningbouwafspraken met de provincie gerealiseerd. Dit betekent dat zij vooralsnog niet als extra capaciteit worden toegevoegd.
- Bij de toenemende behoefte is levensloopgeschikt bouwen noodzakelijk en zal deze behoefte nadrukkelijk verdisconteerd worden in de herprogrammering, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar intramuraal- en extramuraal wonen.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de nadruk gelegd dient te worden op nultredenwoningen. Dit vertaalt zich in grondgebonden koopwoningen en huurappartementen. Ook het op maat snijden van een betaalbaar en levensloopbestendig woningareaal ten behoeve van de verschillende doelgroepen wordt in de toekomst de inzet.

Regionale woningmarkt
De regionale woningmarkt staat eveneens als gevolg van de sterk gewijzigde financieel-economisch omstandigheden, het sterk veranderende demografische tij, en het voortdurend veranderende wensenpatroon van de consument, voor een aantal stevige opgaven. Zo ligt er een (blijvende) opgave te zorgen voor een goede regionale afstemming van (realistische) gemeentelijke plancapaciteiten, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Andere opgaven hangen samen met de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, de betaalbaarheid van het wonen en met vraagstukken omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten. Maar bijvoorbeeld ook de regionale opgaven op het vlak van wonen met zorg en welzijn, de (toekomstige) herstructurerings- en transformatieopgaven binnen de bestaande woningvoorraad en de veranderende demografische ontwikkelingen (van groei naar krimp) zijn nadrukkelijk onderwerpen voor de regionale agenda voor wonen. Zoals eerder aangegeven zullen er in 2012 nieuwe planningsafspraken met de provincie worden gemaakt.

Actueel woningbouwprogramma.

Actualiseren
Er is gekozen om in het actuele woningbouwprogramma een bandbreedte aan te houden, waarbij de woningbouwafspraken 2010 en prognosecijfers 2011 van de provincie uitgangspunt zijn. De gemeente Roosendaal kiest er voor om geen extra woningen (vanwege planuitval) in te plannen dan de aantallen uit de woningbouwafspraken met de provincie.
Voor Roosendaal hanteren we in het bouwprogramma een ondergrens en een bovengrens, en hiermee wordt dus een mogelijke overcapaciteit (programmering) voor de lange termijn voorkomen.
Het totaal aantal woningen, welke na de eerste analyse van de huidige programmering resteren, is gehanteerd als maximale bovengrens. Werden er in 2010 nog 3400 woningen weergegeven in de programmering, nu is er sprake van maximaal 2800 woningen, welk aansluit op het aantal genoemd in de woningbouwafspraken met de Provincie uit 2010.
De ondergrens wordt gesteld op zo'n 1800 woningen, welke overeenkomt met de huidige harde plancapaciteit, en in de huidige vastzittende woningmarkt en conform de resultaten uit het woningmarktonderzoek heel realistisch is.
Deze bandbreedte van 1800-2800 woningen vormt de basis, waarbij naar aanleiding van ontwikkelingen in de woningmarkt de mogelijkheid blijft, fluctuaties binnen de woningmarkt op te kunnen gevangen.



Op basis van de planning 2008 is er een eerste analyse uitgevoerd van de woningbouwlocaties in de programmering. Hierbij zijn verschillende projecten de revue gepasseerd en is er op basis van de huidige actuele ontwikkelingen een bijstelling uitgevoerd.
De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020 (bijlage).

Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo'n 600 woningen:

* Mariadal waar in eerste instantie door de sloop van het stadskantoor 300 woningen stonden ingepland, zijn de aantallen nu bijgesteld naar 100 woningen.
* Voor Kalsdonk centrum is het aantal woningen teruggebracht van 107 naar 45 woningen.
* Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credo, visiegebied poort van West en de onderwijscarrousel zijn in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.
* Voor wat betreft het project Stadsoevers zijn de 889 woningen uit het oorspronkelijke plan t/m 2020 opgeknipt. Uitvoering van fase 1B (rondom Industriestraat) met 200 woningen, komt te vervallen

In de afgelopen periode zijn er aan het programma tussentijds een paar woningbouwlocaties toegevoegd. Het gaat hierbij om de locatie aan de Nieuwstraat (vm politiebureau), de Dunantstraat en de vm Saabgarage (Hoge Brug).

Vervolgens is er een vast aantal plannen in het overzicht opgenomen die binnen de vigerende bestemmingsplannen kunnen worden gerealiseerd en dus tot de harde plancapaciteit behoort. De wat kleiner woningbouwprojecten (t/m 5 woningen) zijn samengevoegd tot één totaalaantal.

Prioriteren.
Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie "nader te bepalen".
Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst.
Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.
Een tal van woningen is tenslotte geplaatst in de categorie "nader te bepalen". Deze woningbouwinitiatieven vallen eveneens onder de noemer zachte plancapaciteit, maar bij deze plannen is er nog onvoldoende zicht op, in welke periode omzetting naar harde plancapaciteit is te verwachten; realisering na 2020 is hierbij ook niet uit te sluiten.
Overigens kunnen woningbouwinitiatieven met een totaal van 5 woningen, tussentijds, en eveneens op grond van de te hanteren criteria, met een collegebesluit worden toegevoegd aan het bouwprogramma.

Toevoegen
Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouwinitiatieven de komende jaren (voorlopig t/m 2015) alleen onder strikte voorwaarden worden toegevoegd aan de nu te hanteren overzichtslijst van woningbouwlocaties.

Nieuwe woningbouwinitiatieven.

Het toch eventueel tussentijds toevoegen van nieuwe bouwinitiatieven, opwaarderen in aantallen en/of vervroegen van een programma uit de kolom "nader te bepalen", dient plaats te vinden onder strikte voorwaarden. Het is hierbij onvermijdbaar om een aantal beleidskaders en randvoorwaarden op te stellen en te hanteren, zodat hiermee sturing kan worden gegeven.

Dergelijke nieuwe en/of aangepaste initiatieven zullen getoetst worden op de navolgende objectieve toetsingscriteria:

a. Ontwikkelplannen en projecten moeten aansluiten op hetgeen is gesteld in deze woningbouwprogrammering, de resultaten van het woningmarktonderzoek, de uitgangspunten uit de woonvisie, en tenslotte overeenkomen met de afspraken uit het woonconvenant.
b. Het sturen op kwaliteit, gewenstheid en het structuurversterkende karakter dienen overeen te komen met de in de Structuurvisie Roosendaal 2011-2025 gestelde uitgangspunten.
c. Ingediende initiatieven dienen aan te sluiten op de marktvraag. Dit wordt getoetst aan het woningmarktonderzoek: "de woningmarkt in Roosendaal 2011" en/of dient aangetoond te worden met een (door de initiatiefnemer) uit te voeren woningbehoefte onderzoek.
d. Het ingediende dan wel te wijzigen plan betreft een ontwikkeling, die de leefbaarheid van de omgeving verbetert, bijvoorbeeld door het oplossen van een milieuhindercirkel en/of waarbij langdurige leegstand, verpaupering en sociale onveiligheid wordt voorkomen.
e. Publieke of private ontwikkelplannen dienen een aantoonbaar maatschappelijk of stedenbouwkundig belang te hebben en/of er dient sprake te zijn van een financiële noodzaak (o.a. verkrijgen/behouden van subsidies).
f. Een bouwinitiatief (nagenoeg) passend binnen een geldend bestemmingsplan is prioritair aan een initiatief waarvoor een geheel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.
g. Er dient rekening gehouden te worden aantoonbare juridische hardheid (gewekt vertrouwen, concrete toezegging en overeenkomst); bij planologische hardheid (rechtstreeks toegestaan of middels (lopende) procedures) volgt automatisch opname in het bouwprogramma.
h. Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.
i. Locaties in gemeentelijk eigendom, welke als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de hierboven genoemde criteria.
j. Aangetoond dient te worden dat er een realistisch afnamebereidheid is voor het woningbouwproject en dus leegstand wordt voorkomen.

Flexibele aanpak

Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.

Mede door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma's van, met name de grotere bouwprojecten zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft, zoals eerder aangegeven, nu geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woningaantallen, uitgiftetempo en planhorizon.

Om de doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen wordt naast het bouwen van kleinere hoeveelheden woningen ook meer vraaggericht gebouwd in de komende jaren. Dit vraagt om flexibele bouwconcepten inspelend op de vraag van de consumenten. Hierbij wordt gedacht aan: te woon (huur > koop op termijn), erfpachtconstructies (latere grondafname), atelierwoningen (mengvorm woonwerk), menubouw (modulaire keuzes) etc. Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en structureel lagere woonlasten zoals ook in de prestatieafspraken van het woonconvenant zijn opgenomen.

Vervolg

De nieuwe woningbouwprogrammering 2012-2020 wordt met alle ambtelijk/bestuurlijk betrokkenen en externe woningmarktpartijen duidelijk gecommuniceerd. De bijstelling van de programmering op basis van verschillende randvoorwaarden in relatie tot de huidige woningmarktsituatie vraagt om een zorgvuldige afhandeling in de richting van initiatiefnemers van bouwplannen in zowel de harde als zachte plancapaciteit. Overigens kunnen betrokken partijen en initiatiefnemers geen rechten ontlenen aan het bijgevoegde "overzicht woningbouwlocaties gemeente Roosendaal (2-4-2012) voor wat betreft benoemde projecten, woningaantallen en planperiodes.

Overzicht woningbouwlocaties gemeente Roosendaal

02-04-2012

Locaties	stand per 1 jan. 2012	Bouwinitiatieven 2012-2015	2016-2020	nader te bepalen
Roosendaal				
Stadsoevers	589	140	460	289
Bloemschevaert	244	208	36	
Groot Kroeven	130	130		
t Zand	130		130	
Waterland	120	120		
Mariadal	100		100	
Permekeplein	66		66	
Zuidoostkwartier	60			60
Van Dregtplein	53	53		
Nieuwstraat	44	44		
Fatimakerk	41			41
Ln.v Henegouwen (onderwijscarrousel)	40			40
van Gilselaan 251 (vm Abbeyfield)	40			40
Hulsdonksestraat 7 t/m 27 (visiegebied)	40			40
Wennekerlocatie (visiegebied)	40			40
Eglantier	37	37		
Ommegangstraat	36	36		
van Dorstterrein *	35	35		
Titus Brandsmastraat	34		34	
Philipslaan 2-4	32	32		
Kalsdonk Centrumgebied	30			30
Azaleastraat (onderwijscarrousel)	30			30
Landerije	30	30		
Kalsdonk Heilig Hart pastorie	30	30		
Van Goghlaan 8 (onderwijscarrousel)	30			30
Voorstraat 157 (onderwijscarrousel)	23			23
Dunantstraat	20			20
Flaviadonk (onderwijscarrousel)	20			20
Jacob Vosstraat (vm kwikfit)	17			17
Vincentiusstraat (onderwijscarrousel)	15			15
Boulevard 20 (vm Saabgarage)	15		15	
Kalsdonk Centrumgebied Aldi	15			15
Stationsstraat 39 t/m 43	14	14		
St.Theresiastraat 21	13			13
St.Theresiastraat 21c	12			12
Damstraat 76 - 82	12	12		
Mierberg / Merelberg	12	12		
Kade 32-36	9	9		
Hoogstraat 26-38	9			9
Molenstraat 93-95	7	7		
Boulevard 173-175	6	6		
Boulevard 98-100	6	6		
Wouwseweg 123	6	6		
Bredaseweg 43 t/m 43g	6			6
Burg.Prinsensingel 97	6			6
Vijfhuizenberg 96 t/m 104 b	6			6
Bloemschevaert sloop *	-96	-96		
Groot Kroeven sloop	-90	-90		
Waterland sloop (Champetterberg)	-50	-50		
Eglantier* 37 woning & 109 zorgapp.	-37	-37		
Totaal Roosendaal	2337	694	841	802
Heerle				
Herontwikkeling sportvelden *	48	27	21	
Moerstraten				
Gebrande Hoef	27	22	5	
Nispen				
Essenseweg (CPO)	11	11		
Wouw				
Bulkstraat *	40	30	10	
Nieuwstraat (Nieuwoldehof)	12	12		
Nieuwstraat 46	7	7		
Waterstraat (Hofstede Residentie)	6	6		
Wouwse Plantage				
Plantagebaan 192-194 *	22	22		
Totaal dorpen	173	137	36	0
Binnen BP Jaarlijks gemiddelde	180	80	100	
Restlocaties	50	50		0
TOTAAL	2740	961	977	802

*** Plannen die niet hard zijn, maar wel zo beschouwd kunnen worden.**

harde plancapaciteit

zachte plancapaciteit

Status

Dit overzicht is een voorlopig ontwikkelprogramma. Betrokken partijen en initiatiefnemers kunnen geen rechten ontlenen aan dit "overzicht woningbouwlocaties gemeente Roosendaal "(2-4-2012) voor wat betreft benoemde projecten, woningaantallen en planperiodes.

In de kolom "nader te bepalen" is nog een onderscheid aan te brengen in de periode tot 2020 en de periode ná 2020.