

Datum:	18 maart 2025	Zaaknummer:	1273445
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder De Beer		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Onderwerp:	Jaarschijf Roosendaal 2025		
Bijlage:	Jaarschijf Roosendaal 2025		

Kennisnemen van

Bij dezen informeren wij u over de Jaarschijf Roosendaal 2025.

Inleiding

In de jaarschijf maken de gemeente, de woningcorporaties Alwel en Stadlander en de Huurdersadviesraad Roosendaal jaarlijks concrete plannen waarbij de meerjarige prestatieafspraken uit het Woonconvenant de basis zijn.

Informatie/kernboodschap

De Jaarschijf Roosendaal 2025 is een document waarin de afspraken voor 2023-2024 zijn geëvalueerd en de afspraken voor 2025 zijn overeengekomen. Deze gaan uit van een gedeelde ambitie die bijdraagt aan de versnelling van de woningbouw, maar ook aan het verbeteren van de leefbaarheid en veerkracht in de verschillende wijken en dorpen.

Consequenties

n.v.t.

Communicatie

De Jaarschijf Roosendaal 2025 wordt openbaar gemaakt door plaatsing op de gemeentelijke website.

Vervolg(procedure)

n.v.t.

Bijlage:

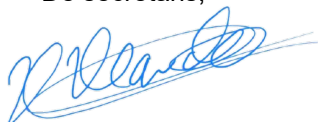
1. Jaarschijf Roosendaal 2025.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, de burgemeester



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs

Jaarschijf 2025: evaluatie 2024 en afspraken 2025

Op basis van het Woonconvenant 2022-2025, de lokale biedingen van de corporaties en de reactie van de gemeente hierop, is deze Jaarschijf 2025 met evaluatie van 2024 opgesteld door de gemeente Roosendaal, de Huurdersadviesraad (HAR), Stadlander en Alwel. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid en betere afstemming over projecten die op basis van het Woonconvenant in ontwikkeling zijn en gestart worden in 2025.

Ambitie, organisatie en samenwerking

Werkzaamheden/activiteiten in 2025	Stand van zaken 2024
Alle partijen streven er nadrukkelijk naar de prestatieafspraken voor deze periode goed aan te laten sluiten op de doelen die we, naast dit traject, gezamenlijk vastleggen voor de lange termijn. Twee keer per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen alle partijen over de uitvoering en resultaten van de prestatieafspraken in het Woonconvenant. Een ambtelijke kerngroep met vertegenwoordiging van partijen is verantwoordelijk voor de uitvoering van de prestatieafspraken. De prioriteit voor de Jaarschijf ligt met name in de wijken Kalsdonk en Westrand.	De Gemeente en Alwel werken aan een gezamenlijke Woonstrategie voor Roosendaal. De overleggen voor verbetering van de veerkracht in de focusgebieden Westrand en Kalsdonk vinden gestructureerd plaats.
A.2 implementatie en uitvoering wijkagenda's sociaal domein	
Partijen stellen voldoende capaciteit beschikbaar om de implementatie en uitvoering mogelijk te maken	Er wordt voldoende capaciteit ingezet door de partijen.
A.5 Beleid & onderzoek	
De uitkomsten van woningmarktonderzoek van In.Fact.Research worden meegenomen met de herijking van de lokale woonzorgvisie voor ouderen. Deze wordt verbreed met een aantal verplichte urgente doelgroepen, zoals opgenomen in de wet 'Regie Volkshuisvesting'. De gemeente bereidt een bewustwordingscampagne rondom Wonen voor. Centraal in deze campagne staan een drietal vragen: is mijn huis voor de toekomst levensloopbestendig, wil ik hier blijven wonen en afhankelijk van het antwoord; wat te doen? Het Geerhoekgebied en de Hooght fase 3 in Wouw zijn in ontwikkeling. Ook bij deze wijkontwikkelingen is differentiatie belangrijk. In 2025 wordt de Dorpenvisie vastgesteld waarbij Stadlander en Alwel zijn betrokken. Zij hebben nu geen nieuwe investeringsplannen zolang de Dorpenvisie er niet is. Mede door de NPLV en woningdifferentiatie in de gehele gemeente liggen er kansen in de dorpen.	In Q1.2024 is het regionale woningmarktonderzoek afgerond. Dit heeft bij Alwel geleid tot herijking van de wensportefeuille. In november 2024 is de regionale woonzorganalyse opgeleverd en wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de regionale woonzorgvisie (oplevering 2025)

Thema 1: Voldoende woningen

Werkzaamheden/activiteiten	Stand van zaken																																																																
Flexwoningen In 2025 wordt gezocht naar grotere locaties voor ook flexwoningen waar de diverse aandachtsgroepen tijdelijk kunnen worden gehuisvest. De gemeente zet in Q1.2025 een onderzoek uit naar flexwoon-locaties in de gemeente Roosendaal.	Op de Flaviadonk zijn 40 flexwoningen in gebruik genomen door spoedzoekers.																																																																
1.1.1 Wensportefeuille huurprijsklassen Een goede balans tussen sociale huur, middel dure huur en koop is 30-40-30. We streven naar een gemiddeld percentage van 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbaar per wijk en willen sturen op de juiste balans in de woonwijken. Differentiatie is een belangrijk uitgangspunt waarbij in de bestaande voorraad en het aanbod op projectniveau kan worden gestuurd. Het verlagen van het percentage sociale huur is niet leidend.	De herijkte wensportefeuille van Alwel en de herijking portefeuilleplan van Woningcorporatie Stadlander zijn in 2024 gedeeld met de partners.																																																																
1.2.1 Uitbreiding sociale voorraad Alwel voegt tot 2031 1200 tot 1300 woningen toe. In dit programma is ruimte voor 150 tot 250 middel dure huurwoningen en 150 tot 300 Koopgarantwoningen. Het totaal omvat 350 (levensloopbestendige) nultreden woningen, 150 geclusterde woningen (met een ontmoetingsruimte) en 80 zorggeschikte woningen. Alwel kijkt naar de mogelijkheden om in nieuwe gebiedsontwikkelingen sociale huurwoningen toe te voegen. Op basis van de uitkomst van de Dorpenvisie investeert Stadlander in uitbreiding van sociale huurwoningen in de dorpen.	De Gemeente en Alwel hebben een inspanningsverplichting tot ná 2030 welke samenwerking afspraken zijn vastgelegd.																																																																
1.2.2 nieuwbouw sociale en middeldure huurwoningen Alwel en de gemeente zijn gestart met planvorming en haalbaarheidsonderzoeken voor nieuwbouw op de volgende locaties:																																																																	
<table><tr><th></th><th></th><th>Start</th><th>Gereed</th></tr><tr><td>Brugstraat</td><td>5</td><td>2023</td><td>2025</td></tr><tr><td>Prinsensingel 12</td><td>4</td><td>2023</td><td>gereed</td></tr><tr><td>J. Vosstraat</td><td>24</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>Permekeplein</td><td>48</td><td>2025</td><td>2027</td></tr><tr><td>Josephwijk</td><td>160</td><td>2023</td><td>2025</td></tr><tr><td>Aldi-locatie Philipslaan</td><td>19</td><td>2025</td><td>2027</td></tr><tr><td>Flaviadonk (flexwoningen)</td><td>40</td><td>2023</td><td>gereed</td></tr><tr><td>Stadsoevers NW</td><td>87</td><td>2025</td><td>2027</td></tr><tr><td>Spoor-C</td><td>300</td><td>2026</td><td>2029</td></tr><tr><td>Bovendonk</td><td>267</td><td>2026</td><td>2028</td></tr><tr><td>Landjuweel</td><td>nmb</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Genestetlaan</td><td>3</td><td>2025</td><td>2025</td></tr><tr><td>Meidoornlaan 4</td><td>44</td><td>2026</td><td>2028</td></tr><tr><td>Laan v.Brabant</td><td>nmb</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Azaleastraat/Voostraat</td><td>39</td><td>2026</td><td>2028</td></tr></table>			Start	Gereed	Brugstraat	5	2023	2025	Prinsensingel 12	4	2023	gereed	J. Vosstraat	24	2023	2024	Permekeplein	48	2025	2027	Josephwijk	160	2023	2025	Aldi-locatie Philipslaan	19	2025	2027	Flaviadonk (flexwoningen)	40	2023	gereed	Stadsoevers NW	87	2025	2027	Spoor-C	300	2026	2029	Bovendonk	267	2026	2028	Landjuweel	nmb			Genestetlaan	3	2025	2025	Meidoornlaan 4	44	2026	2028	Laan v.Brabant	nmb			Azaleastraat/Voostraat	39	2026	2028	
		Start	Gereed																																																														
Brugstraat	5	2023	2025																																																														
Prinsensingel 12	4	2023	gereed																																																														
J. Vosstraat	24	2023	2024																																																														
Permekeplein	48	2025	2027																																																														
Josephwijk	160	2023	2025																																																														
Aldi-locatie Philipslaan	19	2025	2027																																																														
Flaviadonk (flexwoningen)	40	2023	gereed																																																														
Stadsoevers NW	87	2025	2027																																																														
Spoor-C	300	2026	2029																																																														
Bovendonk	267	2026	2028																																																														
Landjuweel	nmb																																																																
Genestetlaan	3	2025	2025																																																														
Meidoornlaan 4	44	2026	2028																																																														
Laan v.Brabant	nmb																																																																
Azaleastraat/Voostraat	39	2026	2028																																																														
Naast de woningbouwontwikkeling met Alwel is er ook woningbouwontwikkeling met andere partijen. Het is belangrijk om te monitoren welke ontwikkelingen wanneer worden opgeleverd om te voorkomen dat veel plannen gelijktijdig worden opgeleverd.																																																																	

Werkzaamheden/activiteiten	Stand van zaken
1.2.3 verkennen nieuwe locaties 2025 Om voor de komende jaren de groei van woningen mogelijk te maken verkennen de gemeente en Alwel een aantal locaties waarbij onder een programma per locatie wordt voorzien en een eventueel vervolgttraject. De gemeente is trekker van planontwikkeling op de volgende locaties: - Rondje Roosendaal - Laan van Brabant - Huidige Bravis-locatie - Stationskwartier/Spoorzone Vanaf 2025 worden de gezamenlijke mogelijkheden onderzocht en wordt een bouwprogramma voor 2030 e.v. ontwikkeld.	De locaties Azaleastraat en Voorstraat zijn al een gezamenlijk project.
1.2.5 woonruimteverdeling We streven naar veerkrachtige wijken in heel Roosendaal. Het uitgebalanceerd differentiëren van verschillende doelgroepen (primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens) over de wijken en dorpen van Roosendaal bevordert de veerkracht in de hele stad. Om dat te bereiken maken partijen gebruik van de mogelijkheden binnen de woonruimteverdeling. - Alwel verdeelt de vrijkomende woningen voor minimaal 20% via loting. - Stadlander verdeelt de vrijkomende woningen op basis van de (beperkte) inschrijfduur binnen ZuidWestwonen. - door differentiatie in huurprijzen van de vrijkomende woningen sturen we op instroom van doelgroepen in de wijken, zodat de veerkracht toeneemt. - 20% tot 30% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen van Alwel wordt beschikbaar gesteld voor het met voorrang huisvesten van inwoners met een ondersteuningsvraag. Mogelijk dat in 2025 de voorrangsregeling voor statushouders komt te vervallen. Het probleem van huisvesten van deze groep zal daar niet minder mee worden.	Alwel heeft in 2023 binnen Klik voor Wonen 17% van de woningen verhuurd via loting; voor Roosendaal zijn dit 73 verhuringen. Van de vrijkomende woningen is 31% (193 verhuringen) in Roosendaal naar voorrangsgroepen gegaan: Daarvan ging 7,8% (45 verhuringen) naar statushouders en 8% (50 woningen) naar herstructureerders St.Josephwijk. De cijfers over 2024 zijn eerst in Q1.2025 bekend. In 2024 is er een daling van vrijkomende woningen.
1.2.8 Woonwagendstandplaatsen Vanuit de Woondeal is het regionaal onderzoek Inventarisatie Woonwensen Woonwagendstandplaatsen uitgevoerd en geeft aan een behoefte voor de termijn < 5 jaar aan 62 standplaatsen, waarvan 49 graag een huurstandplaats willen huren. Daarvan willen 45 een huurwoonwagen. Voor de termijn > 5 jaar < 20 jaar is een behoefte aan 53 standplaatsen. Dit zijn de nu inwonende kinderen. Het regionaal inschrijf- en toewijzingsbeleid wordt vanuit een Bestuursopdracht uitgewerkt waarbij niet alleen de datum van inschrijving leidend is maar de afstamming en familierelaties wordt meegewogen. In 2025 wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd op basis van de resultaten uit het Regionale Inventarisatie Woonwensen Woonwagendstandplaatsen. Dit betreft een nieuw proces voor de wachtlijst en toewijzing. De gemeente gaat in Q1.2025 aanvangen met het opstellen en inrichten van het Woonwagenbeleid Gemeente Roosendaal. De bewoners worden betrokken bij de stand van zaken en behoefte-inventarisatie. De Gemeente spant zich daarbij in om structureel extra woonwagenlocaties te realiseren.	Het rapport Inventarisatie Woonwensen Woonwagendstandplaatsen is eind Q1.2024 opgeleverd. In Q1.2025 wordt gestart met het toevoegen van 3 standplaatsen aan de Christiaan Huygensstraat.

Thema 2: Passend wonen

Werkzaamheden/activiteiten	Stand van zaken
2.1.2 prioritering huisvesting De gemeente en corporaties huisvesten de volgende doelgroepen met voorrang: - Statushouders - Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang - Uitstroom uit intramurale of tussenwoningvoorzieningen Om zorg te dragen dat er ook voldoende vrijkomende woningen beschikbaar blijven voor regulier woningzoekenden wordt 20%-30% van de vrijkomende woningen beschikbaar gesteld aan deze doelgroep. Bij het huisvesten van deze doelgroepen houden we zoveel als mogelijk rekening met de samenstelling van de wijk (buurt/complex) zodat de veerkracht niet onder druk komt te staan.	Voor Alwel was dit in het voorgaande jaar 24% vwb de genoemde doelgroepen. Stadlander huisvest (in principe) op aanvraag waarbij geen maximum is afgesproken.
2.1.4 huisvesting senioren Vanuit de gemeentelijke Woonzorgvisie vloeit voort dat er behoefte is aan geclusterd wonen voor senioren, waarbij een ontmoetingsruimte een cruciale rol speelt. Partijen onderzoeken ook in de bestaande woningvoorraad waar mogelijkheden zijn om dit vorm te geven. Hierbij nodigen we nadrukkelijk de (thuis)zorg- en welzijnsorganisaties uit om dit in gezamenlijkheid uit te voeren. Het concept 'de Pastorie' rollen we op een aantal locaties met een ontmoetingsruimte uit die de potentie hebben voor een indicatieloze dagbesteding, zoals Spectrum, Kees van Dongenplein, Van Gilselaan, Burgemeester Freijterslaan. Er zijn met Groenhuysen gesprekken over perspectief van het vraagstuk "dementie" (zij kijken meer institutioneel dan wat de stad nodig heeft). Clustering in zware zorg is nodig maar moet wel worden verdeeld over de gemeente. Intensieve samenwerking met partijen (w.o. Thuiszorg) gaat verder.	De Pastorie in Nispen is inmiddels opgeleverd als eerste voorziening. Met Groenhuysen wordt gesproken over het pakket Volledig Pakket Thuis (VPT) in complex Waterland in Roosendaal.
2.3.4 voorkomen van huisuitzettingen We continueren de succesvolle aanpak van de gebiedsnetwerken in de afgelopen jaren, waardoor het aantal huisuitzettingen drastisch is verlaagd. Met name de effecten van energiearmoede vragen om een continue afstemming tussen partijen op dit vlak.	In Roosendaal heeft 2024 4 x een huisuitzetting plaatsgevonden.

Thema 3: Goed wonen

Werkzaamheden/activiteiten	Stand van zaken
3.1.4 onderhoud openbare en particuliere ruimten Samen stemmen we af hoe we bewoners ondersteunen in de verwerking van afval. We evalueren de werkafspraken per half jaar, in juni en november. Uitgangspunten voor de woonomgeving van de woningen van Alwel is: schoon, heel en veilig. Zwerfvuil in de kwetsbare wijken een actueel onderwerp tegen de verloedering van wijken. De ondergrondse vuilcontainers is vaak te complex en de afstand daartoe te groot.	
3.1.6 vergroening in samenwerking met bewoners Het stimuleren van vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie bij bewoners passen we toe bij onderhouds- en nieuwbouwprojecten. Voor de aanpak in Kalsdonk werken Alwel en de Gemeente gezamenlijk en gelijktijdig aan de vergroening en verduurzaming van de wijk. Daarbij zal de Roosendaalse Maatlat gebruikt worden (uitvoering van de Landelijke Maatlat voor een Groene Klimaat adaptieve Gebouwde Omgeving) voor kaderstelling van deze opgave.	o.a. gerealiseerd in Westrand, Langdonk, Bergrand, en Josephwijk.

Werzaamheden/activiteiten	Stand van zaken
3.2.2 veiligheid en ondermijnende criminaliteit Binnen de actielijn Wijkveiligheid onder het NPR werken Gemeente en Alwel in samenwerking met Politie en partners op het gebied van zorg en welzijn aan een gezamenlijke aanpak op overlast gevende adressen. Daarbij zetten we de vrije plaatsingsruimte in om kwetsbare huurders met o.a. verslavingsproblematiek niet te concentreren in 1 complex of straat. Meldingen op het gebied van ondermijning (onrechtmatig gebruik van woningen) wordt in samenwerking met Alwel en de politie opgepakt.	Het Nationaal Programma is inmiddels actief. De gemeente organiseert ca.6 woonfraude-avonden per jaar waarbij samen met Alwel wordt gecontroleerd op onrechtmatige bewoning.
3.3.1 Transitievisie Warmte en uitvoeringsplannen Het is zaak om draagvlak te creëren in de Westrand om het Warmtenet te realiseren. In 2025 zullen bij de eerste particuliere (koop)woningen ook isolatiemaatregelen moeten plaatsvinden. Hiermee moet hele wijk klaar zijn voor gasvrij.	
3.3.6 verduurzaming sociale woningvoorraad naar minimaal label B Stadlander heeft in de Roosendaalse dorpen nauwelijks nog bezit met slechte energielabels. In de Westrand is de grootschalige verduurzaming gerealiseerd: de sociale woningvoorraad wordt verduurzaamd bij een renovatie van de woning. Het is cruciaal dat Alwel ontheffingen voor het renoveren en verduurzamen niet alleen voor eigen portefeuille maar ook voor gespikkeld bezit aanvraagt. Dit een noodzaak om onze warmte- en energietransitie doelen te behalen. Voor de toekomst (d.i. gedurende 2026: er moet een jaarrond onderzoek naar de beschermde/bedreigde soorten gedaan worden) zal de gemeente Roosendaal waarschijnlijk een gemeente breed SMP hebben waardoor ontheffingen verleden tijd zijn. In de opmaat daarnaar toe zijn er stappen waarbij steeds meer mogelijk is. Verduurzaming in de wijk Kalsdonk wordt gefaseerd en gezamenlijk met de gemeente in project gebracht.	We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden tot verduurzaming bij Kalsdonk. Hierbij onderzoeken we ook gezamenlijk de mogelijkheden voor een andere inrichting van de wijk zodat deze focuswijk een steuntje in de rug krijgt.

Beleidsafspraken 2025

Woonstrategie Roosendaal

De gemeente Roosendaal en woningcorporatie Alwel werken aan een gezamenlijke woonstrategie. Dit document vormt een strategisch kader voor de verdere samenwerking. Frequent wordt in een bestuurlijk overleg de richting van het strategisch kader en de doorvertaling in concrete maatregelen vastgesteld. Van daaruit wordt een volgende fase verder uitgewerkt en in april 2025 zal de Woonstrategie Roosendaal bestuurlijk worden vastgesteld.

Het strategische uitgangspunt voor deze Woonstrategie ligt de komende 20 jaar op het verbeteren van de veerkracht in de wijken Westrand en Kalsdonk. Dit zal een effect op de rest van de stad hebben. Er gaat beter gebruik gemaakt worden van de bestaande woningvoorraad door doorstroming te stimuleren en woonconcepten te ontwikkelen: we sturen op instroom met de woonruimteverdeling en huurbeleid. De sociale woningvoorraad wordt uitgebreid en er wordt gedifferentieerd in wijken, buurten en dorpen. We bewegen naar 30% gemiddeld sociale woningen evenwichtig verdeeld over de stad.

We werken aan het sneller tot realisatie komen van plannen en investeren in het opbouwen van gemeenschappen door fysieke en sociale opgave te combineren.
 We ontwikkelen kwalitatief en aantrekkelijk wonen door verduurzaming en vergroening, (zorg)voorzieningen, ruimte voor recreatie en ontmoeting en goed beheer voor een schone en veilige omgeving.

Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)/Nationaal Programma Roosendaal (NPR)

Met de Alliantietafel NPLV wordt een programmering gemaakt voor investeringen in leefbaarheid en veiligheid. De focus vanuit NPLV is slechts ten dele gericht op woningbouw. Het gaat ook over werken, economie, inkomen, onderwijs, veiligheid en gezondheid, dat in een andere groepssamenstelling besproken kan worden met politie, scholen, zorg- en welzijnsinstellingen, UWV etc.

Leefbaarheid en veiligheid in wijken en het feit dat bijna de hele stad Roosendaal als focusgebied is aangewezen, maakt dat fysieke en sociale ingrepen (in samenhang) nodig zijn aan de woongebouwen en openbare ruimtes. We werken daarvoor nauw samen met de professionals in de wijk, ieder met eigen achtergrond maar een gezamenlijke focus.

NPLV biedt een integrale aanpak op gebiedsniveau, gericht op de vraagstukken die zich in kwetsbare wijken aandienen. Dit betreft het verbeteren van de fysieke leefomgeving, het bieden van een beter perspectief en het vergroten van de veiligheid. Onlosmakelijk is ook het woningprogramma en het woninggebruik hierbij betrokken. Deze aspecten voeren we in samenhang uit om de gewenste resultaten te boeken.

Woonconvenant

Er wordt aangevangen met actualisatie van de Woonconvenant Roosendaal 2022-2025.

Op grond van de Woningwet 2015 maken gemeenten en woningcorporaties iedere vier jaar prestatieafspraken. De HuurdersAdviesRaad Roosendaal (HAR), woningcorporaties Alwel en Stadlander en de gemeente Roosendaal stellen samen de afspraken voor de periode 2026-2030 op en leggen dit vast in het nieuwe Woonconvenant.

De Woonstrategie Roosendaal, de NPR, de Woonagenda Roosendaal, de Woonzorgvisie en de Omgevingsvisie Roosendaal (de verbonden stad) vormen de onderliggende basis voor de te maken afspraken.

De gemeente zal in 2025 de Woonagenda 2021-2025 (voldoende woningen, passend en goed wonen in Roosendaal) actualiseren en de ingezette koers afzetten tegen de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. De belangrijke opgaven die horen bij de groei van onze stad bieden kansen voor de leefbaarheid- en duurzaamheidsopgaven van de wijken.

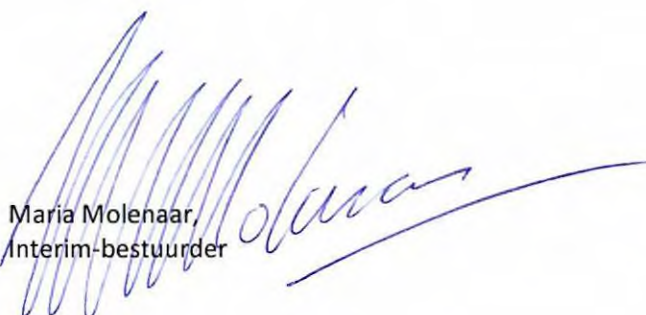
Ondertekend in viervoud te Roosendaal, 20 januari 2025

Gemeente Roosendaal,



Paul de Beer
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling & Cultuur

Woningcorporatie Stadlander,



Maria Molenaar
Interim-bestuurder

Huurders Adviesraad Roosendaal,



Cees Uytendewilligen
Voorzitter HAR

Woningcorporatie Alwel,



Tonny van de Ven
Bestuursvoorzitter