



**VOLDOENDE WONINGEN,
PASSEND EN GOED WONEN
IN ROOSENDAAL**

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonagenda 2021-2025. De agenda laat zien dat we de ingezette koers vanuit de woonagenda 2015 kunnen voortzetten, maar dat we, door de huidige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, nu voor andere opgaven staan. In 2015 was het door de economische recessie een uitdaging om de woningbouw weer op gang te brengen, en waren de doelstellingen in de woonagenda vooral daarop gericht. En met succes...

Sinds 2015 zijn er in Roosendaal ruim 1200 woningen opgeleverd. Hierbij zitten diverse projecten die van hoge kwalitatieve waarde zijn, zoals de Douanier, de voormalige school voor Expressie, de Wipwei, Titus Brandsmastraat, het voormalige WVS-kantoor en 't Zand.

Roosendaal is met deze woningbouwontwikkelingen binnen Noord-Brabant toonaangevend geweest op het vlak van de stedelijke transformatie. Inmiddels is ook voortgang gemaakt met de plannen voor de St. Josephbuurt, de transformatie van het Essentgebouw op het Kadeplein en zijn de voorbereidingen voor woningbouw Stadsoevers en planontwikkeling in de dokter Brabersstraat in volle gang. In de dorpen zijn de uitbreidingswijken De Hoogt in Wouw, Bamere in Heerle en Veenbos in Moerstraten bijna afgerond, en zal ook daar actief worden ingezet op nieuwbouwactiviteiten.

Anno 2021 heeft onze woningmarkt te maken met nieuwe, belangrijke opgaven. Deze ontwikkelingen zijn niet echt "Roosendaals" maar vragen wel om een lokale oplossing, vaak in nauwe samenwerking met betrokken partners. De gesprekken die we daarover hebben gehad met inwoners en onze samenwerkingspartners bevestigen dit beeld, en hebben ook nieuwe inzichten opgeleverd.

Volgens de provinciale prognoses is er in Noord-Brabant tot 2050 een enorme groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens te verwachten. De groei van kleine huishoudens is het gevolg van het toenemend aantal oudere alleenstaanden en de individualisering van de samenleving. Tegelijkertijd zien we dat het voor starters lastig is om hun intrede te doen op de woningmarkt.

We streven ernaar om Roosendaalse inwoners in elke levensfase de mogelijkheid te geven, te kunnen verhuizen naar een type woning, passend bij hun woonwens en bestedingsmogelijkheden. We kunnen hier als gemeente een bijdrage aan leveren, door goed te overwegen welke nieuwbouwplannen welke verhuisbewegingen op gang brengen en dus vraag en aanbod uiteindelijk beter op elkaar aan te laten sluiten.

We zien dat de leefbaarheid van enkele wijken en buurten op dit moment onder druk staat en we hebben te maken met de duurzaamheidsopgave. Zoals in de vorige woonagenda is aangegeven gaat het om een continu proces van verbetering van het woon- en leefklimaat en zijn concrete resultaten hiervan afhankelijk van een brede integrale aanpak. We hebben in beeld waar de huidige woningmarkt extra aandacht nodig heeft, wat we daar nu al aan doen en welke aanvullende acties er nodig zijn.

Roosendaal staat de komende jaren voor een aantal nieuwe uitdagingen.

In deze woonagenda komen onderwerpen aan bod, die te maken hebben met Roosendaal als woongemeente. We houden ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en spelen hier, waar nodig en mogelijk, al vroeg op in. Een voorbeeld hiervan is een mogelijke extra woningbouwopgave naar aanleiding van de landelijke versnellingsopgave, overloop vanuit de Randstad en veranderingen op de woningmarkt als gevolg van de coronacrisis.

Kortom, Roosendaal staat de komende jaren niet alleen voor een aantal uitdagingen; er zijn ook kansen. En als die kansen zich voordoen, is Roosendaal voorbereid om ze met beide handen aan te grijpen!

Toine Theunis
Wethouder wonen

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Samenvatting..... | 4 |
| 2. Leeswijzer..... | 7 |
| 3. Feiten en cijfers | 8 |
| 3.1 Provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose 2020 | 8 |
| 3.2 Woningmarktonderzoek gemeente Roosendaal (Springco Urban Analytics) | 11 |
| 3.3 Woonlasten- en doelgroepenonderzoek Rigo (i.s.m. woningcorporaties) | 11 |
| 4. Voldoende woningen, passend en goed wonen..... | 12 |
| 4.1. Voldoende woningen | 12 |
| 4.2. Passend wonen | 16 |
| 4.3 Goed wonen..... | 18 |
| 5. Actualiteiten, visies en beleid | 21 |
| 6. Samenwerking | 24 |
| 7. Instrumenten..... | 26 |

1. Samenvatting

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.

Naast de actuele prognosecijfers van de provincie over bevolking, huishoudensontwikkeling en verwachte woningvoorraad, de conclusies en aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek en de conclusies uit het woonlasten- en doelgroepenonderzoek, zijn de “samenspraakgesprekken” belangrijke bouwstenen geweest bij het opstellen van deze woonagenda.

En uiteraard spelen kennisuitwisseling en afstemming met de o.a. de woningcorporaties en de samenwerkende gemeenten in de subregio een rol bij de samenstelling; dit in combinatie met trends en actuele (landelijke) ontwikkelingen.

De gemeente gaat zich richten op meer differentiatie in de wijken en dorpen.

Dit betekent bijvoorbeeld, dat samen met de woningcorporaties wordt gekeken naar de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, die bij voorkeur zoveel mogelijk worden gebouwd in wijken waar dit soort woningen nu relatief weinig aanwezig zijn. Door de verkoop van grotere sociale huurwoningen in wijken waar er relatief veel zijn, worden er starterswoningen aan de woningmarkt toegevoegd. Een ander voorbeeld is bestaande grote sociale huurwoningen omzetten naar kleinere woningen voor ouderen of andere kleine huishoudens. Uit het woningmarktonderzoek 2019 blijkt dat er in Roosendaal veel behoefte is aan appartementen, vooral door de toename van 1- en 2 persoonshuishoudens. De bouw van appartementen zal een positief effect hebben op een doorstroming, die noodzakelijk is voor een evenwichtige woningmarkt. In de op te stellen woningbouwprogrammering en het nieuwe woonconvenant worden dit soort uitgangspunten gezamenlijk met samenwerkingspartners uitgewerkt.

In de komende jaren worden woningbouwprojecten toegevoegd die met name voor veel ouderen aantrekkelijk zijn. Met aantrekkelijk wordt bedoeld betaalbaar, duurzaam, zorggeschikt en liggend in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving binnen het “Rondje Roosendaal”: Centrum, Oude Centrum, Kloostercomplex Mariadal, Stationsgebied, Stadsoevers en Vlietpark.

Met de ontwikkelingen binnen het Rondje Roosendaal wordt invulling gegeven aan het vergroten van een goed verblijfsklimaat in het centrum van Roosendaal. Waar mogelijk, worden woningen toegevoegd en wordt er ruimte gegeven aan initiatieven die de leefbaarheid vergroten en kwaliteit toevoegen aan de stad. Er ontstaat hiermee een gezonde mix tussen wonen, werken en verblijven in het Roosendaalse centrum.

Met name in de bestaande woningvoorraad liggen grote duurzaamheidsopgaven. Voor de verduurzaming van woningen wordt ingezet op drie onderwerpen: besparen, isoleren en gebruik en opwek van duurzame energie. Nieuwbouw wordt aardgasvrij en bijna-energie neutraal gerealiseerd. Voor bestaande woningen geldt dat tweederde van de opgaven bij particuliere woningeigenaren ligt, en een derde bij de woningcorporaties.

Van alle energieverbruik in woningen is circa tweederde nodig voor verwarming, nu nog veelal door middel van aardgas. De gemeente stelt in 2021 een transitievisie warmte op, gevolgd door een uitvoeringsplan. Onderdeel van de visie wordt dat we het verduurzamen van corporatiewoningen benutten als startmotor voor de transitie van de gehele voorraad. De gemeente pakt daarbij de regierol die in de transitievisie nader wordt ingevuld. Tot die tijd zet de gemeente in elk geval haar stimulerende en faciliterende rol voort om alle bestaande woningen in Roosendaal te verduurzamen.

Meer dan in de woonagenda van 2015 is een integrale aanpak nodig om de doelen te bereiken die Roosendaal aantrekkelijk maakt en in stand houdt als fijne woonstad. Niet alleen de woonzorgvisie is daar een voorbeeld van, ook doelen die verband houden met leefbare wijken en veiligheid worden integraal opgepakt.

Voldoende woningen

Sinds de vorige woonagenda (2015) is 80% van de bouwplannen uit de woningbouwprogrammering afgerond of in voorbereiding. Op basis van het uitgangspunt compacte stad is er gebouwd binnen de bestaande stedelijke contour en is er vooral gestuurd op inbreiding, transformatie en herstructurering. Ondanks dat het bouwen van woningen in uitbereidingsgebieden eenvoudiger is, kiest Roosendaal bewust voor het investeren in en het toevoegen van kwaliteit in bestaand stedelijk gebied.

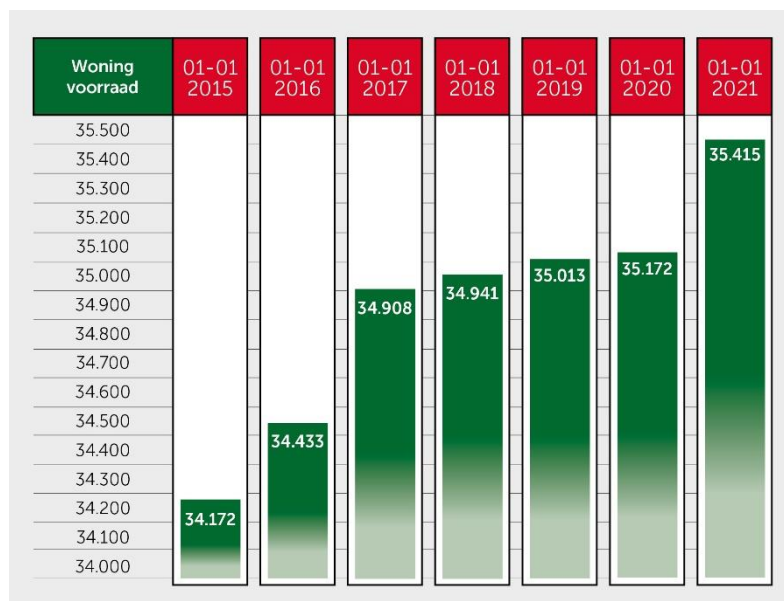
De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen.

De focus blijft vooralsnog liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering.

Volgens de provinciale prognose is er in de gemeente Roosendaal tot 2040 ruimte voor het bouwen van 4550 nieuwe woningen. Concreet betekent dit dat er gemiddeld zo'n 225 nieuwbouwwoningen per jaar kunnen worden opgeleverd. Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijs categorieën en goedkope en middeldure koopappartementen. Daarnaast zal er een overschot ontstaan aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

In de afgelopen jaren zijn er een paar complexen met particuliere huurappartementen gebouwd, met name in de goedkope en middeldure huur. In de komende tijd zullen er nog meer plannen voor appartementen in uitvoering worden genomen. Met de toevoeging van deze woningen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de grote vraag, van bijvoorbeeld jongeren en (her)starters.

Goedkope koopwoningen (tot € 200.000,=) zijn vooral te vinden in de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw van koopwoningen in het goedkope segment komt door hoge ontwikkelingskosten niet meer zo vaak voor. In de nieuwe woningbouwprogrammering zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woonconcepten, passend bij verschillende doelgroepen, financieel zo aantrekkelijk mogelijk en uiteraard duurzaam.



Opleveringen gemeente Roosendaal 2015-2021

Passend wonen

Woningcorporaties verzorgen de verhuur van (sociale) huurwoningen in Roosendaal en hebben ongeveer 1/3 van het totaal aantal woningen van Roosendaal in bezit. Vaak is het zo, dat het voor zowel ouderen, kwetsbare groepen en als (her)starters niet gemakkelijk is om (passende) woonruimte te vinden op de huurwoningmarkt. Jongeren hebben vaak weinig inschrijfduur, kwetsbare groepen hebben vaak te maken met een urgente vraag naar woonruimte en voor ouderen is het van belang dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

In de woningen van de woningcorporaties worden eveneens diverse kwetsbare doelgroepen (met een ondersteuningsvraag) gehuisvest. Samen met de woningcorporaties Alwel en Stadlander en de HuurdersAdviesRaad van Alwel is er een woonconvenant, waar over het onderwerp betaalbaarheid en beschikbaarheid prestatieafspraken zijn gemaakt.

Passend wonen wil zeggen, dat elke inwoner van Roosendaal kan wonen in de woning die het best bij hem of haar past. Het is een hele opgave om dat te bereiken. Over het algemeen wonen de huishoudens in de gemeente Roosendaal in een woning en woonomgeving die past bij hun (gezins)situatie. Acties in deze woonagenda worden met name gericht op situaties die het meest om een gerichte aanpak vragen.

Goed wonen

Met deze woonagenda worden op het brede terrein van wonen “voldoende, passend en goed wonen”, acties uitgezet om, in samenwerking met betrokken partners, een evenwichtige woningmarkt met een prettig woon- leefklimaat in stand te kunnen houden.

Veranderingen in de zorgsector zijn in de laatste jaren van invloed geweest op de leefbaarheid in wijken en buurten, doordat de instroom van kwetsbare inwoners veel van de draagkracht van een buurt vraagt. De uitdagingen die zich daarbij voordoen vragen om een goede samenwerking van vele betrokken partijen en bewoners.

Verduurzaming is een complexe materie waarmee grote investeringen zijn gemoeid voor zowel woningen in de huur- als de koopsector. Bij verduurzaming van de woningen gaat het enerzijds om duurzaam (her)gebruik, om aanpassingen in en rondom de woning, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen wonen en natuurlijk betekent verduurzaming dat er energetische maatregelen moeten worden genomen, met name bij de bestaande woningen. Alle nieuwe woningen worden inmiddels energieneutraal opgeleverd. In 2021 stelt de gemeente een WarmteTransitieVisie (WTV) op, waarin per (deel)gebied wordt aangegeven op welke wijze woningen van warmte worden voorzien. Voor Roosendaal raakt verduurzaming van de woningvoorraad de thema's energietransitie en natuur & adaptatie.

Tenslotte:

Deze woonagenda houdt rekening met de ontwikkelingen die spelen op provinciaal en (sub)regionaal niveau. West-Brabant West (Roosendaal en Bergen op Zoom) is onlangs aangewezen als vierde stedelijke regio van de provincie.

De regio heeft veel ruimte, een prettig woon- en leefmilieu en goede voorzieningen (onderwijs, zorg, cultuur), recreatieve voorzieningen zoals bossen, water, monumenten, etc. Het gebied heeft alles in zich om een grote diversiteit aan woningen te kunnen bieden. Bovendien ook nog eens beter betaalbaar, omdat de grondprijzen in West-Brabant aanzienlijk lager zijn dan in de Randstad. Daarom zou de regio bij verdere intensivering van de bestaande trein/OV-verbindingen ook onderdak kunnen bieden aan mensen die in de zuidelijke Randstad werken, maar in West-Brabant West willen wonen. Naast investeringen in openbaar vervoer vraagt dit om investeringen in flexibele woon-werk oplossingen om het toenemend thuiswerken te faciliteren en het frequent reizen naar de Randstad te verminderen.

Wat een en ander precies betekent voor de gemeente Roosendaal zal vermoedelijk eind 2021 bekend zijn. Verwacht wordt dat deze ontwikkelingen unieke kansen zullen bieden. Bij vertaling van deze woonagenda in een woningbouwprogrammering kan hiermee wellicht al rekening worden gehouden, evenals met veranderende woonwensen op de woningmarkt als gevolg van de coronacrisis.

2. Leeswijzer

- Hoofdstuk 3 In dit hoofdstuk worden conclusies, feiten en cijfers weergegeven van onderzoeken die als onderbouwing zijn gebruikt voor de samenstelling van deze woonagenda:
- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020
 - Woningmarktonderzoek Springco 2019
 - Woonlasten- en doelgroepenonderzoek Rigo 2019
- Hoofdstuk 4. De woonagenda is onderverdeeld in “voldoende, passend en goed wonen”
- 4.1 De acties bij ‘voldoende woningen’ zijn opgesteld om vraag en aanbod in Roosendaal op elkaar af te stemmen, zodat er voldoende woningen zijn voor bestaande en toekomstige inwoners van de gemeente Roosendaal.
 - 4.2. De acties voor ‘passend wonen’ zijn erop gericht om een aansluiting van huishoudens en geschikte woningen te optimaliseren.
 - 4.3. Het derde hoofdstuk met acties is ‘goed wonen’; woon- en leefomgeving en duurzaamheid staan hierbij centraal.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt een korte omschrijving gegeven van actualiteiten en visies en beleidsdocumenten die een directe relatie hebben met deze woonagenda.
- Hoofdstuk 6. In een overzicht wordt opgesomd welke samenwerking(partners) een (in)directe rol hebben bij afstemming op het beleidsterrein wonen.
- Hoofdstuk 7. Bij de uitvoering van de woonagenda worden, naast wet- en regelgeving, diverse instrumenten ingezet.

3. Feiten en cijfers

Om tot de in deze woonagenda opgenomen uitgangspunten te komen is gebruik gemaakt van feiten en cijfers, conclusies en aanbevelingen van de nieuwste bevolkings- en woningbehoeftecijfers van de Provincie, het door Springco eind 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek en het in 2019, in samenwerking met de convenantpartners, door Rigo opgestelde woonlasten en doelgroepenonderzoek.

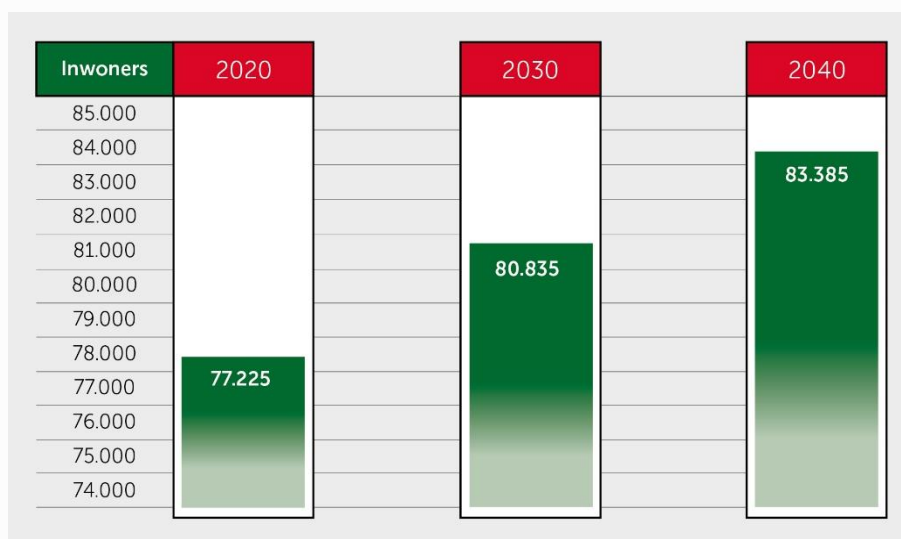
3.1 Provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose 2020

Vergeleken met de vorige provinciale prognose ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. Dit hangt vooral samen met hogere binnenlandse en (vooral) buitenlandse migratiesaldi. Naast de hogere bevolkingsgroei speelt hierbij – onder invloed van de vergrijzing en individualisering – ook de sterke huishoudensgroei een rol.

Door de vergrijzing van de bevolking neemt het aantal sterfgevallen de komende decennia sterk toe. Verwacht wordt dat in de eerste helft van de jaren '30 de sterfte het aantal geboorten gaat overtreffen en de natuurlijke aanwas omslaat in een natuurlijke afname.

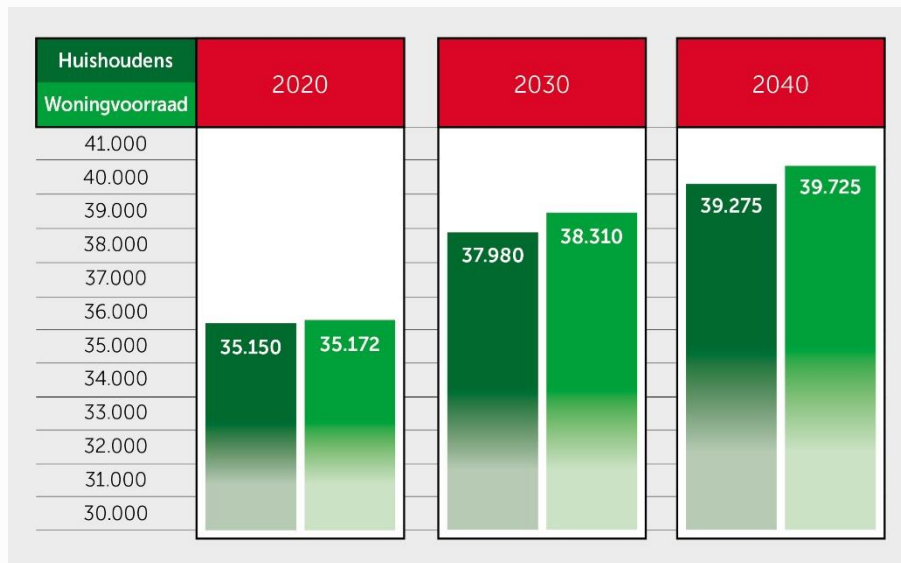
De komende tijd worden in Noord-Brabant positieve binnenlandse migratiesaldi verwacht van gemiddeld zo'n 2.750 personen per jaar. De buitenlands migratiesaldi zijn recent sterk toegenomen, tot ca. +15.000 in 2019. Ook de komende jaren worden – na een terugval door de 'corona-effecten' – positieve buitenlandse saldi verwacht, waarbij het gemiddeld jaarlijks saldo terugloopt van zo'n 10.000 personen tussen 2020 en 2030 tot ruim 7.000 in de jaren daarna.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af. Steeds meer gemeenten krijgen in de komende decennia te maken met een afname van het aantal inwoners. Bevolkingskrimp doet zich eerst vooral in de landelijke gebieden voor. De groei concentreert zich in steden. Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is bijna 27% 65 jaar of ouder, tegen 20% in 2020. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden. Tot 2050 komen er in Noord-Brabant nog zo'n 185.000 huishoudens bij. Vooral het aantal alleenstaanden groeit sterk. Verwacht wordt dat in 2050 van alle huishoudens 43% een eenpersoonshuishouden is. Vooral het aantal oudere alleenstaanden (75+) neemt sterk toe.



Bevolkingsgroei gemeente Rosendaal 2020-2040

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden. Samenhangend met de vergrijzing liggen er in Brabant forse opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn'. Voorzien moet worden in een breed palet aan woonvormen, nodig om in te spelen op de woonwensen van ouderen. Een belangrijk deel van de opgave bestaat uit het aanpassen van de bestaande woningvoorraad.



Groei aantal huishoudens en woningvoorraad 2020-2040

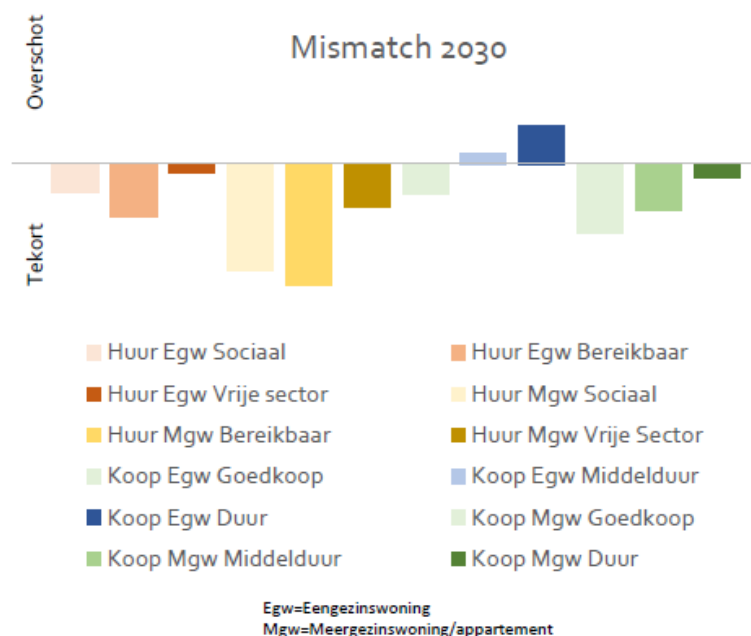
3.2 Woningmarktonderzoek gemeente Roosendaal

In 2019 is er door Springco Urban Analytics een onderzoek uitgevoerd waarbij antwoorden op de vraag centraal stonden, wat er nodig is om de gemeente Roosendaal nu en in de toekomst een aantrekkelijk woonomgeving te laten blijven. Het onderzoek omvat een basisanalyse van de huishoudens en woningvoorraad, inclusief de verhuisstromen. Daarnaast komt de vraag naar woningen, en de mismatch tussen vraag en aanbod voor nu en in de toekomst in beeld.

Het onderzoek geeft aan dat zowel binnenstedelijke nieuwbouw als ontwikkeling van nieuwe locaties Roosendaal kansen biedt, om een aantrekkelijke woonstad te blijven.

Beknopt overzicht van conclusies en aanbevelingen:

- Verbetering van kwaliteit in bestaande buurten en wijken wordt bereikt door binnenstedelijke transformatie; aanbevolen wordt met name in het duurdere segment meer appartementen te realiseren in de binnenstad, gericht op 1- en 2 persoonshuishoudens.
- Behalve in het centrum, waar onvoldoende sprake is van een woonmilieu “binnenstad” of “levendige stadswijk”, heeft Roosendaal een goede opbouw aan woonmilieus.
- Een geleidelijke overgang van de woonmilieus “woonwijk met laag- en hoogbouw” naar een “dorps woonmilieu” is wenselijk om buurten aantrekkelijk te houden (West en Noord)
- Kleinschalige nieuwbouw op inbreidingslocaties doorbreekt eentonigheid.
- Er is een behoefte aan woningen en woonvormen voor kleine huishoudens, met name voor de groep ouderen, ook in relatie met zorg.
- Roosendaal kent voldoende diversiteit maar heeft een tekort aan appartementen.
- Nu en in de toekomst zijn er voldoende koop eengezinswoningen.
- Om de wijken met vooral eengezinswoningen in de toekomst aantrekkelijk te houden is een kwaliteitsimpuls daar noodzakelijk.
- In 2030 wordt er een overschot verwacht van middeldure en dure eengezinswoningen in de koopsector, het huidige overschot huur eengezinswoningen slaat om naar een tekort, met name in het middeldure segment.
- In 2030 zal er, zoals nu ook het geval is, een tekort zijn aan goedkope en middeldure koopappartementen; het grootste tekort wordt verwacht bij huurappartementen in het goedkope en middeldure segment.



3.3 Woonlasten- en doelgroepenonderzoek

In 2019 is in samenwerking met de convenantpartners door Rigo een woonlasten- en doelgroepenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek was een actualisatie van onderzoeken die zij ook in 2013 en 2016 hebben uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek komen op hoofdlijnen overeen met de landelijke trends, prognoses van de provincie (2017) en het Roosendaals woningmarktonderzoek. Bijzonderheden voor de sociale huurwoningmarkt worden meegenomen bij het opstellen van de prestatieafspraken.

De voornaamste conclusies uit het woonlasten- en doelgroepenonderzoek zijn:

- De betaalbaarheid is de afgelopen jaren verbeterd, door o.a. het passend toewijzen en het huurbeleid.
- De groep middeninkomens is beperkt in aantal; het merendeel woont naar wens. Als er een deel tussen wal en schip dreigt te belanden, kan de 10% vrije ruimte die corporaties hebben bij de toewijzing van sociale huurwoningen uitkomst bieden.
- De 65-plussers wonen in de toekomst steeds vaker in een (grondgebonden) koopwoning. Dit niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan.
- De doelgroep van beleid, en met name de secundaire doelgroep, neemt de komende jaren in omvang toe. Dit mede onder druk van de vergrijzing, bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt bij een deel van de ouderen het belastbaar jaarinkomen onder de € 38.035. Omdat deze ouderen vooral in de koopsector wonen, heeft dit weinig effect op de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Binnen de sociale huursector wonen steeds vaker kleine huishoudens, die lang niet altijd een grondgebonden woning nodig hebben. Er ontstaat vooral een toenemende behoefte aan kleinere en gelijkvloerse woningen.
- De toenemende groep ouderen en andere groepen met beperkingen, wonen steeds vaker zelfstandig. Om dit goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden, zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning.

4. Voldoende woningen, passend en goed wonen

4.1. Voldoende woningen

Actie: **Nieuw woningbouwprogramma**

Deze woonagenda vormt de basis voor een nieuw woningbouwprogramma, welke jaarlijks zal worden geactualiseerd. Volgens de recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal de komende 20 jaar behoefte zijn aan 4550 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit is een toename van ongeveer 12% aan het totaal aantal bestaande woningen.

Bij het opstellen en uitvoeren van de woningbouwprogrammering wordt continu zorgvuldig afgewogen met welke soort woningen, hoeveel en op welke locaties, nieuwbouw bijdraagt aan een evenwichtige woningmarkt. Met name het op gang brengen van doorstroming is een belangrijk uitgangspunt in deze woningbouwprogrammering 2021. Nieuwbouwproducten moeten kwalitatief van toegevoegde waarde zijn voor de Roosendaals woningmarkt, waarbij mogelijkheden van bestaande voorraad, en in leegstaand vastgoed voorkeur hebben.

- Eind 2021 verschijnt een nieuw woningbouwprogramma, waarin een vertaling wordt gemaakt van de uitgangspunten en acties, die in deze woonagenda zijn opgenomen.

Actie: **Nieuwbouw in dorpen**

Met enige regelmaat worden er woningbouwinitiatieven ingediend voor de dorpen. Voor elk dorp geldt dat bij doorstroming de gewenste betaalbare eengezinswoningen beschikbaar komen. Uit het gehouden woningmarktonderzoek blijkt dat in enkele de dorpen ook behoefte is aan middeldure en dure huurappartementen en dat woonmilieus en leefstijlen per dorp verschillend zijn. De komende jaren zal blijken of de dorpen een aantrekkingskracht hebben voor een overloop vanuit de Randstad.

- In de nieuwe woningbouwprogrammering 2021 wordt per dorp afzonderlijk, de toekomstige woningbouwopgave in beeld gebracht.

Actie: **Rondje Roosendaal**

Het Rondje Roosendaal is de verzamelnaam van projecten in het Centrum en het directe gebied eromheen. Deze projecten worden met elkaar verbonden door een openbare gebiedsroute. Het Stationsgebied, en hiermee de verbinding met het Oude Centrum van Roosendaal heeft aandacht en een impuls nodig. Medio 2020 is besloten om voor dit gebied een integrale visie op te stellen waarin gestreefd wordt naar een aantrekkelijke woon-, werk-, leer en leefomgeving. De ambitie is om het gebied Rondje Roosendaal integraal te ontwikkelen. Bij woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met voldoende diversiteit in het aanbod.

Het Rondje Roosendaal gaat over:

1. Centrum
2. Oude Centrum
3. Kloostercomplex Mariadal
4. Stationsgebied
5. Stadsoevers
6. Vlietpark

- Medio 2021 wordt de integrale visie "Rondje Roosendaal" vastgesteld.

Actie: **Sociale huurwoningen**

In het woonconvenant worden afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen die behoren tot de kernvoorraad. Een evenredige verdeling over de gemeente van deze sociale huurwoningen draagt bij aan gedifferentieerde wijken en buurten.

De kwantitatieve sociale huurvoorraad voor de komende jaren is niet hetgeen dat de meest inzet vraagt, met name de kwalitatieve opgave speelt een rol.

Door o.a. de veranderende huishoudenssamenstelling, de dubbele vergrijzing (de groep ouderen wordt groter en de gemiddelde leeftijd wordt hoger) en de duurzaamheidsopgave zal het corporatiebezit kwalitatief aangepast moeten worden. Nieuwbouwwontwikkelingen voor de komende jaren worden ingezet om tot een goede evenwichtige sociale huurwoningvoorraad te komen.

- Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 wordt samen met de woningcorporaties, passende en beschikbare locaties voor nieuwbouwwontwikkelingen van sociale huurwoningen in beeld gebracht.

Actie: **Goedkope koopwoningen**

Goedkopere koopwoningen, tot € 200.000,=, zijn met name in de bestaande woningvoorraad te vinden. Het bouwen van nieuwbouwwoningen in de koopsector is door hoge ontwikkelingskosten niet snel te verwachten. Prefab-bouwen kan mogelijkheden bieden om bouwprocessen te versnellen en tegen lagere kosten woningen te ontwikkelen. In de woningbouwprogrammering worden locaties voor dit soort woonconcepten in beeld gebracht.

- In de woningbouwprogrammering 2021 wordt opgenomen dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn voor de bouw van kleine, duurzame woningen in de goedkope koopsector op ontwikkellocaties die passend en beschikbaar zijn voor dit soort woonconcepten.

Actie: **Nieuwe woonvormen**

Met de veranderende huishoudenssamenstelling veranderen ook de woonwensen en dus is het nodig om de woningbouw beter aan te laten sluiten bij die vraag. Voorbeelden van alternatieve woonvormen en zelfbouw zijn Tinyhouses, geclusterde woonvormen (ouderen), meergeneratiewonen, hofjes, groepswonen, woonzorgconcepten, flexwonen en CPO (collectief particulier opdrachtgeversschap). Om tegemoet te komen aan deze veranderende woonwensen zal er op de Roosendaalse woningmarkt ruimte worden geboden voor nieuwe woonconcepten.

- In de woningbouwprogrammering 2021 worden ontwikkellocaties in beeld gebracht die passend en beschikbaar zijn voor nieuwe woonvormen (flexwoningen, Tinyhouses, hofjes enz.)

Actie: **Flexwoningen**

Voor o.a. spoedzoekers zijn in samenwerking met woningcorporatie Alwel 20 wooneenheden gerealiseerd aan de President Kennedylaan, welke via het woonruimtebemiddelingssysteem (Klikvoorwonen) voor een periode van maximaal 2 jaar te huur worden aangeboden. Voorbereidingen om een volgende locatie voor deze flexwoningen te realiseren zijn in volle gang; aan Flaviadonk zullen 40 woningen worden gerealiseerd. Met woningcorporatie Alwel zijn afspraken gemaakt om in totaal 50 tot 100 flexwoningen aan de woningmarkt toe te voegen. Daarna wordt in beeld gebracht of er behoefte is om dit aantal uit te breiden.

- Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 wordt voor de realisatie van 40 flexwoningen passende en beschikbare locaties in beeld gebracht.

Actie: **Woonwensen starters en jongeren.**

Voor jongeren en starters op de woningmarkt is het vaak moeilijk om aan een woning te komen. Zij hebben te maken met de lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning, met hoge prijzen van koopwoningen en aanscherpende normen voor het verkrijgen van een hypotheek. Sinds 2010 is er voor startende kopers een starterslening beschikbaar. Hiervan wordt veel gebruik gemaakt. Een doorstroming op de woningmarkt biedt de noodzakelijke kansen voor huur- en koopstarters. Nieuwbouw van bijzondere betaalbare woonconcepten zoals Tinyhouses of CPO-projecten (binnenstedelijk) kunnen ook een uitkomst bieden.

- In de woningbouwprogrammering 2021 worden (indirecte) mogelijkheden verkend om uiteindelijke slaagkansen voor huur- en koopstarters te kunnen vergroten; de starterslening wordt onverminderd voortgezet; voorwaarden worden aangepast als daartoe aanleiding is.

Actie: (Kwetsbare) ouderen

Gelet op de toenemende vergrijzing zal het aantal kwetsbare ouderen in de toekomst enorm gaan toenemen. Zoals ook in de woonzorgvisie is opgenomen zullen (kwetsbare) ouderen ervaren dat hun woning niet meer geschikt is of dat hun woonomgeving niet meer biedt wat zij nodig hebben. Door het tempo van een dubbele vergrijzing zal het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen niet in gelijke tred ontwikkelen met de vraag. Ook in de verpleeghuiszorg ligt er een (bouw)opgave.

- Eind 2021 wordt een woon(zorg)analyse afgerond, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op de (toekomstige) woonbehoefte voor (kwetsbare) ouderen in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

Actie: Woonzorgopgave

Naast ouderen (Woonzorgvisie) zijn er ook andere kwetsbare inwoners met een ondersteunings- en zorgbehoefte die een beroep doen op de (vaak sociale) woningvoorraad. Gemeenten hebben de opdracht van de ministeries BZK en VWS om in 2021 de woonzorgopgave in beeld te brengen. Deze beperkt zich niet tot ouderen, maar ook voor mensen met een verstandelijke-, zintuigelijke- of lichamelijke beperking zijn passende woningen in een toegankelijke leefomgeving nodig.

- Eind 2021 is een opgave in beeld, welke wordt besproken met alle betrokkenen, (woningcorporatie, projectontwikkelaars, inwoners, zorgorganisaties en zorgkantoren). Samen met de woonzorgvisie wordt een kader voor een uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken opgesteld.

De acties “voldoende woningen” op een rij:

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Eind 2021 verschijnt een nieuw woningbouwprogramma, waarin een vertaling wordt gemaakt van de uitgangspunten en acties die in deze woonagenda zijn opgenomen. |
| <ul style="list-style-type: none">• In de nieuwe woningbouwprogrammering 2021 wordt per dorp afzonderlijk de toekomstige woningbouwopgave in beeld gebracht. |
| <ul style="list-style-type: none">• Medio 2021 wordt de integrale visie “Rondje Roosendaal” vastgesteld. |
| <ul style="list-style-type: none">• Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 wordt samen met de woningcorporaties, passende en beschikbare locaties voor nieuwbouwwontwikkelingen van sociale huurwoningen in beeld gebracht. |
| <ul style="list-style-type: none">• In de woningbouwprogrammering 2021 wordt opgenomen dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn voor de bouw van kleine, duurzame woningen in de goedkope koopsector op ontwikkellocaties die passend en beschikbaar zijn voor dit soort woonconcepten. |
| <ul style="list-style-type: none">• In de woningbouwprogrammering 2021 worden ontwikkellocaties in beeld gebracht die passend en beschikbaar zijn voor nieuwe woonvormen (flexwoningen, Tinyhouses, hofjes enz.) |
| <ul style="list-style-type: none">• Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 wordt voor de realisatie van 40 flexwoningen passende en beschikbare locaties in beeld gebracht. |
| <ul style="list-style-type: none">• In de woningbouwprogrammering 2021 worden (indirecte) mogelijkheden verkend om uiteindelijke slaagkansen voor huur- en koopstarters te kunnen vergroten; de starterslening wordt onverminderd voortgezet; voorwaarden worden aangepast als daartoe aanleiding is. |

- Eind 2021 wordt een woon(zorg)analyse afgerond, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op de (toekomstige) woonbehoefte voor (kwetsbare) ouderen in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.
- Eind 2021 is een opgave in beeld, welke wordt besproken met alle betrokkenen, (woningcorporaties, projectontwikkelaars, inwoners, zorgorganisaties en zorgkantoren). Samen met de woonzorgvisie wordt een kader voor een uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken opgesteld.

4.2. Passend wonen

Actie: **Nieuw woonconvenant**

Deze woonagenda wordt vertaald in een nieuw woonconvenant. In dit convenant worden prestatieafspraken met de woningcorporaties Alwel, Stadlander en de HuurdersAdviesRaad van Alwel gemaakt. Naast samenwerkingsafspraken, zullen afspraken worden gemaakt over de in deze woonagenda opgenomen uitgangspunten, acties en/of overige onderwerpen met raakvlakken op de beleidsterreinen wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid.

- In 2021 wordt een nieuw woonconvenant met prestatieafspraken opgesteld, waarin tenminste een uitwerking van actiepunten uit deze woonagenda wordt opgenomen en daarnaast gezamenlijk doelen en afspraken worden uitgewerkt binnen de thema's wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid.

Actie: **Passende mix woningen**

Roosendaal kent een diversiteit aan woningen, in verschillende karakteristieke woonwijken, met tevreden bewoners en verschillende leefstijlen. Een evenwichtige spreiding van specifieke doelgroepen is van belang om te voorkomen dat er eenzijdig samengestelde wijken en buurten ontstaan. Door een integrale aanpak met marktpartijen, welzijns- en zorginstellingen, woningcorporaties, etc. wordt gewerkt aan een gevarieerd en gemengd nieuwbouw- en herstructureringsprogramma.

- Bij planvorming van ontwikkellocaties wordt afgewogen of door het toevoegen van betaalbare en middeldure huurwoningen, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de differentiatie in de wijk of buurt.

Actie: **Statushouders**

De huisvesting van statushouders is steeds afhankelijk van het aantal doorverwijzingen vanuit het COA. Jaarlijks krijgt de gemeente een wettelijke taakstelling opgelegd voor de opvang van deze doelgroep; toetsing over deze taakstelling wordt uitgevoerd door de Provincie. Met woningcorporatie Alwel en Stichting Vluchtelingenwerk zijn over de huisvesting en begeleiding van de statushouders afspraken gemaakt om deze wettelijke taak uit te voeren.

Voor 2021 zal de taakstelling voor huisvesting statushouders rond de 120 personen uitkomen en is daarmee éénmalig substantieel hoger dan voorgaande jaren. Met de kennis van nu, is de verwachting dat de taakstelling voor 2022 zal dalen naar ongeveer 60 personen per jaar.

Er wordt overleg gevoerd tussen gemeente en Alwel of aan de taakstelling uitvoering kan worden gegeven, zodat tijdig in gezamenlijkheid naar eventueel andere mogelijkheden voor de huisvesting statushouders kan worden gezocht.

- Om de huisvestingsopgave van statushouders goed te kunnen laten verlopen, worden met de woningbouwcorporatie en vluchtelingenwerk gezamenlijk concrete afspraken gemaakt over huisvesting en begeleiding.

Actie: **Studenten**

In augustus 2020 zijn de resultaten verschenen van een onderzoek onder studenten. Studenten vinden Roosendaal een prettige stad; ze ervaren het niet als een echte "studentenstad". Een klein gedeelte van de studenten (11,6%) heeft aangegeven hier te willen wonen, 14% geeft aan dit te overwegen. Onlangs heeft Alwel in de binnenstad één van haar panden verbouwd voor kamerverhuur aan studenten. Wellicht zal deze kleinschalige studentenhuysvesting leiden tot meer aanvragen.

- Om in beeld te brengen en in te kunnen spelen op de huisvestingsvraag van studenten worden zij aan het begin van elk studiejaar bevraagd naar eventuele woonwensen in Roosendaal.

Actie: Woonwagenstandplaatsen

Woonwagenbewoners in Roosendaal moeten de mogelijkheid geboden worden, te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Dit betekent dat ze ruimte nodig hebben om een woonwagenleven te leiden. Het aantal standplaatsen in een gemeente moet zoveel mogelijk passen bij de lokale behoefte. Het gaat daarbij om huidige woonwagenbewoners, inwonende familieleden en spijtoptanten (personen die de intentie hebben terug te keren naar het woonwagenleven maar nu in een reguliere woning wonen).

Het verhuren van woonwagenstandsplaatsen/woonwagens behoort tot de taken van de corporaties en is door hen uitbesteed aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-Nederland. Momenteel zijn er 87 woonwagenstandplaatsen verspreid over 11 woonwagenlocaties. In 2019 is er een woningbehoefteonderzoek naar woonwagenstandplaatsen uitgevoerd.

Om tegemoet te komen aan de vraag en de bestaande wachtlijst in te korten, is besloten bestaande woonwagenstandplaatsen uit te breiden met 10 tot 15 extra standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties.

- In 2021 wordt gestart met de uitbreiding van 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen verdeeld over bestaande woonwagenlocaties, en worden er beleidsregels voor toewijzing opgesteld.

De acties “passend wonen” op een rij:

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• In 2021 wordt een nieuw woonconvenant met prestatieafspraken opgesteld, waarin tenminste een uitwerking van actiepunten uit deze woonagenda wordt opgenomen en daarnaast gezamenlijk doelen en afspraken worden uitgewerkt binnen de thema's wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. |
| <ul style="list-style-type: none">• Bij planvorming van ontwikkellocaties wordt afgewogen of door het toevoegen van betaalbare en middeldure huurwoningen, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de differentiatie in de wijk of buurt. |
| <ul style="list-style-type: none">• Om de huisvestingsopgave van statushouders goed te kunnen laten verlopen, worden met de woningbouwcorporatie en vluchtelingenwerk gezamenlijk concrete afspraken gemaakt over huisvesting en begeleiding. |
| <ul style="list-style-type: none">• Om in beeld te brengen en in te kunnen spelen op de huisvestingsvraag van studenten worden zij aan het begin van elk studiejaar bevraagd naar eventuele woonwensen in Roosendaal. |
| <ul style="list-style-type: none">• In 2021 wordt gestart met de uitbreiding van 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen, verdeeld over bestaande woonwagenlocaties en worden er beleidsregels voor toewijzing opgesteld. |

4.3 Goed wonen

Actie: **Inclusief samenleven**

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk, inspeland op specifieke wensen van inwoners (Transformatieagenda Sociaal Domein). Inclusief samenleven geldt voor ouderen (Woonzorgvisie), maar ook voor inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking. Daarnaast heeft de coronaperiode duidelijk gemaakt dat er extra aandacht nodig is voor dak-en thuislozen en andere spoedzoekers.

- Om voor (specifieke) woningbouwontwikkeling de leefomgeving en inclusiviteit te kunnen beoordelen wordt in samenwerking met (zorg)partners uiterlijk in 2022 een toetsingskader voor de woonomgeving ontwikkeld, waarbij de draagkracht van de directe omgeving een belangrijke rol speelt

Actie: **Diversiteit in wijken en buurten**

In enkele wijken staat de leefbaarheid onder druk, waaronder Langdonk, Kalsdonk, Kroeven en Westrand. Het op peil houden van de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen vraagt een steeds grotere inspanning van zowel de gemeente als de woningbouwcorporatie, maar ook van andere ketenpartners op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid. Leefbaarheid en gevoel van veiligheid worden vergroot door een integrale, planmatige en informatiegerichte aanpak.

- Met samenwerkende partners wordt in 2021 preventief actie ondernomen, door kaders en een plan van aanpak op te stellen als onderdeel van de Integrale Wijkaanpak (landelijk Interbestuurlijk programma leefbaarheid en veiligheid) voor de wijken Kalsdonk, Kroeven en Westrand; een start hiervoor wordt gemaakt met een Impactanalyse in Langdonk.

Actie: **Spreiding en woonruimtebemiddeling**

Bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie wordt ingezet op gedifferentieerde woningbouw. Door daarnaast in te zetten op spreiding bij woonruimtebemiddeling ontstaat een diversiteit aan bewoners. Hiermee ontstaan gemengde wijken met verschillende woonmilieus; dit heeft als doel een positief en gewenst effect op de leefbaarheid en veiligheid in de wijken en buurten te bereiken.

- Samen met de woningcorporaties wordt in 2021 een plan van aanpak uitgewerkt voor mogelijkheden van spreiding bij woningtoewijzing.

Actie: **Huisvestingsverordening.**

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimten, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Nut en noodzaak voor een huisvestingsverordening is vooralsnog niet aan de orde geweest. Nu de leefbaarheid in sommige wijken en buurten onder druk staan is het opstellen van een huisvestingsverordening een gewenst instrument.

- Medio 2021 beschikt de gemeente Roosendaal over een huisvestingsverordening waarin ten minste is opgenomen: toetsingscriteria voor leefbaarheid; en een vergunning voor omzetting en/of splitsen van woningen.

Actie: **Paraplubestemmingsplan**

Het onzelfstandig huisvesten van personen (arbeidsmigranten) in de vorm van kamerverhuur valt onder het (paraplu) bestemmingsplan. Als basisregeling is opgenomen dat in een standaard woning/wooneenheid aan maximaal vier afzonderlijke personen huisvesting kan worden geboden (of drie afzonderlijke personen plus een huishouden). Mogelijke aanpassing van deze aantallen wordt onderzocht.

- De mogelijke consequenties voor het naar beneden bijstellen van het maximum toegestane aantal personen in reguliere woningen zijn medio 2021 in beeld.

Actie: **Campagne Wonen met Gemak**

Voor senioren in Roosendaal worden voor alle wijken en buurten informatiebijeenkomsten georganiseerd over (eenvoudige) aanpassingen in en rondom de woning. Ook de meer ingrijpende maatregelen om woningen aan te passen en de veiligheid in de woning en de woonomgeving komen aan bod. Sinds 2018 zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de dorpen en de wijk Tolberg; bijeenkomsten voor de overige wijken worden nog ingepland. Deze voorlichtingscampagne heet "Wonen met Gemak" en wordt georganiseerd in nauwe samenwerking met Wonen met Gemak, het Huis van Morgen, KBO en Rabobank Zuidwest-Brabant.

- De opgestarte campagne "Wonen met Gemak" wordt voortgezet.

Actie: **Vergroenen openbare ruimte**

Het aanwezige groen in een aantal Roosendaalse wijken is een opvallende kwaliteit (Roosendaal Natuurstad). Dit groen biedt de mogelijkheid een netwerk aan te leggen zodat inwoners snel en prettig te voet en/of met de fiets van en naar het buitengebied of naar de binnenstad kan gaan en levert een bijdrage aan leefbaar- en veiligheid. Daarnaast speelt het belang van klimaatadaptatie en kan het groen in de wijken, ingezet worden voor gezondheid, beweging en ontmoeting.

- Bij transformatie en herstructurering van wijken en buurten wordt aanwezig groen beter benut en extra groen toegevoegd, wat ten goede komt aan klimaatadaptatie, bereikbaarheid, leefbaarheid, gezondheid en veiligheid.

Actie: **Transitievisie warmte**

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad staat hoog op de agenda. De grootste uitdaging is om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en aardgasvrij te maken. Nieuwe woningen worden opgeleverd met de BENG-norm (Bijna Energieneutraal Gebouw) en zijn aardgasvrij. De warmtewet 2.0 is van grote invloed op de inhoud en planning m.b.t. het aardgasvrij maken van wijken. Het Rijk heeft de vaststelling van deze wet uitgesteld.

- In 2021 stelt de gemeente een transitievisie warmte (twv) op. Stap voor stap dient deze per gebied te worden uitgewerkt in een wijkuitvoeringsplan (wup).

Actie: **Aardgasvrij**

Voor elk dorp, buurt, wijk, straat wordt aangegeven op welke wijze de woningen van warmte worden voorzien, en in welk tempo ze van het aardgas worden afgekoppeld. In 2050 zullen er uiteindelijk geen woningen meer op aardgas zijn aangesloten. Participatie en draagvlak spelen hierbij een belangrijke rol.

- Eind 2025 is voor de Roosendaalse wijken bekend welk alternatief voor aardgas wordt ingezet. In ten minste één wijk is er gestart met concreet aardgasvrij maken. Hierbij is de transitievisie warmte (twv) en het bijbehorende uitvoeringsplan leidend.

Actie: **Verduurzaming bestaande particuliere woningen**

Het is een flinke opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, zodat uiteindelijk alle woningen CO2-neutraal zijn (0-op-de-meter). Daarom worden duurzame oplossingen in nieuwbouw en bestaande bouw in particulier woningbezit gefaciliteerd. Gestreefd wordt naar minimaal een energielabel B in de bestaande woningvoorraad. Extra aandacht gaat uit naar het verhogen van het energiebewustzijn van bewoners. Daarnaast worden combinatie-mogelijkheden met de aanpak van verduurzaming in de huurvoorraad verkend.

- Woningeigenaren en VvE's worden met diverse voorlichtingsacties gestimuleerd energiebesparende en isolerende maatregelen te nemen, waarbij gestreefd wordt jaarlijks het aandeel energiezuinige particuliere woningen met 10% te verhogen en alle woningen één label te laten opschuiven.

Actie: Verduurzaming bestaande (sociale) huurwoningen

Het is een flinke opgave om de bestaande huurwoningvoorraad te verduurzamen naar minimaal label B, en uiteindelijk alle woningen CO2-neutraal te krijgen.

De energie-ambitie deze voorraad huurwoningen, in bezit van de woningcorporaties is het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,35/ label B, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector'.

Om de opgave voor de woningcorporaties haalbaar te krijgen werken gemeente en corporatie(s) samen. Een voorbeeld hiervan is het plan om vanuit de DER 1000 sociale huurwoningen in de wijk Westrand van warmte te voorzien.

- Corporaties en gemeente werken, ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid, samen aan de duurzaamheidsopgave en maken hierover afspraken in het nieuwe woonconvenant.

De acties “goed wonen” op een rij:

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Om voor (specifieke) woningbouwontwikkeling de leefomgeving en inclusiviteit te kunnen beoordelen wordt in samenwerking met (zorg)partners uiterlijk in 2022 een toetsingskader voor de woonomgeving ontwikkeld, waarbij de draagkracht van de directe omgeving een belangrijke rol speelt. |
| <ul style="list-style-type: none">• Met samenwerkende partners wordt in 2021 preventief actie ondernomen, door kaders en een plan van aanpak op te stellen als onderdeel van de Integrale Wijkaanpak (landelijk Interbestuurlijk programma leefbaarheid en veiligheid) voor de wijken Kalsdonk, Kroeven en Westrand; een start hiervoor wordt gemaakt met een Impactanalyse in Langdonk. |
| <ul style="list-style-type: none">• Samen met de woningcorporaties wordt in 2021 een plan van aanpak uitgewerkt voor mogelijkheden van spreiding bij woningtoewijzing. |
| <ul style="list-style-type: none">• Medio 2021 beschikt de gemeente Roosendaal over een huisvestingsverordening waarin ten minste is opgenomen: toetsingscriteria voor leefbaarheid; en een vergunning voor omzetting en/of splitsen van woningen. |
| <ul style="list-style-type: none">• De mogelijke consequenties voor het naar beneden bijstellen van het maximum toegestane aantal personen in reguliere woningen zijn medio 2021 in beeld. |
| <ul style="list-style-type: none">• De opgestarte campagne “Wonen met Gemak” wordt voortgezet. |
| <ul style="list-style-type: none">• Bij transformatie en herstructurering van wijken en buurten wordt aanwezig groen beter benut en extra groen toegevoegd, wat ten goede komt aan klimaatadaptatie, bereikbaarheid, leefbaarheid, gezondheid en veiligheid. |
| <ul style="list-style-type: none">• In 2021 stelt de gemeente een transitievisie warmte (twv) op. Stap voor stap dient deze per gebied te worden uitgewerkt in een wijkuitvoeringsplan (wup). |
| <ul style="list-style-type: none">• Eind 2025 is voor de Roosendaalse wijken bekend welk alternatief voor aardgas wordt ingezet. In ten minste één wijk is er gestart met concreet aardgasvrij maken. Hierbij is de transitievisie warmte (twv) en het bijbehorend uitvoeringsplan leidend. |
| <ul style="list-style-type: none">• Woningeigenaren en VvE's worden met diverse voorlichtingsacties gestimuleerd energiebesparende en isolerende maatregelen te nemen. waarbij gestreefd wordt jaarlijks het aandeel energiezuinige particuliere woningen met 10% te verhogen en alle woningen één label te laten opschuiven. |
| <ul style="list-style-type: none">• Corporaties en gemeente werken, ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid, samen aan de duurzaamheidsopgave en maken hierover afspraken in het nieuwe woonconvenant. |

5. Actualiteiten, visies en beleid

Woonakkoord “Actieagenda”

In februari 2021 is een woonakkoord gesloten, de Actieagenda, waarin staat dat tot 2030 maar liefst één miljoen huizen moeten worden gebouwd. 25 grote branche- en belangenverenigingen vinden dat er snel meer gedaan moet worden aan het woningtekort dat de laatste jaren in Nederland is ontstaan. De 75.000 huizen die nu volgens afspraak met het kabinet worden gebouwd, zijn onvoldoende om het tekort van meer dan 300.000 huizen in te lopen. In prognoses is volgens de verenigingen onvoldoende rekening gehouden met de effecten van o.a. een groeiende bevolking, kleiner wordende huishoudens, en de dubbele vergrijzing. De inzet van de Actieagenda Wonen is om vooral voor middeninkomens de bouw op te schroeven. Een kwart van de huizen dient door woningcorporaties te worden ontwikkeld in de sociale huur. Koepelorganisatie Aedes vindt dat de afschaffing van de verhuurdersheffing (bijna 2 miljard euro per jaar) daarvoor nodig is. 30 procent van de woningen moet worden gebouwd onder de NHG-grens (nu € 325.000 euro). Nog eens 10.000 huizen moeten voor onder de € 260.000 euro worden aangeboden. De gemiddelde nieuwbouwprijzen liggen in Nederland nu boven de vier ton. Er zijn meer betaalbare woningen nodig voor alle generaties, maar vooral voor starters, zelfstandig wonende ouderen en immigranten.

Verstedelijkingsstrategie

In het provinciale bestuursakkoord 2020 – 2023 ‘Samen, Slagvaardig en Slim: Ons Brabant’ is opgenomen dat er in Brabant tot 2050 175.000 tot 200.000 extra woningen moeten worden bijgebouwd (10.000 per jaar). Met de Verstedelijkingsstrategie Brabant, bestaande uit de stedelijke regio’s Breda-Tilburg “s-Hertogenbosch e.o. Eindhoven is sinds kort ook de stedelijke regio Roosendaal-Bergen op Zoom opgenomen. De uitwerking van een duurzame en extra woningbouwopgave voor de Brabantse stedelijke regio’s zal de komende jaren worden uitgekristalliseerd.

In de subregio West-Brabant West spelen momenteel diverse ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Zo is Roosendaal betrokken bij het opstellen van een Ontwikkelingsperspectief voor West-Brabant-West (WBW), samen met Bergen op Zoom, Regio West Brabant (RWB) en de provincie Noord-Brabant. Het betreft een plan om de subregio West-Brabant-West beter te positioneren en profileren binnen de regio West-Brabant.

Als onderdeel van dit perspectief staat de komende decennia in het teken van een ambitieuzere woningbouwopgave en stedelijke transformatie in de steden. Dit zal leiden tot een regionale investeringsagenda voor de subregio WBW, waarbij met name de ambitieuzere woningbouwopgave, het op peil brengen en uitbreiden van het aanwezige voorzieningenniveau in de steden en een verbeterde bereikbaarheid, belangrijke dragers zijn.

Dit is een opgave die moet passen in de provinciale Verstedelijkingsstrategie Brabant, welke niet alleen voor Roosendaal en Bergen op Zoom geldt, maar waar ook zeker de omliggende gemeenten als Woensdrecht, Steenbergen, Moerdijk, Halderberge en Rucphen een rol in zullen spelen.

Omgevingsvisie

De opgaven uit deze Woonagenda worden opgenomen in de Omgevingsvisie Roosendaal, die momenteel in voorbereiding is. In die omgevingsvisie worden de beleidskaders en gebiedsgerichte opgaven met betrekking tot (onder andere) wonen opgenomen. In de Omgevingsvisie zijn de verschillende ontwikkellocaties die voor “wonen” in beeld zijn, opgenomen. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om buiten de bestaande contouren op termijn, ruimte voor woningbouw te bieden. Naast uitgangspunten voor nieuwbouw gaat de Omgevingsvisie ook in op de verbetering van de bestaande woon- en leefomgeving. Naar verwachting wordt de Omgevingsvisie eind 2021 in de gemeenteraad behandeld. Een volgende actualisatie van de Woonagenda zal worden gebaseerd op de beleidskaders in de Omgevingsvisie en bestaan uit een programma met uitvoeringsacties.

Integraal veiligheidsplan 2019-2022 “samenbouwen aan onze veiligheid”

Het Actieplan Integrale Veiligheid, dat jaarlijks wordt opgesteld, is erop gericht om enerzijds de inwoners van Roosendaal en anderzijds de vele betrokkenen inzicht te geven in de uitvoering van de integrale aanpak van veiligheid in Roosendaalse wijken en buurten. Gericht op het vergroten van de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in buurt, wijk en dorp.

Woonzorgvisie: Gezond wonen en leven in Roosendaal

De woonzorgvisie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden. De gemeente heeft daarbij een belangrijke rol.

Uitgangspunten als levensloopgeschikte woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de buurt worden vertaald naar programma's en -plannen. Zo wordt ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd. De gemeente heeft daarbij een belangrijke rol en neemt de aanbevelingen uit het rapport "toekomst zorg thuiswonende ouderen" over: "Ga (ver)bouwen, ga innoveren, ga samenwerken, leer van de coronacrisis en behoudt het goede".

Transformatieagenda sociaal domein

In 2015 zijn de decentralisaties in het sociaal domein doorgevoerd. De gemeente werd verantwoordelijk voor het volledige domein jeugd en kreeg er taken bij op het gebied van Wmo en participatie.

De Transformatieagenda actualiseert de beleidskaders, vastgelegd in de volgende documenten: Roosendaal, Stad van de menselijke maat (2013), Decentralisaties in sociale samenhang (2014), Gebundelde kracht, Verander Agenda sociaal domein (2015) Raadsvoorstel Investeren in het voorliggend veld (2016)

Om de ambities voor het sociaal domein te realiseren, wordt er gewerkt vanuit een samenhangend pakket aan maatregelen. Samen met inwoners en partners wordt een omgeving gecreëerd waar iedereen zich thuis voelt en mee kan doen. Het samenhangend pakket bestaat uit investeringen op drie lijnen:

1. Een sociaal sterke en veilige basis, die toegankelijk is voor iedereen
2. Een samenhangende aanpak op preventie
3. Integrale ondersteuning vormgegeven vanuit het perspectief van de inwoner

Jeugdvisie op wonen WBW

In januari 2021 is de Jeugdvisie op wonen West-Brabant West vastgesteld. Een klein aantal jeugdigen in de jeugdzorgregio WBW woont niet meer thuis in zijn of haar biologisch gezin. Hiervoor is een regionale visie opgesteld die in alle gemeenteraden van de jeugdregio WBW op eenzelfde wijze wordt voorgelegd. Een regionale visie op het wonen van jeugdigen elders dan de thuissituatie bij biologische ouders zorgt voor een gezamenlijke ambitie op beleids- en uitvoeringsniveau binnen het jeugdhulpstelsel. De Jeugdvisie op wonen sluit aan bij de speerpunten van het actuele Beleidskader Zorg voor Jeugd 2018-2021 dat begin 2018 door de raad is vastgesteld.

'Een (t)huis, een toekomst', aanpak voor dak- en thuislozen.

Vanuit het Ministerie van VWS is een plan van aanpak opgesteld, gericht op extra woonplekken voor (dreigend) dakloze mensen en om routes naar dakloosheid te doorbreken. Een brede aanpak op alle leefgebieden is nodig op het terrein van preventie, schulden, toeleiding naar onderwijs, werk en met name wonen. Een eigen passende woonplek met begeleiding vormt hierbij de basis, want voor iedereen geldt: Een (t)huis, een toekomst. In verband met de coronacrisis is al een aantal maatregelen genomen om te voorkomen dat als gevolg hiervan nóg meer mensen dak- en thuisloos worden.

Alle gemeenten dienen voor eind 2021 (aangescherpte) prestatieafspraken te hebben gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties, over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen (flexwonen). Dit gebeurt in nauwe samenwerking met cliëntenorganisaties, zorgaanbieders en andere relevante partijen en sluit aan bij de al eerder gestelde ambitie van de Taskforce Wonen en Zorg

Woonwagenebeleid

De Woonwagenebeleid bestaat niet meer sinds 1999. Daarmee is de wettelijke verplichting vervallen voor gemeenten om een woonwagenebeleid in stand te houden. De woonwagenebeleid is sinds 2014 op de lijst van Immaterieel Cultureel Erfgoed Nederland gezet. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft daarnaast bepaald dat de woonwagenebeleid beschermd dient te worden.

Het Ministerie van BZK heeft deze ontwikkelingen in juli 2018 vertaald in een nieuw beleidskader Woonwagene- en Standplaatsenbeleid. Gemeenten dienen dit te vertalen in lokaal beleid.

Arbeidsmigrantenbeleid

Arbeidsmigranten wonen in de reguliere woonvoorraad, als zij zich gevestigd hebben in Nederland, of zij verblijven hier via kamerverhuur op basis van logies. In tegenstelling tot wat er in de vorige woonagenda is aangegeven is er momenteel vooral behoefte aan huisvesting in de short- en midstay voor deze doelgroep. Inmiddels beschikt de gemeente Roosendaal over een kleine 500 logiesplaatsen in grootschalige huisvesting.

De toekomstige huisvesting van deze doelgroep zal voornamelijk plaatsvinden in grootschalige voorzieningen op basis van logies. Deze vorm van huisvesting is daarom niet opgenomen in deze woonagenda. Nieuwe initiatieven van in totaal ongeveer 1100 logiesplaatsen zijn in voorbereiding. Door de bouw van grootschalige huisvesting voor deze doelgroep komen reguliere woningen beschikbaar die voorheen voor kamerverhuur werden gebruikt. In de beleidsnota arbeidsmigranten worden beleid en beleidsregels vastgelegd o.a. om huisvesting in de wijken en buurten zoveel mogelijk in goede banen te leiden.

In het 2e kwartaal 2021 worden Colleges van Burgemeester en Wethouders van gemeenten in de Regio West-Brabant verzocht zich te verbinden aan het Afsprakenkader Arbeidsmigranten West-Brabant. Dit afsprakenkader is tot stand gekomen door inbreng vanuit verschillende gemeenten (waaronder Roosendaal), de Provincie Noord-Brabant en Regio West-Brabant, waarbij ruimte wordt gegeven voor gemeentelijke keuzes en inkleuring. West-Brabant wilt hiermee als regio voor arbeidsmigranten bekend staan, als een aantrekkelijke, veilige -tijdelijke of permanente – vestigingsplaats, waarmee zowel de welvaart -in brede zin- van arbeidsmigranten én van de West-Brabanders vooruit worden geholpen.

Regionale Energiestrategie

Na het landelijke Klimaatakkoord, wordt de RES (Regionale Energiestrategie) vastgesteld door 16 West-Brabantse gemeenten. In het Klimaatakkoord spraken Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten af om samen 35 TWh duurzame elektriciteit op land op te wekken en om de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving te verduurzamen.

West-Brabant heeft een ambitie om de energietransitie haalbaar en betaalbaar te laten zijn voor alle inwoners, met oog voor innovatie en zorgvuldig gebruik van de ruimte. Hierbij verwachten inwoners een stevige rol van de overheid. Ten eerste als initiatiefnemer voor projecten, daarnaast in het zorgen voor financiële arrangementen (subsidies en leningen). En tenslotte als verstreker van betrouwbare informatie.

Visie en strategie Roosendaal Natuurstad

“Roosendaal Natuurstad moet Roosendaal op de kaart zetten als aangename groene gemeente waar burgers willen gaan en willen blijven wonen. Roosendaal als groene duurzame parel tussen Antwerpen, De Zeeuwse Delta en de Randstad. Een gemeente waarin het gemeentebestuur, bedrijfsleven en bewoners het groene leefklimaat omarmen en beleven. “Roosendaal natuurstad voel je. Het zit in je genen.”

Roosendaal Natuurstad is gebaseerd op het “Omgevingskader Roosendaal” juni 2020 en de nog uit te werken omgevingsvisie Roosendaal is in de toekomst een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een vitale, sterke en gezonde stad. Het is een gemeente die sociaal én economisch krachtig is. Inwoners nemen duurzaam deel aan de samenleving, de jeugd heeft perspectief op een goede toekomst en mensen zijn én voelen zich veilig. Inwoners leven gezond en onze zorg is op orde. Er is structurele en gevarieerde werkgelegenheid voor hoger en lager opgeleiden. De gemeente weet sterke bedrijven aan te trekken en zich aan Roosendaal te binden.

In de toekomst heeft Roosendaal:

- Een sociale en inclusieve gemeenschap.
- Een klimaat adaptieve leefomgeving.
- Een aangenaam woon- en leefklimaat.
- Schoner, stiller, zuiniger en slimmer vervoer.
- Een veilige en gezonde omgeving.

6. Samenwerking

Provinciaal: samenwerkingsagenda

Regio West-Brabant en provincie Noord-Brabant gaan nog nauwer samenwerken aan een betere toekomst voor West-Brabant. Op vrijdag 18 december 2020 bekrachtigden beide partijen hun bestuurlijke afspraken in een samenwerkingsagenda tijdens de halfjaarlijkse Ontwikkeldag. Ook de zestien West-Brabantse gemeentes en waterschappen dragen de komende jaren bij aan het realiseren van de agenda.

Prioriteit ligt de komende jaren op twee doelen: de versterking van de economische innovatiekracht en de versterking van de agglomeratiekracht van de vijf West-Brabantse steden Bergen op Zoom, Roosendaal, Etten-Leur, Breda en Oosterhout en de daarbij behorende gemeenten in het buitengebied. Samen werken de partijen aan een duurzame, innovatieve toekomst van de regio.

RWB, Regio West-Brabant

Sinds 2011 slaan de samenwerkende gemeenten de handen ineen voor thema's die de gemeentegrenzen overstijgen. Dat gebeurt vanuit een gezamenlijk, regionaal belang, vooral op bestuurlijk en strategisch niveau. Er wordt hierbij flexibel ingespeeld op de behoeften van de gemeenten; regionale vraagstukken worden actief opgepakt.

Hoe divers West-Brabant geografisch en economisch ook is, de 16 gemeenten vinden elkaar wat betreft visie op de toekomst, de agenda's voor Economie, Arbeidsmarkt, Ruimte en Mobiliteit en in de gezamenlijke aanpak daarvan.

Subregio West-Brabant West: Perspectief op wonen

Het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021' geeft een actuele visie van de subregio West-Brabant West op toekomstige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. De subregio bestaat uit de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht. De gemeenten in de subregio West-Brabant West richten zich op kennisdeling, samenwerking en afstemming. Dit perspectief wordt jaarlijks geactualiseerd. De subregio richt zich op de volgende richtinggevende principes op het gebied van bouwen en wonen in de regio West-Brabant West:

Focus bestaande woningvoorraad en woonomgeving, vraaggericht bouwen en reële woningbehoefte. Momenteel lopen erop subregionaal niveau diverse samenwerkingstrajecten, waaronder het opstellen van het Ontwikkelplan West-Brabant West, de Regionale Investeringsagenda West-Brabant West, Sterke Steden en Vitaal Buitengebied (verstedelijingsstrategie).

Woningcorporaties

Met de in Roosendaal werkzame woningcorporaties (Alwel en Stadlander) en de HuurdersAdviesRaad van Alwel, worden vierjaarlijks in een woonconvenant, nieuwe prestatieafspraken gemaakt, waarbij de woonagenda de basis vormt. Hierbij worden de in de woonagenda opgenomen thema's gezamenlijk uitgewerkt en omgezet in concrete afspraken voor de komende vier jaren 2022-2026.

Regionaal kompas

In het najaar van 2014 is het Regionaal Kompas 2015-2020 vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht. In dit Regionaal Kompas 2015-2020 zijn de knelpunten, uitgangspunten en doelstellingen voor kwetsbare mensen vastgelegd: Maatschappelijke Opvang, Verslavingszorg, Openbare Geestelijke Gezondheidszorg en Beschermd Wonen. Het document is tot stand gekomen in samenspraak met de betrokken gemeenten en partners (zorg, woningcorporaties en politie).

Taskforce Wonen Roosendaal

Sinds enkele jaren is er een Taskforce Wonen actief, welke bestaat uit vertegenwoordigers vanuit makelaardij, projectontwikkelaars, woningcorporaties en de Rabobank. Met enige regelmaat worden actualiteiten en kennis van de woningmarkt met elkaar gedeeld.

Kennisgroep ouderenhuisvesting

Eind 2017 is er een stakeholderbijeenkomst 'ouderen en wonen in Roosendaal' geweest, waarin met diverse zorg- en woonprofessionals het gesprek gevoerd is over de woongedragingen en verhuismotieven van 55+ ers in Roosendaal. Deze bijeenkomst maakte onderdeel uit van een Onderzoek over het verhuisgedrag en –motieven van ouderen in de gemeente. Eén van de aanbevelingen uit het onderzoek was een belangengroep samen te stellen, die een adviserende rol heeft bij de uitwerking van de diverse aanbevelingen en er ook actief mee aan de slag gaat. Deze belangengroep bestaat uit diverse zorgpartijen, woningcorporaties, leden van de Taskforce Wonen, GGD, KBO, Wonen met Gemak en het Huis van Morgen. Door de kennisgroep is aangegeven dat de eerste prioriteit ligt bij voorlichting aan de doelgroep; de campagne "Wonen met Gemak".

7. Instrumenten

Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Voor het stellen van regels op basis van de Huisvestingswet is schaarste op (delen van) de woningmarkt het uitgangspunt. Een huisvestingsverordening is in voorbereiding.

Paraplubestemmingsplan

Op verzoek van de gemeenteraad wordt onderzoek gedaan naar het aanpassen van de maximale bewoning (kaders arbeidsmigrantenbeleid) in reguliere woningen. Nu valt het onzelfstandig huisvesten van arbeidsmigranten in de vorm van kamerverhuur onder het (paraplu) bestemmingsplan. Als basisregeling is opgenomen dat in een standaard woning/wooneenheid aan maximaal vier afzonderlijke personen huisvesting kan worden geboden (of drie afzonderlijke personen plus een huishouden). Het is nog niet bekend of een mogelijke aanpassing wordt meegenomen onder de huidige wetgeving of onder de Omgevingswet.

Grondbeleid

De gemeente geeft met de woonagenda mede richting aan de te realiseren woningbouwopgave. De inzet van grondbeleid kan de realisatie van nieuwbouw(woningen) ten behoeve van de huisvesting van diverse doelgroepen positief beïnvloeden. Afhankelijk van de mate van regie die de gemeente wil/kan hebben en het risico dat de gemeente wil/kan lopen, kiest de gemeente voor een actief, passief of faciliterend grondbeleid.

Starterslening

Voor inwoners van de gemeente Roosendaal is een lening beschikbaar voor degenen die voor het eerst een woning kopen maar niet voldoende hypotheek kunnen krijgen. Met een Starterslening kunnen zij vaak net dat beetje extra geld lenen dat nodig is om de woning te kopen. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen aanleiding zijn om voorwaarden van de starterslening bij te stellen.

Stimuleringslening

Met de Stimuleringslening kunnen maatregelen getroffen worden om de duurzaamheid, levensloopbestendigheid en veiligheid van particuliere woningen te vergroten. De stimuleringslening kent zeer aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente.

Verzilverlening

Met de Verzilverlening kan de overwaarde van de eigen woning worden gebruikt voor het treffen van maatregelen op het gebied van levensloopbestendigheid, duurzaamheid en veiligheid. Ook maakt de verzilvering het mogelijk dat een eigenaar van een woning een bijdrage kan leveren aan de aankoop van een eerste woning van zijn of haar kind(eren).

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Mogelijkheden voor toepassing van de Wet in Roosendaal worden in 2021 verkend, met als doel extra maatregelen toe te kunnen passen zodat problemen in buurten en wijken kunnen worden aangepakt.

Aanpak verloedering

Om de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en buurten te verhogen wordt in 2021 een plan van aanpak gemaakt op basis van inventarisatie en analyse van verloederde panden en gebieden.