



Raadsmededeling

Datum:	20-12-2023	Zaaknummer:	804145
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Arwen van Gestel		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Steller:			
Kopie aan:			
Onderwerp:	Woningbouwprogrammering 2024		
Bijlage:	1		

Kennisnemen van

De Woningbouwprogrammering 2024.

Inleiding

Bij de vaststelling van de woonagenda door uw Raad op 24 november 2021 is aangegeven dat de woningbouwprogrammering jaarlijks zal worden geactualiseerd. De woningbouwprogrammering 2024 is op 19 december jl. door ons college vastgesteld en bevat woningbouwontwikkelingen voor de periode 2024 - 2030 en een doorkijk van 2030 tot 2040.

Informatie/kernboodschap

De woningbouwprogrammering 2024 schetst evenals de vorige versie kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot nieuwbouwontwikkelingen op de korte termijn, met een doorkijk naar 2040.

In het Collegeprogramma 2022-2026: "Zij aan Zij in een gemeente met ambitie" wordt bij prioriteit 15 "op reis naar de stad en dorpen van de toekomst" ingegaan op de ambitie van de woningbouwontwikkeling in de stad en de dorpen. In de woningbouwprogrammering 2024 is rekening gehouden met deze ambitie. Voorliggend dynamische woningbouwprogrammering is het sturingsinstrument voor kwalitatief en kwantitatief gewenste woningbouwproductie, waarbij gestreefd wordt naar een versnelling in de woningbouwproductie.

Consequenties

De Woningbouwprogrammering 2024 biedt de gemeenteraad inzicht in de gestelde woningbouwambities van het college van B&W. Daarmee kan de gemeente actief sturen op het realiseren van de woningbouwprogrammering in de komende jaren.

Vervolg(procedure)

De woningbouwprogrammering zal jaarlijks worden geactualiseerd. Om een versnelling in de woningbouwproductie te krijgen, is het van belang dat er een actieve sturing plaatsvindt. Uiteraard wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwinitiatieven die zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. Indien er zich tussentijds woningbouwinitiatieven aandienen, geldt hiervoor een aantal algemene toetsingscriteria en worden kansrijke plannen bij het actualiseren van het woningbouwprogramma aan de lijst van locaties toegevoegd.

Overzicht woningbouwlocaties

De woningbouwprogrammering programmeert zowel zachte als harde plancapaciteit. Uw raad ontvangt in deze Raadsmededeling een overzicht van de woningbouwplannen die in procedure zijn of waarvan de procedure is afgerond.

Naam	Aantal	CBS wijk	Planstatus
Josephbuurt (Alwel)	150-500	01 Oost	Onherroepelijk
Flaviadonk	30-150	05 Langdonk	Onherroepelijk
Stadsoevers Fase 1	30-150	03 West	Onherroepelijk
Stadsoevers Fase 2	150-500	03 West	Onherroepelijk
Stadsoevers Fase 2 Alwel	30-150	03 West	Onherroepelijk
Vallei de Brink	150-500	04 Groot Kroeven	Onherroepelijk
Jacob Vosstraat (vm Kwikfit)	0-30	03 West	Onherroepelijk
Wouw (Roosendaalsestraat 18)	0-30	11 Wouw	Onherroepelijk
Dr. Brabersstraat V en D	150-500	00 Centrum	Raad van State
Dr. Brabersstraat Van Oorschoot	0-30	00 Centrum	Raad van State
Dr. Brabersstraat overig	30-150	00 Centrum	Raad van State
Mariadal	30-150	00 Centrum	Raad van State
Wouw (De Hoogt fase 2)	0-30	11 Wouw	Raad van State
Charitas Klooster (Waterstraat)	30-150	02 Noord	In Procedure
Blvd Antverpia	0-30	03 West	In Procedure
Aldi (Kalsdonk) Philipslaan 63/63a	0-30	02 Noord	In Procedure
Spoor C	500 en meer	03 West	In Procedure
Dr. Schaepmanlaan (vm Fatimakerk)	30-150	01 Oost	In Procedure
Norbartlaan 38	30-150	01 Oost	In Procedure
Moerstraten (Gebrande Hoef Fase 3)	0-30	13 Moerstraten	In Procedure

Bijlage:

1. Woningbouwprogrammering 2024.

Ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,

De (loco) secretaris,

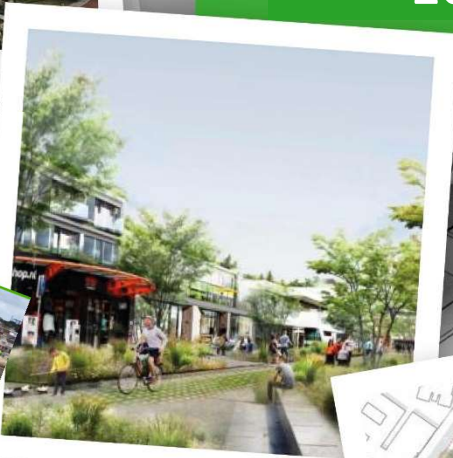
De burgemeester,





Woningbouw programmering

2024



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aangepaste groeiprognose	3
1.2 Jaarlijkse productie van woningen	4
1.3 Programmering	5
2. Relevante (beleids)documenten.	6
2.1. Nationale Woon- en bouwagenda	6
2.2. Regionale Woondeal	6
2.3. Omgevingsvisie.	6
2.5. Woonzorgvisie.	7
3. Prioriteiten	7
3.1. Binnenstedelijke Ontwikkeling	7
3.2. Woningbouw in de dorpen	7
4. Woningbouwbehoeften	8
4.1. Wonen en zorg.	8
4.2. Sociale (huur)woningen.	8
4.3. Bijzondere woonvormen	8
4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.	9
5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.	9
5.1. Prognoses.	9
5.2. Jaarlijkse actualisering	9
5.3. Basis voor monitoring en bijsturing.	9
5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen.	9
5.5. Toevoegen van initiatieven.	10
6. Aandachtspunten	11
7. Versnelling Woningbouwopgave	12
7.1 Omgevingswet	12
7.2 Grondbeleid	12
7.3 Huisvestingsverordening	12
7.4 Omgevings- en Regiekamer	12

1. Inleiding

In de woningbouwprogrammering 2024 worden de verwachte nieuwbouwontwikkelingen tot 2040 in beeld gebracht. De programmering laat zien hoeveel woningen Roosendaal jaarlijks verwacht toe te voegen en kijkt terug naar de productie van de afgelopen jaren. De programmering is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025 en draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad.

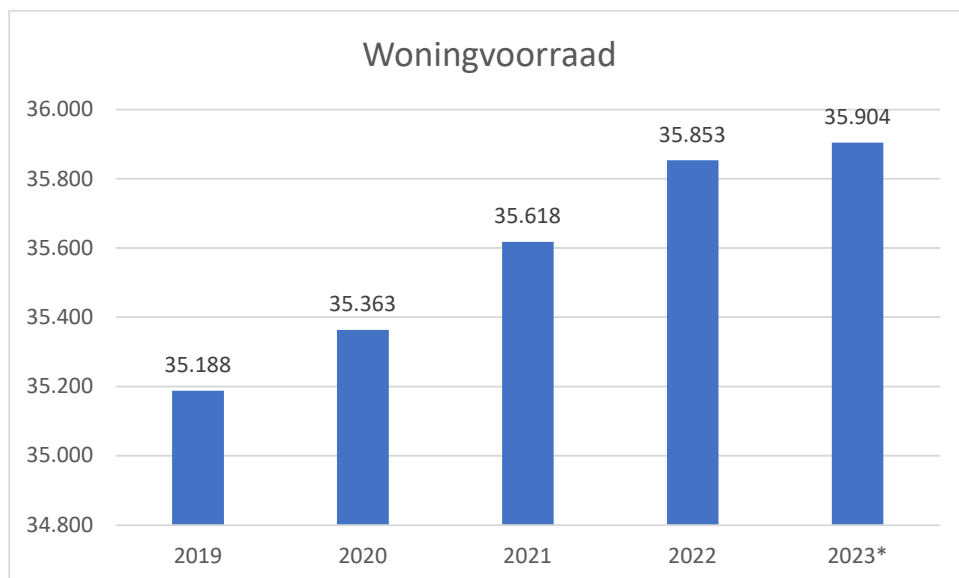
De woningbouwprogrammering geeft daarmee inzicht in de realisatie van de woningbouwopgave zoals geformuleerd in prioriteit 15 van het Collegeprogramma 2022-2026.

“Roosendaal ontwikkelt zich verder tot een vitale, leefbare en evenwichtige gemeente met een leidende positie in de regio. We geven onze voorzieningen een impuls en maken ze aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers. Daarnaast gaan we veel nieuwe woningen bouwen. Dat geeft ons meteen de gelegenheid om gericht te sturen op een grotere verscheidenheid qua bewoners van buurten en dorpen. Daarmee bevorderen we de leefbaarheid en sociale veerkracht.”

1.1 Aangepaste groeiprognose

Eind 2023 is de provincie met een nieuwe woningbehoefteprognose gekomen waarin de prognosecijfers tot 2040 zijn aangepast. Ten opzichte van de prognose uit 2020 is de behoefte van de gemeente Roosendaal naar boven bijgesteld. Dit betekent dat er volgens de provincie een grotere behoefte is aan woningen door een hogere verwachte groei in het aantal huishoudens. Ook vanuit het Rijk wordt in het kader van de woondeals gestuurd op een hogere woningbouwproductie. De ambitie om tot 2030 tot 900.000 woningen te komen is verhoogd naar 981.000 woningen. Het Rijk heeft de verschillende woondealregio's gevraagd een bijdrage te leveren aan deze extra woningbouwopgave.

De druk op de woningmarkt in Roosendaal blijft in dat licht bezien hoog. De hoge druk speelt in heel Nederland. Het vergt dat er op alle niveaus tempo gemaakt wordt met de realisatie van woningen. Momenteel blijkt uit de woningbouwprognose van de provincie dat meer huishoudens een woning zoeken dan er woningen beschikbaar zijn. De ambities die deze collegeperiode zijn uitgestippeld zijn noodzakelijk om meer woningen beschikbaar te maken voor de huidige inwoners van de gemeente en om de druk in de regio te verlichten. De woningvoorraad in de gemeente Roosendaal blijft jaar op jaar stijgen. Voor 2024 wordt verwacht dat de gemeente Roosendaal de grens van 36.000 woningen gaat doorbreken.



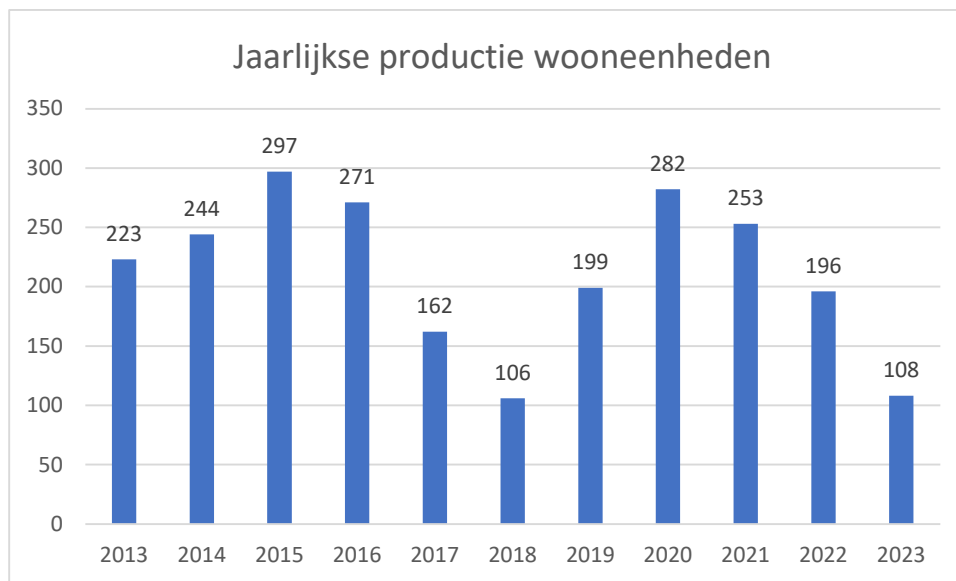
Figuur 1: Woningvoorraad gemeente Roosendaal

Door deze enorme druk op de woningmarkt blijft het nodig om geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren. Om de ambities uit deze programmering te halen is in 2023 de ambtelijke capaciteit op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling vergroot. Dit moet zorgen voor een positief effect op het vergroten van de harde plancapaciteit van de gemeente en op de middellange termijn voor een versnelde realisatie van woningbouwplannen. Ook is in het kader van de Woondeal gestart met regionale Versnellingstafels. Deze tafels moeten bij problemen die nu voor vertraging zorgen onorthodoxe oplossingen bieden. Door samen met de regio en experts aan oplossingen te werken wordt het oplossend vermogen in de regio versterkt.

1.2 Jaarlijkse productie van woningen

Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van ca. 200 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren. Versnelling vraagt om een nauwgezette voorbereiding en is van veel factoren afhankelijk. De effecten van de genomen maatregelen worden daardoor pas in de komende jaren zichtbaar in de woningbouwaantallen.

In de woningbouwprogrammering 2023 is aangegeven dat de woningbouwproductie flink opgeschroefd moet worden. Deze uitdaging is nog steeds actueel. Na een gemiddelde productie van 200 woningen tussen 2018 en 2022 was de verwachting voor 2023 om 314 woningen te bouwen. Een significante stijging ten opzichte van de gemiddelde bouwproductie van de vijf voorgaande jaren.



Figuur 2: Historische productie wooneenheden gemeente Roosendaal

Het doel is in 2023 niet gehaald. Ten opzichte van de programmering van 314 woningen zijn er in 2023 tot november 108 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit aantal kan de laatste maanden nog licht stijgen.

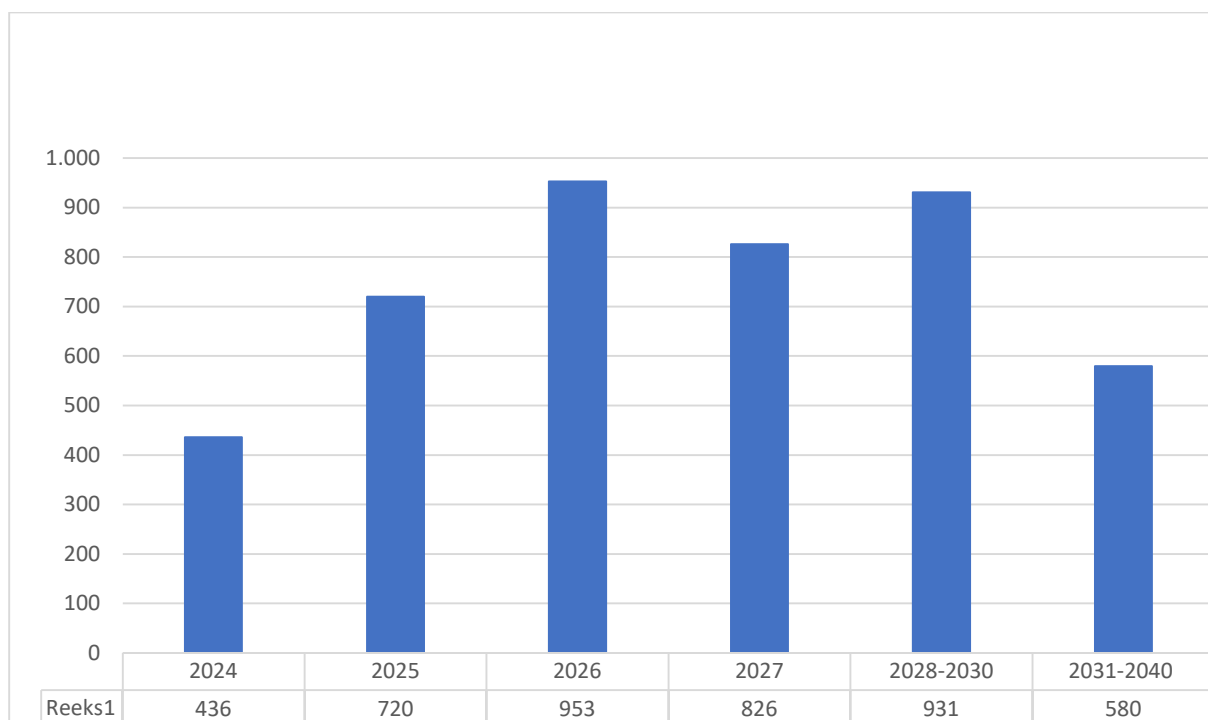
Een deel van de achterstand wordt in de eerste maanden van 2024 ingelopen. Dan staan meerdere grote projecten zoals Flaviadonk Beekkwartier Fase I en de Josephbuurt op de planning om opgeleverd te worden. Het gaat hierbij om honderden woningen die daarmee toegevoegd worden in Roosendaal. Momenteel zijn er meer projecten in aanbouw die uiteindelijk in 2024 opgeleverd worden. Hierdoor valt het cijfer voor 2023 lager uit. Ook speelt de huidige markt met hoge rentes en hoge (bouw)prijzen een rol bij de cijfers voor 2023.

1.3 Programmering

In de woningbouwprogrammering 2024 is een overzicht gemaakt van de jaarlijks geplande nieuwbouwwoningen per jaar tot en met 2027. Voor de jaren 2028-2030 en 2031-2040 is een gemiddeld jaarlijks bouwvolume geformuleerd. Hiervoor is gekozen omdat de programmering op lange termijn minder zeker in te schatten is dan de programmering voor de aankomende jaren.

Om tot een evenwichtige planning te komen is aan de hand van projectplanningen bepaald welke locaties in welk jaar opgeleverd worden. Door goed te plannen is het streven dat de projecten gerealiseerd worden binnen de gestelde termijnen. Dit kan echter nooit helemaal gegarandeerd worden, omdat ruimtelijke projecten afhankelijk zijn van vele factoren. Veranderende marktsituaties en procedures bij de Raad van State zijn voorbeelden van factoren waar de gemeente weinig invloed op heeft, maar deze factoren leiden soms tot jarenlange vertraging. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden.

De piek van de bouwproductie in de gemeente Roosendaal is ten opzichte van de programmering van 2023 een jaar opgeschoven naar 2025 en 2026. Ook richting 2030 staan veel nieuwbouwplannen gepland. Ten opzichte van de historische oplevering zijn de verwachte aantallen ambitieus, maar realistisch. De bouwopgave in Nederland is hoog, ook in Roosendaal is een sterk tekort aan woningen en is er ruimte nodig om te bouwen aan een vitale en evenwichtige verdeling van woningen in de dorpen en de stad. Het overgrote deel staat gepland voor binnenstedelijke ontwikkeling. Hiermee volgt de gemeente de lijn van de provincie om onze gemeente binnenstedelijk te versterken, zonder oog te verliezen voor kansen die zich voordoen in het buitengebied.



Figuur 3: Woningbouwprogrammering 2024-2040

In onderstaande tabel staan de geprogrammeerde woningen weergegeven:

Op te leveren woningen	2024-2030	2031-2040
Roosendaal stedelijk gebied	5320	5495
Dorpen	408	300
TOTAAL	5728	5795

2. Relevante (beleids)documenten.

2.1. Nationale Woon- en bouwagenda

Actueel rijksbeleid en deze Woondeal vragen om een kritische blik op zowel lokaal als regionaal woonbeleid. Voor alle gemeenten zal het een uitdaging zijn om concrete bijdrage te leveren aan de regionale en landelijke woonopgaven, in het bijzonder ten aanzien van betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeenten zetten zich ervoor in om, in lijn met de Nationale prestatieafspraken voor voldoende steun en locaties te zorgen om de afgesproken aantallen betaalbare woningen (al dan niet voor aandachtsgroepen) daadwerkelijk te realiseren.

2.2. Regionale Woondeal

In 2023 hebben het Rijk de provincie Noord-Brabant en de gemeenten in de regio West-Brabant West een Woondeal gesloten. De Woondeal is een set aan afspraken tussen bovengenoemde partijen die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. De Woondeal gaat over de periode tot en met 2030.

De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht vormen samen de stedelijke regio West-Brabant West. Als gezamenlijke regio is het onze intentie maximaal bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort, passend bij onze regio. Belangrijke speerpunten zijn het versnellen van de woningbouwplannen, de uitbreiding van het aantal betaalbare woningen en overige woningbouwopgaven voor aandachtsgroepen, zoals levensloopbestendige woningen voor ouderen. In deze opgaven zijn de woningbouwcorporaties binnen de regio belangrijke partners. Het betreffen de woningcorporaties Stadlander, Alwel, Thuisvester, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier.

In de Woondeal maken gemeenten afspraken over de minimale woningbouwopgave tot en met 2030, die zij in samenwerking met corporaties en marktpartijen willen realiseren. De ambitie van het Rijk voor deze opgave is bijgesteld van 900.000 woningen naar 981.000 woningen. Hierin is het uitgangspunt dat de nieuw te bouwen woningen bestaan uit 2/3 betaalbare woningen.

Vanuit het Rijk wordt verwacht dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur in hun woonvoorraad in hun nieuwbouwplannen een hoger percentage sociale huur gaan opnemen dan zij nu in de bestaande voorraad hebben. Uiteindelijk moet in de regio voldoende sociale huur gebouwd worden om aan de vraag te voldoen.

Naast aantallen woningen bevat de Woondeal ook wederkerige afspraken tussen de tekenende partijen, die het ons mogelijk maken om essentiële woningbouwlocaties, de zogenaamde sleutelprojecten, tot stand te brengen. Het gaat om de grotere projecten die op korte termijn tot uitvoering kunnen worden gebracht en die wat betreft betaalbaarheid bijdragen aan de uitgangspunten van het Rijk. Omdat de sleutelprojecten grotendeels bestaande plannen zijn, voldoen deze plannen niet altijd aan alle uitgangspunten, in het kader van de versnelling worden deze plannen zoveel mogelijk tot realisatie gebracht in plaats van aangepast. Nadrukkelijk wordt gezocht naar de wederkerigheid vanuit het Rijk bij het maken van afspraken hierover en zijn per sleutelproject de kritische succesfactoren in beeld gebracht.

2.3. Omgevingsvisie.

Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een 'verbonden gemeente'. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. In de toekomst is goed wonen een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Roosendaal is een aantrekkelijke en gezonde woonstad voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu. De buurten en dorpen zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig en veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit. Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaat-adaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie. De omgevingsvisie is op 1 december 2022 door de Gemeenteraad vastgesteld.

2.4. Woonagenda

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke inwoner, 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. Doorstroming, Differentiatie en Duurzaamheid zijn de drie speerpunten waar de woonagenda 2021-2025 invulling aan geeft. Deze 3 D's vormen dan ook een belangrijke basis bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven voor deze woningbouwprogrammering. Met deze speerpunten kan o.a. worden gestuurd op een gewenste vitale mix in buurten en dorpen en een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad en woonomgeving. De woonagenda 2022-2025 is op 24 november 2021 vastgesteld.

2.5. Woonzorgvisie.

Het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen loopt door de toekomstige vergrijzing niet gelijk op met de vraag. In de woonzorgvisie 2021 zijn kaders opgenomen die bijdragen aan een inclusievere leefomgeving voor inwoners. Hierbij wordt ingezoomd op de aanwezigheid van voldoende geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen om een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden. De woonzorgvisie maakt integraal deel uit van ons woonbeleid. Bij woningbouwplannen is er een kader opgesteld om woningbouwplannen waar zorg onderdeel van is te beoordelen op basis van de woonzorgvisie.

2.6. Gebiedsvisies

In 2023 is begonnen met het opstellen van verschillende integrale visies van gebieden in de gemeente Roosendaal. Deze visies schetsen wat de mogelijkheden zijn om het gebied ruimtelijk in te richten en geeft duidelijke kaders waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gebiedsvisies kunnen door hun kaders zorgen voor duidelijke verwachtingen richting marktpartijen en vertalen ambities van de gemeente naar een gebied. In 2024 worden meerdere gebiedsvisies opgeleverd.-

3. Prioriteiten

3.1. Binnenstedelijke Ontwikkeling

De plannen in de gemeente Roosendaal laten de ambities van de gemeente voor binnenstedelijke ontwikkeling op vele verschillende plekken in de stad Roosendaal zien. Het ontwikkelprogramma Roos is een visie op de integrale ontwikkeling van projecten in het centrumgebied die met elkaar verbonden zijn door het openbare gebied. Onderdeel van deze binnenstedelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grootschalige projecten Laan van Brabant, en Spoor C. Deze verschillende woningbouwontwikkelingen zijn terug te vinden in het uitvoeringsprogramma ROOS en op sommige plekken zijn de eerste woningen opgeleverd. Ook hebben de spoorzone en binnenstad van Roosendaal in het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant een ontwikkelperspectief gekregen om zich te transformeren naar een stedelijke woonmilieu. Dit toont aan dat ook buiten de gemeente de ontwikkelkansen van deze locaties erkend worden.

Naast het Ontwikkelprogramma Roos zijn er ook andere projecten waar grootschalige woningbouwontwikkelingen gepland staan. Het voornaamste middel om deze ontwikkelingen te concretiseren en kaderen vanuit de gemeente zijn gebiedsvisies. Een grootschalige visie die in 2024 opgesteld gaat worden is Gebiedsvisie Kroeven-Noordoost.

3.2. Woningbouw in de dorpen

Zoals in de woonagenda is aangegeven zal de woningbouwopgave per dorp afzonderlijk in beeld worden gebracht. In Wouw en Nispen is met name vanuit jongeren/starters aangegeven dat zij behoefte hebben aan betaalbare woningen in het dorp, zodat zij in hun woonplaats kunnen blijven wonen.

In Wouw zijn er in 2023 verschillende binnenstedelijke locaties ontwikkeld waar nu prettig gewoond kan worden. De gebiedsvisie Geerhoek wordt nader uitgewerkt, net als De Hoogt Fase 3. Bij beide initiatieven worden woningen voor starters/jongeren en senioren meegenomen. In combinatie met de al

eerder opgenomen particuliere initiatieven zal dit naar verwachting leiden tot een gewenste doorstroming in het dorp.

In Nispen wordt met name gedacht aan woningbouw voor senioren en jongeren. Aan de zuidwestkant van het dorp is een zgn. “zoekgebied” waar uitbreiding met woningbouw mogelijk is vanuit de CPO-gedachte. In Moerstraten is de Gebrande Hoef in beeld als ontwikkellocatie. Daarnaast zijn verschillende locaties in beeld in Heerle en Wouwse Plantage.

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad unaniem de motie ‘Aanbreiding bij de dorpen’ aangenomen. Om de mogelijkheden voor woningbouw in de dorpen en de effecten daarvan in beeld te krijgen start de gemeente met een Dorpenvisie. Deze visie brengt nieuwe en bestaande zoekgebieden in beeld waar woningbouw op termijn plaats zou kunnen vinden. Om tot een gedragen visie over de mogelijkheden tot aanbreiding in de dorpen en het buitengebied te komen zijn de eerste gesprekken met de provincie hierover gestart. De Dorpenvisie moet een gedragen beeld geven waarin integraal afgewogen wordt welke ontwikkelingen de gemeente in de toekomst aannemelijk acht.

4. Woningbouwbehoeften

4.1. Wonen en zorg.

Ouderen van nu en in de toekomst zullen steeds langer zelfstandig thuis wonen. De huidige woningvoorraad is nog onvoldoende toegerust op de behoefte van ouderen. Bovendien vraagt het langer thuis wonen van ouderen ook om toegankelijke zorg en voorzieningen in de directe woonomgeving.

In de woningbouwprogrammering zijn al diverse woningbouwontwikkelingen opgenomen die voorzien in de woonbehoefte van senioren; de vertaling van de woonzorganalyse zal met name in de komende jaren een rol gaan spelen bij woningbouwconcepten.

4.2. Sociale (huur)woningen.

Er zijn jaarlijks zo'n 3.000 mensen op zoek in Roosendaal naar een sociale huurwoning, terwijl er op jaarbasis ongeveer 600-700 vrijkomen. Ook woningbouwcorporaties onderschrijven de ambitie om een versnellingsopgave te realiseren en willen (sociale) huurwoningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.

Hierbij zet de gemeente in samenspraak met de woningbouwcorporaties in op het realiseren van gedifferentieerde wijken. Bij nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente vast aan het bouwen van 60% betaalbaar waarvan 30% sociale huur. In wijken waar een significante afwijking van 30% sociaal is streven betrokken partijen (gemeenten, woningcorporaties, HuurdersAdviesraad) naar het beter in balans brengen van de woningvoorraad. Daarbij is het slopen van bestaande woningen en het terugbouwen van een ander type woning een mogelijkheid. Het toevoegen van woningen in wijken waar nu een laag percentage sociale huurwoningen aanwezig is hoort ook tot de mogelijkheden.

Naast uitbreiding van het aantal woningen zetten de corporaties zich in op transformatie van het huidige woningbezit. Door de groei van 1-2 persoons huishoudens is er meer behoefte aan kleine woningen, terwijl de corporatiewoningen momenteel voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. In 2023 is er daarom gestart met een experiment door Alwel om bestaande woningen te splitsen.

4.3. Bijzondere woonvormen

Nieuwe woonvormen zoals Tiny-houses, earthships, nano huisjes, geclusterde woonvormen, meergeneratiewonen, hofjes, groepswonen, woonzorgconcepten, flexwonen (spoedzoekers) en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) nemen aan populariteit toe en worden als alternatief gezien voor een reguliere woning. In de woonagenda is vastgesteld dat op de Roosendaalse woningmarkt ruimte wordt geboden voor deze nieuwe woonconcepten. Inmiddels zijn diverse initiatieven bekend gemaakt en wordt met initiatiefnemers gezocht naar beschikbare en geschikte locaties binnen de gemeente.

4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.

De situatie voor jongeren en starters op de woningmarkt is in 2023 nog steeds erg lastig. Ook in 2024 blijft deze moeilijke situatie zich voordoen. Deze groep te maken met lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning, met hoge prijzen van koopwoningen, en een sterk gestegen rente. De starterslening is daarom nog steeds van kracht in de gemeente Roosendaal.

Met deze woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar het op gang brengen van doorstroming op de Roosendaalse woningmarkt, zodat er meer kansen ontstaan voor o.a. jongeren, starters en studenten. Ook bij nieuwbouwwontwikkelingen worden kansen voor deze doelgroep benut door specifiek in te spelen op de woonwensen van de doelgroep.

5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.

5.1. Prognoses.

De woningbouwprogrammering neemt de provinciale prognoses van 2023 als uitgangspunt en houdt rekening met de gestelde ambities in het Collegeprogrammering 2022-2026. (Sub)regionale afspraken zijn/worden vastgelegd in de regionale woondeal.

Ook de woningbehoefte binnen de gemeente Roosendaal is in 2023 in beeld gebracht. In het Woningbehoefteonderzoek is onderzocht hoe de bestaande voorraad en de woningbouwplannen overeenkomen met de woonwensen van de toekomst. Het rapport van In Fact wordt naar de gemeenteraad verzonden zodra onderzoeksbureau In Fact de definitieve versie publiceert.

Het provinciale onderzoek naar de woningbouwontwikkeling en de groeiprognozes kan geraadpleegd worden op de provinciale website <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>.

5.2. Jaarlijkse actualisering

Door de woningbouwprogrammering elk jaar te actualiseren wordt voorkomen dat niet uitgevoerde zachte woningbouwplannen langdurig op de programmeringslijst blijven staan. Voorkomen dient te worden dat niet-gebruikte ontwikkelruimte de woningbouwprogrammering “vervuilt”.

5.3. Basis voor monitoring en bijsturing.

Jaarlijks wordt bijgehouden hoeveel woningen worden opgeleverd, hoeveel woningen in aanbouw zijn genomen, of er woningbouwontwikkelingen worden geschrapt of juist worden toegevoegd. Zo wordt duidelijk of de woningbouwprogrammering bijsturing behoeft en er ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van de Woondeal West-Brabant-West is gestart met een regionale woningbouwmonitoring. Hierdoor kunnen woningbouwplannen ook op regionaal gebied op elkaar afgestemd worden.

De gemeente Roosendaal werkt momenteel aan een eigen monitoring die de strategische sturing op woningbouwaantallen op zowel kwantitatief als kwalitatief gebied zal versterken. Deze monitoring brengt gedurende het jaar in beeld of de realisatie in lijn is met de vastgestelde prognose. Door deze werkwijze ontstaan er meer mogelijkheden voor ingrijpen als de prognose niet gehaald dreigt te worden.

5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen.

In de woningbouwprogrammering worden harde plannen en zachte plannen onderscheiden. Harde plannen zijn plannen waar al toezeggingen voor vastliggen en/of die in bestemmingsplannen/omgevingsplannen zijn vastgelegd. Zachte plannen zijn plannen waar nog geen toezeggingen of bestemmingsplannen/omgevingsplannen voor vastliggen.

5.5. Toevoegen van initiatieven.

Uiteraard wordt prioriteit gegeven aan ontwikkeling van woningbouwinitiatieven die zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. Indien er tussentijds kansrijke woningbouwinitiatieven worden ingediend, geldt hiervoor een aantal algemene toetsingscriteria en kan het initiatief mogelijk bij het actualiseren van het woningbouwprogramma aan de lijst van locaties worden toegevoegd.

- a. De harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma bedraagt niet meer dan 70% van de totale geprogrammeerde capaciteit.
- b. Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op differentiatie in dorpen en buurten.
- c. De komende jaren wordt de productie opgehoogd om tegemoet te komen aan de dynamiek op de woningmarkt.
- d. Nieuwbouwinitiatieven moeten waarde toevoegen aan de leefbaarheid van de betreffende omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- e. Het nieuwbouwprogramma moet strategisch worden ingezet, met sturing op de toekomstige voorraad. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen zodat de toevoeging van gewenste/noodzakelijke kwaliteit is.
- f. In de woningbouwprogrammering wordt sterk ingezet op nieuwe woon(zorg)producten voor de doelgroep ouderen.
- g. Locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de relevante criteria.
- h. Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.

6. Aandachtspunten

6.1 Invoering Omgevingswet

Op 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht in Nederland. De invoering wordt op de meest zorgvuldige manier voorbereid binnen de gemeente Roosendaal. Toch is de verwachting dat de onzekerheid rondom de wet en de nieuwe procedures kunnen leiden tot vertraging in vergunningstrajecten. Daarnaast leeft er bij de Raad van State de vrees dat er meer juridische procedures zullen ontstaan na de invoering van de Omgevingswet.

6.2 Stikstof, Wet Natuurbescherming en Energie.

De stikstofproblematiek is een belangrijk aandachtspunt bij het tijdig realiseren van de (woningbouw) ambitie. Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt.

Bij verschillende woningbouwprojecten leidt de Wet Natuurbescherming (2017) tot vertraging. Door een gebrek aan toegankelijkheid, mogelijkheden tot afstemming en lange doorlooptijden bij de omgevingsdiensten.

Beschikbaarheid van energie: het huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Vooral nog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen.

6.3. Marktsituatie

De marktsituatie op de koop- en huurmarkt is het afgelopen jaar stevig veranderd. Door een combinatie van stijgende bouwrijzen en een stijgende rente zijn zowel woningen als hypotheeklen duurder geworden. Het is daardoor voor een grote groep mensen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden. Daarnaast lopen ontwikkelaars en bouwers tegen stijgende kosten aan dat de bouw van nieuwbouwwoningen fors duurder maakt.

Deze situatie zet de verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen onder druk en kan leiden tot vertraging van bouwprojecten. De gemeente kijkt samen met ontwikkelaars en corporaties naar de mogelijkheden om te zorgen dat het nieuwbouwaanbod geen vertraging oploopt.

6.4. Parkeren

De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om een integrale benadering toe te passen op de ontwikkeling van de stad. Het bouwen van een woning staat niet op zichzelf. Vele andere factoren zijn van invloed op de mogelijkheden die er zijn om woningen in het bestaande gebied toe te voegen. Vanwege de vele binnenstedelijke plannen in de stad Roosendaal is het belangrijk om de parkeerbehoefte integraal af te wegen bij de programmering.

Binnen de centrumring in de stad Roosendaal bestaat er een grote parkeerdruk. Dit betekent dat er bij nieuwbouwwontwikkelingen integraal afgewogen moet worden op welke wijze het mobiliteitsvraagstuk opgelost kan worden. De gemeente en ontwikkelaar zullen, om vertraging te voorkomen, creatief moeten zijn in de oplossingen die op deze locaties nodig zijn.

7. Versnelling Woningbouwopgave

In 2023 is gestart met een traject om de woningbouw in de gemeente Roosendaal aan te jagen. Hiervoor is de ambtelijke capaciteit uitgebreid, met onder meer een Aanjager Woningbouw. Een belangrijk onderdeel voor versnelling is het creëren van harde plancapaciteit. Door daar op in te zetten organiseren we meer plancapaciteit in de gemeente. Daarnaast is de ontwikkeling van nieuwe gebiedsvisies als kaderstellend document een wijze waarop de gemeente woningbouwplannen kan aanjagen. In de eerste helft van 2024 komt er een voorstel naar de gemeenteraad waarin een Versnellingsagenda gepresenteerd wordt. In 2023 zijn er ook verschillende stappen gezet om het ontwikkelproces te versnellen.

7.1 Omgevingswet

De Omgevingswet, die 1 januari 2024 van kracht wordt, biedt verschillende mogelijkheden om tot een versnelling in de woningbouw te komen. De raad is in september 2023 bijgepraat over de mogelijkheden die onder de Omgevingswet beschikbaar komen. Zo is er geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig. Wel blijft het adviesrecht bestaan als de gemeenteraad dat heeft bepaald bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit met adviesrecht.

7.2 Grondbeleid

De gemeente Roosendaal hanteert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat het grondbeleid van de gemeente gedifferentieerd ingezet kan worden. De grote ambities van het collegeprogramma heeft als gevolg dat de gemeente regie moet pakken en stuurt op resultaat. Dit kan leiden tot actief grondbeleid zoals bij verschillende ontwikkelingen nu ook gehanteerd wordt.

7.3 Huisvestingsverordening

Eind 2023 is de Huisvestingsverordening ingevoerd in de gemeente Roosendaal. De Huisvestingsverordening heeft niet als doel versnelling van de nieuwbouwopgave, maar kan zorgen voor meer beschikbare woonruimte in de bestaande voorraad. Doel van de huisvestingsverordening is om onttrekking en omzetting van koopwoningen tegen te gaan, zodat meer betaalbare woningen beschikbaar blijven voor de koopmarkt. Zelfbewoning wordt hiermee bevorderd en leefbaarheid wordt verbeterd.

7.4 Omgevings- en Regiekamer

De gemeente Roosendaal hanteert sinds medio 2023 een nieuwe werkwijze voor nieuwe initiatieven op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Met de introductie van de Omgevings- en Regiekamer wordt er op integrale wijze advies uitgegeven op de binnenkomende initiatieven. Door deze werkwijze te implementeren is het advies richting de initiatiefnemer sneller uitgegeven en integraal geanalyseerd. Dit maakt de adviezen duidelijker voor de initiatiefnemer. De adviezen worden integraal opgesteld vanuit de gedachte van 'werken onder de Omgevingswet'. Dit betekent dat een advies in principe altijd gegeven wordt vanuit de 'ja, mits' gedachte en de gemeente denkt in mogelijkheden. Door met deze werkwijze aan de voorkant een integraal advies af te geven kan verderop in het proces tijd gewonnen worden en wordt een versnelling gerealiseerd.