

Aan de leden van de raad van de gemeente
Roosendaal

contactpersoon : C. Steendijk
onderwerp : Woonagenda

Roosendaal : 9 november 2021
bijlage : diversen

Geachte leden van de raad,

De behandeling van de woonagenda 2021-2025 in uw commissievergadering van 4 juni jl. heeft geleid tot een aantal vragen en opmerkingen, die u graag behandeld wilde hebben voordat de Woonagenda geagendeerd zou worden in de gemeenteraad.

Op 29 september jl. is er voor leden van uw raad een algemene toelichting gegeven op de woonagenda en is er, mede op basis van door de raad aangedragen aandachtspunten, ingezoomd op diverse inhoudelijke onderwerpen die in de woonagenda zijn opgenomen.

Graag wil ik in deze brief weergeven, wat aan de orde is geweest bij de bespreking op deze bijeenkomst en een aantal zaken nog eens nader duiden, ook omdat daar nog vragen over waren. Gegroepeerd naar onderwerp treft u die informatie hieronder aan.

Instrumentarium

In de woonagenda is een aantal instrumenten benoemd die een positieve uitwerking kunnen hebben op de leefbaarheid in wijken en buurten. In de actuele nota 'Arbeidsmigranten in Roosendaal' zijn deze instrumenten eveneens benoemd. Met het geamendeerd vaststellen van de nota arbeidsmigranten in de gemeenteraad van 7 oktober jl., is vastgelegd dat het opstellen van een huisvestingsverordening nuttig en noodzakelijk is.

Daarbij is ook besloten dat in het eerste kwartaal van 2022 een onderzoek naar nut en noodzaak van een verhuurdersvergunning dient te worden afgerond en wordt bekeken of het aanpassen van het paraplubestemmingsplan deels een oplossing kan vormen voor de leefbaarheid die in sommige wijken onder druk staat.

In 2022 wordt landelijke wet- en regelgeving verwacht voor zelfbewoningsplicht in de bestaande woningvoorraad. Mogelijkheden voor invoering hiervan binnen de gemeente Roosendaal zullen daaropvolgend worden onderzocht.

Tevens is er door de huidige marktsituatie de wens ontstaan om als gemeente meer regie te kunnen hebben op ontwikkelingen in de stad. In dat kader zal medio volgend jaar een herijkt grondbeleid aan uw raad worden voorgelegd.

Sociale huurwoningen, middeldure huurwoning en goedkope koopwoningen.

In het woonconvenant 2022 t/m 2025 worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Alwel en Stadlander en de HuurdersAdviesRaad van Alwel. De speerpunten uit de Woonagenda; nl. differentiatie, doorstroming en duurzaamheid zijn hierbij leidend.

Een belangrijke afspraak die in het woonconvenant wordt vastgelegd is dat we gezamenlijk streven naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over wijken (buurten) binnen de gemeente.

Dit betekent dat de woningcorporaties in wijken(buurten) waar nu sprake is van een hoger percentage sociale huur (> 30%) en waar dit mogelijk is, zich met name zal richten op toevoeging van, of transformatie naar middeldure huur en goedkope koopwoningen, eventueel met een koopgarantconstructie, zodat er een mogelijkheid blijft bestaan om ook in de toekomst te sturen

op de doelgroep. In wijken en buurten waar juist minder sociale huurwoningen aanwezig zijn (< 30%), willen we daar, met het oog op differentiatie, juist sociale huurwoningen (voor de primaire doelgroep) toevoegen. Dit zal per wijk/buurt verschillend zijn. In het nieuwe woningbouwprogramma en in het nieuwe woonconvenant (prestatieafspraken) wordt hier voor de komende jaren invulling aan gegeven.

Inbreiding en uitbreiding

De laatste jaren zijn in Roosendaal voornamelijk inbreidingslocaties gerealiseerd. In de dorpen Heerle, Moerstraten en Wouw zijn met Bamere, Gebrande Hoef en de Hoogt uitbreidingswijken in ontwikkeling gebracht. Met de extra ambitie voor woningbouw, zullen de komende jaren mogelijkheden voor uitbreidingslocaties in de hele gemeente worden uitgewerkt. Zoals ook al in de ontwerp-omgevingsvisie is aangegeven, wordt dan met name gekeken naar de Zuidostrand en Westkant van Roosendaal en de dorpen.

In de woningbouwprogrammering, die in december ter besluitvorming aan het college van B & W wordt voorgelegd, worden voortsnog de meer concrete woningbouwontwikkelingen voor de komende jaren in beeld gebracht.

Nieuwbouw in de dorpen

Bij woningbouwlocaties in de dorpen wordt rekening gehouden met de toekomstige woningbehoefte en zal ook zoveel als mogelijk tegemoet worden gekomen aan de wens van jongeren om in het dorp te kunnen blijven wonen. Inmiddels is hierover een oriënterend gesprek geweest met de jongeren in Wouw; de gebiedsvisie Geerhoek die binnenkort zal verschijnen, zal hier tevens op inspelen. Op korte termijn is ook met de jongeren uit Nispen een oriënterend gesprek ingepland.

Door het langer zelfstandig thuis wonen van de ouderen wordt in de dorpen ook met deze doelgroep rekening gehouden, en verwachten we dat met de nieuwbouw voor deze ouderen een doorstroming op gang gebracht kan worden. In de nieuwe woningbouwprogrammering en in de nieuwe prestatieafspraken (woonconvenant) zal verder op de woningbehoefte in de dorpen worden ingegaan.

Nieuwe woonvormen / flexwonen

In de vragen van de diverse fracties worden verschillende ideeën benoemd als alternatief voor reguliere woningbouw. Bouwen in lintbebouwing, tiny houses, kleine buurtschappen, passende woonvormen voor ouderen en jongeren of een combi daarvan, prefab, Knarrenhof, Peel Natuurdorpen om er een aantal te noemen.

In de woonagenda is aangegeven dat bij het opstellen van de woningbouwprogrammering, dan wel het nader invullen van woningbouwlocaties, mogelijkheden voor nieuwe woonvormen zijn en/of in de afwegingen worden meegenomen. We staan positief tegenover plannen van initiatiefnemers voor nieuwe woonvormen en zullen dit soort initiatieven, daar waar mogelijk, faciliteren. Uiteraard is hierbij altijd sprake van maatwerk.

Huisvesting van kwetsbare doelgroepen / urgentie

In onze samenleving hebben we te maken met diverse aandachtsgroepen zoals dreigend dak- en thuislozen, sociaal en / of medisch urgenten, statushouders, ouderen, spoedzoekers etc. Al deze inwoners zijn aangewezen op een reguliere woning in de sociale huurvoorraad, waarbij vaak ook sprake is van een ondersteuningsvraag.

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om deze aandachtsgroepen zo snel en zo goed mogelijk te kunnen huisvesten. Het met voorrang moeten huisvesten en de draagkracht van de woon- en leefomgeving speelt een belangrijke rol bij de toewijzing van woningen aan kwetsbare doelgroepen.

De wachttijd voor regulier woningzoekenden kan hierdoor oplopen en ook keuzemogelijkheden worden daardoor meer beperkt. Zo kan het bijvoorbeeld gebeuren dat woningzoekenden een woning krijgen toegewezen in een wijk of buurt die minder gewenst dan wel geschikt is. Regulier woningzoekenden bepalen overigens zelf of ze een woning in een bepaalde wijk accepteren of niet. Over onderwerpen zoals urgentie voeren we met Alwel en Stadlander het gesprek.

Studentenwoningen

Zoals in de woonagenda is aangegeven zullen studenten in Roosendaal, vanuit het uitvoeringsprogramma studenten, jaarlijks worden bevestigd op een aantal onderwerpen, waarbij ook specifiek wordt ingegaan op de wens om in Roosendaal te wonen. Momenteel wordt een nieuw jaarlijks onderzoek met vragen voorbereid en zullen de resultaten van het onderzoek inzichtelijk maken of er op korte termijn specifiek ingezet moet worden op studentenhuysvesting in Roosendaal. Uit het onderzoek van 2020 blijkt namelijk dat de ondervraagde studenten nauwelijks de behoefte hebben om in Roosendaal te wonen.

Starterslening

Door de krapte op de woningmarkt en de enorm stijgende prijzen van de woningvoorraad is het voor starters steeds lastiger om een "goedkope" woning te kopen. Het ligt voor de hand om de maximale aankoopssom bij de starterslening aan te passen zodat zij beter op weg kunnen worden geholpen naar de aankoop van een eerste woning.

Om de starterslening te laten meebewegen met de actuele situatie op de koopwoningmarkt is het denkbaar om de maximale aankoopsprijs te koppelen aan de NHG-grens (nationale hypotheek garantie). Een percentage van 70% van de huidige NHG-grens (€ 325.000,=) komt daarmee op dit moment overeen met de huidige maximale aankoopsprijs uit de regeling. De NHG wordt per 1 januari 2022 verhoogd naar € 355.000,=. De maximale aankoopsprijs zou met een percentage van 70% NHG automatisch worden opgehoogd naar ongeveer € 250.000,=.

Ouderen / woonzorgvisie

De woonzorgvisie is een belangrijke basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, maar ook mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen, voldoende te faciliteren in hun woon-en zorgbehoeften.

Als gevolg van de vergrijzing is er sprake van een sterk groeiende behoefte aan zorg en ondersteuning in wijken en buurten, een toenemende vraag naar geschikte woningen en behoefte aan woonvormen die het midden houden tussen zelfstandig thuis wonen en wonen in een verpleeghuis of instelling. Nieuwe woonzorgconcepten, waarbij ontmoeting één van de basisuitgangspunten is, moeten een plaats krijgen binnen het woningbouwprogramma. Op dit moment wordt een onderzoek voorbereid waarmee een vervolgstap wordt gemaakt met de woonzorgvisie. De resultaten van het onderzoek zullen inzicht geven in de getalsmatige en kwalitatieve behoefte op het gebied van wonen en zorg in Roosendaal. Het einddoel is om een instrument te maken waarmee inzichtelijk is aan welke ontwikkeling behoefte is op welke locatie in de gemeente. In februari verwachten we de eerste resultaten van dit onderzoek.

Mantelzorgwoningen.

Verwacht wordt dat er in de komende jaren sprake zal zijn van een toenemend aantal aanvragen voor mantelzorgwoningen. De huidige gemeentelijke toetsingscriteria zijn beschikbaar, maar voldoen wellicht niet meer aan de eisen van deze tijd. Deze criteria zullen in 2022 dan ook worden geactualiseerd.

Statushouders

Gemeenten hebben een wettelijke taak als het gaat om de huysvesting van statushouders. Over het aantal te huysvesten statushouders worden via het woonconvenant afspraken gemaakt met Alwel. Afhankelijk van de (half)jaarlijkse opgelegde taakstelling vanuit het COA, stelt Alwel woningen beschikbaar. De stichting Vluchtelingenwerk verzorgt voor de gemeente Roosendaal de uitvoering van de taakstelling. Op dit moment is de taakstelling voor de huysvesting van statushouders erg hoog en is het lastig adequate huysvesting te verzorgen voor de groep statushouders die in Roosendaal komt te wonen. Dit heeft uiteraard ook effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Woonwagenstandplaatsen

Momenteel wordt de aanpassing van bestaande bestemmingsplannen voor de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen voorbereid. We zitten op dit moment in de fase van het verwerken van de inspraakreacties op deze plannen.

De Stichting Woonwagenbeheer verzorgt voor de gemeente de toewijzing van de woonwagenstandplaatsen. De bestaande beleidsregels voor de toewijzing van de woonwagenstandplaatsen zullen na afronding van de uitbreiding, in de afspraken met de Stichting, worden herbevestigd.

Stedenbouwkundige kwaliteit

In de Woonagenda 2015-2019 is opgenomen dat bij vertaling in een nieuw woningbouwprogramma en bij aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, de stedenbouwkundige kwaliteit een belangrijk uitgangspunt vormt. In de omgevingswet is in de centrale doelstelling naast veiligheid en gezondheid 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen. De tekst uit de voorgaande Woonagenda sluit uiteraard volledig aan bij de uitgangspunten van de Woonagenda 2021-2025 en kan als vigerend worden beschouwd.

Daarnaast wordt er in het kader van de verstedelijkingsstrategie Brabant een stedenbouwkundig adviesbureau ingezet om te komen tot een stedelijke visie voor Roosendaal. Van belang is om zowel lopende als toekomstige ruimtelijke projecten in Roosendaal in samenhang te bezien zodat de stedelijke transformatieopgave kan leiden tot een signatuur voor de stad. Dit beperkt zicht niet enkel tot het stedelijk gebied; dit raakt onder andere ook de inrichting van het buitengebied en de klimaatadaptatie opgave.

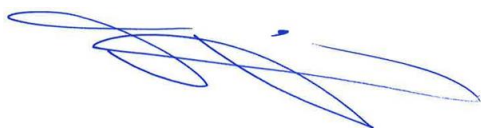
Ik ga ervan uit dat ik in deze brief voldoende duiding heb kunnen geven aan de behandelde thema's en ook uw vragen naar aanleiding van de woonagenda, hiermee zijn beantwoord.

Mochten er op dit moment nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan nodig ik u uit om deze nog vóór de behandeling van de Woonagenda in uw raadscommissie te delen.

Indien u het op prijs stelt, wordt er begin 2022 een themabijeenkomst met uw raad georganiseerd, waarin een toelichting gegeven wordt op de nieuwe woningbouwprogrammering en de prestatieafspraken uit het nieuwe woonconvenant. Hiermee krijgt u concreet inzicht in een vertaling van de woonagenda voor de komende jaren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,



T. Theunis,
wethouder Ruimtelijke Ordening,
Financiën, Wonen en Cultuur

provinciaal

Verstedelijkingsstrategie Brabant

ruimtelijke strategie, in samenhang met opgaven water, duurzaamheid, gezondheid, landbouw, natuur en ruimte voor duurzame economie, mobiliteit, energie en klimaat

Samenwerkingsagenda RWB PNB

gebiedsgerichte aanpak binnen de regio op ruimtelijk-economisch vlak. Accent op agglomeratiekracht en innovatiekracht

regionaal

Ontwikkelplan West-Brabant West

plan met gedragen ambities, focus en kansenperspectieven voor de sub-regio, met concrete uitwerking in Uitvoeringsagenda

RES Regionale
Energie Strategie

Omgevingsvisie Rdaal

samenhangende visie fysieke leefomgeving (2021)

Woonagenda



- voldoende woningen
- passend wonen
- goed wonen

RIA West-Brabant-West

voorstel aan provincie/Rijk voor partnership; vertaling strategie in ruimtelijk plan + concrete projecten

Sterke Steden

positionpaper: bevorderen stedelijke transformaties. Complementariteit steden onderling. Aanbod aan Rijk actieve bijdrage (nationale) verstedelijkingsopgave



Woonzorgvisie

beleidsvisie

Programma
Duurzaamheid
DER

Arbeidsmigranten

beleidsvisie

Grondbeleid

beleidsvisie

Rondje Roosendaal

ruimtelijk
ontwikkelplan +
uitvoeringsagenda

Wijkaanpak

beleidsvisie

Natuurstad

beleidsvisie

Binnenstad

beleidsvisie

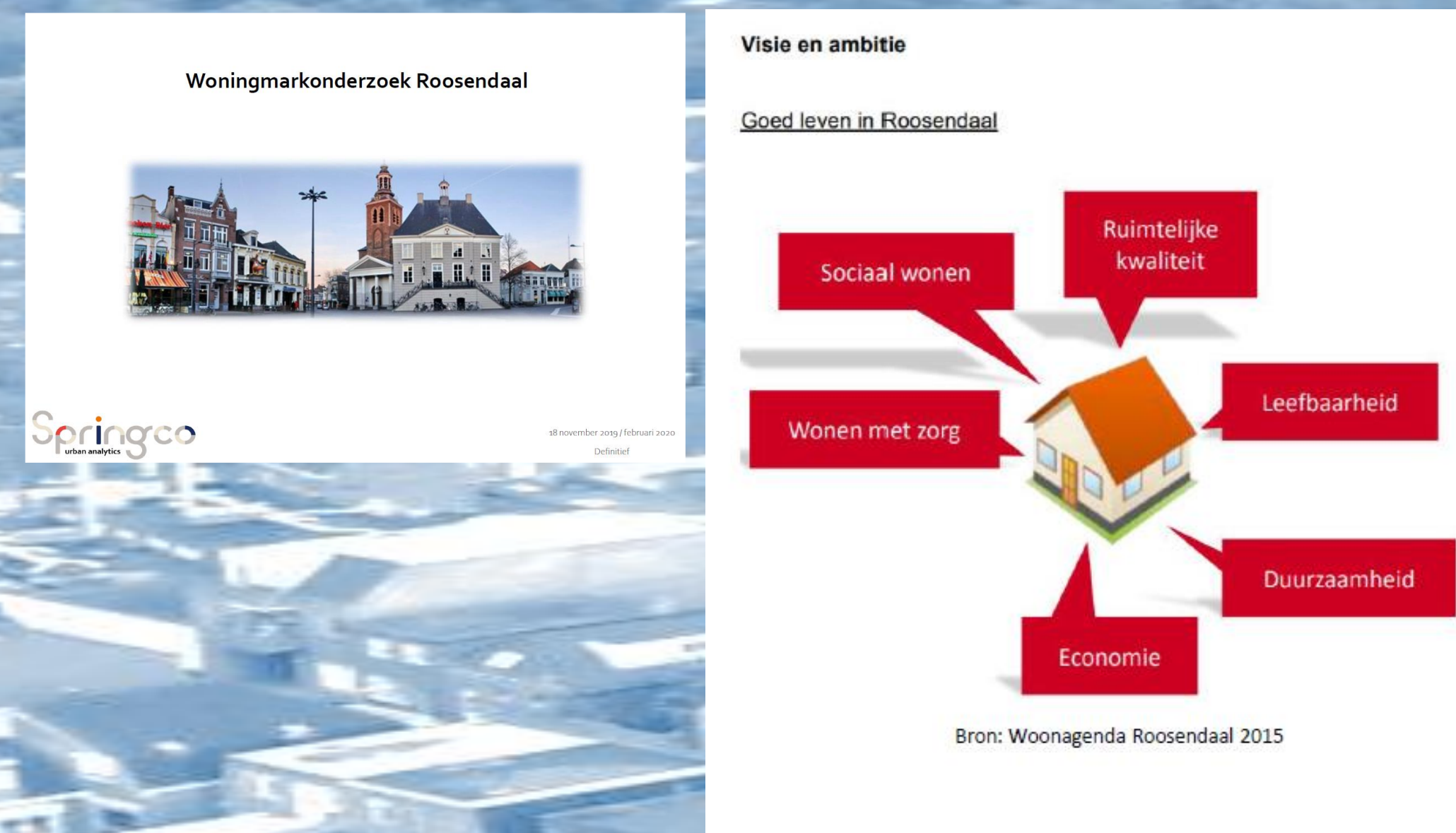
Prestatieafspraken

convenant

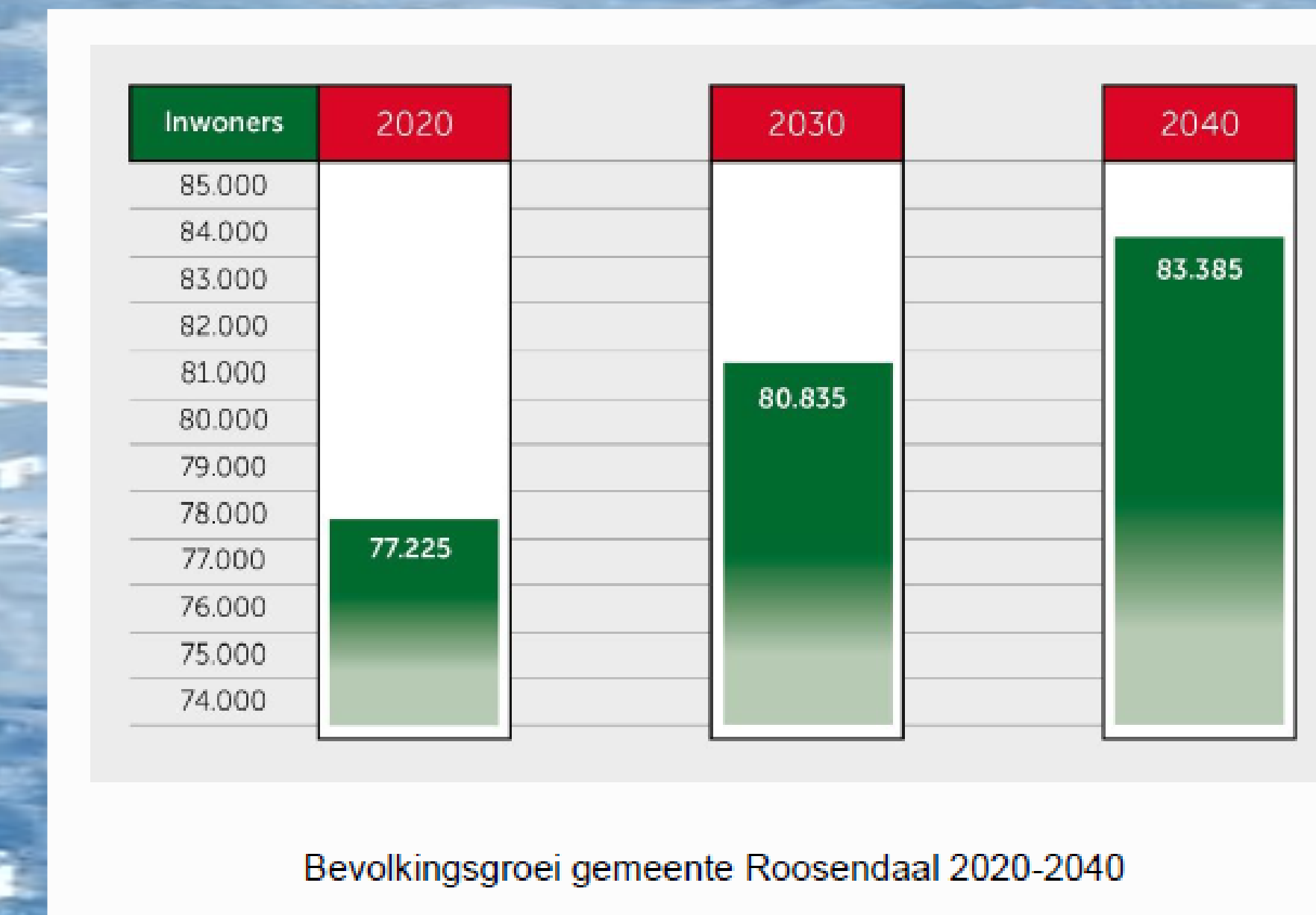
Vitaal Buitengebied

beweging + ruimtelijk
ontwikkelplan Vitaal platteland

Bron: woningmarktonderzoek (2020)



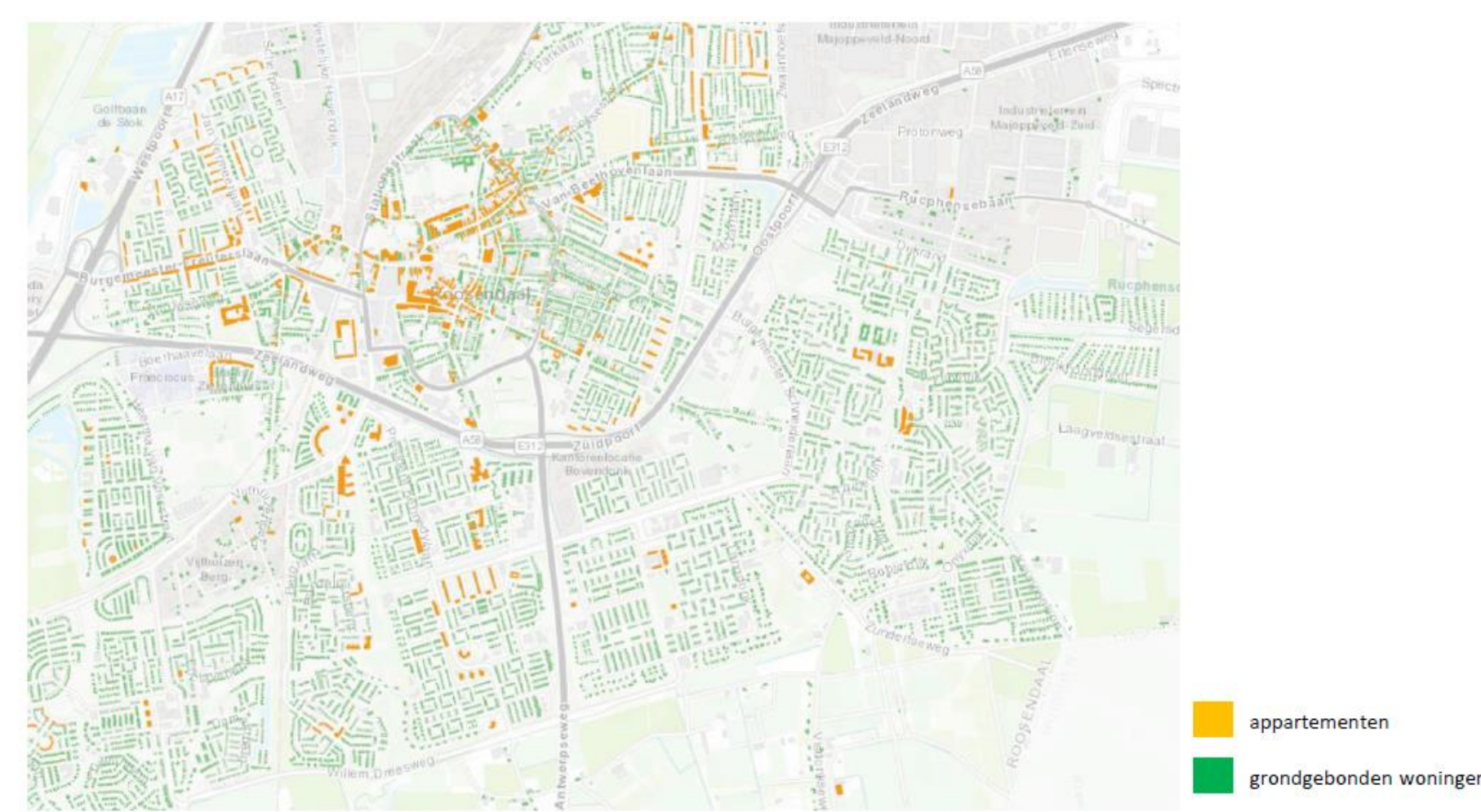
Bron: provinciale prognoses (2020)



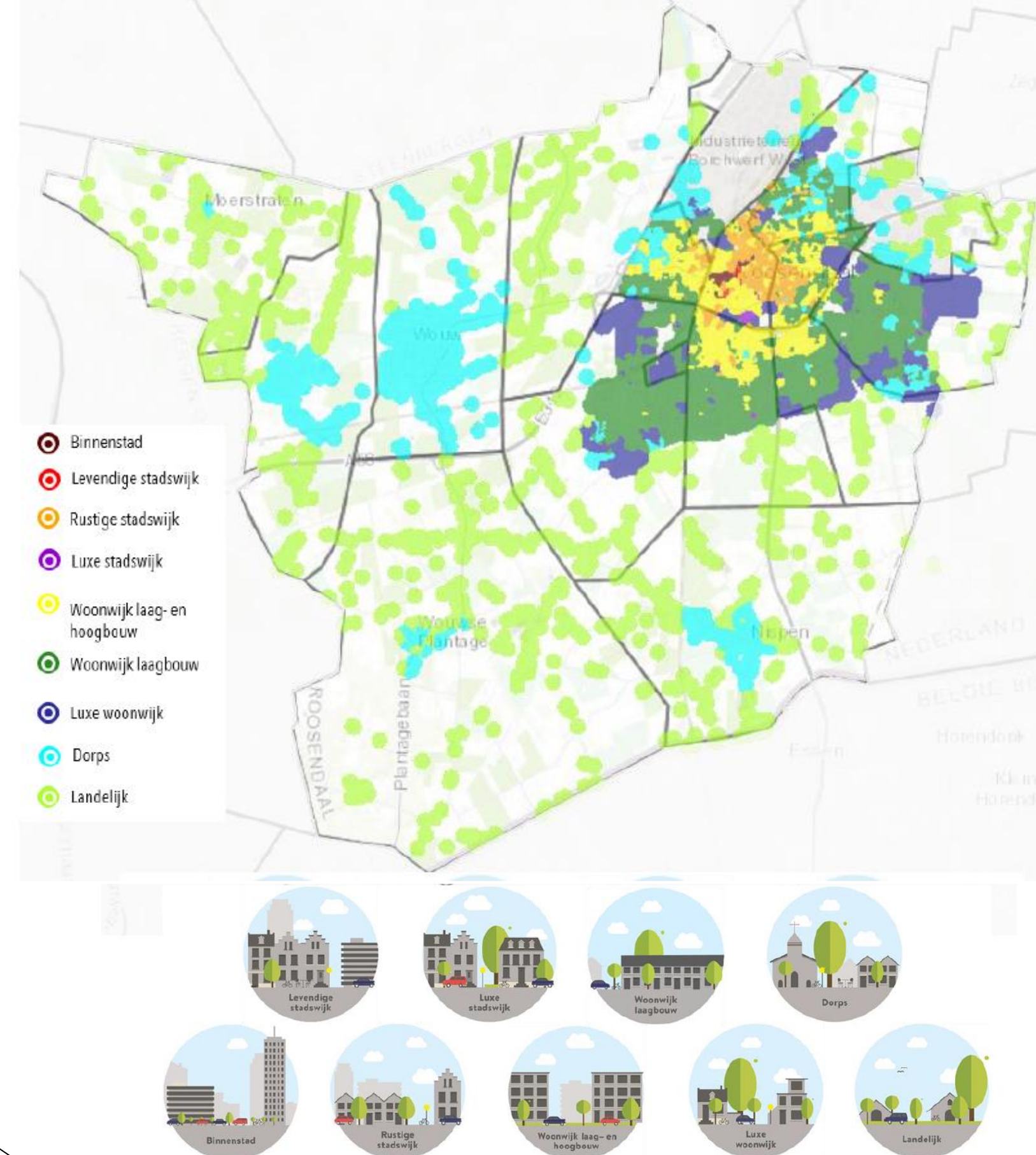
woonagenda:

behoefte aan (betaalbare) woningen voor kleinere huishoudens (koopappartementen) + leefbaarheid dorpen (goedkope koop/huur EG)

WONINGTYPES



WOONMILIEUS



AANDACHTSGEBIEDEN



groen = hoge belevingswaarde en hoge toekomstwaarde

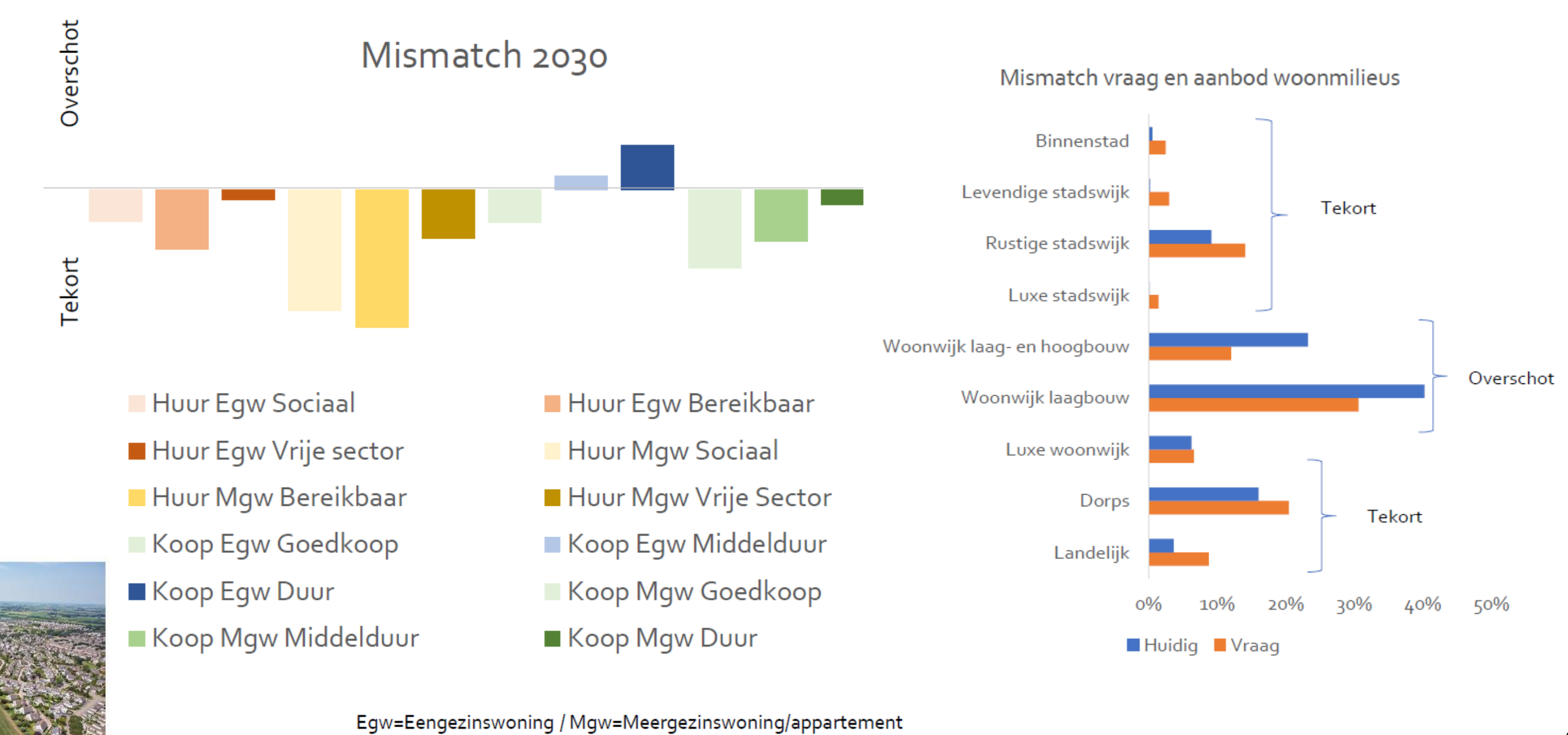
oranje = lage belevingswaarde en hoge toekomstwaarde

rood = lage belevingswaarde en lage toekomstwaarde

Oranje omcirkelde gebieden met veel woningen met een lage belevingswaarde maar wel een hoge toekomstwaarde (voldoende vraag in de toekomst): aanbevolen wordt de belevingswaarde te verhogen door bijvoorbeeld investeringen in de openbare ruimte, het toevoegen van voorzieningen of met kleinschalige nieuwbouw de kwaliteit van een buurt te verhogen.

Rood omcirkelde gebieden met veel woningen met een lage belevingswaarde en in delen ook een lage toekomstwaarde: aanbeveling is hier om naast kleinschalige nieuwbouw en kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte ook aandacht te hebben voor het doorbreken van de vaak te eenzijdige voorraad. Kwaliteitsverbeteringen aan woningen (samen met verduurzaming), transformatie, omzetting van sociale huur naar koop en samenvoeging zijn daarbij mogelijkheden.

MISMATCH

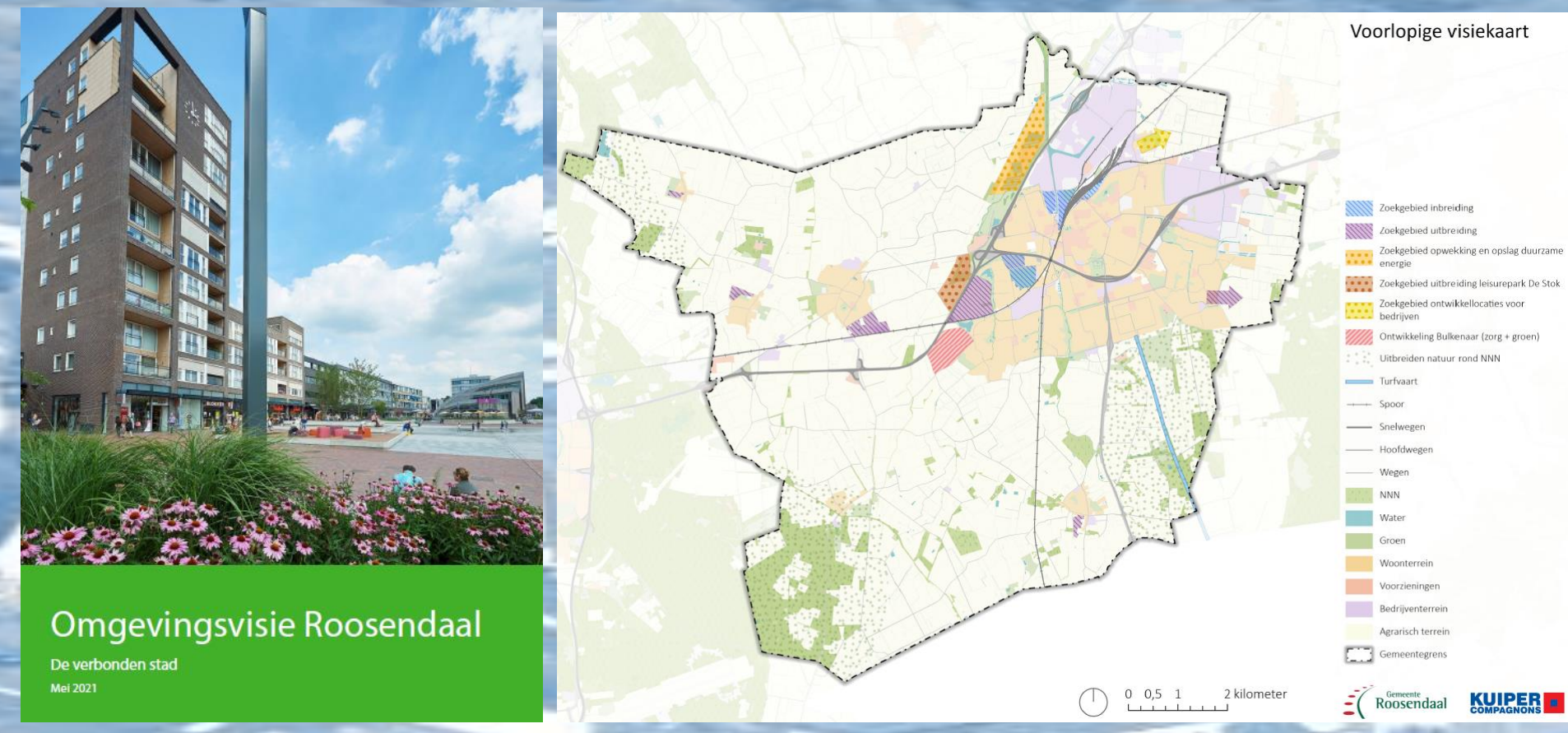


DORPEN: HEERLE, MOERSTRATEN, NISPEN, WOUW, WOUWSE PLANTAGE

Dorps/Landelijk		Mismatch huidig	Mismatch 2030
Huur	Sociaal		
	Bereikbaar		
	Duur		
EGW	Sociaal		
	Bereikbaar		
	Duur		
Koop	Goedkoop		
	Middelduur laag		
	Middelduur hoog		
MGW	Duur laag		
	Duur hoog		
	Goedkoop		
MGW	Middelduur laag		
	Middelduur hoog		
	Duur laag		
MGW	Duur laag		
	Duur hoog		
	Duur hoog		

In de woonmilieus dorps en landelijk is er nu en in de toekomst een tekort aan goedkope koop eengezinswoningen, goedkope huur eengezinswoningen en huurappartementen in het bereikbare en dure segment.

Omgevingsvisie



Woonzorgvisie



Woonagenda



- -voldoende woningen
- passend wonen
- goed wonen

Wijkaanpak

integrale wijkaanpak
aandachtsgebieden

woonagenda: inzet instrumentarium

beleid

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.

ARBEIDSMIGRANTENBELEID

Het aantal arbeidsmigranten gaat de komende jaren stijgen. Voor de gemeenteraad van Roosendaal was dit onder andere aanleiding om het thema arbeidsmigratie op te pakken als eerste onderwerp van de raadsagenda. Daarbij is gesteld dat arbeidsmigratie niet alleen gaat over wonen en werken maar ook het samen leven, participatie en integratie. Dit beleid is eind 2020 vastgesteld.

PARAPLU (BESTEMMINGS)PLANNEN

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.

regelingen

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.

STIMULERINGSREGELING

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 verzilverlening 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.

PRESTATIEAFSPRAKEN

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.

WONINGBOUWPROGRAMMERING

Jaarlijks door B&W op te stellen programmering van woningen, met opgave locatie, type, prijsklasse en aantal.

WONINGBOUWPROGRAMMERING 2022		> 5 won		woningen											
Nr	Sub	Naam	Bestemmingsplan	partij / ontwikkelaar	woningaantal	WG (appartementen)	EG (grondgebonden)	koop	huur	geheelkoop (< EUR 210.000)	middeleur (EUR 210.000-320.000)	huur (> EUR 320.000)	vestaal corp. koop/huur	sociaal comm. koop/huur	zorg (definitief?)
A		Randje Roosendaal - hart binnenstad	Binnenstad		2.132	1.598	534	1.728	404	244	983	905	129	40	175
		1 Dr. Brabersstraat V en D			240	240	0	120	120	0	120	120			80

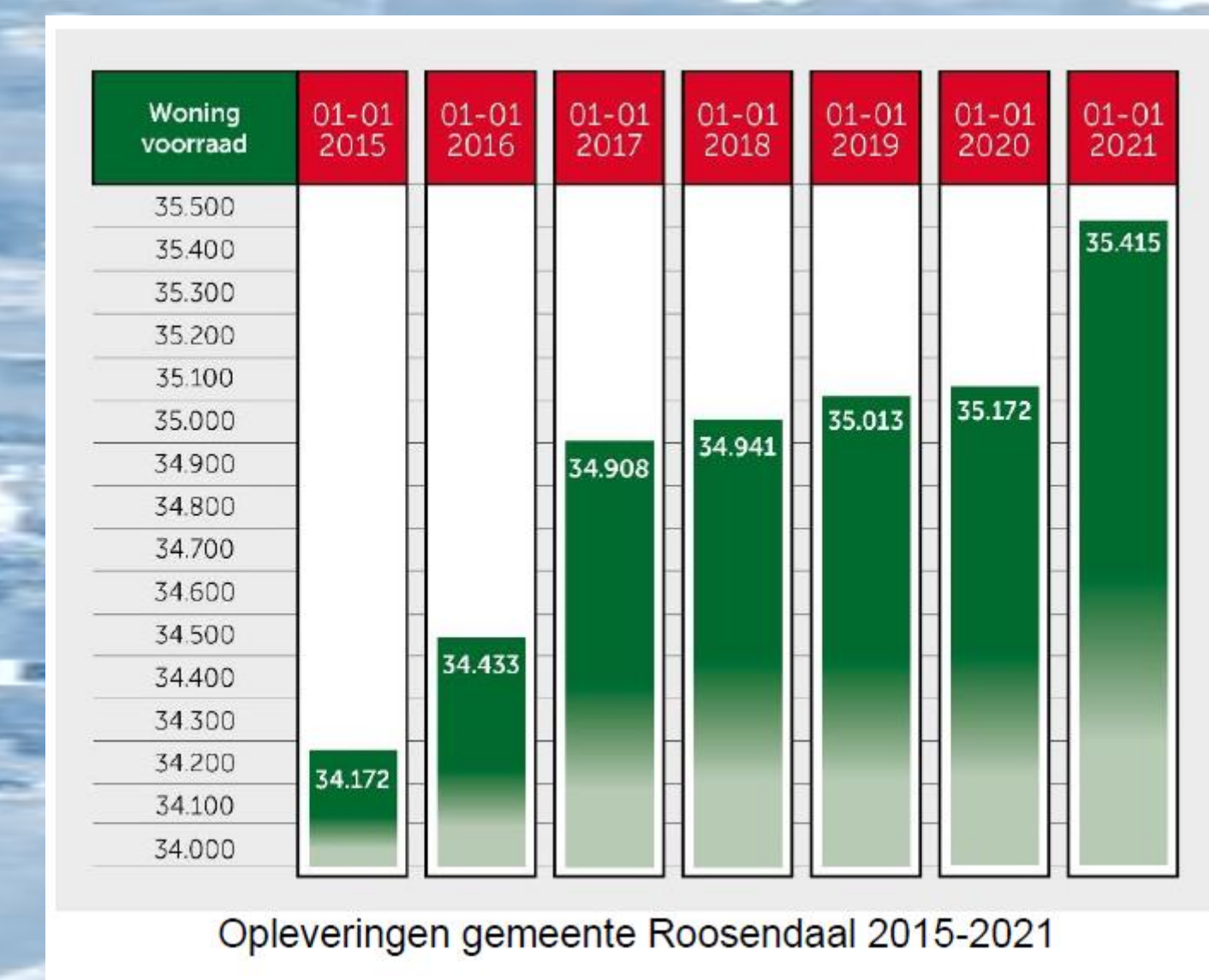
AANPAK VERLOEDERING

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.

BRON: WONINGMARKTONDERZOEK (2020)



OPLEVERING BRON: WOONAGENDA (2020)



woonagenda:

behoefte aan (betaalbare) woningen voor kleinere huishoudens (koopappartementen) + leefbaarheid dorpen (goedkope koop/huur EG)

PROCES (JAARLIJKSE UPDATE)

inventarisatie (ruimtelijke) mogelijkheden (omgevingsvisie)

inventarisatie behoeftes partners (gesprekken)

inventarisatie woningmarktanalyse & wijken

particuliere initiatieven/grondeigenaren

programmering

[differentiatie, doorstroming, verduurzaming]

WONINGBOUWPROGRAMMERING 2022		> 5 won	woningen												
Nr	Sub	Naam	Bestemmingsplan	partij / ontwikkelaar	woningaantal	MG (appartementen)	EG (grondgebonden)	koop	huur	goedkoop (EUR 210.000)	middelduur (EUR 210.000-320.000)	duur (> EUR 320.000)	sociaal corp. koop/huur	sociaal comm. koop/hu	zorg (definitie?)
1	Dr.	Brabersstraat V en D	Binnenstad		240	240	0	120	120	0	120	120			80

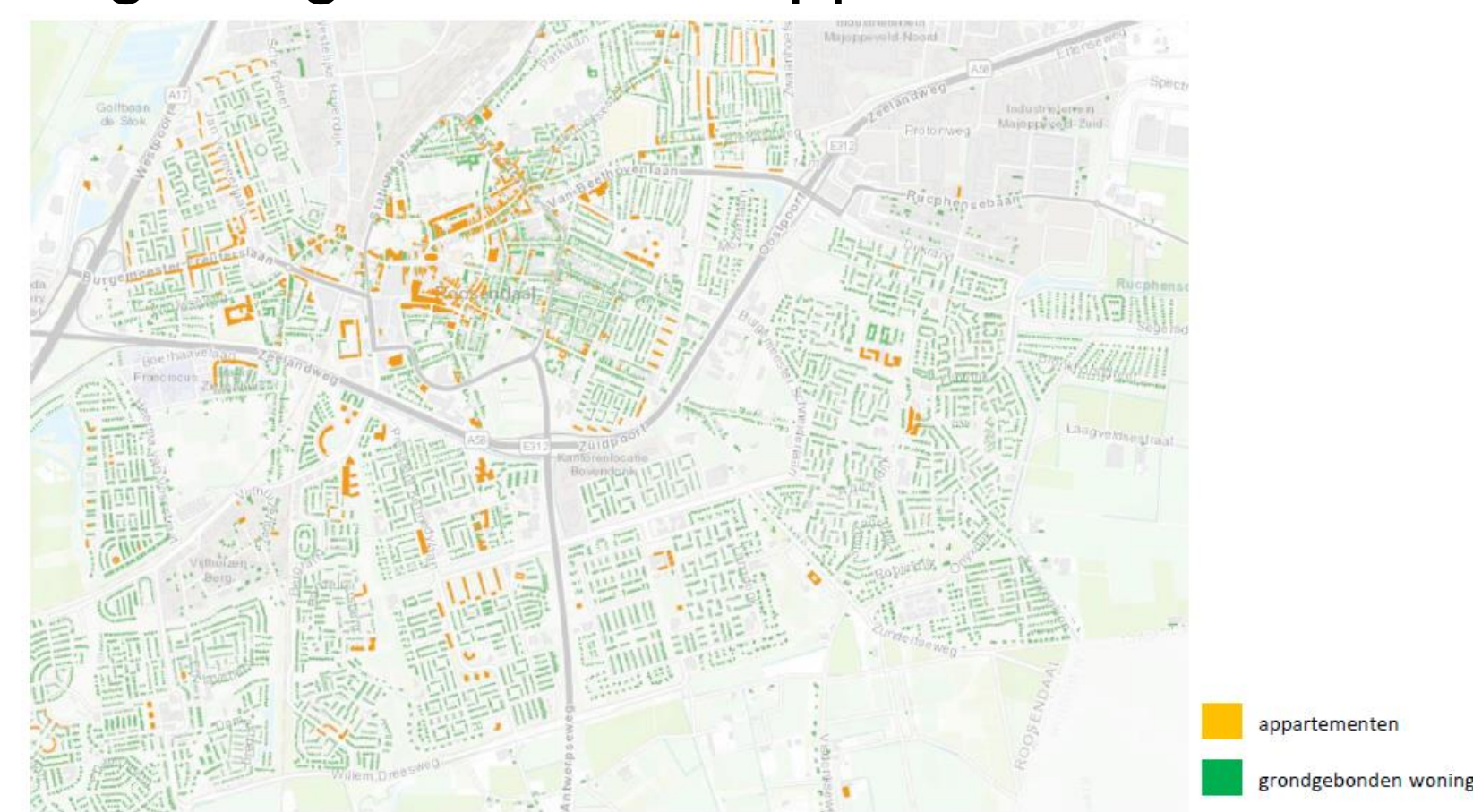
Roosendaal & dorpen: Heerle, Moerstraten, Nispen, Wouw, Wouwse Plantage



WOONMILIEUS

TYPES

grondgebonden of appartementen



PRIJSCATEGORIE

koop of huur

goedkoop: < € 210.000,-

middelduur: € 210.000,- – € 320.000,-

duur: > € 320.000,-

BIJZONDERE AANDACHT DOELGROEPEN

zorgwoningen

sociale sector

AANLEIDING

De 229 huurwoningen in de Josephwijk in Roosendaal zijn bijna 100 jaar oud. In de afgelopen decennia zijn de woningen een aantal keer gerenoveerd. De laatste renovatie was ongeveer 35 jaar geleden. Inmiddels is de wijk aan vernieuwing toe. De indeling van de wijk en de woningen zijn verouderd en de kwaliteit voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom wordt de wijk geherstructureerd.

De woningen liggen in de St. Josephstraat, Voorstraat, Gildenbondstraat, Maxburgh, Valkenburgstraat, Rozestraat, Julianastraat en Tulpstraat.



Alwel wil samen met de huurders, omwonenden en de gemeente Roosendaal de Josephwijk een nieuw jasje geven. Prettig en betaalbaar wonen voor jong en oud. De Josephwijk, groen, duurzaam en met een eigen karakter.

1. Herkenbare buurt **2. Differentiatie in de buurt** **3. Ontmoeten in de buurt**

4. Vergroenen in de buurt **5. Veilige buurt** **6. Duurzame buurt**

TOEGEPASTE PRINCIPES:

DIFFERENTIATIE, DOORSTROMING, VERDUURZAMING

-VERDUNNING (UPGRADE KWALITEIT)

-VERGROENING

-BETAALBARE WONINGEN (DIFFERENTIATIE)

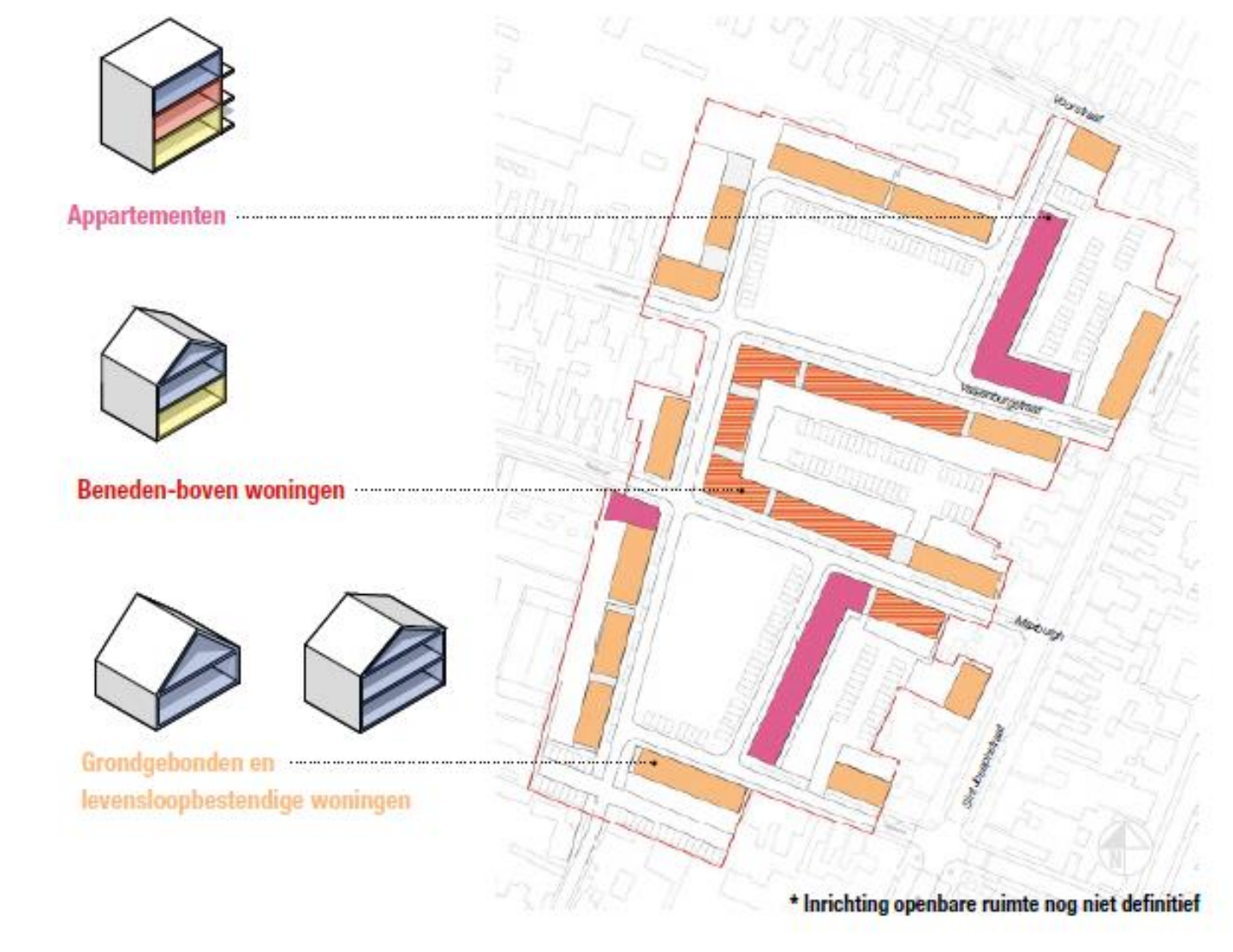
Schetsontwerp

De ambities zijn vertaald naar een schetsontwerp voor de Josephwijk. Hierin is gekeken hoe om te gaan met parkeren, rijrichtingen, straatprofielen, posities van woningen en maximale hoogtes. Onderstaande tekening laat het totale schetsontwerp zien. In totaal gaan we uit van maximaal 200 woningen waarvan 80% huur en 20% koop. Op de volgende posters staat per thema uitgelegd wat er in het plan is verwerkt.



Differentiatie in de buurt

Een breed gedragen ambitie is om een diversiteit aan woningtypologieën in de Josephwijk terug te laten komen. Geschikt voor diverse doelgroepen met verschillende leeftijden en achtergronden en een afwisseling in huur en koopwoningen. In het schetsontwerp bestaat de buurt daarom uit een mix van drie woningtypologieën.



AANDACHTSPUNTEN

'Slechte onderhoudsstaat' 'Drugoverlast in de buurt' 'Leuke voor buurtbewoners' 'Veilig om te spelen'

'Smalle straten en auto's op de stoep' en weinig groen' 'Hurks, gevarieerde bebouwing' 'Sociale cohesie '16'

De Meedenkgroep heeft gepuzzeld met een maquette van de wijk en met foto's. Enerzijds ruimtelijk (o.a. over gewenste woningtypen, parkeren en invulling van openbare ruimte), anderzijds beeldend (over de gewenste uitstraling van de toekomstige wijk).

Herkenbare woonwijk
uitstraling - architectuur

Vergroenen
klimaatbestendig - biodiversiteit - wateropvang

Veilige wijk
fietspaden - voetgangerszone - shared space

Ontmoeten in de wijk
overgang van straat naar woning - gezamenlijke tuint - pleintjes - spelen

14 Concept beeldkwaliteitsplan

Valkenburgstraat en Maxburgh

Aan de Valkenburgstraat en de Maxburgh willen we het beeld van de bestaande straten met twee panden doorbreken. Dit doen we door:

- Verschil in opvoelbaarheid (indeling ramen en deuren)
- Verschil in profielhoogte
- Verspreiding van het begroep
- Teruggaan naar de bestaande panden of doorbreken naar het achterplan
- Kleur en materiaal: baksteen in een breed palet aan kleuren. Donkere panelen of toren.

UITDAGINGSPUNTEN

- Woningtypen: rijwoningen, levensopbouwende woningen, beneden-boven woningen
- Afwisselende hoek panden
- Kleur en materiaal: baksteen in een breed palet aan kleuren. Donkere panelen of toren.

Baksteen in breed palet aan kleuren

VOLDOENDE WONINGEN

NIEUW WONINGBOUWPROGRAMMA

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

NIEUWBOUW IN DORPEN

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

RONDJE ROSENDAAL

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

SOCIALE HUURWONINGEN

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

GOEDKOPE KOOPWONINGEN

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.

NIEUWE WOONVORMEN / FLEXWONINGEN

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

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

WOONWENSEN STARTERS EN JONGEREN

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.

KWETSBARE OUDEREN

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.

WOONZORGOPGAVE

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.

PASSEND WONEN

NIEUW WOONCONVENANT

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.

PASSENDE MIX

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.

STATUSHOUDERS

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

STUDENTEN

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

WOONWAGENSTANDPLAATSEN

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

GOED WONEN

INCLUSIEF SAMENLEVEN

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

DIVERSITEIT IN WIJKEN EN BUURTEN

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.

SPREIDING EN WOONRUIMTEBEMIDDELING

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

HUISVESTINGSVERORDENING

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.

PARAPLUBESTEMMINGSPLAN

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

CAMPAGNE WONEN MET GEMAK

De opgestarte campagne "Wonen met Gemak" wordt voortgezet.

VERGROENEN (RDAAL NATUURSTAD)

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.

DUURZAAMHEID

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

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.

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.

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

differentiatie
doorstroming
duurzaamheid

