

**Datum:** 24 februari 2022  
**Onderwerp:** Woningbouwprogrammering 2022

**Portefeuillehouder:** Toine Theunis

---

### **“Roosendalers herkennen de stad over 10 jaar niet meer”**

*Een statement van wethouder Toine Theunis. Woorden die aangeven dat gemeente Roosendaal in staat is om de woningbouw te versnellen. Zonder de kwaliteit van wonen en leven uit het oog te verliezen. Deze boodschap lees je ook terug in de woningbouwprogrammering van 2022 en het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal.*

### **Wat is de woningbouwprogrammering?**

De woningbouwprogrammering 2022 laat zien wat de gemeentelijke ambitie is voor nieuwbouwwontwikkelingen op de korte termijn, met een doorkijk naar 2030. De vaststelling van de woonagenda door de gemeenteraad (op 24 november 2021) heeft een duidelijk kader gevormd voor de uitwerking van een nieuw woningbouwprogramma en prestatieafspraken in het woonconvenant.

### **Korte inkijk in ontwikkelplan Rondje Roosendaal**

Er gebeurt veel in de binnenstad van Roosendaal. Gemeente en provincie werken samen met ondernemers, eigenaren, bewoners en andere partijen aan een diverse en complementaire stad, waar het op alle momenten van de dag prettig wonen, leven en ondernemen is. De gezamenlijke ambities richten zich op een complete stad, een stad die beweegt, en die een belangrijk knooppunt vormt in de stedelijke regio West-Brabant West. De integrale transformatieopgave heet Rondje Roosendaal. Duidelijk is dat de nieuwe woningbouwprogrammering ontzettend veel perspectief biedt voor woningbouwontwikkelingen binnen het Rondje Roosendaal, op korte en middellange termijn. → *Over Rondje Roosendaal praten we u binnenkort in een apart persgesprek bij.*

### **De ambities zijn hoog**

Ja, de ambities zijn hoog. Roosendaal wil namelijk de komende jaren minimaal 1.000 woningen bouwen in de binnenstad. Hierbij kijkt de gemeente niet alleen naar de woningen zelf, maar ook naar de leefomgeving. Deze moet tenslotte veilig en aantrekkelijk blijven.

### **Roosendaal aantrekkelijk als woongemeente**

Doorstroming, differentiatie en duurzaamheid zijn belangrijke punten uit de woonagenda die ook tot uiting komen in het nieuwe woningbouwprogramma. Een ander voorbeeld is dat bij het toevoegen van woningen gekeken wordt naar een evenwicht tussen huur en koop. Ook kijken we of door de te bouwen woningen een doorstroming op gang kan komen. Daarnaast zoekt de gemeente, gezamenlijk met initiatiefnemers, ook naar geschikte en beschikbare locaties voor bijzondere woonvormen. *“Door een sterke visie op de stedelijke transformatie zijn we in staat de woningbouw te versnellen, kwalitatief én kwantitatief, aldus wethouder Toine Theunis”.*

### **Woonmogelijkheden voor jong en oud**

Voorop staat dat jong en oud kan/blijven wonen in Roosendaal. Met jongeren in de dorpen Wouw en Nispen zijn bijvoorbeeld gesprekken gestart om te komen tot geschikte woningbouwlocaties. Binnen de mogelijkheden van onder andere het ‘Rondje Roosendaal’ kijken we specifiek naar woonmogelijkheden voor senioren en passende woongelegenheden voor jongeren/starters en studenten.

**Flexibele woningbouwprogrammering**

De woningbouwprogrammering is flexibel en passen we elk jaar opnieuw aan waar nodig. Er wordt gekeken naar een balans in kwalitatieve en kwantitatieve gewenste woningbouw. Hierin nemen we stimulering van een versnelling in de woningbouwproductie als belangrijk weegpunt mee.

**Bekijk de woningbouwprogrammering 2022**

De woningbouwprogrammering 2022 is als bijlage ter informatie bijgevoegd, met een overzicht van kansrijke woningbouwlocaties met indicatieve aantallen en jaar van oplevering.

**Voor meer informatie:**

Marcella van Haperen – van Deursen, Bestuurscommunicatie-adviseur | Gemeente Roosendaal |  
Postbus 5000 | 4700 KA Roosendaal | (0165) 579 222 | 06 – 147 64 505 |  
[m.van.haperen@roosendaal.nl](mailto:m.van.haperen@roosendaal.nl)

# Woningbouw programmering 2022



## Inhoud

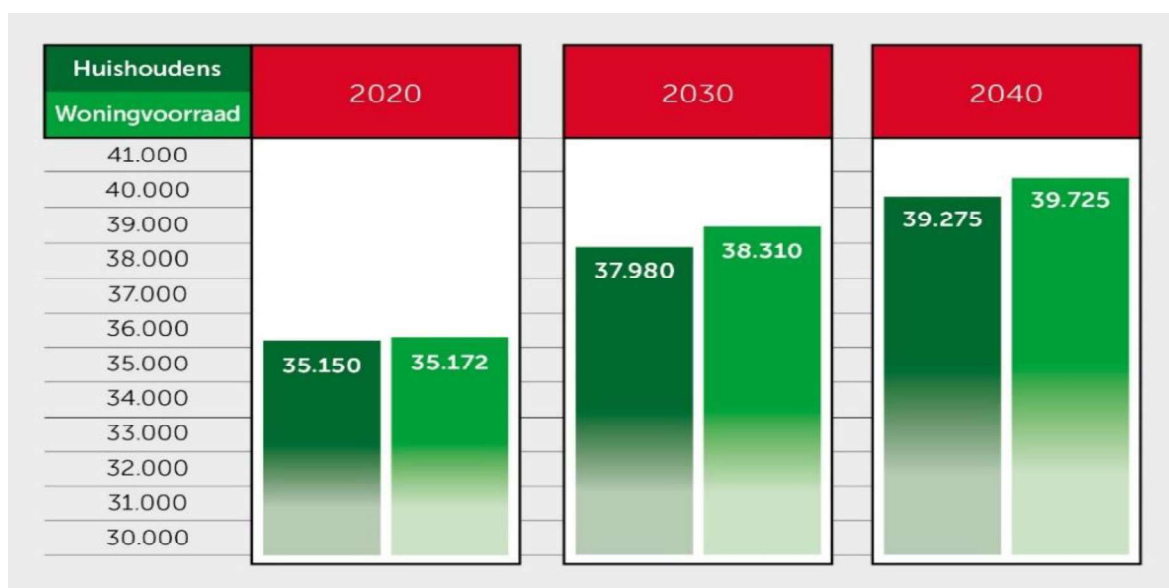
1. Aanleiding en doel woningbouwprogrammering	3
2. Relevante beleidsdocumenten.	4
2.1. Brabantse Agenda Wonen	4
2.2. Omgevingsvisie.	4
2.3. Woonagenda	4
2.4. Woonzorgvisie.	5
3. Prioriteiten	5
3.1. Rondje Roosendaal.	5
3.2. Woningbouw in de dorpen	5
4. Woningbouwbehoeften	5
4.1. Wonen en zorg.	5
4.2. Sociale (huur)woningen.	6
4.3. Bijzondere woonvormen	6
4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.	6
5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.	6
5.1. Prognoses.	6
5.2. Jaarlijkse actualisering	6
5.3. Basis voor monitoring en bijsturing.	7
5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen.	7
5.6. Geven van duidelijkheid.	7
5.7. Toevoegen van initiatieven.	7
6. Tenslotte.	8
6.1. Bijlage woningbouwprogrammering 2022 met doorkijk naar 2030.	8
6.2. Gronduitgifte overheden (arrest Didam).	8
Bijlage: woningbouwprogrammering 2022 met doorkijk naar 2030	9

## 1. Aanleiding en doel woningbouwprogrammering

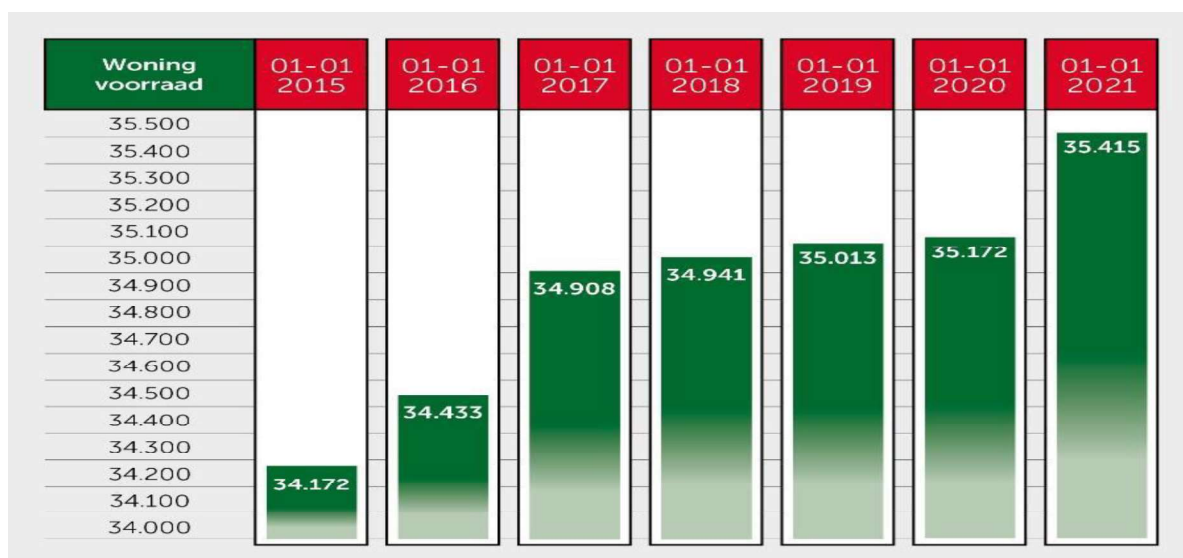
De woningbouwprogrammering 2022 geeft aan met welke nieuwbouwwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025.

Volgens de recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal de komende 20 jaar in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 4550 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit betekent een extra toevoeging van 12% aan de nu bestaande woningvoorraad.

In dit prognosecijfer, welke leidend is bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma, is geen rekening gehouden met een extra ambitie; mogelijke woningbouwafspraken, die als gevolg van de Verstedelijksstrategie met het Rijk zullen worden gemaakt. De op te stellen Regionale Investeringsagenda (RIA West-Brabant) zal hier verder inzicht in geven.



Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw 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.



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; effecten hiervan zullen vooral vanaf 2023 zichtbaar zijn.

De woningbouwprogrammering 2022 is een evenwichtige planning van nieuwbouw, uitgesplitst per jaar tot en met 2026, en met een doorkijk naar 2027-2031 en de jaren daarna. Naast de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is bij het opstellen van het programma gekeken naar locaties die het meest kansrijk zijn, zodat oplevering binnen geplande termijnen kan worden waargemaakt. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden. Voordat de woningbouwprogrammering is opgesteld zijn er gesprekken geweest met maatschappelijke partners. In deze gesprekken is o.a. besproken wat de inhoud is van de woonagenda en de woonzorgvisie. Met hen is vervolgens in beeld gebracht wat de woningbouwopgave is voor de komende jaren.

## **2. Relevante beleidsdocumenten.**

### **2.1. Brabantse Agenda Wonen**

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. In deze agenda, die op hoofdlijnen ook een plek heeft gekregen in het provinciaal Bestuursakkoord 2020-2023, 'Samen, Slagvaardig en Slim: ons Brabant', is aan de hand van 4 actielijnen en richtinggevende principes aangegeven, welke accenten er liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt. In het gemeentelijk woonbeleid en de woningbouwprogrammering worden deze provinciale actielijnen meegenomen. De belangrijkste doelen van de Brabantse Agenda Wonen zijn:

- versnelling van de woningbouwproductie,
- vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen

### **2.2. 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 woonwijken 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 ontwerp-omgevingsvisie is door het college van burgemeester en wethouders op 25 januari jl. vastgesteld. De definitieve omgevingsvisie wordt in 2022 aan de gemeenteraad aangeboden.

### **2.3. Woonagenda**

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. 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 wijken en buurten en een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad en woonomgeving. De woonagenda 2022-2025 is op 24 november 2021 vastgesteld.

## **2.4. 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.

## **3. Prioriteiten**

### **3.1. Rondje Roosendaal.**

Zoals bekend is het Rondje Roosendaal 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. Met een integrale ontwikkeling wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woon-, werk- leer en leefomgeving. Het Rondje Roosendaal omvat het (oude) Centrum, Kloostercomplex Mariadal, het stationsgebied/spoorzone, Stadsoevers en Vlietpark. De diverse woningbouwontwikkelingen die in het Rondje Roosendaal op de planning staan zijn terug te vinden in de bijlage.

### **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 wordt met de uitwerking van de gebiedsvisie Geerhoek woningen geprogrammeerd, specifiek gericht op o.a. starters/jongeren en senioren. Ook fase 3 van de Hoogt zal verder worden ontwikkeld. In combinatie met de al eerder opgenomen particuliere initiatieven zal dit naar verwachting leiden tot een gewenste doorstroming.

In Nispen zullen de gebouwen en gronden van het huidige buurthuis Nisipa en het Wit Gele Kruisgebouw wegens verplaatsing naar de kerk, verkocht worden om plaats te maken voor woningbouw. Met name wordt gedacht aan woningbouw voor senioren, maar jongeren In Nispen hebben zich inmiddels verenigd omdat zij eveneens op zoek zijn naar een woning in hun dorp. Aan de zuidwestkant van het dorp is een zgn. "zoekgebied" waar uitbreiding met woningbouw mogelijk is.

In Nispen worden dus, evenals in Wouw, woningbouwontwikkelingen in beeld gebracht die de gewenste verhuisbewegingen op gang kunnen brengen, zodat inwoners van Nispen in het dorp kunnen blijven wonen. Uiteraard wordt ook de woningbouwbehoefte in Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage nader in beeld gebracht.

## **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.

Als vervolg op de woonzorgvisie wordt er in 2022 een analyse afgerond waar de woonbehoefte van de (toekomstige) senioren in beeld wordt gebracht. 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 in de periode 2022-2035 circa 500 (sociale) huurwoningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.

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.

Ook slopen van vastgoed door de corporaties en het terugbouwen van een ander type woningen terugbouwen is een mogelijkheid (herstructurering). In het woonconvenant 2022-2025 is opgenomen dat partijen (gemeente, woningcorporaties en HuurdersAdviesraad) streven naar een gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 30% sociale huur/middeldure huur op wijk-/dorpsniveau.

## **4.3. Bijzondere woonvormen**

Nieuwe woonvormen zoals Tiny-houses, 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.**

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. De starterslening is met ingang van 1 januari jl. verhoogd naar een bedrag dat overeenkomt met 70% van de NHG-grens.

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 nieuwbouwontwikkelingen worden kansen voor deze doelgroep benut.

## **5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.**

### **5.1. Prognoses.**

De woningbouwprogrammering is in lijn met de provinciale prognoses en de daarbij behorende gemaakte (sub)regionale afspraken. Daarnaast heeft Roosendaal de beschikking over diverse strategische locaties die (versneld) tot ontwikkeling kunnen worden gebracht indien hiertoe aanleiding is. Hiermee wordt een extra ambitie bedoeld i.h.k.v. de RIA/verstedelijingsstrategie.

### **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 geschrapd of juist worden toegevoegd. Zo wordt duidelijk of de woningbouwprogrammering bijsturing behoeft en er ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. Monitoring biedt ook een basis voor de subregionale afstemming en afspraken over woningbouw Westelijk Noord-Brabant.

### **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.

### **5.6. Geven van duidelijkheid.**

De jaarlijks vast te stellen woningbouwprogrammering biedt voor alle betrokkenen duidelijkheid over de (on)mogelijkheden van woningbouwinitiatieven voor opgenomen locaties.

### **5.7. 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. In de planning wordt rekening gehouden met een constante realisatie van circa 30 woningen per jaar binnen bestaande planologische mogelijkheden. Dit wordt onder de harde plancapaciteit gerekend.
- c. Daar boven op wordt rekening gehouden met circa 30 woningen zachte plancapaciteit per jaar voor het transformeren van bestaand vastgoed. Deze ontwikkelingen vinden dan bij voorkeur plaats in leegstaand vastgoed.
- d. Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op differentiatie in wijken en buurten.
- e. Toevoegingen van bouwplannen van minder dan 5 woningen is, bij collegebesluit, gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.
- f. De komende jaren wordt de productie opgehoogd om tegemoet te komen aan de dynamiek op de woningmarkt.
- g. 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.
- h. 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.
- i. In de woningbouwprogrammering wordt sterk ingezet op nieuwe woon(zorg)producten voor de doelgroep ouderen.
- j. Locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de relevante criteria.
- k. 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. Tenslotte.**

### **6.1. Bijlage woningbouwprogrammering 2022 met doorkijk naar 2030.**

Op bijgevoegde woningbouwprogrammering is een aantal locaties opgenomen die 1-op-1 zijn overgenomen uit het vorig woningbouwprogramma, maar waarvan het vermoeden bestaat dat deze niet tot ontwikkeling worden genomen.

Bij actualisering van de woningbouwprogrammering 2022 kunnen deze locaties alsnog komen te vervallen. De woningbouwprogrammering heeft overigens geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen dan ook geen rechten ontleen. De aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief.

### **6.2. Gronduitgifte overheden (arrest Didam).**

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 uitspraak gedaan over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de verkoop van vastgoed (gronden en andere onroerende zaken); de overheid mag, kort gezegd, een perceel grond niet exclusief aan één partij te koop aanbieden maar moet alle gegadigden een kans bieden om het perceel te kopen. Tevens heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de transparantie die de overheid van tevoren dient te betrachten over de beschikbaarheid van gronden die te koop staan. Voor de exacte formuleringen wordt naar het arrest verwezen (ECLI:NL:HR2021:1778).

