

Datum:	15 februari 2022	Nr.: 414442
Van:	het college van burgemeester en wethouders	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Kopie aan:		
Onderwerp:	Woonconvenant 2022-2025 (225997) en Woningbouwprogrammering 2022 (414442)	

Inleiding

Medio 2021 is een start gemaakt met het opstellen van een Woonconvenant voor de periode 2022-2025. Dit is in nauwe samenwerking gebeurd met de twee in onze gemeente meest actief zijnde woningcorporaties Alwel en Stadlander, en de Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR). Bij het opstellen van de uiteindelijke prestatieafspraken is de Woonagenda Roosendaal 2021 een belangrijke onderlegger geweest.

De vaststelling van de woonagenda door uw Raad op 24 november 2021 is ook aanleiding geweest om een nieuwe woningbouwprogramma op te stellen. De woningbouwprogrammering 2022 heeft een doorkijk naar woningbouwontwikkelingen tot 2030 en zal jaarlijks worden geactualiseerd zodat eventueel gewenste en noodzakelijke bijsturing (tijdig) mogelijk is.

Doel

Met deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over het nieuwe woonconvenant met de gemaakte prestatieafspraken en het nieuwe woningbouwprogramma waarin de nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Roosendaal voor 2022 zijn opgenomen.

Informatie

1. Woonconvenant 2022 – 2025.

Nadat de prestatieafspraken uit het woonconvenant 2016 tot en met 2109 zijn afgerond en de Woonagenda Roosendaal 2021 is verschenen, is gestart met het opstellen van een nieuw Woonconvenant, de afspraken set om gezamenlijk met de corporaties en de huurdersadviesraad, vorm en inhoud te geven aan de volkshuisvestelijke taken en ambities in de gemeente Roosendaal.

Dit convenant bevat prestatieafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2022 t/m 2025). Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvinden in het betreffende jaar zijn opgenomen. De jaarschijf 2022 is aan het convenant toegevoegd.

De gemeente, Alwel, Stadlander, en de Huurdersadviesraad werken als gelijkwaardig partners samen aan de ontwikkeling van wijken en dorpen in Roosendaal. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarin de urgentie groot is, hierbij het maximale te bereiken. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de thema's die in de woonagenda 2021-2025 zijn vastgesteld:

- a. Voldoende woningen
- b. Passend wonen
- c. Goed wonen

De speerpunten uit de woonagenda (Doorstroming, Differentiatie, Duurzaamheid) zijn leidend geweest en daarnaast is Dienstverlening als belangrijk basisuitgangspunt aan de prestatieafspraken toegevoegd. In de prestatieafspraken is niet alleen opgenomen dat er 500 extra (huur)woningen, evenredig verdeeld over de wijken en buurten, zullen worden toegevoegd in de gemeente. Er zijn daarnaast bijvoorbeeld ook afspraken gemaakt over hoe om te gaan met huisvestingsopgave voor de diverse aandachtsgroepen, het verduurzamen van de huurwoningen maar ook het stimuleren van energiebewustwording bij inwoners, het bevorderen van de sociale cohesie en een veilige leefomgeving. In bijgevoegd woonconvenant zijn de gezamenlijke ambities en de daaraan gekoppelde uitvoeringsafspraken per thema uitgeschreven.

2. Woningbouwprogrammering 2022.

De woningbouwprogramma 2022 schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot nieuwbouwwontwikkelingen op de korte termijn, met een doorkijk naar 2030. Met de woonagenda 2021-2025 is een aantal uitgangspunten geformuleerd die Roosendaal aantrekkelijk als woongemeente houdt en verder versterkt.

Doorstroming, differentiatie en duurzaamheid zijn de speerpunten uit de woonagenda die ook verder tot uiting komen in het nieuwe woningbouwprogramma. Bij het toevoegen aan de woningvoorraad wordt continu getoetst op een vitale mix, een evenwichtige aanbod van huur en koop, rekening houdend met het toenemende aantal 1- en 2 persoonshuishoudens.

Met jongeren in de dorpen Wouw en Nispen zijn inmiddels gesprekken opgestart om te komen tot een voor hen geschikte woningbouwontwikkeling en ook binnen de mogelijkheden van o.a. het Rondje Roosendaal zullen specifiek voor jongeren/starters en studenten, maar ook voor senioren wordt gezocht naar passende woonmogelijkheden. Daarnaast wordt in de gemeente, ook gezamenlijk met initiatiefnemers, gezocht naar geschikte en beschikbare locaties voor bijzondere woonvormen.

Voorliggend dynamische woningbouwprogrammering is het sturingsinstrument voor kwalitatief en kwantitatief gewenste woningbouwproductie, waarbij vooral ook gestimuleerd wordt om een versnelling in de woningbouwproductie te krijgen. De woningbouwprogrammering 2022 is als bijlage ter informatie bijgevoegd, met een overzicht van kansrijke woningbouwlocaties met indicatieve aantallen en jaar van oplevering.

Vervolg

Zoals aangegeven wordt de uitvoering van het convenant opgestart aan de hand van een actuele jaarschijf. Indien er zich essentiële ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de inhoud van het woonconvenant kan er bestuurlijk eventuele bijsturing en/of actualisatie binnen de huidige prestatieafspraken volgen, zodat alle partijen in staat zijn om accuraat te kunnen blijven handelen.

Het woonconvenant bevat ook prestatieafspraken in afwachting van onderzoeksresultaten of mogelijkheden tot wijziging van beleid. Voor deze onderwerpen zijn er vooralsnog procesafspraken gemaakt.

In de jaarschijven voor de 2022, 2023, 2024 en 2025 worden concrete afspraken voor de convenantperiode opgenomen. In het voorjaar wordt de gemeenteraad met een Raadsmededeling geïnformeerd over de actuele stand van zaken van de afspraken in de jaarschijf over het afgelopen jaar.

De woningbouwprogrammering zal voortaan jaarlijks worden geactualiseerd. In verband met het achterblijven van de noodzakelijke opleveringen in de afgelopen jaren, 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.

Met het opstellen van het woonconvenant 2022-2025 en de woningbouwprogrammering 2022 is tevens uitvoering gegeven aan een aantal moties, ingediend bij vaststelling van de woonagenda 2021-2025 op 24 november 2021 jl.. Voorgesteld wordt de moties 2021-M71, 2021-M72, 2021-M73, 2021-M74, 2021-M76, 2021-M80 af te doen.

Bijlagen:

1. Woonconvenant 2022 – 2025;
2. Woningbouwprogrammering 2022.

Wij vertrouwen erop, U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris,



De burgemeester



Woonconvenant Roosendaal 2022–2025

Februari 2022



Woonconvenant Roosendaal 2022–2025

Februari 2022



Inleiding

Op grond van de Woningwet 2015 maken gemeenten en woningcorporaties iedere vier jaar prestatieafspraken. De HuurdersAdviesRaad Roosendaal (HAR), woningcorporaties Alwel en Stadlander en de gemeente Roosendaal hebben samen dit Woonconvenant opgesteld en vastgesteld. De afspraken gelden voor de periode 2022 tot en met 2025. Het vorige Woonconvenant dateerde uit 2016 en is met ondertekening van dit Woonconvenant 2022-2025 komen te vervallen.

Opzet van dit Woonconvenant

De Woonagenda Roosendaal 2021-2025 is het gezamenlijk vertrekpunt voor het maken van afspraken in dit Woonconvenant. De Woonagenda Roosendaal zet in op **differentiatie, doorstroming en duurzaamheid** om richting de toekomst voor iedereen voldoende, betaalbare woningen beschikbaar te hebben. Een inclusieve woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een belangrijke rol. De woonopgave vraagt meer dan voorheen om een integrale benadering en aanpak. Dit Woonconvenant is daarom opgesteld vanuit een gedeeld beeld over de uitdagingen en kansen op het gebied van wonen, welzijn, zorg, veiligheid en duurzaamheid.

Het Woonconvenant Roosendaal is, aansluitend bij de Woonagenda 2021-2025 opgedeeld in de volgende drie thema's:

1. Voldoende woningen

De opgave voor nieuwbouw, vervanging en transformatie voor Roosendaal is vastgesteld op basis van de laatste provinciale prognose (herfst 2020), waaruit blijkt dat de lokale woningmarkt niet consolideert, maar nog verder doorgroeit en verandert. Uitbreiding en transformatie van de sociale voorraad vindt niet alleen plaats door nieuwbouw, maar ook door alternatieven, zoals woningsplitsing, woning delen, optoppen van complexen en het benutten van restruimte.

2. Passend wonen

De vraag naar (passende) woningen in een al schaarse woningmarkt neemt toe. We constateren dat er een grote groep woningzoekenden op dit moment geen toegang heeft tot duurzame huisvesting omdat er te weinig (passende) woningen/ woonplekken zijn. Binnen deze groep worden woningzoekenden met en zonder ondersteuningsvraag onderscheiden. Door de grote vraag naar woningen beconcurreren deze doelgroepen elkaar op de woningmarkt.

3. Goed wonen

Goed wonen doe je niet alleen. Het gaat over prettig samenleven in een groene en veilige omgeving. Goed wonen heeft betrekking op de sociale en fysieke leefbaarheid in de wijken en dorpen. Leefbaarheid in de fysieke woonomgeving bestaat uit veilige, schone, duurzame en goed onderhouden leefruimte en complexen. De sociale kant gaat over het prettig samen leven in de wijk of het dorp, elkaar ontmoeten en het voorkomen van overlast.

Convenantpartners

Gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal kent 77.249 inwoners en ligt in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant. Naast de hoofdkern Roosendaal bestaat de gemeente uit de kleinere kernen Wouw (4.822 inwoners), Heerle (1.861 inwoners), Nispen (1.710 inwoners), Wouwse Plantage (1.226 inwoners) en Moerstraten (609 inwoners)

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 klimaatadaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie ¹.

De corporaties

De corporaties Alwel en Stadlander hebben vanwege de omvang en locatie van hun bezit verschillende posities en daarmee samenhangende rollen in Roosendaal:

Alwel is een corporatie met ruim 22.000 woningen in bezit in de gemeenten Roosendaal, Etten-Leur en Breda. Alwel is als buurtcorporatie met name actief in de wijken van Roosendaal, in mindere mate in de dorpen. In de stad Roosendaal bezit Alwel 8.989 woningen, in de dorpen 196 woningen. Alwel vervult een brede maatschappelijke rol in de stad Roosendaal. Alwel wil fijn wonen mogelijk maken. Vooral voor degenen die dit moeilijk zelf voor elkaar krijgen. Daarom is er een brede blik op 'wonen'. Er wordt gewerkt aan voldoende, goede, betaalbare en duurzame huizen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. En samen met bewoners en partners aan fijne buurten.

Stadlander is een corporatie met ongeveer 14.000 woningen in bezit in gemeenten Bergen op Zoom, Tholen, Steenberghe, Woensdrecht en Roosendaal. De ongeveer 275 woningen van Stadlander in de gemeente Roosendaal zijn te vinden in de dorpen. In het dorp Nispen heeft Stadlander geen bezit. Vanwege haar positie in de gemeente Roosendaal is de rol van Stadlander minder omvangrijk in de gemeente dan de rol van Alwel. Stadlander neemt haar verantwoordelijkheid in de dorpen, naar evenredigheid van de omvang van haar bezit.

De corporaties zijn in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften maatschappelijke prestaties te leveren. De corporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Woonautoriteit (de volkshuisvestelijke en financiële toezichthouder) en het WSW.

De huurdersorganisatie

De Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR) behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden in Roosendaal. Zij biedt hulp en advies bij individuele problemen op huurgebied en ondersteunt bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de Huurdersadviesraad terecht voor begeleiding en advies.

¹ ontwerp omgevingsvisie "De Verbonden Stad" (Gemeente Roosendaal 2022)

Relevante ontwikkelingen

Leefbaarheid

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn sterk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. De leefbaarheid in enkele wijken staat onder druk. De plek waar je woont en waar kinderen opgroeien lijkt in sterke mate bepalend te zijn in o.a. het verkrijgen van een goede positie op de arbeidsmarkt en het hebben van een goede gezondheid. Voor de sociale component van leefbaarheid is een gezamenlijke aanpak van gemeente, woningcorporaties, welzijns-, hulp- en zorginstellingen nodig. Goede participatie van bewoners is daarbij een must.

Langer thuis wonen

De zorg voor ouderen inwoners komt steeds verder onder druk. De levensverwachting stijgt, waardoor er steeds meer zorgvragers komen, wiens vragen ook complexer worden. 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.

Ondersteuningsvraag

In 2015 is door de commissie Dannenberg een toekomst geschetst voor de ontwikkeling van beschermd wonen. Het normaliseren van wonen en zorg is daarbij het uitgangspunt met de ambitie om zoveel mogelijke mensen met een ondersteuningsvraag zelfstandig in de wijk te laten wonen. De druk ligt op de corporaties om woningen te realiseren voor kwetsbare inwoners naast vele andere doelgroepen. Deze inwoners doen vaak een beroep op een specifiek deel van de sociale woningmarkt waardoor spreiding over draagkrachtige wijken lastig is. En het (duurzaam) huisvesten soms ingewikkeld gezien de complexe situatie van een inwoner.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt in 2022 afgebouwd en in 2023 volledig afgeschaft. Dit betekent voor Alwel en Stadlander, dat er meer financiële middelen beschikbaar komen. Voorwaarde vanuit de Rijksoverheid voor de afschaffing is, dat corporaties prestatieafspraken maken over de inzet van deze financiële middelen. In de loop van 2022 zullen Alwel en Stadlander in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente Roosendaal nieuwe afspraken maken voor de inzet van deze financiële middelen.

Woningwet

Naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet uit 2015 zijn enkele aanpassingen doorgevoerd en is een aangepaste Woningwet per 1 januari 2022 van kracht. Hierin staan ook enkele aanpassingen in het kader van het proces van de prestatieafspraken. In de loop van 2022 bespreken gemeente Roosendaal, Alwel en Stadlander de consequenties voor deze proces aanpassingen met elkaar en voegen deze in het bestaande proces.

Andere convenanten

Een aantal afspraken ligt vast in eerder ondertekende convenanten, waar soms ook andere partijen bij betrokken zijn. In dit Woonconvenant wordt op een aantal punten naar deze convenanten verwezen.

Het gaat om de volgende convenanten en reeds bestaande afspraken of procedures:

- Convenant Onrechtmatige Woonsituaties en Woonfraude Roosendaal (2021 Gemeente Roosendaal – Alwel – Stadlander)
- Convenant Aanpak drugscriminaliteit Zeeland en West-Brabant 2019-2022 (2019, Gemeente Roosendaal – Alwel – Stadlander e.a.)
- Convenant Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen (2021, gemeenten Regionaal Kompas – Alwel – Stadlander e.a.)

Ambitie van dit woonconvenant

De gemeente Roosendaal heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ontwerp Omgevingsvisie, Woonagenda en Woonzorgvisie. Dit woonconvenant dient om samen met de corporaties Alwel en Stadlander en de HuurdersAdviesRaad Roosendaal uitvoering te geven aan het gemeentelijke beleid. De belangrijkste ambities die voorkomen uit het geldende woonbeleid, zijn in dit hoofdstuk benoemd.

De welkome wijk

De welkome wijk is een groene en levendige stadsbuurt of dorp waar de mensen graag wonen. Dit geldt voor iedereen: zowel voor de huidige als voor nieuwe inwoners. De eigen identiteit van de wijk is zichtbaar, woningen en omgeving zijn duurzaam ingericht. Er zijn voldoende woningen voor alle doelgroepen. Zowel de huurders als de kopers in de wijk leven fijn samen. Er is sprake van een inclusieve samenleving. Jong en oud naast elkaar, met een beperking of met zorgondersteuning en ze doen mee naar vermogen. Een aantrekkelijke mix bewoners met verschillende leefstijlen en achtergronden. De buurt is aantrekkelijk voor kleine huishoudens en de woningen zijn betaalbaar en passend. De onderlinge betrokkenheid en sociale binding van de bewoners is sterk. De bewoners begroeten elkaar als ze elkaar tegen komen en ze zijn er voor elkaar als dat nodig is. In de groene openbare ruimtes is volop ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten vaak in co-creatie met de omgeving. Bewoners nemen zelf bij vraagstukken het initiatief en zetten hun kennis, kunde en netwerk in. Indien nodig worden ze ondersteund en gefaciliteerd door de wijkprofessionals. Zo wordt er samen geleerd en is de wijk samen redzaam.

Om uitvoering te geven aan de ambities wordt gestuurd op grond van de vier D's: Differentiatie, Doorstroming, Duurzaamheid (woonagenda) en Dienstverlening (transformatie sociaal domein). Hieronder zijn per sturingsthema de hoofddoelen puntsgewijs genoemd.

Differentiatie:

- Uitgangspunt is een verdeling van 30% sociale huur en 70% koop/middeldure huur op wijk-/ dorpsniveau.
- Sturing door nieuwbouw, transformatie, sloop, verkoop, aankoop en aanpassing van de bestaande voorraad.
- Leefbaarheid, veiligheid en draagkracht van de buurt als uitgangspunt bij nieuwbouw en/of transformatie (Impactanalyse).

Doorstroming:

- Versnelling nieuwbouw: toevoegen van woningen.
- Bestaande woningvoorraad aanpassen aan vraag.
- Actieve sturing vanuit de gemeente.
- Stimuleren verhuusbewegingen.

Duurzaamheid:

- Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving.
- Leefomgeving is schoon, heel en veilig.
- Streven naar een CO2-neutrale (energie neutrale) en volledig circulaire woningvoorraad.
- Bijdrage aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Dienstverlening:

- Integrale ondersteuning aan kwetsbare inwoners in de directe omgeving.
- Weten wat er speelt: Voorkomen dat problemen ontstaan of escaleren.
- Samenwerken: gebruik maken van ieders kracht en kunde.
- Normaliseren van zorg, inzet op inclusief samenleven.

Ambitie organisatie en samenwerking

De gemeente, Alwel, Stadlander, en de Huurdersadviesraad willen als gelijkwaardige partners samenwerken aan de ontwikkeling van wijken en dorpen in Roosendaal. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarin de urgentie groot is, hierbij het maximale te bereiken. Iedere partij geeft hier, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid.

Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de partijen:

- a. transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- b. het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toe werken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- c. elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- d. in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in dit Woonconvenant;
- e. onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in dit woonconvenant, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- f. elkaar op de hoogte brengen van besluiten die (financieel) relevant (in het kader van deze prestatieafspraken) zijn voor de andere partij(en), en elkaar vooraf gelegenheid geven om daarover een standpunt kenbaar te maken;
- g. elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- h. elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Overlegstructuur

Twee maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de twee corporaties en de huurdersvereniging over de (uitvoering van) dit Woonconvenant. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. Het bestuurlijk overleg wordt ook benut om elkaar op een gezonde, zakelijke manier aan te spreken als een afspraak niet is nagekomen en om gezamenlijk de successen te 'vieren' die wel zijn geboekt.

Een ambtelijke kerngroep met vertegenwoordiging van partijen is verantwoordelijk voor de uitvoering van de prestatieafspraken. De kerngroep heeft de volgende taken:

1. Het opstellen van de jaarschijven voor de periode 2022, 2023, 2024, 2025;
2. Het organiseren van de monitoring van de prestatieafspraken. De kerngroep houdt bij of afspraken worden nagekomen, en of de wijze van uitvoering van de afspraken de gewenste wijze is;
3. Het organiseren van de bestuurlijke voor- en najaarsoverleggen inclusief het voorbereiden van de agenda hiervoor;
4. Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
5. Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema), inclusief medio 2025 een evaluatie van dit Woonconvenant zoals is vastgelegd in afspraak.

De werkgroepen Voldoende woningen, Passend wonen en Goed wonen verzorgen de inhoudelijke voorbereiding van agendapunten van de ambtelijke kerngroep.

Eenmaal per jaar, in het najaar, organiseren de gemeente, de corporaties en de huurdersvereniging een thema-avond 'Wonen' over (de voortgang van) de uitvoering van het Woonconvenant en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. Voor de thema-avond worden raadsleden en geïnteresseerde huurders uitgenodigd. De gemeente neemt het initiatief bij de organisatie van de thema-avond.

Specifieke samenwerkingsafspraken

A.1	Samenwerking bij nieuwbouw	<p>a. Viermaal per jaar vindt regulier overleg plaats tussen gemeente en Alwel. Doel van dit overleg is monitoring van de voortgang van de uitvoering van de nieuwbouwafspraken.</p> <p>b. Jaarlijks vindt actualisatie/bijstelling van de in deze afspraken opgenomen programmering plaats aan de hand van de door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente vast te stellen woningbouwprogrammering. De woningbouwprogrammering dient als middel om op differentiatie per wijk/dorp bij te sturen. Separaat wordt gekeken naar de korte termijn (<2 jaar) en wordt vooruitgekeken naar een volgende convenantperiode.</p> <p>c. De gerealiseerde woningproductie over deze periode zal medebepalend zijn voor de prestatieafspraken voor de volgende periode. Partijen maken de productie inzichtelijk naar woningbouwcategorie en aanvangshuur-categorie.</p> <p>d. Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties de volgende gegevens:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Nieuwbouwproductie dit jaar. b. Transformatie dit jaar. c. Vervanging van woningen dit jaar. d. De ontwikkeling van de kernvoorraad t.o.v. het voorgaande jaar.
A.2	Implementatie en uitvoering wijkagenda's sociaal domein	<p>Gemeente en corporaties stellen voldoende formatie beschikbaar voor de implementatie en uitvoering van de wijkagenda's sociaal domein in de periode 2022 en 2023. De gemeentelijke Verbinders voeren in samenwerking met de Wijkcoördinatoren van Alwel en de Opbouwwerkers van Wijzijn de coördinatie op de realisatie van de wijkagenda's. Per wijk is hierover wekelijks overleg. Op stedelijk niveau vindt 2 maal per jaar kennisuitwisseling plaats over de voortgang op wijkniveau en thema's die (beleidsmatig) op stedelijk niveau aandacht vragen.</p>
A.3	Wijknetwerken	<p>Gemeente en corporatie stellen voldoende formatie beschikbaar voor de samenwerking binnen de gebiedsnetwerken in wijken en dorpen. Professionals vanuit beide organisaties zijn onderdeel van het professionele netwerk in de wijk en dragen actief bij aan het versterken van de samenwerking. De gemeente en corporaties faciliteren de netwerken in de wijken en dorpen met de noodzakelijke randvoorwaarden.</p>
A.4	Integrale wijkaanpak leefbaar en veiligheid	<p>Convenantpartners hebben de ambitie om de komende jaren een integrale aanpak in te zetten als oplossing voor de complexe problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. De werkwijze zoals die in Langdonk is ingezet, wordt uitgebreid naar andere wijken. In deze convenantperiode ligt de focus op Westrand, Kalsdonk en Kroeven.</p>

A.5	Beleid en onderzoek	<p>De convenantpartners laten eens per twee jaar een woningmarktonderzoek uitvoeren. Dit onderzoek geeft richting aan beleid ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Gemeente en corporaties dragen samen de kosten voor uitvoering van het onderzoek, waarbij geldt dat de gemeente de helft van de kosten bijdraagt en de corporaties gezamenlijk de andere helft naar rato van het aantal woningen in de gemeente Roosendaal.</p> <p>De convenantpartners delen de ambitie om meer te werken vanuit een gedeeld beeld van opgaven en kansen bij de ontwikkeling en evaluatie van beleid. Daarvoor delen en bespreken partners gericht beschikbare eigen en open data. Daarnaast biedt het meer data-gedreven werken ook de mogelijkheid om tactisch en operationele processen in de ketensamenwerking te verbeteren.</p> <p>Jaarlijks vindt verslaglegging plaats van het woonruimteverdelingssysteem KlikvoorWonen. De corporaties zorgen voor een verdiepende analyse waarin gegevens over bijvoorbeeld slaagkansen van verschillende doelgroepen zijn opgenomen. Deze analyse wordt ter inhoudelijke bespreking geagendeerd.</p>
A.6	Convenant Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen	<p>Gemeenten, corporaties en zorgaanbieders voeren op regionaal niveau overleg over de opgave uitstroom Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) en de transformatieopgave ten behoeve van het scheiden van wonen en zorg binnen BW. Lokaal voeren gemeente en zorgaanbieders periodiek overleg voor specifieke woonprojecten ten behoeve van deze opgave.</p>

Thema 1: Voldoende woningen

Ambitie

In Roosendaal is er sprake van krapte op de woningmarkt. De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om haar bouwproductie ten opzichte van de voorafgaande 10 jaar te verdubbelen. De opgave voor nieuwbouw, vervanging en transformatie is vastgesteld op basis van de laatste provinciale prognose (herfst 2020). Tot 2030 wenst de gemeente Roosendaal ruim 3.000 woningen te (laten) bouwen (ca. 375 woningen per jaar). Er is een grote behoefte aan extra sociale huurwoningen in Roosendaal. Er zijn jaarlijks zo'n 3.000 mensen op zoek in Roosendaal naar een sociale huurwoning, terwijl er op jaarbasis ongeveer 600-700 vrijkomen. De gemeente en de corporaties onderschrijven de ambitie om een versnellingsopgave te realiseren en in de periode 2022-2035 circa 500 extra sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Naast uitbreiding van de voorraad zetten de corporaties zich in op transformatie van het huidige bezit. Door de groei van 1-2 persoons huishoudens is er meer behoefte aan kleine woningen, terwijl de sociale voorraad momenteel voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. Convenantpartners zoeken daarom ook naar alternatieven, zoals woningsplitsing, woning delen, optoppen van complexen en het benutten van restruimte. Ook slopen van vastgoed door de corporaties en een ander type woningen terugbouwen is een mogelijkheid (herstructurering).

Betaalbaarheid

1.1.1	Wens- portefeuille huurprijs- klassen	Om voldoende betaalbare woningen te behouden, investeren de corporaties in het betaalbaar houden van de sociale voorraad door een gematigd huurbeleid te voeren. Daarbij werkt Alwel toe naar de volgende wensportefeuille in 2035:																						
		<table border="1"><thead><tr><th>Roosendaal (huurprijsklasse 2021)</th><th>31-12-2021</th><th>2035</th></tr></thead><tbody><tr><td>sociale huur (tot € 442,46)</td><td>1.593</td><td>1.723</td></tr><tr><td>sociale huur (€ 442,46 - € 633,25)</td><td>5.285</td><td>4.595</td></tr><tr><td>sociale huur (€ 633,25 - € 678,66)</td><td>984</td><td>1.149</td></tr><tr><td>sociale huur (€ 678,66 - € 752,33)</td><td>779</td><td>1.436</td></tr><tr><td>middeldure huur (€ 752,33 - € 1.000,00)</td><td>326</td><td>670</td></tr><tr><td>dure huur (> € 1.000,00)</td><td>22</td><td>0</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>8.989</td><td>9.573</td></tr></tbody></table>	Roosendaal (huurprijsklasse 2021)	31-12-2021	2035	sociale huur (tot € 442,46)	1.593	1.723	sociale huur (€ 442,46 - € 633,25)	5.285	4.595	sociale huur (€ 633,25 - € 678,66)	984	1.149	sociale huur (€ 678,66 - € 752,33)	779	1.436	middeldure huur (€ 752,33 - € 1.000,00)	326	670	dure huur (> € 1.000,00)	22	0	Totaal
Roosendaal (huurprijsklasse 2021)	31-12-2021	2035																						
sociale huur (tot € 442,46)	1.593	1.723																						
sociale huur (€ 442,46 - € 633,25)	5.285	4.595																						
sociale huur (€ 633,25 - € 678,66)	984	1.149																						
sociale huur (€ 678,66 - € 752,33)	779	1.436																						
middeldure huur (€ 752,33 - € 1.000,00)	326	670																						
dure huur (> € 1.000,00)	22	0																						
Totaal	8.989	9.573																						
		De getallen in de tabel zijn het resultaat van een differentiatie in bestaande voorraad en toekomstige nieuwbouw.																						
		Stadlander legt op basis van de meest actuele onderzoeken, prognoses en eigen data, zoals zoek- en wachttijden, de laatste hand aan de herijking van haar nieuwe portefeuilleplan (wensportefeuille) met een horizon van 10-15 jaar. Voor de gemeente Roosendaal is, gelet op het relatieve geringe bezit, besloten om geen afzonderlijk portefeuilleplan op te stellen maar dit op te nemen in het geheel.																						
		Op het moment dat de resultaten van het gezamenlijke woningmarktonderzoek (A.1.5) bekend zijn, bepalen gemeente, corporaties en HAR gezamenlijk of de aantallen per huurprijsklasse (tabel) en daarmee deze afspraak moet worden bijgesteld.																						

Ontwikkeling woningvoorraad in de sociale sector

1.2.1	Uitbreiding sociale voorraad	<p>Omdat de woningbehoefte in Roosendaal nog toeneemt, streeft Alwel tot 2035 naar een uitbreiding van haar voorraad met ca. 500 woningen, primair gericht op het sociale segment (€ 442,46 tot € 752,33, prijspeil 2021). En daar waar wenselijk voor de differentiatie in de wijken of de nabije omgeving huurwoningen voor de middeninkomens met een maximale huurprijs van € 1.000,-.</p> <p>Toevoegingen in de woningvoorraad zijn levensloopgeschikt en zijn met name bestemd voor de groeiende groep 1-2 persoons huishoudens met 1-2 slaapkamers. Nadat de resultaten van de woonzorganalyse bekend zijn zullen covenant- partijen afspraken maken over de huisvesting van senioren en doorstroming (zie passend wonen).</p>
1.2.2	Nieuwbouw sociale voorraad, 2022-2025	<ul style="list-style-type: none"> • Alwel is gestart met de volgende planvorming voor nieuwbouw 2022-2025 voor de locaties in haar eigendom. Dit betreft de volgende locaties: <ul style="list-style-type: none"> - transformatie Binnenstad Brugstraat 26, circa 5 wooneenheden, beoogd start bouw 2022, oplevering 2023 - transformatie Binnenstad Burgemeester Prinsensingel 12, 4 wooneenheden, beoogde start bouw 2022, oplevering 2023 - nieuwbouw Westrand Jacobus Vosstraat, circa 24 wooneenheden, beoogde start bouw 2022, oplevering 2024 - nieuwbouw Westrand Permekeplein, circa 66 wooneenheden, beoogde start bouw 2023, oplevering 2025 - nieuwbouw Burgerhout Meidoornlaan, circa 36 wooneenheden, beoogde start bouw 2024, oplevering 2025 - nieuwbouw Burgerhout St. Josephwijk, circa 200 wooneenheden, beoogde start bouw 2022, oplevering 2025 - nieuwbouw Kalsdonk Aldi locatie, circa 15 wooneenheden, beoogde start bouw 2023, oplevering 2025 - nieuwbouw Langdonk Flaviadonk 2, circa 40 tijdelijke wooneenheden, beoogde start bouw 2022, oplevering 2023 • Voor de periode 2022-2025 zijn aanvullende locaties: Stadsoevers, Vlietpark, Azaleastraat 1 en Bovendonk 115 • Partijen onderzoeken de mogelijkheid om op deze locaties, mede in het licht van recente jurisprudentie, samen tot een ontwikkeling te komen. Waarna Alwel tot 1 oktober 2022 heeft om samen met de gemeente voor deze locaties tot een levensvatbaar plan te komen, vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met bindende realisatie-afspraken met inachtneming van de vast te stellen contractplanning, passend binnen de actuele woningbouwprogrammering waarin per segment indicatieve aantallen zijn opgenomen. Onderdeel van dit plan zijn afspraken over onder andere aantallen, type woningen, parkeren, stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen en een planning. Hierbij wordt verder rekening gehouden met het gewenste programma van Alwel op de locatie en de wijze van overname van de grond (bouw- en woonrijp met bijbehorende sociale kavelprijs). Zowel Alwel als de gemeente zullen hiervoor de benodigde capaciteit beschikbaar stellen, een en ander in verder overleg.

		<ul style="list-style-type: none"> • Indien het de gemeente en de corporaties niet lukt om met genoemde locaties een substantieel deel woningen (minimaal 50 % van de 500 extra woningen) binnen gestelde termijnen te realiseren, zullen partijen kijken of er alternatieve locaties in eigendom zijn die kunnen worden benut voor de periode 2022 – 2025 en de periode daarna. • Daarnaast zullen partijen in 2022 de woningbouwbehoefte voor sociale huurwoningen en woningen met koopgarantconstructie in de dorpen Wouw, Wouwse Plantage, Heerle, Nispen en Moerstraten en hiervoor gezamenlijk ontwikkelingsmogelijkheden in beeld brengen.
1.2.3	Verkennen nieuwe locaties, 2025-2035	Om ook na 2025 woningen te kunnen realiseren en de gezamenlijke ambitie voor de toevoeging van 500 sociale huurwoningen te behalen, zullen de gemeente en Alwel in de periode van dit convenant, gezamenlijk een aantal locaties verkennen waarbij onder andere een programma per locatie wordt bezien en een eventueel vervolgtraject. Hierbij is specifiek het centrum (Rondje Roosendaal, Laan van Brabant) in beeld, alsmede de huidige Bravis-locatie.
1.2.4	Aandeel sociale huur	De gemeente en Alwel spannen zich gezamenlijk in om in wijken/dorpen, welke nu een percentage sociale huur kennen die substantieel lager is dan het gemiddelde percentage van 30% sociale huur, het percentage omhoog te brengen. Hierbij gaat het om woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021). De gemeente heeft de mogelijkheid om in overleg met Alwel hiervan af te wijken (o.b.v. maatwerk). In de wijken Westrand, Kalsdonk en Kroeven, met meer dan 40% sociale huur, wordt omwille van differentiatie bij voorkeur gericht op wijzigingen in de woningvoorraad door toevoeging of transformatie naar middeldure huur en sociale koop. In de wijken Kortendijk, Centrum en Tolberg, met een laag percentage sociale huur, is omwille van differentiatie bij voorkeur toevoeging van sociale huur gewenst.
1.2.5	Woonruimte-verdeling	<ul style="list-style-type: none"> • De lokale vrije toewijzingsruimte is vastgesteld op 15% om zo corporaties voldoende mogelijkheden geven te sturen op een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen over de stad en de dorpen en de kansen voor middeninkomens te vergroten. • Alwel biedt minimaal 20% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen via loting aan, zodat woningzoekenden met een beperkte inschrijfduur maar met wel een (urgente) woonvraag ook in aanmerking kunnen komen voor een woning. • De corporaties stellen 20 % tot 30% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor het met voorrang huisvesten van inwoners met een ondersteuningsvraag. Van deze woningen wordt een bepaald percentage benut voor opvang aan de voorkant (instromers). De uitstroom vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) en de forensische zorg naar zelfstandige woningen telt volledig mee in de bij uitstroom MO/BW (Maatschappelijke opvang/Beschermd Wonen) genoemde aantallen. Vanuit het dashboard (zie 2.1.1.) wordt de behoefte vanuit de uitstroom vanuit MO/BW in kaart gebracht en worden daarvoor regionale afspraken gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de woningzoekende in principe instroomt in gemeente van herkomst.

1.2.6	Verkoopbeleid	<p>Volgens het huidige beleid van de corporaties worden er (nagenoeg) geen sociale huurwoningen verkocht. Bij een percentage sociale huur in een wijk/dorp hoger dan 30% wordt verkoop sociale woningen in overweging genomen, als hier in het kader van leefbaarheid aanleiding toe is. Een voorwaarde hierbij is dat er op andere locaties in Roosendaal woningen worden toegevoegd. Gestreefd wordt naar een juiste balans tussen verkoop en groeiambitie.</p>																																																						
1.2.7	Grondprijzen sociale huurwoningen	<p>De gemeente draagt bij aan realisatie van sociale huurwoningen door het hanteren van de volgende grondprijzen voor sociale huurwoningen:</p> <table border="1" data-bbox="571 645 1418 1429"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Grondprijs (prijspeil 2021)</th> <th>Categorie</th> <th>Aantal m² GVO</th> <th>Factor</th> <th>Prijs per kavel</th> <th>Atwel (mini-maal)</th> <th>Atwel (maxi-maal)</th> <th>Voorstel om de volgende prijzen te hanteren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kavelprijs grondgebonden (excl. BTW)</td> <td>€ 21.500 van een kavel met een oppervlakte van 100 vierkante meter (met verrekening naar boven en naar beneden)</td> <td>Huur tot liberalisatiegrens € 752,33</td> <td></td> <td>1</td> <td>€ 21.500</td> <td>€ 16.529</td> <td>€ 18.595</td> <td>€ 21.500</td> </tr> <tr> <td>Kavelprijs appartementen (excl. BTW)</td> <td>Basisprijs € 18.500</td> <td>Huur tot kwaliteitskortingsgrens € 442,46</td> <td>40 m²</td> <td>0,8</td> <td>€ 14.800</td> <td>€ 13.223</td> <td>€ 14.876</td> <td>€ 14.800</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Huur tot 1e aftoppingsgrens € 633,25</td> <td>50 m²</td> <td>0,9</td> <td>€ 16.650</td> <td>€ 14.876</td> <td>€ 16.736</td> <td>€ 16.650</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Huur tot 2e aftoppingsgrens € 678,66</td> <td>60 m²</td> <td>1</td> <td>€ 18.500</td> <td>€ 16.529</td> <td>€ 18.595</td> <td>€ 18.500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Huur tot liberalisatiegrens € 752,33</td> <td>70 m²</td> <td>1,1</td> <td>€ 20.350</td> <td>€ 18.182</td> <td>€ 20.455</td> <td>€ 20.350</td> </tr> </tbody> </table> <p>De prijzen zijn weergegeven op prijspeil 2021 en worden jaarlijks aangepast op basis van de CPI-index reeks 'alle bestedingen'. Het grondprijsbeleid is een Raadsbevoegdheid en is derhalve nog onder voorbehoud. Het College van Burgemeester en Wethouders zal dit voorstel in het 3e kwartaal van 2022 ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.</p>	Type	Grondprijs (prijspeil 2021)	Categorie	Aantal m ² GVO	Factor	Prijs per kavel	Atwel (mini-maal)	Atwel (maxi-maal)	Voorstel om de volgende prijzen te hanteren	Kavelprijs grondgebonden (excl. BTW)	€ 21.500 van een kavel met een oppervlakte van 100 vierkante meter (met verrekening naar boven en naar beneden)	Huur tot liberalisatiegrens € 752,33		1	€ 21.500	€ 16.529	€ 18.595	€ 21.500	Kavelprijs appartementen (excl. BTW)	Basisprijs € 18.500	Huur tot kwaliteitskortingsgrens € 442,46	40 m ²	0,8	€ 14.800	€ 13.223	€ 14.876	€ 14.800			Huur tot 1e aftoppingsgrens € 633,25	50 m ²	0,9	€ 16.650	€ 14.876	€ 16.736	€ 16.650			Huur tot 2e aftoppingsgrens € 678,66	60 m ²	1	€ 18.500	€ 16.529	€ 18.595	€ 18.500			Huur tot liberalisatiegrens € 752,33	70 m ²	1,1	€ 20.350	€ 18.182	€ 20.455	€ 20.350
Type	Grondprijs (prijspeil 2021)	Categorie	Aantal m ² GVO	Factor	Prijs per kavel	Atwel (mini-maal)	Atwel (maxi-maal)	Voorstel om de volgende prijzen te hanteren																																																
Kavelprijs grondgebonden (excl. BTW)	€ 21.500 van een kavel met een oppervlakte van 100 vierkante meter (met verrekening naar boven en naar beneden)	Huur tot liberalisatiegrens € 752,33		1	€ 21.500	€ 16.529	€ 18.595	€ 21.500																																																
Kavelprijs appartementen (excl. BTW)	Basisprijs € 18.500	Huur tot kwaliteitskortingsgrens € 442,46	40 m ²	0,8	€ 14.800	€ 13.223	€ 14.876	€ 14.800																																																
		Huur tot 1e aftoppingsgrens € 633,25	50 m ²	0,9	€ 16.650	€ 14.876	€ 16.736	€ 16.650																																																
		Huur tot 2e aftoppingsgrens € 678,66	60 m ²	1	€ 18.500	€ 16.529	€ 18.595	€ 18.500																																																
		Huur tot liberalisatiegrens € 752,33	70 m ²	1,1	€ 20.350	€ 18.182	€ 20.455	€ 20.350																																																
1.2.8	Woonwagenstandplaatsen	<p>Het aantal woonwagenstandplaatsen in een gemeente moet zoveel mogelijk passen bij de lokale behoefte. Het gaat daarbij om huidige woonwageneigenaren, inwonende familieleden en spijtoptanten (personen die de intentie hebben terug te keren naar het woonwageneigenarenleven maar nu in een reguliere woning wonen).</p> <p>Het verhuren van woonwageneigenarenstandplaatsen/woonwagens behoort tot de taken van de corporaties en is door hen uitbesteed aan de Stichting Woonwageneigenarenbeheer Zuid-Nederland. Momenteel zijn er 87 woonwageneigenarenstandplaatsen verspreid over 11 woonwageneigenarenlocaties. In 2019 is er een woningbehoefteonderzoek naar woonwageneigenarenstandplaatsen uitgevoerd. Om tegemoet te komen aan de vraag en de bestaande wachtlijst in te korten, is besloten bestaande woonwageneigenarenstandplaatsen uit te breiden met 10 tot 15 extra standplaatsen op bestaande woonwageneigenarenlocaties.</p>																																																						

1.2.9	Parkeernorm	Het is de wens van Alwel om een verlaging van de parkeernorm op locaties voor sociale huur toe te passen. Dit in het kader van de ontwikkelingen in de doelgroep (veroudering), mobiliteit (minder autobezit bij senioren, deelauto's en –scooters voor jongeren, optimaler gebruik van OV) en verduurzaming (bevordering gebruik niet-vervuilende, duurzame vervoersmiddelen). In 2022 onderzoekt de gemeente of dit mogelijk is.
-------	-------------	--

Thema 2: Passend wonen

Ambitie

De partijen zetten zich in om voor de inwoners van Roosendaal een passende woonplek te realiseren. Het kan hierbij gaan om een woning, een kamer, gedeelde woning of inwonen bij het netwerk. Inwoners met een ondersteuningsvraag kunnen zelfstandig, veilig en succesvol in de wijk/het dorp (blijven wonen). Daartoe wordt een diversiteit aan woonoplossingen onderzocht, waar nodig in combinatie met een zorgarrangement.

Partijen zoeken op creatieve wijze naar woonoplossingen waarbij, gezien de krapte op de woningmarkt, gedacht wordt in het creëren van woonplekken. Om zorgwekkende en escalerende situaties te kunnen voorkomen zijn inwoners met een ondersteuningsvraag (tijdig) in beeld en kan zorg en begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden. Daartoe zoeken de gemeente en de corporaties een nauwere samenwerking met betrokken partijen op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

Huisvesting aandachtsgroepen

2.1.1	Huisvestings-opgave	<p>Verschillende aandacht-groepen beconcurreren elkaar op de woningmarkt. Om meer zicht te krijgen in de vraag en de aanbodzijde (woonvormen/woonplekken voor specifieke doelgroepen en aanbodmogelijkheden binnen het zorgmaatschappelijk vastgoed en/of het reguliere huurwoningaanbod) kan een dashboard behulpzaam zijn, welk ten minste in beeld brengt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een totaal, eenduidig en samenhangend overzicht van de ontwikkelingen in vraag naar en realisatie van huisvesting van alle bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld de verwachte uitstroom en transformatie vanuit Beschermd wonen of Maatschappelijke Opvang. • Inzicht in de ontwikkeling van wachttijden en factoren die daarop van invloed zijn. • Inzicht in de verdeling en ontwikkeling van de verhuringen tussen reguliere woningzoekenden en niet-reguliere woningzoekenden en de groepen daarbinnen. • Inzicht in het verloop en knelpunten, zowel kwantitatief als kwalitatief ten aanzien van de huisvesting en de ondersteuning. • Inzicht in de verdeling over wijken en dorpen, inclusief effecten op straat- en portiekniveau, en de inzet van ondersteuning. • Inzicht in specifieke woonkenmerken <p>De gemeente heeft de regie bij het in beeld brengen van de woon-zorg-behoefte van aandacht-groepen en de daaruit voortvloeiende opgave. Hierbij is het de nadrukkelijke voorwaarde dat de zorgaanbieders aangeven wat de behoefte is op de middellange en lange termijn.</p>
-------	---------------------	---

2.1.2	Prioritering huisvesting	<p>De gemeente en corporaties huisvesten de volgende aandacht-groepen met voorrang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statushouders: de wettelijke taakstelling voor huisvesting van gemeente wordt 2 maal per jaar vastgelegd in de jaarschijf. • Personen die uitstromen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang. • Uitstroom uit intramurale of tussenwoonvoorzieningen. • Personen die zorg-/begeleidingsafhankelijk zijn. • Maatwerk kandidaten zie 2.2.3 maatwerkaanpak. <p>Afspraken over uitstroom én instroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang en intramurale of tussenwoonvoorzieningen maken onderdeel uit van een regionale voorrangsregeling. Aanpassing van de huidige regeling maakt onderdeel uit van het convenant "Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen". Het gaat hierbij om reguliere huurwoningen, reguliere huurwoningen met een omklapcontract of doorstroomwoningen, waarbij het woonplaatsbeginsel basisuitgangspunt is. Dit betekent dat Roosendaal de huisvesting verzorgt van bewoners die oorspronkelijk ook in deze gemeente woonachtig zijn/waren.</p>
2.1.3	Monitoring	<p>Monitoring van woningtoewijzingen aan aandacht-groepen vindt halfjaarlijks plaats via rapportage vanuit Klik voor Wonen. Een dashboard geeft inzicht aan welke vraag niet kan worden voldaan en waar moet worden bijgestuurd (bijv. in woningbouwontwikkelingen en/of woonruimteverdeling).</p>
2.1.4	Huisvesting senioren	<p>Als vervolg op de woonzorgvisie die in 2021 is vastgesteld, zal een woonzorg-analyse inzicht geven in de getalsmatige en kwalitatieve behoefte op het gebied van wonen en zorg in de gemeente Roosendaal. Verwacht wordt dat een analyse in Q2 van 2022 wordt afgerond. In vervolg hierop zullen gemeente en corporaties komen tot afspraken voor bestaande bouw en met name voor nieuwbouwontwikkelingen voor deze doelgroep.</p>

De juiste plek

2.2.1	Voldoende passende woonplekken	<p>Uitgangspunt is dat inwoners met een ondersteuningsvraag en met begeleiding zelfstandig kunnen wonen in principe in reguliere woningen en woon-eenheden worden gehuisvest. Er worden (regionale) afspraken gemaakt om inwoners met een ondersteuningsvraag met voorrang te huisvesten. Hierbij wordt uitgegaan van het woonplaatsbeginsel. Dit betekent dat Roosendaal de huisvesting verzorgt van bewoners die oorspronkelijk ook in deze gemeente woonachtig zijn/waren. Jaarlijks wordt bepaald welk percentage van het vrijgekomen woningaanbod hiervoor gereserveerd wordt.</p> <p>Voor een deel van de doelgroep van de corporaties volstaat een reguliere huurwoning in de wijk/het dorp niet. Het kunnen organiseren van nabijheid en bereikbaarheid van zorg is een aandachtspunt evenals specifieke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimten of een prikkelarme woonomgeving. Voor deze nieuwe woonzorgconcepten gaan de gemeente en corporaties niet alleen uit van nieuwbouw, maar onderzoeken ook de mogelijkheden in bestaande bouw.</p>
-------	--------------------------------	---

		<p>Voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten is het, naast het beschikbaar stellen van grond en locaties, noodzakelijk dat regelgeving geen belemmering is. Dit vraagt van partijen een positieve grondhouding.</p> <p>Van zorg- en welzijnspartijen wordt in dit verband gevraagd om commitment op projectniveau, zodat zorg gewaarborgd is en projecten slagen. De gemeente en de corporaties vertalen deze ambitie in concrete projecten. Voor deze projecten worden samenwerkingsafspraken met corporaties, gemeenten en zorg/welzijnsaanbieder vastgelegd in een convenant. Nieuwe woonconcepten waarbij we hier denken zijn bijvoorbeeld gemengd wonen projecten, Onder de Pannen, Skaeve Huse en Kamers met Kansen. We gaan daarbij uit van het scheiden van wonen en zorg.</p> <p>Bij het realiseren van voldoende passende woonplekken is een evenwichtige spreiding van woningen en woonvoorzieningen over de gemeente het uitgangspunt.</p>
2.2.2	Transformatie beschermd wonen	<p>Onderdeel van het realiseren van voldoende passende woonplekken is het inzetten op het scheiden van wonen en zorg binnen beschermd wonen. Omdat het scheiden van wonen en zorg in het huidige vastgoed niet altijd te realiseren is, wordt in gezamenlijkheid met gemeenten, regionale corporaties en zorgaanbieders gezocht naar oplossingen.</p>
2.2.3	Maatwerk-aanpak	<p>Bij woningzoekenden met een dringende huisvestingsvraag, die vanwege hun kwetsbare situatie niet zelf in woonruimte kunnen voorzien, zal een beoordeling van de casuïstiek in gezamenlijkheid plaatsvinden. Het betreft hier woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor andere regelingen of woonvoorzieningen.</p> <p>Hierbij is er altijd sprake van maatwerk en gaat het met name om schrijnende situaties waarbij zelfstandige woonruimte noodzakelijk is om te komen tot een duurzame oplossing. Over het aantal woningen dat de corporaties voor deze woningzoekenden beschikbaar stelt worden jaarlijks afspraken gemaakt.</p>
2.2.4	Bewustwording	<p>Uit preventief oogpunt stimuleren gemeente en corporaties ouderen om zo vroeg mogelijk na te denken over hun wooncarrière in relatie tot langer zelfstandig wonen. Men zet in op bewustwording en het aanzetten tot actie vanuit inwoners door bijvoorbeeld informatie over vormen van geclusterd en collectief wonen. Om doorstroming op de huurwoningmarkt te bevorderen is gestart met een pilot doorstroming voor senioren (evaluatie in 2022).</p>

Passende (informele) zorg en begeleiding

2.3.1	Behoeftegerichte benadering	Corporatie, gemeente en de aanbieders MO/ BW/ Jeugdzorg trekken gezamenlijk op in de voorbereiding op zelfstandig wonen en zien het als gezamenlijke verantwoordelijkheid om de inwoner een woonplek aan te bieden die is afgestemd op het perspectief van de inwoner.
2.3.2	Zorg en begeleiding	<p>De gemeente en de corporaties stemmen naast de huisvesting ook de dienstverlening af voor inwoners met een ondersteuningsvraag, aansluitend bij de verschillende zorg- en begeleidingsvragen. Om hen zo lang mogelijk zelf de regie over hun eigen leven te kunnen laten houden, worden hiervoor de volgende uitgangspunten geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zorgen voor de inzet van voldoende passende ondersteuning/begeleiding voor inwoners die in de wijk (gaan) wonen. Het gaat hierbij om zelfzorg en gezondheid, sociaal netwerk, maatschappelijk functioneren, zinvolle dag invulling, huiselijke relaties, huisvesting/ woongedrag, administratie en financiën, justitie en mantelzorg.• Ervoor zorgen dat terugval/uitval zo veel mogelijk wordt voorkomen en dat als er toch sprake is van escalatie, de impact hiervan zo klein mogelijk is, onder andere door:<ul style="list-style-type: none">- Het bij signalen van of zorgen over een dreigende escalatie bij individuele bewoners een multidisciplinair casusoverleg te beleggen.- Een bredere implementatie en doorontwikkeling van het de-escalatie-model.- Inzet op het versterken van de waakvlamfunctie, vanuit een doorontwikkeling van de gebiedsnetwerken in het voorliggend veld.- Het continueren van de inzet van de consultatiefunctie GGZ voor onder andere de wijkwerkers van de corporaties.- Het meer specifiek voor statushouders, corporaties aan laten sluiten bij het kernteam van gemeente, werkplein en vluchtelingenwerk op het moment dat het woongedrag een probleem is.• Maken van procesafspraken voor het op- en afschalen van zorg/begeleiding in de wijk. Daarbij wordt uitgewerkt welke opties er zijn als het wonen (tijdelijk) niet lukt en wie welke rol heeft in het zoeken naar een oplossing.• Gezamenlijk duidelijke afspraken maken tussen partijen m.b.t. verantwoordelijkheden, afstemming en communicatie, zodat wanneer het met een inwoner minder goed gaat snel de juiste stappen gezet kunnen worden. Een overlastprotocol is onderdeel van deze afspraken. Zie ook 3.2.1.• De gezamenlijke taak om voldoende steun te bieden aan de geplaatste inwoner en de wijk om gelijkwaardig contact te leggen en de buurt te ondersteunen waar nodig met behulp van welzijnswerk en/of ervaringsdeskundigheid.• Inspannen om de omgeving waarin de inwoner gaat wonen zo te ondersteunen dat de inwoner in gelijkwaardigheid kan worden ontvangen. Gemeente en corporaties zetten zich in om stigma tegen te gaan en begrip in de wijk te creëren voor de doelgroep die in de wijk komt wonen. Zie ook 3.1.4.

2.3.3	Monitoring kwaliteit van zorg	Gemeente en corporaties maken in 2022 nadere werkafspraken m.b.t. uitwisseling en gebruik van informatie over de kwaliteit van de geleverde zorg/ realisering van resultaatafspraken met zorgaanbieders. Daarnaast worden er nadere (proces)afspraken gemaakt met betrekking tot het toepassen van maatwerk bij uitzonderlijke situaties.
2.3.4	Voorkomen huisuitzettingen	De gemeente en corporaties zetten in op vroegsignalering om escalatie van (huur)schuld en huisuitzettingen te voorkomen. Er is een nieuwe aanpak ontwikkeld binnen de samenwerking van de gebiedsnetwerken, waarmee in 2022 wordt geëxperimenteerd en periodiek multidisciplinair wordt geëvalueerd. Mogelijk kan dat voor de komende jaren leiden tot bijstelling in de aanpak. Doelstelling is om hoge schulden en ontruiming te voorkomen. Alwel besteedt extra aandacht aan huurders die tijdens hun eerste huurcontractjaar een achterstand oplopen.
2.3.5	Woning-aanpassingen	<p>In een verantwoordelijkheidsverdeling 'aanpassingen woonvoorzieningen' leggen gemeente en corporaties vast in welke gevallen partijen verantwoordelijk zijn voor de realisatie en financiering van aanpassingen aan de woningen. Hierin wordt tevens vastgelegd dat, indien het niet mogelijk dan wel gewenst is de woning aan te passen (bijv. met een traplift), de inwoner met voorrang begeleid kan worden naar passende huisvesting.</p> <p>Rolstoelwoningen worden optimaal benut. Dit betekent dat de wachtlijst wordt opgeschoond, het aanbod en toewijzing van gelabelde rolstoelwoningen worden gemonitord. De mogelijkheden om de rolstoelwoning weer beschikbaar te krijgen bij gewijzigde situaties wordt nader onderzocht.</p> <p>Gemeente en corporaties zien een toename van het aantal scootmobiel en ook het gebrek aan (brandveilige) stallingsmogelijkheden in bestaande wooncomplexen, als een gezamenlijk probleem. De convenantpartners zoeken daarom naar passende oplossingen, zoals het creëren van extra stallingsmogelijkheden (m.b.v. cofinanciering), het delen van een scootmobiel (pilot), en het vereenvoudigen van vergunningsaanvraag voor het realiseren van stallingen.</p>
2.3.6	Verhuisadvies	Gemeente en de corporaties maken nadere werkafspraken met betrekking tot het signaleren en geven van verhuisadviezen bij huurders waarbij problemen bij het gebruik van de woning toenemen omdat deze niet (meer) passend is.
2.3.7	Samenwerking zorgkantoor en zorgverzekering	Door de verdergaande extramuralisering wordt de groep inwoners die zorg ontvangt in het kader van de Wet Langdurige Zorg (WLZ) maar wel zelfstandig woont groter. Convenantpartners trekken in gezamenlijkheid op om de samenwerking met het zorgkantoor en zorgverzekeraar te versterken.

Thema 3: Goed wonen

Ambitie

Convenantpartners streven naar een inclusieve samenleving waarin er begrip is voor elkaar. Het is belangrijk dat inwoners zich thuis voelen in de eigen leefomgeving en zich verbonden voelen met de wijk of het dorp waarin zij wonen. Via een gedifferentieerd woningaanbod wordt gestuurd op een gezonde mix van bewoners met verschillende achtergronden en talenten. Door het creëren van ontmoeting wordt de onderlinge sociale verbondenheid gestimuleerd en een veilige (openbare) omgeving gecreeërd. Deze openbare omgeving heeft in de toekomst steeds meer natuur en water en is zo ingericht dat deze bijdraagt aan klimaatadaptatie en biodiversiteit en ook inwoners stimuleert in het hebben van een gezonde leefstijl. Door een grote betrokkenheid van bewoners en professionals bij wijk/ dorp kan vroegtijdig actie ondernomen worden bij signalen van (dreigende) overlast, woonfraude en criminaliteit. De bestaande sociale woningvoorraad wordt toekomstbestendig gemaakt door te renoveren en te verduurzamen. Hiermee dragen de convenantpartners bij aan de noodzakelijke CO2-reductie en het gebruik van duurzame warmtebronnen.

Leefbaarheid

3.1.1	Stimuleren van ontmoeting	De partijen faciliteren in iedere wijk/dorp een laagdrempelige voorziening voor ontmoeting en voeren regie op het sociale programma in de wijk/het dorp. Ook bestaande complexen kunnen hiertoe worden omgevormd. Vooral de rol van de opbouwwerkers is belangrijk in de ontmoetingsruimten, met name in kwetsbare wijken en dorpen. Middels de uitvoering van de wijk-agenda's wordt per wijk gemonitord of het aanbod van ontmoeting aansluit bij de behoefte van (kwetsbare) inwoners. Corporaties doen onderzoek naar de mogelijkheden om ontmoetingsruimtes (meer) toegankelijk te maken voor wijkbewoners, incl de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn.
3.1.2	Wijk- /dorps-netwerk van professionals	Om snel te kunnen schakelen en interveniëren als er zorgen zijn over bepaalde bewoners is er in iedere wijk/dorp een netwerk van professionals aanwezig. De basisvoorwaarden voor een wijk- /dorpsnetwerk dat op orde en zichtbaar is, zijn: <ol style="list-style-type: none">1. Het netwerk hanteert een frequent overleg met een vaste agenda.2. De leden van het netwerk zijn deskundig en zijn goed op de hoogte van wat er speelt in de wijk/het dorp dankzij een sterk signalerende functie.3. De leden van het netwerk zijn op de hoogte van elkaars rol en wat men van elkaar kan verwachten.4. Bewoners van de wijk/het dorp weten dat er een netwerk actief is, hoe ze dat netwerk kunnen bereiken en wat zij van het netwerk kunnen verwachten. Gemeente en corporaties committeren zich aan de inzet binnen de professionele netwerken in de wijken en dorpen en nemen hierin gezamenlijke een regierol, bij het uitvoeren van de gezamenlijke wijkagenda's.

3.1.3	Draagvlak en draagkracht voor elkaar vergroten	De convenantpartners zorgen ervoor dat bewoners open staan voor buurtbewoners met een andere achtergrond of bewoners met een zorgvraag, zodat ze elkaar leren kennen en begrip hebben voor elkaar. Via inzet (capaciteit en middelen) van sociaal werk wordt er gewerkt aan community building, bewonersparticipatie en actief burgerschap. De partijen ondersteunen bewoners als zich problemen voordoen met betrekking tot goed samenwonen, onder andere door de inzet van buurtbemiddeling. Binnen de Proeftuin Bloemenflats experimenteren de partijen met het ontwikkelen van communitybuilding en sociaal beheer. Convenantpartners dragen bij aan het destigmatiseren van specifieke doelgroepen.
3.1.4	Onderhoud openbare en particuliere ruimte	De gemeente en de corporaties werken actief aan een schone, hele en veilige openbare ruimte. Ze geven ondersteuning aan bewoners die moeite hebben om zelf hun tuin of brandgang te onderhouden. Er wordt actief ingezet op het terugdringen van zwerfafval. Hotspots worden geïnventariseerd en in samenwerking met de bewoners aangepakt.
3.1.5	Verminderen afval(overlast)	De partijen werken aan bewustwording onder bewoners over afval(overlast). De gemeente en de corporaties faciliteren opruimdagen.
3.1.6	Vergroening in samenwerking met bewoners	De partijen stimuleren de intrinsieke motivatie bij bewoners door middel van de inzet van bijvoorbeeld de schooncoaches en (moes)tuincommissies. Zodoende werken de partijen samen met de bewoners aan een groenere leefomgeving. Corporaties stimuleren vergroening bij onderhoudswerkzaamheden middels voorbeeldtuinen.
3.1.7	Vergroten biodiversiteit	De gemeente en de corporaties vergroten de biodiversiteit door vergroening van de woonomgeving waarbij de aanleg van geveltuintjes, groene hagen, moestuinen en pluktuinen wordt gestimuleerd. Daarnaast zorgen de corporaties en de gemeente voor robuuste groenstructuren, diversiteit aan beplanting en zon- en schaduwplekken in de openbare ruimte en gemeenschappelijke (buiten)ruimtes. Corporaties en gemeente spannen zich in om groen en biodiversiteit in voor- en achtertuinen en daken te bevorderen.
3.1.8	Klimaatbestendig ontwikkelen	De corporaties en gemeente zorgen bij nieuwbouw en herontwikkeling dat het bebouwd gebied ruimtelijk adaptief wordt ingericht. Dit wordt gedaan door minder verharding, meer groen (bomen, beplanting, gras) en meer zichtbaar water in de buitenruimte (privaat en openbaar). De corporaties nemen gezamenlijk met de gemeente de verantwoordelijkheid om klimaatbestendige wijken/dorpen te creëren zodat de risico's op wateroverlast, droogte en hitte worden verminderd.

Veiligheid

3.2.1	Overlast signaleren en hulp bieden	De corporaties en de gemeente werken nauw integraal samen en zijn verantwoordelijk voor de (vroeg)signalering en aanpak van overlast- en veiligheidsvraagstukken in de aandachtsgebieden Desdia, Langdonk, Kalsdonk, Burgerhout en Westrand. De aanpak is gericht op het voorkomen van escalaties voor de woonomgeving.
3.2.2	Veiligheid en ondermijnende criminaliteit	De gemeente en de corporaties werken samen in de aanpak van veiligheidsvraagstukken, waaronder ondermijnende criminaliteit. Op basis van informatie-gestuurde analyses (dashboard met data vanuit partijen, ontwikkeld door de gemeente, maar ook de data uit de vitaliteitskaart) anticiperen ze zowel proactief, preventief als repressief op eventueel waarneembare trends en ontwikkelingen.
3.2.3	Signalering en preventie	De partijen werken door middel van opleiding actief aan bewustwording onder hun medewerkers en onder bewoners over en het beter kunnen signaleren van radicalisering, overlast of ondermijnende criminaliteit. Om overlast en ondermijning te voorkomen, verbeteren de partijen het perspectief van jongeren op het gebied van wonen, leren en werken, zodat ze schuldenzorgvrij zijn, uitzicht op een baan en weer volledig meedoen in de maatschappij (Jongerenwerk).
3.2.4	Woonfraude en Hennepe	De gemeente en de corporaties geven verder uitvoering en uitwerking aan het convenant Onrechtmatige Woonsituaties en Woonfraude Roosendaal, ondertekend op 16 april 2021 en aan het convenant Aanpak drugscriminaliteit Zeeland en West-Brabant 2019-2022, ondertekend op 1 januari 2019.
3.2.5	Brandveiligheid	De partijen geven voorlichting aan bewoners op het gebied van brandveiligheid en bieden zo mogelijk hulp aan bewoners.

Duurzaamheid

3.3.1	Transitievisie Warmte en uitvoeringsplannen	Op basis van de Transitievisie Warmte maken de partijen uitvoeringsplannen voor wijken/dorpen die de mogelijkheid hebben om in 2030 van het aardgas af te zijn. In 2022 wordt een concrete planning gemaakt: welke wijken in welke volgorde in de daaropvolgende jaarschijven worden opgenomen.
3.3.2	Reduceren CO2-uitstoot	De gemeente en corporatie streven naar het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad van de corporaties door te isoleren, zonnepanelen te plaatsen en (kook)gas te verwijderen. De transitievisie warmte is in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2022 zal een start gemaakt worden met het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen, waarin per wijk de aanpak, (on)mogelijkheden bekeken worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de wijk-impactanalyses die door de gemeente worden gemaakt. De corporatie en gemeente trekken hierin samen op. De gemeente en de corporaties onderschrijven dat de warmte afkomstig van de Suez / PreZero afvalenergiecentrale tijdens de transitieperiode kan bijdragen aan het verminderen van de CO2-uitstoot.

3.3.3	Deelname corporaties	De corporaties blijven actief deelnemen aan duurzaamheidsacties en -projecten van de gemeente zoals het RREW-subsidie project en de uitwerking van de gebiedsstrategieën in het kader van de Transitievisie Warmte. De projecten en de planning hiervan worden in de jaarschijven opgenomen.
3.3.4	Bevorderen energiebewustwording bewoners	Om energieverbruik te reduceren, brengen de gemeente en corporaties de mogelijkheden tot energiebesparing onder de aandacht van bewoners. Concrete activiteiten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf. De corporaties geven specifieke voorlichting aan bewoners van renovatiecomplexen, over 'energieverbruik en gedrag' en over monitoring van energiegebruik voor en na renovatie conform Europese regels.
3.3.5	Ondersteuning corporaties en gemeente	De corporaties geven actief ondersteuning bij 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV) die erop gericht zijn de woning te verduurzamen. De gemeente ondersteunt particuliere woningbezitters en particuliere woningverhuurders bij verduurzaming van de woning. De gemeente doet dat samen met de lokale energiecoöperatie StER (Stichting energietransitie Roosendaal). Extra aandacht van de gemeente en de corporatie gaat uit naar bouwblokken waarin zowel corporatie als particulieren (waaronder VvE's) woning(en) bezitten. Wijk Langdonk is hiervoor pilot wijk.
3.3.6	Verduurzaming sociale voorraad	<p>Alwel heeft een aanzienlijk investeringsprogramma en renoveert gemiddeld bijna 250 woningen per jaar. Na renovatie hebben de woningen een warmtevraag van maximaal 100kWh per m2 per jaar. In 2022 start Alwel met het renoveren van meer dan 300 woningen in Centrum, Langdonk en aan de Bergrand.</p> <p>Stadlander actualiseert de wijk- en kernvisies, met een horizon van 5-10 jaar. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze herijking voor de kernen van Roosendaal in 2022 klaar is. Vooruitlopend op de herijking van de visies, moet Stadlander in het kader van de verduurzamingsopdracht voor haar gehele voorraad keuzes maken en koers bepalen. Voor de kern Wouw betekent dit op korte termijn dat er in 2022 30 eenheden (complex Venpoorten) nagenoeg 2050-proof worden gemaakt. Daarnaast bouwt Stadlander in het complex het huidige BOG gedeelte om tot 4 extra woon-eenheden, eveneens 2050-proof.</p> <p>Renovatie en verduurzaming van woningen wordt altijd gekoppeld aan sociale versterking van de buurt en waar mogelijk aan het opknappen van openbare ruimte.</p>
3.3.7	Verkenning circulair	De partijen hebben het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad als doel, waarbij een zo duurzaam mogelijk gebruik van materiaal het uitgangspunt is. Als eerste stap verkennen de corporaties en gemeente de definitie van 'circulair', hoe daar praktisch mee kan worden omgegaan en welke impact dat heeft op de organisatie en huurders/gebruikers. De uitkomst van de verkenning kan zijn dat bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen en gebouwen in 2030 gestreefd wordt naar ten minste 50% gebruik van circulaire materialen en circulaire toepassing daarvan.

Bijlage: Lijst van gebruikte definities

Faciliteren	Activiteiten die te maken hebben met het mogelijk maken, ondersteunen of stimuleren van activiteiten waarin de gemeente of overige partijen niet de leiding hebben. De faciliterende rol wordt situatie gebonden ingevuld. De grondgedachte is dat initiatieven uit de samenleving meer ruimte krijgen, naarmate de gemeente en partijen zich meer bescheiden opstellen. Positionering en verhouding vinden plaats te midden van aangegane verplichtingen, gewekte verwachtingen, opgebouwde reputatie en geproduceerde resultaten.
Opbouwwerkers	Is een onderdeel van welzijnswerk, dat zich richt op het verbeteren van de woon- en leefomstandigheden van buurt, dorp- en wijkbewoners. Dit gebeurt door onder meer de invloed van de bewoners bij het verbeteren van de leefbaarheid van hun woonomgeving te versterken. Het gaat om sociale of maatschappelijke problemen.
Kwetsbare wijken/ dorpen	Wijken of dorpen met concentratie van bewoners met een lage sociaal-economische status, die bovengemiddeld kampen met armoede, schulden, gezondheidsproblemen, overlast en gevoelens van onveiligheid.
Communitybuilding	De letterlijke vertaling is 'het bouwen aan een gemeenschap of gemeenschapsvorming'. Een community bestaat uit een groep mensen die overeenkomstige eigenschappen, doelstellingen, uitdagingen of interesses hebben. Community building is het vormen van een groep, bestaande uit gelijkgestemden individuen, die met elkaar kennis en informatie delen, relaties en netwerken in buurten opbouwen om mensen te activeren en daarmee sociale verandering tot stand te brengen.
Buurtbemiddeling	Het doel van buurtbemiddeling is om de communicatie tussen burens op gang te brengen en afspraken te maken. Zo kan de overlast opgelost worden. Dat is mogelijk bij ieder soort overlast, conflict of probleem tussen één of meerdere burens, dat nog op te lossen is met een gesprek. Buurtbemiddeling Roosendaal bestaat uit vrijwilligers, die opgeleid en ervaren zijn en vooral een onpartijdige houding hebben. Aanmelden is gratis via WijZijn.
Informatiegestuurde analyses	Diverse werkprocessen, maar ook beslissingen informatie gestuurd laten verlopen. Beslissingen en handelingen vinden plaats nadat data-analyse heeft plaatsgevonden. Deze data is afkomstig van gemeente, corporatie en andere ketenpartners. Door deze data integraal te bundelen ontstaat er inzicht welk problemen er aangepakt moeten worden.

Sociale huur	Alle woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
Aanvangshuur	De huurprijs bij aanvang van het huurcontract
Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 763,47
Transformatie	Omzetten van een bepaald woningtype naar en ander woningtype
Vervanging	Een bepaald woningtype wordt vervangen door eenzelfde type



Jaarschijf Roosendaal 2022

Februari 2022



Ambitie, organisatie en samenwerking

Werkzaamheden/activiteiten in 2022	Partijen
Verhuurdersheffing	
De verhuurdersheffing wordt in 2022 afgebouwd en in 2023 volledig afgeschaft. In de loop van 2022 zullen Alwel en Stadlander in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente Roosendaal nieuwe afspraken maken voor de inzet van deze financiële middelen.	Gemeente, Alwel en Stadlander
A.2 Implementatie en uitvoering wijkagenda's sociaal domein	
Gemeente en corporaties stellen voldoende formatie beschikbaar voor de implementatie en uitvoering van de wijkagenda's sociaal domein in de periode 2022 en 2023	Gemeente, Alwel en Stadlander
A.5 Beleid & onderzoek	
De convenantpartners voeren in 2022 een woningmarktonderzoek uit. Dit onderzoek geeft richting aan beleid ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Gemeente en corporaties dragen samen de kosten voor uitvoering van het onderzoek, waarbij geldt dat de gemeente de helft van de kosten bijdraagt en de corporaties gezamenlijk de andere helft naar rato van het aantal woningen in de gemeente Roosendaal.	Gemeente, Alwel en Stadlander

Thema 1: Voldoende woningen

Werkzaamheden/activiteiten in 2022	Partijen
1.2.2 Nieuwbouw sociale voorraad 2022	
Partijen onderzoeken de mogelijkheid, mede in het licht van recente jurisprudentie, om samen tot een ontwikkeling te komen. Waarna Alwel tot 1 oktober 2022 heeft om samen met de gemeente voor deze locaties tot een levensvatbaar plan te komen, vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met bindende realisatie-afspraken met inachtneming van de vast te stellen contractplanning, passend binnen de actuele woningbouwprogrammering waarin per segment indicatieve aantallen zijn opgenomen. Onderdeel van dit plan zijn afspraken over onder andere aantallen, type woningen, parkeren, stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen en een planning. Hierbij wordt verder rekening gehouden met het gewenste programma van Alwel op de locatie en de wijze van overname van de grond (bouw- en woonrijp met bijbehorende sociale kavelprijs). Zowel Alwel als de gemeente zullen hiervoor de benodigde capaciteit beschikbaar stellen, een en ander in verder overleg. Indien het de gemeente en de corporaties niet lukt om met genoemde locaties een substantieel deel woningen (minimaal 50 % van de 500 extra woningen) binnen gestelde termijnen te realiseren, zullen partijen kijken of er alternatieve locaties in eigendom zijn die kunnen worden benut voor de periode 2022 - 2025 en de periode daarna.	Gemeente en Alwel

Partijen zullen in 2022 de behoefte aan sociale huurwoningen en woningen met koopgarantconstructie in de dorpen Wouw, Wouwse Plantage, Heerle, Nispen en Moerstraten in beeld brengen en als hiertoe aanleiding is, gezamenlijk ontwikkelingsmogelijkheden verkennen.	Gemeente, Alwel en Stadlander
1.2.7 Grondprijzen sociale huurwoningen	
Het grondprijnsbeleid is een Raadsbevoegdheid en is derhalve nog onder voorbehoud. Het College van Burgemeester en Wethouders zal dit voorstel in het 3e kwartaal van 2022 ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.	Gemeente
1.2.9 Parkeernorm	
In het kader van de ontwikkelingen in de doelgroep (veroudering), mobiliteit (minder autobezit bij senioren, deelauto's en –scooters voor jongeren, optimaler gebruik van OV) en verduurzaming (bevordering gebruik niet-vervuilende, duurzame vervoersmiddelen) wordt in 2022 door de gemeente onderzocht of een verlaging van de parkeernorm op locaties voor sociale huur mogelijk is.	Gemeente

Thema 2: Passend wonen

Werkzaamheden/activiteiten in 2022	Partijen
2.1.2 Prioritering huisvesting	
De gemeente en corporaties huisvesten de volgende aandacht-groepen met voorrang: <ul style="list-style-type: none"> • Statushouders: de wettelijke taakstelling voor huisvesting door gemeente is in het eerste half jaar 44 personen. Uitgegaan wordt van een taakstelling van minimaal 44 statushouders in de tweede helft van 2022. Daarnaast is er per 1 januari 2022 sprake van een achterstand van 35 statushouders. • Personen die uitstromen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang. • Uitstroom intramurale of tussenwoonvoorzieningen • Personen die zorg-/begeleidingsafhankelijk zijn • Maatwerk kandidaten zie 2.2.3 maatwerkaanpak 	Gemeente, Alwel en Stadlander
2.1.4 Huisvesting senioren	
Als vervolg op de woonzorgvisie die in 2021 is vastgesteld, zal een woonzorg-analyse inzicht geven in de getalsmatige en kwalitatieve behoefte op het gebied van wonen en zorg in de gemeente Roosendaal. Verwacht wordt dat een analyse in Q2 van 2022 wordt afgerond. In vervolg hierop zullen gemeente en corporaties komen tot afspraken voor bestaande bouw en met name voor nieuwbouwwontwikkelingen voor deze doelgroep.	Gemeente

2.2.3 Maatwerkeraanpak	
<p>Woonagenda 2021-2025: motie “regels urgentie bij het toekennen van een Sociale huurwoning of spoedzoekwoning”:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De huidige urgentieregels te bezien en zo nodig aan te vullen zodat mensen die urgent een woning nodig hebben niet in een nog meer zorgelijke situatie terechtkomen; 2. De raad over de uitkomsten van dit onderzoek uiterlijk 1 juli 2022 te informeren; 3. De huidige en eventueel aanvullende regels eenvoudig te formuleren en te communiceren naar de bewoners via bijvoorbeeld de website van de gemeente Roosendaal. 	Gemeente
2.3.1 Behoeftegerichte benadering	
<p>Corporatie, gemeente en de aanbieders MO/ BW/ Jeugdzorg trekken gezamenlijk op in de voorbereiding op zelfstandig wonen en zien het als gezamenlijke verantwoordelijkheid om de inwoner een woonplek aan te bieden die is afgestemd op het perspectief van de inwoner.</p>	Gemeente, Alwel en Stadlander
2.3.3 Monitoring van kwaliteit en zorg	
<p>Gemeente en corporaties maken in 2022 nadere werkafspraken m.b.t. uitwisseling en gebruik van informatie over de kwaliteit van de geleverde zorg/realisering van resultaatafspraken met zorgaanbieders. Daarnaast worden er nadere (proces)afspraken gemaakt met betrekking tot het toepassen van maatwerk bij uitzonderlijke situaties.</p>	Gemeente, Alwel en Stadlander
2.3.4 Voorkomen huisuitzettingen	
<p>De gemeente en corporaties zetten in op vroegsignalering om escalatie van (huur)schuld en huisuitzettingen te voorkomen. Er is een nieuwe aanpak ontwikkeld binnen de samenwerking van de gebiedsnetwerken, waarmee in 2022 wordt geëxperimenteerd en periodiek multidisciplinair wordt geëvalueerd. Mogelijk kan dat tot bijstelling in de aanpak leiden voor de komende jaren. Doelstelling is om hoge schulden en ontruiming te voorkomen. Alwel zal extra aandacht besteden aan huurders die tijdens hun eerste huurcontractjaar een achterstand oplopen.</p>	Gemeente, Alwel en Stadlander

Thema 3: Goed wonen

Werkzaamheden/activiteiten in 2022	Partijen
<p>3.2.4 Woonfraude en hennep</p> <p>De gemeente en de corporaties geven verder uitvoering en uitwerking aan het convenant Onrechtmatige Woonsituaties en Woonfraude Roosendaal, ondertekend op 16 april 2021 en aan het convenant Aanpak drugscriminaliteit Zeeland en West-Brabant 2019-2022, ondertekend op 1 januari 2019.</p>	<p>Gemeente, Alwel en Stadlander</p>
<p>3.3.1 Transitievisie Warmte en uitvoeringsplannen</p> <p>Op basis van de Transitievisie Warmte maken de partijen uitvoeringsplannen voor wijken/dorpen die de mogelijkheid hebben om in 2030 van het aardgas af te zijn. In 2022 wordt een concrete planning gemaakt: welke wijken in welke volgorde in de daaropvolgende jaarschijven worden opgenomen.</p>	<p>Gemeente, Alwel en Stadlander</p>
<p>3.3.2 Reduceren CO2 uitstoot</p> <p>De gemeente en corporatie streven naar het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad van de corporaties door deze te isoleren, zonnepanelen te plaatsen en (kook)gas te verwijderen. De transitievisie warmte is in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2022 zal een start gemaakt worden met het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen, waarin per wijk de aanpak, (on)mogelijkheden bekeken worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de wijkimpactanalyses die door de gemeente worden gemaakt. De corporatie en gemeente trekken hierin samen op. De gemeente en de corporaties onderschrijven dat de warmte afkomstig van de Suez / PreZero afvalenergiecentrale tijdens de transitieperiode kan bijdragen aan het verminderen van de CO2-uitstoot.</p>	<p>Gemeente, Alwel en Stadlander</p>
<p>3.3.6 Verduurzaming sociale voorraad</p> <p>Alwel heeft een aanzienlijk investeringsprogramma en renoveert gemiddeld bijna 250 woningen per jaar. Na renovatie hebben de woningen een warmtevraag van maximaal 100kWh per m2 per jaar. In 2022 start Alwel met het renoveren van meer dan 300 woningen in Centrum, Langdonk en aan de Bergrand.</p> <p>Stadlander actualiseert de wijk- en kernvisies, met een horizon van 5-10 jaar. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze herijking voor de kernen van Roosendaal in 2022 klaar is. Vooruitlopend op de herijking van de visies, moet Stadlander in het kader van de verduurzamingsopdracht voor haar gehele voorraad keuzes maken en koers bepalen. Voor de kern Wouw betekent dit op korte termijn dat er in 2022 30 eenheden (complex Venpoorten) nagenoeg 2050-proof worden gemaakt. Daarnaast bouwt Stadlander in het complex het huidige BOG gedeelte om tot 4 extra wooneenheden, eveneens 2050-proof.</p>	<p>Alwel en Stadlander</p>



Woningbouw programmering 2022



Inhoud

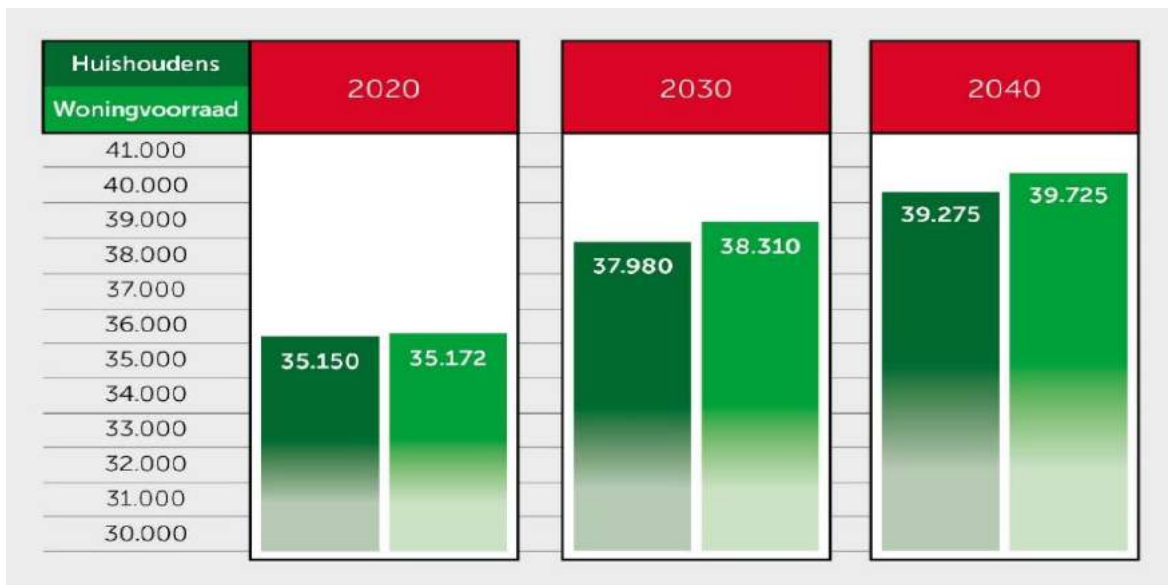
1. Aanleiding en doel woningbouwprogrammering	3
2. Relevante beleidsdocumenten.	4
2.1. Brabantse Agenda Wonen	4
2.2. Omgevingsvisie.	4
2.3. Woonagenda	4
2.4. Woonzorgvisie.	5
3. Prioriteiten	5
3.1. Rondje Roosendaal.	5
3.2. Woningbouw in de dorpen	5
4. Woningbouwbehoeften	5
4.1. Wonen en zorg.	5
4.2. 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

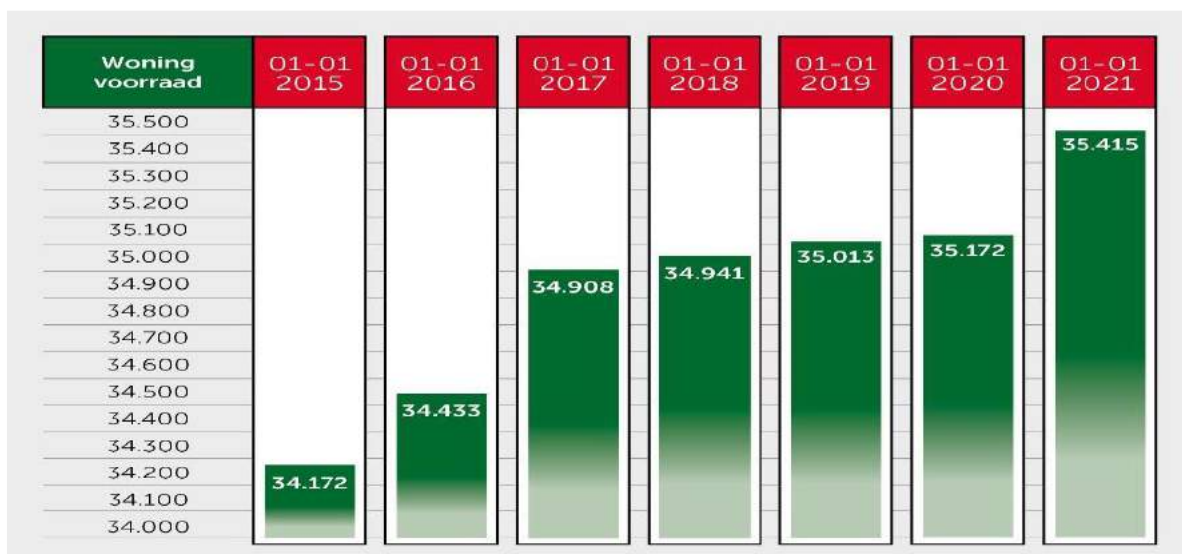
De woningbouwprogrammering 2022 geeft aan met welke nieuwbouwwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025.

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/verstedelijkingsstrategie.

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).

