

Datum: 25-10-2016 Nr.:
Van: het college van burgemeester en wethouders
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: Wethouder Theunis, E. Franken, W. Wille, C. Steendijk
Onderwerp: Woningbouwprogrammering 2016

Inleiding

In uw raadsvergadering van 22 april 2015 heeft u de woonagenda voor Roosendaal vastgesteld. In deze woonagenda is aangegeven dat er een nieuwe woningbouwprogrammering wordt opgesteld. Binnen het RWB-samenwerkingsverband hebben de 19 gemeenten een regionaal woonperspectief opgesteld.

Op de thema avond van 6 juli jl. is uw raad geïnformeerd over de Woningbouwprogrammering 2016 en het Regionaal Woonperspectief.

Doel

Met deze raadsmededeling wordt u op de hoogte gebracht van de inhoud van de door ons vastgestelde Woningbouwprogrammering 2016. In samenhang met de woningbouwprogrammering hebben wij 5 leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief onderschreven.

Informatie

De woningbouwprogrammering is inmiddels een vast onderdeel in het gemeentelijk woonbeleid en wordt periodiek herzien. In de woningbouwprogrammering worden vraag en aanbod van nieuwe woningen gereguleerd. Dat is nodig om bijvoorbeeld overprogrammering te voorkomen, of er juist voor te zorgen dat er voldoende wordt gebouwd.

De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Er wordt voortdurend geschakeld tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de stad hebben.

De woningbouwprogrammering bestaat uit een deel beleidsprogrammering, een lijst met harde plancapaciteit en een lijst met ontwikkellocaties (zachte plancapaciteit). De woningbouwprogrammering geeft aan met welke projecten de gemeente kwantitatief en kwalitatief invulling zal geven aan het nieuwbouwprogramma. De beleidsprogrammering geeft aan hoe de gemeente woningbouwinitiatieven afweegt en in behandeling zal nemen. Bij de lijst van harde plancapaciteit wordt vooral gestuurd op een snelle productie. Bij de lijst van ontwikkellocaties wordt strategisch gestuurd op hoe deze locaties het beste een bijdrage kunnen leveren aan het woonbeleid. Omdat de woningmarkt voor Roosendaal feitelijk regionaal wordt bepaald door de consument is regionale samenwerking belangrijk. Via (sub) regionale samenwerking kan het gemeentelijk beleid beter worden geëffectueerd.

Er is de komende 5 tot 15 jaar nog voldoende vraag naar nieuwe woningen in Roosendaal. Volgens recente cijfers van het PBL/CBS groeit de bevolking van Roosendaal tot 2030 met zo'n 5,2%. Er zijn veel partijen in de markt om die bouwproductie te realiseren. De woningbouwprogrammering helpt om te bepalen wie er waar, wanneer kan bouwen. Naast particuliere initiatieven zijn de gemeente en AlleeWonen grote spelers op de woningmarkt. De gemeente heeft behalve gronden ook gemeentelijk vastgoed in de woningbouwprogrammering.

De basis voor deze woningbouwprogrammering zijn de Woonagenda 2015 en de regionale woningbouwafspraken die december 2015 in het RRO (regionaal ruimtelijk overleg) zijn gemaakt. Met deze beleidsstukken bepalen we onze koers voor de kwalitatieve en kwantitatieve sturing vanuit de gemeente. We hebben bij de programmering ook goed rekening gehouden met *de ladder van duurzame verstedelijking* die 2012 in het BRO is vastgelegd. Dit is nieuw beleid ten opzichte van de vorige woningbouwprogrammering uit 2012. De ladder van duurzame verstedelijking vraagt van de gemeente een helder en transparant beleid, om een goede marktbenadering en om goede keuzes over duurzaam ruimtegebruik.

In de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met bouwproductie binnen bestaande bestemmingsplannen en de transformatie van kantoren en winkels naar woningen.

Er zijn 5 aspecten die de kern van de woningprogrammering vormen:

1. We programmeren niet teveel woningen en we houden ons aan regionale afspraken;
2. We creëren ruimte voor transformatie;
3. We willen op korte termijn meer bouwcapaciteit;
4. We willen kwaliteit en identiteit in nieuwe plannen;
5. We willen een flexibele en vraaggerichte woningbouwprogrammering.

Het Regionaal Woonperspectief hanteert 5 leidende principes die wij hebben onderschreven. Deze 5 principes sluiten naadloos aan op onze Woonagenda 2015.

- Denken en handelen als belegger
- Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woningbouwprogramma's
- Kwaliteit gaat boven kwantiteit
- Koppel woonbeleid en programmering aan geld
- Denk groot, doe klein

Vervolg (procedure)

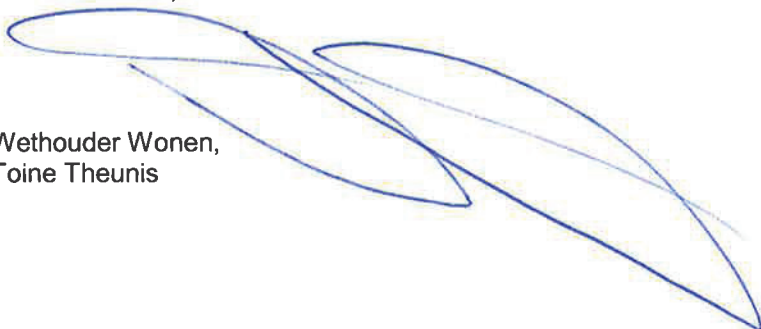
De locatielijst wordt elk half jaar geactualiseerd.

Afsluiting

Wij vertrouwen erop, u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

Wethouder Wonen,
Toine Theunis

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.