

# Woningbouw programmering

2023



## Inhoud

1. Inleiding	3
2. Relevante (beleids)documenten.	5
2.1. Nationale Woon- en bouwagenda	5
2.2. Regionale Woondeal	5
2.3. Omgevingsvisie.	6
2.5. Woonzorgvisie.	6
3. Prioriteiten	7
3.1. Ontwikkelplan Roosendaal.	7
3.2. Woningbouw in de dorpen	7
4. Woningbouwbehoeften	8
4.1. Wonen en zorg.	8
4.2. Sociale (huur)woningen.	8
4.3. Bijzondere woonvormen	8
4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.	8
5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.	9
5.1. Prognoses.	9
5.2. Jaarlijkse actualisering	9
5.3. Basis voor monitoring en bijsturing.	9
5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen.	9
5.5. Toevoegen van initiatieven.	9
6. Visualisatie woningbouwlocaties	10
7. Aandachtspunten	11

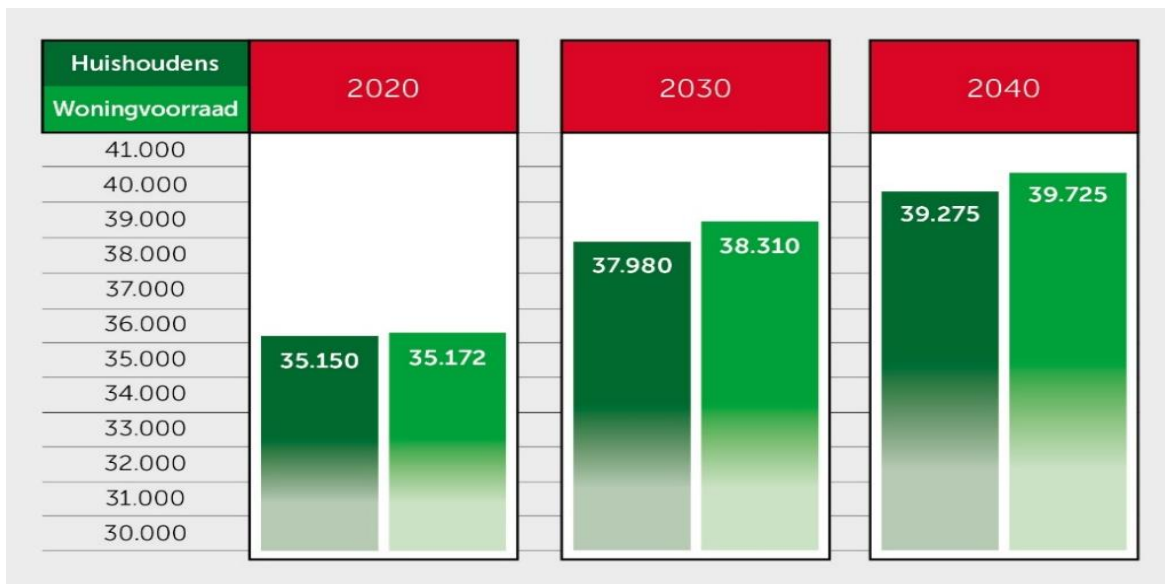
## 1. Inleiding

De woningbouwprogrammering 2023 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 2021-2024.

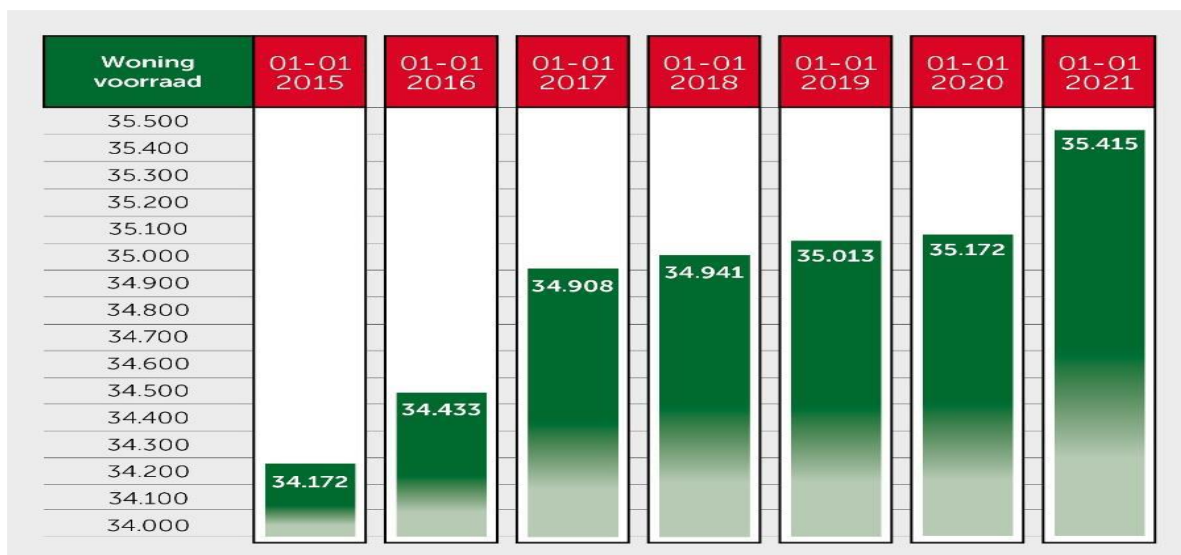
In het Collegeprogramma 2022-2026: "Zij aan Zij in een gemeente met ambitie" wordt bij prioriteit 15 "op reis naar de stad en dorpen van de toekomst" ingegaan op de ambitie van de woningbouwontwikkeling in de stad en de dorpen.

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

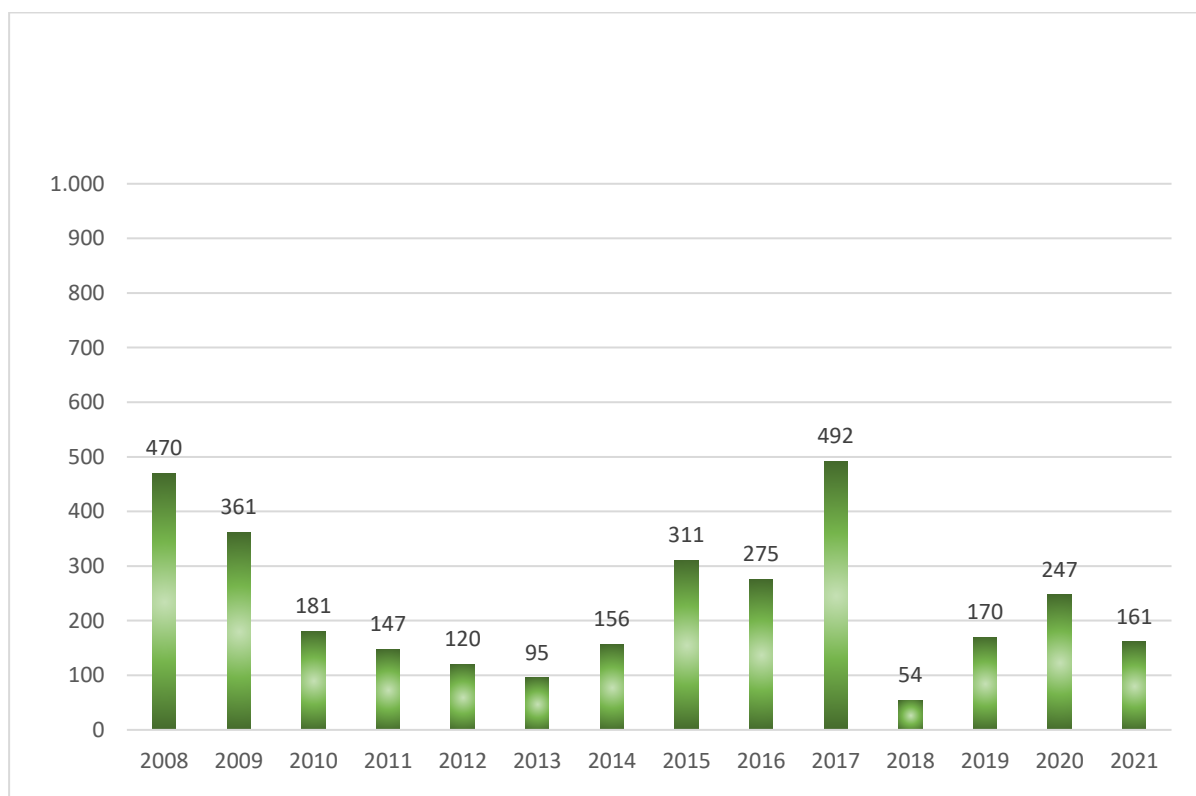
Volgens de woningbehoefteprognoses van de provincie uit 2020, zal de komende jaren in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 39.275 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit prognosecijfer wordt betrokken bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma. In 2023 verschijnt er een nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.



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.



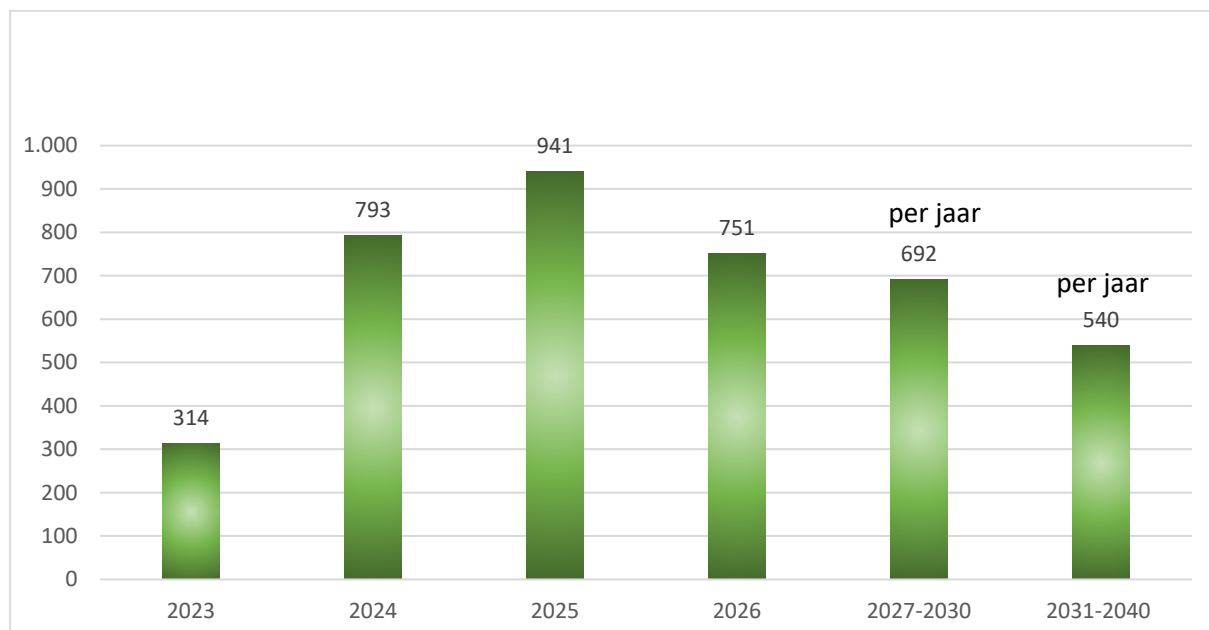
Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van ca. 200 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren. Versnelling vraagt om een nauwgezette voorbereiding; effecten hiervan zullen vooral vanaf 2023 zichtbaar zijn.



Figuur 1 - Historische oplevering woningen per jaar

De woningbouwprogrammering 2023 is een evenwichtige planning van nieuwbouw tot en met 2026 met een doorkijk naar 2027-2030 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.



Figuur 2 - Woningbouwprogrammering 2023-2040

## **2. Relevante (beleids)documenten.**

### **2.1. Nationale Woon- en bouwagenda**

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

### **2.2. Regionale Woondeal**

Onlangs hebben het Rijk en alle provincies de provinciale woningbouwafspraken gemaakt voor de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Provincies en gemeenten werken deze afspraken op dit moment verder uit in regionale Woondeals. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat er voor alle regio's regionale Woondeals komen. De Woondeal is een set aan afspraken tussen bovengenoemde partijen die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. De Woondeal gaat over de periode tot en met 2030.

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

In de Woondeal maken gemeenten afspraken over de minimale woningbouwopgave tot en met 2030, die zij in samenwerking met corporaties en marktpartijen willen realiseren. Hierin gaan wij ook in op het aandeel betaalbare woningbouw en voor welke doelgroepen wordt gebouwd. Uitgangspunt is dat de nieuw te bouwen woningen bestaan uit 2/3 betaalbare woningen.

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

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

### **2.3. Omgevingsvisie.**

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

### **2.4. Woonagenda**

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke inwoner, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Doorstroming, Differentiatie en Duurzaamheid zijn de drie speerpunten waar de woonagenda 2021-2025 invulling aan geeft. Deze 3 D's vormen dan ook een belangrijke basis bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven voor deze woningbouwprogrammering. Met deze speerpunten kan o.a. worden gestuurd op een gewenste vitale mix in buurten en dorpen en een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad en woonomgeving. De woonagenda 2022-2025 is op 24 november 2021 vastgesteld.

### **2.5. Woonzorgvisie.**

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

### **3. Prioriteiten**

#### **3.1. Ontwikkelplan Roosendaal.**

Het Ontwikkelplan (Rondje) Roosendaal is 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.

Ontwikkeling van het gebied rond de Laan van Brabant biedt kansen voor woningbouw op afzienbare termijn.

Met een integrale ontwikkeling wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woon-, werk- leer en leefomgeving. Het Ontwikkelplan Roosendaal omvat het (oude) Centrum, Kloostercomplex Mariadal, het stationsgebied/spoorzone, Stadsoevers, Vlietpark en het huidige Cloetta-terrein. De diverse woningbouwontwikkelingen die in het Ontwikkelplan Roosendaal op de planning staan zijn terug te vinden in het uitvoeringsprogramma ROOS (bijlage in het Ontwikkelplan dat in december 2022 ter besluitvorming bij de Raad ligt).

#### **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 beide dorpen zijn bewonersavonden georganiseerd waarin de bewoners is gevraagd wat de woningbehoefte in beide dorpen is. Ook in de Wouwse Plantage, Heerle en Moerstraten worden deze bijeenkomsten georganiseerd.

In Wouw wordt momenteel de Hoogt fase 3 ontwikkeld, waarin naast woningen voor starters ook seniorenwoningen worden gerealiseerd. De gebiedsvisie Geerhoek zal nog nader worden uitgewerkt maar vooral ook gericht op o.a. starters/jongeren en senioren. In combinatie met de al eerder opgenomen particuliere initiatieven zal dit naar verwachting leiden tot een gewenste doorstroming.

In Nispen wordt met name gedacht aan woningbouw voor senioren en jongeren. Aan de zuidwestkant van het dorp is een zgn. "zoekgebied" waar uitbreiding met woningbouw mogelijk is. In dit zoekgebied worden momenteel de mogelijkheden voor een CPO-project onderzocht door de jongeren in Nispen.

In Nispen worden, evenals in Wouw, kansrijke woningbouwontwikkelingen in beeld gebracht die de gewenste verhuisbewegingen op gang kunnen brengen, zodat inwoners van Nispen in het dorp kunnen blijven wonen. Uiteraard worden ook de woningbouwbehoeften in Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage nader in beeld gebracht, naast de vervolgfases voor de Bamere in Heerle, de Hoogt in Wouw en de Gebrande Hoef in Moerstraten.

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

### **4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.**

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

### **5.2. Jaarlijkse actualisering**

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

### **5.3. Basis voor monitoring en bijsturing.**

Jaarlijks wordt bijgehouden hoeveel woningen worden opgeleverd, hoeveel woningen in aanbouw zijn genomen, of er woningbouwontwikkelingen worden geschrapt of juist worden toegevoegd. Zo wordt duidelijk of de woningbouwprogrammering bijsturing behoeft en er ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. 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.

### **5.5. Toevoegen van initiatieven.**

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

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

## 6. Visualisatie woningbouwlocaties

Op onderstaande overzichtskarten van Roosendaal en de dorpen Heerle, Moerstraten, Nispen, Wouw en de Wouwse Plantage is met een visualisatie zichtbaar gemaakt waar de locaties voor nieuwbouwwontwikkelingen zijn geprogrammeerd.



Figuur 3 - Roosendaal Stedelijk Gebied



Figuur 4 – Wouw & Heerle



Figuur 5 - Nispen & Wouwse plantage



Figuur 6 - Moerstraten

In onderstaande tabel staan de geprogrammeerde woningen weergegeven:

Op te leveren woningen	2023-2030	2030-2040
Roosendaal stedelijk gebied	5.175	5.320
Dorpen	440	75
<b>TOTAAL</b>	<b>5.615</b>	<b>5.395</b>

## 7. Aandachtspunten

### 7.1 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).

## **7.2 Stikstof, Wet Natuurbescherming en Energie.**

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

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

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