Gemeente Roosendaal

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Roosendaal

Nr. 185795

21 april 2026

Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2026-2030

Op 17-04-2026 heeft het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal besloten het "Omgevingsprogramma Centrum West" vrij te geven voor terinzagelegging.

Artikel I Programma

"Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2026-2030" opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp ter inzage gelegd.

Artikel II Bekendmaking

De terinzagelegging van het ontwerp omgevingsprogramma wordt gepubliceerd op 21-04-2026 op Officiële bekendmakingen en in de Roosendaalse Bode. De termijn van de terinzagelegging bedraagt 6 weken met ingang van de dag waarop het ontwerp omgevingsprogramma ter inzage is gelegd. Eenieder kan zienswijzen naar voren brengen.
Aldus vrijgegeven voor terinzagelegging door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal, 17-04-2026

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2026-2030

Het is een boeiende tijd als het om wonen gaat. Er spelen op dit gebied namelijk veel opgaven waar we als gemeente met volle energie aan werken. Met dit Volkshuisvestingsprogramma leggen we daarvoor een stevige basis. Het programma vervangt de Woonagenda 2021-2025 en geeft een verdere uitwerking aan onze Omgevingsvisie, de Kwaliteitssprong RSD40 en de Regionale Woonzorgvisie op het gebied van wonen.

De drie pijlers **Een plek voor iedereen, Stad en dorpen in balans** en **Toekomstbestendig wonen** vormen het hart van dit programma. Zij geven richting aan de keuzes die we maken en aan de manier waarop we samen bouwen aan de toekomst van Roosendaal. De woningnood staat landelijk hoog op de agenda, met een tekort van circa 400.000 woningen en een grote bouwopgave voor de komende jaren. Ook in Roosendaal voelen we deze druk. Daarom pakken wij de woonopgave lokaal en voortvarend aan. Dat doen we met projecten als Stadsoevers - waar in het Beekkwartier al de eerste woningen zijn opgeleverd - de Spoorzone, het Vlietkwartier en met veelbelovende plannen voor onze dorpen.

Met plannen voor circa 10.500 woningen hebben we ruimte om te voorzien in de huidige én toekomstige woonbehoefte. We bouwen aantrekkelijke en passende woningen: voor gezinnen, voor starters en jongeren, en betaalbare appartementen voor senioren. We stimuleren doorstroming, zodat bestaande eengezins-woningen beschikbaar komen voor gezinnen die daarop wachten. Daarnaast zorgen we voor een even-wichtige spreiding en goede huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

We versterken de variatie in onze woningvoorraad, onder meer door in de NPR-wijken meer (betaalbare) koop- en huurwoningen te realiseren. Daarbij hebben we nadrukkelijk oog voor kwaliteit: groen en water, natuurinclusief en circulair bouwen en een leefomgeving die klaar is voor de toekomst. Want toekomst-bestendig wonen begint vandaag.

Met dit Volkshuisvestingsprogramma zetten we samen een belangrijke stap om Roosendaal een nog fijnere plek te maken om te wonen - voor iedereen.

Laten we daar samen vol voor gaan.

1 Samenvatting

Het Volkshuisvestingsprogramma Roosendaal 2026-2030 is de uitvoeringsagenda op wonen en vormt de schakel tussen visie en uitvoering. Het vervangt de Woonagenda 2021-2025 en werkt de vastgestelde visies Omgevingsvisie, Kwaliteitssprong RSD40 en Regionale Woonzorgvisie 2025 verder uit.

DRIE CENTRALE THEMA'S

Uit de visiestukken is een rode draad ten aanzien van wonen naar voren gekomen die uiteen is gezet in drie thema's:

1. Een plek voor iedereen

Dit thema focust zich op het huisvesten van doelgroepen. De grootste (toekomstige) woonbehoefte is afkomstig van gezinnen (5.750 woningen tot 2040). Daarnaast zien we ook een vraag naar (betaalbare) appartementen voor jongeren/starters en senioren (2.850 woningen tot 2040). Tot slot ligt er een opgave om aandachtsgroepen (inwoners met zorgvraag, statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners) te huisvesten, verspreid over de gemeente en regio.

2. Stad en dorpen in balans

Dit thema richt zich op het aanpakken van de NPR-wijken (Kalsdonk, centrum, Langdonk, Westrand, Groot Kroeven) door meer variatie binnen de woningvoorraad aan te brengen, woningen te verduurzamen en

regie te nemen op verkamering. Daarnaast worden de dorpen vitaal gehouden door middel van kleinschalige woningbouw gericht op behoud en aantrekken van gezinnen en voor de lokale doorstroming.

3. Toekomstbestendig wonen

Een extra groei - door middel van 2.200 woningen - kan mogelijk gemaakt worden met de ontwikkeling van de Spoorzone. Daar realiseren we een meer stedelijk woonmilieu. We voorzien hier voldoende woningen voor gezinnen en appartementen voor jongeren, starters en ouderen.

Bij woningbouwontwikkelingen gaat er aandacht uit naar klimaatadaptieve maatregelen door ruimte te geven aan meer groen en blauw, waarbij we streven naar natuur inclusief en circulair bouwen.

BELANGRIJKSTE ACTIES & MAATREGELEN

We werken aan voldoende doorstroming van ouderen zodat bestaande eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Gezien de grote vraag bij gezinnen wordt er naast de bouw van eengezinswoningen ook andere nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep aantrekkelijk gemaakt. Woningtypologieën zoals ruime appartementen, maisonnettes of stadsvilla's krijgen een plek in de meer stedelijke ontwikkelingen zoals de Spoorzone.

Bij nieuwbouw in de NPR-wijken ligt de nadruk op betaalbare koop en middenhuur (i.p.v. 30% sociaal). In andere gebieden programmeren we extra sociale huur om te blijven voldoen aan het landelijke gemiddelde.

We houden grip op de verkamering binnen de particuliere woningvoorraad via juridische regels en handhaving.

Voor het huisvesten van aandachtsgoepen vallend onder wonen en zorg is nieuwbouw belangrijk. Het vrijkomend bestaande sociale huuraanbod is namelijk onvoldoende om deze groepen te huisvesten. Om overconcentratie in wijken te voorkomen zetten we in op spreiding van groepen over stad én dorpen. We blijven voor de groepen verder regionale afstemming zoeken via de Regionale Woonzorgvisie West-Brabant West. We monitoren de opgave via een centraal transferpunt en maken prestatieafspraken met corporaties.

Arbeidsmigranten huisvesten we op grootschalige locaties buiten woonwijken. We breiden woonwagenstandplaatsen uit met 25 extra plekken tot 2030, waarvan de eerste 3 plekken in 2026 worden gerealiseerd.

WONINGBOUWPROGRAMMA

De plancapaciteit van 10.500 woningen is voldoende om in de woningbehoefte van 8.650 woningen tot 2040 te voorzien. Om in deze behoefte te voorzien en gebieden sterker te maken dan wel vitaal te houden krijgen de deelgebieden randvoorwaarden mee:

Dorpen:

Tot 1.000 woningen, gericht op behoud en aantrekken van gezinnen. Waar mogelijk ook appartementen t.b.v. doorstroming.

NPR-wijken:

2.300 woningen, gericht op differentiatie woningvoorraad. Woningbouw voorziet in gewenste doorstroming van ouderen die in hun wijk willen blijven wonen. Daarnaast ook woningbouw voor gezinnen.

Spoorzone:

4.400 woningen. Gericht op stedelijke woonmilieu. Aandacht gaat uit naar huisvesten van zoveel mogelijk verschillende doelgroepen, waarbij belangrijk is dat er ook woningen worden gebouwd die aantrekkelijk zijn voor gezinnen vanwege de omvangrijke vraag bij deze groep.

Overige wijken:

3.100 woningen. Met name gericht op eengezinswoningen. Ook appartementen t.b.v. doorstroming van ouderen.

KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Er zijn een aantal kritische succesfactoren benoemd die bepalend zijn voor het slagen van de verschillende opgaven. Een kritische succesfactor is de bereidwilligheid van ouderen om al dan wel of niet te verhuizen. De praktijk laat zien dat ouderen namelijk niet snel verhuizen waardoor er onvoldoende eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Het is daarom belangrijk om bij projecten de (lokale) wensen van ouderen goed in beeld te krijgen zodat een aantrekkelijk woonalternatief wordt geboden aan ouderen.

Om de aantrekkelijkheid van Roosendaal te vergroten is het verlevendigen van de binnenstad belangrijk. Een levendige binnenstad vereenvoudigt het aantrekken van nieuwe inwoners.

Omdat we als gemeente niet zelf woningen bouwen is intensieve samenwerking met corporaties en ontwikkelaars essentieel. Tot slot zijn ook rijkssubsidies, een oplossing voor het stikstofprobleem en netcongestie plus voldoende gemeentelijke capaciteit belangrijke succesfactoren.

2 Inleiding

2.1 Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

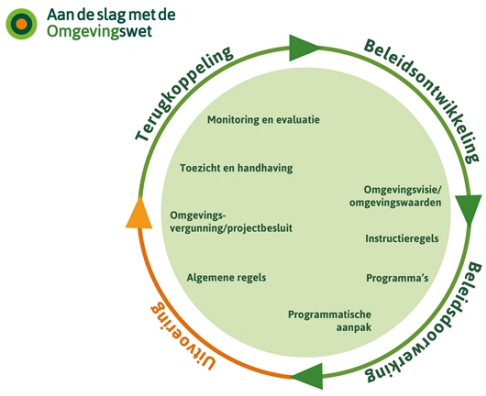
Er zijn een aantal redenen voor dit Volkshuisvestingsprogramma. Deze worden hieronder uiteengezet.

Actualisatie Woonagenda 2021-2025

In 2021 is de Woonagenda 2021-2025 vastgesteld. Dit document heeft de afgelopen jaren de koers bepaald op het gebied van wonen. De looptijd van de agenda loopt af en is deels achterhaald door nieuwe ontwikkelingen. Als vervanger van de Woonagenda 2021-2025 is dit Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. In dit volkshuisvestingsprogramma staan maatregelen waar we de komende jaren aan gaan werken om onze doelen ten aanzien van wonen te bereiken.

Volkshuisvestingsprogramma: uitwerking van de omgevingsvisie

Met de invoering van de Omgevingswet (in 2024) zijn visie- en uitvoeringsonderdelen van thema's van de fysieke leefomgeving gepositioneerd in de beleidscyclus van de Omgevingswet (figuur 1). Binnen de beleidscyclus beslaat de Omgevingsvisie van een gemeente het integrale visiedeel en werkenprogramma's de visie verder uit richting maatregelen.



Figuur 1: Beleidscyclus onder de omgevingswet

Beleidscyclus | Informatiepunt Leefomgeving

Dit (verplichte) Volkshuisvestingsprogramma is dus onderdeel van de beleidscyclus en vormt de verbinding tussen de Omgevingsvisie en verdere uitvoering. Anders gezegd: het Volkshuisvestingsprogramma is het uitvoeringskader voor wonen. Het geeft richting aan gebiedsontwikkelingen, woningbouw, afspraken met partners (prestatieafspraken, anterieure overeenkomsten) en beleidskeuzes ten aanzien van wonen.

Visie op wonen vraagt integraal uitvoeringskader

Met de Omgevingsvisie De verbonden stad (2021) en recentelijk met de Kwaliteitssprong RSD40, Visie wonen in en om de dorpen en de Regionale woonzorgvisie (allen vastgesteld in 2025) streeft onze gemeente naar een toekomst waarin Roosendaal een aantrekkelijke woonstad is. Deze visie resulteert in verschillende woonopgaven waarbij een integraal uitvoeringskader gewenst is.

2.2 Van visie naar woonthema's

Drie thema's

Uit de belangrijkste visiestukken[1] is een rode draad ten aanzien van wonen naar voren gekomen die uiteen is gezet in drie thema's:

1. Een plek voor iedereen

Dit thema richt zich op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Als gemeente willen we voor iedereen een plek bieden. Denk aan ouderen, jongeren, starters, gezinnen en huishoudens met verschillende inkomens. Voor kwetsbare inwoners zorgen we voor voldoende passende woningen, op geschikte locaties en evenwichtig verdeeld. Dit geldt ook voor arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

2. Stad en dorpen in balans

Dit thema richt zich op de woonomgeving. In onze gemeente vind je een variatie aan woonmilieus die we behouden, versterken of ontwikkelen. Voor de vitaliteit van de dorpen is het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen een belangrijk opgaven. Om de aantrekkelijkheid van Roosendaal als woon- en verblijfstad te verbeteren pakken we de NPR-wijken aan.

Voor de leefbaarheid van onze wijken vinden we het belangrijk dat er gedifferentieerd gebouwd wordt. Daarbij kijken we wat de locatie en de buurt kan dragen en wat het beste aansluit om in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod te krijgen. Daarbij willen we inzetten op een mix van typologieën en segmenten wat goed werkt voor die buurt en daarmee bijdraagt aan bewonersdifferentiatie. Onderzoek laat zien dat objectieve kenmerken van de woonomgeving op buurtniveau van invloed zijn op het woongenot van mensen.

Er is al meermalen aangetoond dat de bevolkingssamenstelling van een buurt of wooncomplex een kwaliteit is die, naast de kwaliteit van de woning zelf, iets wezenlijks toevoegt aan de woonbeleving en dit een grote zelfstandige invloed uitoefent op het welbevinden van mensen.

3. Toekomstbestendig wonen

Dit thema richt zich op Roosendaal als woonstad voor de toekomst. Om een breder voorzieningenaanbod te ontwikkelen werken we aan extra groei naast de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit helpt om een breder voorzieningenaanbod te ontwikkelen.

Naast woningbouw en herontwikkeling in de bestaande stad kijken we daarom ook naar toekomstige ontwikkeling rondom het stationsgebied. We verduurzamen woningen. Voor een klimaat adaptieve woonomgeving investeren we in meer groen (bomen, parken) en blauw (water) in de stad. Dit draagt bij aan het woongenot en maakt wijken leefbaarder.

De drie thema's tezamen kan worden gezien als onze visie op wonen. Dit programma werkt dit verder uit richting maatregelen.

1 Omgevingsvisie De verbonden stad (2021), Kwaliteitssprong RSD40 (2025), Visie wonen in en om de dorpen (2025) en de Regionale woonzorgvisie (2025).

2.3 Opbouw volkshuisvestingsprogramma

Om voor de visie op wonen te komen tot gerichte uitvoeringsmaatregelen is het belangrijk om de woonopgaven scherp te stellen.

Hoofdstuk 3 staat daarom eerst stil bij verschillende opgaven en ontwikkelingen ten aanzien van wonen. Onderdelen zoals de woningvoorraad, de demografische ontwikkeling en de woningbehoefte worden hier beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook de huisvesting van aandachtsgroepen die onder het thema wonen en zorg vallen beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de woonopgaven verder scherp gesteld door de conclusies (opgaven) uit hoofdstuk 3 te koppelen aan de drie thema's: Een plek voor iedereen, Stad en dorpen in balans en Toekomstbestendig wonen. Dit resulteert in een verduidelijking van de woonopgaven voor Roosendaal waarvoor acties en maatregelen kunnen worden benoemd.

In hoofdstuk 5 worden de acties en maatregelen beschreven. Dit hoofdstuk vormt de kern van het Volkshuisvestingsprogramma en zet uiteen waaraan de gemeente gaat werken om visiedoelen ten aanzien van wonen te behalen.

Hoofdstuk 6 gaat in op het woningbouwprogramma. Veel opgaven en daaruit voortkomende maatregelen hebben namelijk betrekking op woningbouw. Daar komt bij dat onze gemeente een hoge ambitie heeft ten aanzien van het bouwen van woningen.

Hoofdstuk 7 worden kritische succesfactoren benoemd. Kritische succesfactoren zijn specifieke factoren of omstandigheden die een sterke invloed hebben op het slagen van een project, plan of behalen van een doel.

Tot slot zijn er bijlagen waarin achtergrondinformatie te vinden is ten aanzien van dit Volkshuisvestings-programma.

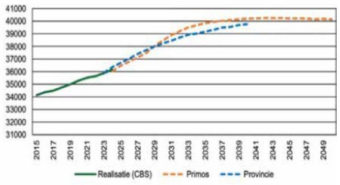
Wonen in Roosendaal



Woningvoorraad

Totaal	36.550
Appartementen	8.800 (24%)
Eengezinswoningen	26.000 (71%)
Overig (zorg, woonwagen etc.)	1.900 (5%)
Huurwoning	12.050 (33%)
Koopwoning	23.650 (65%)

Huishoudens



Leefstijlen



Woningbehoefte tot 2040

EGW	5.760
APP	2.890
Totaal	8.650
Sociaal (<900)	2.610
Middenhuur	420
Betaalbare koop	2.270
Vrije sector (huur/koop)	3.350

3 Ontwikkelingen en opgaven

3.1 Wonen in een dorp en leven in een stad

Onze gemeente wordt in de Omgevingsvisie als volgt omschreven:

Roosendaal is als wonen in een dorp en leven als in een stad. Je voelt er nog de ruimte. Het is een gezellige, gemoedelijke gemeente in het warme Brabantse land. Inwoners zijn onderling sterk verbonden en zorgen ervoor dat niemand er alleen voor staat. Met een rijk verenigingsleven en actieve burgers en organisaties is Roosendaal een stad van de menselijke maat - en dat geldt zeker ook voor de vijf dorpen.

Verschil stad, dorpen en omliggende gemeenten

Onze gemeente bestaat uit een stad (Roosendaal) en vijf dorpen (Wouw, Wouwse Plantage, Heerle, Moerstraten en Nispen). Hierdoor is er een variatie aan woonmilieus binnen onze gemeente. In de dorpen is er ruimte, een lage woningdichtheid en zijn er relatief betaalbare koopwoningen (ten opzichte van de Randstad). De stad Roosendaal heeft in verhouding meer huurwoningen en appartementen, maar de woningvoorraad bestaat ook daar grotendeels uit eengezinswoningen.

Dankzij de diversiteit aan woonmilieus en de gevarieerde woningvoorraad onderscheidt Roosendaal zich als aantrekkelijke woongemeente van de nabijgelegen gemeenten Bergen op Zoom en Etten-Leur.

Kansen om te ontwikkelen

De gemeente heeft kansen om zich door te ontwikkelen als woonstad door gebruik te maken van bestaande woonkwaliteiten zoals de betaalbare woningvoorraad (vergeleken met de Randstad), goede bereikbaarheid ten opzichte van Rotterdam, Antwerpen en de Zeeuwse kust, en een historische binnenstad met potentie voor wonen en leisure. Tegelijkertijd zijn er ook uitdagingen op het gebied van wonen. Denk hierbij aan de NPR-wijken met een opeenstapeling van problemen die te vergelijken zijn met die van een grote stad[2].

2 Bron: Omgevingsvisie "Roosendaal, verbonden stad"

3.2 Vergrijzing en huishoudensverdunning demografische trend

Op demografisch gebied verwachten we dat de bevolking van Roosendaal groeit van bijna 78.000 in 2025 naar ongeveer 85.000 in 2040. Het aantal huishoudens stijgt daarbij van ca. 36.500 naar 42.000. Het aantal huishoudens groeit relatief sneller dan het aantal inwoners. We zien daardoor een huishoudensverdunning optreden hoofdzakelijk vanwege de vergrijzing van de bevolking[3].

Belangrijke vraag hierbij is hoe we om moeten gaan met de vergrijzing op het gebied van wonen. Je zou namelijk denken dat deze ontwikkeling de bouw van gelijkvloerse woningen broodnodig maakt. Tegelijkertijd weten we dat veel ouderen steeds langer in hun eengezinswoningen blijven wonen. Dit komt omdat een groot deel van deze groep nog vitaal is en omdat hun koopwoning is afbetaald. Om die redenen hoeft er geen noodzakelijke verhuisstap gemaakt te worden.

3 Voor dit onderdeel is gebruikt gemaakt van het Woningbehoefteonderzoek Roosendaal dat door RIGO in 2025 is uitgevoerd.

3.3 Woningen zijn relatief betaalbaar

In totaal telt onze gemeente 36.560 woningen: Daarvan staan er 32.060 in de stad Roosendaal. In verhouding staan er in de stad veel appartementen, terwijl er in de dorpen relatief meer eengezinswoningen staan. Wel heeft de stad Roosendaal relatief weinig appartementen ten opzichte van steden zoals Breda (40%), Tilburg (38%) en Eindhoven 42%.

Van de woningvoorraad is 33% (12.052) een huurwoning en 65% (23.639) een koopwoning. De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2025 bedraagt 323.000 euro, fors lager dan het landelijk gemiddelde van 398.000 euro[4]. Dit maakt wonen in Roosendaal relatief betaalbaar.

Tabel 1. ***Woningvoorraad Roosendaal 2025***

	Aantal (ca.)	**Opmerking**
Totaal woningen	36.550	32.000 in stad, rest in dorpen
Appartementen	8.800 (24%)	Vooral in de stad
Eengezinswoningen	26.000 (71%)	Relatief veel in de dorpen
Overig (zorg, woonwagen etc.)	1.900 (5%)	-
Huurwoning	12.050 (33%)	-
Koopwoning	23.650 (65%)	Gem. WOZ: 323.000 euro (Roosendaal) vs. 398.000 euro (landelijk)

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een woning kan op twee manieren worden bezien. Zo hanteert het Rijk in 2026 ten aanzien van betaalbaarheid een bovengrens bij een koopwoning van 420.000 euro en bij een huurwoning 1.287,07 euro per maand. Deze koopgrens ligt daarmee hoger dan wat middeninkomens maximaal kunnen lenen voor een hypotheek (zie ook tabel 2).

Volgens de betaalbaarheidsdefinitie van het Rijk zijn ca. 72% van de Roosendaalse woningen betaalbaar. Als we kijken naar wat middeninkomens maximaal kunnen lenen dan is slechts 36% voor deze groep betaalbaar. Beide benaderingen liggen dus ver uit elkaar. Ca. 10.000 woningen (28%) vallen onder de sociale huurgrens van 932,93 euro (prijspeil 2026). Dit percentage is in lijn met de doelstelling van het Rijk om iedere gemeente te laten toegroeien richting 27% sociaal binnen de woningvoorraad[5]. Van de ca. 10.000 sociale huurwoningen zijn er ca. 9.000 in het bezit van Alwel.

Tabel 2. ***Betaalbaarheidsgrenzen (2026)***

Huur		**Inkomenseis**	**Aantal woningvoorraad (ca.)**
Sociaal	< 933 euro	< 56.910 euro	10.000

Huur		Inkomenseis	Aantal woningvoorraad (ca.)
		< 51.537 euro	
Midden	934 t/m 1.287 euro	< 93.531 euro < 70.149 euro	2.100
Vrije sector	> 1.287 euro		
Koop		**Inkomenseis**	**Aantal woningvoorraad (ca.)**
Goedkoop*	< 285.000 euro	< 63.000 euro**	< 2.800
Middelduur*	285.000 t/m 420.000 euro	63.000 t/m 87.000 euro**	< 8.900
Duur	> 420.000 euro	> 78.000 euro**	< 16.000

*Tezamen betaalbaar **Alleenstaand, 30 jaar vast. Bron: www.hypotheker.nl, 5-1-2026

4 Bron: CBS.nl

5 Het beleidsuitgangspunt toe te groeien richting 27% wordt vastgelegd in de (aanstaande) Wet versterking regie volkshuisvesting.

3.4 Woonvraag voornamelijk bij gezinnen

Om de woningbehoefte goed in beeld te krijgen kijken we naar het huidig tekort aan woningen, de verwachte trendmatige woonbehoefte tot 2040 en een extra groeiscenario in lijn met de ambities van onze gemeente[6].

Huidig tekort

Het huidige tekort aan woningen vertaalt zich in totaal in 950 woningen. Ongeveer de helft daarvan betreft woningen behorende tot de sociale huur (460) en een kwart tot de betaalbare koopgrens van 405.000 euro (230). Er is vooral behoefte aan appartementen (570), maar zeker ook behoefte aan eengezinswoningen (230).

Trendmatige behoefte

De behoefte tot 2040 omvat in totaal 5.480 woningen. Hierbij is er vooral behoefte aan eengezinswoningen (3.710) maar ook nog steeds aan appartementen (1.770). Voor wat betreft de prijsverdeling is er behoefte aan sociale huur (1.470) en betaalbare koop (1.320) maar valt de grote vraag naar vrijesectorwoningen op (1.960). In de dorpen zien we hoofdzakelijk een vraag naar eengezinswoningen (390). Alleen in Wouw is er ook behoefte aan appartementen (100).

Extra groei

De ruimte die we het afgelopen decennium hebben gelaten voor nieuwbouw willen we benutten. Hiervoor is een extra groeiscenario opgesteld van 2.200 extra huishoudens (tot 2040) waarvoor dan hetzelfde aantal woningen nodig zijn[7]. Ook hier zien we dan een hoofdzakelijke vraag naar eengezinswoningen (1.670).

Tabel 3. ***Woningbehoefte tot 2040 gemeente Roosendaal (Om schijnnauwkeurigheid te vermijden zijn aantallen afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen totalen).***

	Huidig tekort	Trend scenario		Extra groei scenario	Totaal
		Stad	Dorpen		
EGW	380	3.320	390	1.670	5.760
APP	570	1.670	100	550	2.890
Totaal	**950**	**4.990**	**490**	**2.200**	**8.650**

	Huidig tekort	Trend scenario		Extra groei scenario	Totaal
		Stad	Dorpen		
Sociaal (<900)	460	1.470	100	580	2.610
Middenhuur	80	230	20	90	420
Betaalbare koop	230	1.320	110	610	2.270
Vrije sector (huur/koop)	190	1.960	260	940	3.350

6 Voor dit onderdeel is gebruikt gemaakt van het Woningbehoefteonderzoek Roosendaal dat door RIGO in 2025 is uitgevoerd

7 Voor het aantal van 2.200 is aangenomen dat de gemeente erin slaagt om jaarlijks 400 extra inwoners aan te trekken dan wel vast te houden. Dit is een twee keer zo groot positief saldo als waar Primos op uitkomt. Bron: Woningbehoefteonderzoek RIGO, 2025.

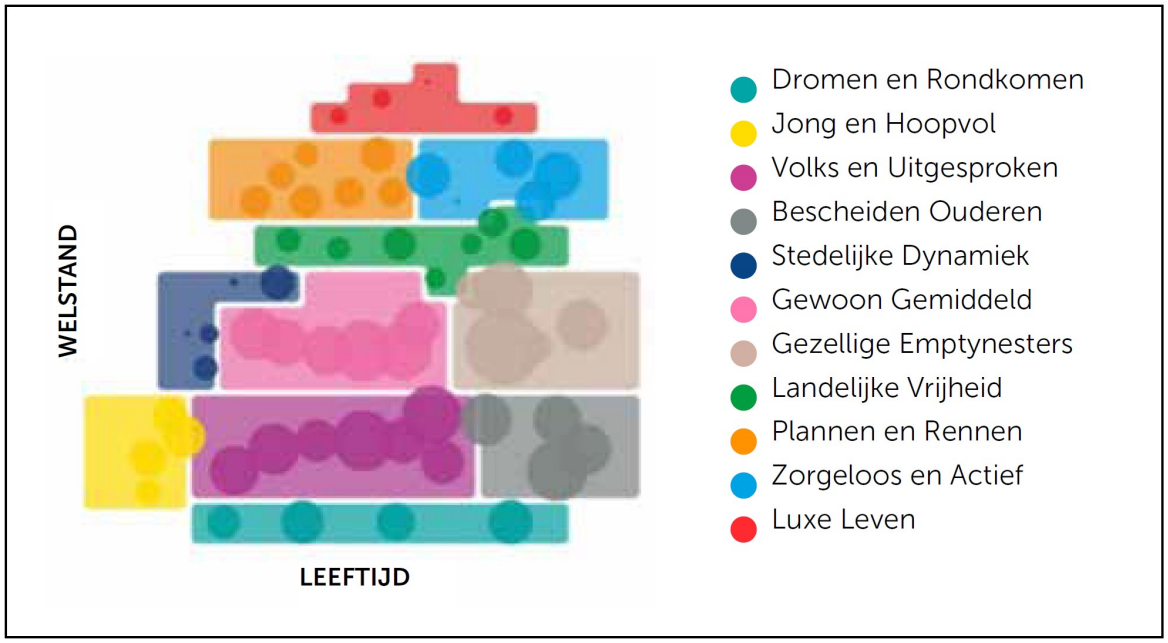
3.5 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve behoefte richt zich op uitstraling en gebruik van een woning. Naast prijs en type zijn dit namelijk belangrijke factoren die meespelen bij bijvoorbeeld woningbouw. Om een beeld te krijgen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van de Whize-segmentatie. De segmentatie laat zien dat veel groepen wonen in Roosendaal maar dat de groepen Jong en Hoopvol (geel), Stedelijke dynamiek (donkerblauw), Landelijke vrijheid (groen) en Luxe leven (rood) ondervertegenwoordigd zijn. Verklaringen hiervoor zijn o.a. dat veel jongeren verhuizen naar de stad van hun studie en omdat Roosendaal geen stedelijk woonmilieu heeft.

Door de vergrijzing zien we een (logische) verschuiving optreden richting de seniorengroepen vanuit met name Volks en uitgesproken (paars), gewoon gemiddeld (roze) en dromen en rondkomen (turquoise). De groepen Dromen en rondkomen (laag inkomen), Jong en Hoopvol (jongeren/starters), Bescheiden Ouderen en in zekere mate Gezellige emptynesters en Zorgeloos en actief (50+) hebben belang bij betaalbare woningen. De groep gezellige emptynesters en Zorgeloos en actief woont nu nog over het algemeen prettig maar zouden verleid kunnen worden naar een gelijkvloerse woning, maar lang niet allemaal.

Behouden en aantrekken doelgroepen

De groepen Jong en Hoopvol, Stedelijke dynamiek, Landelijk leven en Luxe leven zijn belangrijk om te behouden dan wel interessant om aan te trekken. De groep Landelijk leven is interessant voor onze dorpen (en daarbuiten). Deze groep voelt zich namelijk aangetrokken tot deze woonomgeving en zoeken woningen vanaf het hogere betaalbare segment. De andere groepen hebben specifieke woonwensen die nog niet volwaardig aanwezig zijn in Roosendaal. Daarvoor is meer nodig dan alleen een woning. Voor deze groepen is de woonomgeving minstens zo belangrijk. Met name een aantrekkelijke binnenstad met een rijk voorzieningenaanbod is een belangrijke voorwaarden.



Figuur 2: Whize-segmentatie Roosendaal

3.6 Kwaliteit woon- en leefomgeving van uitersten

Als we het over wonen hebben dan is naast de woning de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving minstens belangrijk. De leefbaarheid meten we aan de hand van de Leefbaarometer[8]. Op buurtniveau zien we daarbij grote verschillen. Zo scoren het centrum van Roosendaal en een deel van de daaraan omliggende wijken zwak, onvoldoende of ruim onvoldoende. Met name de score met betrekking tot overlast en onveiligheid is zeer onvoldoende. Ook de staat van de woningvoorraad scoort slecht. Eén van de oorzaken van de slechte leefbaarheid is de verkamering van de particuliere woningvoorraad, wat tot veel tijdelijke en kwalitatief slechte bewoning heeft geleid. Niet voor niets is voor dit deel van de gemeente het Nationaal Programma Roosendaal (NPR) in het leven geroepen.

De vijf dorpen scoren op het gebied van de leefbaarheid goed tot zeer goed. Ook de andere wijken in Roosendaal scoren goed. Dit in tegenstelling tot de NPR wijken.

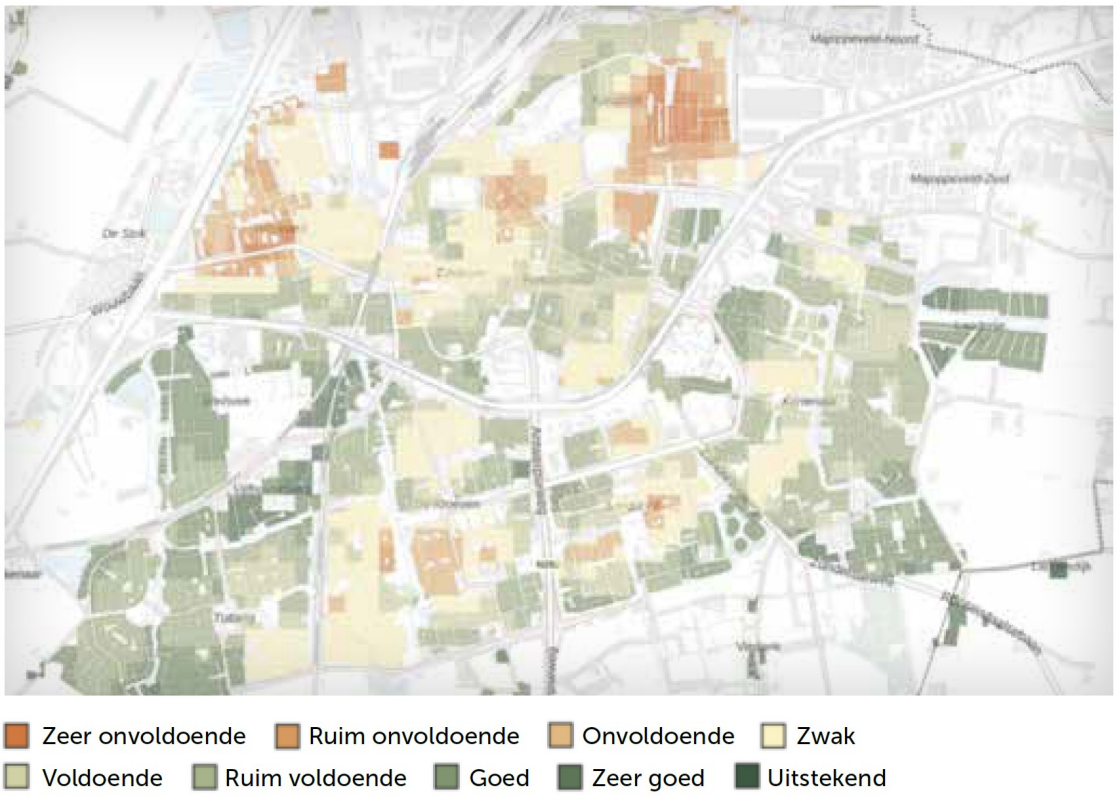
Leefbaarometerklasse, schaalafhankelijk, 2024 I Gemeentegrenzen 2024



De vijf dorpen

Leefbaarometer | Kaart

Leefbaarometerklasse, schaalafhankelijk, 2024 I Gemeentegrenzen 2024



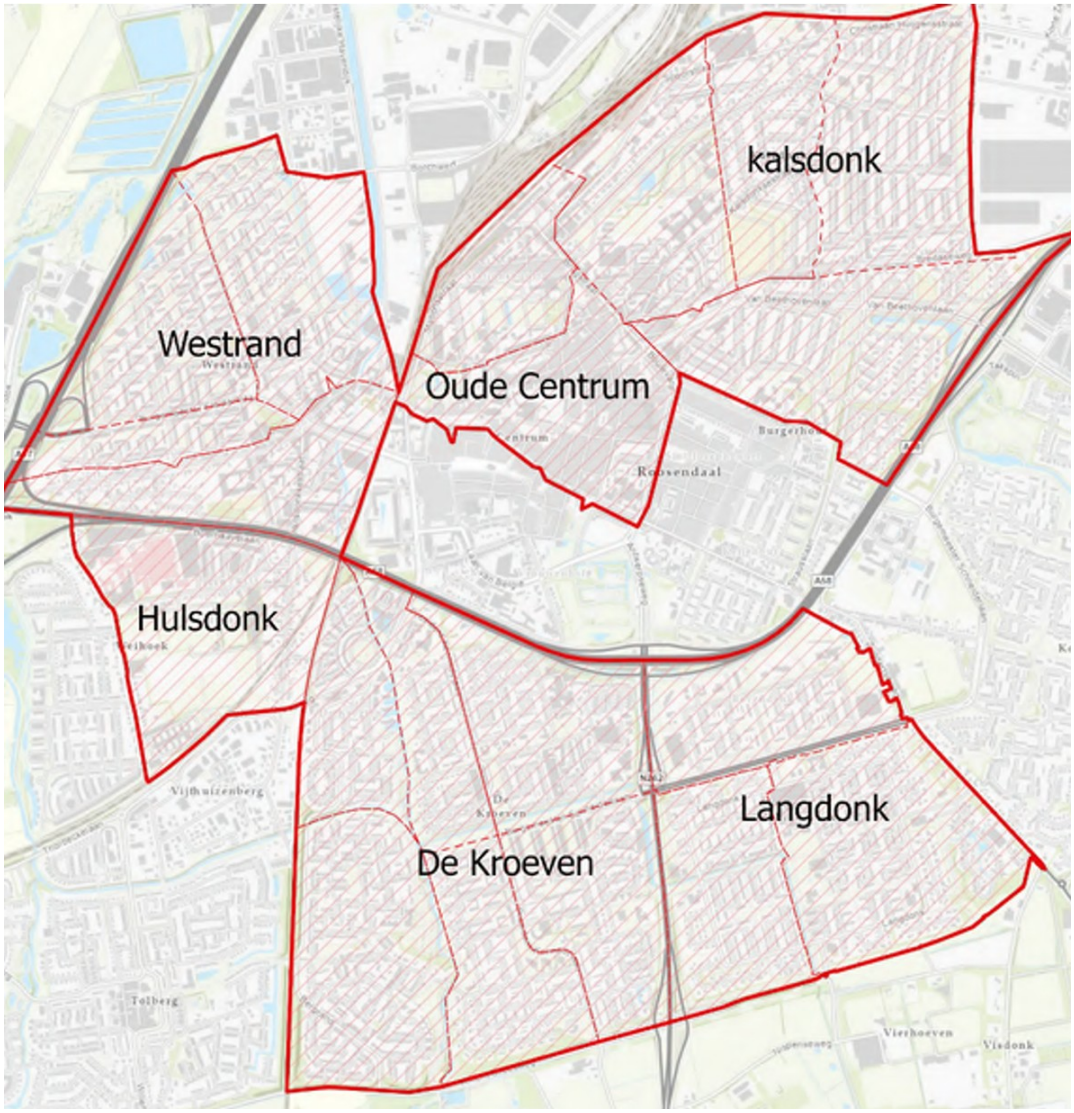
Roosendaal

Leefbaarometer | Kaart

Nationaal Programma Roosendaal (NPR)

De stad Roosendaal kampt met een opeenstapeling van problemen in de wijken Kalsdonk, 't Oude Centrum, Langdonk, Westrand en Groot Kroeven die te vergelijken zijn met problemen van een grote stad. Sinds 2022 maakt Roosendaal daarom onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV).

Wijken vallend onder het NPR



Binnen het NPR zijn drie doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op wonen:

1. Voldoende passende, duurzame woningen

Veel inwoners kunnen niet zelf investeren in het verduurzamen van hun huis. Het NPR zet daarom in op het verduurzamen van woningen. leefkwaliteit te verbeteren en anderzijds het woonklimaat te verhogen.

2. Veerkrachtige en gevarieerde buurten

Er wordt ingezet op veerkrachtige buurten waar samenredzaamheid van inwoners en organisaties voldoende zijn om te voorkomen dat problemen toenemen. Hiervoor is een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en sturen op instroom noodzakelijk.

3. Meer mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk

Veel woningen in het NPR-gebied vallen binnen de goedkope woningvoorraad met lage kwaliteit. Met een gedifferentieerd woningaanbod kunnen inwoners vaker in hun eigen wijk blijven wonen, wat een sterkere binding met de woonomgeving oplevert. Dit maakt wijken sterker.

8 De Leefbaarometer is een instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om tot op laag schaalniveau (100 x 100 meter) en voor geheel Nederland een inschatting te geven van de leefbaarheid. Dat is gedaan aan de hand van een groot aantal kenmerken van de woonomgeving, zoals type voorzieningen, lokale geluidsbelasting en onveiligheid. Van deze kenmerken is onderzocht hoe sterk ze samenhangen met hoe prettig mensen het vinden om ergens te wonen en hoeveel ze daarvoor over hebben.

3.7 Duurzaamheid

Als gemeente werken we aan het Klimaatakkoord via verschillende thema's op het gebied van duurzaamheid. Daarbij is een sterke relatie met wonen en dan met name op het gebied van nieuwbouw. Het gaat om:

Circulaire ambitie

Circulariteit bevordert duurzaamheid, maar verlengt ook de levensduur van gebouwen en minimaliseert de impact op het milieu. We beoordelen dit via de milieuprestatie van een gebouw, uitgedrukt in een score, berekend met de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken (MPG). De methode is breed geaccepteerd in de bouwsector. Wettelijk geldt voor nieuwbouwwoningen een maximale MPG-score van 0,8 om circulair bouwen te stimuleren.

Streven naar natuurinclusief bouwen

Natuurinclusieve bouwmethoden zijn vaak eenvoudig toe te passen en leveren veel ecologische winst op. Het gaat hierbij om het beperken van de verstoring van microhabitats (stenen, boomwortels, waterpartijen) en maatregelen zoals nestkasten voor vogels en vleermuizen, inheemse beplanting, insectenhotels en groene gevels.

Roosendaalse Maatlat

We hebben de Roosendaalse Maatlat ontwikkeld om ten aanzien van groen en water te werken aan een klimaatbestendige gemeente in 2050. De maatlat geeft per buurt en op postcodeniveau wat de grootste klimaatissues zijn. Dit betreft de thema's: hitte, droogte, wateroverlast, biodiversiteit en overstroming. Concreet betekent dit dat waar we aan de gang gaan om de leefomgeving te verbeteren we gelijk kunnen zien waar we op moeten investeren.Waar het gaat om water- en bodemsturend zorgen we er zoveel mogelijk voor dat we niet afwentelen op andere gebieden, van privaat naar publiek en op toekomstige generaties.

Regenwater

Verharding van (particuliere) percelen is van grote invloed op de kans van water op straat in het openbaar gebied. Voor ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen als bestaand gebied wordt van de perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder of overlast op het perceel niet afwentelt op openbaar gebied.

3.8 Wonen voor aandachtsgroepen

De gemeente Roosendaal heeft steeds meer te maken met kwetsbare inwoners met een woonvraag. Dit vraagt om een goede spreiding en voldoende passende huisvesting voor aandachtsgroepen binnen de gemeente. Aandachtspunt bij huisvesting van aandachtgroepen is de balans en veerkracht binnen de gemeente.

Regionale Woonzorgvisie

Aan de hand van de regionale Woonzorgvisie willen wij samen met de gemeenten binnen de regio West-Brabant West kwetsbare inwoners ondersteunen. Dit doen we met voldoende geschikte woningen, op een passende plek en evenwichtig verdeeld over de regio en binnen onze gemeente. Daarbij is de juiste zorg en ondersteuning belangrijk zodat deze inwoners kunnen meedoen aan de samenleving.

De regionale Woonzorgvisie maakt duidelijk dat er een ontbrekend huisvestingsaanbod is voor personen met een complexe zorgvraag. Denk hierbij onder andere aan Skaeve Huse, maatschappelijke opvang of 24-7 begeleid wonen.

Binnen het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie worden door de regiogemeenten afspraken gemaakt over huisvesting en spreiding van aandachtgroepen in de regio voor de komende jaren. We zoeken hierbij naar de juiste balans.

De Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting introduceert verplichte aandachtsgroepen die gemeenten moeten prioriteren, waaronder mensen met een medische urgentie, uitstromers uit maatschappelijke opvang/zorginstellingen (dakloos, GGZ, jeugdzorg, detentie), mantelzorgers/ontvangers, en sekswerkers die uitstromen uit de branche, naast andere kwetsbare groepen zoals ouderen, mensen met beperkingen en starters. Gemeenten moeten deze groepen erkennen in hun huisvestingsverordening en zorgen voor passende (sociale) huisvesting en regionale afspraken over wonen, welzijn en zorg.

Aandachtsgroepen

Binnen de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting wordt een aantal groepen benoemd als aandachtgroep waarvoor gemeenten verplicht afspraken moeten maken voor huisvesting, zodat zij een betere kans hebben op passende huisvesting. Binnen de woonzorgvisie wordt nader ingegaan op de aandachtgroepen:

- Ouderen;
- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- Mensen die wonen in een beschermde woonvorm;
- Daklozen of dreigend dakloze inwoners.

Overige aandachtsgroepen:

- Statushouders;
- Woonwagenbewoners;
- Mantelzorgers of ontvangers van mantelzorg;
- Ernstig chronische zieken;
- Stoppende sekswerkers;
- Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven;
- Personen uit detentie.

Ouderen

Bij de huisvesting van ouderen vormden de leidende principes, welke we gezamenlijk met samenwerkingspartijen op het gebied van wonen-welzijn-zorg hebben opgesteld, het uitgangspunt:

Een volwaardig thuis: De doelgroep voelt zich veilig in praktisch en sociaal opzicht en kan zelfstandig en betaalbaar wonen.

Samenredzaamheid: Een zorgzaam complex, galerij of buurt waarin mensen naar vermogen iets voor elkaar betekenen.

Divers en inclusief: Goed wonen voor iedereen – bewoners met en zonder zorgvraag. We sturen bewust op instroom om gemengd wonen te bevorderen.

Bijdragen aan kwaliteit van leven: We zetten begeleiding en zorg effectief in, bieden ondersteuning bij sociale binding en veiligheid, en nodigen uit tot meedoen aan de leefgemeenschap.

Krachtige buurt: We stimuleren initiatieven die bijdragen aan krachtige buurten en stimuleren eigen kracht en regie. We maken verbinding met bewoners en andere partners in de buurt.

Toekomstgericht samenwerken: We kijken naar wonen met welzijn en zorg voor de langere termijn door in te zetten op duurzaamheid, technologie en levensloopbestendige woningen. We betrekken waar relevant nieuwe partijen.

De vraag naar woningen bij senioren is velerlei. Daarbij weten we dat senioren moeilijk te verleiden zijn om door te stromen van een eengezinswoning naar een appartement. Vanuit de regionale woonzorgvisie is - naast de in dit hoofdstuk eerdergenoemde behoefte aan gelijkvloerse woningen - het realiseren van voldoende geclusterde woonvormen voor deze doelgroep een belangrijke opgaven.

Uitstroom naar reguliere woningmarkt

Er zijn veel aandachtsgroepen die steeds meer in de knel komen vanwege het beperkte aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen. Dit terwijl gemeenten met de invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplicht worden deze doelgroepen met urgentie te huisvesten. Veel van deze doelgroepen stromen uit vanuit een intramurale setting, waarbij ze geen eigen woning achterlaten. Hierdoor neemt de druk op de sociale huursector, en dan met name tot en met de eerste aftoppingsgrens (713,02 euro), alleen maar toe. Ook voor regulier woningzoekenden. Dit zien we terug in de toename van het gemiddelde aantal reacties en de gemiddelde zoektijd. Dit maakt het toevoegen van nieuwe woningen cruciaal: het levert directe uitbreiding van de voorraad op zonder extra druk op de positie van reguliere woningzoekenden. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het voorkomen van eenzijdigheid in bewoning vanuit mensen met een ondersteuningsvraag, een woonomgeving die gericht is op herstel, een buurt waar inwoners naar elkaar omzien, en met ruimte voor regulier woningzoekenden.

Inwoners met woonzorgvraag

Voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid is een passende woonvorm essentieel om zelfstandig én veilig te kunnen wonen. Deze woonvormen zijn vaak geclusterd of gespikkeld waar men zelfstandig woont met begeleiding in de nabijheid, of waar zorg flexibel wordt aangeboden aan inwoners met vergelijkbare ondersteuningsbehoeften. Voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid is er behoefte aan zo'n 20-tal woonplekken binnen onze gemeente[9]. Een belangrijk onderdeel daarbij is dat woonvormen tijdig kunnen worden aangepast aan veranderende zorgvragen. Het is van belang dat de woonvormen passend zijn ingebed in een woonomgeving met oog voor leefbaarheid en inclusie.

Jeugd

Binnen de verschillende aandachtsgroepen bevinden zich ook jongeren (<18 jaar) met een begeleidingsvraag. Regionaal werken we aan voldoende beschikbaarheid voor specifiek deze groep. Een geclusterd woonaanbod (kamerbewoning) is nodig waarbij 24-uurs zorgbeschikbaarheid aanwezig is.

Statushouders

Ieder half jaar krijgt de gemeente een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Met de woningcorporaties maken we afspraken om deze taakstelling te behalen.

Huisvesting arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vormen al jarenlang een essentieel onderdeel van de economie in Roosendaal en Regio West-Brabant. Tegelijkertijd leidt huisvesting van deze tijdelijke inwoners in met name kwetsbare woonwijken, steeds vaker tot problemen. De druk op de leefomgeving neemt toe door overbewoning, misstanden in kamerverhuur en een toename van overlast en onveiligheid. Arbeidsmigranten zijn hierin vaak zelf slachtoffer, maar ook omwonenden kunnen hiervan nadelen ondervinden. Dit zet de leefbaarheid en veiligheid in wijken onder druk.

De gemeente Roosendaal heeft als uitgangspunt dat we grootschalige, goed georganiseerde huisvestingslocaties buiten woonwijken faciliteren. Deze collectieve woonvoorzieningen bieden internationale werknemers veilige en kwalitatief goede huisvesting, zodat tegelijkertijd de druk op reguliere woonwijken kan worden verlicht.

De gemeente Roosendaal gaat aan de slag met het opstellen van een convenant met marktpartijen. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over de doorstroming van (kwetsbare) wijken naar grootschalige, goed georganiseerde huisvestingslocaties.

Woonwagenbewoners

De afgelopen jaren hebben Wet- en regelgeving, maatschappelijke inzichten en de erkenning van de woonwagencultuur zich verder ontwikkeld. Er is nu zowel nationaal als internationaal erkenning dat het wonen in een woonwagen een essentieel onderdeel is van de culturele identiteit van woonwagenbewoners.

Als gemeente willen we recht doen aan de woonwagencultuur en voldoen aan de nationale en internationale verplichtingen. We streven daarom naar een evenwichtigere verhouding tussen vraag en aanbod van woonwagenstandplaatsen, met oog voor culturele binding, uitvoerbaarheid en gelijke kansen op passend wonen. Daarnaast werken we aan een veilige, goed onderhouden woonomgeving. Dit doen we nauw samen met de directe betrokken partijen en de bewoners. Woonwagenbewoners moeten binnen

een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Een redelijke termijn houdt in dat dit gelijk is aan de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Roosendaal.

Op dit moment zijn er in de gemeente Roosendaal 11 locaties met totaal 85 standplaatsen:

Tabel 4. ***Totaal aantal woonwagenstandplaatsen***

Plaats	**Naam locatie**	**2025**
Roosendaal	Beetslaan	6
	Chaletberg	4
	Chr. Huygenstraat	3
	Damastberg	5
	Iepenberg	12
	Lariksberg	10
	Scherpdeel	5
	Sportstraat	15
	Van Coothlaan	6
	Zundertseweg	9
Wouw	Boterstraat	10
Totaal aantal standplaatsen		**85**

Er is een geactualiseerde wachtlijst met in totaal 88 ingeschrevenen voor een woonwagenstandplaats in de gemeente Roosendaal. Daarvan wonen 71 personen in Roosendaal en hiervan zijn 40 personen inwonend op een woonwagenlocatie. Wat betreft de kwalitatieve invulling zien we zowel vraag naar huur- en koopplaatsen als naar huur- en koopwoonwagens. Een analyse van het aantal standplaatsen, de wachtlijst en het feit dat er niet vaak een standplaats beschikbaar komt maakt duidelijk dat er op dit moment sprake is van een directe uitbreidingsbehoefte.

9 Bron: Regionale Woonzorgvisie

4 De woonopgaven van Roosendaal

In dit hoofdstuk koppelen we bevindingen uit het vorige hoofdstuk aan de drie thema's: Een plek voor iedereen, Stad en dorpen in balans en Toekomstbestendig wonen. Dit resulteert in een duidelijke woonopgaven voor Roosendaal. Met deze opgaven werken we gericht aan het behalen van de ambities en doelen die staan in de verschillende visiedocumenten.

THEMA 1: EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Dit thema richt zich op de woningbehoefte van groepen. De kernopgaven hierbij is het behoud en aantrekken van (toekomstige) gezinnen. De vraag naar geschikte woningen voor dit type huishouden is groot, tot 2040 ca. 5.750 woningen.

Er is ook behoefte aan woningen voor één of tweepersoonshuishoudens. Denk aan jongeren, starters en senioren. In totaal gaat het om ca. 2.850 woningen tot 2040. Voor deze groepen is betaalbaarheid belangrijk.

Ook de huisvesting van de verschillende aandachtsgroepen (senioren met zorg, kwetsbare inwoners, statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners) is een kernopgave. Daarbij is spreiding over de wijken en dorpskernen volgens het fair share-principe noodzakelijk om overconcentratie te voorkomen.

OPGAVEN

- Beschikbaar maken van passende woningen voor gezinnen (ca. 5.750);
- Realiseren van betaalbare appartementen[10] (ca. 2.850);
- Huisvesting aandachtsgroepen, verspreid over wijken en dorpskernen.

THEMA 2: STAD EN DORPEN IN BALANS

Dit thema richt zich op de woonomgeving. Roosendaal is aantrekkelijk door combinatie van stad, dorpen, landelijke omgeving, betaalbare woningen en goede bereikbaarheid. Deze aspecten zetten we in ten gunste van de woonopgaven en brengen we in balans. Het leefbaar maken van de NPR-wijken en het vitaal houden van de dorpen zijn hierbij de kernopgaven.

Bij de NPR-wijken gaat het ten aanzien van wonen om het realiseren van variatie in de woningvoorraad om sociale menging en doorstroming te bevorderen. Daarnaast is het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad een belangrijke opgave.

De verkamering van de particuliere woningvoorraad heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Om die reden is er meer regie op verkamering noodzakelijk.

Onze dorpen bieden een woonomgeving die aantrekkelijk is voor gezinnen. Woningbouw voor gezinnen in de dorpen kan daarmee de vitaliteit en het voorzieningenniveau waarborgen.

OPGAVEN

- Differentiëren en verduurzamen woningvoorraad NPR-wijken
- Regie nemen op verkamering particuliere woningvoorraad
- Woningbouw in dorpen

THEMA 3: TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

Dit thema richt zich op Roosendaal als toekomstbestendige woonstad. Er liggen binnen de gemeente ruimtelijke mogelijkheden om nieuw inwoners middels woningbouw aan te trekken. De kernopgaven is dan ook deze mogelijkheden optimaal te benutten, waarbij we inzetten op een extra bouwopgave van ca. 2.200 woningen en het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus. Wij zien met name de Spoorzone als locatie waar we de extra woningen kunnen realiseren. Deze extra woningen gaan gepaard met de ontwikkeling van een nieuw (stedelijk) woonmilieu waarbij de nabijheid van het station hiervoor kansen biedt.

Toekomstbestendig wonen betekent ook aandacht voor het klimaat en duurzaamheid. Hierbij zijn het integreren van ‘groen’ en ‘water’ in gebiedsontwikkelingen kansen om klimaatadaptatie verder te brengen, de leefbaarheid te vergroten en zodoende een duurzaam woonmilieu te creëren.

De autonome en extra groei vormen een vliegwiel voor opgaven van andere thema’s zoals economie, mobiliteit en duurzaamheid. Tegelijkertijd zijn de opgaven van deze thema’s voorwaarden voor het behouden en aantrekken van inwoners. Een aantrekkelijk voorzieningen aanbod en goede verbinding met de Randstad zijn daarom belangrijke voorwaarden voor een toekomst bestendige woonstad.

OPGAVEN

- Extra groei van 2.200 woningen waarbij focus op de Spoorzone
- Integreren van ‘groen’ en ‘blauw’ bij gebiedsontwikkelingen

- Realiseren opgaven andere thema's (o.a. economie, mobiliteit, duurzaamheid) als voorwaarden voor groei

10 Hieronder vallen ook andere gelijkvloerse woningen

5 Acties en maatregelen

In dit hoofdstuk worden acties en maatregelen ten aanzien van de in het vorige hoofdstuk beschreven woonopgaven benoemd.

5.1 Een plek voor iedereen

OPGAVEN

Beschikbaar maken van passende woningen voor gezinnen (ca. 5.750)

Acties en maatregelen

Om in de (toekomstige) vraag van gezinnen te voorzien streven we naar het beschikbaar maken van 5.750 passende woningen voor deze doelgroep. Er is op dit moment een tekort van ca. 400 gezinswoningen en een toekomstige vraag bij gezinnen van 3.700 woningen. Daarbovenop voorzien we een extra groei van 1.650 woningen voor deze doelgroep.

Omdat gezinnen de grootste vraag met zich meebrengen, creëren we bij iedere woningbouwontwikkeling voldoende aanbod voor deze groep. Het gaat daarbij dan niet alleen om het programmeren van eengezinswoningen. Het programmeren van ruime appartementen waarbij rekening wordt gehouden met kindvriendelijkheid, sociale controle en een passend voorzieningenaanbod behoort ook tot de mogelijkheden. Ook realiseren we appartementen voor ouderen, zodat deze doelgroep doorstroomt en een eengezinswoning beschikbaar komt voor gezinnen. Deze opeenstapeling van maatregelen zorgt ervoor dat we nu en in de toekomst voldoende gezinnen kunnen huisvesten.

Gezinnen zijn er in alle inkomensklassen. Daarom ontwikkelen we voor deze doelgroep woningen in alle prijscategorieën. We houden daarbij rekening met de afspraken rondom betaalbare woningbouw; programmeren 2/3 betaalbaar (Woondeal) en de ambities om in de NPR- wijken meer diversiteit in de woningvoorraad aan te brengen.

OPGAVEN

Realiseren van betaalbare appartementen (ca. 2.850)

Acties en maatregelen

We streven ernaar om 2.850 betaalbare appartementen te realiseren. Daarmee voorzien we in de (toekomstige) vraag van jongeren, starters en ouderen. De betaalbaarheid van deze woningen is noodzakelijk omdat jongeren en starters vaak geen hoog inkomen hebben. Onder betaalbaarheid verstaan we de definitie die het Rijk voorstelt.

Daarnaast willen we daarmee ouderen verleiden om hun eengezinswoning - met relatief lage lasten - te verruilen voor een meer passende woning. Hierdoor komt tegelijkertijd een eengezinswoning beschikbaar voor een gezinshuishouden. We optimaliseren deze mogelijkheid waar mogelijk waardoor we nog meer bestaande eengezinswoningen kunnen inzetten voor de (toekomstige) vraag van gezinnen[11].

Op dit moment is er een tekort van zo'n 550 woningen voor deze doelgroepen. De toekomstige vraag (tot 2040) omvat 1.750 woningen. Daarbovenop is er een extra groei mogelijk van 550 appartementen.

Vanzelfsprekend gaat het bij gelijkvloerse woningen om appartementen maar dit kunnen ook grondgebonden woningen zijn. Voor jongeren en starters is de grote van de woning ondergeschikt aan de betaalbaarheid. Wel volgen we als het om oppervlakte bij woningbouw gaat de normering van de Huisvestingsverordening en hanteren we de uitgangspunten van de Woonstandaard. Voor ouderen is de grootte van de woning even belangrijk als de betaalbaarheid.

Met het bouwen van appartementen behouden we inwoners behorende tot de doelgroep Jong en Hoopvol. Daarnaast zijn dit soort woningen ook interessant voor de doelgroep Zorgeloos en Actief.

BELEIDSMATIGE DUWTJES IN DE RUG

Om jongeren, starters en ouderen te helpen bij het verkrijgen van een passende woning zetten we ook in op beleidsmaatregelen.

Zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming

Om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen niet worden opgekocht door verhuurders speculanten hebben we ingezet op een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouwwoningen voor particuliere kopers. Dit maken we generiek door dit privaatrechtelijk standaard in anterieure overeenkomsten op te nemen. In de huisvestingsverordening zijn met de opkoopbescherming beleidsregels opgenomen voor bescherming van de bestaande woningvoorraad tegen bewoning anders dan eigen bewoning.

Starterslening

Om starters een financieel duwtje in de rug te geven continueren we de Starterslening. De starterslening blijft een succes en zo blijven we ook op deze manier starters mogelijkheden geven op de woningmarkt.

Doorstroommakelaar

Om senioren te ondersteunen bij doorverhuizing naar een meer passende woning onderzoeken we samen met de woningcorporatie de mogelijkheden van een doorstroommakelaar. Dit doen we omdat ouderen de groep is die het minst verhuist maar wel veel kan betekenen als zij doorstromen en een woning achterlaten.

INZET BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Naast nieuwbouw zijn er zeker ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad om met name jongeren en ouderen te helpen aan woonruimte.

Langer Thuis

Veel senioren willen zo lang mogelijk in hun woning blijven wonen. Deze wens, gepaard met de omvang van de vergrijzing, maakt dat we de mogelijkheid bieden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken. Dit doen we middels ons WMO beleid.

Optoppen en bijplaatsen

Optoppen en bijplaatsen op erven kan helpen om in de bestaande woningvoorraad slim om te gaan extra woonruimte te creëren voor starters/senioren. Voor beide maatregelen onderzoeken we de mogelijkheden.

Pre-mantelzorgwoningen (familiewoningen)

We willen het mogelijk maken om pre-mantelwoningen te plaatsen op een erf. Daarvoor volgen wij de landelijke instructieregels ten aanzien van het plaatsen van een familiewoningen. Dit biedt meer moge-

lijkheden om familieleden te huisvesten. Ons Omgevingsplan biedt nu al de ruimte om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen.

OPGAVEN

Huisvesting aandachtsgroepen

Acties en maatregelen

Woonlocaties voor aandachtsgroepen worden gezocht binnen wijken en dorpskernen Geclusterde woonvormen voor ouderen We voorzien in voldoende geclusterde woonvormen voor senioren. We blijven daarom inzetten op bijvoorbeeld de woningbouwprojecten Roosenboom (44 appartementen) en Viertien (150 appartementen).

Uitstroom naar reguliere woningmarkt

Regionaal hanteren we het uitgangspunt dat personen die uitstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang met voorrang een woning krijgen toegewezen in de gemeente van herkomst. Uitstroom wordt geregeld en gemonitord via een regionaal transferpunt waardoor we de omvang van de huisvestingsopgaven van aandachtsgroepen scherp in beeld hebben en er kan worden gestuurd op uitstroom naar een passende woonplek waarbij rekening wordt gehouden met veerkracht in de wijk of dorp.

Inwoners met woonzorgvraag

We zetten in op een 24 uurs voorziening voor mensen met een psychische kwetsbaarheid binnen de gemeente Roosendaal. We houden binnen de gemeente regie op huisvesting van aandachtsgroepen. We maken afspraken en stemmen intern af welk woonzorgaanbod voor welke doelgroepen we binnen onze gemeente willen laten landen en waar.

Spreiding kwetsbare personen

We streven bij de spreiding van woningen voor kwetsbare personen naar een verhouding van 70% veerkrachtige personen en 30% kwetsbare personen in complex of buurt. Zowel nieuwbouw als bestaande woningbouw worden hierbij meegenomen.

Huisvesting arbeidsmigranten

Ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten zetten we in op grootschalige, goed georganiseerde huisvestinglocatie buiten woonwijken. In Roosendaal zijn daar nu enkele voorbeelden van. Er wordt ook ingezet op een integrale aanpak met ketenpartners, met aandacht voor registratie, informatievoorziening en zullen afspraken hierover worden vastgelegd in convenanten met betrokken partijen.

Woonwagens

Met nieuwe beleidskaders werkt de gemeente Roosendaal aan een toekomstbestendig en inclusief woonwagenbeleid. We streven ernaar het aanbod voor huisvesting van woonwagenbewoners tot 2030 te vergroten met 25 plaatsen. In 2026 realiseren we als eerste stap 3 nieuwe woonwagenstandplaatsen aan de Chr. Huijgensstraat in Roosendaal.

De woningcorporatie is de aangewezen partij voor het bouwen en verhuren van standplaatsen en woonwagens en daarover maken we prestatieafspraken voor zover woonwagenbewoners qua inkomen tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren[12].

Bij nieuwe uitbreidingen van woningbouwlocaties nemen wij het realiseren van woonwagenstandplaatsen mee in de plannen als er sprake is van een concrete behoefte. Voor de bestaande woonwagenlocaties

werken we aan veilige, toegankelijke en leefbare woonwagen locaties, waarbij wordt geïnvesteerd in verbeteringen van brandveiligheid, beheer en fysieke kwaliteit.

11 Bij een optimalisatie worden er meer appartementen gerealiseerd dan de gevraagde 2.850. De plus (woningen voor ouderen) op de 2.850 is namelijk pas uitwisselbaar met de 5.750 woningen voor gezinnen.

12 Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2018)

5.2 Stad en dorpen in balans

OPGAVEN

Differentiatie en verduurzamen woningvoorraad NPR-wijken

Acties en maatregelen

In de NPR-wijken werken we toe naar meer variatie in prijs en koop/huur verhouding. In deze wijken blijven we 2/3 betaalbaar programmeren, maar wordt niet overal 30% sociale woningbouw toegepast. De focus komt te liggen op betaalbare koop, middenhuur en vrije sector koop. Zo ontstaat de beweging naar een meer gedifferentieerde woningvoorraad.

Om het gemeentelijke aandeel sociale huur niet onder het landelijk gemiddelde te laten komen wordt er bij nieuwbouw in andere wijken en de dorpen voldoende sociale huur geprogrammeerd om dit te voorkomen.

Om de woningvoorraad in de NPR-wijken te verduurzamen werken we aan het Volkshuisvestingsfonds renoveren en verduurzamen. De focus ligt op het verbeteren van het wooncomfort door verduurzaming en betere ventilatie, aangevuld met renovatie om de leefbaarheid en kwaliteit van het straatbeeld te versterken. Binnen het Volkshuisvestingsfonds renoveren en verduurzamen is er voor 455 woningen 25.000 euro stapelbare subsidie beschikbaar zonder eigen bijdrage. De subsidie is vooralsnog beschikbaar tot 2033. Hier zetten we vooral in op woningen binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE's) dit betreft 85% van de doelgroep. De overige 15% zijn grondgebonden particuliere koopwoningen. De doelgroep betreft woningen met een zeer lage WOZ-waarde en een laag energielabel (D of slechter) in de NPR-wijken.

Voor de hele gemeente is het Roosendaals Isolatieprogramma. Het Roosendaals Isolatieprogramma helpt inwoners met het verduurzamen van hun woning. Het Roosendaals Isolatieprogramma heeft als doel om tot en met 2028 isolatie en andere energiebesparende maatregelen te stimuleren. Hiermee draagt Roosendaal bij aan de ambitie om uiterlijk in 2050 aardgasvrij te zijn en helpt het huishoudens om hun energierekening te verlagen. Het programma richt zich ook op het bestrijden van energiearmoede op de lange termijn, door slecht geïsoleerde woningen te verduurzamen met behulp van subsidies. Verder worden er bij sloop-nieuwbouw projecten pilots uitgevoerd op het gebied van biobased bouwen.

OPGAVEN

Regie nemen op verkamering particuliere woningvoorraad

Acties en maatregelen

We pakken de regie op (het tegengaan) van de verkamering van de particuliere woningvoorraad. Door het beperken van het opsplitsen van woningen in de binnenstad gaan we de gepaarde leefbaarheidsproblemen tegen. Via instrumenten als de huisvestingsverordening, Wet Betaalbare Huur, Wet Goed Verhuurderschap, het paraplubestemmingsplan Wonen als onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan en

de inzet van de pandbrigade pakt de gemeente ongewenste verkamering en misstanden actief aan. Bijkomende effect is dat bestaande grote woningen beschikbaar blijven of komen voor gezinnen.

OPGAVEN

Woningbouw in dorpen

Acties en maatregelen

Om de vitaliteit van de dorpen te waarborgen en het aantrekkelijke dorpse woonmilieu te benutten streven we in de dorpen naar kleinschalige ontwikkelingen van eengezinswoningen. Daarbij realiseren we ook voldoende appartementen om lokale doorstroming op gang te brengen. In het buitengebied realiseren we alleen woningbouw als een dergelijke ontwikkeling een maatschappelijke doelstelling heeft en is in te passen als schakel tussen dorp en landschap.

Woningbouw in de dorpen wordt uitgevoerd om draagvlak van lokale voorzieningen te waarborgen. Voor deze ontwikkelingen is het aantrekken van de groep Landelijk Vrijheid en Luxe Leven (als sterke schouders) kansrijk.

5.3 Toekomstbestendig wonen

OPGAVEN

Extra groei van 2.200 woningen waarbij focus op de Spoorzone

Acties en maatregelen

Om de extra groei van 2.200 woningen te accommoderen koppelen we deze groei aan de Spoorzone. De nabijheid van het station als (mobiliteitshub) biedt hierbij kansen om woningzoekenden van buiten de gemeente aan te trekken. Het gebied biedt kansen om woningbouw te realiseren voor de groepen **Jong en Hoopvol** en **Stedelijke Dynamiek**. Ook voor deze opgaven bieden we voldoende plek voor gezinnen om aan de vraag van deze doelgroep te voldoen.

Bij deze nieuwe gebiedsontwikkeling is 2/3 van het woningbouwprogramma betaalbaar. Hierbij is aandacht voor sociaal noodzakelijk om ruimte te creëren voor de beoogde balans in de woningvoorraad in de NPR-wijken.

OPGAVEN

Integreren van ‘groen’ en ‘blauw’ bij gebiedsontwikkelingen

Acties en maatregelen

Om de leefbaarheid en de potentie van de stad Roosendaal te versterken dan wel te benutten wordt er voldoende ruimte gehouden voor groen en blauw bij ontwikkelingen. Dit kan woningbouwontwikkelingen onderscheidend maken en voor een brede groep woningzoekende aantrekkelijk maken.

OPGAVEN

Realiseren opgaven andere thema's (o.a. economie, mobiliteit, duurzaamheid) als voorwaarden voor groei.

Acties en maatregelen

Deze maatregel geldt als voorwaardelijk om de ambities van wonen waar te maken. Voor het aantrekken van nieuwe inwoners zijn er naast aantrekkelijke woningen ook andere aspecten van een woonstad noodzakelijk. Als gemeente is het belangrijk om ook daar maatregelen voor te nemen. Denk hierbij aan een aantrekkelijke binnenstad met een breed aanbod aan voorzieningen. Blijvende goeie bereikbaarheid met bijvoorbeeld de Randstad, maar ook met het landschap wat rondom de stad Roosendaal is te vinden.

5.4 Overzicht acties en maatregelen

Overzicht acties en maatregelen

Geactiveerde actie of maatregel. Dient gecontinueerd te worden.
Onvoldoende geactiveerde actie of maatregel. Meer aandacht nodig.
Niet bestaande actie of maatregel. Nieuw en maakt verschil. Moet geactiveerd worden.

1. EEN PLEK VOOR IEDEREEN	**Beschikbaar maken van woningen voor gezinnen**
	5.750 woningen
	Realiseren zowel eengezinswoningen als (ruime) appartementen
	Realiseren van appartementen voor ouderen t.b.v. vrijkomen bestaande eengezinswoningen
	Woningbouwprogramma's worden hiervoor geoptimaliseerd
	Woningen voor gezinnen worden in alle prijscategorieën gerealiseerd
	Realiseren van betaalbare appartementen
	2.850 woningen
	Optimaliseren de realisatie van appartementen voor ouderen t.b.v. (een plus op) vrijkomen bestaande eengezinswoningen
	Woningbouwprogramma's worden hiervoor geoptimaliseerd
	De Huisvestingsverordening en de Woonstandaard geven randvoorwaarden aan het woonoppervlak
	Hanteren zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming
	Continueren Starterslening, optimaliseren inzet doorstroommakelaar
	Onderzoeken mogelijkheden voor bijplaatsen en optoppen
	Huisvesting voor aandachtsgroepen
	Woonlocaties voor aandachtsgroepen worden gezocht binnen wijken en dorpskernen
	Geclusterde woonvormen voor ouderen
	Uitstromers met voorrang naar reguliere woning, monitoren daarbij de uitstroom
	We zetten in op een 24 uurs voorziening voor mensen met een psychische kwetsbaarheid
	Bij de spreiding van woningen voor kwetsbare personen streven we naar de verhouding van 70/30 in complex of buurt
	Bij de huisvesting van arbeidsmigranten zetten we in op grootschalige, goed georganiseerde huisvestingslocatie buiten woonwijken
	We streven ernaar het aanbod voor huisvesting van woonwagenbewoners tot 2030 te vergroten met 25 plaatsen
	Volgen instructieregels van het Rijk om familiewoningen (pre-mantelwoningen) te plaatsen
	WMO beleid voor langer thuiswonen ouderen
2. STAD EN DORPEN IN BALANS	**Differentiatie en verduurzamen woningvoorraad NPR-wijken**
	In de NPR-wijken werken we toe naar meer variatie in prijs en koop/huur verhouding
	Programmeren 2/3 betaalbaar, maar niet overal 30% sociaal
	Focus op betaalbare koop, middenhuur en vrije sector koop
	Bij nieuwbouw in andere wijken voldoende sociaal om differentiatie in NPR-wijken mogelijk te maken
	Het Roosendaals Isolatieprogramma voor bestrijding energiearmoede op lange termijn d.m.v. verduurzaming woningvoorraad
	Het renoveren en verduurzamen van de meest kwetsbare particuliere woningvoorraad d.m.v. het volkshuisvestingsfonds renoveren en verduurzamen.
	Bij sloop-nieuwbouw projecten worden pilots uitgevoerd op het gebied van biobased bouwen
	Regie op verkamering particuliere woningvoorraad
	Hanteren Huisvestingsverordening waarmee splitsingsvergunning nodig is voor het opsplitsen van woningen in de binnenstad
	Pandbrigade pakt ongewenste ongewenste verkamering en misstanden actief aan
	Woningbouw in dorpen
	Kleinschalige ontwikkelingen van eengezinswoningen
	Ontwikkelen voldoende appartementen voor lokale doorstroming
	In het buitengebied alleen woningbouw als schakel tussen dorp en landschap
3. TOEKOMST-BESTENDIG WONEN	**Extra groei van 2.200 woningen waarbij focus op de Spoorzone**
	Woningbouw voor de groepen Jong en Hoopvol en Stedelijke Dynamiek [13].
	Ook voldoende woningen voor gezinnen
	2/3 betaalbaar, aandacht voor sociaal om ruimte te creëren voor balans woningvoorraad NPR-wijken.
	Integreren van 'groen' en 'blauw' in gebiedsontwikkelingen
	Houden voldoende ruimte voor groen en blauw bij ontwikkelingen
	Realiseren opgaven andere thema's (o.a. economie, mobiliteit, duurzaamheid) als voorwaarden voor groei
	Voor het aantrekken van nieuwe inwoners ook noodzakelijk maatregelen te nemen rondom andere thema's.

13 Bovenop de reeds benodigde 2.850 appartementen.

6 Woningbouwprogramma

Veel opgaven en daaruit voortkomende maatregelen hebben betrekking op woningbouw. Als gemeente ligt de ambitie op dit gebied dan ook hoog. Dit hoofdstuk gaat daarom in op het woningbouwprogramma en beschrijft een integraal programma welke is afgeleid van verschillende maatregelen. Het woningbouwprogramma is het beleidskader voor de verschillende woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen in Roosendaal.

Het gewenste woningbouwprogramma voor Roosendaal valt uiteen over verschillende deelgebieden: dorpen, NPR-Wijken, Spoorzone en overige wijken Roosendaal. Deze deelgebieden krijgen een kwantitatief als kwalitatief kader mee waarmee op gebiedsen/ of projectniveau verdere invulling aan wordt gegeven.

Tabel 5 laat zien dat er voldoende plancapaciteit is om in de (toekomstige) behoefte, inclusief extra groei, te voorzien.

Tabel 5.*Programma en behoefte*

BEHOEFTE	**5.760 (gezinnen)**		**2.890 (ouderen, jongeren)**	**2.610**	**420**	**2.270**	**3.350**
PROGRAMMA	**EGW**	**APP**		**SOCIAAL**	**MIDDENHUUR**	**BETAALBARE KOOP**	**VRIJE SECTOR**
Dorpen	730		250	210	127	127	516
NPR-wijken	514	670	1.100	546	494	414	830
Spoorzone		2.200	2.200	1.320	264	1.056	1.760
Overig Roosendaal	1.670	360	1.122	852	541	535	1.224
Totaal	**2.914**	**7.902**		**2.928**	**1.426**	**2.132**	**4.330**

Dorpen

1.000 woningen > 25% appartementen, 75% eengezinswoningen

Voor de dorpen is het huisvesten van gezinnen belangrijk om in de vraag te voorzien en het voorzieningenniveau op peil te houden. Doelgroepen als Landelijk Vrijheid en Luxe Leven voelen zich aangetrokken tot het aanwezige dorpse en landelijke woonmilieu. Ook werken we aan de doorstroming middels het bouwen van gelijkvloerse woningen voor ouderen. Voor een goede balans in de woningvoorraad wordt er 2/3 betaalbaar geprogrammeerd in woningbouwprojecten.

NPR-wijken

2.300 woningen > 75% appartementen, 25% eengezinswoningen

Voor de NPR-wijken is het doel om meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad. Dit betekent dat er meer nadruk komt op betaalbare koop, midden huur en vrije sector koop/ huur. Gezien de vraag ligt de focus op het bouwen van eengezinswoningen, maar ook het toevoegen van appartementen in bijvoorbeeld de binnenstad kan ruimtelijk logisch zijn. Woningbouw is bedoeld om in de (toekomstige) behoefte van inwoners van Roosendaal te voorzien. Het gaat dan hoofdzakelijk om het toevoegen van woningen voor gezinnen in alle prijscategorieën en appartementen voor starters en ouderen. Kwalitatief gezien gaat het bij gezinnen om de groepen Dromen en Rondkomen, Gewoon Gemiddeld en Volks en Uitgesproken. Bij starters gaat het (ook) om de groep Jong en Hoopvol. Bij ouderen gaat het om de groepen Bescheiden Ouderen en Gezellige emptynesters. De NPR- wijken kennen een overconcentratie aan aandachtsgroepen en de huisvesting van aandachtsgroepen in deze gebieden wordt naar beneden bijgesteld.

Spoorzone

4.400 woningen > Nadruk op appartementen, 50% woningen voor gezinnen

Het Spoorzonegebied maakt woningbouw ten behoeve van extra groei mogelijk. Vanwege de ligging naast het treinstation is de bouw van stadswoningen voor de groepen Jong en Hoopvol en Stedelijke Dynamiek goed te voorstellen. Tegelijkertijd zien we dat de (toekomstige) vraag zich blijft richten op woningen voor gezinnen. De ontwikkeling van het gebied dient dus met diverse doelgroepen en woningtypologieën rekening te houden. Daarnaast zal in dit gebied ook 2/3 betaalbaar worden geprogrammeerd waarbij ook 30% sociaal wordt gehanteerd.

Overige wijken Roosendaal

3.150 woningen > 50% appartementen, 50% eengezinswoningen

In de overige wijken van Roosendaal zijn er kansen om de aanwezige woonmilieus verder uit te breiden om gezinnen te behouden en aan te trekken.

WONINGEN VOOR GEZINNEN

In Nederland en in Roosendaal is veel vraag naar woningen voor gezinnen. Omdat de praktijk laat zien dat bestaande eengezinswoningen veelal bewoond blijven door emptynesters en deze woningen dus lang niet allemaal beschikbaar komen voor (toekomstige) gezinnen, moet ook onze gemeente woningen bouwen voor gezinnen. Anders trekt deze doelgroep weg uit onze gemeente waardoor de levensvatbaarheid van verschillende voorzieningen onder druk komt te staan.

Traditioneel bouwen we voor gezinnen eengezinswoningen. Maar op sommige plekken – zoals dicht bij een treinstation – past dat niet. Dan kun je andere soorten woningen bouwen die toch goed zijn voor gezinnen.

WELKE SOORTEN WONINGEN KUN JE BOUWEN?

- **Stapelwoningen / maisonnettes**

  Dit zijn appartementen over twee verdiepingen met een eigen voordeur op de begane grond.
- **Grote gezinsappartementen**

  Ruim, met 3 of 4 slaapkamers, veel bergruimte en een groot balkon of dakterras.
- **Stadsvilla's of patiowoningen**

  Kleine grondoppervlakte, maar meerdere lagen met tuin of patio aan de binnenkant.

Aan welke voorwaarden moeten deze woningen voldoen?

Tabel 6. ***Voorwaarden woningen voor gezinnen***

Voorwaarde	**Waarom belangrijk voor gezinnen?**
Minimaal 3 slaapkamers	Ouders + kinderen hebben eigen kamers nodig.
Veel opbergruimte	Speelgoed, fietsen, kinderwagen, etc.
Eigen buitenruimte (groot balkon, dakterras of patio)	Kinderen kunnen veilig spelen.
Eigen voordeur op straatniveau (of lift naar eigen etage)	Geen gedeelde hal, voelt als echt huis.
Veilig spelen dichtbij (speelplek, binnentuin, hofje)	Ouders kunnen kinderen in de gaten houden.
Goede bereikbaarheid (dicht bij school, openbaar vervoer, winkels)	Handig voor school, werk en boodschappen.
Betaalbaar (huur of koop)	Gezinnen hebben vaak middeninkomens.

Versnellen procedures rondom woningbouw

Woningbouw kent lange procedures. Hierdoor is het lastig om acuut op de woningnood in te spelen. Het versnellen van procedures rondom het bouwen van woningen kan dus wezenlijk bijdragen aan de woningnood. Versnelling kan op drie manieren:

1. Vereenvoudiging van vergunningprocedures

Woningbouwprojecten worden vaak vertraagd door complexe en langdurige vergunningstrajecten, zoals omgevingsplanwijzigingen en milieuvergunningen. Met een Omgevingsplan wat flexibel genoeg is kunnen er versneld nieuwe woningbouwprojecten worden toegestaan.

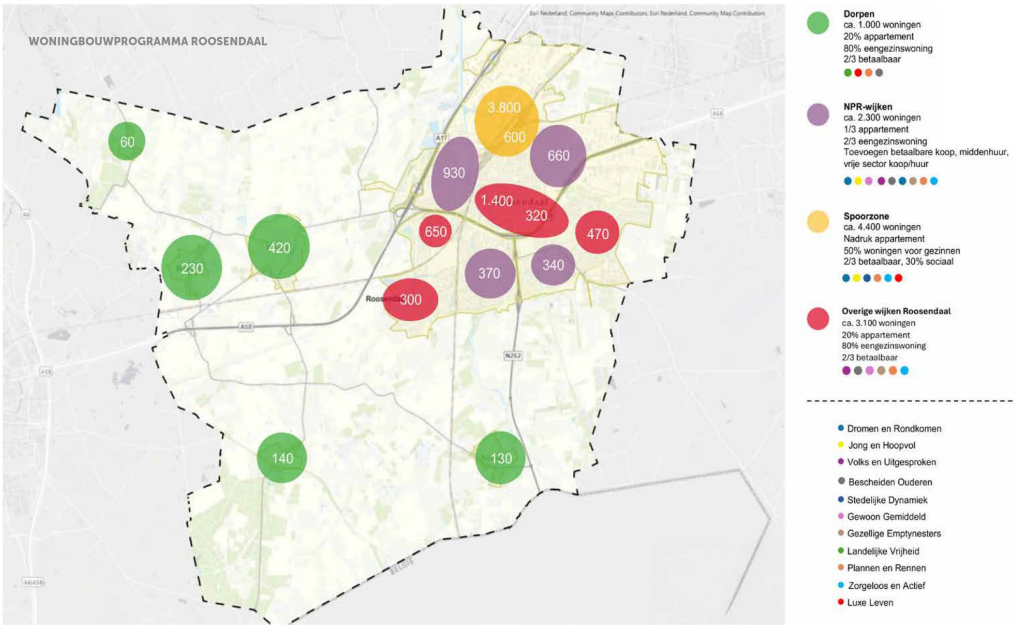
2. Regionale afspraken modulaire bouw

In de regio werken we aan het één keer vergunnen van een vorm van modulaire woningbouw, waardoor dit type woningbouw niet telkens opnieuw vergunt hoeft te worden en dus versneld kan worden gerealiseerd.

3. Minimaliseren weerstand

Zienswijzen of beroep kunnen procedures en daardoor projecten vertragen. Om weerstand te minimaliseren is het betrekken van omwonenden en belanghebbenden in belangrijk. Transparante communicatie over plannen en voordelen (zoals betaalbare woningen) kan bezwaren verminderen. De (aanstaande) Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het verder mogelijk om beroepsprocedures te verkorten.

Woningbouwprogramma Roosendaal



7 Kritische succesfactoren

Kritische succesfactoren zijn specifieke factoren of omstandigheden die een sterke invloed hebben op het slagen van een project, plan of behalen van een doel. Met onvoldoende aandacht hiernaar is de kans op succes veel kleiner of zelfs onmogelijk. Dit hoofdstuk benoemt de belangrijkste kritische succesfactoren ten aanzien van de woonopgaven van Roosendaal.

Integrale aanpak binnenstad noodzakelijk voor groei

Om als stad te kunnen groeien is een integrale aanpak noodzakelijk op de fysieke leefomgeving en samenleving. Woningbouw alleen gaat er namelijk niet voor zorgen dat we (nieuwe) inwoners aan Roosendaal binden. Een belangrijke voorwaarde hieromtrent is een sterkere economie. Dit creëert meer werkgelegenheid, vergroot de vrijetijdbesteding en daarmee deze sector. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de stad.

Ook het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad en omliggende wijken is een belangrijke voorwaarde. Een binnenstad is immers het visitekaartje van een stad en moet een prettige plek zijn om te vertoeven. Als gemeente moeten we dan ook blijven investeren in sociale voorzieningen zoals buurthuizen, speelplekken en zorgfaciliteiten.

Doorstroming van ouderen t.b.v. beschikbaarheid eengezinswoningen

De praktijk laat zien dat ouderen niet snel verhuizen waardoor er onvoldoende eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Het is daarom belangrijk om bij projecten de (lokale) wensen van ouderen goed in beeld te krijgen zodat een aantrekkelijk woonalternatief wordt geboden aan ouderen.

Er wordt ook een verhuismonitor opgesteld. Deze is gericht op ouderen en gezinnen om scherp in beeld te krijgen in hoeverre maatregelen effect hebben op de huisvesting van gezinnen

Samenwerking met partners belangrijk om doelen te bereiken

Als gemeente bouwen we zelf geen huizen maar maken daarover afspraken met partijen zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars. Goede afspraken waardoor de juiste woningen worden gebouwd zijn daarom belangrijk.

Met de woningcorporaties maken we Prestatieafspraken waarin we onder andere afspraken maken over betaalbare woningbouw, met name rondom sociale huur.

Met buurgemeenten, provincie en Rijk maken we afspraken via de Woondeal over onze gewenste woningvoorraadontwikkeling. De Woondeal helpt ons om problemen aan te pakken die de gemeente niet alleen kan oplossen. Zo is daarvoor de provinciale bouwtafel in het leven geroepen.

Om de gewenste woningen te bouwen maken we met bouwbedrijven en projectontwikkelaars afspraken door middel van anterieure overeenkomsten

Mobiliteit bepalende factor

De gemeente heeft een parkeerbeleidsplan en nota parkeernormen. Daarmee maken we een betere omgang voor straatparken en parkeren op eigen terrein bij woningbouwontwikkeling mogelijk. Het toevoegen van parkeerplaatsen bij woningbouw is namelijk duur en draagt niet bij aan betaalbaar wonen. De eindgebruiker kan met de (verplichte) huur van een parkeerplaats in de kosten worden gejaagd. Zodoende kan de binnenstad tot een belangrijke locatie voor betaalbare woningen worden gezien vanwege het treinstation als mobiliteitshub. Daardoor hoeft het toevoegen van parkeerplaatsen geen pré te zijn.

Mobiliteit heeft over het algemeen een faciliterende rol bij ontwikkelingen waarbij de STOMP[14]-gedachte het leidende principe is. Dit principe biedt o.a. mogelijkheden om een herindeling van smalle straatprofielen t.b.v. meer groen en ruimte te realiseren. Dit kan resulteren in een prettigere woon- en leefomgeving in straten.

Subsidies

Om de ambities qua woningbouwaantallen, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming mogelijk te maken is de beschikbaarheid van rijkssubsidies essentieel. De ontvangen gelden van de Woontop (meer dan 30 miljoen euro voor 800 versnelde woningen) maakt dit duidelijk. Ook het Volkshuisvestingsfonds (met 30% gemeentelijke cofinanciering) voor de aanpak van leefbaarheid in de NPR-wijken is belangrijk om onze doelstellingen waar te kunnen maken. Voor realisatie van woningbouwprojecten blijven we oplettend op subsidies zoals de Startbouwimpuls, Woningbouwimpuls (WBI) of Realisatiestimulans.

Stikstof- en energieproblematiek

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. De uitspraken van de Raad van State in december 2024 kunnen ook in Roosendaal gevolgen hebben voor de voortgang van (woningbouw)projecten.

Het huidige energiesysteem loopt tegen haar grenzen aan. Vooralsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. In de toekomst lijkt de capaciteit ook in de woningbouw te gaan knellen.

Gemeentelijke capaciteit beperkt

De gemeentelijke capaciteit is beperkt en daardoor bepalend bij het realiseren van de diverse maatregelen. Wat hierbij kan bijdragen is het benutten van expertise bij de Provincie Noord-Brabant of Regio West-Brabant Vliegende Brigade).

14 STOMP staat voor stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service en privé auto.

8 Bijlage

8.1 Hoe is het volkshuisvestingsprogramma tot stand gekomen?

Bestaande visies als basis

Dit volkshuisvestingsprogramma gaat verder waar verschillende visies zijn gestopt. Veelvuldig refereert het ook naar deze stukken. Vandaar dat we bij de inleiding direct zijn ingegaan op de bestaande visies op wonen en deze vervolgens hebben uiteengezet in de drie thema's Een plek voor iedereen, Stad en dorpen in balans en Duurzame toekomst. Het volkshuisvestingsprogramma schrijft dus geen nieuwe visie ten aanzien van wonen voor. Het legt de nadruk op uitvoering.

Data en analyse

Naast het gebruik van verschillende visies is er ook een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd om de laatste cijfers over de woningvoorraad en de woningbehoefte te kunnen gebruiken. Daarnaast is data gebruikt uit het gemeentelijke Datalab; denk onder andere aan de doelgroepkwalificatie van Whize. Verder zijn de woningbouwaantallen van het woningbouwprogramma 2025 en de Woondeal overgenomen.

Participatie met diverse partijen

Participatie is een vast onderdeel bij de totstandkoming van kerninstrumenten zoals dit Volkshuisvestingsprogramma. Er is gekozen om de inhoud van het (concept) volkshuisvestingsprogramma met diverse partijen uit de gemeente te bespreken. Denk aan woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en huurdersorganisatie. Daarnaast hebben de woonwensen van inwoners uit Roosendaal als basis gediend om te komen tot de woningbehoefte. Er is een Participatieverslag opgesteld en bijgevoegd als stuk ten behoeve van de besluitvorming.

8.2 Juridische en procedurele kaders

De afgelopen jaren heeft het Rijk, samen met provincies en gemeenten de regie gepakt op volkshuisvesting. Daaruit zijn een aantal juridische en procedurele kaders en afspraken uit voortgekomen waarbinnen ons woonbeleid moet plaatsvinden of in tegemoet moet zien. Dit hoofdstuk gaat hierop in.

Tabel 7. *Juridische en procedurele kaders*

Wet/Agenda	Beschrijving	Relatie tot anderen
Omgevingswet (1 januari 2024)	Eén wet voor de fysieke leefomgeving die wetgeving en regels bundelt. Daarmee vormt de wet de basis voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving.	Bij de Nationale Woon- en bouwagenda en de Woondeals moet de Omgevingswet en andere wetgeving in acht worden genomen.
Nationale Woon- en bouwagenda (2022-2030)	Nationaal plan om 900.000 woningen te bouwen. Focus op betaalbaar wonen en verdichting.	Stuurt Woondeals (lokale uitvoering). Beïnvloedt Wet Regie Versterking Volkshuisvesting.
Woondeal (regionaal/lokaal)	Afspraken tussen Rijk, provincies, gemeenten en corporaties over woningbouw.	Gebaseerd op Nationale Woon- en bouwagenda (voor concrete locaties en knelpunten).
Wet Regie Versterking Volkshuisvesting (2026)	Geeft Rijk meer grip op woningcorporaties, stimuleert betaalbare woningbouw en huisvesting aandachtsgroepen.	Vult omgevingswet aan via Volkshuisvestingsprogramma. Volgt Nationale Woon- en Agenda (focus op betaalbaarheid). Ondersteunt Woondeals (met afspraken over corporaties).

Omgevingswet (sinds 1 januari 2024)

De Omgevingswet is op één januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet (Ow) bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

1. Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden;

2. De fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

De doelen van de wet zijn gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu.

De Omgevingswet kent een aantal kerninstrumenten waarmee uitvoering gegeven kan worden aan de wet. Voor de gemeente zijn de kerninstrumenten onder de Omgevingswet:
- De omgevingsvisie;
- Het programma (verplicht en niet-verplicht)
- Het omgevingsplan
- De omgevingsvergunning.

Het volkshuisvestingprogramma is een verplicht programma onder de Ow.

Tabel 8. ***Wie beslist wat?***

Wie beslist wat?		
Omgevingsvisie	Gemeenteraad	De omgevingsvisie is een politiek bestuurlijk integraal beleidsdocument op strategisch niveau. De visie bevat fundamentele beleidskeuzen. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.
Volkshuisvestingsprogramma	College van B&W	Het volkshuisvestingsprogramma heeft als doel om concrete maatregelen en plannen uit te werken voor woningbouw en beheer van de bestaande voorraad, op basis van actuele woonbehoefteonderzoeken.

Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)

Het Rijk heeft de regie genomen op het aanpakken van de woningcrisis. Daarvoor is de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit is een actieplan van de overheid met zes punten om de woningmarkt te verbeteren. Het doel van de agenda is om sneller (betaalbare) woningen te bouwen, duurzamer te wonen, prettige wijken te realiseren en voldoende passende huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen. De zes punten zijn:

Tabel 9. ***Nationale Woon- en Bouwagenda***

Programma	**Doel**	**Aanpak**
1 Versnellen van de woningbouw	900.000 nieuwe huizen tot 2030.	Sneller vergunningen afgeven, procedures korter maken.
2 Een thuis voor iedereen	Huisvesting voor o.a. daklozen, statushouders, arbeidsmigranten.	Gemeenten krijgen taak om deze groepen op te vangen.
3 Betaalbaar wonen	Meer sociale huur en middenhuur.	2/3 van nieuwe woningen is betaalbaar.
4 Verduurzaming	Huizen beter isoleren en energieneutraal.	Vanaf 2030 alle nieuwbouw gasvrij. Subsidies via ISDE-regeling
5 Leefbaarheid en veiligheid	Meer groen, speeltuinen, minder criminaliteit in wijken.	Extra geld voor kwetsbare wijken.
6 Wonen en ouderen	Voldoende levensloopbestendige woningen (gelijkvloers, lift, brede deuren).	Toevoegen van 250.000 seniorenwoningen tot 2030.

(Aanstaande) Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) is een nieuwe wet die de overheid meer grip geeft op het bouwen van betaalbare woningen. De wet is een aanvulling op de Omgevingswet op het thema Wonen.

Met de wet worden (oude) woonvisies vervangen door een lokaal volkshuisvestingsprogramma. Dit programma is verplicht voor elke gemeente. Kortgezegd staat er in een volkshuisvestingsprogramma hoeveel woningen, waar ervoor wie (bijv. starters, gezinnen, ouderen) worden gebouwd.

Met de wet wordt er ook regionale afstemming geregeld ten behoeve van de woonzorgopgave. Dit gebeurt met een regionale woonzorgvisie welke gemeenten lokaal verder uitwerken in het volkshuisvestingsprogramma.

Woondeal West-Brabant West

Onze gemeente neemt deel aan de regionale Woondeal. Daarin maken we samen met de provincie, regiogemeenten, woningcorporaties over (het bouwen van) voldoende betaalbare woningen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Bij nieuwbouw met 20+ woningen: minstens 2/3 betaalbaar;
- Streven naar het landelijk gemiddelde sociale huur in woningvoorraad (27%);
- De bouwopgave is een minimale opgave, we moeten meer doen als het kan.

De Woondeal wordt in 2026 geactualiseerd.

Monitoring voortgang

Om de voortgang van de maatregelen te monitoren volgt dit Volkshuisvestingsprogramma de cyclus van de Omgevingswet (PDCA-cyclus):

1. Plannen

2. Doen

3. Controleren

4. Aanpassen

Goede afstemming tussen de afdelingen RO (omgevingsvisie), Wonen en Projecten binnen de gemeente is daarom belangrijk. Hierbij speelt de aanjager Woningbouw een belangrijk rol om de voortgang van het woningbouwprogramma te monitoren. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) speelt hierbij ook een belangrijke rol. Daarin staan namelijk alle plannen en vergunningen als wel de status van de voortgang online. In het DSO kan iedereen meekijken, wat het een transparant monitoringsinstrument maakt.

Regionaal wordt de voortgang ten aanzien van de betaalbare woningbouw gemonitord via de Woondeal. Daarnaast bieden de wachtlijsten van woningzoekende voor een sociale woning en woonwagens een goede kijk op hoe goed de onderkant van de woningmarkt werkt.

Daarnaast bieden de wachtlijsten van woningzoekende voor een sociale woning en woonwagens een goede kijk op hoe goed de onderkant van de woningmarkt werkt.

8.3 Plan-MER beoordeling

Een plan-MER is een rapport dat de milieueffecten van een vastgesteld plan of programma beschrijft. Bij een programma - zoals dit volkshuisvestingsprogramma - kan het opstellen van een plan-MER noodzakelijk zijn als het programma kaders stelt voor toekomstige besluiten voor projecten waarvoor een project-MER of project-mer-beoordeling verplicht is. Vanwege bovenstaande is er ook voor dit programma beoordeeld of een plan-MER nodig is. Er is geconcludeerd dat de meerwaarde van een plan-MER bij dit volkshuisvestingsprogramma zeer beperkt is en daarom is er besloten om geen plan-MER op te stellen. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

Er is een Omgevingseffectrapport (OER) uitgevoerd bij de Omgevingsvisie Roosendaal

Het OER gaat daarbij ook in op de woningbouwambities uit de Omgevingsvisie. Dit volkshuisvestingsprogramma is een verdere uitwerking van (keuzes uit) de Omgevingsvisie. Dit maakt dat het OER (bij de Omgevingsvisie) alle relevantie milieu informatie biedt voor dit volkshuisvestingsprogramma.

Er is geen sprake van concrete integrale planuitwerking

Het volkshuisvestingsprogramma werkt de ambities uit de Omgevingsvisie verder uit richting concrete opgaven, acties, maatregelen en woningbouwprogramma. Deze zijn alleen niet dusdanig concreet en kaderstellend dat er sprake is van een planuitwerking waar een plan-MER van toegevoegde waarde is. Het programma blijft daarvoor op een te hoog abstractieniveau.

Roosendaal voert MER beoordelingen bij gebiedsontwikkelingen uit, waarbij ook de OER van de Omgevingsvisie wordt betrokken

Het milieubelang wordt op deze manier op een lager uitwerkingsniveau verder geborgd, naast de borging op omgevingsvisieniveau. Deze dubbele borging maakt een plan-MER bij het volkshuisvestingsprogramma van zeer beperkte waarde.

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Participatieverslag /join/id/regdata/gm1674/2026/41f92f08a6dd44f893e44a185d144364/nld@2026-04-16;08031488