Participatieverslag volkshuisvestingsprogramma Roosendaal 2026-2030

1. Aanleiding

Als gemeente werken we aan een volkshuisvestingsprogramma voor Roosendaal. Het programma borduurt voort op verschillende gemeentelijke visies zoals de Omgevingsvisie en de Kwaliteitssprong Roosendaal 2040. Daarom concentreert het programma zich voornamelijk op de uitwerking van opgaven richting acties en maatregelen.

Om tot goede uitvoerbaarheid van acties en maatregelen te komen is het betrekken van belanghebbende bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma belangrijk. We zetten daarom participatie in om belanghebbenden op de hoogte te stellen vanr de voorgenomen acties en maatregelen. Ook bespreken we de rollen van belanghebbende en wat er van hen wordt verwacht bij de verschillende maatregelen. Daarbij toetsen we of deze aansluiten bij de opgaven en mogelijkheden van stakeholders.

Ter onderbouwing van de verschillende acties en maatregelen is het met name belangrijk dat wij de stem van woningzoekende meenemen in het traject. Voor deze groep inwoners staan we namelijk als gemeente aan de lat om te zorgen voor goede huisvesting.

2. Participatieniveau en rollen

Als gemeente Roosendaal hanteren wij de Roosendaalse Participatiebrug. Daarmee wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende participatieniveaus. Op onderstaande afbeelding staat een toelichting van deze participatiebrug.



Bij het volkshuisvestingsprogramma hebben we professionele partijen benaderd en ze geïnformeerd over de inhoud van het programma. Ook hebben we ze geconsulteerd en gevraagd om advies. Dit laatste is wenselijk omdat wij als gemeente niet zelf woningen bouwen. Het is dan ook belangrijk dat partijen die dat wel doen op de hoogte zijn waar de gemeente aan werkt. Zo komen we erachter waar uitdagingen zitten en of er licht zit tussen de opgaven van de gemeente en de opgaven van de belanghebbenden. In die zin gebruiken we participatie ook om advies in te winnen.

We willen de opgaven mede vormgeven door hetgeen inwoners belangrijk vinden. Bij het volkshuisvestingsprogramma betekent dit dat wij rekening willen houden met de woonwensen van onze inwoners. Woonwensen zijn dan ook opgehaald en zo is participatie gebruikt om te consulteren.

Twee uitwerkingen
Bovenstaande heeft geresulteerd in twee uitwerkingen van participatie. Allereerst hebben wij aan de hand van een woningbehoefteonderzoek de (toekomstige) woningbehoefte van onze inwoners in kaart gebracht. Bij dit onderzoek is er onder andere gebruik gemaakt van het WoonOnderzoek Nederland (2024). De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder. Voor het WoON 20241 zijn bijna 41.300

personen ondervraagd waaronder ook inwoners uit Roosendaal. De enquêtevragen van het WoonOnderzoek Nederland 2024 omvatten onder andere vragen over de huidige en gewenste woonsituatie, woonlasten en inkomens. Deze vragen zijn ontworpen om een beter beeld te krijgen van de woonsituatie van huishoudens en om te bepalen wat de mensen belangrijk vinden en wat hun ervaringen zijn. Aan de hand van onder andere de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek hebben we de woonopgaven voor Roosendaal met bijpassende acties en maatregelen kunnen vormgegeven.

De woonopgaven en de acties en maatregelen hebben wij daarnaast via een stakeholdersbijeenkomst doorgenomen met professionele partijen. De opgaven is hierbij beproeft. Feedback is geïnventariseerd en het programma is hierop (waar mogelijk) aangepast.

Bewonersparticipatie bij visiedocumenten
Naast bovenstaande vormen van participatie is er ook gebruik gemaakt van visiedocumenten[1] waarbij bewoners direct betrokken zijn geweest. Deze bronnen dienen als vertrekpunt voor het volkshuisvestingsprogramma. Deze vorm kan worden gezien als een indirecte manier van bewonersparticipatie, waarbij we voorkomen dat we inwoners niet opnieuw bevragen over een onderwerp waar ze recentelijk over zijn bevraagd.

Met name bij de Kwaliteitssprong Roosendaal 2040 is een sterke relatie tussen participatie en wonen gemaakt. Daaruit blijkt dat inwoners naast woningen een prettige woonomgeving minstens zo belangrijk vinden en dat de gemeente zich ook daarop moet richten. Verder komt de vitaliteit van dorpen naar voren. Zorg ervoor dat (middels woningbouw) voorzieningen instant blijven, maar bouw passend en met mate. Verder begrijpen inwoner de inzet van hoogbouw, maar vragen ze ook aandacht voor kleinschalige woonoplossingen. Denk aan hofjes voor senioren en rijwoningen met tuin voor starters en gezinnen.

[1] Kwaliteitssprong Roosendaal 2040, Visie wonen in en om de dorpen, Omgevingsvisie Roosendaal

Roosendaal als woonstad?

Aan inwoners is gevraagd wat Roosendaal, met de toekomst in gedachten, nog meer is naast een woonstad. Het meest gekozen hierbij is Roosendaal als woon- en zorgstad. Ruim een derde van de inwoners ziet Roosendaal als woonstad in combinatie met het ziekenhuis en met zorg in de wijk. Minder vaak genoemd zijn Roosendaal als woon- en funstad, dat goed wonen is onderscheidend genoeg en Roosendaal als woon- en werkstad.

In de onderstaande woordwolk staan de antwoorden die deelnemers bij 'Woon- en...' hebben genoemd.



Wat is Roosendaal naast een woonstad nog meer? (Bron: Dialoog 3)



Antwoorden die men gaf bij antwoordoptie 'Woon- en ...' op de vraag wat Roosendaal nog meer is dan woonstad. (Bron: Dialoog 3)(Bron: Dialoog 1)

Wat zijn manieren om nieuwe woningen in te passen?

Nieuwe woningen kunnen op verschillende manieren worden ingepast in bestaande dorpen en wijken. Deze mogelijkheden zijn aan inwoners voorgelegd waarvan ze er drie mochten kiezen.

De doelgroep ouderen en jongeren en starters worden veel benoemd als punt van aandacht.

'Meer woningen voor ouderen zodat de jongere kunnen doorstomen naar bestaande woningen'

Zo vindt een kwart van de inwoners het bouwen van collectieve huizen/hofjes voor ouderen een goed idee. Daarnaast worden ook andere woonmogelijkheden voor ouderen benoemd.

'Met name gelijkvloerse seniorenwoningen zijn hard nodig'

Rijwoningen met een tuin aan de rand voor starters en gezinnen wordt door een vijfde van de inwoners als goede manier gezien. Wat ook regelmatig benoemd wordt, is de mogelijkheid van tiny houses voor jongeren.

'Tiny houses voor jeugd en ouderen in het groen'

Een even groot deel staat positief tegenover het transformeren van een oude kerk, school, winkel of fabriekspand naar woningen. Er wordt dan ook vaak aangegeven dat men niet te springen staat om nieuwbouw, maar



Wat vind jij een goede manier om de nieuwe huizen in jouw dorp of wijk in te passen? Kies er maximaal drie. (Bron: Dialoog 3. Deze vraag is gesteld om elk dorp en elke wijk in beeld te brengen. Deze grafiek brengt deze beelden samen, maar zegt niks over de gemeente als geheel.)

Passages uit het deeldocument Het Gesprek van de Kwaliteitssprong Roosendaal 2040

3. Wie zijn er uitgenodigd om te participeren en waarom (impact ontwikkeling)

We hebben voor de Stakeholdersbijeenkomst de volgende professionele partijen uitgenodigd:

Woningcorporatie	**Aanwezig bij Stakeholdersbijeenkomst**
Alwel	Ja
Stadlander	Ja
HAR (huurdersorganisatie)	Ja
Ontwikkelaars en bouwers	
BVR	Ja
ADSR	Ja
Van Agtmaal	Ja
Maas Jacobs	Nee, wel via mail feedback gegeven.
BPD	Ja
Zorgpartijen	
Wijzijn	Ja
TWB	Nee
Stg. Groenhuysen	Ja
Regiopartijen	
Provincie	Nee
Bergen op Zoom	Nee
Halderberge	Nee
Moerdijk	Nee

Rucphen	Nee
Steenbergen	Nee
Woensdrecht	Nee

Woningcorporaties
De woningcorporaties hebben wij uitgenodigd omdat zij een breed (gedeelde) volkshuisvestelijke opgaven hebben gelijk aan die van de gemeente Roosendaal. Als toegelaten instelling hebben zij bovendien het overgrote deel van de sociale huurwoningvoorraad in hun bezit. Bovendien werken wij binnen het Nationaal Programma Roosendaal (NPR) nauw met ze samen om de leefbaarheid van wijken - vallend onder het NPR - naar een hoger niveau te tillen. De woningcorporaties staan aan de lat als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen, maar worden ook steeds belangrijker bij het ontwikkelen van woningen in het brede betaalbare segment. Het is om die reden belangrijk dat er overeenstemming is over de opgaven die hierbij komt kijken en in beeld te krijgen welke uitdagingen we daarbij voor ons zien.

HAR (huurdersorganisatie)
De HAR (huurdersorganisatie) is uitgenodigd om ook de mening van huurders aan tafel te hebben. Als gebruikers van woning en leefomgeving is hun kijk op onderwerpen namelijk zeer belangrijk.

Ontwikkelaars en bouwers
De ontwikkelaars en bouwers zijn uitgenodigd omdat zij met name de bouw van woningen in het midden en hoge prijssegment voor hun rekening nemen. Woningbouw is een belangrijk thema voor Roosendaal en krijgt dus ook veel aandacht in het volkshuisvestingsprogramma. Om de opgave rondom woningbouw te toetsen is het dus ook belangrijk om dit te bespreken met de ontwikkelaars en bouwers om te achterhalen waar zij bijvoorbeeld uitdagingen zien.

Zorgpartijen
Wonen en zorg, met daaraan gekoppeld aandachtsgroepen is een belangrijk thema in het volkshuisvestingsprogramma. Om die reden zijn ook zorgpartijen uitgenodigd om onze opgaven en uitvoering rondom dit thema te toetsen.

Regiopartijen
We hebben ook de provincie Noord-Brabant en regiogemeenten uitgenodigd. Deze partijen zijn belangrijk als het gaat om de regionale woonopgaven. Het volkshuisvestingsprogramma is daarbij zowel basis als uitwerking.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij nodigen wij u uit voor de **stakeholdersbijeenkomst Volkshuisvestingsprogramma Roosendaal op donderdag 18 december om 9.30-11.30 uur** op het stadskantoor van de gemeente Roosendaal.

De bijeenkomst staat in het teken van de inhoud van het programma en is bedoeld om met u daarover in gesprek te gaan. We kijken onder andere naar verschillende uitvoeringsonderdelen en wie daarbij een rol kan spelen. Uw aanwezigheid is daarom van grote waarde.

Een week van tevoren ontvangt u het Volkshuisvestingsprogramma in concept zodat u zich kunt voorbereiden op de bijeenkomst. Wij vragen u nu alvast daar vertrouwelijk mee om te gaan. Uw mening over de inhoud van het programma horen wij graag. U kunt dit tijdens de bijeenkomst of via de mail aan ons doorgeven.

Graag horen wij via een reactie op deze mail of u aanwezig bent.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Roosendaal

Gemeente Roosendaal
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
| rudy.wildeman@roosendaal.nl
| www.roosendaal.nl
Op vrijdag afwezig

4. Participatievorm(en)

Als participatievorm is er een bijeenkomst met professionele partijen (stakeholdersbijeenkomst) georganiseerd om de inhoud van het concept volkshuisvestingsprogramma te bespreken. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 18 december 2025 op het stadskantoor en duurde in totaal 2 uur.

Daarnaast is de inhoud van het concept volkshuisvestingsprogramma met één partij via de mail doorgenomen. Met één partij (Alwel) is er intensiever overleg (geweest) omdat het programma op verschillende manieren betrekking heeft op hun werk.

5. Inhoud stakeholdersbijeenkomst

Waarover ging de stakeholdersbijeenkomst (en waarover niet)?
De stakeholderbijeenkomst draaide om de inhoud van het concept volkshuisvestingsprogramma. De gedachte hierachter was om de inhoud te toetsen bij professionele partijen. Inhoudelijk vaart het concept geen andere koers dan de als basis dienende visiedocumenten, maar er zit wel een belangrijk nieuw accent in het programma. Dat accent gaat over het voldoende bouwen van woningen voor gezinnen. Bij deze groep zit namelijk de grootste (toekomstige) woningbehoefte. Uit de bewonersparticipatie van bijvoorbeeld de Kwaliteitssprong Roosendaal 2040 is deze woonwens ook naar voren gekomen. Deze woningbehoefte wordt nu overschaduwd door het bouwen van woningen voor starters en senioren, wat zeker ook noodzakelijke opgaven zijn. Als gemeente willen we niet dat er meer eengezinswoningen worden gebouwd dan nu gepland staan, maar sturen we op de bouw van (ruime) appartement die ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

Andere onderwerpen die ook waren besproken zijn de woningbouwopgaven in de NPR-wijken; waar meer variatie in de woningvoorraad een belangrijke ambitie is, en de woonzorgopgaven; waarbij een behoefte is aan specifiek huisvesting voor én spreiding van aandachtsgroepen.

De bijeenkomst ging niet over de opzet en het proces van het programma omdat deze grotendeels zijn bepaald door hetgeen de (aanstaande) Wet regie versterking volkshuisvesting en de Omgevingswet ons voorschrijft. Ook blijft de woningbehoefte onaangetast (maar is er wel over gesproken). De woningbehoefte is namelijk afkomstig uit een onderzoek wat is uitgevoerd door een gerenommeerd onderzoeksbureau (RIGO) waarbij een onderzoek waar bewoners bij zijn ondervraagd als belangrijke basis diende.

Wanneer en tot wanneer konden participanten participeren en hoe
Genodigden konden tijdens de stakeholdersbijeenkomst participeren. Het was ook mogelijk om via de mail gedachten over het concept volkshuisvestingsprogramma mee te geven. Belanghebbende konden dit in princiep tot 9 januari 2026 doen. Deze deadline hebben we niet als hard gesteld maar wenselijk.

Hoe is informatie beschikbaar gesteld
Een week van tevoren is het concept volkshuisvestingsprogramma Roosendaal naar genodigden verstuurd. In de uitnodiging voor de stakeholdersbijeenkomst is dit aangekondigd zodat partijen zich goed konden voorbereiden op de stakeholdersbijeenkomst.

Geachte relatie,

Als bijlage treft u het Volkshuisvestingsprogramma Roosendaal in concept aan, ter voorbereiding op de stakeholdersbijeenkomst van volgende week donderdag 18 december van 9.30-11.30 uur. **Het is een vertrouwelijk document dus ik vraag u er zorgvuldig mee om te gaan.**

De inhoud staat in grote lijn, het document is nog in wording, en daarom zijn wij benieuwd wat u ervan vindt. Bent u volgende week bij de bijeenkomst dan horen wij dit dan graag van u. Bent u er niet bij dan is het uiteraard mogelijk om via de mail uw mening over het programma aan ons mee te geven. Dit kan tot en met 8 januari 2026.

Mocht u verder vragen hebben over de bijeenkomst of het programma dan hoor ik die graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Roosendaal

Gemeente Roosendaal
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
| rudy.wildeman@roosendaal.nl
| www.roosendaal.nl
Op vrijdag afwezig

6. Overzicht participatiereacties

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst zijn er veel gedachten, meningen en adviezen naar voren gekomen. Hieronder is er een overzicht van te vinden. Eén partij heeft via de mail gereageerd en Alwel heeft een uitgebreidere reactie gegeven. Waar mogelijk is er ook een toelichting gegeven (cursief) hoe de gemeente is omgegaan met de reactie.

<u>Gezinnen en ouderen</u>

1. Het belang van de inzet van de bestaande woningvoorraad is benoemd. (Alleenstaanden) ouderen wonen vaak in een eengezinswoning. Als we ze kunnen laten doorstromen naar een gelijkvloerse woning dan komt er een eengezinswoning vrij voor een gezin en zodoende zet je de bestaande voorraad in.
   De gemeente onderschrijft dit en dit is als maatregel ook benoemd in het volkshuisvestingsprogramma.
2. Er zijn veel ouderen die als alleenstaande graag in een eigen [eengezins]woning wonen. Waarom zou je dat niet willen? Een eengezinswoning is ook goed voor de vitaliteit. Je gebruikt een trap, onderhoud een tuin.
   Mooi perspectief en geeft een positieve kijk op ouderen die in een eengezinswoning wonen. De uitspraak leidt niet direct tot een aanpassing in het programma, maar dit inzicht nemen wij ter harte.
3. Voor veel mensen is het een grote stap (waaronder een financiële stap) om van een grondgebonden woning naar een appartement te gaan.
   De gemeente ziet dit ook zo. In het volkshuisvestingsprogramma gaat daarom ook aandacht uit naar de complexe opgaven rondom doorverhuizen van ouderen.
4. Bij een gelijkvloerse woning wordt er direct gedacht aan een appartement. Maar er zijn zeker ook andere woningtypen zoals patiowoningen. Vooral in de dorpen kan dit passend zijn. Er is een grote behoefte (en schaarste) aan patiowoningen. Dus we moeten niet alleen appartementen bouwen.
   Indien mogelijk kijkt de gemeente ook zeker naar andere soorten gelijkvloerse woningen. Hieraan is aandacht besteed in het volkshuisvestingsprogramma.
5. Partijen zijn benieuwd hoe we de hoogte in kunnen voor gezinnen waarbij de woning en de woonomgeving aansluit bij hun behoefte.

6. In de Randstad is een maisonnettewoning meer ingeburgerd dan in Brabant. Het bouwen daarvan blijkt ingewikkeld: de wens is er wel. Belangrijk om goede referentieprojecten op te zoeken die aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

<u>Aandachtsgroepen</u>

7. Het spreiden van aandachtsgroepen mag wel nadrukkelijker in het volkshuisvestingsprogramma terugkomen. Het huisvesten van aandachtsgroepen in de dorpen is (namelijk) belangrijk zodat de stad kan worden ontzien.
   Als gemeente vinden wij de spreiding van aandachtsgroepen ook belangrijk. Daarbij geven wij wel de nuance dat het laten landen van deze groepen in de dorpen niet het verschil gaat maken. Daarvoor is in de dorpen ene te kleine woningvoorraad aanwezig tov de stad Roosendaal.
8. Het werken aan bewonersdiversiteit in de kwetsbare wijken wordt breed gedragen.
9. Voorzieningen in bijvoorbeeld de dorpen moeten voldoende aanwezig zijn zodat er door bepaalde aandachtsgroepen goed gewoond kan worden. Als belangrijke voorzieningen er nog niet zijn dan is het belangrijk om dit bij een ontwikkeling aan de voorkant te regelen en niet achteraf, na de woningbouw.
   De gemeente onderschrijft dit.
10. Het doorbreken van een concentratie van aandachtsgroepen in sommige wijken kan ook via het sturen op de instroom of het toevoegen van andere woningtypen in kwetsbare wijken.
    De gemeente onderschrijft dit en hierover is aandacht besteed in het volkshuisvestingsprogramma.
11. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt gezien als een belangrijke opgave. Arbeidsmigranten hebben een grote impact op de ontwikkeling van de particuliere huurwoningvoorraad maar ook op de leefbaarheid van buurten. Ze zijn belangrijk voor de economie dus moeten zeker worden gehuisvest. Het is belangrijk dat er meer grip komt op de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij is het belangrijk om de huisvesting in kwetsbare wijken in te perken. Er wordt ook meegegeven dat ondernemers vaak niet weten wat er aan de hand is vanwege de uitzendconstructies.
    De gemeente werkt/heeft beleid t.a.v. huisvesting van arbeidsmigranten en werkt aan huisvesting aan de randen van de stad. Hierover is geschreven in het volkshuisvestingsprogramma.
12. Het verkameren van een woning op andere plekken in Roosendaal dan in de binnenstad kan ook jongeren en starters helpen aan een woonplek. Om die reden is Alwel voorstander van woningsplitsing en experimenteert Alwel ook met zogenaamde friends contracten. Deze mogelijkheid vindt Alwel belangrijk en daarvoor moet ruimte zijn.
    Wij nemen het onderzoeken van friendscontracten op in het volkshuisvestingsprogramma.

<u>NPR-wijken</u>

13. Ten behoeve van meer variatie binnen de woningvoorraad van de NPR-wijken worden er door Alwel ook woningen uitgepond (verkocht).
14. De NPR-aanpak, en daarbij meer balans in de woningvoorraad door minder sociaal in wijken, mag er scherper in komen.
    Het volkshuisvestingsprogramma gaat wat de gemeente betreft voldoende in op de NPR-aanpak. Het hoeft er niet scherper in om de daarbij gewenste maatregelen tot uitvoering te brengen.

15. Er wordt aandacht gevraagd voor huurders die huren in het middeldure segment Dit is een vluchtige doelgroep, ze wonen tijdelijk in een wijk. Deze groep kan een zwakke schakel zijn ten aanzien van de sociale cohesie van een wijk.
16. De HAR vraagt aandacht voor verwarde personen. Alwel onderschrijft dit. Het is helaas de dagelijkse realiteit. Deze mensen hebben hulp nodig. Het evenwicht moet terug in de wijken komen.
    Als gemeente onderschrijven we dit en is het belangrijk de we werken aan spreiding van aandachtsgroepen met daarbij voor hen goede huisvesting.

<u>Spoorzone</u>

17. Er wordt een oproep gedaan om meer te focussen op het aantrekken van mensen buiten Roosendaal.
    Het aantrekken van mensen van buiten Roosendaal is zeker een belangrijke opgaven. Daarnaast moeten we ook zeker niet vergeten dat er een grotere opgaven ligt om (draagkrachtige) inwoners te behouden.
18. Wanneer er rondom de Spoorzone een soortgelijk (stedelijk) woonmilieu wordt ontwikkeld als in de andere grotere (Brabantse) steden dan wordt dat niet als aantrekkelijk genoeg bevonden om mensen van buiten Roosendaal aan te trekken.
19. Roosendaal moet onderscheidend zijn van andere steden. Dat is een weg om draagkrachtige mensen aan te trekken. Deze mensen delen namelijk ook mee aan het maatschappelijk leven. Bij het aantrekken van nieuwe inwoners gaat het dus over meer dan alleen maar wonen.
20. De bouwambitie ten aanzien van de Spoorzone kan op spanning staan met de ambities van omliggende gemeenten. Belangrijk dat de verschillende woningbouwopgaven regionaal wordt afgestemd.
    De gemeente onderschrijft dit. Dit wordt verder uitgewerkt en gemonitord binnen de regionale Woondeal.
21. Er wordt meegegeven dat het lastig is om op de hoogte te blijven van door de gemeente verschillende vastgestelde beleidsstukken waaraan een woningbouwontwikkeling moet voldoen. Daarom de wens om op de hoogte te blijven van dit traject.
    Goed dat dit wordt aangegeven en er is afgesproken dat de gemeente de genodigden op de hoogte houdt van dit traject.

<u>Woningbouwprogramma</u>

22. De vraag-aanbod verbinding wordt als kwetsbaar gezien. Je kan e.e.a. wel goed aan elkaar koppelen en stellen dat het goed op elkaar aansluit maar papier is geduldig. Er kan veel veranderen waardoor ook de vraag-aanbod verbinding moet worden bijgesteld.
    Als gemeente houden wij zeker oog voor veranderingen en sturen bij indien de situatie daar om vraagt. Daarnaast monitoren wij de voortgang van woningbouw om bijvoorbeeld scherp te krijgen welke maatregelen effect hebben zoals voorzien en welke maatregelen moeten worden bijgestuurd.

<u>Vervolgprocedure</u>

23. Er wordt aangegeven dat 8 januari vanwege de Kerstvakantie kort dag is en of daarom opmerkingen ook wat later kunnen worden gemaild.
    De deadline blijft in principe staan op 8 januari, maar is niet hard.

<u>Afsluitende opmerkingen</u>

24. Inhoudelijk is veel herkenbaar. De inzet op huisvesting voor gezinnen is wel opvallend.
    Inderdaad opvallend, want daar lees je t.a.v. woningmarkt weinig van. Toch voor de gemeente Roosendaal het huishouden waar we het van moeten hebben.
25. Graag blijvend aandacht voor verwarde personen.
26. Duidelijke presentatie
27. Maak de aanpak integraal [met andere thema's], zoals bij de koppeling wonen-zorg.
    Inderdaad belangrijk. Met woningbouw alleen worden er namelijk geen inwoners aangetrokken. Ook een vitale binnenstad is daarbij voorwaardelijk.
28. Belangrijk dat de woon-zorg opgaven er duidelijk in terugkomen.
    Voor de gemeente is dit ook belangrijk en daarom zijn er aparte onderdelen aan gewijd.
29. Bijeenkomst heeft een mooie samenstelling van partners opgeleverd. Het volkshuisvestingsprogramma biedt een goede basis om mee verder te gaan.
30. Belangrijk om goed te sturen op het sterker maken van gebieden.
31. Integraliteit van thema's is belangrijk om stappen te maken op het gebied van wonen en het sterker maken van de stad. Denk ook aan citymarketing wat veel andere gemeenten al doen.
32. Benieuwd hoe de verdere uitwerking (op projectniveau) zal zijn.
33. Benadrukking van belangrijkste opgaven: stedelijke omgeving en leefbaarheid. Deze zijn voorwaardelijk voor woningbouw.
34. Hoog ambitieniveau. Iets meer aandacht naar focus en prioriteiten. Wat is vandaag het allerbelangrijkste!?
    Op dit moment kunnen de NPR-aanpak en de nieuwbouwontwikkelingen in de binnenstad gezien worden als voorwaardelijk om andere nieuwbouwontwikkelingen zoals de rond de Spoorzone mogelijk te maken.

Suggesties opgehaald via de mail

35. De woningmarkt is laatste jaren ontzettend snel verandert, zit er voldoende flexibiliteit in dit programma zodat het college af kan wijken wanneer dit programma in de toekomst zou gaan knellen bij nieuwe ontwikkelingen? Of moeten ze dan terug naar de raad? Advies zou zijn om college een bepaalde ruimte(flexibiliteit) te geven om keuzes te kunnen maken en woningbouwproductie op tempo te houden.
    Er zit zeker voldoende flexibiliteit in de bouwplannen. Het volkshuisvestingsprogramma is een verplicht programma onder de Omgevingswet dat door het college wordt vastgesteld en daarvoor hoeft het niet naar de raad ter besluitvorming. Ook blijven we alert op ontwikkelingen en monitoren we wat écht werkt (om gezinnen te behouden en aan te trekken). Verder vermoeden we niet dat de woningbehoefte snel zal veranderen, en is een zekere mate van koersvastheid ook belangrijk voor Roosendaal.

36. In het stuk lees ik verwijzing naar de zelfbewoningsplicht/opkoopbeschermging, in basis een goed middel om te zorgen dat nieuwe woningen bij kopers terecht komen. Echter als ontwikkelaar moeten we bepaalde verkoopscores halen om te kunnen gaan bouwen, we zien in andere gemeenten dat de verkoop van middeldure koop (bij grotere aantallen of wanneer de economie minder gaat) niet altijd vlot genoeg gaat en we niet kunnen starten. Door de opkoopbescherming kunnen we geen achtervang verzorgen vanuit onszelf of anderen als belegger voor de onverkochte woningen. Dit zou een voorbeeld kunnen zijn waar college (of verantwoordelijk wethouder) de mogelijkheid heeft om wanneer aantoonbaar de verkoop van de betaalbaar woningen aan particulieren stokt er afgeweken kan worden van dit beleid en daarom een project wel van start kan.
    Wij kunnen ons niet voorstellen dat middeldure koop - als de prijskwaliteit juist is - niet (vlot) verkoopt.

37. Op een bepaald moment wordt er aangeven wat een groot gezinsappartement moet zijn. 3-4 slaapkamers, veel bergruimte en groot balkon of terras. Echter staat er 100-130m2 bij, ik vraag me af waarom er m2 genoemd wordt. Een goed ingedeeld appartement van 90m2 kan veel beter zijn dan een slecht ingedeeld appartement van 100+m2, ik zou volstaan met benoemen van waar een dergelijk appartement aan moet voldoen zonder concreet de m2 te noemen. Bijvoorbeeld: groot gezinsappartement, goede woonkamer met minimaal 3 slaapkamers, voldoende bergruimte en een groot balkon of dakterras.
    Het aantal oppervlaktemeters is uit de tekst gehaald.

Reactie Alwel
Alwel heeft in het concept volkshuisvestingsprogramma verschillende kanttekeningen geplaatst. Sommige waren feitelijke correcties over bijvoorbeeld hun bezit, deze zijn gecorrigeerd. Andere kanttekeningen vroegen om meer toelichting. Hierover is het gesprek gevoerd en blijven we dat doen. De brede mededeling van de kanttekeningen betreft de bouw van eengezinswoningen (in het sociale) huursegment. Alwel richt zich nu namelijk op de bouw van (kleine) appartementen. In de gesprekken is toegelicht dat in de gemeente niet opeens alleen maar eengezinswoningen moeten worden gebouwd. Wel is het zo dat we tot 2040 in het sociale segment 600 eengezinswoningen hebben geprogrammeerd, tegenover 2.400 appartementen. Het overgrote deel van het sociale programma is en blijft een appartement.

7. Motivering gemeente op de participatiereacties

Veel reacties die partijen hebben gegeven zijn meegenomen in het verder traject van het volkshuisvestingsprogramma. Reacties zijn verwerkt in het programma. Sommige reacties verdienen verdere toelichting van het programma. Dit is bijvoorbeeld gedaan in de gesprekken met Alwel. Tot slot hebben een aantal reacties betrekking op de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma wat betekent dat daar op een later moment aandacht naar uit zal gaan.

8. Aanpassingen naar aanleiding van de participatie

In dit onderdeel kijken we allereerst naar de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek, waarbij aan de hand van enquêtes - uitgevoerd voor het WoonOnderzoek Nederland (2024) - de woningbehoefte in beeld is gebracht. Dit heeft geresulteerd in een bijstelling van het volkshuisvestingprogramma door de focus, naast starters, ouders en aandachtsgroepen, met name op gezinnen te leggen. Deze groep blijkt namelijk de grootste woonvraag te hebben tot 2040.

Er zijn veel reacties geplaatst ten aanzien van de focus op het bouwen van woningen voor gezinnen. Partijen zien daarbij namelijk een te omvangrijke opgave van eengezinswoningen (terwijl wij ons juist ook richten op appartementen voor gezinnen). We hebben daarom een aantal aanpassingen in het volkshuisvestingsprogramma doorgevoerd zodat duidelijk wordt dat we niet meer eengezinswoningen gaan bouwen dan al geprogrammeerd, maar dat een deel van de appartementen die we ook willen bouwen aantrekkelijk moeten zijn voor gezinnen.

Visuele aanpassing tabel 4 programma vs behoefte:

	Gezins-woningen	Gelijk-vloerse woningen	Sociaal	Midden-huur	Betaalbare koop	Vrije sector huur/koop
Dorpen	800	200	300	60	240	400
NPR-wijken	2.200	1.100	660	660	660	1.320
Spoorzone	2.200	2.200	1.320	264	1.056	1.760
Overig Roosendaal	1.440	360	540	108	432	720
Totaal	**6.640**	**3.860**	**2.820**	**1.092**	**2.388**	**4.200**
Behoefte	**5.760**	**2.890**	**2.610**	**420**	**2.270**	**3.350**

Tabel 4 Programma vs behoefte

Oud

BEHOEFTE	**5.760 (gezinnen)**		**2.890 (ouderen, jongeren)**	**2.610**	**420**	**2.270**	**3.350**
PROGRAMMA	EGW	APP		SOCIAAL	MIDDEN-HUUR	BETAAL-BARE 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**

Tabel 4 Programma en behoefte

Nieuw

9. Hoe zijn de participanten ingelicht over de resultaten van de participatie.

Participanten die betrokken zijn geweest bij de stakeholdersbijeenkomst hebben via de mail een verslag van de bijeenkomst ontvangen. Partijen kregen de mogelijkheid te reageren op het verslag. Ook is dit participatieverslag gedeeld met de genodigden.

10. Wat is het vervolg na de participatie.

Het ontwerp programma wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerp programma met de daarbij behorende stukken kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de ter inzage termijn zullen eventuele zienswijzen worden verwerkt in een zienswijzen nota. Het volkshuisvestingsprogramma zal daarna ter vaststelling aan het college worden aangeboden.