

# Programma 4

# Opgave Wonen



## 4.1 Programmaplan

### 4.1 Context en aanleiding

#### 4.1.1 Context

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex en vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, de woningcorporatie(s) en marktpartijen, moeten de krachten worden gebundeld om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de lokale doelstellingen te realiseren.

Daarbij zijn drie kerndoelen van belang:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Het Rijk heeft daarbij ingezet op vier actielijnen:

#### 1. Versterken regie

Alle gemeenten, provincies, corporaties en Rijk nemen hun deel van de taak en verantwoordelijkheid voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar en de bouw van 900.000 tot en met 2030.

#### 2. Sneller van initiatief naar realisatie

Het proces van het realiseren van een woning wordt ingekort en efficiënter. Knelpunten in het bouwproces worden beperkt, onder meer door ondersteuning van gemeentes en meer regionale samenwerking.

#### 3. Stimuleren snelle woningbouw

Gemeenten worden zowel financieel als met hulp van specifieke oplossingen ondersteund, bijvoorbeeld met flex- en transformatiewoningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.

#### 4. Grootschalige woningbouw

Extra inzet in die gebieden waar het woningtekort het grootst is en waar kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren. Deze grootschalige woningbouw draagt flink bij aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Ook zorgt dit voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie.

#### 4.1.2 Aanleiding

Ook in onze gemeente is de afgelopen jaren een enorme dynamiek te zien op de woningmarkt. Snel stijgende huizenprijzen en beperkte doorstroming hebben een grote impact op diezelfde woningmarkt. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een aantal externe factoren. Denk hierbij aan beperkende effecten rondom stikstof, maar ook aan toenemende asielinstroom en de komst van Oekraïense vluchtelingen. Ook de komende tijd wordt op het gebied van wonen een grote dynamiek voorzien.

De afgelopen tijd is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg toegenomen. De groei is met name gevoed door instroom van buitenaf, zowel nationaal als internationaal. Ook de komende tijd valt te verwachten dat de gemeente Geertruidenberg groeit, zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens. Het aantal

huishoudens groeit naar verwachting sterker en langer door dan de groei van het aantal inwoners. Dit komt doordat huishoudens steeds kleiner worden.

In het kader van de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg is de afspraak gemaakt dat Geertruidenberg tot 2030 voor minimaal 685 woningen aan de lat staat. Dit is een groei van ongeveer 7% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. De toenemende instroom wat betreft statushouders, asielzoekers, maar ook vluchtelingen uit Oekraïense ontheemden maakt dat deze groei naar verwachting niet afvlakt, maar enkel toeneemt.

De groei die wordt voorzien in het aantal huishoudens vindt – naast de specifieke doelgroepen zoals asielzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden – met name plaats bij de huishoudens van 65 jaar en ouder. Binnen die groep wordt met name bij de eenpersoonshuishoudens een flinke groei verwacht. Dit komt doordat het aantal ouderen toeneemt én dat ouderen gemiddeld genomen steeds ouder worden.

Op ieder niveau kunnen we bijdragen aan de oplossingen. Ook bestuurders en raadsleden in Geertruidenberg hebben uitgesproken toe te willen werken naar het realiseren van passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs.

Deze scherpere doelen zijn zowel een kans als een uitdaging voor Geertruidenberg. Aan de ene kant betekent het dat we sneller en harder aan onze woningbouwopgaven en -doelen moeten werken. Aan de andere kant betekent het ook dat er vanuit het Rijk meer middelen beschikbaar komen en zorgt de urgentie ervoor dat steeds meer maatschappelijke partners de handen in elkaar slaan en samenwerken om de opgave te realiseren en waar mogelijk te versnellen.

## **4.2 Ambitie en strategie**

### **4.2.1 Ambitie**

De centrale ambitie van dit programma is: het realiseren van passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs. Dit programma draagt daarmee bij aan een toekomstbestendig Geertruidenberg waar nu én in de toekomst fijn met elkaar kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

Wonen is een breed begrip. Als gemeente richten wij ons op vier strategische doelstellingen: woonruimte naar behoefte, verbeteren, bewaken en behouden van balans, regie op de woningmarkt en samen met inwoners en stakeholders.

In het volgende hoofdstuk beschrijven we per thema de opgave en onze aanpak.

### **4.2.2. Strategische doelstellingen**

Er zijn vier hoofddoelen voor dit programma; één voor elk van de vier thema's.

#### **1. Creëren woonruimte naar behoefte**

Dit doen we op basis van autonome demografische ontwikkelingen uit het woonbehoefteonderzoek, de opgelegde taakstelling en de beschikbare ruimte voor onverwachte ontwikkelingen. We maken concreet hoe passende huisvesting voor de juiste doelgroep tegen de juiste prijzen kan worden ingevuld.

Ook worden zaken vastgelegd rond woningsplitsing, mantelzorgwoningen, verdeling van de woningvoorraad en de richtlijnen voor nieuwe projecten.

#### **2. Verbeteren, bewaken en behouden van balans**

Er wordt gestreefd naar een gebalanceerde woningvoorraad. Een gebalanceerde woningvoorraad is er voor onze huidige inwoners, maar moet ook ruimte bieden voor toekomstige inwoners en verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling. Een gebalanceerde

voorraad houdt daarnaast in dat rekening wordt gehouden met trends en ontwikkelingen, met schommelingen en veranderingen. Een gebalanceerde woningvoorraad is niet alleen kwantitatief passend, maar ook nadrukkelijk kwalitatief in balans.

Bij het streven naar een gebalanceerde woningvoorraad richten we ons dan ook op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Het grootste gedeelte van onze toekomstige woningvoorraad staat er namelijk al. Met name bij nieuwbouw kunnen we sterk sturen, maar ook wat betreft bestaande bouw zien we hier mogelijkheden toe.

### **3. Regie pakken op woningmarkt**

De gemeente kan op verschillende wijzen regie pakken op de woningmarkt. Actief grondbeleid betekent dat de gemeente zelf de gronden verwerft dan wel toepassing geeft aan het voorkeursrecht gemeenten. Daarmee kan de gemeente zelf gronden uitgeven en tot een door haarzelf gewenste invulling en woningbouwdifferentiatie kan komen.

Daarnaast kan de gemeente passief en meer faciliterend grondbeleid voeren. Daarbij gebruikt de gemeente het bestemmingsplan en het exploitatieplan om te komen tot de gewenste invulling en woningbouwdifferentiatie.

### **4. Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met inwoners en stakeholders**

Voor nu is er voor (ook) de gemeente een belangrijke rol weg gelegd daar waar het gaat om het laten participeren van inwoners. Ingeval van een ontwikkeling op gemeentelijk eigendom zal dit niet wijzigen. Als het daarentegen gaat om een ontwikkeling op eigendom van derden is het op grond van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking zal treden, aan de ontwikkelende partij om op een juiste wijze de omgevingsdialoog te voeren. Deze ligt verankerd in de Verordening burgerparticipatie Geertruidenberg 2023.

Ten aanzien van de stakeholders geldt dat ontwikkelingen vanuit het gemeentebrede perspectief voor wonen worden benaderd. Gekoerst moet gaan worden op de juiste balans in de differentiatie, bij voorkeur op wijk- en buurtniveau. Zowaar een stevige uitdaging.

#### **4.2.3 Maatschappelijke effecten**

Dat we deze doelstellingen behalen gaat blijken uit maatschappelijke effecten die op moeten treden. Daarop richten zich dan ook de (extra) inspanningen die we de komende jaren gaan doen. Aan de maatschappelijke effecten worden bij de verdere uitwerking passende beleidsindicatoren gekoppeld.

Creëren woonruimte naar behoefte

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling.
2. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners

Verbeteren, bewaken en behouden van balans

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen.
2. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk.
3. Bij iedere ontwikkeling wordt de balans in ruimtelijke inrichting als uitgangspunt genomen.

Regie pakken op woningmarkt

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

2. We maken toekomstbestendige woningbouw mogelijk op de juiste locaties.
3. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen.

Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met inwoners en stakeholders

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord

#### **4.2.4 Strategie**

De noodzaak om versnelling te realiseren in de woningbouw en creatief en flexibel te kunnen opereren binnen de bestaande woningvoorraad is een grote opgave.

Gezien de veelheid en vaak ook complexiteit van de daarmee gemoeide belangen is het van belang te komen tot een integrale manier van werken die overal in de gemeente en gemeentelijke organisatie een plek moet krijgen.

Binnen het programma betekent dit dat we niet uitsluitend kijken wat er kan vanuit bestaande kaders, maar dat we ons de vraag stellen: wat draagt het bij aan de geformuleerde doelstellingen? Deze beoordeling dient nadrukkelijk betrokken te worden bij de vraag of een project past binnen het programma. Gelijktijdig zullen keuzes daarin gemaakt moeten worden. Dat vraagt om politieke daadkracht, ambtelijke slagkracht en een wendbare organisatie.

De gemeente werkt aan transities en daarbij is het belangrijk om beweging te creëren. Daarbij is het zaak dat de gemeente op basis van de volkshuisvestelijke kaders en richtlijnen de regie pakt en houdt om de woonopgaven op gang te brengen, te faciliteren en waar mogelijk te versnellen.

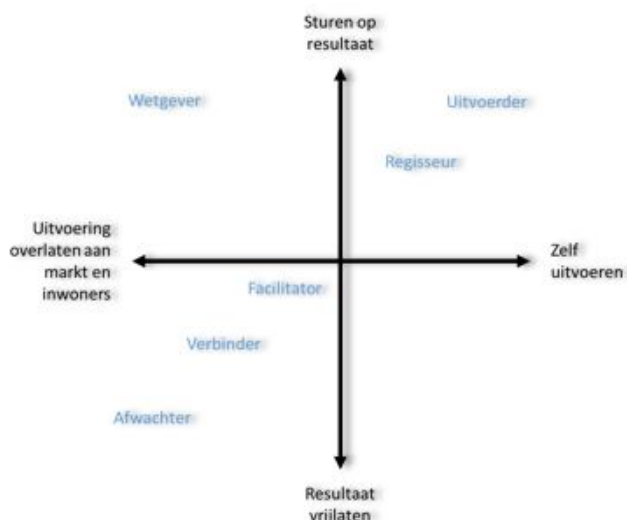
De gemeente fungeert in geval van gemeentelijk eigendom als regisseur. Daar waar het gaat om eigendommen van derden pakt de gemeente de rol van facilitator. Zowel de regisseur als de facilitator stuurt betrokken partijen aan, stelt heldere doelen en komt tot een concreet start- en uitvoeringsplan. Dit betekent algemeen dat de gemeente:

- maatschappelijke partijen, ontwikkelende partijen en inwoners betrekken – oproepen en soms aansturen om een bijdrage te leveren en tot resultaten te komen;
- duidelijk en transparant communiceert naar onze inwoners en ondernemers;
- het tempo van ontwikkelingen en activiteiten afstemt zodat stap voor stap iedereen mee kan;
- partijen ondersteunt en stimuleert.

Het proactief benaderen van eigenaren en het organiseren van burgerparticipatie zijn hier een sprekende voorbeelden van.

Ter nadere toelichting: de gemeente kan zes strategische rollen aannemen: afwachter, verbinder, facilitator, regisseur, uitvoerder en wetgever (figuur 1). Het onderscheiden van rollen helpt om op het speelveld bewust positie te kiezen en de juiste instrumenten te selecteren. In de praktijk zullen rollen vaak worden gecombineerd.





Figuur 1: Strategische rollen van de gemeente

#### **4.2.5 Afbakening**

Met het benoemen van de 4 programmathema's is binnen de opgave focus aangebracht, met als doel hierop vanuit een integrale aanpak te versnellen. Leidend voor het programma wonen is het Doel- en Inspanningen Netwerk (zie bijlage 1).

Naast de inspanningen binnen dit programma werken we ook mee aan verschillende thema's van andere programma's zoals het programma Duurzaamheid en Leefbaarheid.

#### **4.3 Aanpak**

De versnelling in de realisatie van woningbouw gaat gepaard met onzekerheden. De gemeente heeft een studie laten uitvoeren naar de haalbaarheid van locaties en de stedenbouwkundige mogelijkheden. De beschreven invullingen hebben (vooralsnog) een (sterk) indicatief karakter doch duiden daarentegen wel de potentie van diezelfde locaties.

Beperkingen kunnen zich voordoen indien sprake is van sectorale belemmeringen (bodem, geluid, externe veiligheid e.d.) of ingeval het eigendom niet aan de gemeente toebehoort en een eigenaar überhaupt geen ontwikkeling wenst dan wel een andere ontwikkeling dan die door de gemeente wordt voorgestaan.

In die zin ook is bij de te maken keuzes van belang én de snelheid waarmee tot een ontwikkeling (woningbouw) kan worden gekomen én de toepasbaarheid van de gewenste woningbouwdifferentiatie.

Dit programma is gebaseerd op de kortere termijn (2023 t/m 2024) en geeft meteen een doorkijk naar de ontwikkelpotenties voor de langere termijn.

##### **4.3.1 Programmaliijnen**

Dit programma bestaat uit vier programmaliijnen. Elke programmaliijn heeft een eigen thema; de thema's zijn nauw met elkaar verbonden.

#### **1. Woonruimte naar behoefte**

Op basis van demografische ontwikkelingen en de opgelegde taakstelling voor specifieke doelgroepen, ontwikkelen we naar behoefte. Dit kunnen we op de volgende manieren realiseren:

- nieuwe woningen bouwen;

- transformeren leegstand (waaronder voormalig agrarische bebouwing [VAB's]);
- aanpassen in de bestaande woningvoorraad;
- herstructurering woonwijken.



## 2. Verbeteren, bewaken en behouden balans

Balans gaat zowel over het verdelen van de woningvoorraad als over een balans in de soorten woningen die we hebben in onze gemeente. We maken gebruik van de mogelijkheid om een percentage van onze woningvoorraad toe te wijzen aan onze eigen inwoners. Daarnaast houden we rekening met een evenredige spreiding van doelgroepen zoals de uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders. Daarnaast houden we bij herstructureren en nieuwbouw de verdeling van verschillende typen woningen en prijsklassen in het oog.

De bouwopgave voor onze gemeente op basis van de Woondeal komt neer op het toevoegen van 400 woningen aan harde plancapaciteit tot 2026 en tussen de 700 en 900 woningen aan harde plancapaciteit tot 2030.

De na te streven differentiatie daarbinnen betekent dat er qua verdeling sprake moet zijn van 30% sociale huur en 2/3e 'betaalbaar'. Onder betaalbaar wordt verstaan woningen met een huurprijs tot € 1000 en voor koopwoningen tot een prijs van € 355.000. Deze kaders worden gemeentebreed nagestreefd en niet op project- / locatieniveau.

Eveneens richtinggevend is het plan van aanpak, zoals dat met de Baroniegemeenten is opgesteld. Hierin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de opvang en huisvesting van asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen.



## 3. Regie op de woningmarkt

We gaan toe naar een actieve sturing, uitvraag aan de voorkant in plaats van toetsing achteraf. De middelen om de regie te pakken zijn bijvoorbeeld:

- waar nodig en/of gewenst inzetten op een actief grondbeleid (te baseren op maatwerk);
- opleggen woningbouwprogramma en –differentiatie via de anterieure overeenkomst.



#### 4. Ontwikkelingen in samenspraak met inwoners en stakeholders

Bij alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen worden inwoners betrokken. Op deze manier creëren we draagvlak, en voelen inwoners zich betrokken en gehoord. Op het abstracte niveau (gemeentebreed) is de gemeente daarbij aan zet vanuit de opgave. Per locatie gebeurt dit via de omgevingsdialoog, gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde notitie burgerparticipatie. In het eerste geval is de gemeente de regisseur, in de tweede situatie is het toetsend.



#### 4.2 Ontwikkelingen

Voor 2024 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen op basis van de in ontwikkeling te brengen locaties is daarentegen wel voorzien in een stijging van de leges met gemiddeld een bedrag van € 200.000.

#### 4.3 Beleidsindicatoren

##### Hoe gaan we dat meten?

Onderstaande tabel was opgenomen in de begrotingswijziging collegeakkoord. Deze tabel dient voor 2024 geactualiseerd te worden.

Programmaliijn	Beleidsindicatoren	Meest recente meting
Creëren woonruimte naar behoefte:	Tot 2026 een toename van 400 woningen (in voorbereiding of uitvoering)	
	Tot 2030 een toename van tenminste 685 woningen (in voorbereiding of uitvoering)	



	Realisatie van uiterlijk 100 woningen in 2025	
	2/3 van dit aantal woningen betaalbaar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% sociale huur</li> <li>• 40% middeldure huur (tot € 1.000) of betaalbare koop (tot € 355.000)</li> </ul>	
We verbeteren, bewaken en behouden de balans	Inzicht in bestaande woningvoorraad	
	Inzicht in aantal actief woningzoekenden in de sociale huursector	
	Voldoen aan de wettelijke taakstelling op het gebied van asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen	
	% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)	
	% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente	
We pakken meer regie op de woningmarkt	50% sociale huurwoningen toewijzen aan eigen inwoners	
	Afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten	
Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.	Toepassen uitgangspunten nota burgerparticipatie	

## Wettelijke beleidsindicatoren

Voor programma 4 zijn geen beleidsindicatoren voorgeschreven.

### 4.4 Risico's

Schadeclaim in verband met ruimtelijke ontwikkelingen Met het vaststellen van bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen kan er directe of indirecte schade ontstaan doordat gronden en panden minder waard worden. Doordat wij als gemeente het bestemmingsplan vaststellen of de vergunning afgeven, zijn wij degene die de schade in feite veroorzaakt. Eventuele schade verhalen wij op de initiatiefnemer waarvoor het besluit wordt genomen.

Dit doen we door het sluiten van planschadeverhaalovereenkomsten met de initiatiefnemer. Hiermee is het risico dat voor de gemeente zeer beperkt. Bij projecten waar wij als gemeente zelf initiatiefnemer zijn wordt potentiële planschade in de grondexploitatie opgenomen en dus verrekend bij de verkoop van gronden. De systematiek rondom planschade verandert met de invoering van de Omgevingswet en wordt meer in lijn getrokken met de nadeelcompensatie zoals wordt bedoeld in de Algemene wetbestuursrecht. De exacte gevolgen hiervan zijn nu nog lastig in te schatten. Het verhalen van schade op de initiatiefnemer blijft ook onder de Omgevingswet mogelijk. Hiermee kunnen wij het risico in de meeste gevallen beperken.

### 4.5 Investerings

In programma 4 zijn voor de periode 2024-2027 geen investeringen voorzien.

## 4.6 Lasten en Baten per programma

### Lasten en Baten

In onderstaande tabel zijn, overeenkomstig de BBV voorschriften en gespecificeerd per taakveld, de lasten en baten van het programma opgenomen. Als gevolg van de weergave in een veelvoud van € 1.000 kunnen er in de tabel afrondingsverschillen zitten.

#### Begroot totaal van lasten

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
P4	8.1	Ruimte en leefomgeving	999	775	775	775	775
P4	8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	5.634	1.518	3.532	3.544	3.540
P4	8.3	Wonen en bouwen	1.236	1.137	1.054	1.053	1.053
<b>TOTAAL</b>			<b>7.869</b>	<b>3.430</b>	<b>5.361</b>	<b>5.372</b>	<b>5.368</b>

#### Begroot totaal van baten

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
P4	8.1	Ruimte en leefomgeving	271	1	1	1	1
P4	8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	5.594	1.438	3.452	3.464	3.460
P4	8.3	Wonen en bouwen	911	981	981	981	981
<b>TOTAAL</b>			<b>6.776</b>	<b>2.420</b>	<b>4.434</b>	<b>4.446</b>	<b>4.442</b>

#### Begroot totaal van bestemming

Pr.	Taakveld	Taakveld omschrijving	Na wijziging 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
P4	0.10	Mutaties reserves Lasten	1.200	0	0	0	0
P4	0.10	Mutaties reserves Baten	181	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>			<b>1.019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Begroot resultaat

<b>TOTAAL LASTEN</b>	<b>7.869</b>	<b>3.430</b>	<b>5.361</b>	<b>5.372</b>	<b>5.368</b>
<b>TOTAAL BATEN</b>	<b>6.776</b>	<b>2.420</b>	<b>4.434</b>	<b>4.446</b>	<b>4.442</b>
<b>TOTAAL RESERVES</b>	<b>1.019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SALDO Programma 4</b>	<b>2.112</b>	<b>1.010</b>	<b>927</b>	<b>926</b>	<b>926</b>

Bedragen afgerond op veelvoud van € 1.000

