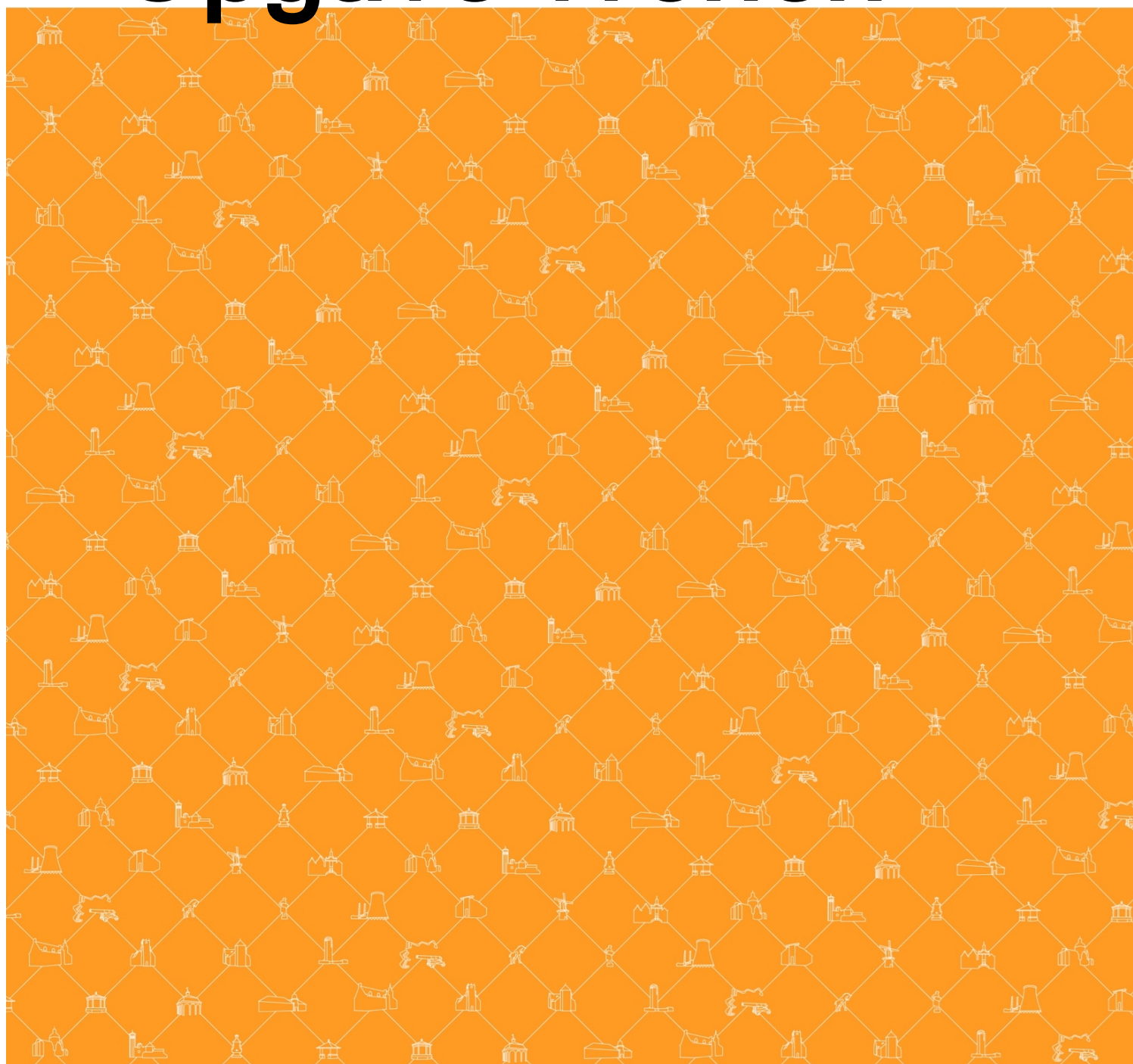


Programma 4

Opgave Wonen



De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Meer woningen binnen onze gemeentegrenzen moeten hier een positieve bijdrage aan gaan leveren. Dit kan door het realiseren van nieuwbouwwoningen maar ook transformatie en woningsplitsing zijn mogelijkheden die we kunnen benutten. In samenspraak met de regio en onze inwoners bekijken we voor welke doelgroepen we woningen nodig hebben. Toch moeten we er rekening mee houden dat de woonwensen niet altijd aansluiten bij de financiële kant van een woningbouwproject. Concessies en slimme oplossingen zijn dan ook soms nodig.

Bijzondere doelgroepen zoals Oekraïense vluchtelingen, asielzoekers, speedzoekers en arbeidsmigranten vragen maatwerkoplossingen. We proberen deze oplossingen te realiseren naast de reguliere woningbouwopgave.

4.1 Wat willen we bereiken?

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 Geertruidenberg waar het nu en in de toekomst fijn met elkaar kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

Binnen Programma 4 "Opgave Wonen" zijn de onderstaande doelstellingen opgenomen:

4.1.1 Creëren woonruimte naar behoefte

4.1.2 Verbeteren, bewaken en behouden van balans

4.1.3 Regie pakken op woningmarkt

4.1.4 Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met inwoners en stakeholders

4.1.1 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 realiseren passende huisvesting voor de juiste doelgroep tegen de juiste prijzen.

Beleidsindicatoren	Waarden			
	Meest recente meting	2025	2026	2027
Aantal actief woningzoekenden in de gemeente in de sociale huursector (Klik voor Wonen)	Peildatum 6-10-2025: Totaal woningzoekenden: 3.657 Actief woningzoekenden (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden): 967	<2024	<2025	<2026
Aantal inwoners van de gemeente met voorrangsbewijs (Huisvestingsverordening)	Peildatum: 27-5-2025: 305	340	420	500
Totaal aantal woningen binnen de gemeente (CBS)	1-1-2023: 10.120 1-1-2024: 10.156	10.325	10.375	10.555
Taakstelling statushouders (COA)	2025: Achterstand 1-1-2025: 25 Taakstelling nieuw (H1 en H2): 34 Taakstelling totaal: 59 Realisatie 1-8-2025: 23 Achterstand 1-8-2025: 36	Conform taakstelling	Conform taakstelling	Conform taakstelling

a. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling.

Het Programma Wonen 2024 geeft een duidelijke basis voor de gewenste ontwikkeling in de woningbouw. Woonruimte die beschikbaar komt willen we zo veel als mogelijk beschikbaar maken voor onze eigen inwoners. De juridische en wettelijke mogelijkheden zijn hiertoe beperkt, maar daar waar mogelijk gebruiken we ze.

b. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners

De maatschappelijke opgaven voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals asielzoekers en statushouders, blijven bestaan. Hier kunnen we de komende jaren onze ogen niet voor sluiten. Maar ook de opgave voor doelgroepen zoals jongeren, spoedzoekers en senioren mag niet onderschat worden. Met het toevoegen van nieuwbouw gaan we een deel van deze vraagstukken te lijf. Maar ook de bestaande woningvoorraad aanpassen, anders verdelen en beter bereikbaar maken is een deel van de oplossing.

Wettelijke beleidsindicatoren

Voor programma 4 zijn geen beleidsindicatoren voorgeschreven.

4.1.2 Verbeteren, bewaken en behouden van balans

We streven 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 woningvoorraad is niet alleen kwantitatief passend, maar ook nadrukkelijk kwalitatief in balans. Bij het streven naar een gebalanceerde woningvoorraad richten we ons op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Het grootste gedeelte van onze toekomstige woningvoorraad staat er namelijk al.

Beleidsindicatoren	Waarden			
	Meest recente meting	2025	2026	2027
Aantal te realiseren woningen (netto) (inclusief zachte plancapaciteit)	Opgeleverd in 2024: 33	136	49	182
Percentage woningtoewijzingen aan inwoners van de gemeente	2024: 63%	>60%	>60%	>60%
Percentage sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad (CBS)	2024: 3.182 (31,3%)	>30%	>30%	>30%

a. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen.

We streven naar realisatie van de wettelijke opgaven in de huisvesting van asielzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden, maar de focus van onze woningbouwopgave blijft gericht op het huisvestingsvraagstuk van onze eigen inwoners.

b. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk.

De lijn uit de Woondeal SRBT is verwerkt in ons Programma Wonen 2024. Bij nieuwbouwonontwikkelingen kiezen we gemeentebreed voor 30% sociale huur en 40% betaalbare koop of middeldure huur. De samenstelling van de bestaande wijk waar een ontwikkeling plaatsvindt kan aanleiding geven om hier per project van af te wijken. Zo proberen we ook de mix in bestaande woonwijken te verbeteren.

c. Bij iedere ontwikkeling wordt de balans in ruimtelijke inrichting als uitgangspunt genomen.

De ruimtelijke inrichting staat onder druk vanwege verschillende maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, hittestress, wateroverlast en de wens voor een groene en gezonde omgeving. Ook de wens voor onder andere een betere mobiliteit en bereikbaarheid en de energietransitie zorgen dat ontwikkelingen met veel aanvullende eisen en wensen te maken krijgen. Soms is het dus noodzakelijk om op bepaalde ambities af te schalen om ontwikkelingen haalbaar en realistisch te houden.

4.1.3 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 komen.

Daarnaast kan de gemeente passief een meer faciliterend grondbeleid voeren. In het programma Wonen is bepaald dat een actief grondbeleid geen uitgangspunt is, maar dat per ontwikkeling een keuze gemaakt moet worden welke strategie op dat moment het best passend is.

Beleidsindicator	Waarden			
	Meest recente meting	2025	2026	2027
Afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten	2024: Voldaan	Voldoen	Voldoen	Voldoen

a. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

We houden vast aan de startnotitie als middel ter besluitvorming door de gemeenteraad om de kaders en randvoorwaarden voor een ontwikkeling te bepalen. Voor ontwikkelaars en initiatiefnemers is het daarmee vroegtijdig duidelijk hoe we als gemeente tegen een ontwikkeling aankijken.

b. We maken toekomstbestendige woningbouw mogelijk op de juiste locaties.

In de startnotitie maken we een integrale afweging of een locatie geschikt is voor woningbouw en voor welke type woningen.

c. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen.

De huidige woningmarkt vraagt om creatieve oplossingen. Daarom is het belangrijk om te kijken of we met het loslaten van traditionele bouwvormen en langdurige procedures sneller tot passende woonvormen komen. Niet elk project leent zich hiervoor. Met initiatiefnemers bekijken we per project of we slim snelle stappen kunnen zetten.

4.1.4 Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met inwoners en stakeholders

Voor de gemeente is een belangrijke rol weggelegd voor het laten participeren van inwoners. In het geval van een ontwikkeling op gemeentelijk eigendom zal dit niet wijzigen. Als het daarentegen gaat om een ontwikkeling op eigendom van derden heeft de gemeenteraad een participatieverplichting opgelegd vanaf vijf woningen. De notitie burgerparticipatie blijft hiervoor de leidraad.

Ten aanzien van de stakeholders geldt dat ontwikkelingen vanuit het gemeentebrede perspectief voor wonen worden benaderd. We koersen op de juiste balans in de differentiatie, bij voorkeur op wijk- en buurniveau.

Beleidsindicatoren	Waarden			
	Meest recente meting	2025	2026	2027
Toepassen uitgangspunten nota burgerparticipatie	2024: Voldaan	Voldoen	Voldoen	Voldoen

a. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord.

Participatie is belangrijk om alle belangen in beeld te krijgen en om alle belangen tegen elkaar af te wegen. Het algemeen belang zal in veel gevallen prevaleren boven het individueel belang. Toch kunnen we individuele belangen nooit uit het oog verliezen.

4.2 Wat gaan we daar voor doen?

Om de opgenomen doelstellingen binnen Programma 4 "Opgave Wonen" te realiseren zijn de onderstaande programmalijnen vastgesteld:

4.2.1 Woonruimte naar behoefte

4.2.2 Verbeteren, bewaken en behouden balans

4.2.3 Regie op de woningmarkt

4.2.4 Ontwikkelingen in samenspraak met inwoners en stakeholders

4.2.1 Woonruimte naar behoefte

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

- nieuwe woningen bouwen;
- niet-woningen transformeren;
- de bestaande woningvoorraad aanpassen.

Resultaten in 2026:

- We stroomlijnen gemeentelijke procedures om woningbouwinitiatieven te stimuleren en te versnellen. In 2026 streven we naar de realisatie van ca. 50 nieuwe woningen (netto).

4.2.2 Verbeteren, bewaken en behouden balans

Balans gaat zowel over het verdelen van de woningvoorraad als over 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. Bovendien 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 prijklassen in het oog.

Resultaten in 2026:

- In anterieure overeenkomsten en andere afspraken met ontwikkelaars wordt het gewenste woningbouwprogramma zoveel mogelijk vastgelegd.
- In de prestatieafspraken met Thuisvester kunnen we vastleggen hoe we de verdeling van de woningvoorraad laten aansluiten op de maatschappelijke opgaven.

4.2.3 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.

Resultaten in 2026:

- In anterieure overeenkomsten en andere afspraken met ontwikkelaars wordt het gewenste woningbouwprogramma zoveel mogelijk vastgelegd.

4.2.4 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 die is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde notitie burgerparticipatie. In het eerste geval is de gemeente de regisseur; in de tweede situatie is de gemeente toetsend.

Resultaten in 2026:

- We wijzen ontwikkelaars op het voeren van een omgevingsdialoog ongeacht of deze verplicht is.

4.3 Wat mag het kosten?

TV.	Taakveld omschrijving	Begroting 2026	V/N	Begroting 2027	V/N	Begroting 2028	V/N	Begroting 2029	V/N
Lasten Programma 4 Opgave Wonen									
8.1	Ruimte en leefomgeving	875.000	N	845.000	N	845.000	N	845.000	N
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	4.205.000	N	3.701.000	N	3.745.000	N	0	-
8.3	Wonen en bouwen	943.000	N	921.000	N	920.000	N	926.000	N
6.792	PGB WMO	0	-	0	-	0	-	0	-
Totaal lasten		6.023.000	N	5.467.000	N	5.510.000	N	1.771.000	N
Baten Programma 4 Opgave Wonen									
8.1	Ruimte en leefomgeving	133.000	V	0	-	0	-	0	-
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	4.209.000	V	3.705.000	V	3.749.000	V	0	-
8.3	Wonen en bouwen	1.164.000	V	1.164.000	V	1.164.000	V	1.164.000	V
6.792	PGB WMO	0	-	0	-	0	-	0	-
Totaal baten		5.506.000	V	4.869.000	V	4.913.000	V	1.164.000	V
Reserves									
0.10	Mutaties reserves lasten	4.000	N	4.000	N	4.000	N	0	-
0.10	Mutaties reserves baten	0	-	39.000	V	39.000	V	39.000	V
Totaal reserves		4.000	N	35.000	V	35.000	V	39.000	V
Saldo baten en lasten inclusief reserves		521.000	N	563.000	N	562.000	N	568.000	N

Toelichtingen verschillen > € 25.000

Budgetmutaties welke budgettair neutraal zijn en / of van administratieve aard, worden niet separaat toegelicht tenzij van politiek bestuurlijke importantie. Als gevolg van doorschuiven / vertraging van lopende investeringen ontstaan er eveneens mutaties op de begrote afschrijvingen en rente (de kapitaallasten). De mutaties in de kapitaallasten tezamen met de interne doorbelasting van de ambtelijke uren worden toegerekend aan de opgavemutaties < € 25.000.

Taakveld	Omschrijving	2026	V/N	2027	V/N	2028	V/N	2029	V/N
8.3	Gemeentelijke gebouwen Gemeentelijke panden (niet publieke dienst) Advieskosten accommodatiebeleid: Het opstellen van accommodatiebeleid en daaraan gekoppeld vastgoedbeleid is cruciaal. Hiermee ontstaan kaders waarmee het gemeentelijk vastgoed effectiever en meer kostprijsdekkend geëxploiteerd kan worden.	100.000	N	0	-	0	-	0	-
0.1	Mutaties reserves opgave 4 Wonen Afschrijving huisvesting Mafeking Bergse Battery: Investeringschuif 1 jaar door dus de dekking uit reserve kan ook 1 jaar doorschuiven.	39.000	N	0	-	0	-	0	-
	Saldo van de opgavemutaties > 25.000	139.000	N	0	-	0	-	0	-
	Saldo van de opgavemutaties < 25.000 (incl. kapitaallasten en doorbelasting ambtelijke uren)	496.000	V	488.000	V	488.000	V	483.000	V
	Totaal Saldo	357.000	V	488.000	V	488.000	V	483.000	V

