

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



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 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.

Beleidsindicatoren	Waarden			
	Meest recente meting	2024	2025	2026
Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente in de sociale huursector.	- 2022: o Totaal woningzoekenden: 2.931 o Actief woningzoekenden: 757 - 2023: o Totaal woningzoekenden: 3.216 o Actief woningzoekenden: 860	<2023	<2024	<2025
Het aantal uitgiftes van bindingseis uittreksels.	Op dit moment kan er nog geen gebruik gemaakt worden van deze indicator.	-	-	
Het totale aantal woningen binnen de gemeente.	1-1-2023: 10.120 1e kwartaal 2024: 10.156	10.200	10.300	10.500

Het resultatenoverzicht van het COA (statushouders en amv-ers)	Taakstelling 2023: 49 statushouders Totaal aantal 2023: 40	49	49	49
Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente van de provincie Noord-Brabant.	De provincie geeft haar prognoses weer op https://bevolkingsprognose.brabant.nl/ De indicatie van de toename van de woningvoorraad voor Geertruidenberg in de periode 2023-2030 bedraagt 590 (index 105,8) 2025: 10.290, 2030: 10.710, 2035: 11.125, 2040: 11.350	10.200	10.290	-

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

Het recent vastgestelde programma Wonen geeft een duidelijke basis voor de gewenste ontwikkeling in de woningbouw. De eerste kaders voor potentiële woningbouwontwikkelingen zijn hiermee geschetst. De 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 wettelijke opgave voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals asielzoekers en statushouders, blijft bestaan. Hier kunnen we de komende jaren onze ogen niet voor sluiten. Maar ook de maatschappelijke opgave voor doelgroepen zoals jongeren, spoedzoekers en senioren blijft en 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

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 en 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.

Beleidsindicator	Waarden			
	Meest recent	2024	2025	2026
% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente	31,4 % (2023) van de woningvoorraad in gemeente is een sociale huurwoning.	>30%	>30%	>30%
% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)	2023: 21,6% (35 woningen) In 2023 publiceerde Thuisvester 24,7% (40 stuks) van de woningen met voorrang voor inwoners met binding. 35 woningen daarvan werden daadwerkelijk op basis van deze voorrang toegewezen.	25%	max 50%	max. 50%

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

We steken onze kop niet in het zand als het gaat om de huisvestingsproblematiek van asielzoekers, statushouders en Oekraïense ontheemden, maar de prioriteit 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 SRBT woondeal is doorvertaald in ons lokale woonbeleid. Bij nieuwbouwwontwikkelingen kiezen we dus voor 30% sociale huur, 40% betaalbare koop of huur en 30% duurdere woningen. Hiermee creëren we de gemixte wijken die we zo wenselijk vinden. De samenstelling van de bestaande wijk waar een ontwikkeling plaatsvindt kan aanleiding geven om hier soms van af te wijken. Zo proberen we ook de juiste mix in de bestaande woonwijken te verbeteren.

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

De ruimtelijk inrichting staat onder druk vanwege andere 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 en 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	Meest recent	Waarden		
		2024	2025	2026
Monitoring kaders en afspraken na realisatie woningbouwproject	Op dit moment kan er nog geen gebruik gemaakt worden van deze indicator.	-	-	-

a. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

We houden vast aan de methodiek van het voorleggen van een startnotitie aan de gemeenteraad zodat de raad op voorhand in de gelegenheid is gesteld om de kaders en randvoorwaarden voor een ontwikkeling te bepalen. Voor ontwikkelaars en initiatiefnemers is het daarmee al vroegtijdig duidelijk hoe we als gemeente tegen een ontwikkeling aan kijken.

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

De toekomstbestendigheid van de woningen is één van de aandachtspunten die zeker een plek krijgen in de startnotitie. Zaken zoals levensloopbestendigheid en energieneutraliteit worden als eis of wens in de startnotities opgenomen maar bovenal maken we in de startnotitie een integrale afweging of een locatie geschikt is voor woningbouw en voor welke type.

c. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen.

Moeilijke tijden en lastige opgaven vragen om creatieve oplossingen. Als we blijven doen wat we altijd al deden blijft onze bijdrage aan de woningbouwopgave beperkt. Daarom is het belangrijk om

te kijken of we met het loslaten van traditionele bouwvormen en stroperige procedures sneller tot passendere 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 weg gelegd daar waar het gaat om 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 5 woningen. De notitie burgerparticipatie blijft hiervoor de leidraad.

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.

Beleidsindicator		Waarden		
		Meest recent	2024	2025
% inwoners en stakeholders dat zich gehoord en betrokken voelt.	Op dit moment kan er nog geen gebruik gemaakt worden van deze indicator.	-	-	-

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

Inwoners betrekken en aanhoren is niet hetzelfde als iedereen zijn zin geven. 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?

4.2.1 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 ;
- aanpassen in de bestaande woningvoorraad;
- herstructurering woonwijken.

Resultaten in 2025:

- We starten de planologische procedure voor 150-180 woningen bij Achter de Hoeven
- We maken een keuze over de Raamsdonkse potentiële woningbouwlocaties
- We werken de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie van het voormalige brugklasegebouw Dongemond college uit
- We leggen de raad een startnotitie voor over de mogelijke ontwikkeling van de locatie Landonk-Karthuizerstraat in Raamsdonksveer

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 prijsklassen in het oog.

Resultaten in 2025:

- In anterieure overeenkomsten en andere afspraken met ontwikkelaars wordt het gewenste woningbouwprogramma zoveel mogelijk vastgelegd
- In de prestatieafspraken met woningstichting Thuisvester leggen we vast hoe we de verdeling van de woningvoorraad laten aansluiten op de maatschappelijke opgave

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 2025:

- In anterieure overeenkomsten en andere afspraken met ontwikkelaars wordt het gewenste woningbouwprogramma zoveel mogelijk vastgelegd
- We starten de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van Achter de Hoeven

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 2025:

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

4.3 Wat mag het kosten?

(bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028
Lasten				

• Bestaand beleid	5.476	5.331	5.409	5.408
• Nieuw beleid	-42	33	33	33
Totaal lasten	5.434	5.364	5.442	5.441
Baten				
• Bestaand beleid	4.576	4.589	4.584	4.584
• Nieuw beleid	0	0	0	0
Totaal baten	4.576	4.589	4.584	4.584
Reserves				
• Lasten	0	0	0	0
• Baten	150	142	39	39
Totaal reserves	-150	-142	-39	-39
Saldo programma 4	708	633	819	818

Toelichting nieuw beleid

Lasten en baten (l=lasten / b=baten / rl=reserve lasten / rb= reserve baten)	L/B/R	2025	2026	2027	2028
Gemeentelijke panden (niet publieke dienst) We hebben in 2024 onze vastgoed-objecten in de volle breedte geanalyseerd, primair om te beoordelen welke objecten in hun exploitatie niet kostendekkend zijn en waarom. De volgende stap is om op objectniveau een businesscase op te stellen. Om dit mogelijk te maken moeten primair beleidsmatig (vastgoedbeleid, accommodatie-beleid) keuzes worden gemaakt. Met deze beleidsmatige blik kunnen we vervolgens aan de slag met dergelijke businesscases. Dit vergt inhuur van vastgoed-expertise die we niet in huis hebben: de kost gaat hier voor de baat. Voor 2025 gaat dat om een niet fulltime invulling waarvoor € 75.000 noodzakelijk wordt geacht.	L	75 N			
Omgevingswet De jaarlijkse begroting voor de implementatie van de Omgevingswet in de organisatie is na evaluatie naar beneden bijgesteld. De afgelopen jaren hebben wij structureel meer budget overgehouden dan dat er besteed is. Hierop is besloten de jaarlijkse begroting Omgevingswet aan te passen.	L	33 V	33 V	33 V	33 V
Totaal Lasten	L	42 N	33 V	33 V	33 V

