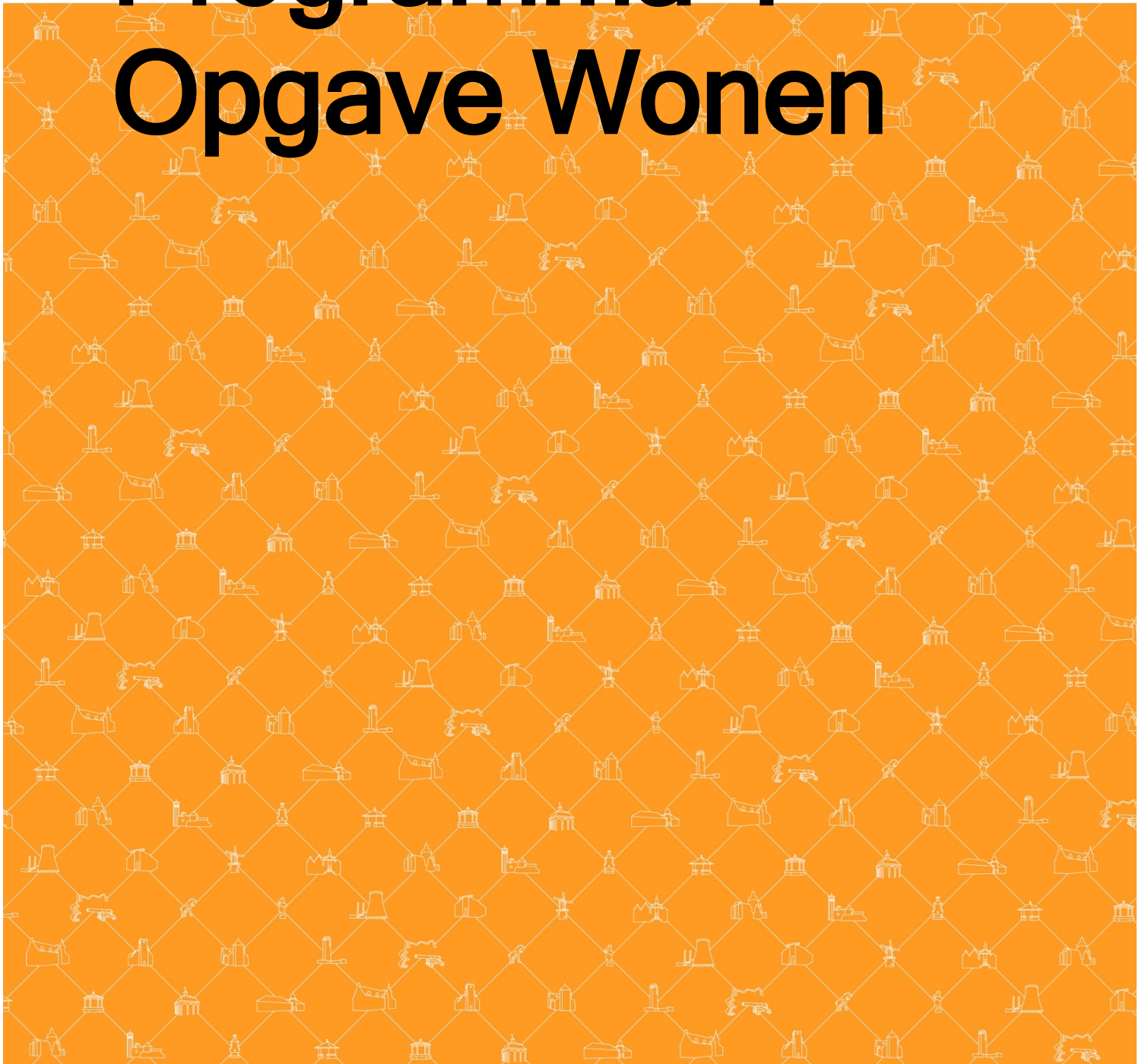


Programma 4

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 hebben we bereikt?

Het realiseren van passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie en voor de juiste prijs. Dit programma draagt daarbij bij aan een toekomst Geertruidenberg waar nu én in de toekomst fijn met elkaar kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

4.1.1 Creëren woonruimte naar behoefte

Wat hebben we bereikt?

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.

Wat willen we bereiken? / Wat hebben we bereikt?

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.

We hebben uitvoering gegeven aan deze doelstelling door het Programma Wonen zoveel mogelijk door te vertalen in de startnotities van onze woningbouwprojecten. We kijken terug op een jaar waarin verschillende bouwprojecten volledig zijn opgeleverd: Theresiakwartier, Tuinen van Sandoel, Beethovenlaan en Regentenstraat-Raadhuisstraat. Er zijn ook veel stappen gemaakt in de voorbereiding van projecten waarvan de start bouw in 2026 wordt verwacht, waaronder Barbeelweg, Jan Steenstraat, Kerkstraat, Oude Haven en Zoutmanstraat. Daarnaast werken we door aan projecten als Omschoorweg, Schonckplein, Veerse Dok, Achter de Hoeven, Landonk-Kartuizerstraat en De Driehoek. Bovendien hebben we de verlenging van de voorrangsregeling voor personen met maatschappelijke binding aan de gemeente Geertruidenberg voorbereid (Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2026).

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.

Er is een raadsvoorstel aangeboden waarmee de voorrangregeling voor lokale woningzoekenden langer van kracht blijft. De gemeenteraad heeft in januari 2026 besloten dat de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 geldig blijft tot 28-1-2030. We monitoren doorlopend de kansen van verschillende doelgroepen woningzoekenden en proberen zoveel mogelijk naar behoefte te bouwen.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicator	Waarden	
	Begroting 2025	Jaarrekening 2025
Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente in de sociale huursector.	<2024	31-12-2023: 860 31-12-2024: 981 31-12-2025: 976
Het aantal uitgiftes van bindingseis uittreksels.	-	30-4-2024: 249 6-2-2025: 305
Het totale aantal woningen binnen de gemeente.	10.300	10.215 (CBS peildatum april 2025.) (Betreft voorlopig cijfer welke door het CBS met terugwerkende kracht zal worden bepaald per peildatum 31-12-2025)
Het resultatenoverzicht van het COA (statushouders)	49	Achterstand 1-1-2025: 25 Taakstelling H1 2025: 18 Taakstelling H2 2025: 16 Realisatie 2025: 40 Achterstand 1-1-2026: 19
Overzicht woningbouwcapaciteit Geertruidenberg van de provincie Noord-Brabant	10.290 (bevolkingsprognose.brabant.nl)	10.215 (CBS peildatum april 2025.) (Betreft voorlopig cijfer welke door het CBS met terugwerkende kracht zal worden bepaald per peildatum 31-12-2025)

Wettelijke beleidsindicatoren

Voor programma 4 zijn geen beleidsindicatoren voorgeschreven.

4.1.2 Verbeteren, bewaken en behouden van balans

Wat hebben we bereikt?

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.

Wat willen we bereiken? / Wat hebben we bereikt?

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.

We houden aandacht voor de huisvesting van statushouders en tegelijkertijd voor de balans in slagingskansen van verschillende doelgroepen. Voor de opvang van asielzoekers en Oekraïense ontheemden worden ontwikkelplannen gemaakt op de percelen die in juni 2025 door de gemeenteraad zijn aangewezen als voorkeurslocatie (De Driehoek). Op die locatie werken we ook aan woningen voor reguliere woningzoekenden.

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 nieuwbouwontwikkelingen 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.

We hebben uitvoering gegeven aan deze doelstelling door het Programma Wonen zoveel mogelijk door te vertalen in de startnotities van onze woningbouwprojecten.

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.

We voeren vanuit verschillende vakdisciplines doorlopend het gesprek over onze ambities en haalbaarheid van projecten.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren	Waarden	
	Begroting 2025	Jaarrekening 2025
% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente	>30%	2022: 3.082 (31,3%) 2023: 3.176 (31,3%) 2024: 3.182 (31,3%) 2025: 3.163 (31,2%)

		Cijfers CBS (beginstand per jaar)
% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)	max 25%	De volledige ruimte om voorrang te geven aan woning- zoekenden met maatschappelijke binding is benut.

4.1.3 Regie pakken op woningmarkt

Wat hebben we bereikt?

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.

Wat willen we bereiken? / Wat hebben we bereikt?

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.

We hebben uitvoering gegeven aan deze doelstelling. Om projecten te versnellen en de druk op de organisatie te verlichten zijn we in 2025 gestart met het gezamenlijk schrijven van de startnotities in samenwerking met de initiatiefnemers. Dat zetten we voort in 2026.

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.

We voeren de integrale afweging uit vanuit verschillende vakdisciplines en bewaken gemeentebreed de balans tussen woningtypes.

c. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen.

Moelijke 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 passende woonvormen komen. Niet elk project leent zich hiervoor. Met initiatiefnemers bekijken we per project of we slim snelle stappen kunnen zetten.

We voeren doorlopend het gesprek met initiatiefnemers over versnelling en het benutten van kansen om (slimmer) samen te werken.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicator	Waarden	
	Begroting 2025	Jaarrekening 2025
Monitoring kaders en afspraken na realisatie woningbouwproject	-	Op dit moment kan er nog geen gebruik gemaakt worden van deze indicator

4.1.4 Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met inwoners en stakeholders

Wat hebben we bereikt?

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.

Wat willen we bereiken? / Wat hebben we bereikt?

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.

We wijzen initiatiefnemers al in een vroeg stadium op het belang van participatie. Door inwoners en betrokkenen in een vroegtijdig stadium te betrekken proberen we risico's op onverwacht beroep en bezwaar te voorkomen.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicator	Waarden	
	Begroting 2025	Jaarrekening 2025

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

4.2 Wat hebben we daar voor gedaan?

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 begroting 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 brugklasgebouw Dongemond college uit
- We leggen de raad een startnotitie voor over de mogelijke ontwikkeling van de locatie Landonk-Karthuizerstraat in Raamsdonksveer

Resultaten in jaarrekening 2025:

- Eind januari 2026 is opdracht verleend en in maart 2026 starten de werkzaamheden voor de planologische procedure voor Achter de Hoeven.
- De visie over de Raamsdonkse potentiële woningbouwlocaties wordt naar verwachting in 2026 aan de gemeenteraad voorgelegd.
- De kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn nog niet uitgewerkt.
- De startnotitie voor Landonk-Karthuizerstraat wordt naar verwachting in 2026 aangeboden voor besluitvorming door de gemeenteraad.

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 begroting 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.

Resultaten in jaarrekening 2025:

- In anterieure overeenkomsten en andere afspraken met ontwikkelaars is het gewenste woningbouwprogramma zoveel mogelijk vastgelegd.
- In de prestatieafspraken met woningstichting Thuisvester is vastgelegd 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 begroting 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.

Resultaten in jaarrekening 2025:

- Dit is uitgevoerd.
- Zoals in paragraaf 4.2.1 gesteld, starten de werkzaamheden voor de planologische procedure in februari 2026. Parallel aan dit proces starten we met het opstellen van het aanbestedingsdocument zodat de aanbestedingsprocedure op termijn kan starten.

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 begroting 2025:

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

Resultaten in jaarrekening 2025:

- Zoals in paragraaf 4.2.1 gesteld, starten de werkzaamheden voor de planologische procedure in maart 2026. Parallel aan dit proces starten we met het aanbestedingsdocument zodat de aanbestedingsprocedure op termijn kan starten.

4.3 Wat heeft het gekost?

Omschrijving (toelichting)

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.

TV.	Taakveld omschrijving	Jaarrekening 2024	Begroting primitief 2025	Begroting 2025 na wijziging	Jaarrekening 2025	Vershil	V/N
Lasten Programma 4 Opgave Wonen							
8.1	Ruimte en leefomgeving	816	867	1.362	1.301	-61	V
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	390	3.446	32	65	32	N
8.3	Wonen en bouwen	1.066	1.197	1.232	1.193	-40	V
Totaal lasten		2.272	5.510	2.626	2.559	-69	V
Baten Programma 4 Opgave Wonen							
8.1	Ruimte en leefomgeving	123	227	376	161	214	N
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	383	3.452	31	65	-33	V
8.3	Wonen en bouwen	1.969	1.124	1.128	1.484	-356	V
Totaal baten		2.475	4.803	1.535	1.710	-175	V

Reserves							
0.10	Mutaties reserves lasten	1.623	0	54	48	-6	V
0.10	Mutaties reserves baten	0	0	0	0	0	-
Totaal reserves		1.623	0	54	48	-6	V
Saldo baten en lasten inclusief reserves		1.420	707	1.145	897	250	V

4.4 Investerings

Voor het programma Wonen zijn geen investeringen voorzien.

