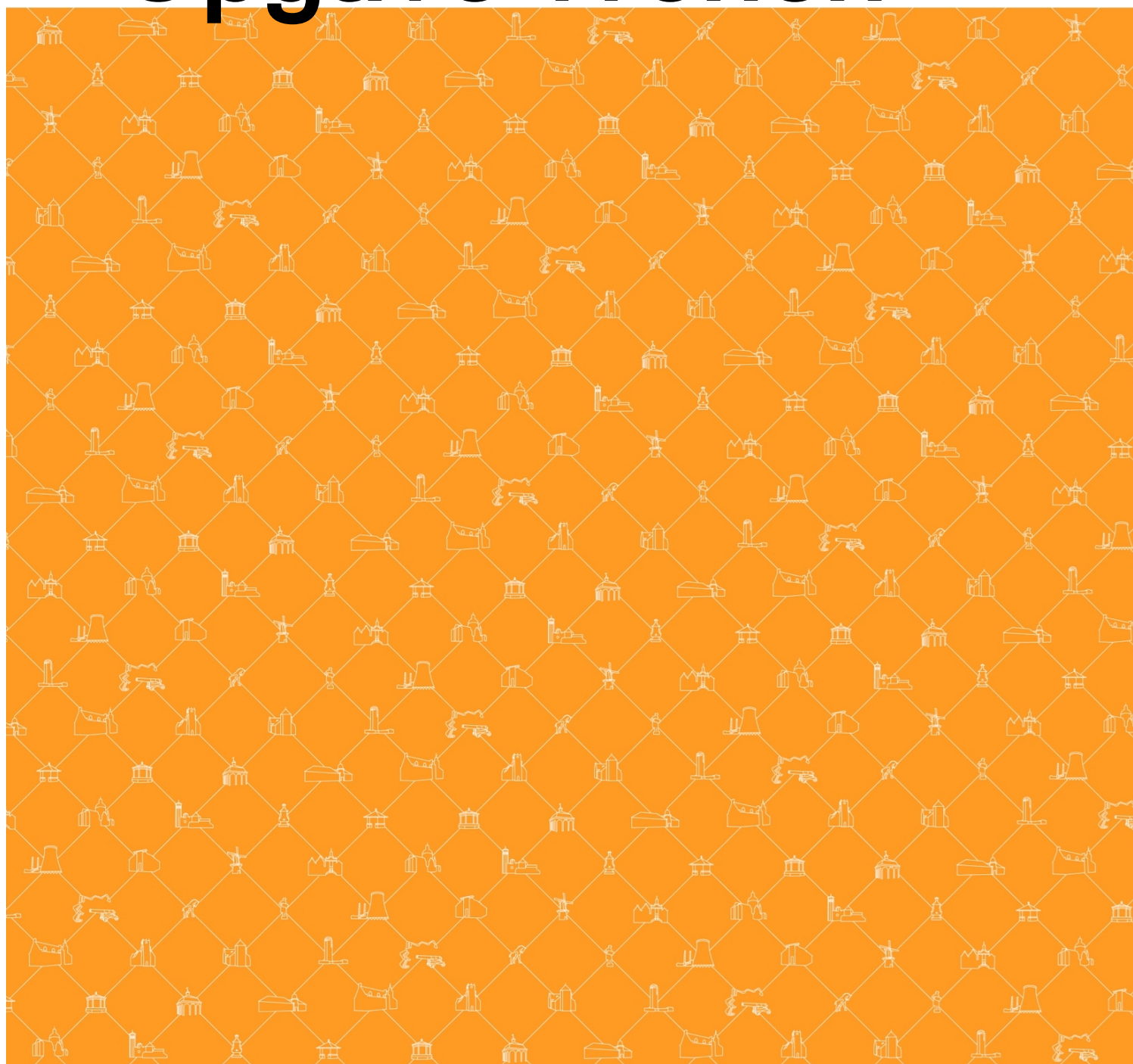


Programma 4

Opgave Wonen



4.1 Programmaplan

Omschrijving (toelichting)

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, maar duiden wel de potentie van diezelfde locaties aan. Beperkingen kunnen zich voordoen indien sprake is van sectorale belemmeringen (zoals bodem, geluid, externe veiligheid, e.d.), of wanneer het eigendom niet aan de gemeente toebehoort en een eigenaar geen ontwikkeling wenst, dan wel een andere ontwikkeling dan die door de gemeente wordt voorgestaan. In dat kader is het bij de te maken keuzes van belang zowel de snelheid waarmee tot een ontwikkeling (woningbouw) kan worden gekomen, als 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 Programmalijnen

Dit programma bestaat uit vier programmalijnen. Elke programmalijn 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.



Met het vaststellen van het programma Wonen in februari 2024 is een grote stap gezet in het verder verankeren van onze woningbehoefte en het streven naar voldoende betaalbare woningen. Doordat dit nu beleidsmatig is vastgelegd, werkt dit door in andere beleidsstukken en afspraken die we maken met initiatiefnemers.

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.



De afspraken in de SRBT Woondeal zijn nu ook gemeentelijk beleid door het vaststellen van het programma Wonen. De verdeling 30-40-30% is en blijft het uitgangspunt voor de toevoegingen aan de woningvoorraad. In (contractuele) afspraken met initiatiefnemer houden we zoveel mogelijk vast aan dit streven.

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.



Met het vaststellen van startnotities en het aangaan van anterieure overeenkomsten, leggen we in een vroegtijdig stadium onze wensen en randvoorwaarden vast. Met het programma Wonen verschaffen we ook duidelijkheid richting initiatiefnemers en burgers.

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.



Voor de visie woningbouwlocaties Raamsdonk zijn we in 2024 het participatieproces gestart. Veel inwoners van Raamsdonk hebben hun ideeën, wensen en bedenkingen kenbaar kunnen maken. We sturen bij initiatieven van derden actief aan op een vroegtijdig omgevingsdialoog, zodat deze meegenomen kan worden in de bestuurlijke besluitvorming. Per initiatief wegen we af welke rol wij als gemeente hebben tijdens het omgevingsdialoog.

4.2 Ontwikkelingen

Voor 2024 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. Op basis van de locaties die in ontwikkeling worden gebracht, wordt echter wel een stijging van de leges voorzien, gemiddeld met 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.

Programmalijn	Beleidsindicatoren	Begroting 2024	Jaarrekening 2024
Creëren woonruimte naar behoefte:	Tot 2026 een toename van 400 woningen (in voorbereiding of uitvoering)	-	2022: 277 2023: 36 2024: -9* Totaal: 304 *Voorlopige cijfers CBS
	Tot 2030 een toename van tenminste 685 woningen (in voorbereiding of uitvoering)	-	Op koers.
	Realisatie van uiterlijk 100 woningen in 2025	-	Op koers.
	2/3 van dit aantal woningen betaalbaar: 30% sociale huur 40% middeldure huur (tot € 1.000) of betaalbare koop (tot € 355.000)	-	Op koers (met inachtneming van jaarlijkse indexatie).
We verbeteren, bewaken en behouden de balans	Inzicht in bestaande woningvoorraad	-	2022: 10.120 2023: 10.156 2024: 10.147* *Voorlopige cijfers CBS (eindstand per jaar)

	Inzicht in aantal actief woningzoekenden in de sociale huursector	-	979 (peildatum januari 2025)
	Voldoen aan de wettelijke taakstelling op het gebied van asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen	-	- Taakstelling asielzoekers 2024: 125 - Huisvesting asielzoekers 2024: 50 - Taakstelling statushouders 2024: 53 (incl. achterstand 2023: 8) - Huisvesting statushouders 2024: 33 - Taakstelling Oekraïense vluchtelingen 2024: 126 - Huisvesting Oekraïense vluchtelingen 2024: 126
	% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)	-	23,6%
	% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente	-	2022: 3.082 (31,3%) 2023: 3.176 (31,3%) 2024: 3.182 (31,3%) Cijfers CBS (beginstand per jaar)
We pakken meer regie op de woningmarkt	50% sociale huurwoningen toewijzen aan eigen inwoners	-	2022: 44,8% 2023: 62,6% 2024: 63,9%
	Afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten	-	Voldaan
Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.	Toepassen uitgangspunten nota burgerparticipatie	-	Voldaan

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 veroorzaken. 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 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 die wordt bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. 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.

In 2024 is één geval tot uitkering van planschade overgegaan, als gevolg van de ontwikkeling Theresiakwartier. Deze kosten zijn direct verhaald op de initiatiefnemer.

In navolging van een een grondverkoop aan de Heulweg in 2021 heeft de kopende partij de gemeente verantwoordelijk gesteld vanwege opgelopen vertragingen in het daarop volgende proces. Op dit moment wordt inzichtelijk gemaakt of er daadwerkelijk sprake is van schade en of deze aan de gemeente toe te rekenen is.

4.5 Investerings

Voor het programma Wonen zijn 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.

Programma 4 Wonen							(bedragen x € 1.000)
LASTEN							
TV	Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2024 Primitief	Begroting 2024 Na wijziging	Jaarrekening 2024	Vershil	V/N
8.1	Ruimte en leefomgeving	723	775	1.142	816	-326	V
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	907	1.518	571	390	-181	N
8.3	Wonen en bouwen	991	1.137	1.446	1.066	-380	V
	Programma 4 Wonen	2.621	3.430	3.159	2.272	-887	V
BATEN							
TV	Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2024 Primitief	Begroting 2024 Na wijziging	Jaarrekening 2024	Vershil	V/N
8.1	Ruimte en leefomgeving	334	1	297	123	174	N
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	1.229	1.438	491	383	107	N
8.3	Wonen en bouwen	1.390	981	2.204	1.969	234	N
	Programma 4 Wonen	2.953	2.420	2.992	2.475	517	N
Totaal van bestemming							
TV	Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2024 Primitief	Begroting 2024 Na wijziging	Jaarrekening 2024	Vershil	V/N
0.10	Mutaties reserves Lasten	353	0	1.550	1.623	73	N
0.10	Mutaties reserves Baten	181	0	0	0	0	-
	Programma 4 Wonen - Bestemming	172	0	1.550	1.623	73	N
Totaal resultaat							
	Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2024 Primitief	Begroting 2024 Na wijziging	Jaarrekening 2024	Vershil	V/N
	Totaal Lasten	2.621	3.430	3.159	2.272	-887	V
	Totaal Baten	2.953	2.420	2.992	2.475	517	N
	Totaal Reserves	172	0	1.550	1.623	73	N
	Saldo Programma 4 Wonen	-160	1.010	1.717	1.420	-297	V

