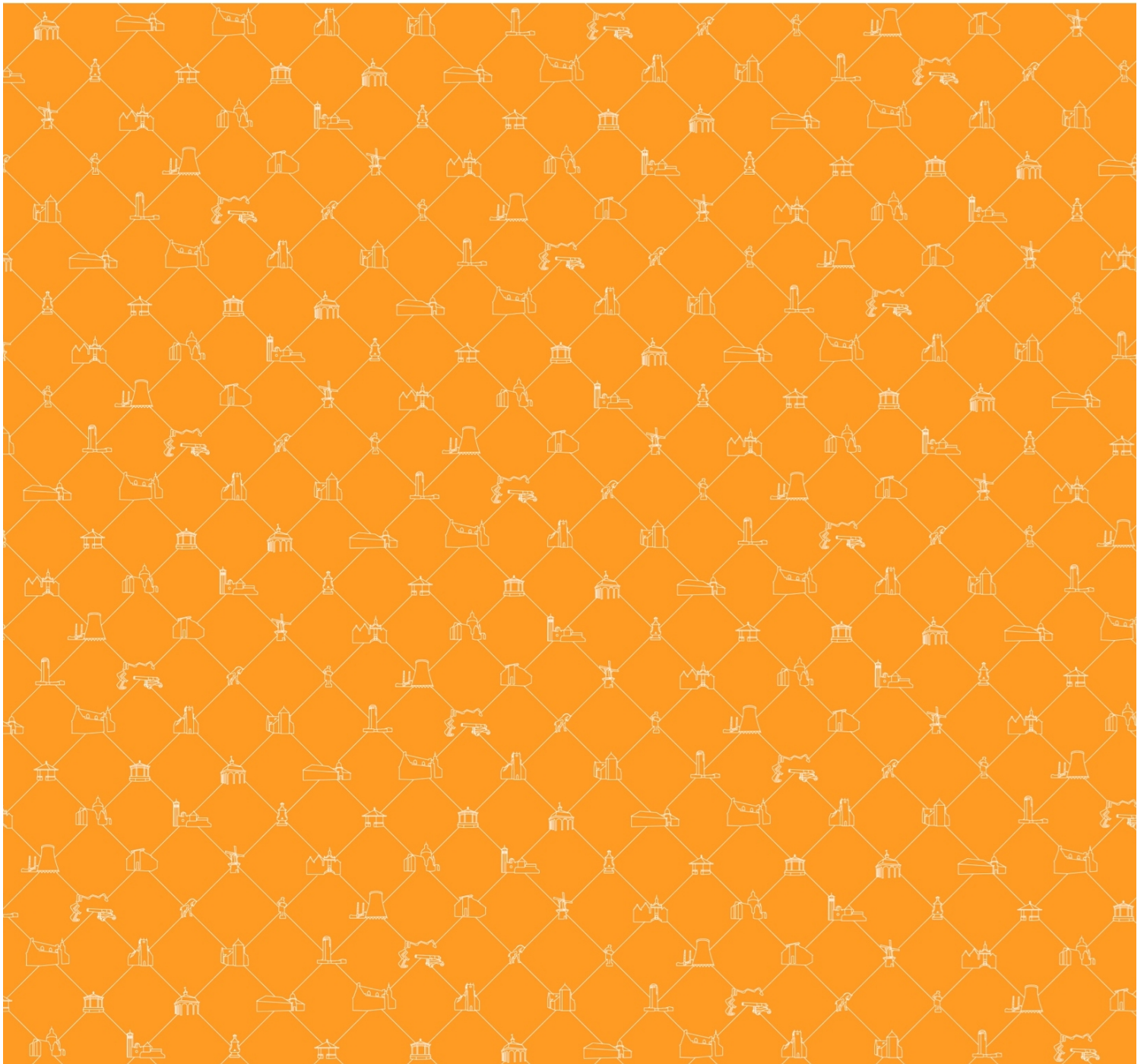


Opgave Wonen



4.1 Inleiding

Wonen is een zeer urgente en complexe maatschappelijke opgave; niet alleen lokaal, maar ook regionaal en landelijk. Woningnood, vergrijzing, een toenemende zorgvraag en andere maatschappelijke ontwikkelingen hebben hun uitwerking op deze opgave. Ons belangrijkste uitgangspunt is dat we bouwen voor onze eigen inwoners en daarmee de doorstroming bevorderen. Voor alle doelgroepen (jong, oud, starters en doorstromers) moeten we zorgen voor een aangename, betaalbare, duurzame en passende woning. We geven ruimte aan creatieve en innovatieve woonvormen. Het ontwikkelen van de woningbouwplannen doen we samen met onze inwoners. De plannen van de ontwikkelaar staan niet centraal, maar de behoeften binnen onze samenleving. Daarnaast maken we ons in regionaal verband sterk voor een betere verdeling van de woningaantallen binnen onze regio. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de visie, strategische doelstellingen, maatschappelijke effecten en inspanningen die wij de komende jaren nastreven op het gebied van wonen. Veel van de opgave Wonen zal een plek gaan krijgen in het Programma Wonen dat in 2023 wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Zo zal de concrete invulling van de opgave Wonen hierin worden vastgesteld, alsook de financiële gevolgen van de keuzes die hierin worden vastgelegd.

4.2 Missie

Op basis van autonome demografische ontwikkelingen die zijn verwerkt in het woonbehoefteonderzoek, de opgelegde taakstelling en ruimte voor onverwachte ontwikkelingen wordt de woonbehoefte in onze gemeente in kaart gebracht in het Programma Wonen. Hierin wordt bepaald aan welke woningen voor welke doelgroepen behoefte is en zo wordt concreet hoe passende huisvesting voor de juiste doelgroep tegen de juiste prijzen eruit komt te zien.

Onze opgave op het gebied van Wonen is dan ook:

We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.

4.3 Strategische doelen en maatschappelijke effecten

Strategische doelstellingen

Binnen de opgave Wonen zijn strategische doelstellingen geformuleerd die samen de volledige opgave omvatten:

1. We creëren woonruimte naar behoefte
2. We verbeteren, bewaken en behouden de balans.
3. We pakken meer regie op de woningmarkt
4. Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Wat willen we bereiken?

We creëren woonruimte naar behoefte

Op basis van demografische ontwikkelingen en de opgelegde taakstelling voor specifieke doelgroepen, ontwikkelen we naar behoefte.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling;
3. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen;
4. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk;
5. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord.

Wat willen we bereiken?

We verbeteren, bewaken en behouden de balans

Balans gaat zowel over het verdelen van de woningvoorraad als over de soorten woningen die we hebben in onze gemeente. Ook wordt balans gezocht in de ruimtelijke ontwikkelingen.

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.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. Er komt meer woonruimte beschikbaar voor zowel onze eigen inwoners als de verschillende doelgroepen vanuit de wettelijke en maatschappelijke taakstelling;
3. We koersen op een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk;
4. Er is balans tussen wettelijke taakstellingen en autonome lokale ontwikkelingen;
5. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen;
6. Bij iedere ontwikkeling wordt de balans in ruimtelijke inrichting als uitgangspunt genomen;
7. Tussen 2022 en 2026 wordt duidelijker wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en de fysieke leefomgeving.

Wat willen we bereiken?

We pakken meer regie op de woningmarkt

We gaan actief sturen op de woningmarkt: dit betekent aan de voorkant een uitvraag doen in plaats van toetsing achteraf.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheden om woonruimte te creëren en behouden voor onze eigen inwoners;
2. We maken toekomstbestendige woningbouw mogelijk op de juiste locaties;
3. We zijn creatief en innovatief in onze oplossingen;
4. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

Wat willen we bereiken?

Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen worden inwoners en stakeholders betrokken. Op deze manier creëren we draagvlak, en voelen inwoners en stakeholders zich betrokken en gehoord.

Te behalen maatschappelijke effecten zijn met name:

1. Er zijn duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen;
2. Onze inwoners en stakeholders voelen zich betrokken en gehoord;
3. Tussen 2022 en 2026 wordt duidelijker wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en de fysieke leefomgeving;

4.4 Inspanningen

Wat gaan we daarvoor doen?

De belangrijkste inspanning die het college zal verrichten in 2023 is het opstellen en laten vaststellen van het Programma Wonen door de gemeenteraad. Dit document zal zowel een visiedocument als een uitvoeringskader zijn op het gebied van wonen. Hierin ligt vast wat we de komende jaren gaan doen, voor wie en op welke manier. Hierin leggen wij zaken vast zoals het al dan niet toestaan van het splitsen van woningen, het bouwen van mantelzorgwoningen, de verdeling van de woningvoorraad en de richtlijnen voor nieuwe projecten. Hieruit vloeit dus een verdere uitwerking van de opgave Wonen.

Creëren woonruimte naar behoefte:

Om dit te bereiken wordt gestart met een locatiestudie. Deze omvat zowel mogelijkheden voor tijdelijke woonruimte, als ook locaties voor nieuwbouw en mogelijkheden voor transformatie. Het Programma Wonen wordt in 2023 vastgesteld. Hierin worden creatieve en innovatieve oplossingen afgewogen. Lokaal zorgen we ervoor dat er woonruimte wordt gecreëerd voor onze eigen inwoners. Daarnaast wordt de procedure voor het Veerse dok en de Oude Haven gestart en afgerond en worden lopende projecten verder uitgewerkt en uitgevoerd. Dit resulteert in de start van de bouw van minimaal 100 woningen voor 2025.

We verbeteren, bewaken en behouden de balans

We zorgen ervoor dat binnen woonwijken een juiste mix van woningen ontstaat zodat we bijdragen aan een inclusief leefklimaat met een betere sociale cohesie. Hiertoe stellen wij kaders op om de juiste woningen voor de juiste doelgroepen te kunnen bouwen. Deze kaders kunnen betrekking hebben op zowel de woningen zelf (duurzaam, toekomstbestendig) als op de omgeving (natuurinclusief).

Daarnaast gaan wij vanaf 2023 gebruik maken van nieuwe wetgeving die het mogelijk maakt om maximaal 50% van de woningvoorraad toe te wijzen aan eigen inwoners. Ook worden in 2023 regionaal afspraken gemaakt over het huisvesten van verschillende doelgroepen. Hierbij kun je denken aan statushouders, asielzoekers maar ook spoedzoekers. In 2023 zal binnen het Programma Wonen worden besloten welke sturingsmiddelen er worden ingezet om meer balans te creëren in de woonruimteverdeling.

We pakken meer regie op de woningmarkt

Door het Programma Wonen vast te stellen pakken we zelf de regie en maken we woningbouw voor de juiste doelgroep op de juiste plek met de juiste prijs mogelijk. We communiceren randvoorwaarden proactief naar ontwikkelaars. In het Programma Wonen wordt ook besloten of het voeren van actief grondbeleid bijdraagt aan het oplossen van de uitdagingen op het gebied van wonen. Daarnaast zorgen we voor een constante monitoring van de woonbehoefte om het woonbeleid actueel te houden en in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis van het Programma Wonen en de locatiestudie is in 2026 de omgevingsvisie Geertruidenberg heroverwogen en voor zover nodig herijkt en heeft het omgevingsplan in hoge mate vorm en inhoud gekregen.

Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.

Zowel in het Programma Wonen als in alle nieuwe projecten op het gebied van wonen worden inwoners en stakeholders betrokken. In 2023 wordt gestart met een participatietraject voor Achter de Hoeven. Deze participatietrajecten worden geëvalueerd om ervoor te zorgen dat inwoners en stakeholders zich gehoord en betrokken voelen. Dit richt zich niet op de uitkomst van het participatietraject, maar juist op het proces. Tijdens participatieprocessen maken we gebruik van de ervaring en kennis die bij doelgroepen aanwezig is.

4.5 Financiële gevolgen

Wat mag het kosten?

Begroot totaal van lasten				
Taakvelden	2023	2024	2025	2026
8.3 Wonen en bouwen	177.000	187.000	87.000	87.000
Totaal	177.000	187.000	87.000	87.000
Begroot totaal van baten				
Taakvelden	2023	2024	2025	2026
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	1.200.000	0	0	0
Totaal	1.200.000	0	0	0
Begroot totaal van bestemmingen				
Taakvelden	2023	2024	2025	2026
0.10 Mutaties reserves lasten	1.200.000	0	0	0
0.10 Mutaties reserves baten	120.000	0	0	0
Totaal	1.080.000	0	0	0
Totaal Lasten	177.000	187.000	87.000	87.000
Totaal Baten	1.200.000	0	0	0
Totaal Reserves	1.080.000	0	0	0
Totaal Opgave 4	57.000	187.000	87.000	87.000

4.6 Risico's

De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is nog altijd niet definitief. Nieuwe uitstel kan leiden tot vertraging in procedure. De opgave om de stikstof uitstoot te verminderen zorgt er voor dat (bouw)projecten mogelijk vertraagd, uitgesteld of afgeblazen moeten worden. De huidige bouwkosten met daarbij het personeelstekort in veel sectoren maakt dat het steeds lastiger wordt om betaalbare woningen te realiseren en op deze manier de juiste woning voor de juiste prijs op de juiste plek te kunnen ontwikkelen.

De wettelijke taakstelling vanuit de landelijke overheid om doelgroepen binnen onze gemeente te huisvesten is groot en zal de komende jaren naar verwachting alleen maar verder toenemen. Dit heeft invloed op de verdeling van je woonruimte. Hierdoor kan het zijn dat balans behouden en regie voeren steeds moeilijker wordt. De wens om voor eigen inwoners te bouwen komt hiermee onder druk te staan. De oorlog in Oekraïne zorgt voor hoge energiekosten. Dit heeft op veel sectoren zijn weerslag; zo ook op de woningbouw.

4.7 Beleidsindicatoren

Hoe gaan we dat meten?

Strategisch doel	Beleidsindicatoren
Creëren woonruimte naar behoefte:	Het aantal actief woningzoekend in de gemeente in de sociale huursector.
	Het aantal uitgiftes van bindingseis uittreksels.
	Het totale aantal woningen binnen de gemeente.
	Het resultatenoverzicht van het COA (statushouders en amv-ers)
We verbeteren, bewaken en behouden de balans	Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente van de provincie Noord-Brabant.
	% sociale woningbouw per wijk/kern/gemeente
	% toegewezen woningen met binding (Thuisvester)
We pakken meer regie op de woningmarkt	Monitoring kaders en afspraken na realisatie woningbouwproject.
Ontwikkelingen vinden plaats in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.	% inwoners en stakeholders dat zich gehoord en betrokken voelt

