Thuisvester

ACTIEF in duurzaam wonen

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. Gerhard Brunsveld (Griffier Geertruidenberg)
Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer

Datum : Oosterhout, 5 november 2026
Onze ref : 20261105.001
Onderwerp : Aanpassing investeringsstrategie Thuisvester

Geachte leden van de gemeenteraad,

Kopie: College van B&W

Zoals aan u kenbaar gemaakt tijdens de bijeenkomst van 2 november jongstleden willen we u tijdig informeren over het niet na kunnen komen van de door u en Thuisvester gemaakte afspraken omtrent de alternatieve oplossing voor de in uw gemeente tijdelijk gehuisveste Oekraïense burgers. Thuisvester wil blijven investeren in voldoende betaalbare woningen in gemeente Geertruidenberg. Door een opeenstapeling van externe knelpunten, de beperkte voortgang van projecten, gemeentelijke beleidskeuzes en de huidige samenwerking tussen onze uitvoerende organisaties maken dat echter steeds moeilijker. Sinds 2022 is de sociale voorraad per saldo met slechts 16 woningen gegroeid. Ter vergelijking: in Oosterhout ging het in dezelfde periode om 450 woningen (Oosterhout is qua woningvoorraad circa 2,5 keer zo groot). Ook voor de komende jaren verwachten wij bij ongewijzigd beleid nauwelijks netto groei. Dat vergroot de druk op woningzoekenden en is voor ons aanleiding de voorgenomen investeringsstrategie in Geertruidenberg op onderdelen te heroverwegen of aan te passen.

Projecten
Wij voelen ons helaas genoodzaakt u te informeren dat wij bij De Driehoek geen realistisch perspectief meer zien op realisatie vóór 1 november 2028. In de brief van 3 juli 2025 is de verlenging van de bruikleenovereenkomst voor Hoge Veer tot 1 november 2028 expliciet gekoppeld aan de ontwikkeling van De Driehoek, Landonk en Hoge Veer. Voorwaarden waren een efficiënte samenwerking, concrete vastlegging van de afspraken en voldoende gemeentelijke capaciteit en flexibiliteit om realisatie binnen drie jaar mogelijk te maken. We zijn er als organisaties niet in geslaagd om tijdig aan deze randvoorwaarden te voldoen. Daardoor kunnen wij de afspraken uit de brief van 3 juli niet nakomen. De Oekraïense ontheemden die nu in Hoge Veer wonen, kunnen hierdoor niet tijdig doorstromen en de noodzakelijke schuifruimte ontbreekt. Als voorbeeld hebben we tijdens de bijeenkomst van 2 november ook het project Dulderpark benoemt; dit project staat momenteel stil. De bestaande

woningen zijn begin dit jaar gesloopt en daarmee al aan de voorraad onttrokken, terwijl de vergunning voor vervangende nieuwbouw nog ontbreekt. Dit maakt zichtbaar wat vertraging in procedures direct betekent voor woningzoekenden. Bij dit project kiest Thuisvester er nu voor omdat het een een-opeen vervangingsopgave betreft om “burgerlijk ongehoorzaam te zijn” en over te gaan tot gunning en uitvoeringsstart voordat de benodigde vergunningen zijn verleend.

Sturing op bruto productie
Daarnaast willen wij onze zorg uitspreken over een meer fundamenteel knelpunt. De gemeente stuurt vooral op bruto productie. Vervangende nieuwbouw na sloop telt daardoor volledig mee, terwijl voor woningzoekenden alleen de netto groei van de sociale voorraad verschil maakt. Tegelijkertijd wordt bij andere ontwikkelingen, zoals Schonckplein, Barbeelweg, Oude Haven en Achter de Hoeven, geen of minder dan 30% sociale huur opgenomen en onvoldoende echt betaalbare (goedkope) middenhuur en sociale koop. Dit is een gemeentelijke afweging, maar wij willen onze zorg uitspreken dat deze afweging niet in het belang van de jongeren in Geertruidenberg en andere woningzoekenden is. Het gevolg is dat de beperkte netto uitbreiding door herstructurering niet elders wordt aangevuld en echt betaalbare huur zich bovendien niet evenwichtiger over buurten en wijken verspreidt. Op basis van de huidige programmering groeit de totale woningvoorraad in verhouding sneller dan de echt betaalbare huurvoorraad. Per saldo daalt hierdoor het aandeel sociale huur op gemeentelijk niveau, terwijl de behoefte aan betaalbare woningen onverminderd groot blijft, wetende dat ondertussen ook regionale afspraken worden gemaakt over betere spreiding (fair share) van urgenten doelgroepen over de gemeenten waardoor ook extra druk gaat ontstaan.

Aanpassing van onze strategie
Zolang wij onvoldoende nieuwe woningen kunnen toevoegen, maken wij vanwege de druk op de huidige woningmarkt, een andere afweging bij herstructurering. Sloop en vervangende nieuwbouw leiden per saldo nauwelijks tot groei en zetten de bestaande sociale voorraad tijdelijk verder onder druk. Herstructurering vraagt grote investeringen en levert betere woningen op, maar tussen sloop en nieuwbouw moeten bewoners elders worden gehuisvest, terwijl de benodigde schuifruimte ontbreekt. Dat kunnen wij tegenover bewoners en woningzoekenden niet verantwoorden. Daarom zijn wij genoodzaakt om voorgenomen herstructureringen enorm te versnellen of uit te stellen en woningen die constructief voldoende zijn langer in exploitatie te houden. Dit geldt onder meer voor de aanleunwoningen bij Hoge Veer, Ravelijn en Antonetta Hoeve. Investeringsruimte die in Geertruidenberg in de aankomende jaren niet uitvoerbaar kan worden ingezet, zal automatisch verschuiven naar gemeenten waar betaalbare- en sociale woningbouw wel tijdig van de grond komt. We benadrukken dat investeringsruimte voor de toekomst op betaalbare – en sociale huurwoningen concreet moet worden vastgelegd in de prestatieafspraken.
Hierbij willen we u aangeven dat Thuisvester het bod ter voorbereiding op de prestatieafspraken op 18 juni aan de gemeente heeft verzonden. De periode daarna is juist bedoeld om hierover in overleg te gaan en tot gezamenlijke afspraken te komen. Helaas hebben wij nog geen inhoudelijke reactie ontvangen. Daarmee ontbreekt de basis om tijdig tot

consensus en uitvoerbare prestatieafspraken voor 2027 te komen en de prestatieafspraken over 2026 gezamenlijk te monitoren.

Wat hebben wij nodig van de gemeente?
Wij vragen de gemeente regie te nemen op vier punten: procedures en vergunningverlening versnellen waar dat kan, blijven sturen op gemengde wijken met voldoende aanbod voor de jongeren en andere woningzoekenden, sturen op de netto groei van de betaalbare voorraad en met open blik naar kansen blijven kijken. Wij gaan graag samen aan de slag en brengen daarbij onze ervaringen uit andere kerngemeenten in om de woningbouw te versnellen. Ook zijn wij bereid om onze ontwikkelexpertise en capaciteit meer collegiaal in te zetten om samen tot de versnelling te komen.

Daarnaast vragen wij, gezien de gezamenlijke opgave, gemeentelijke medewerking voor woningsplitsing, woningdelen en optoppen. Dit vraagt concreet om een wijziging van het huidige beleid rond woningsplitsing en woningdelen, en om medewerking bij het versnellen van vergunningsprocedures.

Deze koerswijziging is geen keuze om minder te doen, maar om de beschikbare voorraad te beschermen en woningzoekenden perspectief te blijven bieden. Naast het informeren van uw raad zullen wij het college vragen om hierover op korte termijn concrete afspraken met Thuisvester te maken.

Wij lichten onze afweging graag nader aan uw raad toe.

Met vriendelijke groet,
Thuisvester

5 november 2026

ValidSigned door Pierre Hobbelen
op 05-11-2026

Pierre Hobbelen
Directeur/ Bestuurder

5 november 2026

ValidSigned door Daniëlle Gerrits
op 05-11-2026

Daniëlle Gerrits
Directeur / Bestuurder