

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 19 maart 2024

Ons kenmerk : 20240311116955/Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Geachte leden van de raad,

Op 1 februari 2024 heeft uw gemeenteraad het Programma Wonen 2024 vastgesteld. Het Programma Wonen geeft invulling aan de ambitie die we hebben gesteld: *“We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs”*.

De Uitvoeringsagenda is opgesteld om opvolging te geven aan de maatregelen en actiepunten die in onder andere het Programma Wonen zijn opgenomen. Elk project in de Uitvoeringsagenda is voorzien van een korte toelichting. De inhoud en aanpak per project worden nader ingevuld en uitgewerkt in een raadsinformatiebrief of raadsvoorstel indien van toepassing. De projecten worden uiterlijk eind 2025 gestart, waarbij we de aangegeven prioritering zo veel mogelijk volgen. Lopende initiatieven die geen aanpassing behoeven zijn niet opgenomen als project in de Uitvoeringsagenda.

Uw gewaardeerde inbreng met betrekking tot de Uitvoeringsagenda is uiteengezet in Bijlage 1 en voorzien van een korte reactie. In Bijlage 2 is de Uitvoeringsagenda opgenomen. De Uitvoeringsagenda ziet op de uitvoering van ons beleid, we bieden u deze daarom ter kennisname aan.

Het Programma Wonen wordt eens per twee jaar geëvalueerd en waar nodig bijgewerkt. De Uitvoeringsagenda betreft een lopend document welke continu zal worden geactualiseerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte

Bijlagen:

1. Overzicht inbreng fracties
2. Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Bijlage 1. Overzicht inbreng fracties

Nr.	Fractie	Inbreng	Reactie
1	Morgen!	Het toepassen van de 3-30-300 regel Het uitgangspunt bij het oprichten van nieuwe wijken of het herinrichten van oude moet de 3-30-300 regel zijn. Terecht wees u in de raadsvergadering op de groencompensatie die we afgesproken hebben rondom Achter de Hoeven en toekomstige projecten. Die compensatie komt aan de orde als er onvoldoende of geen groen in de wijk is. Wat ons betreft beginnen met de 3-30-300 regel en indien ontoereikend terugvallen op de groencompensatie.	Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw groenbeleidsplan. Hierin wordt de 3-30-300-regel opgenomen en komt de regel in het juiste beleidskader. De regel zal na vaststellen van het beleid uiteindelijk zijn doorwerking hebben in de nieuwe Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) en bij de uitwerking van nieuwe woningbouwprojecten.
2	Morgen!	Biobased bouwen De doelstelling uit het collegeakkoord (onder het hoofdstuk Duurzaamheid) met betrekking tot (her)gebruik primaire grondstoffen en de voortgang richting biobased bouwmaterialen niet nader wordt uitgewerkt. We sturen op een circulair Geertruidenberg in 2050 of eerder. Waar anders dan in het Programma Wonen kan die aanzet beter worden gegeven?	Het gebruik van circulair bouw materiaal is nu lastig af te dwingen en technisch/financieel vaak nog niet haalbaar. De wens wordt al meegegeven aan ontwikkelaars (bijvoorbeeld in de startnotitie) maar het blijft per geval een afweging wat haalbaar is of niet. In Project 9 (Duurzame woningen) geven we aandacht aan duurzame bouw.
3	Morgen!	Arbeidsmigranten In het programma wonen missen we een duidelijke aanpak (plannen) voor huisvesting van de doelgroep arbeidsmigranten. Niet alleen waar we ze willen plaatsen maar ook met hoeveel mensen we rekening houden.	In Project 4 en 5 werken we aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij de uitwerking van het toetsingskader hebben we aandacht voor de aantallen arbeidsmigranten die we kunnen huisvesten.
4	Morgen!	Betaalbaarheid In het programma wonen we op geen enkele manier iets krijgen aangereikt om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren naast de bekende starterslening, die onvoldoende zal blijken. Wij denken aan generatiewoningen of woningsplitsing, erfpacht, (echte) hoogbouw.	In Project 12 (Vereveningsfonds) onderzoeken we de mogelijkheden om beter te kunnen sturen op betaalbaarheid. Daarnaast werken we in regionaal verband (Woondeal SRBT) aan betaalbaarheid. In onder andere Project 8 (Transformatie en splitsing) en Project 10 (Actief grondbeleid) komen uw suggesties aan bod.
5	Morgen!	Update Wij verwachten over twee jaar, dus in januari 2026, dat u aan de raad een bijgewerkte versie van het programma wonen voorlegt waarin verwerkt zijn de genoemde punten <u>aangevuld met een evaluatie</u> van het programma tot dan toe.	In Project 16 (Programma Wonen 2024 evalueren) geven we invulling aan de evaluatie en bijwerking.

Bijlage 2. Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Datum : 19 maart 2024

De uitvoeringsagenda is opgesteld om opvolging te geven aan de maatregelen en actiepunten die in onder andere het Programma Wonen 2024 zijn opgenomen. Elk project is voorzien van een korte toelichting. De inhoud en aanpak per project wordt nader ingevuld en uitgewerkt in een raadsinformatiebrief of raadsvoorstel indien van toepassing. Tevens zijn de relevante moties per project vermeld.

De projecten worden volgens deze uitvoeringsagenda uiterlijk eind 2025 gestart, waarbij we de aangegeven prioritering zo veel mogelijk volgen. De periode bij 'Start uitvoering' en 'Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel' betreft ons streven en kan gewijzigd worden op basis van voortschrijdend inzicht in bijvoorbeeld onderzoeksresultaten, afhankelijkheden en prioriteit.

Prioriteit hoog:

1. Meldpunt goed verhuurderschap

Verwijzing Programma Wonen: 4. Een prettige woon- en leefomgeving (4.2 Sociale leefomgeving)

Start uitvoering: Reeds gestart en afgerond

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Niet van toepassing

Motie(s): Huisvesting internationale medewerkers (Motie 2, 8-4-2021)

Toelichting: Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap ingegaan. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het huren van woon- of verblijfsruimten. We richten een meldpunt in waar inwoners terecht kunnen bij ongewenst verhuurbedrag. Bij misstanden kunnen we sancties opleggen.

2. Uitbreiding voorrang woningtoewijzing aan personen met maatschappelijke binding

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q2-3 2024

Motie(s): Voorrangspositie/Meer woonkansen voor al onze inwoners (27-1-2022), Voorrang jonge gezinnen Raadhuisstraat (29-9-2022), Zoutmanstraat 50% woningen eigen inwoners (9-2-2023), Motie Omschoorweg (5-10-2023), 50% van de woningen voor eigen inwoners Achter de Hoeven (5-10-2023)

Toelichting: In de Huisvestingsverordening van 2022 is opgenomen dat 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen binnen onze gemeente kan worden toegewezen aan personen met maatschappelijke binding. Maatschappelijke binding houdt in dat een persoon de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in onze gemeente ingeschreven staat of heeft gestaan. De herziene Huisvestingswet 2014 biedt onder meer de mogelijkheid om bij 50% van de beschikbare sociale huurwoningen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Daarnaast onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om bij nieuwbouwprojecten ook in het toewijzen van andere huur- en/of koopsectoren een voorrangspositie te verschaffen aan inwoners met een aantoonbare lokale, sociale en/of economische binding.

3. Opvanglocatie asielzoekers en vluchtelingen

Verwijzing Programma Wonen: 2. Woonbehoefte (Statushouders, vluchtelingen en asielzoekers)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q2-3 2024

Toelichting: Sinds juni 2022 is het voormalige verzorgingstehuis Hoge Veer in Raamsdonkveer in gebruik als opvanglocatie. Deze plek biedt tot uiterlijk 1 oktober 2024 tijdelijke huisvesting aan Oekraïense asielzoekers en vluchtelingen. Het gebouw zal worden gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw. Daarom onderzoeken we de mogelijkheden voor vervangende huisvesting van asielzoekers en vluchtelingen; ook in de regio.

4. Toetsingskader huisvesting arbeidsmigranten

Verwijzing Programma Wonen: 5. Wonen, welzijn en zorg (5.2 Een passende woning voor iedereen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q2-3 2024

Toelichting: De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) werkt aan de uitwerking van een toetsingskader voor een gezonde woon- en leefomgeving voor arbeidsmigranten op industrieterreinen. Wanneer dit kader gereed is kunnen (toekomstige) initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten op bijvoorbeeld Dombosch daaraan worden getoetst. Voor de opvolging rond lopende initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten verwijzen we naar Project 5.

5. Voorstel lopend initiatief huisvesting arbeidsmigranten

Verwijzing Programma Wonen: 5. Wonen, welzijn en zorg (5.2 Een passende woning voor iedereen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q2-3 2024

Toelichting: Vooruitlopend op het toetsingskader voor een gezonde woon- en leefomgeving van de OMWB onderzoeken we de mogelijkheden voor de behandeling van lopende initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Voor de opvolging rond een toetsingskader voor toekomstige initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten verwijzen we naar Project 4.

6. Toewijzingsinstrumentaria woonruimteverdeling

Verwijzing Programma Wonen: 4. Een prettige woon- en leefomgeving (Doelgroepen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang

Motie(s): Hou Doe Pa & Ma 2 (5-10-2023)

Toelichting: Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel *Toewijzingsinstrumentaria woonruimteverdeling* vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende instrumenten ingezet om op de sociale huurwoningverdeling te sturen. We evalueren de resultaten, experimenteren met nieuwe instrumenten en blijven effectief gebleken instrumenten inzetten en optimaliseren. Afhankelijk van de resultaten informeren we de gemeenteraad via de jaarlijkse raadsinformatiebrief 'Kengetallen Klik voor Wonen' of eerder via een ander kanaal.

7. Positie van jongeren en starters

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang

Motie(s): Thuis voor iedereen (20-4-2023), Hou Doe Pa & Ma 2 (5-10-2023)

Toelichting: We onderzoeken hoe we de positie van jongeren en starters op de woningmarkt kunnen versterken. Samen met Thuisvester zoeken we naar manieren van toewijzen die de kansen van jonge woningzoekenden op een sociale huurwoning vergroot. In het Woningbehoefteonderzoek besteden we extra aandacht aan de behoefte van deze doelgroepen, ook door hen te betrekken bij (de voorbereiding van) het onderzoek (toegezegd d.d. 1-2-2024 in het kader van de motie Hou Doe Pa & Ma 2). Daarnaast verkennen we maatregelen en effecten op basis van ervaringen van andere gemeenten. Afhankelijk van de resultaten informeren we de gemeenteraad via de jaarlijkse raadsinformatiebrief 'Kengetallen Klik voor Wonen' of eerder via een ander kanaal.

8. Transformatie en splitsing

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.2 Nieuwbouw)

Start uitvoering: Juli 2024

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q3-4 2024

Toelichting: Het transformeren van leegstaande winkelpanden of het splitsen van grote eengezinswoningen biedt uitkomst bij het creëren van extra of meer passende woonruimte. Op dit moment is er nog geen eenduidig beleid voor dit soort initiatieven. Wanneer we transformatie en splitsing toestaan ontwikkelen we een transparant toetsingskader waarin de randvoorwaarden zijn beschreven.

Prioriteit middel:

9. Duurzame woningen

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.2 Nieuwbouw)

Start uitvoering: Doorlopend in uitvoering

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Niet van toepassing.

Motie(s): Indexatie prijscategorieën woonvisie (20-4-2023)

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze aan BENG-normen (Bijna Energieneutraal Gebouw) moeten voldoen. Dit houdt in dat de woningen minimaal energielabel A+++ hebben en aardgasvrij zijn. Waar mogelijk bewegen we initiatiefnemers de bouwnorm ENG (Energie neutraal Gebouw) te hanteren. De voorkeur gaat uit naar duurzame bouwmaterialen en duurzame bouw: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

10. Actief grondbeleid

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.2 Nieuwbouw)

Start uitvoering: Doorlopend in uitvoering

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang

Motie(s): Indexatie prijscategorieën woonvisie (20-4-2023)

Toelichting: We onderzoeken de mogelijkheden voor het voeren van actief grondbeleid. Actief grondbeleid betekent dat de gemeente zelf gronden verwerft en bijvoorbeeld in erfpacht uitgeeft, of bijvoorbeeld toepassing geeft aan het voorkeursrecht gemeenten. Daarmee kan de gemeente tot een door haarzelf gewenste invulling en woningbouwdifferentiatie komen. We passen hiervoor maatwerk toe. Per locatie en project bekijken we in hoeverre deze op korte termijn een bijdrage kan leveren aan de opgave.

11. Verruiming van budget en voorwaarden starterslening

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q3-4 2024

Motie(s): Indexatie prijscategorieën woonvisie (20-4-2023)

Toelichting: Om starters in Geertruidenberg onder de 36 jaar te helpen bij het kopen van een woning is de Starterslening in het leven geroepen. Deze lening bedraagt voor inwoners van Geertruidenberg maximaal 20% van de koopprijs van de woning, met een maximum van €20.000 euro. Gezien de prijsstijgingen van de afgelopen jaren en het feit dat het daardoor voor jonge mensen steeds lastiger wordt om hun eerste woning te kopen, onderzoeken we de mogelijkheden om de voorwaarden voor een starterslening te verruimen en het totale budget te verhogen.

12. Vereveningsfonds

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.2 Nieuwbouw)

Start uitvoering: April 2024

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q4 2024

Motie(s): Indexatie prijscategorieën woonvisie (20-4-2023)

Toelichting: Om spreiding van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen over projecten makkelijker te maken overwegen we om een vereveningsfonds in te zetten. Dit zou betekenen dat een ontwikkelaar een vergoeding in dit fonds stort wanneer deze minder dan 30% sociale huurwoningen in een project realiseert. Wanneer een project meer dan 30% sociale huurwoningen oplevert kan juist een bijdrage worden verkregen. In kwartaal 4 van 2024 ronden we een onderzoek naar de haalbaarheid, keuzemogelijkheden en verwachte effecten van een vereveningsfonds af. Daarvoor bekijken we ook de ontwikkelingen in andere gemeenten.

13. Zelfbewoningsplicht, opkoopverbod en/of anti-speculatiebeding

Verwijzing Programma Wonen: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen)

Start uitvoering: Juli 2024

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q1 2025

Motie(s): Opkoopbescherming (27-1-2022), Motie Zelfwoonplicht (5-10-2023)

Toelichting: We onderzoeken de mogelijkheden voor de invoering van een zelfbewoningsplicht, opkoopverbod en/of anti-speculatiebeding. Dit wordt per project bekeken en betreft (nieuwbouw)woningen tot de NHG-grens. Omdat dergelijke maatregelen inbreuk kunnen maken op het eigendomsrecht is deze alleen te rechtvaardigen als de noodzaak in de huidige woningmarkt wordt aangetoond. Het benodigde onderzoek besteden we aan in regionaal verband en start naar verwachting in april 2024. Daarna wordt een raadsvoorstel voor het aanpassen van de Huisvestingsverordening aangeboden aan de raad.

14. Toetsingskader woon-zorginitiatieven

Verwijzing Programma Wonen: 5. Wonen, welzijn en zorg (5.2 Een passende woning voor iedereen, en 5.3 Omkijken naar elkaar)

Start uitvoering: Q1 2025

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang

Toelichting: Er is een woonzorgbehoefteonderzoek uitgevoerd in de regio. Momenteel wordt er gewerkt aan een regionale uitwerking hoe we hier (lokaal) vervolg aan kunnen geven. Als gemeente gaan we vervolgens lokaal en programmaoverstijgend (wonen en mens en zorg) aan de slag om met de juiste partners tot realisatie te komen van nieuwe woon-zorginitiatieven. Vervolgens wordt er een toetsingskader opgesteld, waaraan woon-zorginitiatieven moeten voldoen.

De komende jaren blijven we samen met Thuisvester en onze welzijnspartners inzetten op het creëren en behouden van sociale cohesie en faciliteren we wooninitiatieven die hieraan bijdragen. We stellen normen op waar nieuwe (geclusterde) woonvormen voor ouderen en inwoners die zorg nodig hebben aan moeten voldoen als het gaat om de woning zelf, aanwezige faciliteiten in en bij het gebouw en bijvoorbeeld sociale aspecten.

15. Voorwaarden pré-mantelzorgwoningen

Verwijzing Programma Wonen: 5. Wonen, welzijn en zorg (5.3 Omkijken naar elkaar)

Start uitvoering: Q1 2025

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang

Toelichting: Mantelzorgers spelen een steeds grotere rol in zorg en ondersteuning. Sommige oudere inwoners willen al voordat er sprake is van een situatie waarin zij zorg nodig hebben, dicht bij hun kinderen wonen. Of zich in een eerder stadium voorbereiden op mantelzorg. Een mogelijkheid is dan om een pré-mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen dat er een tweede huishouden kan komen wonen. Er is momenteel geen pré-mantelzorgbeleid. We vergroten de mogelijkheden om mantelzorg te bieden door pré-mantelzorgwoningen onder bepaalde voorwaarden toe te staan.

16. Programma Wonen 2024 evalueren

Verwijzing Programma Wonen: Volledig

Start uitvoering: Q3-4 2025

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Januari 2026

Toelichting:

We evalueren het Programma Wonen 2024 en sturen bij waar nodig. Uiterlijk in januari 2026 leggen we de gemeenteraad een document voor met daarin een terugblik op de activiteiten en resultaten op basis van deze uitvoeringsagenda.