

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 17 december 2024

Ons kenmerk : 20241128125865/Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Realisatie woningbouwprojecten en voortgang
Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Geachte leden van de raad,

In deze raadsinformatiebrief geven wij u graag een update over de realisatie van woningbouwprojecten in 2024 en een vooruitblik naar 2025. Daarnaast zetten we de voortgang op de Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024 uiteen.

Realisatie woningbouwprojecten

Terugblik 2024

We kijken terug op een jaar waarin verschillende bouwprojecten zijn gestart en veel stappen zijn gemaakt in het aanbieden van startnotities aan de gemeenteraad en voorbereiden van projecten in de komende jaren. De volgende woningbouwprojecten vanaf 5 woningen zijn in 2024 gestart en/of opgeleverd:

- **Theresiakwartier (Raamsdonksveer), 72 woningen:**
 - o Type: 16 eengezins- en 56 meergezinswoningen.
 - o Betaalbaarheid: 29 middenhuurwoningen, 17 betaalbare en 26 dure koopwoningen.
 - o Status: 27 woningen reeds opgeleverd in 2024, 45 woningen worden opgeleverd in 2025.
- **Tuinen van Sandoel (Raamsdonksveer), 56 woningen:**
 - o Type: 56 meergezinswoningen.
 - o Betaalbaarheid: 12 sociale huurwoningen, 8 betaalbare en 36 dure koopwoningen.
 - o Status: Bouw gestart, de woningen worden opgeleverd in 2025.
- **Beethovenlaan (Raamsdonksveer), 9 woningen:**
 - o Type: 9 eengezinswoningen.
 - o Betaalbaarheid: 9 dure koopwoningen.
 - o Status: Bouw gestart, de woningen worden deels in 2024 en deels in 2025 opgeleverd.
- **Regentenstraat-Raadhuisstraat (Raamsdonk), 7 woningen:**
 - o Type: 5 eengezins- en 2 meergezinswoningen.
 - o Betaalbaarheid: 7 betaalbare koopwoningen.
 - o Status: Bouw gestart in 2024, de woningen worden opgeleverd in 2025.

- **Keizersdijk 53-55 (Raamsdonksveer), 6 woningen:**
 - o Type: 6 meergezinswoningen.
 - o Betaalbaarheid: 6 sociale- en/of middenhuurwoningen.
 - o Status: 6 woningen reeds opgeleverd in 2024.

Voor deze vijf woningbouwprojecten zijn geen woningen gesloopt. De netto-toevoeging aan onze woningvoorraad is dus gelijk aan de bovengenoemde aantallen gerealiseerde woningen: in totaal 150. Voor het bepalen van de betaalbaarheid hanteren we de volgende grensbedragen:

	Prijspeil 2024
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot € 880 p.m.
Middenhuur (tot 187 punten conform WWS)	Tot € 1.123 p.m.
Betaalbare koop (nationaal vastgestelde betaalbaarheidsgrens)	Tot € 390.000
Dure koop	Vanaf € 390.000

Vooruitblik 2025

Naast volledige realisatie van bovengenoemde woningbouwprojecten zal onze bijzondere aandacht na de jaarwisseling onder meer uitgaan naar project Omschoorweg (Raamsdonksveer). Aan de Omschoorweg zullen 70 flexwoningen in het sociale huursegment gerealiseerd worden in samenwerking met Thuisvester. Thuisvester levert ook 4 eengezinswoningen op aan de Raadhuisstraat (herstructurering in Raamsdonk). Daarnaast starten we naar verwachting in 2025 met de realisatie van 8 meergezinswoningen in het sociale- en middenhuursegment ter hoogte van de Jan Steenstraat 6 (Raamsdonksveer).

Voor de bouw van 47 woningen binnen het project Oude Haven verwachten we in 2025 de vergunning af te geven. Ook verwachten we in 2025 de vergunningaanvraag voor 60 woningen binnen het project Het Veerse Dok. Er is echter onlangs beroep ingesteld waartegen verweer zal worden gevoerd. Afhankelijk van de voortgang is het mogelijk dat de woningbouw aanvangt aan het einde van 2025 of anders naar verwachting vroeg in 2026.

Op de webpagina [Overzicht woningbouwprojecten](#) geven wij een volledig overzicht van projecten vanaf 5 woningen waar we nu aan werken. Projecten die nog een grote mate van onzekerheid kennen worden niet getoond.

Onze woningbouwproductie in relatie tot onze doelstellingen

In het Programma Wonen 2024 verwezen we naar de opgave in de Woondeal SRBT om van 2022 tot en met 2026 400 nieuwbouwwoningen te realiseren. Tot en met 2030 verwachten we een minimale opgave van 685 woningen. Met het oog op onze woningbouwrealisatie tot nu toe en de plancapaciteit voor de komende jaren concluderen we dat we op koers zijn om de opgave succesvol te realiseren.

Daarnaast sturen we uiteraard op betaalbaarheid. Op basis van de Woondeal SRBT realiseren wij gemeentebreed minimaal 30% sociale huurwoningen en 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Voortgang Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Op 19 maart stuurden wij u een raadsinformatiebrief met daarin de Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024. De Uitvoeringsagenda is opgesteld om opvolging te geven aan de maatregelen en actiepunten die in onder andere het Programma Wonen zijn opgenomen. We voorzien u graag van een korte toelichting op de status en voortgang van ieder van de 16 projecten:

1. Meldpunt goed verhuurderschap

Status: Gereed ●

Voortgang: In februari 2024 is ons meldpunt waar inwoners terecht kunnen bij ongewenst verhuurgedrag ingericht: [Meldpunt problemen met uw verhuurder](#). Het meldpunt is via nieuwbrieven, website en folders op diverse ontmoetingsplekken gepromoot. Inwoners kunnen hun melding ook telefonisch of aan de balie doen. In 2024 hebben wij tot nu toe één melding ontvangen en opgevolgd.

2. Uitbreiding voorrang woningtoewijzing aan personen met maatschappelijke binding

Status: In uitvoering ●

Voortgang: Tijdens De raad luistert op 12 november hebben we u meegenomen in onze overwegingen rondom uitbreiding van de voorrangsregeling. Tijdens de presentatie is toegelicht dat aanpassing van onze Huisvestingsverordening niet zonder meer mogelijk is omdat de uitbreiding inbreuk maakt op het principe van vrije vestiging. Het ontbreekt ons aan de wettelijk noodzakelijke, juridische onderbouwing om de voorrangsregeling uit te breiden. Cijfermatig onderzoek wijst uit dat de nut, noodzaak en proportionaliteit van een verhoging van 25 tot 50% voorrang aan inwoners met maatschappelijke binding in het sociale huursegment afwezig is. Uit die cijfers blijkt namelijk dat in 2023 63% van de sociale huurwoningen 'lokaal' is toegewezen. In de eerste helft van 2024 was dat zelfs 71%. Deze cijfers lijken juist een woningmarkt te beschrijven waarin personen met maatschappelijke binding een goede kans maken op een woning, in vergelijking met personen zonder maatschappelijke binding. Daarnaast dienen we de aanpassing ook vanuit de regionale woningmarktdynamiek en samenwerking te bezien. In een raadsvoorstel in Q1 van 2025 vragen we u aan de hand van een gestructureerde onderbouwing om een besluit over de afdoening van de vier openstaande moties rondom dit onderwerp.

3. Opvanglocatie asielzoekers en vluchtelingen

Status: In uitvoering ●

Voortgang: Op 16 oktober en 17 december hebben wij u middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen wij u uiteraard wederom informeren.

4. Toetsingskader huisvesting arbeidsmigranten

Status: Gereed ●

Voortgang: De 16 gemeenten in West-Brabant hebben samen met de GGD West-Brabant concreet gemaakt wat wij verstaan onder een gezonde woon- en leefomgeving voor arbeidsmigranten en hebben op basis daarvan een gespreksleidraad ontwikkeld, genaamd 'Gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant'. We hanteren de gespreksleidraad sinds dit jaar voor het toetsen van huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten, samen met de kwalitatieve kaders voor de huisvesting van internationale medewerkers en het Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant.

5. Voorstel lopend initiatief huisvesting arbeidsmigranten

Status: Gereed ●

Voortgang: Er wordt op dit moment één initiatief behandeld. De gespreksleidraad en kaders genoemd in het kader van Project 4 worden hier al gehanteerd. We zijn in gesprek met de initiatiefnemer en werken aan het voorgestelde plan.

6. Toewijzingsinstrumentaria woonruimteverdeling

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In het kader van de motie Hou Doe Pa & Ma 2 (5-10-2023) berichtten wij u in de raadsinformatiebrief Moties Wonen van 1 oktober over loting (pilot beëindigd) en labeling (opgenomen in standaardwerkwijze) van sociale huurwoningen door Thuisvester. In de Prestatieafspraken 2025 (gedeeld in onze raadsinformatiebrief van 4 december) hebben wij

onder Afspraak 2.10 opgenomen met Thuisvester te (blijven) monitoren op voldoende woningen voor jongeren (tot 23 jaar) en jongvolwassenen (23 t/m 29 jaar). We sturen bij waar nodig en mogelijk. Via de jaarlijkse raadsinformatiebrief 'Kengetallen Klik voor Wonen' houden we u op de hoogte van de woonruimteverdeling.

7. Positie van jongeren en starters

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In de raadsinformatiebrief Moties Wonen van 1 oktober hebben we naar aanleiding van verschillende moties, waaronder Thuis voor iedereen (20-4-2023) en Hou Doe Pa & Ma (27-1-2022), een beeld van geschetst over jonge woningzoekenden en aangegeven in te zetten op de labeling van Thuisvester-woningen om jongeren en starters een betere kans op een sociale huurwoning te geven. Ook zetten we stevig in op nieuwbouw met het Programma Wonen 2024 en bevorderen we daarmee de doorstroming op de woningmarkt. Met ontwikkelaars maken wij afspraken om ook in het betaalbare koop- en huursegment te bouwen. We blijven zoeken naar oplossingen voor het tegengaan van woningschaarste onder jongeren en starters.

8. Transformatie en splitsing

Status: In uitvoering ●

Voortgang: We hebben dit jaar ingezet op het ontwikkelen van beleid op gebied van woningsplitsing. Met het splitsen van een (grote) bestaande woning creëren we meerdere zelfstandige woningen. Dit staan we alleen onder voorwaarden toe. Opstellen van splitsingsbeleid heeft onze voorrang gekregen op transformatiebeleid op basis van de splitsingsaanvragen die we de laatste jaren hebben ontvangen. Op dit moment toetsen wij het concept van onze beleidsregels met diverse betrokkenen. Wanneer de beleidsregels gereed zijn zullen we u informeren over de resultaten c.q. vragen om een besluit.

9. Duurzame woningen

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: De geldende normen en ambities op het gebied van duurzame woningen worden doorlopend met initiatiefnemers besproken.

10. Actief grondbeleid

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Per locatie en project bekijken we mogelijkheden voor actief grondbeleid, bijvoorbeeld door toepassing van het voorkeursrecht gemeenten. Over de voor- en nadelen van het toepassen van erfpacht berichtten wij u in de raadsinformatiebrief Moties Wonen van 1 oktober.

11. Verruiming van budget en voorwaarden startersleningen

Status: Gereed ●

Voor de raadsvergadering op 19 december is het raadsvoorstel Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025 voorbereid en geagendeerd.

12. Vereveningsfonds

Status: Gereed ●

Voortgang: De voor- en nadelen van het toepassen van het instellen van een vereveningsfonds hebben wij kort uiteengezet in de raadsinformatiebrief Moties Wonen van 1 oktober. Op basis van negatieve effecten zoals een mogelijk prijsopdrijvend effect op huizenprijzen in duurdere categorieën, het benodigd startkapitaal bij de gemeente en de uitvoeringscomplexiteit concluderen we dat het vereveningsfonds op dit moment niet wenselijk is. We houden de ontwikkelingen in andere gemeenten in het oog.

13. Zelfbewoningsplicht, opkoopverbod en/of anti-speculatiebeding

Status: In uitvoering ●

Voortgang: De resultaten van een regionaal onderzoek naar de mogelijkheden rondom het instellen van een opkoopbescherming worden verwacht in Q1 van 2025. Wij informeren u vervolgens over onderzoeksresultaten en mogelijkheden in relatie tot de zelfbewoningsplicht, opkoopverbod en anti-speculatiebeding.

14. Toetsingskader woon-zorginitiatieven

Status: Nog niet gestart ●

Voortgang: Uitvoering gepland in 2025. Wij informeren u op basis van de projectvoortgang.

15. Voorwaarden pré-mantelzorgwoningen

Status: Nog niet gestart ●

Voortgang: Uitvoering gepland in 2025. Wij informeren u op basis van de projectvoortgang.

16. Programma Wonen 2024 evalueren

Status: Nog niet gestart ●

Voortgang: Uitvoering gepland in tweede helft van 2025. Wij informeren u naar verwachting in januari 2026.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouwplannen, -realisatie en bovengenoemde projecten zullen wij u vanzelfsprekend informeren.

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

R. Brekelmans

M. Witte