



Gemeente
Geertruidenberg

Programma wonen & stand van zaken Omschoorweg

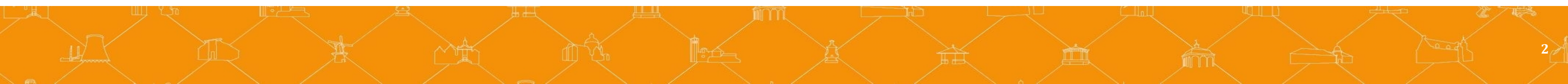
1 juni 2023



Doel en programma

Informatie delen en voorsorteren op te maken keuzes

20.10– 20.40	Presentatie programma wonen
20.40 – 21.00	Tijd voor input en vragen
21.00 – 21.20	Toelichting stand van zaken Omschoorweg
21.20 – 21.30	Tijd voor input en vragen





Programma wonen: hoe en wat?

Helderheid over terminologie

- Opgavegericht werken gemeente Geertruidenberg: onder meer *programma wonen*
- Beleid onder de Omgevingswet: *omgevingsvisie* en uitwerking in verschillende *programma's*
 - Betreft een samenvoeging van verschillende beleids- en uitvoeringsstukken: dus ook *programma wonen/volkshuisvesting*
- Het programma waar het vanavond over gaat betreft een opvolger van de woonvisie en een integratie van de woonzorgvisie



Proces

Wat is er gebeurd?

- Themasessie raad november 2022
- Ophalen thema's en opgaven (intern en extern): oktober en november 2022

Wat gaan we nog doen?

- Terugkoppeling interne en externe stakeholders: juni/juli
- 6 juli raad debatteert (1): inhoudelijke richtingen bepalen, ambtelijke schrijffase
- 21 september raad debatteert (2): regulier proces
- 5 oktober raad besluit: regulier proces



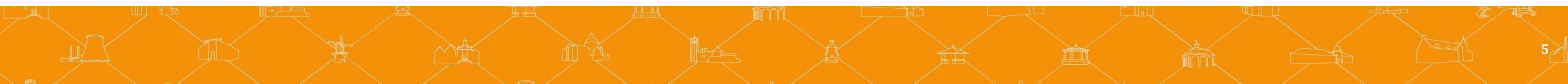
Beleid en uitgangspunten

Focus op vier visiepunten

- 1) Een gebalanceerde woningvoorraad: nieuwbouw en bestaande voorraad
- 2) Een beschikbare en betaalbare woningmarkt
- 3) Een prettige woonomgeving voor iedereen
- 4) Wonen, welzijn en zorg

Voor nu: aandacht voor een aantal mogelijke keuzes

Vervolg (6 juli): debat over mogelijke keuzes





Vandaag te behandelen thema's

- 1) Verdeling categorieën nieuwbouw
- 2) Eisen aan nieuwbouw
- 3) Grondbeleid
- 4) Huisvestingsverordening
- 5) Woonfonds/vereveningsfonds
- 6) (pre)mantelzorgwoningen
- 7) Geclusterd wonen en voorzieningencusters



(1) Een gebalanceerde woningvoorraad: verdeling categorieën nieuwbouw

- Bouwopgave uit Woondeal: 400 woningen tot 2026, 685 tot 2030.
- Kaders uit Rijksbeleid en Woondeal: 30% sociale huur, 2/3^e 'betaalbaar'
- Te voldoen aan deze kaders: gemeentebreed, **niet op projectniveau**
- Maar: niet in elk project realistisch om deze percentages te realiseren
- Projecten die niet voldoen aan de kaders leggen een extra druk op de ambitie
- Mogelijke koppeling met startnotitie (nu 5 woningen)
- Nadenken over: vanaf welk aantal woningen laten we deze kaders in ieder geval gelden?



(2) Een gebalanceerde woningvoorraad: overige eisen aan nieuwbouw

- Woningbouw moet aan veel verschillende eisen voldoen
- Stapeling ambities maakt realisatie uitdagend
- Wettelijke en landelijke eisen versus invloed en eisen gemeente
- Voorbeelden eisen en randvoorwaarden
- Specifieke toelichting door Thuisvester omtrent BENG-ENG bouwen
 - Naar aanleiding van aangenomen motie omtrent Zoutmanstraat (09-02-2023)
- Nadenken over prioritering: wat gaat voor en waar zijn we soepeler?



(2) Een gebalanceerde woningvoorraad: eisen aan nieuwbouw

- Woningvoorraad Thuisvester, gemiddeld B
- Ook nog mindere labels (veelal C en D)
- Nieuwbouw Thuisvester BENG
- Meerkosten ENG zijn relatief hoog (relatief weinig effect)
- Middelen liever inzetten in voorraad met mindere labels (meer effect)



(3) Een gebalanceerde woningvoorraad: grondbeleid

- Woningbouw vraagt om locaties: actief grondbeleid zorgt voor meer regie. Grondbeleid geen doel, maar een middel
- Actief grondbeleid: gemeente verwerft gronden zelf (verkoop, gemeentelijk voorkeursrecht)
- Passief/faciliterend grondbeleid: invloed niet via eigendom, maar via bestemmingsplan, exploitatieplan
- Situatie nu: geen grond voor actief grondbeleid. Huidige nota voorziet hier niet in.
- Nadenken over: rol grondbeleid, welke kant willen we op?



(4) Een beschikbare en betaalbare woningmarkt: huisvestingsverordening

Huidige huisvestingsverordening	Huisvestingswet vanaf 2023
Verordening: 'van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen kan 25% met voorrang toegewezen worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding'.	Maakt het mogelijk 50% toe te wijzen aan inwoners met een economische, maatschappelijke of lokale binding.
Momenteel niet mogelijk; niet geregeld	Gemeenten mogen specifieke beroepen aanmerken als cruciaal.
Momenteel niet mogelijk; niet geregeld	Naast huurwoningen mogen gemeenten nu ook koopwoningen tot €355.000 gaan toewijzen op deze grond.

Regionale en provinciale afstemming van groot belang: niet 1-2-3 te regelen



(4) Een beschikbare en betaalbare woningmarkt: huisvestingsverordening

- Woningzoekenden woonachtig binnen gemeente
 - 2.978 woningzoekenden actief op zoek
 - 821 woningzoekenden reageerden minimaal 1 keer per jaar
 - 419 woningzoekenden reageerden minimaal 1 keer per maand
- Duur eerste zoekmoment tot ondertekening contract
 - 2,6 jaar
- Verhouding Geertruidenberg en gemiddelde Klik-regio
 - Gemiddeld in Klik-regio: 2,5 jaar (min 2,2, jaar, max 2,9 jaar)
- Aantal woningzoekenden dat via huisvestingsverordening een woning toegewezen heeft gekregen

	2022	2023
huisvestingsverordening	22	16
aangeboden met huisvestingsverordening	26	18
verhuurd met huisvestingsverordening	21	14



(5) Een beschikbare en betaalbare woningmarkt: woonfonds/vereveningsfonds

- Stimuleren van bouwen van betaalbare woningen/sociale huurwoningen
- Optie: lukt het niet te voldoen aan die kaders? Dan betaalt een ontwikkelaar een te bepalen bedragen; gaat in woonfonds/vereveningsfonds
- Optie: gaat een ontwikkelaar verder dan de kaders? Dan kan de ontwikkelaar geld uit het woonfonds/vereveningsfonds gebruiken
- Fonds vraagt om extra capaciteit, monitoring en sturing
- Principiële keuze: willen we dit? Zo ja, onder welke voorwaarden?



(5) Een beschikbare en betaalbare woningmarkt: woonfonds/vereveningsfonds

Veel mitsen en maren, te maken keuzes

- Werken met een startkapitaal? Inleg gemeente
- Verschillende opties: fonds inzetten voor alle woningbouwprojecten of fonds inzetten voor woningbouwprojecten tot een bepaald aantal woningen. Boven dat x aantal woningen móet er aan kaders worden voldaan.
- Verschillende opties: betalen naar rato van hetgeen je níet bouwt of naar rato van hetgeen je wél bouwt
- Verschillende opties: hoogte 'afkoopsom'



(6) Wonen met zorg: (pre)mantelzorgwoningen

- Langer thuis en omkijken naar elkaar: mantelzorg van belang
- Tijdig inspelen op verwachte zorgvraag: pre-mantelzorgwoningen
- Mantelzorgwoningen toegestaan bij medische indicatie. Pre-mantelzorgwoningen (zonder indicatie) niet toegestaan
- Vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk, ruimtelijk gezien zijn er kanttekeningen
- Behoefte aan heldere kaders: samen bepalen wat die kaders moeten zijn



(7) Wonen met zorg: geclusterd wonen en voorzieningencirkels

- Dubbele vergrijzing, extramuralisering van de zorg
- Groeiende behoefte aan reguliere woningen en geclusterde woonzorgvoorzieningen
- Doel: langer thuis blijven wonen
- Van groot belang voor senioren: aanwezigheid voorzieningen
- Situatie nu: nadrukkelijk verschil voorzieningenaanbod Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk
- Gaan we actief inzetten op bouwen voor senioren? Zo ja, waar? En wat vinden we daarbij van belang?



Hoe nu verder?

- Presentatie wordt nogmaals toegezonden, inclusief toelichting en vragen
- Voorafgaand 6 juli delen we presentatie met concrete stellingen/vragen
- Overige niet aan bod gekomen thema's worden tevens nagezonden