Gemeente Geertruidenberg

Programma wonen – de raad luistert

11 januari 2024

Doel en programma

- Toelichting proces tot nu toe
- Van collegeakkoord naar woonbeleid
- Doelstellingen en actiepunten
- Vragen

Proces

- Themasessie raad november 2022
- Ophalen thema’s en opgaven (intern en extern): oktober en november 2022
- De raad luistert 1 juni 2023
- De raad debatteert 6 juli 2023

- De raad luistert 11 januari 2024
- De raad debatteert 18 januari 2024
- De raad besluit 1 februari

Van collegeakkoord naar woonbeleid

De opgave kent vier strategische doelstellingen:

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 samen-spraak met onze inwoners en stakeholders





IN HET KORT

56% van de bewoonde woningvoorraad zijn grondgebonden koopwoningen

46% van de huishoudens behoort tot de doelgroep van de corporaties

32% van de bewoonde woningvoorraad zijn sociale huurwoningen

30% van de huishoudens is een één tot tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder

Wat komt er op ons af?

- dubbele vergrijzing
- kleinere huishoudens
- statushouders en vluchtelingen
- woningtekort
- gebrekkige doorstroming
- betaalbaarheid
- belemmeringen in de bouw

We bouwen voor zowel onze eigen autonome behoefte als de brede maatschappelijke opgave.

Prognose:

- Groei van aantal huishoudens
- Kleinere huishoudens
  groei aantal inwoners van
- 65 jaar of ouder
- Aanhoudende migratie

Behoefte:

- Betaalbare woningen met name voor jongeren en starters
  kleinere woonvormen



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

We zetten de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Geertruidenberg.

Nieuwbouw:
- 400 woningen tot 2026
- 890 woningen tot 2030
- 30% sociale huurwoningen
- 40% middeldure huur en betaalbare koop
- Levensloopbestendig en duurzaam

Bestaande voorraad:
- Beter benutten
- Toegankelijk maken
- Verduurzamen

We behouden en versterken de kwaliteiten van onze woon- en leefomgeving.

We hebben oog voor

De woonomgeving:
- We behouden en versterken de identiteit van onze drie kernen.
- Inbreiding heeft de voorkeur
- De bereikbaarheid van voorzieningen blijft gewaarborgd.

De sociale leefomgeving:
- Meer kans op een woning voor (voormalig) inwoners van Geertruidenberg.
- Ontwikkelen in samenspraak met onze inwoners en partners





We streven naar woningen die passen bij onze inwoners en hun behoeften, met passende sociale structuur en zorg eromheen.

Een passende woning voor iedereen:
- Ouderen wonen langer thuis
- We stimuleren doorstroming
- Oog voor (kwetsbare) aandachtsgroepen

Omkijken naar elkaar:
- Premantelzorgwoningen en woningsplitsing
- Geclusterde woonvormen
- Signaleren als inwoners in de knel komen

Bouwen en verbouwen naar behoefte



Doelstellingen

- We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.
- Om dit te bereiken zetten we de komende jaren nadrukkelijk in op het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Geertruidenberg.

Actiepunten

- We bouwen voor zowel onze eigen autonome behoefte als de brede maatschappelijk opgave.
- We realiseren in de periode tot 2026 ten minste 400 nieuwbouwwoningen, waarvan 30% sociale huurwoningen en 40% middeldure huur en betaalbare koopwoningen (tot €355.000).
- We streven in de periode tot 2030 naar ten minste 130% plancapaciteit over de totale bouwopgave van 685 woningen.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor het invoeren van een vereveningsfonds om de bouw van voldoende sociale huurwoningen te stimuleren.
- We maken nieuwbouw mogelijk op de juiste locaties aan de hand van een zorgvuldige locatiestudie.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor het voeren van actief grondbeleid
- We stimuleren initiatiefnemers de bouwnorm ENG te hanteren.
- We ontwikkelen een transparant toetsingskader voor transformatie, woningsplitsing en kavelsplitsing.
- We nemen een anti-speculatiebeding op in de anterieure overeenkomst.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten, door bijvoorbeeld de starterslening voort te zetten en mogelijk te verruimen.

Een prettige woon- en leefomgeving

Doelstelling

- We behouden en versterken de kwaliteiten van onze woon- en leefomgeving.

Actiepunten

- We erkennen de verschillende kenmerken van onze kernen en wijken. Bij ontwikkelingen behouden en versterken we de kwaliteiten van onze woonomgeving.
- We bouwen geen woningen op plekken waar het water en de bodem dit niet toelaat of waar een te hoge milieubelasting is.
- Inbreiding is het uitgangspunt bij het aanwijzen van locaties voor nieuwbouw, maar de woningbouwopgave is niet haalbaar zonder uitbreidingslocaties.
- Wanneer de huisvestingswet dit toelaat passen we de huisvestingsverordening aan om woningzoekenden met maatschappelijke binding voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen.
- In het kader van de Wet goed verhuurderschap richten we een meldpunt in voor misstanden in de huursector.
- We onderzoeken samen met Thuisvester een locatie om inwoners die structureel overlast geven te kunnen huisvesten.
- We waarborgen de bereikbaarheid van lokale en regionale voorzieningen.
- Door middel van burgerparticipatie laten we ontwikkelingen plaatsvinden in samenspraak met onze inwoners en stakeholders.



Wonen, welzijn en zorg



Doelstellingen

- We streven naar woningen die passen bij onze inwoners en hun behoeften, met passende sociale structuur en zorg eromheen.
- Daarbij stimuleren we inwoners om naar elkaar om te kijken.

Actiepunten

- Thuisvester wijst woningen toe aan aandachtsgroepen, dit borgen we in de jaarlijkse prestatieafspraken.
- We onderzoeken de woon-zorg behoefte en stellen een transparant toetsingskader op voor woon-zorg initiatieven. Hierin maken we geclusterde woonvormen mogelijk.
- We maken doorstromen aantrekkelijker door ouderen eerder bewust te maken dat zij langer thuis blijven wonen, met Thuisvester een meer passende woning aan te bieden tegen nagenoeg gelijke woonlasten en aantrekkelijke woonvormen te ontwikkelen.
- We onderzoeken of we samen met de woningbouwcorporatie een geclusterde woonvorm kunnen ontwikkelen nabij voorzieningen.
- We maken ouderen ervan bewust dat zij langer thuis moeten wonen, behouden de blijverslening en faciliteren beweging en ontmoeting.
- We vergroten de mogelijkheden om mantelzorg te bieden door (pre)mantelzorg woningen en woningsplitsing onder bepaalde voorwaarden toe te staan.
- Samen met Thuisvester en onze welzijnspartners signaleren we waar het spaak loopt op het gebied van wonen, welzijn en zorg en bieden we ondersteuning.

Vragen