Programma Wonen 2024

Woonbeleid
gemeente Geertruidenberg



Inhoud

Voorwoord 3

Inleiding 4

Samenvatting 5

1. Maatschappelijke opgaven 6
- 1.1 De samenleving verandert 6
- 1.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt 6
- 1.3 De overheid pakt regie 7

2. Woonbehoefte 8
- 2.1 Huidige situatie 8
- 2.2 De opgave 9

3. Bouwen en verbouwen naar behoefte 11
- 3.1 Onze visie op wonen 11
- 3.2 Nieuwbouw 13
- 3.3 Bestaande bouw 14

4. Een prettige woon- en leefomgeving 16
- 4.1 Fysieke woonomgeving 16
- 4.2 Sociale leefomgeving 19

5. Wonen, welzijn en zorg 21
- 5.1 Bestaand beleid 21
- 5.2 Een passende woning voor iedereen 23
- 5.3 Omkijken naar elkaar 25

Gebruikte bronnen 26

Voorwoord

De ambitie van de gemeente Geertruidenberg is om passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep te realiseren op de juiste locatie voor de juiste prijs. Op deze manier zorgen we ervoor dat het aangenaam wonen is voor alle inwoners van onze gemeente. Hierbij staat de mens en zijn of haar woon(zorg)behoefte centraal. 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. We stellen onszelf doelen op het gebied van het creëren van woonruimte, het behouden en verbeteren van de woon- en leefomgeving en op het gebied van welzijn en zorg. Dit kunnen we niet alleen. Samen met onder andere Thuisvester en de huurdersvereniging, zorg- en welzijnspartijen en ontwikkelaars blijven wij ons ook de komende jaren inspannen om deze doelen te behalen.

Hein de Jongh
Wethouder wonen



Inleiding

Het is fijn wonen, leven en recreëren in Geertruidenberg. De drie verschillende kernen vormen samen één gemeente, maar hebben elk hun eigen karakter en identiteit. Geertruidenberg is een mooie vestingstad met een prachtige historische markt. Raamsdonk is een hechte, rustieke agrarische kern met karakteristieke Langstraatboerderijen. Raamsdonksveer staat bekend als een dynamisch dorp met bovengemiddeld veel voorzieningen. Deze verschillende woonmilieus maken onze gemeente uniek en vormen een thuis voor uiteenlopende groepen mensen.

We vinden het belangrijk dat onze inwoners in een prettige (woon)omgeving leven, die veilig en goed bereikbaar is, met aandacht voor groen in de buurt. Een omgeving die goed aansluit op de huidige wensen en behoeften, maar waarbij ook de duurzame toekomst centraal staat. We streven naar een gemeente waar buurtgenoten elkaar ontmoeten, fijn met elkaar samenleven en zich willen inzetten voor de wijk. Een Geertruidenberg waar jong en oud kans maakt op de woningmarkt en passende woonruimte kan vinden.

In het programma Wonen 2024 staat het woonbeleid van de gemeente Geertruidenberg centraal. De woningmarkt is constant in beweging en verandert in hoog tempo als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend en passen ons beleid daarop aan. Ook brengen we de woonbehoefte in onze gemeente in kaart, op basis van autonome demografische ontwikkelingen uit het woonbehoefteonderzoek. We maken concreet hoe we passende huisvesting creëren voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie, voor de juiste prijs.

Samenvatting



IN HET KORT

57% 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

Maatschappelijke opgaven

Wat komt er op ons af?

- dubbele vergrijzing
- kleinere huishoudens
- migratie
- woningtekort
- gebrekkige doorstroming
- betaalbaarheid
- belemmeringen in de bouw

Woonbehoefte

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

Bouwen en verbouwen naar behoefte

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.

Een prettige woon- en leefomgeving

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 gemeente Geertruidenberg.
- Ontwikkelen in samenspraak met onze inwoners en partners.

Wonen, welzijn en zorg

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.

1. Maatschappelijke opgaven

De afgelopen jaren is er veel op ons afgekomen dat het thema Wonen raakt. Tijdens de coronapandemie waren we meer dan ooit aan huis gebonden. Er moest plotseling een werkplek ingericht worden. Voor sommigen was dat een moment om het huis op te knappen. Anderen kwamen erachter dat samenleven in een kleine ruimte best een uitdaging kan zijn. Anderhalf jaar geleden brak er relatief dichtbij een oorlog uit. Ons land kwam in actie en ving, soms in de eigen woning, Oekraïense vluchtelingen op. De oorlog bracht ook een energiecrisis, waardoor we gedwongen werden minder te verbruiken. Zowel interne als externe factoren hebben grote invloed gehad op de samenleving en de woningmarkt, waardoor de rol van de overheid veranderde.

1.1 De samenleving verandert

Vergrijzing

Het aandeel ouderen in de bevolking neemt toe. Vergrijzing is een ontwikkeling die al jaren speelt en de komende decennia zal blijven voortduren. Daarnaast vergrijzen landelijke gebieden sterker dan de steden. Het aantal inwoners van 65 jaar of ouder groeit ten opzichte van andere leeftijdsgroepen. Niet alleen het aandeel ouderen in ons land stijgt. We leven gemiddeld ook steeds langer. Dit noemen we dubbele vergrijzing. Door vooruitgang in medische kennis en technologie in combinatie met betere hygiëne, voeding en leefomstandigheden neemt de levensverwachting toe. Daardoor is er landelijk een sterke groei van het percentage ouderen van 75 jaar en ouder.

Wonen en zorg

De vergrijzing leidt ook tot krapte op de arbeidsmarkt. Zorg in een verzorgingshuis of andere intramurale instelling is relatief duur en het aantal plaatsen is beperkt. Het aantal zorgbehoevenden blijft toenemen, terwijl er minder mensen zijn die zorg kunnen bieden. Door deze ontwikkeling wonen mensen met een lichtere zorgvraag langer thuis. Langer zelfstandig thuis wonen stelt andere eisen aan de woningen die we kopen of huren. De bestaande woningvoorraad is nog niet geschikt voor deze veranderende behoefte.

Huishoudensverdunning

Ook de samenstelling van huishoudens verandert. De Nederlandse huishoudens worden namelijk steeds kleiner. In 1963 woonden er gemiddeld nog 3,52 personen per huishouden. Begin 2023 is dat 2,12 en de gemiddelde huishoudgrootte blijft dalen. Deze huishoudensverdunning ontstaat door een toename van eenpersoonshuishoudens. De grootste groepen alleenstaanden zijn twintigers en 70+-ers, die vaak alleen wonen nadat zij een partner hebben verloren. Ook krijgen we gemiddeld minder kinderen en neemt het aantal eenoudergezinnen toe.

Toestroom asielzoekers en vluchtelingen

Verschillende internationale conflicten en klimaatverandering zorgen voor een groeiende toestroom van vluchtelingen en asielzoekers. Door aanhoudende conflicten in onder andere Syrië, Irak en Somalië zijn mensen gedwongen om te vluchten. Vluchtelingen met een verblijfsstatus kunnen overwegend niet in hun eigen woonbehoefte voorzien. Daarom heeft het land de taak om te zorgen voor huisvesting. Hoewel de toestroom van asielzoekers en vluchtelingen moeilijk te voorspellen is, verwachten we dat deze de komende jaren aanhoudt.

Toen Rusland op 24 februari 2022 Oekraïne binnenviel, zijn miljoenen mensen voor de oorlog gevlucht. De Oekraïense vluchtelingen zijn in ons land met open armen ontvangen. Vanuit de samenleving is veel hulp op gang gekomen. Gemeenten hebben in korte tijd opvanglocaties ingericht. Helaas is het einde van de oorlog nog niet in zicht.

1.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Woningnood

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. De huidige woningvoorraad kan niet aan de totale woonvraag voldoen. Hierdoor is het voor veel mensen moeilijk om een woning te vinden die bij hen past. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op. In de koopsector en vrije huursector is het schaarse aanbod merkbaar aan de stijgende prijzen. Met name jongeren en starters maken daardoor weinig kans op de woningmarkt. Jongeren blijven tegenwoordig vaak noodgedwongen bij hun ouders wonen en voor starters lijkt een eerste koopwoning onbereikbaar.

Doorstroming

De problemen op de woningmarkt worden mede veroorzaakt door een gebrekkige doorstroming. Door het woningtekort kunnen huishoudens lang niet altijd doorstromen naar een woning die bij hun behoeften en inkomen past. De doorstroming van ouderen naar kleinere betaalbare woningen is gering, terwijl dit perspectief kan bieden voor de jongere generaties. Veel ouderen zien echter geen aantrekkelijk alternatief voor de huidige koopwoning. Hierdoor komen eengezinswoningen beperkt vrij voor gezinnen.

Betaalbaarheid

De behoefte aan betaalbare woningen is het grootst. De oplopende huizenprijzen en de stijgende hypotheekrente maken dat het kopen van een woning voor veel mensen onbereikbaar wordt. Met name jongeren en starters die hun eerste woning willen kopen, maken weinig kans op de krappe woningmarkt. Naast de kosten voor de woning, is het leven überhaupt een stuk duurder geworden. De vaste lasten stegen als gevolg van sterke inflatie en de energiecrisis. Een toenemend aantal huishoudens in Nederland heeft maandelijks moeite met het betalen van de rekeningen. De bestaanszekerheid van mensen komt steeds meer onder druk te staan.

Belemmeringen in de bouw

Tegelijkertijd maken recente ontwikkelingen het moeilijker om de tekorten op de woningmarkt op te lossen. Mede door de stijgende bouwkosten, het stikstofdossier en de stijgende rente ondervindt de nieuwbouwproductie meer tegenwind. Ondertussen blijft de behoefte toenemen. Door de overgang naar duurzame energie neemt bovendien het gebruik van elektriciteit toe. Steeds meer regio's krijgen te maken met capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet. Nieuwbouwprojecten kunnen vertraging oplopen als de wijk niet op het stroomnet kan worden aangesloten.

1.3 De overheid pakt regie

Nationale Woon- en Bouwagenda

Om een impuls te geven aan de landelijke woningbouwopgave heeft de Rijksoverheid begin 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt dat wonen een grondrecht is en daarmee een kerntaak van het Rijk. De Rijksoverheid zet in op meer centrale regie en wil zo zorgen voor een versnelling van de woningbouw in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda kent drie kerndoelen:

- **Beschikbaarheid:** voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven tweederde betaalbaar.
- **Betaalbaarheid:** woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen moet afnemen.
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Regionale woondeal

Om in de periode 2022 tot 2030 130.600 woningen te realiseren zijn de doelen van de Nationale Woon- en Bouwagenda in Noord-Brabant vertaald in vier regionale woondeals. De gemeente Geertruidenberg is onderdeel van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). Er wordt op regionaal niveau samengewerkt aan de woonopgave. Wonen raakt bovendien meerdere thema's, zoals de energietransitie, ruimtelijke inrichting en maatschappelijke ondersteuning. Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij de lokale overheid een actieve regisserende rol pakt.



2. Woonbehoefte

We hebben turbulente tijden achter de rug. Tijdens de coronapandemie merkten we hoe belangrijk een fijne leefomgeving is. Sinds de oorlog in Oekraïne realiseren we ons bovendien dat een veilig (t)huis niet voor iedereen vanzelfsprekend is. De druk op de woningmarkt is toegenomen, niet alleen omdat we mensen in nood opvangen, maar ook omdat we zelf steeds ouder worden. De samenleving verandert. Als gemeente willen we passende huisvesting bieden en goed inspelen op de vraag van onze inwoners. Daarom brengen we de woonbehoefte van onze huidige en toekomstige inwoners in kaart aan de hand van onderzoek en prognoses.

2.1 Huidige situatie

Huishoudens

In de gemeente Geertruidenberg woonden in 2022 9.690 huishoudens, bestaande uit in totaal 21.994 inwoners verdeeld over de kernen Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. Ten opzichte van de subregio Breda wonen er veel gezinnen en oudere huishoudens in onze gemeente. Circa 30% van de huishoudens is een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder. Uit onderzoek blijkt dat Geertruidenberg sterker vergrijst dan andere gemeenten.

In totaal behoort 46% van de huishoudens tot 'de doelgroep van de corporaties'. Kenmerkend voor onze gemeente is dat er relatief veel ouderen in een sociale huurwoning wonen. Circa 44% van de huurders van Thuisvester is 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk voor 33% van de corporatiehuurders geldt.

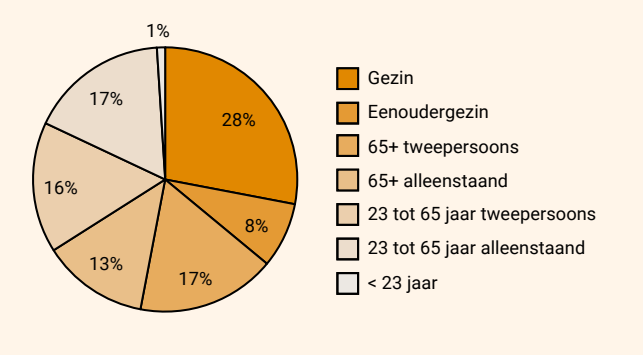
Woningvoorraad

Onze woningvoorraad bestaat met name uit grondgebonden koopwoningen en sociale huurwoningen. Van de 9.690 huishoudens in de gemeente Geertruidenberg woont meer dan de helft (57%) in een grondgebonden koopwoning. Het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente bedraagt 32%. Een opvallend klein percentage van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen en koopappartementen

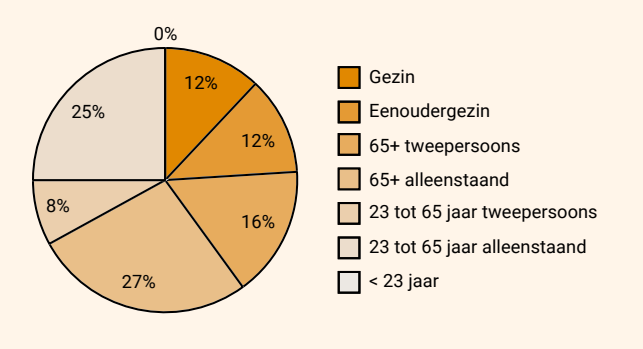
De woningmarkt in Geertruidenberg is, vergeleken met andere gemeenten in Nederland en de regio, relatief betaalbaar en toegankelijk.

Binnen de koopsector heeft circa 60% van de voorraad een geschatte verkoopwaarde tot € 355.000 ten opzichte van 42% in de subregio Breda. Toch zijn ook in onze gemeente de huizenprijzen flink gestegen. Door de waardestijgingen is de koopsector voor veel huurders onbereikbaar geworden. Hierdoor stagneerde de doorstroming en nam de druk op zowel de huur- als de koopsector toe.

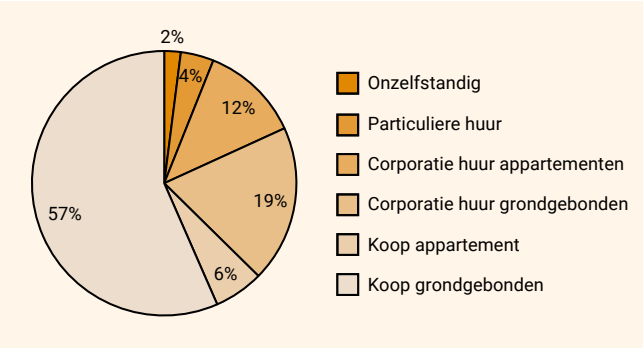
Het aanbod particuliere huur in Geertruidenberg is zeer beperkt. Voor de sociale huursector geldt dat de woningen betaalbaar zijn en de inschrijfduur korter is dan het regionaal gemiddelde. Bij Thuisvester lag de gemiddelde inschrijfduur bij verhuur de eerste helft van 2023 op 5,7 jaar. Dit gemiddelde is lager dan voorgaande jaren dankzij de verhuur aan mensen met maatschappelijke binding, die gemiddeld 4,5 jaar ingeschreven staan bij woningtoewijzing. Wel is de zoektijd de afgelopen jaren langzaam opgelopen. Ook nam het aantal actief woningzoekenden toe. Deze groep bestaat voornamelijk uit woningzoekenden jonger dan 55 jaar.



Samenstelling huishoudens gemeente Geertruidenberg 2022



Samenstelling huurders Thuisvester 2022

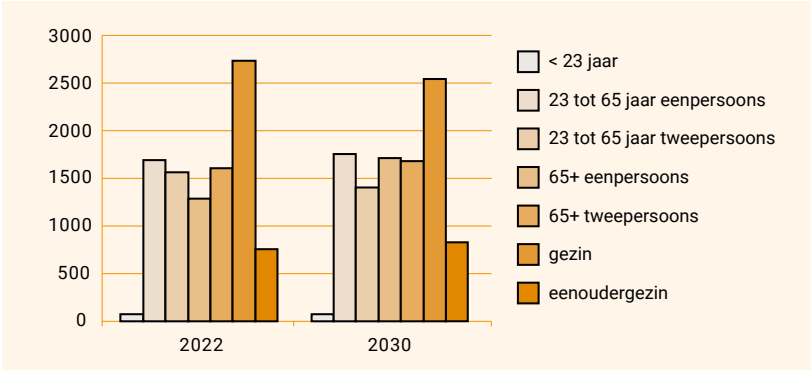


Samenstelling bewoonde woningvoorraad gemeente Geertruidenberg 2022

2.2 De opgave

Ontwikkeling huishoudens

De komende jaren zal de gemeente Geertruidenberg blijven groeien. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens sterker en langer door dan het aantal inwoners. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden. Met name de groep één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder neemt volgens de prognose sterk toe. Het aantal gezinnen en jongere stellen neemt juist af.



Ontwikkeling huishoudens



Lokale behoefte

De groei van het aantal inwoners en huishoudens leidt tot een toename van de behoefte aan bijna alle woningtypen. Omdat de bevolking vergrijst, ouderen langer thuis blijven wonen en huishoudens steeds kleiner worden, neemt vooral de behoefte aan (zowel koop- als huur)appartementen flink toe. Daarentegen groeit de vraag naar grondgebonden koopwoningen nauwelijks meer, omdat het met name gezinnen en jongere stellen zijn die een dergelijke woning wensen. Dit staat in contrast met de overige regiogemeenten, waar de behoefte aan eengezinswoningen groter is. De prognose gaat ervan uit dat er voldoende eengezinswoningen vrij komen wanneer ouderen ze achterlaten. In de praktijk merken we echter dat niet alle ouderen willen of kunnen verhuizen naar een meer passende woning. De behoefte aan sociale huurwoningen neemt met name toe vanwege de groeiende groep ouderen die tot de doelgroep van corporaties behoren of die vanuit de koopsector willen instromen.

Ontwikkeling autonome woonbehoefte		
	2022	**2030**
Koop grondgebonden	5460	5435
Koop appartement	595	660
Huur grondgebonden	2085	2140
Huur appartementen	1375	1545
Onzelfstandig	175	200
Totaal	**9690**	**9980**

Van behoefte naar opgave

Het woonbehoefteonderzoek geeft duidelijk aan dat wij in onze woningbouwprogrammering rekening moeten houden met de groeiende groep ouderen in onze gemeente. We vinden het belangrijk dat er voor hen passende woonruimte beschikbaar is, zoals levensloopbestendige appartementen met voorzieningen in de buurt. Toch willen wij ook ruimte bieden voor de jongere generaties. Volgens de prognose zal het aandeel starters, jongere stellen en gezinnen afnemen. Dit terwijl we de jongere generaties hard nodig hebben om de wereld draaiende te houden. Juist voor die groeiende groep ouderen. We vinden het daarom belangrijk dat onze gemeente aantrekkelijk is en blijft voor jongeren om in te blijven wonen, na een studie terug te keren of een gezin te starten. Dit betekent dat er ook voor hen passende en betaalbare woonruimte beschikbaar moet zijn.

Maatschappelijke opgave

Lange tijd was de lokale woningbehoefteontwikkeling bepalend voor het woningbouwprogramma van de verschillende gemeenten in Nederland. Het Rijk heeft echter in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld, waarmee zij sterk sturen op woningbouw in alle Nederlandse gemeenten. De voornaamste doelstelling is het aanpakken van de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt door meer betaalbare woningen te bouwen. Daarnaast dienen deze beter te worden verspreid over de regio. In de regionale woondeals worden afspraken gemaakt over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Wij maken deel uit van de Stedelijke Regio Breda Tilburg.

Het streven is dat tweederde van de woningbouw betaalbaar is; 40% in het middensegment (huur en koop) en 30% sociale huur. Het programma ‘een thuis voor iedereen’ pleit bovendien voor een evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen. In dit kader moeten alle gemeenten streven naar 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad. Omdat Geertruidenberg al meer dan 30% sociale huurwoningen heeft is het voor onze gemeente voornamelijk van belang om dit percentage te behouden. Dit betekent dat er per project een afweging gemaakt kan worden welke verdeling wenselijk is.

Statushouders, vluchtelingen en asielzoekers
Internationale conflicten en klimaatverandering leiden tot een groeiende toestroom van vluchtelingen en asielzoekers. Hoewel het effect hiervan in 2022 nog beperkt was, is inmiddels duidelijk geworden dat onze demografie gaat veranderen. We verwachten een grotere vraag naar noodopvang, asielopvang en huisvesting van statushouders dan voorgaande jaren.

Sinds juni 2022 is het voormalige verzorgingstehuis Hoge Veer in Raamsdonkveer in gebruik als opvanglocatie. Deze plek biedt tijdelijke huisvesting aan 170 vluchtelingen. Het gebouw moet echter op termijn gesloopt worden om ruimte te maken voor nieuwbouw. Daarom onderzoeken we de mogelijkheden voor vervangende huisvesting; ook in de regio.

De Baroniegemeenten Altena, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert hebben in april 2023 gezamenlijk het plan 'Samen vangen we het op' opgesteld. Hierin staat beschreven hoe wij gezamenlijk vluchtelingen willen gaan opvangen en hoe wij gaan voldoen aan de taakstelling vanuit de provincie. Met het plan voor de opvang van vluchtelingen werken de Baroniegemeenten samen aan voldoende opvangplekken. Voor de gemeente Geertruidenberg betekent dit dat we er voor zorgen dat we aan onze eigen taakstelling voldoen.

Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. De Rijksoverheid stelt elk half jaar vast hoeveel statushouders er binnen een gemeente gehuisvest moeten worden. Voor 2023 was onze taakstelling 49 personen. De verwachting is dat dit aantal in 2024 hoger zal liggen. Hierdoor neemt de behoefte aan betaalbare huurwoningen toe.



3. Bouwen en verbouwen naar behoefte

De bevolking groeit en verandert van samenstelling. Deze demografische ontwikkelingen hebben invloed op de woonbehoefte binnen onze gemeente. In de afgelopen jaren is een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de behoeftes van onze (toekomstige) inwoners. De groei van het aantal inwoners en huishoudens leidt tot een toenemende behoefte aan bijna alle woningtypes. Omdat de bevolking vergrijst, ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen en huishoudens steeds kleiner worden neemt vooral de vraag naar kleinere woonvormen flink toe. Daarnaast vinden we het minstens zo belangrijk om ook de jongere generaties passende huisvesting te bieden. We staan voor de grote opgave onze woningvoorraad weer in balans te brengen.

3.1 Onze visie op wonen

Het huidige college heeft voor 2022-2026 inhoud en richting gegeven aan het gemeentelijk beleid. Het programma Wonen is hier een uitwerking van. Ons uitgangpunt voor de opgave Wonen is: '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.

Beschikbaarheid

Iedereen moet goed kunnen wonen. De beschikbaarheid van een passende woning staat binnen onze gemeente onder druk: mensen zijn niet altijd in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Onze ambitie is om voldoende woningen toe te voegen om in de behoefte van onze (toekomstige) inwoners te voorzien. Dit doen we door nieuwe woningen te bouwen, maar ook door de bestaande voorraad beter te benutten.

We vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare (koop- en huur)woningen beschikbaar zijn, met name voor jongeren en starters. Daarom blijven we de beschikbaarheid bewaken met de invoering van verschillende sturingsinstrumenten. Landelijk worden in toenemende mate woningen opgekocht door beleggers en vervolgens als huurwoning aangeboden. Op deze manier worden relatief betaalbare koopwoningen aan de markt onttrokken. Dit heeft in zowel de vrije huursector als de koopsector een prijsopdrijvend effect, wat we in onze gemeente willen voorkomen.

Zelfbewoningsplicht

We onderzoeken de mogelijkheden voor de invoering van een zelfbewoningsplicht. Hiermee kan een koper van een woning voortaan verplicht worden om gedurende een bepaalde periode de woning zelf te bewonen. Dit wordt per project bekeken en betreft nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens. Omdat een zelfbewoningsplicht inbreuk maakt op het eigendomsrecht is deze alleen te rechtvaardigen als de noodzaak in de huidige woningmarkt wordt aangetoond.

Anti-speculatiebeding bij nieuwbouw

Een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract van nieuwbouwkoopwoningen, die worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Dit wordt per project bekeken en betreft nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens. Dit houdt in dat er bepaalde voorwaarden kunnen worden gesteld aan de doorverkoop van deze woningen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Lokaal toewijzen via de huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening van 2022 is opgenomen dat 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen binnen onze gemeente kan worden toegewezen aan inwoners met maatschappelijke binding. Maatschappelijke binding houdt in dat een inwoner de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in onze gemeente ingeschreven staat of heeft gestaan. Op deze manier zorgen we ervoor dat ook sociale huurwoningen in onze gemeente beter beschikbaar zijn en blijven voor inwoners met binding.

Hierdoor wordt met name voor inwoners met een korte inschrijfduur, zoals jongeren en starters, de kans op een woning vergroot. We gaan deze regeling de komende jaren meer onder de aandacht brengen, zodat de juiste doelgroep hier profijt van heeft.

Betaalbaarheid

We willen dat iedereen een betaalbaar (t)huis heeft. De betaalbaarheid van wonen is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Hoewel de koopsector in Geertruidenberg relatief toegankelijk is, zijn de huizenprijzen de afgelopen periode flink opgelopen. Door deze waardestijging is de koopsector voor veel huurders onbereikbaar geworden. Daarnaast zijn de huren van particuliere huurwoningen aanzienlijk gestegen en neemt het aantal woningzoekenden in de sociale huursector toe. We hebben daarom in de regionale woondeal afgesproken dat twee derde van de woningbouw betaalbaar is; 40% in het middensegment (huur en koop) en 30% sociale huur.



Betaalbare woningen prijspeil 2023	
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	tot €808,06
Middeldure huur (tot grens huurbescherming)	€808,06 tot €1.000
Middeldure koop (tot betaalbaarheidsgrens)	tot €355.000

Deze prijscategorieën zijn vastgelegd in de regionale woondeal. De categorie Goedkope koop komt hiermee te vervallen. Onder de huidige omstandigheden is het voor projectontwikkelaars niet haalbaar om voor een lage prijs een kwalitatief goede woning te realiseren.

Woonlasten

Door een hogere hypotheekrente, stijgende energieprijzen en de algemene inflatie zijn de woonlasten van veel mensen aanzienlijk toegenomen. Een deel van onze inwoners kreeg hierdoor te maken met betaalrisico's. Er is sprake van een betaalrisico als een huishouden onvoldoende middelen heeft om de noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud en woonlasten te betalen. In onze gemeente ging het in 2022 om 18% van de particuliere huurders, 15% van huurders in de sociale sector en 4% van de eigenaar-bewoners. Als de koopkracht de komende jaren blijft dalen nemen deze percentages naar verwachting toe, met name bij de groepen met lage en middeninkomens.

Ondersteuning

We werken samen met Thuisvester om betalingsproblemen en schulden bij huurders te beperken door wonen voor deze groepen betaalbaar te houden. Bij nieuwe verhuringen blijft Thuisvester woningen verhuren tegen 72,5% van de maximale huur. Ook worden huurprijzen verlaagd, zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag. Toch zijn veel huishoudens de afgelopen periode financieel in de knel gekomen door de stijgende energieprijzen. Om hen met de hoge energierekening te helpen, stelde de overheid in januari 2023 een prijsplafond in voor gas en stroom.

Kansen voor starters

Het kopen van een woning is voor starters op de woningmarkt niet eenvoudig. Hypotheekverstrekkers stellen strenge eisen aan de hypotheeknemers. Daardoor kunnen zij vaak onvoldoende geld lenen om een woning te financieren. Om starters onder de 35 jaar te helpen bij het kopen van een woning is de Starterslening in het leven geroepen. Deze lening bedraagt maximaal 20% van de koopprijs van de woning, met een maximum van €20.000 euro. Omdat er de afgelopen jaren steeds meer beroep wordt gedaan op de starterslening, verkennen we de mogelijkheden om deze te verruimen. Daarnaast onderzoeken we hoe we de positie van starters op de woningmarkt nog verder kunnen versterken.

Thuisvester heeft in onze gemeente de slaagkans van jongere woningzoekenden binnen de sociale huursector onderzocht. Naar aanleiding hiervan is een aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€452,20 in 2023) gelabeld voor jongeren.

Kwaliteit

Een kwaliteitsvolle woning is een woning waarin je prettig kan wonen en die klaar is voor de toekomst. Voor veel mensen geldt dat de woning niet meer past bij de levensfase of omstandigheden. Zij kunnen echter niet altijd een passende woonruimte vinden, waardoor zij beperkt worden in een volgende stap in hun leven. Dit geldt met name voor de groeiende groep ouderen in onze gemeente. Wanneer zij geen passende woning kunnen vinden, belemmert dit bovendien de doorstroming en de kansen voor nieuwe gezinnen en starters.

Levensloopbestendig

Bij de bouw van nieuwe woningen hebben we aandacht voor het realiseren van toegankelijke, levensloopbestendige woningen. Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo gebouwd (of aangepast) is dat bewoners er hun leven lang kunnen blijven wonen.

Passende huisvesting voor iedereen

Onze ambitie is het aanbieden van passende huisvesting voor alle inwoners met een (toekomstige) zorgvraag, maar ook statushouders, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Dit betekent niet alleen 'een dak boven het hoofd', maar een woning die past bij de behoeften van de inwoner. Hoofdstuk 5, Wonen, welzijn en zorg gaat hier verder op in.

Duurzame woningen

Duurzaamheid verhoogt de kwaliteit van wonen. Het wooncomfort in een woning is onder andere afhankelijk van temperatuur, tocht en vocht. Goede isolatie en ventilatie dragen bij aan een gezond en prettig leefklimaat. Daarnaast is er minder energie nodig om de woning te verwarmen. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de eigen portemonnee.

Startnotitie

Per nieuwbouwproject (vanaf 8 woningen) moet een startnotitie worden opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad.

3.2 Nieuwbouw

We zien nieuwbouw als een belangrijk middel om de woningvoorraad weer in balans te brengen. Onze nieuwbouwbehoefte is gebaseerd op verschillende woningmarktbehoefteonderzoeken en provinciale prognoses. We verwachten een minimale opgave van 685 woningen tot 2030. In de regionale Woondeal is afgesproken dat alle gemeenten streven naar ten minste 130% plancapaciteit over de totale bouwopgave. Een overschot aan plannen is nodig omdat gemiddeld een derde van de gemaakte woningbouwplannen vertraagt of niet doorgaat. In onze woningbouwprogrammering gaan we daarom uit van 890 woningen tot 2030.

Betaalbare woningen

We bouwen voor zowel onze eigen autonome behoefte als de bredere maatschappelijke opgave. Uit beide volgt een grote vraag naar betaalbare woningen. We realiseren in de periode tot 2026 400 nieuwbouwwoningen, waarvan 30% sociale huurwoningen en 40% middeldure huur en betaalbare koopwoningen (tot €355.000). Hiermee geven wij uitvoering aan de

afspraken die zijn gemaakt in het kader van de SRBT Woondeal 2022-2030. Deze eisen gelden voor nieuwe woningbouwprojecten vanaf 15 woningen.

Om spreiding 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. Als we er in de toekomst voor kiezen om een dergelijk fonds in het leven te roepen worden de voorwaarden verder uitgewerkt.

Nultredenwoningen

Omdat onze inwoners steeds ouder worden en de huishoudens steeds kleiner worden, richten we ons bij nieuwbouw op het realiseren van kleinere woonvormen, waaronder nultredenwoningen. Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).

Duurzame woningen

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 (Energieneutraal Gebouw) te hanteren. De voorkeur gaat uit naar duurzame bouwmaterialen en duurzame bouw: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

Flexwoningen

De regio ziet flexwonen als middel om snel een bijdrage te kunnen leveren aan actuele en urgente woonvraagstukken. Het gaat om flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop gerealiseerd kunnen worden. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van ten minste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie.

Bouwlocaties

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied heeft onze voorkeur. De ruimte om binnen de kernen te bouwen is echter beperkt. Daarnaast willen we bepaalde kwaliteiten van onze gemeente behouden. Hoofdstuk 4. Een prettige woon- en leefomgeving gaat hier verder op in.

We verwachten dat we ook buiten het bestaand stedelijk gebied moeten bouwen om aan de opgave te voldoen. Om in kaart te brengen waar de komende jaren, onder welke voorwaarden, gebouwd kan worden is onlangs een locatiestudie uitgevoerd. In deze studie is rekening gehouden met zowel onze eigen behoefte als het landelijke en provinciaal beleid. Uit deze studie volgden 14 potentiële locaties. Deze zijn opgenomen in de omgevingsvisie Geertruidenberg.

Actief grondbeleid

We onderzoeken de mogelijkheden voor het voeren van actief grondbeleid. We passen maatwerk toe. Per locatie en project bekijken we in hoeverre deze op korte termijn een bijdrage kan leveren aan de opgave.

3.3 Bestaande bouw

Naast nieuwbouw vormt het toekomstbestendig maken van de huidige voorraad een grote opgave. Het grootste gedeelte van onze toekomstige woningen staat er immers al. Veel woningen in onze gemeente stammen uit de periode 1945-1970 en 1971-1990. Deze zijn vaak niet geschikt voor de toekomstige behoeften van onze inwoners. Daarnaast dient de bestaande woningvoorraad in 2050 klimaatneutraal te zijn. Het landelijk streven is om tot en met 2030 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen aardgasvrij te maken.

Levensloopbestendige woningvoorraad

Onder een levensloopbestendige woning verstaan we het volgende: alle primaire functies van een woning zijn zonder traplopen te bereiken. Voor een groot deel van de bestaande voorraad geldt dit (nog) niet. Slechts 11% van de woningen is geschikt en voldoende toegankelijk voor ouderen. Dit is relatief weinig in vergelijken met het landelijk gemiddelde. Het gaat met name om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen zonder lift. Voor 77% van deze woningen geldt dat deze met aanpassingen alsnog levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. De overige 12% noemen we ongeschikt omdat de totale investering om de woning geschikt te maken meer dan €7.000 bedraagt.

Transformatie en splitsen

Het transformeren van leegstaande winkelpanden of het splitsen van grote eengezinswoningen biedt uitkomst bij het creëren van extra of meer passende woonruimte. Transformatie van niet-woningen kan nieuwe woonruimte opleveren. Bij het splitsen van woningen of kavels ontstaan er twee (of meer) zelfstandige wooneenheden. Splitsen is dus niet hetzelfde als kamerverhuur of inwoning. Niet elke woning of voormalig winkelpand leent zicht hiervoor. Dit is afhankelijk van de situatie en de locatie. 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.

Transitievisie Warmte

In Nederland gaan we stoppen met het gebruik van aardgas. Ook in Geertruidenberg zullen we tussen nu en 2050 het aardgas vervangen voor duurzame warmte. Dat doen we buurt voor buurt. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners gaan we als gemeente op zoek naar de beste oplossingen voor een duurzaam Geertruidenberg, waar huidige én toekomstige inwoners een prettige en leefbare toekomst hebben. Hiervoor is de Transitievisie Warmte ontwikkeld. We zijn inmiddels in drie wijken gestart met de participatie om tot een duurzaam warmtealternatief te komen. In de tussentijd kan iedere inwoner aan de slag met isoleren, want de meest duurzame energie is de energie die je niet verbruikt.

Verduurzaming particuliere sector

We willen onze inwoners stimuleren om hun woning te verduurzamen. Waar we in eerdere woonvisies nog sterk inzetten op bewustwording, richten we ons nu op concrete uitvoering en faciliteren we waar mogelijk. Zo organiseren we meerdere keren per jaar een collectieve inkoopactie van onder andere zonnepanelen, isolatiemaatregelen en (hybride) warmtepompen. Daarnaast helpen we inwoners bij het aanvragen van (landelijke) subsidie. Voor woningen met DEFG-energielabels wordt een aanpak voorgesteld vanuit het Nationaal Isolatieprogramma. Eigenaren van woningen met een relatief lage WOZ-waarde kunnen beroep doen op maatwerkadvies en een directe gemeentelijke subsidie voor het nemen van isolerende maatregelen.

Duurzaamheidsleningen

Verduurzaming van een woning is een investering die zich op termijn terugverdient. Niet iedereen heeft echter voldoende eigen middelen om deze investering te kunnen doen. Om voor meer inwoners verduurzaming (en daarmee besparing van energie) mogelijk te maken, biedt de gemeente in samenwerking met SVn duurzaamheidsleningen aan tegen een voordelig rentetarief. In de meeste gevallen is de besparing op energie ongeveer gelijk of zelfs hoger dan het maandbedrag om terug te betalen.

Verduurzaming sociale voorraad

De sociale huurwoningen in Geertruidenberg zijn in het bezit van Thuisvester. In het kader van de landelijke wetgeving heeft Thuisvester de afgelopen jaren flink ingezet op het verduurzamen van hun woningvoorraad. Hierdoor hebben sociale huurwoningen in onze gemeente gemiddeld energielabel B. Ook de komende jaren voert Thuisvester nog verbeteringen door. Deze verduurzamingsslag verloopt goed. In de jaarlijkse prestatieafspraken stellen we waar nodig bij. Wanneer blijkt dat een woning niet meer aan de huidige kwaliteitsnormen kan voldoen wordt mogelijk gekozen voor sloop/nieuwbouw. In dat geval wordt minimaal hetzelfde aantal woningen terug gebouwd, maar is het de ambitie om extra woonruimte te creëren.



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.

4. Een prettige woon- en leefomgeving

Onze leefomgeving staat steeds meer onder druk. We zijn wat grondoppervlak betreft de op één na kleinste gemeente van Noord-Brabant en op dat kleine oppervlak wonen relatief veel mensen. We willen ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, maar de mogelijkheden zijn beperkt. Er is niet alleen ruimte nodig voor wonen, maar ook voor groen, natuur, economie, toerisme en voor het opwekken van (duurzame) energie. De verschillende behoeften kunnen botsen met elkaar, maar door een integrale aanpak kunnen zij ook samengaan.

4.1 Fysieke woonomgeving

Een gemengd woningaanbod

We streven als gemeente naar een juiste mix in woningaanbod per kern en wijk. We zien graag dat het overal in onze gemeente fijn wonen is, en willen het ontstaan van 'goede' en 'slechte' wijken voorkomen. De kloof tussen armere en rijkere wijken ontstaat veelal door een eenzijdig aanbod aan woningen. Hierdoor komt de leefbaarheid in sommige buurten in onze gemeente onder druk te staan. Een gezonde mix tussen koop en huur en de differentiatie tussen verschillende woningtypologieën zorgen ervoor dat verschillende huishoudens in onze gemeente een prettige plek vinden om te wonen.

Behoud van cultuurhistorie en kleinschaligheid

De inrichting van de bebouwde omgeving en het omliggende buitengebied geven karakter aan onze woonomgeving. De drie kernen Raamsdonk, Geertruidenberg en Raamsdonksveer hebben ieder hun eigen cultuur en historie. Bij de woonopgave waar we voor staan streven we naar het behoud en het versterken van die kwaliteiten. Woonkernen groeien op hun eigen tempo en op een manier die aansluit bij de identiteit van de woonomgeving.



Raamsdonk

Raamsdonk is een karakteristiek dorp. De uitgestrekte landelijke omgeving en de boerderijen geven het dorp zijn agrarische karakter. Je woont er in een hechte dorpskern. Kenmerkend is de lintstructuur van de boerderijen en woningen.



Geertruidenberg

Van oorsprong is Geertruidenberg een vestingstad. Het historische karakter herken je in de structuur van de historische stad en de historische gebouwen. Het historisch centrum van Geertruidenberg is een beschermd stadsgezicht. Samen met de ligging aan de Biesbosch is Geertruidenberg een fijne plaats om te bezoeken voor recreatie en om te wonen.



Raamsdonksveer

Raamsdonksveer is de grootste kern en is gelegen aan twee rivieren: de Donge en de Bergsche Maas. In het centrum is het goed wonen en verblijven met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Raamsdonksveer kenmerkt zich als een bedrijvige kern met het onderwijs op het Dongemond college en veel werkgelegenheid op bedrijventerrein Dombosch en in het centrum.



Een groene leefomgeving

Voldoende groen in de woonwijk en de nabijheid van natuur zorgen voor een prettige leefomgeving. Een groene omgeving voelt prettig aan en biedt ruimte om te bewegen of juist tot rust te komen. We willen het groene karakter van onze woonwijken behouden en waar mogelijk versterken. Zo kunnen kinderen spelen op aantrekkelijke en prikkelende speelplekken. De landelijke omgeving met aaneengesloten agrarische en natuurgebieden biedt een fijne plek om te wandelen, fietsen en te verblijven. Een goede inrichting van het groen geeft binnen de gebouwde omgeving ruimte aan planten en dieren. Daarnaast biedt een groene openbare ruimte ook mogelijkheden om water vast te houden. Zo zijn we beter bestand tegen langere droge perioden in de zomer.

We staan voor grote opgaven op het gebied van klimaatverandering en daarom zetten we ons in om het verduurzamen van de woning en woonomgeving te stimuleren. In de eigen tuin kunnen mensen bijdragen aan biodiversiteit door inheemse planten te kweken, vogelhuisjes op te hangen en genoeg ruimte te aan insecten en dieren te geven door zo min mogelijk oppervlakte in de tuin te verharden. Daarnaast zorgt groen in de tuin een grote rol bij het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Bomen en vegetatie worden minder warm dan stenen en bieden natuurlijke schaduw, waardoor oppervlakten minder opwarmen. Tevens absorberen groene ruimtes regenwater en kan het water makkelijker de bodem in trekken wat resulteert in minder wateroverlast. Om extra waterinfiltratie te bevorderen kunnen er infiltratiekratten in de grond worden geplaatst, waardoor het water beter in de grond wordt opgenomen.

Zuinig op het buitengebied

De ruimte in onze gemeente is beperkt. Daarom zijn we er zo zuinig op. Bij het uitvoeren van het programma Wonen zoeken we telkens de balans in ruimtelijke inrichting. Bij het toevoegen van nieuw woonprogramma gaan we in beginsel uit van inbreiding binnen de bestaande bebouwde kernen. Op deze manier creëren we meer woongelegenheid zonder het buitengebied aan te tasten. Aan de andere kant zijn onze stedelijke gebieden al redelijk vol. We wijzen ook locaties voor nieuwbouw toe aan de rand van het bestaande stedelijk gebied. De kwaliteiten van het buitengebied, zoals de karakteristieken van het landschap en de natuurwaarde van de Biesbosch nemen we hierbij in acht.

Water- en bodemsysteem

Een gezonde bodem en voldoende schoon drinkwater zijn de basis van alles wat we doen. We halen ons drinkwater uit de bodem en gebruiken de bodem als fundament voor onze wegen en huizen. We lopen echter tegen de grenzen van ons water- en bodemsysteem aan. Voldoende gezond drinkwater is niet vanzelfsprekend en het voortbestaan van plant- en diersoorten staat onder druk. De kwaliteit van water en bodem heeft direct invloed op ons dagelijks leven en onze economie.

Er is dan ook steeds meer aandacht voor een gezonde bodem en voldoende schoon drinkwater. Dit heeft invloed op de locatiekeuze van nieuwe woningen in onze gemeente. Het grote belang van voldoende drinkwater en een gezonde bodem kan bepalen dat de ene locatie wel geschikt is voor woningbouw en een andere niet.

4.2 Sociale leefomgeving

Wijken met sociale samenhang

Een prettige woonomgeving is een plek waar buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten, fijn met elkaar samenleven, en zich in willen zetten voor de wijk. Om mee te kunnen doen is het van belang je verbonden te voelen met je buren en je buurt. Daarom zetten we ons in om de sociale samenhang in de verschillende wijken en buurten te optimaliseren. We moedigen initiatieven aan die door betrokken inwoners worden georganiseerd. Hiermee willen we bereiken dat het aantal buurtactiviteiten stijgt en dat er meer ruimte komt voor burgerinitiatieven met een sociale insteek.

Maatschappelijke binding

We vinden het belangrijk dat inwoners met een maatschappelijke binding een woning kunnen vinden in de gemeente. Daarom maken we het mogelijk dat woningzoekenden die een aantoonbare maatschappelijke binding hebben voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Middels de huisvestingsverordening van 2022 kan 25% van de huurwoningen met voorrang worden toegewezen. Als de aanpassing van de huisvestingswet dit toelaat willen we deze voorrangsregeling uitbreiden. Het percentage sociale huurwoningen kan worden verhoogd en voorrang kan ook worden toegepast op de toewijzing van (sociale) koopwoningen. We waarborgen een balans tussen voorrang voor mensen met maatschappelijke binding en woningzoekenden die zich nieuw in onze gemeente willen vestigen.

Doelgroepen

Voor steeds meer mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Met name inwoners in een kwetsbare situatie, die afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, ervaren obstakels als zij hun leven (opnieuw) willen opbouwen. Meerdere (kwetsbare) doelgroepen maken aanspraak op een schaars aanbod van betaalbare woningen. Bij toewijzing houden we rekening met verschillende doelgroepen, zodat iedereen aan bod komt. Hoofdstuk 5 gaat verder in op het vormgeven van wonen, welzijn en zorg.

Veilige wijken

De basis voor een prettige woonomgeving is veiligheid. Er is dan ook geen plaats voor criminaliteit in onze wijken. Middels het Integraal Veiligheidsbeleid nemen we maatregelen om georganiseerde en ondermijnende criminaliteit terug te dringen. Hiermee willen we bereiken dat het aantal vernielingen, drugshandel en het aantal woninginbraken in onze gemeente afneemt.

Overlast

Geluidsoverlast van de buren of groepsvorming op straat kunnen het gevoel van veiligheid in de buurt sterk verminderen. De gemeente en Thuisvester werken samen om overlast tegen te gaan. In Geertruidenberg-West zijn extra uren beschikbaar gemaakt voor de woonconsulenten, wijkbeheerders en buitengewoon opsporingsambtenaren. Voor mensen die zwaar overlastgevend gedrag vertonen werken we samen met Thuisvester aan een locatie voor geschikte huisvesting.

Wet goed verhuurderschap

De gemeente krijgt meer mogelijkheden om op te treden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze nieuwe wet is bedoeld om burgers beter te beschermen tegen ongewenst verhuurgedrag zoals: woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg. We richten een meldpunt in waar inwoners terecht kunnen bij ongewenst verhuurgedrag. Bij misstanden kunnen we sancties opleggen.

De Wet goed verhuurderschap gaat over:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie.
- Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten.
- De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen.
- De plicht om de huurder over een aantal zaken te informeren, bijvoorbeeld over de eigen rechten en plichten.
- Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

Voorzieningen

We zijn dagelijks aangewezen op voorzieningen in onze buurt. Die voorzieningen kunnen commercieel zijn, zoals winkels en horeca, of maatschappelijk zoals onze scholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen en culturele instellingen. Voor hulp en steun kunnen we terecht bij de huisarts, tandarts, het consultatiebureau en andere zorgvoorzieningen.

Om fijn te kunnen wonen is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn en dat deze van goede kwaliteit zijn. Een goed niveau van onze voorzieningen draagt bij aan een leefbare en vitale leefomgeving. Het voorzieningenniveau in onze gemeente is op dit moment goed. In de gemeente zijn alle basisvoorzieningen (scholen, openbaar vervoer en winkels voor dagelijkse boodschappen) aanwezig. Voor aanvullende voorzieningen gaan we naar een stad of dorp verderop of zijn we aangewezen op regionale faciliteiten in de gemeente Breda en Oosterhout.

De behoefte aan, en de draagkracht voor, bepaalde voorzieningen in onze gemeente verandert door maatschappelijke ontwikkelingen. Zo brengt de digitalisering teweeg dat we steeds meer online winkelen en dat ook diensten zoals een hypotheekadvies of zorgconsult vaker digitaal worden aangeboden. Dit zorgt ervoor dat bepaalde winkels en andere fysieke voorzieningen uit het straatbeeld verdwijnen.

Ook de vergrijzing heeft invloed op de vraag en het aanbod van voorzieningen in onze kernen. Zo zijn er in de toekomst waarschijnlijk minder plekken voor scholing en kinderopvang nodig. Aan de andere kant ontstaat juist meer behoefte aan voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Voor ouderen is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van arts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer van belang. Bij het ontwikkelen van geclusterde locaties voor wonen en zorg, zoals bijvoorbeeld hofjeswoningen of een levensloopbestendig appartementencomplex, is de bereikbaarheid van voorzieningen belangrijk.

Burgerparticipatie

In onze gemeenschap zien we de aandacht voor de fysieke en sociale leefomgeving toenemen. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners zijn betrokken bij de omgeving en willen hier een bijdrage aan leveren. We merken dat inwoners steeds vaker in actie komen voor hun leefomgeving. Bijvoorbeeld door het onderhouden van het groen in de buurt of door het organiseren van een activiteit waarbij buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten. Door de tijd heen verandert de verhouding tussen overheid en inwoners. Inwoners nemen zelf het initiatief voor verbeteringen in de gemeente, of willen meepraten of meewerken aan ruimtelijke ontwikkelingen.

We zien de meerwaarde van de betrokkenheid van onze inwoners en de geluiden uit de samenleving. Door middel van burgerparticipatie willen we inwoners betrekken bij en invloed geven op woningbouwprojecten. Bij participatieprocessen worden inwoners en andere betrokkenen uitgenodigd om mee te praten. Wij geven burgerparticipatie bij woningbouwprojecten structureel vorm, zodat iedereen ideeën kan inbrengen.



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.

5. Wonen, welzijn en zorg

Alle inwoners, ook als ze zorg of ondersteuning nodig hebben, moeten in onze gemeente fijn kunnen wonen. Het liefst zo lang mogelijk zelfstandig. Niet alleen omdat de toegang tot intramurale zorg steeds strenger wordt, maar juist ook zodat ze de regie over hun eigen leven kunnen blijven voeren en ze mee kunnen blijven doen in de (lokale) samenleving.

Grote demografische veranderingen zorgen voor een snelle toename van de diversiteit in de samenleving. Diversiteit tussen mensen, tussen wat ze willen en kunnen en tussen wat er nodig en passend is. Voorbeelden van deze veranderingen zijn de vergrijzing, waaronder een groeiende groep van zelfstandig wonende (alleenstaande) 75-plussers en ouderen met dementie. Ook de groei van het aantal inwoners met een migratieachtergrond speelt daarbij een rol. Kwetsbare groepen zoals deze, maar ook de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, moeten hun weg vinden in de samenleving. Het is van belang dat wij onze inwoners voldoende faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften, zodat iedereen prettig kan wonen in onze gemeente.

5.1 Bestaand beleid

De visie op wonen en zorg staat niet op zich. We hebben al veel kaders en beleid op dit gebied, zowel landelijk als gemeentelijk. We nemen dit bestaande beleid dan ook mee in deze visie.

Programma 'Een thuis voor iedereen'

Het landelijk actieprogramma 'Een thuis voor iedereen' geeft aan dat iedere gemeente een woonzorgvisie op moet stellen. Daarbij is aangegeven dat er aandacht moet zijn voor enerzijds aandachtsgroepen vanuit zorg en ondersteuning (sociaal en medische urgentie, statushouders en uitstroom uit zorg) en anderzijds voor aandachtsgroepen wat betreft woonruimte (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en ouderen).

Het programma focust op vier actielijnen. Daarbij is aandacht voor 1) het realiseren van voldoende woonruimte, 2) streven naar een evenwichtige verdeling tussen gemeenten, 3) combineren van wonen, welzijn, zorg en werk en ten slotte aandacht voor 4) preventie.

Beleidskader sociaal domein 2021

In het beleidskader sociaal domein staat de volgende visie op meedoen opgenomen: 'Iedereen doet naar vermogen mee, inwoners kijken naar elkaar om en voelen zich verbonden.' Twee van de vijf perspectieven op meedoen die hierin staan uitgewerkt hebben raakvlakken met wonen: thuisbasis en sociale omgeving.





Iedere inwoner heeft een plek nodig waar hij of zij echt thuis is. Een eigen fysieke plek is een eerste voorwaarde om volwaardig te kunnen participeren, maar ook om bijvoorbeeld in te kunnen inburgeren. Het zorgt voor een sociale omgeving met noodzakelijke rust, stabiliteit en veiligheid. Dit betekent dat er voor iedere inwoner een passende woning beschikbaar is. Ook voor inwoners met specifieke wensen of randvoorwaarden. Daarnaast hebben inwoners de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Voor ouderen betekent dit dat ze tijdig moeten kijken naar de levensloopbestendigheid van hun woning én netwerk. Naast het hebben van een thuisbasis is het om mee te kunnen doen van belang om deel uit te maken van de lokale samenleving. De mate waarin er in de samenleving ook echt samen wordt geleefd en er sprake is van sociale cohesie, bepalen inwoners met elkaar. In informele en formele netwerken zoals buurtgenoten, vriendengroepen, collega's, scholen, verenigingen en maatschappelijke organisaties geven inwoners daar samen invulling aan. Voorbeelden zijn buurtcirkels en vormen van maatjescontacten, waarbij oudere jongeren zich inzetten om jongere jongeren te informeren en te begeleiden vanuit eigen ervaringen. Dit soort initiatieven wordt gestimuleerd waardoor meer opdrachtgeverschap en eigenaarschap bij inwoners komt en de gemeente faciliteert.

De visie en ambitie uit het beleidskader sociaal domein hebben we vertaald en toegespitst op wonen, welzijn en zorg. In deze woonzorgvisie leggen we de nadruk op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om:
1. een passende woning voor iedereen
2. omkijken naar elkaar.

5.2 Een passende woning voor iedereen

Met iedereen bedoelen we alle inwoners met een (toekomstige) zorgvraag, maar bijvoorbeeld ook statushouders, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Het gaat hierbij niet alleen om 'een dak boven je hoofd' maar juist om een woning die passend is bij de inwoners en hun behoeften. Met bijbehorende sociale structuur en zorg er omheen. Dit gaan we bereiken door in te zetten op onderstaande thema's.

Voldoende betaalbare en passende woningen

Het is voor al onze inwoners van belang dat zij prettig kunnen wonen in onze gemeente. Voor mensen met een zorgvraag geldt dat in het bijzonder. Wat een passende woning is, is voor iedereen anders. We zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen en maken de woningmarkt toegankelijker voor diverse aandachtsgroepen door onder andere de realisatie van betaalbare woningen (waaronder sociale huurwoningen), het beter benutten van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld door transformatie en woningsplitsing) en het borgen dat woningen aan aandachtsgroepen worden toegewezen door dit op te nemen in de prestatieafspraken met Thuisvester.

Daarnaast onderzoeken we de woonzorgbehoefte en stellen we, gebaseerd op de woon-zorg behoefte, een transparant toetsingskader op voor woon-zorg initiatieven. We stellen hierin 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. Initiatieven die goed aansluiten op onze visie op wonen, welzijn en zorg en die aansluiten op de woon-zorgbehoefte krijgen een streepje voor.

Langer Thuis

We maken ouderen er bewust van dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen. Voor inwoners die niet willen verhuizen bieden wij de mogelijkheid om gebruik te maken van de blijverslening om de huidige woning aan te kunnen passen zodat deze beter aansluit op de (toekomstige) zorgbehoefte van ouderen. Daarnaast bieden we samen met onze welzijnspartner ondersteuning bij het langer thuis blijven wonen om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig mee kunnen blijven doen in de maatschappij. Uitgangspunt is dat we daarbij kijken naar wat een inwoner op eigen kracht, met hulp van mantelzorgers en sociaal netwerk, kan doen. Ook faciliteren we ontmoeting en beweging. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in de vertrouwde sociale omgeving.

Doorstroming

Veel ouderen ervaren drempels op het gebied van doorstroming. Dit kan gaan om financiële drempels of om het ontbreken van geschikte woningen. Ook emotionele drempels betreft verhuizing en het sociale netwerk spelen een rol. Waar dat kan zetten we in om deze drempels te verlagen of weg te nemen. We besteden daarbij aandacht aan vroegtijdige bewustwording. Zo voorkomen we dat ouderen een ingrijpende keuze moeten maken wanneer het eigenlijk al te laat is. We maken ouderen er bewust van dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen. Zij kunnen er dan voor kiezen om de woning aan te passen of door te stromen naar een woning die geschikter is. Wij wijzen hen samen met Thuisvester actief op de mogelijkheden bij doorstroming naar een andere woning om de drempel om door te stromen te verlagen en bieden maatwerk waar mogelijk. Zo wordt ouderen de mogelijkheid geboden om te verhuizen naar een meer passende woning tegen gelijke woonlasten. Daarbij ligt de kale huur vaak hoger, maar de servicekosten en kosten van nutsvoorzieningen zijn juist lager. Daarnaast wordt nieuwbouw zo veel als mogelijk met oog voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid ontwikkeld om doorstroming te bevorderen.

Toegankelijkheid is echter ook van belang op sociaal vlak, waarbij het draait om het realiseren en behouden van voorzieningen en het sociale netwerk van ouderen. Vernieuwende woonvormen als gemengd of geclusterd wonen en community building kunnen een oplossing bieden voor de problematiek op dit gebied. Om dergelijke woonvormen te laten slagen, is het belangrijk nader in te zetten op het creëren van sociale cohesie en is de samenwerking met het sociaal domein onmisbaar. 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. Randvoorwaarden voor dergelijke initiatieven worden opgenomen in het toetsingskader voor woon-zorg initiatieven. Daarnaast wordt onderzocht of we de komende jaren samen met de woningbouwcorporatie een geclusterde woonvorm kunnen ontwikkelen nabij voorzieningen. Afspraken hierover worden vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken met Thuisvester.



Aandachtsgroepen

Voor een aantal groepen geldt dat zij op een andere manier een sociale huurwoning krijgen toegewezen dan via Klik voor Wonen. Of een andere situatie aan de orde is. Dit gaat om mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, statushouders, vluchtelingen en woonwagenbewoners.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn bedoeld om mensen tijdelijk op te vangen in een situatie waarin zij niet zelfstandig kunnen wonen. Ieder jaar stromen mensen uit vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar een woning. In de regio zetten we ons in om de mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen te verbeteren. Op deze manier zorgen wij dat deze inwoners duurzaam uitstromen en deel gaan uitmaken van de lokale samenleving. Samen met Thuisvester onderschrijven we het programma Thuis in de Wijk van het huisvestingsplatform beschermd wonen en maatschappelijke opvang Breda en omgeving. We stellen in samenwerking jaarlijks maximaal 7 woningen ter beschikking voor deze doelgroep. Dit leggen we vast in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en door het COA worden gekoppeld aan onze gemeente. Vanuit het Rijk krijgen we ieder half jaar een taakstelling (aantal te huisvesten personen) waar we aan moeten voldoen. Deze is de afgelopen jaren enorm gestegen. Jaarlijks leggen we in de prestatieafspraken met Thuisvester vast op welke manier zij deze doelgroepen voorzien van een passende woning. Omdat deze doelgroep groeit, gebruikt deze een steeds groter deel van de sociale huurwoningen die Thuisvester beschikbaar heeft. Wij zetten ons in om het percentage sociale huur en het deel hiervan dat wordt gebruikt voor aandachtsgroepen zo veel als mogelijk gelijk te houden. Dit doen we door ook naar aanvullende mogelijkheden te kijken zoals flexibele, tijdelijke woonvormen. Zo vergroten we het aanbod van betaalbare, beschikbare woningen op korte termijn.

Vluchtelingen

Met het plan voor de opvang van vluchtelingen werken de Baroniegemeenten samen aan voldoende opvangplekken. Uitgangspunt is dat iedere gemeente zich maximaal inspant om de totale gezamenlijke taakstelling te halen. Als dat in één gemeente niet lukt, springen de andere gemeenten bij. Dit om te zorgen dat kwetsbare mensen die gevlucht zijn, goed worden opgevangen binnen de gemeenten. Daarnaast helpen we elkaar waar nodig bij inburgeren, onderwijs voor de kinderen en begeleiding naar werk voor de volwassenen. Zodat de vluchtelingen kunnen integreren en onderdeel gaan zijn van onze samenleving.

Internationale medewerkers

In het 'Beleidskader huisvesting internationale medewerkers' heeft de gemeente bepaald dat de huisvesting van short- en midstay internationale medewerkers wordt toegestaan op of aan de rand van bedrijventerreinen en in leegstaand of leegkomend vastgoed. We spreken hiermee de voorkeur uit voor grootschaligere huisvestinglocaties. Huisvesting van short- en midstay internationale medewerkers wordt expliciet niet toegestaan in woonwijken en op vakantieparken.

Woonwagenbewoners

Gemeenten moeten voldoende ruimte geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Een afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen. Momenteel voldoen we aan de behoefte die er in onze gemeente is. We blijven de behoefte aan standplaatsen monitoren en leggen afspraken hierover vast in de prestatieafspraken met Thuisvester.

5.3 Omkijken naar elkaar

We vinden het belangrijk dat onze inwoners naar elkaar omkijken. We worden steeds ouder en de druk op de zorg neemt toe. Alleen als we omkijken naar elkaar kunnen we de zorg bereikbaar houden. Als gemeente willen we dit omkijken naar elkaar faciliteren en stimuleren. Hiervoor zetten we de volgende stappen:

(Pre)mantelzorg woningen en woningsplitsing

Mantelzorgers spelen een steeds grotere rol in zorg en ondersteuning. Om hen in staat te stellen om deze taak te kunnen vervullen, is een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning essentieel. Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij degene wonen voor wie ze zorgen. Een mantelzorgwoning kan dan uitkomst bieden. Een mantelzorgwoning mag vergunningsvrij worden geplaatst als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorgindicatie. Sommige oudere inwoners willen echter al voordat er sprake is van een situatie waarin zij zorg nodig hebben, dichter bij hun kinderen wonen. Of zich in een eerder stadium voorbereiden op mantelzorg. Een mogelijkheid is dan om een preventieve mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen. We vergroten de mogelijkheden om mantelzorg te bieden door (pre)mantelzorg woningen en woningsplitsing onder bepaalde voorwaarden toe te staan. Om dit mogelijk te maken stellen we beleidsregels op voor het realiseren van tijdelijke (pre)mantelzorgwoningen.

Geclusterd wonen

Om de komende jaren te anticiperen op de dubbele vergrijzing maken we geclusterde woonvormen mogelijk. Op deze manier kan men letten op elkaar en is zorg vaak pas op een later moment noodzakelijk. We ontwikkelen een transparant toetsingskader voor woningbouwinitiatieven voor zorgdoelgroepen, met aandacht voor kwaliteit.

Vroegsignalering

Samen met Thuisvester en onze welzijnspartners signaleren we waar het spaak loopt op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Op deze manier kunnen we meedenken met inwoners die in de knel dreigen te komen en schrijnende situaties voorkomen. We zetten in op het versterken van de samenwerking met ketenpartners wonen, welzijn en zorg. Daarmee dragen we bij aan het beperken van de totale zorgvraag. En zetten we vooral in op wat iemand wél (nog) zelf kan.



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

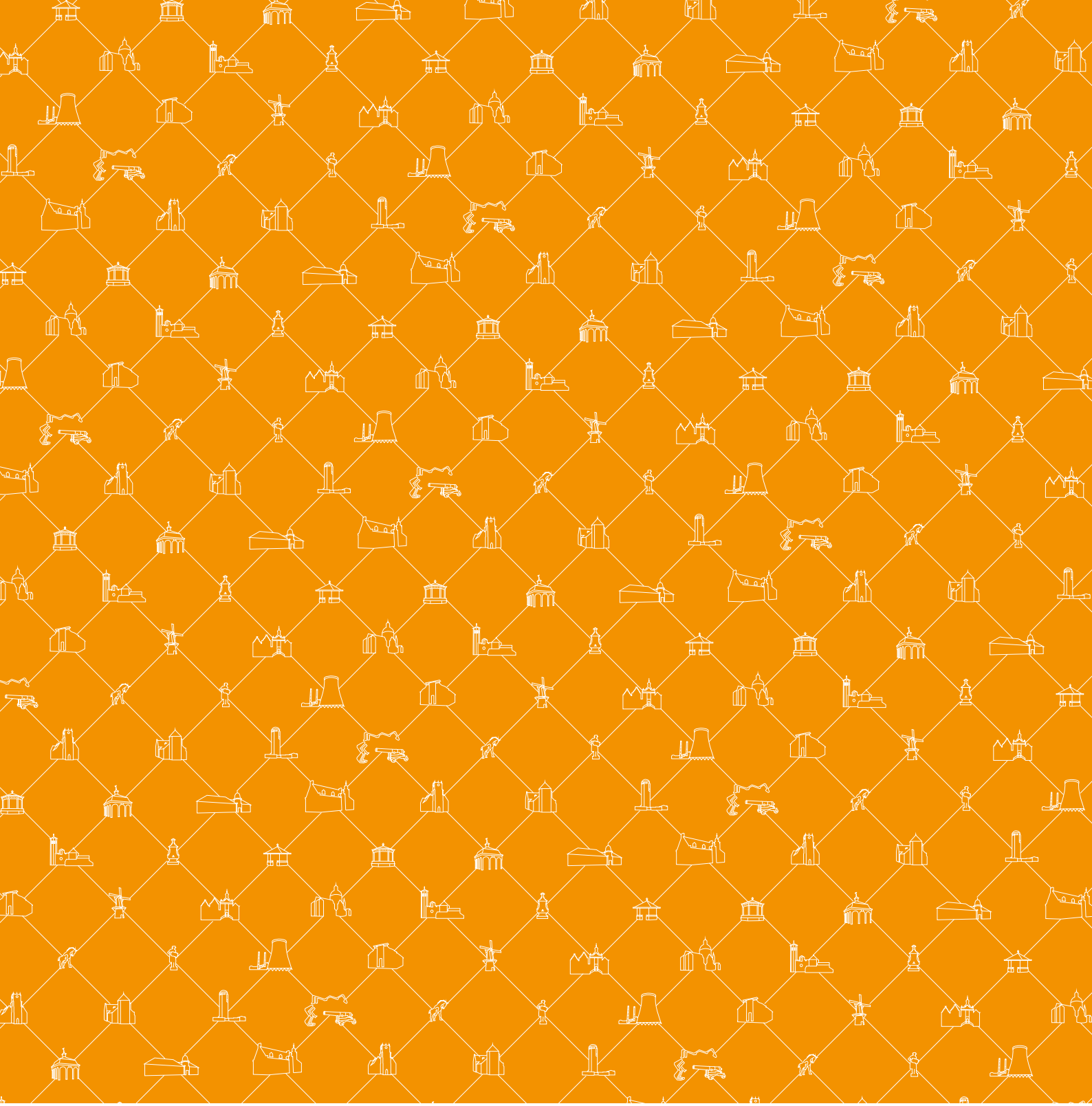
- Thuisvester wijst woningen toe aan aandachtsgroepen, dit borgen we in de jaarlijkse prestatieafspraken.
- We onderzoeken de woon-zorg behoefte en stellen een transparant toetsingskader op voor woon-zorg initiatieven. Hierin maken we geclusterde woonvormen mogelijk.
- We maken doorstromen aantrekkelijker 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.

Gebruikte bronnen

- Nationale Woon- en Bouwagenda 2022
- SRBT Woondeal 2023
- Omgevingsvisie Geertruidenberg 2021
- Prestatieafspraken Geertruidenberg 2023
- College-akkoord 2022-2026
- Rapport Woningbehoefteonderzoek gemeente Geertruidenberg In.Fact.Research 2021
- Rapport Woningmarktonderzoek Subregio Breda In.Fact.Research 2023
- Factsheet Geertruidenberg Subregio Breda In.Fact.Research 2023
- Centraal Bureau voor de Statistiek







Gemeente
Geertruidenberg

Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl