

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 27 mei 2025

Ons kenmerk : 20250512131222/Beleid
Onderwerp : Gesprek met Thuisvester over verhuislocatie opvang d.d. 21 mei 2025

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de raad debatteert van 15 mei jl. spraken burgemeester M. Witte en wethouder H. de Jongh op 21 mei jl. met P. Hobbelen, T. van der Loo en C. van der Waal van woningbouwcorporatie Thuisvester over drie onderwerpen.

I. De mogelijkheid om (een) andere locatie(s) dan de verhuislocatie te onderzoeken op geschiktheid voor opvang.

Thuisvester en het college vinden dit niet wenselijk om de volgende redenen:

1. Aanwijzing van (een) nieuwe locatie(s) voor onderzoek zal leiden tot vertraging en weerstand.
2. Het benutten van al aangewezen potentiële woningbouwlocaties voor opvangdoeleinden belemmert het toevoegen van een substantieel aantal huurwoningen in de gemeente Geertruidenberg, terwijl de behoefte daaraan groot is.
3. De reeds aangewezen potentiële woningbouwlocaties zijn hard nodig om, rekening houdend met de mogelijkheid dat voorgenomen ontwikkelingen vertraging oplopen of uiteindelijk niet doorgaan, aan de in de Woondeal vastgelegde woningbouwopgave tot 2030 te kunnen voldoen. Ook daarna zal er nog sprake zijn van een stevige woningbouwopgave.
4. Onze gezamenlijke doelstelling is om zo snel mogelijk sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad (zie de brief van 14 mei jl. van Thuisvester gedeeld per raadsinformatiebrief op 21 mei jl.). Recente ontwikkelingen rond het bodemonderzoek op de locatie Omschoorweg leiden echter tot de conclusie dat de realisatie van de beoogde 70 sociale huur-/flexwoningen daar binnen drie jaar niet meer te verwachten is. Bij een verlenging van het Hoge Veer als opvanglocatie kan ook daar niet binnen drie jaar sociale huurwoningen worden gebouwd.
5. Juist de beoogde verhuislocatie en de beoogde gecombineerde ontwikkeling aan Landonk/Karthuizerstraat bieden kansen om binnen relatief korte tijd toch nog een substantieel aantal sociale huurwoningen en woningen in de categorie middenhuur en/of bereikbare koop aan de woningvoorraad toe te voegen.

II. De mogelijkheid om de Oekraïense ontheemden bij voorrang te huisvesten in vrijkomende sociale huurwoningen van Thuisvester om zo het Hoge Veer eerder leeg te krijgen.

Oekraïense ontheemden kunnen zichzelf als woningzoekende bij Thuisvester inschrijven via Klik voor Wonen en, wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, een sociale huurwoning toegewezen krijgen. Zij komen hierbij niet in aanmerking voor voorrang op basis van maatschappelijke binding volgens de Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 vanwege de minimale woonduur van 6 jaar in de Gemeente Geertruidenberg. Op basis van inschrijftijd zal het lang duren voor zij aan de beurt zijn. Uiteraard neemt de druk op het sociale huursegment toe als Oekraïners gehuisvest worden in reguliere woningen van Thuisvester. Bovendien wordt hiermee de druk op het Hoge Veer niet verlaagd: de wettelijke taakstelling blijft onverminderd en iedere vrijkomende plek moet gelijk weer worden gevuld.

Het is technisch mogelijk om de Oekraïense ontheemden onder te brengen in de bestaande voorraad sociale huurwoningen en mee laten tellen voor de wettelijke taakstelling. De Gemeente Geertruidenberg zal in dat geval de huurprijzen in rekening gebracht krijgen. Dat zal leiden tot een stevig kostenplaatje waarvan het maar de vraag is of deze kosten (naast overige kosten) betaald kunnen blijven worden uit de dalende dagvergoedingen. Het is bovendien niet zeker of een uitplaatsing op deze manier in korte tijd, voor 1 november a.s. kan: vrijkomende woningen zijn niet per definitie een geschikte match voor de te plaatsen Oekraïners.

Thuisvester en het college achten deze optie onwenselijk omdat het het sociale huursegment – die door (komende) herstructureringen aan de Zoutmanstraat, Dulderpark en Ravelijn al extra onder druk staat – helemaal op slot zet. Dat raakt niet alleen de eigen woningzoekenden, maar ook mensen die vanuit maatschappelijke opgaven moeten worden gehuisvest; bijvoorbeeld spoedzoekers, mensen vanuit zorg en (vrouwen-)opvang en statushouders ten aanzien waarvan al geruime tijd sprake is van een achterstand in de huisvestingsopgave. Thuisvester is bereid om de doorstroomlocatie op de verhuislocatie kostenneutraal voor de gemeente te ontwikkelen. Op termijn kunnen deze woningen toegevoegd worden aan de reguliere woningvoorraad.

III. De mogelijkheid om de verhuislocatie een stuk op te schuiven in westelijke richting; iets verder van de sportvelden vandaan.

Thuisvester en het college vinden dit een interessante optie omdat deze aangedragen is door de HMC en DDHC als mogelijkheid om tegemoet te komen aan bij beide sportverenigingen bestaande wensen, behoeften en zorgen en daarom op meer draagvlak zal kunnen rekenen. Bij het nadere haalbaarheidsonderzoek in het kader van de startnotitie zal deze optie verder uitgewerkt moeten worden en dat onderzoek zal ook uit moeten wijzen wat dit opschuiven betekent voor onder andere de infrastructuur en nutsvoorzieningen. Thuisvester werkt graag proactief mee aan dit onderzoek.

Tot slot

De belangrijkste oproep van Thuisvester en het college is het volgende. In de afgelopen jaren is het slechts beperkt gelukt om woningen toe te voegen aan de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg. Verschillende projecten hebben vanwege uiteenlopende redenen vertraging opgelopen. Om de groeiende behoefte van de bevolking bij te benen is het belangrijk om niet een nog groter beroep te doen op de sociale huurwoningvoorraad. In verband met de onzekerheden rond de voorgenomen huurbevriezing is er reden om door te pakken: de investeringskracht van woningbouwcorporaties vanaf 2029 kan stevig onder druk komen te staan.

Thuisvester wil ernaar streven om binnen drie jaar daadwerkelijk een substantieel aantal woningen toe te voegen, maar dan is het belangrijk om niet weer een nieuwe locatie in onderzoek te brengen. Dat levert vertraging op en naar verwachting ook weerstand onder de bevolking. Daarom is het totaalpakket zoals eerder besproken in de brief van 14 mei jl. van Thuisvester belangrijk voor zowel Thuisvester als voor onze inwoners.

Het college ziet kansen in het alternatief dat de sportverenigingen aan hebben gedragen en kan zich dan ook voorstellen dat de gemeenteraad het college middels een amendement de opdracht geeft om naast of in combinatie met de locatie trainingsvelden RFC, ook de locatie ten westen van deze trainingsvelden te onderzoeken.

Ons kenmerk : 20250512131222/Beleid
Onderwerp : Gesprek met Thuisvester over verhuislocatie opvang d.d. 21 mei 2025

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte