

Woonvisie 2017

**Aangenaam en
duurzaam wonen**

Aangenaam en duurzaam wonen.

1.	Inhoudsopgave	
2.	Voorwoord	3
3.	Het Woonkompas voor de toekomst.....	4
3.1.	Aanleiding.....	4
3.2.	Doel.....	4
3.3.	Een eigentijdse woonvisie.....	4
3.4.	Feiten over de Gemeente Geertruidenberg	7
4.	De woningmarkt algemeen: Huren en Kopen.....	9
4.1.	Huren en kopen	9
4.2.	Verandering in wetgeving en rijksbeleid	11
4.3.	Invloeden op het gemeentelijk woonbeleid.....	12
5.	Wonen doen wij samen	13
6.	Speerpunten van het woonbeleid 2017.....	15
6.1.	Beschikbaarheid.....	15
6.2.	Betaalbaarheid	28
6.3.	Duurzaamheid	30
6.4.	Woonkwaliteit.....	34
6.5.	Transformatie (binnenstedelijk en buitengebied).....	37
6.6.	Leefbaarheid.....	38
6.7.	Langer thuis wonen	40
7.	Elke kern heeft zijn eigen kleur.....	43
7.1.	Geertruidenberg.....	44
7.2.	Raamsdonksveer.....	44
7.3.	Raamsdonk	44
8.	Hoe groot is onze regio?	45
9.	Keuzes voor onze woontoeekomst.....	47



2. Voorwoord

De ambitie van onze gemeente is een moderne gemeente te zijn met voorzieningen voor iedereen. Of het nu gaat om wonen, werken, zorg, winkelen of recreëren. Doelstelling van deze woonvisie is dan ook aangenaam en duurzaam wonen voor alle inwoners van onze gemeente.

In deze woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen”, staat de burger centraal en schetsen we een woonbeeld oftewel wensportefeuille voor onze toekomst. Uitgewerkte speerpunten zijn “beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit, transformatie, leefbaarheid en langer thuis”.



Wonen gaat meer over mensen, dan over stenen. We hebben elkaar nodig om samen tot een goed resultaat te komen. Onze woningcorporaties Thuisvester en WSG zijn hier samen met haar huurdersvereniging belangrijke partners in.

Kevin van Oort
Wethouder wonen



3. Het Woonkompas voor de toekomst.

3.1. Aanleiding

De huidige gemeentelijke woonvisie dateert van 29 maart 2012 en loopt in 2016 ten einde. De woningmarkt is steeds in beweging en verandert in een hoog tempo als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen en wijziging van wet- en regelgeving. Belangrijke uitdagingen zijn er op het gebied van wonen en zorg waar langer thuis wonen wordt gestimuleerd en uitdagingen op het gebied van duurzaamheid.

Het is dan ook noodzaak om deze ontwikkelingen nauwlettend te volgen en het woningmarktbeleid daarop aan te passen. De Woningwet 2015 gaat er van uit dat tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zogenaamde prestatieafspraken gemaakt worden, die gebaseerd zijn op een actuele gemeentelijke woonvisie. Hiermee is de noodzaak van een actuele eigentijdse woonvisie glashelder, waarbij het de uitdaging blijft om binnen de wet- en regelgeving te blijven zoeken naar lokale optimalisatie van visie en ambities. Deze woonvisie heeft zich in relatie tot het vorige versies ontwikkeld van een bouwvisie (waar en wanneer komt er nieuwbouw), naar een brede WOONvisie.

3.2. Doel

In de gemeentelijke Woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het onder andere om ruimtelijke ordening, woningbouwplanning (flexibiliteit, transformatie), grond(prijs)beleid (betaalbaarheid), kwaliteit (duurzaamheid), woonruimteverdeling (beschikbaarheid / bijzondere doelgroepen), wonen en zorg (leefbaarheid) etc. Deze vertaalslag zorgt er voor dat de Woonvisie 2017 het woonkompas bij uitstek is, gebaseerd op onze Toekomstvisie Gkracht 2025 vastgesteld in februari 2016.

Daarnaast is er een koppeling aan de beleidsvisie Economische zaken, met de centrale ambitie "Met energie naar synergie". De synergie komt uit de koppeling tussen de functies economie, wonen en toerisme (recreatie). Het vinden van een gezond evenwicht hierin draagt bij aan een duurzame gemeente. Een goed woonklimaat, uitgewerkt in deze woonvisie, draagt direct bij aan het vestigingsklimaat. Het uiteindelijke doel is hiermee vitale gemeenschappen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te behouden en te versterken in *Ons Geertruidenberg!*

3.3. Een eigentijdse woonvisie

Een eigentijdse woonvisie: wat is dat? Het spreekt voor zich dat de visie gebaseerd moet zijn op goede actuele woningmarktinformatie. Maar 'eigentijds' zegt ook iets over de inhoud van de visie, de manier waarop deze tot stand komt en het draagvlak van de visie bij de inwoners en de woon- en zorgpartners die actief zijn binnen onze gemeente. Uiteraard gaat het ook in op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, extramuralisering en langer zelfstandig thuis wonen.



In onze Toekomstvisie 2025 is 'maatschappelijke participatie' als ontwikkelpunt benoemd. De inwoners die hebben meegedacht over de toekomstvisie vinden het ook logisch dat zij zelf bijdragen aan hun eigen woon- en leefomgeving. In het proces van de opstelling van de woonvisie is ook geïnvesteerd in de verdere bewustwording van de inwoners met betrekking tot hun eigen verantwoordelijkheid aangaande hun woontoeekomst. Bij de uitvoering van de Woonvisie worden ze nog nadrukkelijker betrokken, het gaat uiteindelijk om hun toekomstig woongenot. De gemeente is de (netwerk)regisseur en faciliteert. Onze inwoners zijn zelf (mede) verantwoordelijk voor hun woonperspectief. De participatiemaatschappij gaat hier ook van uit. Het stimuleren van initiatieven uit de gemeenschappen, aanspreken op en actief inzetten van kennis en talenten door onze inwoners is zowel uitgangspunt van de Toekomstvisie 2025 als van deze Woonvisie 2017.

In de toekomstvisie zijn een drietal perspectieven uitgewerkt als complementaire vensters voor de toekomst.

Uit: "Toekomstvisie Geertruidenberg KRACHT2025"

Perspectieven voor Geertruidenberg

Samen met de frisdenkers zijn drie perspectieven voor de ontwikkeling van de gemeente Geertruidenberg ontwikkeld. Deze vensters op de toekomst schetsen beelden van onze gemeente anno 2025 en verder. Alle perspectieven stellen de ontwikkeling van de **inwoners centraal**. De perspectieven gaan uit van ondernemende burgers, solidariteit en samenlevingskracht. Daarnaast bieden ze elk een aanvullende kijk op het aanpakken van de voorliggende maatschappelijke opgaven en het realiseren van onze ambities.

Het perspectief **Schitterend Geertruidenberg** schetst vier kernwaarden die ons helpen om koers te houden in de ontwikkeling van onze gemeente.

Het perspectief **Blauwe Stad van Brabant** benadrukt de veranderende verhouding tussen de samenleving en ons als overheid. Wij geven in belangrijke mate de ruimte (terug) aan de gemeenschappen in kernen en wijken om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van leven en leefomgeving.

Het perspectief **Geertruidenberg, Altijd Dichtbij** spreekt ons aan op ons zelfbewustzijn. We mogen er zijn, niet in de laatste plaats dankzij onze strategische ligging.

Tijdens de Dag van de Toekomst hebben inwoners alvast **onderstaand perspectief toegevoegd**. Dat is immers de bedoeling van deze toekomstvisie: samen na blijven denken over en werken aan onze gemeente.



Een belangrijke bron voor deze Woonvisie is de Woonmonitor, een onderzoek wat eind 2015 is uitgevoerd onder onze inwoners om de knelpunten op de woningmarkt en de wensen van onze inwoners in beeld te brengen. Deze uitkomsten zijn tijdens het Woonberaad, met vele van onze woonpartners besproken en verder uitgewerkt voor deze Woonvisie. Eind 2016 is nog aangesloten aan het regionaal woningmarktonderzoek voor de effectieve vraag in de subregio Breda dat maart 2017 gereed is gekomen. Dit onderzoek is gedaan naar doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen en een analyse van de bestaande voorraad voor de kleine gemeenten in de subregio Breda (aansluitend op het onderzoek dat de grotere gemeenten uit de subregio reeds als pilot hadden uitgevoerd).

Deze woonvisie is ook de onderlegger voor de te maken prestatieafspraken met “onze” woningcorporaties Stichting Thuisvester (Thuisvester) en Stichting WSG (WSG) en de huurdersorganisaties. De Woningwet 2015 versterkt de positie van de corporaties en de huurdersorganisaties bij ‘het wonen’. Hun rol wordt hierdoor nog groter dan in het verleden.

Een eigentijdse woonvisie kijkt ook verder dan de eigen gemeentegrenzen. Er is daarom gekeken hoe onze visie aansluit bij onze regionale woningmarkt. Samen met onze buurgemeente Drimmelen staan wij aan de start van een dynamische toekomst van onze (woon)regio. Afstemming en samenwerking is daarom ook bij deze woonvisie gezocht bij de buurgemeente Drimmelen, maar uiteraard ook met de regio gemeenten uit West Brabant.

‘De ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening dwingt tot kritisch denken over gewenste ontwikkelingen, die kernen of wijken echt nodig hebben. De ladder is een juridisch toetsingskader dat de gemeente verplicht om in regionaal verband de actuele en toekomstige regionale vraag naar woningen (en kantoren en bedrijven) in beeld te brengen. Voordat er een nieuwe ontwikkeling komt, moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen. Hiervoor zijn er bij “de ladder” 3 stappen:

1. Wordt er voldoende ingespeeld op een actuele regionale behoefte?
2. Is inbreiding mogelijk, voordat men kijkt naar uitbreiding?
3. Wat is de multi-modale (meervoudige) ontsluiting van het beoogde bouwterrein?

Hierbij is het risico op waardeverlies van bestaand vastgoed veel kleiner en dat is goed voor onze burgers. Wanneer je probeert te denken voor de lange termijn, kom je ook tot meer weloverwogen keuzes. Iedereen wil nadenken over de toekomstige vastgoedwaarde van zijn of haar bezit en hoe deze zoveel mogelijk te beïnvloeden. Wat wordt de vastgoedstrategie van onze gemeente en hoe regisseren (niet bepalen!) wij dat? De gewenste verduurzaming, maar zeker ook vertaald in de financiële haalbaarheid van verduurzamen.

We schetsen samen een beeld van onze toekomstige woningmarkt en vergelijken deze met de huidige situatie en woningvoorraad. Hieruit vloeit een veranderopgave voor de bestaande woningvoorraad en de gewenste nieuwbouw.



3.4. Feiten over de Gemeente Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg is een gemeente met 21.575 inwoners en 9.555 woningen:

	inwoners	woningen	huishoudens	eenpersoons-huishoudens	gezin met kinderen
Geertruidenberg	6.920	3.180	3.085	990	1.105
Raamsdonksveer	12.545	5.515	5.315	1.440	2.015
Raamsdonk	2.110	860	845	215	370
gemeente Geertruidenberg	21.575	9.555	9.245	2.645	3.490

Noot: cijfers afgerond op vijftallen

data: CBS

databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

Situatie is per 1-1-2016, verschil tussen aantal woningen en huishoudens ontstaat, omdat er op dat moment ongeveer 300 woningen tijdelijk leegstaan.

De gebruikelijke bevolkingsopbouw met een brede jongere onderkant en een smalle bovenzijde is in veel gemeenten steeds minder normaal. Ontgroening en vergrijzing zijn in de toekomst zeker in kleinere gemeenten actueel. In andere gemeenten in West-Brabant ligt dit overigens procentueel nogal eens hoger. Zie hier de toekomstige bevolkingsontwikkeling in onze gemeente.

Bevolkingsontwikkeling en -prognose gemeente Geertruidenberg (2010-2030)

	2010	2015	2020 *	2025 *	2030 *
0-19 jaar	4.806	4.795	4.730	4.545	4.405
20-44 jaar	6.784	6.291	6.185	6.065	5.975
45-64 jaar	6.251	6.418	6.330	6.085	5.680
65-74 jaar	1.932	2.488	2.675	2.630	2.740
75+	1.314	1.582	1.865	2.420	2750
totaal	21.087	21.574	21.785	21.745	21.550

Noot: * prognose 2020-2030 volgens meest recente provinciale prognose (cijfers afgerond op vijftallen)

data: CBS (2010-2015) / Provincie Noord-Brabant (2020-2030)

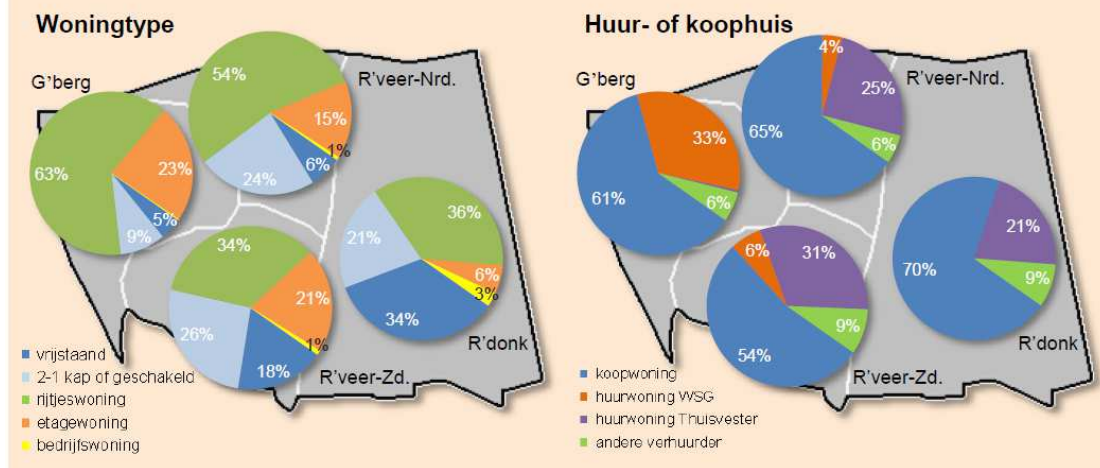
databewerking en tabel: © gemeente Oosterhout, Onderzoek & Statistiek

Het aantal inwoners blijft redelijk stabiel. Het gemiddeld aantal personen in een woning is echter de afgelopen jaren gedaald (o.a. vergrijzing, echtscheiding, kleinere gezinnen met kinderen) en de verwachting is dat dit verder door gaat zetten. De gemiddelde woningbezetting is van 2,6 in 2000 gedaald naar 2,3 per heden. En de verwachting is dat deze in 2025 nog verder zal dalen naar 2,15. Oftewel rekenkundig gezien zijn er in 2030 ongeveer 450 meer (geschikte) woningen nodig. De doelgroep die het meest gaat groeien en ook nu al met 28,5% vertegenwoordigd is, zijn de eenpersoonshuishoudens.

Een verdere karakterschets van de woningvoorraad geeft de verdeling naar koop en huur (van met name Thuisvester en WSG). De algemene verhouding is 39% huur en 61% koop, de helft van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en hierbij zijn de verschillen per kern soms groot:



Kenmerken woningvoorraad gemeente Geertruidenberg (2015)



In Geertruidenberg en Raamsdonksveer Noord het traditionele West Brabantse beeld van veel rijtjeswoningen, in Raamsdonksveer Zuid en Raamsdonk een verhoudingsgewijs groter deel vrijstaande woningen. Huurwoningen in Geertruidenberg van WSG en in Raamsdonksveer en Raamsdonk van Thuisvester. In Raamsdonk het grootste percentage koopwoningen en in Raamsdonksveer zuid het grootste percentage huur.

Kortom het aantal inwoners blijft in Gemeente Geertruidenberg redelijk stabiel, met een ontgroening aan de onderkant en een vergrijzing aan de bovenzijde. Met name door de afname van de gemiddelde woningbezetting oftewel een toename van het aantal huishoudens, is er een behoefte om het aantal woningen beperkt te blijven uitbreiden.



4. De woningmarkt algemeen: Huren en Kopen

4.1. Huren en kopen

Het vertrouwen van de woonconsument in het algemeen is gedaald. Dit geldt zowel voor de koper als de huurder. De koper wil pas doorstromen wanneer zijn huidige woning is verkocht, en dit geldt ook voor de verkoper. Hierdoor ontstaat nogal eens een 'kettingreactie' van wel of niet kopen, wat de doorstroming niet bevordert. Huurders van goedkope huurwoningen zijn om diverse redenen ook niet verhuiscapabel: vindt hij wel een geschikte woning, wordt zijn huurprijs niet veel hoger, komt hij nog wel in aanmerking door passend toewijzen, of is men gewoon tevreden met de woning die men huurt? Oftewel de afgelopen jaren is de doorstroming zowel bij de koop als de huur gestagneerd. De vergrijzing gaat met name komen van de bewoners van koopwoningen. Deze zullen of hun eigen woning moeten aanpassen of op zoek gaan naar een andere geschikte woning.

In de koopmarkt spelen daarnaast diverse andere zaken, zoals het zogenaamd onder water staan van woningen. Oftewel de hypotheekschuld is hoger dan de (gedaalde) woningwaarde. Uit cijfers blijkt dat in Noord Brabant ongeveer 30% hier last van heeft, dit geldt met name voor de jongere huishoudens tot ongeveer 45 jaar die de afgelopen jaren een huis hebben gekocht. Dit bevordert de doorstroming niet. Kopers stellen het verhuismoment vaak uit, om te voorkomen dat ze met een restschuld blijven zitten.

Vanaf 2015 zit echter zeker de goedkopere koopmarkt (tot ongeveer € 250.000) weer in de lift, de huizenprijzen zijn weer aan het stijgen. Dit geldt overigens met name in de meer verstedelijkte gebieden en iets minder in de kleine kernen zoals de gemeente Geertruidenberg. Grootste verklaring van de weer stijgende koopmarkt is overigens de zeer lage financieringsrente. Momenteel ligt deze ergens tussen de 2 tot 3%. Oftewel, nogal eens blijkt dat voor bepaalde doelgroepen kopen voordeliger wordt dan huren. Maar het financieren oftewel het "krijgen" van een hypotheek is lastig. Dit komt onder andere door:

- Strengere regels (inkomenseisen) van de overheid en banken bij de verstrekking.
- Niet alle aankoopkosten kunnen worden meegefinancierd en door de verplichte aflossingseisen daalt de leencapaciteit. Momenteel is de leencapaciteit 102% van de taxatiewaarde, waardoor verbouwingen lastig financieerbaar zijn.
- NHG grens die steeds verder daalt, waardoor de rente en daarmee de woonlast, voor velen toch weer te hoog wordt wanneer men boven deze grens wil kopen.
- De flexibele (ZZP) arbeidsmarkt, waar tijdelijke contracten regulier aan het worden zijn. Terwijl de banken vaak nog steeds een arbeidscontract vragen voor onbepaalde tijd of 3 jaar aantoonbare stabiele inkomsten.

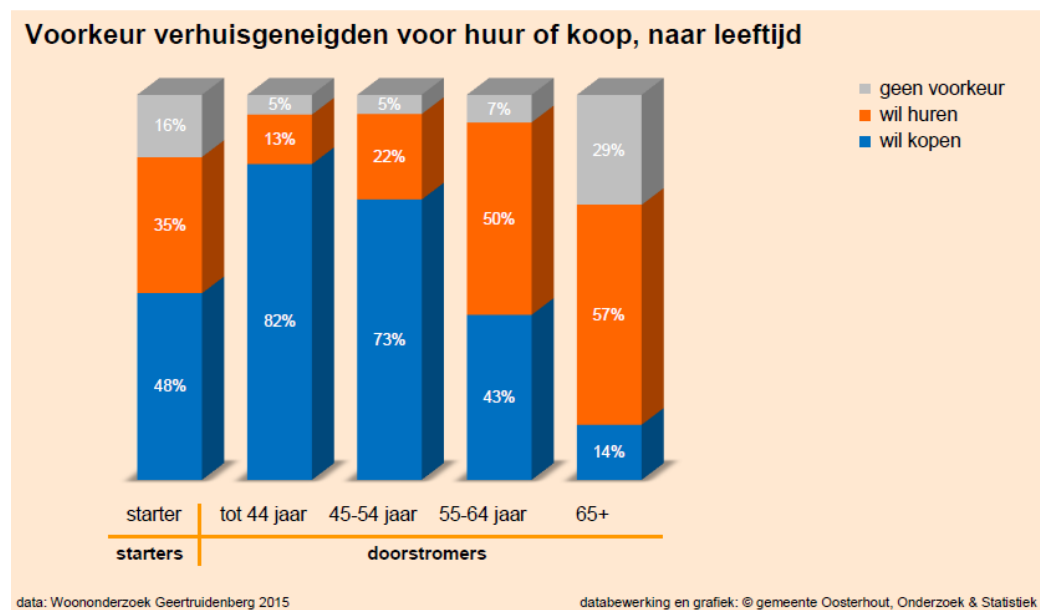
Naast cijfers uit de Woonmonitor is overleg gevoerd met diverse makelaars uit de Gemeente Geertruidenberg om de huidige en toekomstige koopwoningenmarkt in beeld te krijgen en is nog aangesloten aan het regionaal woningmarktonderzoek voor de effectieve vraag in de subregio Breda. Over het algemeen kunnen we stellen dat het nu weer goed gaat in de prijsklasse tot € 250.000,-. Zelfs in de prijsklasse daar boven tot € 350.000,- gaat het beter. Belangrijk is wel dat de woningen kwalitatief goed zijn. Het aantal te koop staande woningen in de gemeente is het afgelopen jaar afgenomen, per kern bestaat het volgende beeld (per 1-7-2016, cijfers Funda):



- Geertruidenberg, 96 woningen te koop en het afgelopen jaar 94 woningen verkocht.
- Raamsdonksveer, 95 woningen te koop en het afgelopen jaar 153 woningen verkocht.
- Raamsdonk, 40 woningen te koop en het afgelopen jaar 23 woningen verkocht.

Conclusie: in Raamsdonksveer is de markt heel goed, meer aanbod (nieuwbouw) is dringend gewenst, de gemiddelde woning is binnen een half jaar verkocht. In Geertruidenberg gaat het redelijk, binnen 1 jaar is de gemiddelde woning verkocht; maar verhoudingsgewijs staat er 75% meer te koop dan in Raamsdonksveer. Raamsdonk is lastig vergelijkbaar met de andere 2 grotere kernen, maar de verkoopcijfers zijn slechter; de gemiddelde woning staat 2 jaar te koop en verhoudingsgewijs staat hier ook meer te koop.

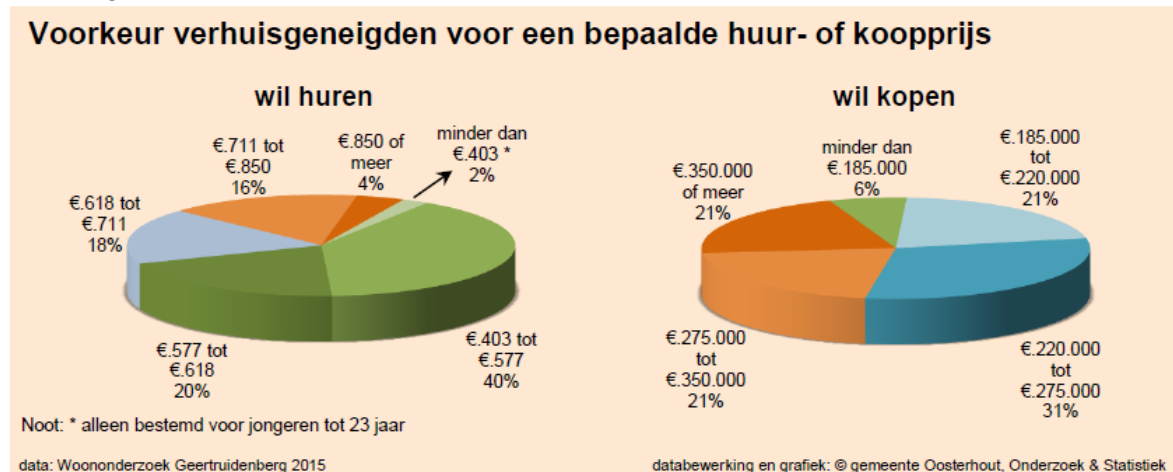
In de gemeente Geertruidenberg zijn twee woningcorporaties actief Thuisvester (1.692 huurwoningen, met name in de kernen Raamsdonksveer en Raamsdonk) en WSG (1.083 huurwoningen), met name in de kern Geertruidenberg. Het is van belang om in gesprek te blijven met de woningcorporaties om samen de woonkwaliteit zo optimaal mogelijk te maken. Belang voor de gemeente Geertruidenberg is met name dat er voldoende bereikbare huurwoningen in de kernen zijn en blijven in de diverse huurprijsklassen voor de diverse doelgroepen. Hierover hebben wij met beide woningcorporaties regelmatig overleg en zitten wij redelijk op één lijn. Hierover maken we jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties en dit zullen wij ook jaarlijks samen blijven monitoren.



Bovenstaande voorkeur voor huur of koop per doelgroep is een herkenbaar beeld van oudsher. Daarnaast is het de verwachting dat bij starters, die in de gemeente Geertruidenberg willen blijven, de wens om te kopen in deze gunstige (rente)tijden procentueel nog hoger ligt. Het hoge percentage met voorkeur tot koop tot 55 jaar is bekend. Het feitelijke percentage kopers tot zelfs 65 jaar ligt nog hoger. Een verdere uitwerking naar huurklassen of koopsegmenten, komt uit de volgende tabel uit de woonmonitor. In de vraagstelling zijn de eisen rondom passend toewijzen niet



meegewogen. Bij het speerpunt Beschikbaarheid in hoofdstuk 4 geven wij hier verder invulling aan.



4.2. Verandering in wetgeving en rijksbeleid

Sinds 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Hiermee is onder andere de basis gelegd voor de nieuwe verhoudingen tussen de gemeente, de lokaal werkzame woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De verantwoordelijkheid voor het woonbeleid ligt nog steeds bij de gemeente. Voor de woningcorporaties ontstaat een nieuw beperkter speelveld. Ze worden gedwongen zich te beperken tot hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. De wet gaat er van uit dat de gemeente beschikt over een actuele woonvisie. De woningcorporaties doen jaarlijks een 'volkshuisvestelijk bod' op onderdelen van de woonvisie. Hiermee geven zij aan welke bijdrage zij willen leveren aan de realisatie van de doelstellingen in de woonvisie. Het bod is afhankelijk van de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. De gemeente krijgt sinds kort via de Autoriteit Wonen inzicht in de zogenaamde indicatieve investeringscapaciteit (soort leencapaciteit) van de corporaties, zie ook de site: woningwet2015.nl/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties. Alhoewel deze cijfers nog heel prematuur zijn en er nog allerlei discussies gaande zijn omtrent de bruikbaarheid, geeft het een eerste richting en helpt bij onderlinge vergelijking en beoordeling van woningcorporaties. De twee werkzame woningcorporaties hebben een totaal verschillende investeringscapaciteit voor nieuwbouw :

- Stichting WSG heeft geen investeringscapaciteit.
- Stichting Thuisvester heeft € 44 miljoen investeringscapaciteit in onze gemeente; voor de periode van de woonvisie is het de verwachting dat Thuisvester zich met name zal richten op investeren in kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De komende periode zal in overleg met de woningcorporaties tot hanteerbare kengetallen worden gekomen. Dit instrument geeft in ieder geval een eerste voorzet en bij het volkshuisvestelijk bod zal worden besproken hoe dit te gaan hanteren. Aan de hand van het volkshuisvestelijk bod wordt jaarlijks het overleg gestart om te komen tot prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn een volwaardige gesprekspartner in dit proces. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd wat concreet de (financiële) bijdrage is van de drie partijen aan de realisatie van de woonvisie. Voor het invullen van prestatieafspraken heeft de branchevereniging Aedes een transparantietool ontwikkeld, dat met ingang van 2017 gehanteerd kan gaan worden om meer inzicht te krijgen in de



investeringsmogelijkheden en –keuzes van de corporatie. Aan de hand hiervan kan tot nog betere prestatieafspraken met woningcorporaties worden gekomen.

De Huisvestingswet die per 1 januari 2015 in werking is getreden, biedt de gemeente de mogelijkheid tot ingrijpen in de woonruimteverdeling. Indien de gemeenteraad kan aantonen dat er schaarste is aan goedkope woonruimte en dat dit onaanvaardbare knelpunten oplevert op de woningmarkt dan kan zij middels een verordening hierop ingrijpen. Gezien de woningmarkt in Geertruidenberg is er voorlopig geen aanleiding om dit instrument te gaan hanteren.

4.3. Invloeden op het gemeentelijk woonbeleid

Vanaf 1 januari 2016 moeten conform de Woningwet bij de verhuur van woningen passendheidsnormen worden gehanteerd. Doel hiervan is om de huurprijs beter op het inkomen te laten aansluiten. Passend toewijzen heeft naar verwachting invloed op de keuze tussen huren of kopen; mede door onder andere de huidige lage rentetarieven, gaan mensen met een hoger inkomen indien mogelijk naar een koopwoning. In het algemeen heeft het ook invloed op de woonruimteverdeling en de wachttijden, zeker die op korte termijn. Huishoudens met een te hoog inkomen (meer dan € 34.000) komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daar staat tegenover dat hierdoor de wachtlijst voor de lagere inkomens korter wordt. In de gemeente Geertruidenberg is de invloed naar verwachting beperkt. De wachttijden zijn in vergelijking met de rest van de regio redelijk. Diverse woningcorporaties zijn voor de woonruimteverdeling aangesloten bij het samenwerkingsverband Klik voor Wonen, WSG al langere tijd en sinds kort ook Thuisvester. Hierdoor gaan wij de komende jaren meer marktinformatie gaan krijgen, die wij kunnen gebruiken bij de jaarlijkse prestatieafspraken. Doel is om de slagingskansen voor de diverse doelgroepen zoveel mogelijk gelijkwaardig te maken of mogelijk op termijn bepaalde doelgroepen extra mogelijkheden te bieden.

De verwachting uit landelijk onderzoek is dat er een beperkte toename van de vraag naar huurwoningen beneden de laagste aftoppingsgrens (€ 586,68 prijspeil januari 2016) ontstaat. In de huurklassen boven deze grens zal wat meer ruimte ontstaan. Dit zal overigens de komende jaren pas echt duidelijk worden, ook in onze gemeente Geertruidenberg. Het huurbeleid van de corporaties is aangepast op basis van passend toewijzen. In goedkopere woningen komen ook alleen mensen met een laag inkomen. Mensen met een hoger inkomen hebben beperktere mogelijkheden.



DE BESTE HUURWONINGEN TER WERELD

In ons land wonen 4 miljoen mensen in een huis van een woningcorporatie. Samen ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen. Ons unieke systeem van sociale huisvesting bestaat al meer dan 150 jaar. Nergens anders op de wereld staan huurhuizen er zo goed bij. Vandaag wordt een nieuwe wet van kracht, de Woningwet. Er is jaren over overlegd en er komen nogal wat nieuwe regels. Maar dat unieke systeem blijft intact. Gelukkig maar. Woningcorporaties blijven zich inspinnen zodat mensen met minder inkomen in een goed, betaalbaar en energiezuinig huis kunnen wonen. Ze blijven verschil maken in wijken die opgeknapt moeten worden. In steden en in krimpgebieden. Ze doen dat – nog meer dan voorheen – in samenspraak met gemeenten en huurders.

Aedes wenst alle woningcorporaties succes bij het invoeren van de wet.

www.aedes.nl

vereniging van
woningcorporaties





5. Wonen doen wij samen

Als we kijken naar de uitkomsten uit de Woonmonitor 2015 dan concluderen we dat bewoners over het algemeen tevreden zijn over 'het wonen', de waardering is met 7,9 hoog te noemen. We hebben een kwalitatief goede woningvoorraad en de slaagkansen van de verschillende doelgroepen om een (andere) woning te bemachtigen zijn goed. Ondanks of misschien wel dankzij de verschillen is in alle kernen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Onze gezamenlijke uitdaging is om dit zo te houden want: *Wonen doen wij samen!*

Leefbaarheid

Dit betekent dat we samen verantwoordelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Van de inwoners verwachten we dat ze hieraan een actieve bijdrage leveren. Als gemeente raadplegen we en betrekken we de inwoners structureel op verschillende manieren en momenten. We doen actief aan co-creatie en stimuleren de eigen verantwoordelijkheid en actief burgerschap door middel van instrumenten als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en het faciliteren van burgers bij het opzetten van diverse initiatieven, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Aanpassing woningvoorraad

Om 'goed wonen' te borgen is het van belang om een actueel beeld van de woningbehoefte en woningmarkt te houden. Ook hier trekken we samen op. Door middel van woningmarktonderzoeken waaronder de gemeentelijke Woonmonitor en het regionaal onderzoek van Fakton zorgen we samen voor een goed inzicht in de woningbehoefte. Hiermee wordt zichtbaar wat er nodig is om de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de behoefte. Plannen hiertoe in de vorm van nieuwbouw of woningaanpassing ontwerpen wij bij voorkeur in of na overleg met betrokken en actieve bewoners. Het tijdig bewust maken en hiermee ondersteuning bieden en voorlichting geven past bij onze rol.

Zoals bij de inleiding gemeld, is er nog wel een behoefte aan nieuwbouw maar ligt het accent de komende jaren op de bestaande woningvoorraad. De woningen die we de komende jaren nog moeten toevoegen moeten passen in onze wensportefeuille. De grootste opgave in deze woonvisie is echter het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. Als gevolg van vergrijzing zullen er woningaanpassingen moeten worden gedaan, om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en woningen geschikt te maken voor verschillende type huishoudens.

Eigen verantwoordelijkheid

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor de individuele woonsituatie bij de inwoner zelf. Indien deze woonsituatie vraagt om aanpassing dan dient hij hiertoe zelf actie te ondernemen. Dat betekent ook dat wij onze inwoners en de markt de ruimte geven om daarmee aan de slag te gaan.

Regelbeperking

Om zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de inwoners te ondersteunen werken we in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak van



regelbelemmering. Zo wordt voorkomen dat initiatiefnemers belemmerd worden door knellende regels en procedures. De gemeente Geertruidenberg zet daarom in op experimenteerruimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden verruimd of buiten werking kunnen worden gesteld. Het welstandsvrij verklaren van een aantal wijken en buurten in onze gemeente kan daartoe een eerste aanzet zijn.

Gemeente faciliteert

Als gemeente zullen we een faciliterende en voorlichtende taak vervullen. Bewoners zullen we adviseren en helpen bij het maken van keuzes over hun woning en woonomgeving. We stimuleren ze tot actie over te gaan en waar nodig en mogelijk ondersteunen we.

Inwoners en marktpartijen die zelf initiatief nemen tot een aantrekkelijk woningbouwplan dat past binnen de ambities van Geertruidenberg, helpen we waar we kunnen. De rol van de gemeente betreft vooral het bieden van (regel)ruimte aan particulieren, corporaties en marktpartijen bij plan- en projectontwikkeling. Ook gaat het om beschikbaar stellen van voldoende locaties waar onderscheidende woonconcepten kunnen worden gerealiseerd die passen binnen onze ambities. Eén van de doelen van deze woonvisie is dan ook om in elke kern CPO traject(en), bij voorkeur voor jongeren, op te zetten, mede om een vitale gemeenschap te behouden.

Om de rol van de gemeente concreet inhoud en vorm te geven, gaan we een onderzoek opstarten om mogelijk te komen tot een 'Centrum voor Wonen' waar iedereen vrijblijvend terecht kan met allerlei woonvragen. Hierbij zullen we eveneens de samenwerking zoeken met de inwoners en diverse woonpartners. Want *'Wonen doen wij samen!'*

Coalitieprogramma 2014-2018



VOORWOORD

De uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart 2014 resulteert in een coalitie van drie partijen: *UwDrieKernen, GroenLinks, D66* en *CDA*. In deze coalitie-overeenkomst beschrijven we onze plannen voor de komende raadsperiode. Belangrijke uitgangspunten voor ons zijn:

VOORZIENINGEN VOOR IEDEREEN

Onze ambitie is een moderne gemeente te zijn met voorzieningen voor iedereen. Of het nu gaat om winkelen, werken, wonen, recreëren of zorg.

SAMEN STERKER

We zien de gemeente niet als allesbepalende factor in de samenleving. We willen ervoor zorgen dat de samenleving zelf het heft in handen neemt. We willen als overheid meedoen met onze inwoners en bedrijven. De inbreng van inwoners en bedrijven in onze gemeente is mede bepalend voor de ontwikkeling en uitvoering van onze maatregelen. Initiatieven van inwoners en bedrijven om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor het oplossen van maatschappelijke vraagstukken ondersteunen we van harte. Onze overtuiging is dat 'loslaten in vertrouwen' vaak een snellere en betere oplossing biedt, dan het aandraagen van oplossingen door de gemeente.



6. Speerpunten van het woonbeleid 2017

In dit hoofdstuk beschrijven we de speerpunten van beleid en wat haalbare doelstellingen zijn voor de komende periode per speerpunt. Hierbij geven we aan wat de rol is van de gemeente. Wij sluiten elk onderdeel af met een tabel waarin de uitdagende doelstellingen per speerpunt zijn opgenomen, met een bijbehorende planning en een beschrijving van de rol van de gemeente.

6.1. Beschikbaarheid

Bij 'beschikbaarheid' gaat het over voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de minder draagkrachtigen en de groeiende groep van eenpersoonshuishoudens. Daarnaast zijn er steeds meer bijzondere doelgroepen zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, zorgbehoevenden, verstandelijk of lichamelijk beperkten. Voor al deze doelgroepen moeten voldoende woningen beschikbaar zijn of komen.

In de 'wensportefeuille' voor de Gemeente Geertruidenberg is de gewenste toekomstbestendige woningvoorraad afgestemd op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners. De wensportefeuille is vergeleken met de huidige woningvoorraad. Zo is een beeld verkregen van de zogenaamde mismatch, oftewel de veranderopgave.

Uit de Woonmonitor blijkt de onderstaande behoefte aan huur- en koopwoningen te bestaan, gebaseerd op bijna 10% van de bewoners die binnen 5 jaar willen verhuizen. De overige 90% is tevreden en blijft wonen.

geen voorkeur huur/koop (9%)	huurwoning (30%)			koopwoning (61%)		
	tot € 577	€ 577 tot € 711	€ 711 of meer	tot € 185.000	€ 185.000 tot € 275.000	€ 275.000 of meer
Geertruidenberg	37%	33%	30%	0%	67%	33%
Raamsdonksveer-Noord	0%	0%	100%	0%	20%	80%
Raamsdonksveer-Zuid	54%	36%	10%	0%	67%	33%
Raamsdonk	100%	0%	0%	0%	100%	0%
geen voorkeur woonkern	0%	75%	25%	10%	58%	32%
gemeente Geertruidenberg	42%	38%	20%	6%	52%	42%

Het geeft een richting voor de gewenste nieuwbouw per kern voor de volgende jaren. Door het geringe aantal starters dat de enquête heeft ingevuld, is het beeld van de vraag naar een goedkope woning nog niet volledig betrouwbaar. In overleg met diverse marktpartijen zijn deze uitkomsten verder geanalyseerd en uitgewerkt.



Enkele uitkomsten uit met name de Woonmonitor zijn uitzonderlijk concreet en leiden in vergelijking tot de huidige voorraad tot de volgende behoefte per kern:

kern	prijsegment
Geertruidenberg	Middeldure koop
Raamsdonksveer Noord	Dure huur Dure koop
Raamsdonksveer Zuid	Middeldure koop
Raamsdonk	Goedkope huur Middeldure koop

Op basis van het totale aantal huishoudens is de schatting dat 600 huishoudens binnen 2 jaar willen verhuizen en nog eens 900 huishoudens binnen 5 jaar. Daarnaast zijn er de thuiswonende starters, hier spreken wij over 170 respectievelijk 280 jongeren. In totaal een groep van 1.950 huishoudens die de komende jaren uit de eigen bevolking op de woningmarkt actief zal zijn. De provinciale groeiprognozes voorziet voor de komende 10 jaar een behoefte van 630 woningen. Fakton geeft advies 75-120 nieuwbouw per jaar, zodat 100 een mooi gemiddelde lijkt. Mede gezien het feit dat een groot aantal plannen door diverse omstandigheden zijn opgeschoven waardoor de afgelopen jaren vrijwel geen woningen gereed zijn gekomen (slechts 22 in 4 jaar) wordt in de woonvisie nu uitgegaan van **530 woningen voor de komende 5 jaar**. (500 concreet + 30 flexibel voor transformatie) Er resteren dan voor de jaren 2022-2026 nog slechts 100 woningen ten opzichte van de huidige provinciale prognose. De verwachting is dat een aantal plannen wellicht zal doorschuiven. Daarnaast wordt de provinciale prognose periodiek geactualiseerd. Dit is gezien de Woonmonitor en het Woonberaad ongeveer de groei voor de komende periode van 2017-2021 in aantal woningen. De makelaars bevestigen bovenstaande behoefte aan woningen over die jaren en benadrukken met name de behoefte aan middeldure koop.

De huidige woningvoorraad in de gemeente geeft het volgende beeld:

	huurwoning (39%)			koopwoning (61%)		
	tot € 577	€ 577 tot € 711	€ 711 of meer	tot € 185.000	€ 185.000 tot € 275.000	€ 275.000 of meer
Geertruidenberg	76%	19%	5%	54%	31%	15%
Raamsdonksveer-Noord	50%	43%	7%	40%	44%	16%
Raamsdonksveer-Zuid	69%	22%	9%	24%	40%	36%
Raamsdonk	69%	28%	3%	26%	30%	44%
gemeente Geertruidenberg	66%	27%	7%	39%	37%	24%

De behoefte aan goedkope koop volgt onvoldoende uit de Woonmonitor. Door met name de makelaars wordt een zekere behoefte aan goedkope koop en onderzijde middeldure koop gemeld. Een beeld wat ook door diverse andere partijen wordt herkend. Daarnaast komt met name uit de Woonmonitor en het rapport van Rigo (WoON 2012) de groei van één en tweepersoons huishoudens naar voren, een segment wat ook middels geschikte nieuwbouw en aanpassing / doorstroming van de bestaande voorraad bediend kan worden.



Inkomens in de gemeente Geertruidenberg

Belangrijk kengetal voor de vraag naar woningen is uiteraard het inkomen en bij koop de bijbehorende leencapaciteit. Voor sociale huur zijn er de bekende landelijke inkomenscategoriën welke met name zijn gekoppeld aan leeftijd en gezinssituatie. Gerelateerd aan de inkomens hebben wij in Nederland nu vier inkomensgroepen:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen en vermogen tot de grens voor huurtoeslag.
2. Secundaire doelgroep: huishoudens die niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar inkomen tot € 35.739,- oftewel een inkomen waarmee men "recht" heeft op een sociale huurwoning. De primaire en secundaire doelgroep samen zijn de zogenaamde doelgroep van beleid.
3. Middeninkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.739,- en € 45.718,-
4. Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan € 45.718,-

In de gemeente Geertruidenberg is de verhouding als volgt:

Inkomensgroep	aantal	aandeel
Primaire doelgroep (A)	2.040	22%
Secundaire doelgroep (B)	1.280	14%
Middeninkomens	1.030	11%
Hogere inkomens	4.840	53%
Totaal	9.190	100%
Doelgroep van beleid (A+B)	3.320	36%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie Rigo

Wensportefeuille sociale huur

Doelgroep A en B vormen samen de zogenaamde doelgroep van beleid. Momenteel woont 61% van deze doelgroep van totaal 3.320 huishoudens in een Daeb huurwoning. De overige wonen in met name goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast worden de Daeb huurwoningen bewoond door de zogenaamde scheefwoners.



Het aantal benodigde huurwoningen op basis van een scheefheid van 17% is ongeveer 2.500 woningen, bij een iets hogere scheefheid van 20% is dit 2.600 woningen. De verwachting voor de toekomst is wel dat de doelgroep van beleid beperkt gaat toenemen, door onder andere vergrijzing en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Voor de periode van deze Woonvisie gaan wij uit van ongeveer 2.700 benodigde sociale huurwoningen, nu zijn er 2.775 sociale huurwoningen.

De hoeveelheid bereikbare huurwoningen van de woningcorporaties sluit goed aan bij de gewenste hoeveelheid Daeb huurwoningen in de gemeente. Met name door het lage percentage scheefwonen van ongeveer 20% (gebaseerd op Woonmonitor en gestaafd met cijfers van de woningcorporaties) is de streefvoorraad redelijk vergelijkbaar met de huidige aanwezige voorraad. Er wordt nog structureel aandacht gevraagd voor een gewenste evenwichtige spreiding aan scheefheid per huurklasse per kern; dit is momenteel op basis van cijfers van de woningcorporaties redelijk gelijk verdeeld per huurprijsklasse. Alhoewel de invloed hierop beperkt is, vinden wij dit wenselijk, voor een vergelijkbare betaalbaarheid per kern.

Belangrijk is dat er voldoende betaalbare huurwoningen per prijsklasse beschikbaar zijn, passend bij de vraag. Door de scheefheid, doelgroepen en huurvoorraad jaarlijks te monitoren en mee te nemen bij de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties is dit goed beheersbaar. Hierbij zal specifiek aandacht zijn voor levensloopbestendigheid.

De situatie per 31-12-2015 is als volgt:

huurklasse	< € 403,06	< € 576,87	< € 618,24	< € 710,68	Totaal	% totaal
Geertruidenberg	161	680	89	168	1.083	34%
Raamsdonksveer	157	903	123	324	1.507	27%
Raamsdonk	23	85	15	47	170	20%
Totaal	341	1.668	227	539	2.775	29%
% per klasse	12,3%	60,1%	8,2%	19,4%		

De gewenste voorraad voor de gemeente afgestemd met de woningcorporaties op basis van inkomens is als volgt:

huurklasse	< € 403,06	< € 576,87	< € 618,24	< € 710,68	Totaal	% totaal
WSG	150	360	300	140	950	30%
Thuisvester	190	1.000	150	390	1.730	27%
totaal	340	1.360	450	530	2.680	28%
% per klasse	12,7%	50,7%	16,8%	19,8%		

Kortom een beperkte verschuiving naar een iets duurdere woningvoorraad bereikbare huurwoningen, gebaseerd op de inkomensverdeling in de gemeente. Hier worden jaarlijks met de woningcorporaties afspraken over gemaakt. Er is nu een beperkt overschot aan sociale huurwoningen. Geringe verkoop of gedeeltelijk liberaliseren is mogelijk.



Nieuwbouw voor uitbreiding is in dit segment niet direct nodig in de gemeente. Nieuwbouw is echter wel nodig bij vervanging van ouder Daeb bezit of te veel verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Ook is het bij nieuwbouwprojecten verstandig te komen tot gedifferentieerde wijken, waarin dus ook sociale huur in vertegenwoordigd moet zijn. Daar tegenover staat dat die differentiatie ook goed is voor de bestaande wijken met veel sociale huur, waar juist het omzetten naar koop zorgt voor de differentiatie. Bij nieuwbouw is met name de groep 1 en 2 persoonshuishoudens in beeld. Dit zal dus in overleg met de woningcorporaties per jaar worden gemonitord en eventueel worden bijgesteld als er tekorten ontstaan. Op basis van wachttijden en evenredige slagingskansen voor doelgroepen zullen afspraken worden gemaakt.

Woningmarktonderzoek subregio Breda (Fakton):

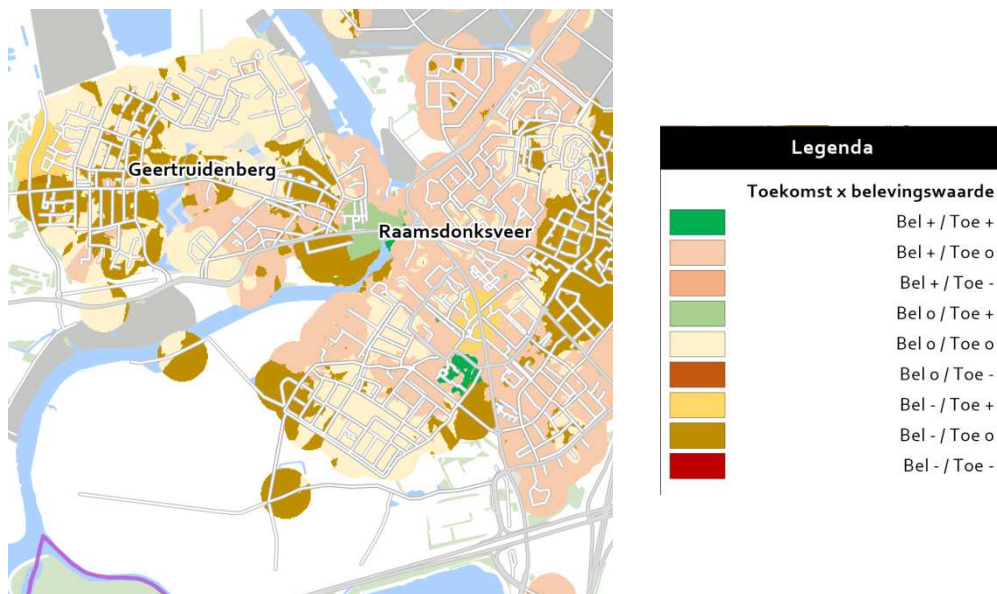
Er heeft een extra check plaatsgevonden inzake de stelling dat er balans is in de huursector en of het goed is om alleen ter vervanging sociale huur in de woonvisie op te nemen. Besloten is hiervoor aan te sluiten aan een regionaal woningmarktonderzoek naar de effectieve vraag in de subregio Breda en de resultaten van dit onderzoek mee te nemen in deze woonvisie. Het woningmarktonderzoek voor de effectieve vraag in de subregio Breda is inmiddels gereed. Het onderzoek is gedaan naar doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen en een analyse van de bestaande voorraad. Het onderzoek en een samenvatting zijn als bijlagen 2 en 3 bijgevoegd.

Geconcludeerd wordt dat onze gemeente in verhouding een veel grotere goedkope huurvoorraad heeft als de andere kleinere gemeenten in de regio. Onze gemeente heeft zelfs een dermate flink aandeel in de sociale woningvoorraad ontwikkeld, dat dit heeft geleid tot een positief migratiesaldo uit de subregio. Het toevoegen van sociale huur zorgt dus met name voor vestigers in de sociale huur uit andere gemeenten. Geadviseerd wordt een migratiesaldo-0 na te streven voor de sociale huur en binnen de subregio hier afspraken over te maken. De stelling dat er balans is in de sociale huursector in onze gemeente wordt hiermee onderschreven.



Verdere conclusies uit dit woningmarktonderzoek zijn dat voor onze gemeente een vraag naar rustig stedelijk wonen wordt gezien die op dit moment minder wordt bediend. Voor de nieuwbouw is het belangrijk een onderscheidend aanbod te creëren. In de bestaande voorraad is het van belang de wat eentonige laagbouwwijken te versterken. Ook laat het rapport zien dat er voor de toekomst weer een aanzienlijke vraag ontstaat naar appartementen in huur én koopsector.





Wensbeeld nieuwbouw sociale huur:

Nieuwbouw Daeb-huur realiseren ter vervanging van de te verkopen huurwoningen. In werkelijkheid zijn er in 2015 21 verkocht; in 2014 29 en in 2013 44 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden dat beide corporaties in 2015 terughoudend zijn geworden met verkoop om huisvesting statushouders makkelijker te maken. Verkoop van 30-40 woningen per jaar is realistisch, vervanging van 25 woningen per jaar door nieuwbouw zorgt dan voor beperkte terugloop aantal huurwoningen. Dit zou betekenen voor de komende 5 jaar een nieuwbouwopgave huurwoningen $5 \times 25 = 125$ woningen.

Dure oftewel vrije sectorhuur

Uit de woonmonitor en gesprekken met de makelaars blijkt dat er behoefte is aan geliberaliseerde huur en dan met name het segment tussen € 710,68 tot ongeveer € 900,-. Hiervoor zijn kwalitatief goede woningen op goede locaties nodig. Diverse doelgroepen zijn op zoek: senioren, ZZP'ers die een flexibele woon-/ werkruimte zoeken, gezinnen met voorkeur voor huur, doorstromende huurders uit Daeb huurwoningen en personen die een (tijdelijke) woning zoeken na een echtscheiding. Daarnaast komt het regelmatig voor dat senioren die nog in eengezinswoningen wonen, op zoek zijn naar meer geschikte woonruimte. Door actief te sturen op (mogelijke) doorstroming, kunnen we twee doelgroepen helpen: de senior op zoek naar die levensloopbestendige woning en het gezin wat op zoek is naar die vrijkomende eengezinswoning. In overleg met de woningcorporaties kan worden gekeken, hoe dit te organiseren en hoe hiermee de woningmarkt voor iedereen aantrekkelijker te maken, op zoek naar de voor hem of haar geschikte woning. Thuisvester heeft inmiddels een doorstroombeleid geformuleerd, wat in de loop van 2017 aan haar huurders zal worden geïntroduceerd.

In de gemeente Geertruidenberg is nog geen specifiek beleid voor de vrije sectorhuur. Er is een toenemende behoefte aan deze huurwoningen geconstateerd, mede als gevolg van de



regels rondom passend toewijzen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen van de afgelopen jaren. Afspraken met de woningcorporaties met betrekking tot het liberaliseren van hun woningbezit, bieden mogelijk kansen om hiermee deels te voorzien in de behoefte aan dure huur. Daarnaast is er specifiek actief (grond)beleid voor de komende jaren nodig, om te komen tot een goed aanbod. Zoals bij veel gemeenten, is ook in de gemeente Geertruidenberg extra kennis nodig om dit segment goed te (gaan) bedienen. Hiervoor zijn ook contacten met nieuwe partners nodig zoals beleggers, specifieke makelaars en particuliere investeerders. De woningcorporaties Thuisvester en WSG hebben reeds ongeveer 130 geliberaliseerde huurwoningen in de gemeente. Daarnaast zijn er diverse kleinere verhuurders in dit segment, ongeveer 7% van de woningmarkt oftewel zo'n 650 woningen.

Een exacte raming van de behoefte in dit segment is lastig, zeker in deze tijden waarbij koop steeds aantrekkelijker wordt gevonden. Maar uit de Woonmonitor (20% van de verhuisgeneigden die een huurwoning wensen) en vanuit de makelaars wordt duidelijk een behoefte gemeld. De overheid gaat het realiseren van vrije sector huurwoningen extra stimuleren. Zo kunnen gemeenten straks in bestemmingsplannen gebieden exclusief aanwijzen als plek voor huurwoningen in het middensegment (€ 711-900). De gemeenten kunnen straks voor genoemde gebieden ook maximumhuurprijzen vastleggen in verordeningen. Ze kunnen dus zelf bekijken hoeveel huurhuizen er binnen hun grenzen nodig zijn voor welke doelgroep.

Het is voor gemeente Geertruidenberg overigens acceptabel dat een beperkt gedeelte van de toevoeging juist onder de genoemde liberalisatiegrens van € 710,68 ligt. Dan moet dit wel het segment van de 1 of 2 persoonshuishoudens bedienen, waardoor de afmetingen van de woningen vaak wat kleiner zijn. Gedacht moet hierbij worden aan bijvoorbeeld luxe levensloopbestendige appartementen van rond de 70 tot 80m². Dit voorziet in de behoefte van de doelgroep die nog niet in staat is voldoende hypotheek te verkrijgen bij een bank om een eigen woning te kunnen kopen, maar net teveel verdiend om nog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur, maar kunnen vaak niet de hoge huurprijzen betalen.



2 dure huurappartementen vrijheidsstraat Raamsdonksveer

Wensbeeld dure huur:

Gebaseerd op de woonwensen en het huidige aantal woningen per kern wordt het wensbeeld dure huur bepaald op ca. 30 % van de huurwoningen, c.q. 50-60 woningen.



Goedkope koop

Uit de Woonmonitor volgt een beperkte behoefte aan Goedkope koop. De makelaars zijn unaniem van mening dat er te weinig aanbod aan geschikte woningen is in dit segment. Dit wordt onderbouwd met fundacijfers en sluit aan bij het beeld dat er al langer weinig koopwoningen voor jongeren worden gerealiseerd in de gemeente. De behoefte aan goedkope koop bestaat met name bij de groeiende groep van eenpersoonshuishoudens welke meestal een beperkte leencapaciteit heeft. Zij geven de voorkeur aan een woning met een prijs tot € 185.000,-. Door de huidige lage rentestand (2% voor 10 jaar vast annuïtair), zijn de financieringslasten heel laag oftewel een woning van € 180.000,- heeft momenteel een netto maandlast van € 600,- waarbij ongeveer 2/3 deel de aflossing (lees sparen voor eigen woning) bedraagt. Kortom kopen is momenteel financieel aantrekkelijk, hetgeen om uitbreiding van woningen in dit segment of juist er boven vraagt. Evenals bij het segment voor de vrije sectorhuur, gaan wij hier ook extra aandacht vragen voor de doelgroep één en tweepersoonshuishoudens. Het regionaal woningmarktonderzoek van Fakton waarschuwt dat in de bestaande wijken al veel goedkope woningen aanwezig zijn en dat voor de koop de nadruk moet worden gelegd op de middeldure koop.

Wensbeeld goedkope koop:

Gebaseerd op ervaringen van de makelaars, fundagegevens en het faktononderzoek wordt het wensbeeld goedkope koop bepaald op ca. 20% van de nieuw te realiseren koopwoningen, dat zijn 50-60 woningen.

CPO

Daarnaast willen wij in dit prijssegment specifiek voor jongeren enkele CPO trajecten (zelfbouw) opzetten, zodat zij zelf invulling kunnen geven aan hun eigen woonwensen in hun eigen gemeente. Dit kunnen ook kleinere projecten zijn, met in totaal ongeveer 15 woningen per kern. In de kern Raamsdonk is al een CPO project opgestart met verschillende prijsklassen.

Wensbeeld CPO:

CPO 15 woningen per kern.

Middeldure koop

Het segment wat glashelder uit de Woonmonitor naar voren komt als meest gewenst per kern is middeldure koop. Tijdens het Woonberaad en in de vervolgggesprekken met de makelaars werd daar aan toegevoegd dat een splitsing van dit segment wenselijk is. Wij gaan het segment dan ook splitsen in twee prijsklassen:

- van € 185.000,- tot € 231.000,- (NHG grens 2016); wat wij Bereikbare koop gaan noemen
- van € 231.000,- tot € 275.000,-; wat wij Middeldure koop blijven noemen.

Deze cijfers zijn bevestigd en benadrukt door de makelaars, waarbij met name de grote behoefte in Raamsdonksveer is gemeld en in iets mindere mate Geertruidenberg. Hier is het vooral het segment wat ontbreekt. In Raamsdonk is de behoefte volgens de woonmonitor ook hoog, hetgeen door de makelaars niet direct wordt herkend. Hier zal in nauw overleg met toekomstige kopers een mogelijk project worden opgezet. Makelaars geven aan met name tot de NHG grens van €231.000 veel vraag te zien. Regionaal woningmarktonderzoek Fakton ziet met name behoefte tussen €225.000 – 275.000.





5 middeldure koopwoningen "De Spil" Raamsdonk,

Wensbeeld bereikbare en middeldure koop:

Bereikbare koop: €185.000-€231.000: 30%; ca. 80-90 woningen

Middeldure koop: €231.000-€275.000: 25%; ca. 70 woningen

Dure koop

Een segment wat het meest getroffen is door de crisis is de dure koop, oftewel de prijsklasse vanaf € 275.000,-. In zijn algemeenheid geldt, hoe duurder de koopwoning hoe groter de waardedaling in de afgelopen periode. Het is niet de verwachting dat dit de komende periode gaat herstellen. Zeker de grote woningen met nog grotere percelen grond zitten in een lastige situatie. De huidige jongere generatie zoekt met name woningen die luxe afgewerkt en instapklaar zijn met bij voorkeur een compacte tuin. Toch is er nog wel behoefte aan een beperkte uitbreiding in dit segment, maar dan moet alles top zijn: goede locatie, rechthoekig en niet te groot perceel (gemiddeld 500m²), zelfbouw, welstandsvrij. Vanuit de makelaars wordt met name Raamsdonksveer als geschikt voor dit type woningen gemeld. De Woonmonitor meldt met name Raamsdonksveer Noord. Voor de periode van de Woonvisie wordt een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgenomen voor de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De nieuwbouw zal in nauw overleg met de ontwikkelaars en makelaars worden uitgevoerd en wordt een onderdeel van het te organiseren jaarlijks overleg met deze marktpartijen. Uiteindelijk ligt de besluitvorming bij de gemeente, maar bij voorkeur met instemming van genoemde partijen. Regionaal woningmarktonderzoek Fakton ziet wel een behoefte aan duurdere koopwoningen.

Wensbeeld dure koop:

Dure koop: €275.000 en meer: 25%; ca. 70 woningen

Bijzondere doelgroepen

Tenslotte aandacht voor enkele groepen die op de woningmarkt een aparte positie hebben: arbeidsmigranten en vergunninghouders. Aantallen zijn ten tijde van het schrijven van deze woonvisie continu wisselend, maar gezien de vraag en de regionale afspraken is het goed om met alle partijen samen tot goede oplossingen te komen.



Arbeidsmigranten

Uitgangspunt is dat elke gemeente zorg draagt voor het aantal arbeidsmigranten dat economisch gebonden is aan die gemeente. Regionale opgave voor onze gemeente was het realiseren van huisvesting voor 170 arbeidsmigranten en het legaliseren van 170 arbeidsmigranten tot 2020. Door Thuisvester is hiervoor een pilot gestart om huurwoningen kamergewijs te verhuren, maar de pilot is gestopt door gebrek aan belangstelling van arbeidsmigranten en werkgevers. Bekend is dat een aantal werkgevers zelf woningen kopen en verhuren aan arbeidsmigranten. Ook via de corporaties worden woningen aan arbeidsmigranten verhuurd. Hier zijn geen concrete aantallen van bekend. Er zijn vrijwel geen signalen van overlast of illegale bewoning.

Gemeentelijk beleid is in principe huisvesting in de bestaande woonwijken om integratie te bevorderen. Onder voorwaarden is in bestemmingsplan Buitengebied tijdelijke bewoning mogelijk gemaakt.

Er zijn geen signalen dat er knelpunten zijn met de huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeenten. Er zijn geen vragen bekend van arbeidsmigranten, werkgevers of verzoeken van bijvoorbeeld uitzendbureaus. Om deze redenen wordt op dit moment geen specifieke aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten vastgelegd.

Vergunninghouders

Het aantal te huisvesten vergunninghouders is vanwege de onvoorspelbaarheid van de vluchtelingenstroom momenteel compleet onduidelijk en daar nemen wij dan nu ook niets voor op. De vergunninghouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen) worden aan een gemeente gekoppeld en conform de Huisvestingswet moet de gemeente dan zorgen voor huisvesting. Zij zijn in eerste instantie aangewezen op een uitkering en hiermee aangewezen op de sociale woningvoorraad. Hierover maken wij dan ook structureel afspraken met onze woningcorporaties en leggen deze vast bij de prestatie afspraken. Ieder halfjaar maakt het ministerie van Binnenlandse zaken de taakstelling per gemeente bekend, voor gemeente Geertruidenberg is dit voor het eerste halfjaar van 2017 17 personen. Verwacht wordt dat voor het tweede halfjaar de taakstelling lager wordt. In de periode 2010 t/m 2015 waren er gemiddeld 16 vergunninghouders per jaar. In 2016 was er een fors hoger aantal van 56 personen. Deze taakstelling 2016 is niet gehaald. Samen met de woningcorporaties moeten wij dan ook actief zijn in het zoeken naar en inzetten van andere manieren van huisvesting. Transformatie van leegkomende panden, kan daar bij een serieuze optie zijn. In de toekomst is het overigens aan de gemeenten om te bepalen of de vergunninghouders nog tot de urgente groepen behoren.

Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren:

Onze gemeente heeft deelgenomen aan de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Hierbij mocht onze gemeente binnen de gestelde strakke contouren onbeperkt woningbouw realiseren. De pilot heeft de ontwikkeling van Dongeburgh mogelijk gemaakt. Ter afronding van de pilot is in 2009 met de provincie een einddocument opgesteld waarin staat vastgelegd welke woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden binnen deze pilot. Het is in principe niet toegestaan andere woningbouwprojecten te realiseren en dit geeft weinig flexibiliteit.





Doel moet zijn om te bouwen voor de concrete woningbehoefte. De provincie maakt periodiek prognoses om deze behoefte zo goed mogelijk in te schatten. Regionaal worden hierover jaarlijks woningbouwafspraken gemaakt. Streven is dan ook om deze pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren af te ronden en terug te gaan naar de normale regionale woningbouwafspraken.

Doelstellingen speerpunt beschikbaarheid:

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Beschikbaarheid		
Opzetten dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling (middel)dure koopwoningen, gelijke slagingskansen.	2017-2021	Organiseren jaarlijkse dialoog marktpartijen
Monitoren aantal dure huurwoningen	2017	Prestatieafspraken met woningcorporaties bij het splitsingsvoorstel en mogelijk te liberaliseren bezit
Bewaken voldoende sociale huurwoningen, nu 2.700 woningen.	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Huisvesten vergunninghouders	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Mogelijkheden invulling vrije sector huur benutten	2017	Kennis verwerven vrije sector huur



De te realiseren 530 nieuwbouwwoningen van 2017-2021 in gemeente Geertruidenberg zijn gedifferentieerd naar kern en naar woningtype. De onderbouwing van dit nieuwbouwprogramma is uitgewerkt in bijlage 2.

Prijsegment	kern	Aantal woningen
<i>Sociale huur</i> Vervanging t.b.v. verkoop en realisatie gedifferentieerde wijken	Raamsdonksveer	70
	Geertruidenberg	35
	Raamsdonk	15
<i>Dure huur</i>	Raamsdonksveer	30
	Geertruidenberg	25
	Raamsdonk	0
<i>Goedkope koop</i> (max. €185.000)	Raamsdonksveer	35
	Geertruidenberg	15
	Raamsdonk	5
<i>Bereikbare koop</i> (€185.000 tot NHG-grens)	Raamsdonksveer	50
	Geertruidenberg	25
	Raamsdonk	5
<i>Middeldure koop</i> (NHG-grens tot €275.000)	Raamsdonksveer	45
	Geertruidenberg	20
	Raamsdonk	5
<i>Dure koop</i> (€275.000 en meer)	Raamsdonksveer	45
	Geertruidenberg	25
	Raamsdonk	0
<i>CPO koop</i>	Raamsdonksveer	15
	Geertruidenberg	15
	Raamsdonk	15
Leegkomende gebouwen divers, herbestemming, zie transformatie in diverse prijssegmenten	Alle kernen	30



Onderstaand dezelfde tabel als hiervoor, maar dan gesorteerd per kern:

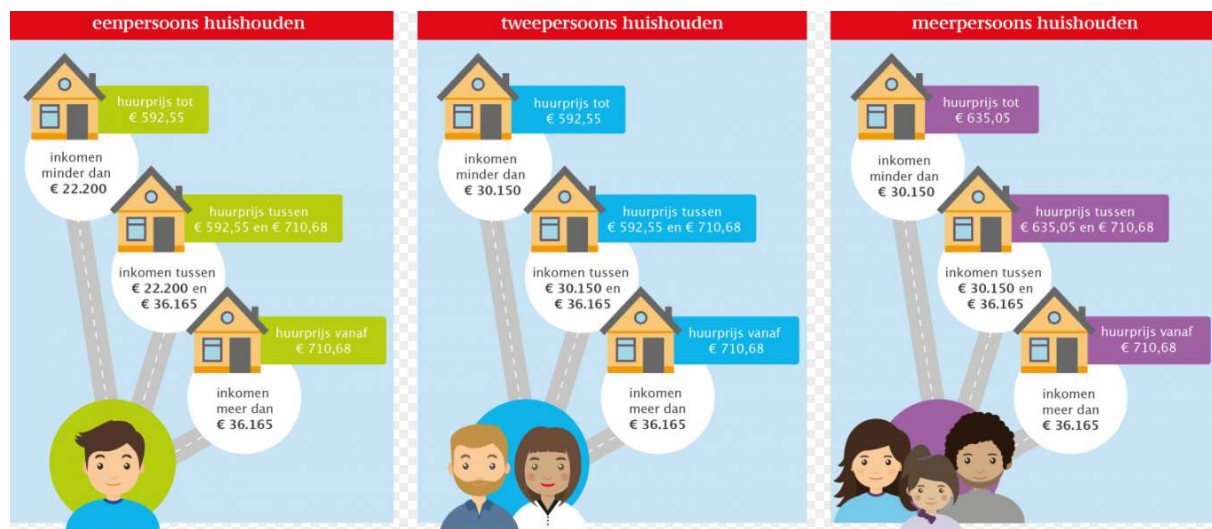
Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Raamsdonksveer	Sociale huur	70
	Dure huur	30
	Goedkope koop	35
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	50
	Middeldure koop	45
	Dure koop	45
	<i>Totaal:</i>	<i>290</i>
Geertruidenberg	Sociale huur	35
	Dure huur	25
	Goedkope koop	15
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	25
	Middeldure koop	20
	Dure koop	25
	<i>Totaal:</i>	<i>160</i>
Raamsdonk	Sociale huur	15
	Dure huur	0
	Goedkope koop	5
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	5
	Middeldure koop	5
	Dure koop	0
	<i>Totaal:</i>	<i>45</i>
Leegkomende gebouwen divers, herbestemming, zie transformatie in diverse prijssegmenten	Alle kernen	30



6.2. Betaalbaarheid

De relatie tussen inkomen en woonlasten dient zodanig te zijn dat het huishoudinkomen voldoende is om naast de maandelijkse woonlasten de meest basale uitgaven voor levensonderhoud te kunnen betalen. Het nationaal instituut voor de budgetvoorlichting (Nibud) heeft vele erkende kengetallen om dit te monitoren.

De rol en invloed van de gemeente op deze uitgaven is redelijk beperkt. De gemeente heeft soms een rol bij maandelijkse tekorten; zo heeft zij bijvoorbeeld haar armoedebeleid, schuldsanering en (bijzondere) bijstandsregeling. Door de passendheidsnorm zijn corporaties verplicht om minimaal 95% van alle huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een financieel passende woning toe te wijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In tabelvorm kan dit als volgt worden weergegeven:



In deze woonvisie kijken wij met name naar de integrale woonlasten van de verschillende doelgroepen en de bijbehorende producten/ soort woningen. Als we het over betaalbaarheid hebben dan denken we niet alleen aan huurlasten en hypotheeklasten, maar zeker ook aan de energielasten. Deze samen vormen de woonlasten, zie verder bij het onderdeel Duurzaamheid. Sommige woningcorporaties communiceren bij het verdelen van de huurwoningen (Klik voor Wonen) overigens al met woonlasten, waarbij de klant naast de huurprijs van de woning een indicatie krijgt van de bijbehorende energielasten en zo krijgt men een indicatie van het totale woonkostenplaatje. Ook “onze” woningcorporaties hebben dit streven voor de nabije toekomst. Hier ligt een uitdaging om dit ook voor kopers en overige huurders op te zetten. De gemeente kan hierin voorlichting geven en makelaars stimuleren hier actief mee aan de slag te gaan. Dit alles om de betaalbaarheid in een breder perspectief te zien.

Lage inkomens-sociale huur

Het Rijk laat zich niet expliciet uit over wat een betaalbare huurquote is. Aan de berekening van de huurtoeslag ligt een huurquote ten grondslag, waarin het Rijk heeft bepaald wat zij maximaal aanvaardbaar vindt. De huurtoeslag is een inkomensafhankelijke, financiële bijdrage van het Rijk aan de maandelijkse huurlast voor huurders. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van het inkomen, de huurprijs en de huishoudenssamenstelling.



- De betaalbaarheid in de sociale huursector wordt verder grotendeels bepaald door de woningcorporaties in haar huurprijsbeleid en de keuze voor een percentage van maximaal redelijk.

In het verleden lagen de percentages bij WSG beduidend hoger dan bij Thuisvester, met daarnaast het gegeven dat WSG minder onderhoud uitvoert dan Thuisvester, verklaart grotendeels de hogere tevredenheid van huurders van Thuisvester in de Woonmonitor. De komende periode is het wenselijk om in overleg te komen tot een zoveel mogelijk eensluidend prijsbeleid, waarbij met name de betaalbaarheid gewaarborgd moet zijn voor de huurders uit de gemeente. De basis is overigens een voldoende aantal woningen per prijsklassen, bij de jaarlijkse prestatieafspraken zal dit doorlopend worden gemonitord.

Starters/ jongeren en startersleningen

Een specifieke groep waar in elke woonvisie aandacht voor is, zijn de starters op de woningmarkt. Vaak de categorie met nog een laag inkomen, maar binnen dat segment duidelijk een aparte doelgroep op de woningmarkt. Het behoud van jongeren voor de gemeente Geertruidenberg is cruciaal voor de toekomstige leefbaarheid en dreigende “ontgroening”. Kopen van een woning is op dit moment in het algemeen bijzonder populair bij jongeren. Immers de maandlasten zijn vaak lager dan bij huren en men bouwt vermogen op, twee elementen die het kopen met name populair maken. Maar zoals eerder gemeld, is het krijgen van voldoende financiering vaak nog een probleem bij jongeren, een te laag salaris of een ZZP baan maken het vaak onmogelijk. Voor een te laag salaris is de starterslening een ideaal instrument om het kopen van een gewenste woning mogelijk te maken. Het zou voor iedere jongere starter die in onze gemeente wil wonen mogelijk moeten zijn om een starterslening te krijgen. Dit instrument kan door de gemeente vrijwel kostenneutraal worden ingezet. Het is een revolving fund. Door borging en samenwerking met het SVN is zeker dat het geld altijd terug komt. Om de ontgroening tegen te gaan, wordt de huidige starterslening verruimd en opengesteld voor alle starters die in onze gemeente willen wonen. Om het CPO verder te stimuleren gaan wij onderzoeken met enkele gemeenten en marktpartijen, hoe het opstarten van CPO trajecten te vereenvoudigen en financieel mogelijk te maken, waarbij gedacht wordt aan de uitwerking van een (collectief) startersfonds.

Middeninkomens

Alhoewel de eerste positieve signalen er zijn na de (vastgoed)crisis, is de uitdaging om betaalbaarheid te borgen actueel. Niet alleen voor de laagste inkomens, maar zeker ook voor de zogenaamde middeninkomens. Zij hebben te veel inkomsten voor een sociale huurwoning, maar vaak weer te weinig inkomsten voor een geschikte koopwoning. Vrije sector huur kan ook voor deze doelgroep een goede oplossing zijn. Daarnaast is aandacht vereist voor huishoudens waarvan de woning “onder water staat” (meer hypotheekschuld dan de waarde van de woning). De banken hebben ondertussen een soort lening ontwikkeld, om huishoudens met restschuld te ondersteunen, hier ligt ook een mogelijke rol voor de gemeente. Gezien de onzekerheid en mogelijke grote financiële gevolgen, nemen wij als gemeente voorlopig nog geen standpunt in. Wij zijn wel bereid om hierin mee te denken en samen te onderzoeken, waar onze ondersteunende rol kan liggen, met name om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.



Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Betaalbaarheid		
Betaalbaarheid wonen lage inkomens bewaken (bijstand en sociale huurders)	2017	Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen, Nibud normen
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Doorstroming woningmarkt bevorderen	2017-2021	Faciliteren waar mogelijk, meedenken.
Opzetten Communicatietraject Woonlasten, zie ook duurzaamheid en communicatie	2018	Samen met woningcorporatie, makelaar
Ontgroening tegen gaan	2017-2021	Starterslening voor iedereen beschikbaar stellen, onderzoek naar (collectief) startersfonds voor CPO projecten.

6.3. Duurzaamheid

Hoe duurzaam willen wij zijn, het leeft nog niet echt. Maar liefst 88% van de huurders en 55% van de kopers kent zijn energielabel niet. Dit is een hoog percentage ondanks de eerder door de corporaties uitgezette acties op dit gebied. Verduurzamen van (bestaande) woningen is (mogelijk) de grootste uitdaging voor de komende jaren / decennia.

De volgende definitie licht het begrip duurzaamheid toe:

“Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen: people, planet, profit!”

Om duurzaamheid binnen initiatieven te borgen vindt een toetsing op duurzaamheid plaats: de duurzaamheidstoets. De duurzaamheidstoets vormt als het ware het “instrument” dat - aan de hand van het 3P-model - een netto positief resultaat van ieder initiatief waarborgt. De abstracte elementen ‘People’, ‘Planet’ & ‘Profit’ van het 3P-model vallen uiteen in meer concrete thema’s per element waar vervolgens meetbare subdoelen voor worden geformuleerd. Dit geeft de gemeente directe handvaten om haar doel te kunnen verwezenlijken dat in 2020 alle initiatieven duurzaam zijn. De uitwerking van de thema’s per element en het formuleren van meetbare subdoelen vindt plaats in het duurzaamheidsprogramma.

Kortom, hoogste tijd om dit echt waar te gaan maken. Vele convenanten rondom duurzaamheid zijn immers getekend en liggen soms in de kast. Hoe kunnen wij dat voorkomen? Bij het Woonberaad was één zaak helder: Alle aanwezigen vonden dat de gemeente Geertruidenberg een voorbeeldrol bij dit onderwerp moet gaan oppakken! Voorbeeldgedrag op korte termijn van onze eigen gemeentelijke organisatie is dus een must. Dus acties rondom verduurzamen van bijvoorbeeld gemeentelijk vastgoed zijn dringend gewenst en gevraagd. Samenwerking met Drimmelen op dit terrein kan versnelling veroorzaken. Faciliteren en promoten van burgerinitiatieven. Ook hier zou een samenwerking met (Duurzaam) Drimmelen mogelijk zijn.



Alle woningen naar gemiddeld label B

Als gemeente streven wij voor alle woningen naar gemiddeld label B. In zijn algemeenheid is dit ook het streven van de woningcorporaties. Dit is echter ook de uitdaging voor de particuliere huur en koopsector. Burgers bewust maken en uitdagen om voor energiezuinigheid te gaan (leven). De ondernemers uit te dagen te komen met prestatiecontracten, waarbij de energieprestatie van de installatie/ verduurzaming wordt gegarandeerd en het energieverbruik wordt teruggebracht. Een soort woonlastenwaarborg die in de woningcorporatiesector al menigmaal succesvol is toegepast, hierbij wordt gegarandeerd dat de gevraagde huurstijging lager is dan de te behalen energielasten besparing.

Kortom wij gaan op zoek naar (bij voorkeur plaatselijke) leveranciers en installateurs die met onze burgers de uitdaging aan gaan. Wij zullen deze op verschillende manieren faciliteren en activeren; voldoende (communicatie)budget moet worden vrijgemaakt om deze doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Dit alles met als doel dat Gemeente Geertruidenberg eind 2021 integraal over een gemiddeld label B beschikt. Een ambitieuze uitdaging, maar wij gaan deze graag aan. Om dit in onze gemeente nog een extra boost te geven, gaan wij een goedkope duurzaamheidslening introduceren, die burgers helpt om naar minimaal label B te komen. Afhankelijk van het aantal labelstappen zal deze duurzaamheidslening verstrekt worden.

Daarnaast gaan wij graag in gesprek met een partij (woningcorporatie) of buurtinitiatief, om te komen tot een Nul op de meter buurt binnen de bestaande woningvoorraad. Wij zijn bereid om daarvoor expertise in te huren of partijen te verbinden die ervaring hebben. Expertise is genoeg aanwezig, bij voorkeur lokaal om tot duurzaamheidssuccessen te komen. De tijd van afwachten is voorbij.

Nieuwbouw en duurzaamheid

Bij alle nieuwbouw neemt het duurzaamheidsaspect een steeds voornamere rol in. Momenteel geeft het Bouwbesluit een minimale EPC (energie prestatie score) van 0,4 bij nieuwbouw. Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw energieneutraal zijn oftewel EPC=0. Aangezien de woonvisie zich richt op de nieuwbouw van 2017-2021 ligt het aspect energieneutraal dus al wettelijk binnen deze scope. In Geertruidenberg wordt de nieuwbouw per direct minimaal energieneutraal; reeds lopende nieuwbouwprojecten zullen in overleg met de ontwikkelaar worden bekeken. Of nog liever, alle nieuwbouw is vanaf 2017 Nul op de meter (NOM) of nog beter levert energie op! Dit betekent dat alle nieuwbouwprojecten die zich daar mee onderscheiden bij voorrang gefaciliteerd zullen worden en dat projecten die dat niet doen, mogelijk niet meer gerealiseerd gaan worden. In overleg met partijen zullen wij dit voortvarend gaan oppakken en daarbij accepteren dat projecten daarbij mogelijk een hogere verkoopprijs rechtvaardigen, mits zij voldoen aan het voorgaande. Daarnaast zijn wij ook bereid een gemeentelijke bijdrage te verlenen, voor deze extra duurzame woningen. Een hogere investering bij aanvang, levert een lagere woonlast op termijn en is zeker beter voor het milieu. Diverse banken stellen reeds extra financiering beschikbaar voor duurzaamheid. Zo is er voor een A++ woning € 9.000,- extra beschikbaar en voor een NOM woning zelfs € 27.000,-. Daarnaast is het niet meer standaard dat bij nieuwbouw gasaansluitingen mogelijk zijn, bij voorkeur niet zelfs.





Pilotproject zonnepanelen Gemeente Geertruidenberg:

Wanneer gesproken wordt over het verduurzamen van vastgoed is vooral het onderwerp zonnepanelen hot. Hier zou de gevraagde voorbeeldrol van de gemeente extra kunnen opvallen of mogelijk de doorslag kunnen geven naar een meer duurzame samenleving. Het plan is dan bijvoorbeeld, dat gemeente Geertruidenberg een grote hoeveelheid zonnepanelen aanschaft in overleg met bijvoorbeeld een energieleverancier. Uiteraard worden vooraf berekeningen en haalbaarheidsonderzoeken verricht, maar de trend in de markt is helder. De business case is haalbaar en terugverdientijden van 7 a 8 jaar voor burgers zijn redelijk, zeker aangezien de panelen 15 tot 20 jaar stroom kunnen leveren.

De zonnepanelen worden door plaatselijke installateurs of door onze burgers zelf aangesloten. De panelen worden op twee manieren gebruikt, voor nader te bepalen gemeentelijke gebouwen en rechtstreekse levering aan onze burgers tegen kostprijs. Resultaat: Goed voor de plaatselijke economie, verduurzamen wordt echt hot, landelijke bekendheid, een boost aan de verduurzaming in het algemeen. En tenslotte het gevraagde voorbeeldgedrag van de gemeente Geertruidenberg! Uitgangpunt is dat dit traject richting de burgers kostenneutraal voor onze gemeente verloopt oftewel kosten inkoop zijn gelijk aan opbrengsten verkoop. Maar door het grootschalige inkopen, zal dit voor de burgers extra interessant zijn; daarnaast worden zij op deze wijze door onze eigen gemeente gefaciliteerd.

Communicatie rondom duurzaamheid

Uitdaging van gemeente en andere betrokken partijen wordt om meer te gaan communiceren en bewoners bewuster te maken van hun mogelijke energetische besparingen. Door het vertalen van duurzaamheid in besparingen in euro's, wordt het plotseling voor velen interessant. Zoals bij betaalbaarheid gemeld, vormt de energielast een wezenlijk onderdeel van de totale woonlast (gemiddeld € 150,- per maand oftewel 20% van de woonlast). Het moet leuk en transparant voor de burger worden gebracht en vergelijkbaar worden gemaakt. Wat betaal jij of jouw buurman per maand, waarom betaal ik meer en hoe kan dit minder. Er dient een actieve houding bij onze burgers te worden gecreëerd en door het leuk(er) te maken, bijvoorbeeld het invoegen van een wedstrijdelement, kan dit. Er zijn enkele geschikte communicatietrajecten beschikbaar. Het digitaal energieloket van de regio gaat dit najaar 2016 open, dit moet goed naar de burger worden gecommuniceerd. Duurzaamheid met als gevolg lagere woonlasten en een hogere vastgoedwaarde, wie wil dat nu niet?! Het is immers aangetoond dat een woning met een

beter energielabel sneller verkoopt en een hogere vastgoedwaarde heeft, daarnaast is zo'n woning natuurlijk comfortabeler. Ook bij banken zijn er extra leningsmogelijkheden voor meer duurzame woningen verkrijgbaar, dit omdat de energielast lager is en er dus extra betalingsmogelijkheden zijn. Deze tijden zijn ook extra interessant: lage rente, meer concurrentie met hierdoor lagere investeringskosten, interessante terugverdientijden en sparen loont niet meer.

Duurzaamheid	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Algemeen		
Borgen duurzaamheid bij nieuwe initiatieven	2017-2021	Uitvoeren duurzaamheidstoets op basis van People, Planet, Profit
Nieuwbouw		
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas.	2017-2021	Bereidheid tot een gemeentelijke bijdrage, om deze doelstelling te bereiken. Voorrang voor meest duurzame project.
Bestaande bouw		
huur		
NOM project in bestaande woningvoorraad	2018	Faciliteren kennis en prestatie afspraak woningcorporatie of andere verhuurder
Streven iedereen naar label B	2021	Prestatieafspraken corporaties
koop		
Streven iedereen naar label B	2021	Duurzaamheidslening beschikbaar stellen: indien men naar label B gaat of bij minimaal 2 labelstappen vooruitgang.
Inkoop grootschalig collectief duurzame energie-opwekker zoals zonnepanelen voor gemeentelijke gebouwen en partijen/ bewoners gemeente Geertruidenberg	2017-2021	Voorbeeldrol en verkoop van bijvoorbeeld extra zonnepanelen voor burgers tegen kostprijs; uitgangspunt voor gemeente kostenneutraal.
Communicatie/voorlichting		
Duurzaam Geertruidenberg oprichten	2018	Faciliteren, samenwerken organiseren met duurzaam Drimmelen (gezamenlijke inkoop – contracten lokale ondernemers - informatie/advies)
Stimuleren duurzaamheidsacties burgers/ marktpartijen	2017-2021	Duurzaamheidsplan opstellen.
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten	2017	Communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar, marktpartijen.



6.4. Woonkwaliteit

Wat zijn onze woonwensen voor de toekomst en wat betekent dit voor realisatie nieuwbouw of aanpassing bestaande woningvoorraad? Oftewel hoe willen wij gaan wonen en wat is de rol van de gemeente. Wij gaan met de woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars in gesprek, om meer invulling te kunnen geven aan deze (individuele) woonwensen. Wij willen onderzoeken om samen met deze marktpartijen te komen tot een “Centrum voor Wonen”, waar iedereen vrijblijvend terecht kan met allerlei woonvragen; zodat het wonen nog aangenamer wordt in de gemeente Geertruidenberg.

Nieuwbouw

Nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. Klantwensen staan centraal, zo weinig mogelijk beklemmende regels om tot een gewenste woningvoorraad voor onze burgers te komen. Ook maatwerk voor de gewenste vormgeving voor de toekomstige bewoner, van nu enkele welstandsvrije gebieden tot een complete welstandsvrije gemeente. Hierbij blijft het beschermd stadsgezicht met directe omgeving van Geertruidenberg overigens wel onder gemeentelijk toezicht vallen. Bij Beschikbaarheid is al richting aan soort, aantallen en prijsklassen gegeven.

Toetsingscriteria nieuwbouw:

De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica)
2. Politiekeurmerk veilig wonen
3. Flexibel
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal

Startnotitie nieuwbouw:

Bovenstaande woonkwaliteiten moeten per project (bij minimaal 5 woningen) in een startnotitie worden opgenomen, vooraleer het tot verdere uitwerking komt. Bij een overschot aan projecten zal het onderdeel duurzaamheid het zwaarste wegen bij een noodzakelijke prioritering. Bij herbestemming van panden of grootschalige woningverbetering, verdient het de voorkeur om dezelfde kwaliteitsaspecten als bij nieuwbouw mee te nemen.

Nieuwbouw en CPO

Nieuwe woningen vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), actief burgerschap, integraal werken en mede-opdrachtgeverschap (MO). Er is sprake van toename van persoonlijke woonwensen. De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten om meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving te krijgen.



Daarnaast is CPO aantrekkelijk want door zelfwerkzaamheid en gezamenlijke inkopen, zijn dergelijke trajecten zeker ook financieel interessant voor de jongeren. Tevens ontstaat tijdens een dergelijk traject een onderlinge binding die goed is voor het toekomstige woonklimaat. Op deze wijze kan Geertruidenberg voor de toekomstige jongere heel aantrekkelijk zijn en blijven. Kortom maatwerk voor de jongeren die in Geertruidenberg willen wonen, hier gaan wij actief op inzetten! Daarnaast staan wij open voor een pilot van een groep van senioren, die iets gezamenlijks in een CPO vorm willen realiseren.



Gaat u uw droomhuis bouwen?
Wim Boonsstraat - Raamsdonk

De gemeente gaat de gronden aan de Wim Boonsstraat in Raamsdonk ontwikkelen als woningbouwlocatie. Eind september 2016 neemt de gemeenteraad hierover een besluit. Het is de bedoeling in de komende jaren ongeveer 40 woningen te bouwen. Het Leogebouw valt ook binnen het plangebied. Dit gebouw is in beeld voor een herbestemming naar woningbouw. Dit is een op zichzelf staande ontwikkeling.

Ruimte voor eigen initiatieven
Eerder gaven we al aan dat we de woningbouw zoveel mogelijk willen afstemmen op de vraag uit Raamsdonk. Het plan geeft veel ruimte voor eigen initiatieven.

Wilt u het bouwen van uw woning in eigen hand nemen? Dat kan!
Wilt u samen bouwen? Of wilt u een woning kopen in een kant-en-klaar plan? Ook dat kan. Niets ligt vast. Huur of koop? Alles is nog mogelijk!

Wat is er nu precies mogelijk binnen het plangebied Wim Boonsstraat? En wat niet? En wat is de rol van de gemeente hierbij? Wij leggen het graag uit!

1 bouwlocatie - 4 opties
In het bestemmingsplan ligt straks vast wat de mogelijkheden zijn voor bouwen in het plangebied Wim Boonsstraat. De raad neemt hierover eind september 2016 een besluit. We kiezen ervoor zoveel mogelijk flexibiliteit en vrijheid te bieden aan de bouwers. De gemeente juicht het gebruik van duurzame materialen toe. Wilt u bijvoorbeeld een energieneutraal huis bouwen? Wij denken graag met u mee over de mogelijkheden. Want natuurlijk zijn er wel een aantal randvoorwaarden. Bijvoorbeeld voor de inrichting van het openbaar gebied en voor de bouwhoogtes.

Gemeente Geertruidenberg

Bestaande woningvoorraad

Grootste opgave voor onze toekomstige woningvoorraad is deze levensloopbestendig te maken, gezien de vergrijzing die er aan komt. Uit de woonmonitor blijkt dat deze vergrijzing met name plaatsvindt bij de koopwoningen. Naast actieve voorlichting zijn instrumenten nodig om de voorraad levensloopbestendig te maken. Wonen met gemak is een goed hulpmiddel. Door een uit te voeren woonscan wordt helder in kaart gebracht wat de (toekomstige) verbeterpunten zijn. Wij zullen dit of een vergelijkbaar product, dan ook gaan hanteren indien onze inwoners dit wensen. Zie hiervoor uiteraard de Programma-opdracht Wonen, welzijn en zorg; hierbij wordt bij project 3 ingezoomd op de woningaanpassing.

Daarnaast gaat slimme domotica (woningautomatisering) extra aandacht krijgen. Dit is uitermate geschikt om bijvoorbeeld het langer zelfstandig thuis blijven wonen mogelijk te maken, iets wat de wens is van de vergrijzende senior. De gemeente wil hier een proactieve rol in gaan oppakken, om de burgers te ondersteunen. Meedenken met de burgers hoe hun woningen toekomstproof te maken zijn. Het al eerder genoemde centrum voor wonen kan hier een verbindende rol in vervullen. In het overleg met de woningcorporaties zullen wij ook bekijken hoe de woningvoorraad in het algemeen levensloopbestendiger te maken is. Zij hebben veel ervaring in het planmatig aanpassen van woningcomplexen, mogelijk dat zij bij de koopwoningen ook een rol kunnen vervullen. Bij die grotere planmatige onderhoudsactiviteiten gaan wij ook afspraken maken met betrekking tot de woonomgeving, waarmee wij een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit gaan wij mogelijk koppelen aan de planmatige aanpak van de openbare omgeving door de gemeente.





De gemeente gaat het financieel aantrekkelijk maken om te investeren in onderhoud en verbetering van de woning. Op deze manier stimuleren wij inwoners om vroeg na te denken over 'later' en hun woonsituatie. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) heeft op verzoek van het 'Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen' de Blijverslening ontwikkeld. Ouderen kunnen hierdoor wat gemakkelijker geld lenen om in hun eigen huis te blijven wonen en hebben zo wat middelen voor woningaanpassingen. Met de Blijverslening biedt SVN gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument, om eigenaar-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Woonkwaliteit		
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren	2017-2021	CPO stimuleren en faciliteren
Nieuwbouw naar wens en voorkeur burgers	2017	Van welstandsvrije gebieden naar een (bijna) welstandsvrije gemeente
Verbeteren woonomgeving/ kwaliteitsimpuls bestaande wijken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Nieuwbouw onderscheidend maken	2017-2021	Uitgangspunten nieuwbouw in startnotitie: levensloopbestendig, politiekeurmerk veilig wonen, flexibel en minimaal energieneutraal
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken	2017	Onderzoek naar opstarten "centrum voor wonen" met marktpartijen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, wonen met gemak introduceren, blijverslening verstrekken. Onderdelen van politiekeurmerk veilig wonen invoeren, voor duurzaam zie onderdeel Duurzaamheid uit 6.3.



6.5. *Transformatie (binnenstedelijk en buitengebied)*

Gelukkig is in de gemeente Geertruidenberg de leegstand van allerlei soorten commercieel en maatschappelijk vastgoed nog beperkt. Maar in deze tijden kan het snel ontstaan en als gemeente moeten wij hier proactief op inspelen. Als gemeente zijn wij bereid om actief mee te denken bij het herbestemmen of anders gebruiken van structureel leegstaande panden. Herbestemmen mits passend bij toekomstige gewenste voorzieningen of woningbouw zijn serieuze opties. In overleg met de eigenaar en exploitanten van deze panden gaan wij samen in overleg met de omgeving om draagvlak te vinden voor een mogelijke nieuwe bestemming. De aanvrager mag snelheid van de gemeente verwachten bij dergelijke herbestedingsprocedures, hetgeen betekent dat bij algemene verzoeken en afhankelijk van de complexiteit, binnen twee maanden na indiening van het formele verzoek hiertoe het proces tot herbesteden wordt opgestart.

Bij herbesteden naar wonen zal getoetst worden of dit wonen past in de geschetste wensportefeuille. Daarnaast zullen (hoge) bij voorkeur nieuwbouweisen worden gesteld. Bij transformatie ontstaan vaak extra kansen voor de groeiende doelgroep één- en tweepersoons huishoudens. Verzoeken die hieraan voldoen zullen met voorrang worden behandeld.



Keizersdijk Raamsdonksveer, transformatie naar winkel en 3 appartementen

Dus in onze woningmarkt gaan wij naast ruimte voor uitbreiding ook ruimte voor transformatie maken. Transformatie van bestaande locaties noodzaakt tot een verdergaande flexibiliteit. Wat daarbij meer voor gaat komen zijn kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/ levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkeling. Iets wat mogelijk ook bij de woningcorporaties meer naar voren gaat komen, wij willen hier graag onze medewerking aan verlenen.

Bij het Woonberaad, kwam de wens voor meer flexibiliteit en ruimte voor 'het experiment' naar voren. Hier houden we rekening mee in onze woningbouwprogrammering. Door niet de volledige plancapaciteit te benutten en in te vullen met een sterk gespecificeerd woningbouwprogramma, houden we ruimte voor initiatieven vanuit de markt. Door goed te



monitoren wat er in de bestaande voorraad bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouw gebeurt, kunnen we ook bijsturen en bijvoorbeeld ruimte bieden voor segmenten die in Geertruidenberg nog ondervertegenwoordigd zijn, terwijl deze wel passen in onze ambitie en de vraag. Wij gaan dan ook een woningbouvvolume van 30 woningen reserveren, voor dergelijke ontwikkelingen.

De andere uitdaging voor de gemeente is om te gaan onderzoeken wat het gebruik en nut is van onze eigen gemeentelijke gebouwen. De aanzet hiervoor is al gegeven in het vastgestelde accommodatiebeleid. Multifunctioneel gebruik staat daarbij voorop, hoe efficiënter de bezetting hoe lager de kosten en hoe levendiger het gebouw. Een aantal gebouwen leent zich mogelijk uitstekend voor transformatie naar wonen. Het voorziet in de behoefte en het levert de gemeente ook direct inkomsten op. Bij de herbestemming naar wonen wordt zo veel mogelijk conform de vastgestelde eisen bij nieuwbouw getoetst of het plan past in de geschetste wensportefeuille.

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Transformatie		
Versnellen transformatie bij leegstand	2017-2021	Bouwwolume van 30 woningen beschikbaar voor herontwikkeling
Eigen te verkopen maatschappelijk vastgoed, bij voorkeur verkopen met omzetten naar wonen	2017-2021	Faciliteren, verkopen en herbestemmen
Actief herbestemmen winkelpanden buiten kernwinkelgebied naar wonen	2017-2021	Snelle medewerking aan verzoeken verlenen en woningbouvvolume
Snel faciliteren met herbestemmen bij leegstand algemeen (indien passend bij wens gemeente)	2017-2021	Procedureregels zoveel mogelijk versoepelen

6.6. Leefbaarheid

Niet alleen de woning is belangrijk, maar de locatie en zijn omgeving nog veel meer. Behoud van diverse noodzakelijke voorzieningen is wenselijk: buurtsuper, goede busverbindingen, zorgsteunpunten. Daarnaast is aandacht nodig voor de fysieke inrichting van de openbare ruimte en de sociale samenhang. Een geconstateerd gevoel van onveiligheid vraagt aandacht en actief reageren van partijen. Stimulerende maatregelen voor het Politiekeurmerk Veilig wonen worden opgezet. Hierbij is beveiliging van, in en rondom de woning van belang, maar een veilige woonomgeving is zeker zo belangrijk. Denk hierbij aan openbare verlichting van brandgangen, goed (openbaar) straatwerk en onderhoud van de omgeving. Zie hiervoor uiteraard de Programma-opdracht Wonen, welzijn en zorg; die zoomt ook in op de woonomgeving.

Daarnaast is in de bijeenkomsten met de bewoners en woonpartners extra aandacht gevraagd voor de sociale cohesie en het voorkomen van vereenzaming. Dit kan door het organiseren/ faciliteren van inlooppunten, het geven van voorlichting aan inwoners en het oppikken van signalen en door inwoners uit de woning te halen voor een activiteit. Hierover zal overleg worden gevoerd met de woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en wijk- en



buurtverenigingen. De bijdrage van de gemeente aan het behoud van een goede leefbaarheid is hierbij onmisbaar.

Wijkgericht SAMENwerken

Dit is een nauwe samenwerking van wijkbewoners, gemeente, politie, jongerenwerk, woningcorporaties, verenigingen en overige partijen om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren en de betrokkenheid van de inwoners bij de leefomgeving binnen de wijk te vergroten. Dit loopt sinds 2015 en de eerste signalen zijn positief. Bewoners hebben hierbij overigens ook zeker hun eigen verantwoordelijkheid. Om burgers te betrekken worden er landelijk bij dergelijke trajecten soms aandeelhouderschappen in buurten uitgegeven. Met een aandeel heb je rechtstreeks invloed op beslissingen tot investeren in de buurt. Afhankelijk van de voortgang van de samenwerking met onze inwoners, willen wij dit instrument over enkele jaren mogelijk actief gaan inzetten.

De centrale doelstellingen zijn in het recente beleidsstuk passend verwoord:

1. Betere leefomgeving
2. Vraaggericht werken
3. Integraal werken
4. Actief burgerschap

Kortom termen die bijna op de gehele woonvisie van toepassing zijn, met name het actief burgerschap is een continu aandachtspunt. Een vorm van aandeelhouderschap zou dit kunnen bevorderen.

Specifiek bij dit onderdeel blijft de wettelijke samenwerking met de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet 2015 geeft woningcorporaties de opdracht om hun taken op het gebied van Leefbaarheid vorm te geven. Met de komst van de nieuwe Woningwet zijn de inspanningen die corporaties kunnen doen op het gebied van leefbaarheid ingekaderd. Inspanningen zullen enkel geleverd worden daar waar het niet-commerciële diensten (DAEB) in de directe woonomgeving van huurders betreft. De doelen voor de woningcorporaties zijn: Basisbeheer woningen en woonomgeving, Bevorderen zelfredzaamheid van huurders en van goed huurschap.

Dit geeft de gemeente voldoende (wettelijk) kader om op dit terrein tot passende afspraken te komen, waarbij de woningcorporatie namens de huurders spreekt en wij meer vanuit de overige bewoners; maar samen vormen wij de gemeente.

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Leefbaarheid		
Investeren fysieke buurtverbetering	2017-2021	Opnemen in jaarlijkse begroting openbare werken
Woonomgeving veiliger maken	2017-2021	Politiekeurmerk veilig wonen indien mogelijk fasegewijs invoeren
Bevorderen leefbaarheid	2017-2021	Wijkbudget beschikbaar stellen
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Wijkgericht SAMENwerken	2017	Leefbaarheid en betrokkenheid bewoners stimuleren



6.7. Langer thuis wonen

Voor de jongeren een zegen: hotel mama of toch niet? De behoefte om zelfstandig te gaan wonen in Geertruidenberg is nog beperkt: slechts 21% wil binnen 5 jaar uitvliegen. Dit onderwerp zoomt echter met name in op senioren en ja de meesten willen gewoon thuis ouder worden. Maar hoe doen zij dat: Wonen met gemak in mijn eigen vertrouwde omgeving / woning?

Uit de Woonmonitor blijkt dat 95% van de senioren graag thuis oud wil worden oftewel slechts 5% heeft verhuisplannen binnen 5 jaar. Met woningaanpassing is veel mogelijk om thuis te blijven wonen. Hiervoor is de blijverslening een extra instrument om dit te realiseren. Het is goed om dit actief in de markt te zetten, mogelijk met een andere naam. Rondom de woningaanpassingen is actieve voorlichting nodig. Wonen met Gemak is een organisatie die hier in meerdere gemeenten ervaring mee heeft en hierin een rol van betekenis kan vervullen.

Uiteraard is de wens om langer thuis te wonen niet altijd zelfstandig mogelijk. Zorgpartijen zijn gespecialiseerd om hierop in te spelen. De gemeente heeft een rol bij het opzetten van zorgsteunpunten in de omgeving. Samen met zorgpartijen en woningcorporaties zal dit actief worden opgepakt. In het VN verdrag voor de rechten van de mensen met een beperking is vastgelegd dat gemeente de plicht hebben na te denken over hun inclusieve samenleving. Het is geen gunst maar een recht om mee te mogen doen en dit moet worden meegenomen bij de inrichting van de woon- en leefomgeving. De 'inclusieve samenleving' houdt dus in dat 'beschermd wonen' in 2020 in de gewone buurt moet plaatsvinden. De programmaopdracht WWZ zal per kern de behoefte exacter in beeld brengen, zodat daarna een passend programma tussen partijen kan worden opgezet.

Het verhuizen naar een geschikte "normale" woning is voor senioren vaak een lastig proces. Steun van de gemeente en woningcorporaties kan hier voor diverse bewoners een oplossing bieden. Niet alleen voor de senioren maar ook voor zijn "opvolger" kan op deze wijze een geschikte woning worden gevonden, onder andere dus door het actief ondersteunen van doorstroming. Thuisvester heeft hiervoor een doorstroombeleid geformuleerd dat in de loop van 2017 zal worden geïntroduceerd. Uiteraard is dit niet voor iedereen geschikt, nogal eens heeft het "verkassen" van ouderen naar bijvoorbeeld een andere kern het gevolg dat de oudere zijn sociale netwerk verliest. De WMO gaat er weer vanuit dat het directe sociale netwerk mantelzorg en ondersteuning levert, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dus maatwerk voor een ieder is nodig en dat kunnen wij zeker niet alleen. Gelukkig beschikt onze gemeente over verhoudingsgewijs meer specifiek geschikt aanbod voor ouderen. Hierbij speelt ook het aanbod voor intramuraal verblijf een belangrijke rol.

Wij zijn één van de weinige West Brabantse gemeenten waar het benodigde aantal beschermde woonvormen redelijk op orde is. De verwachting is dat rond 2020 de groepen ZP t/m ZP 4 volledig uit de zorginstellingen zijn verdwenen en dat dit in het algemeen zelfs mogelijk tot leegstand kan gaan leiden. De kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente is echter dusdanig goed, dat reguliere verhuur van dit bezit goed mogelijk moet zijn (inclusief nieuwbouw bij Mauritsstaete en Rivierzicht). Marktpartijen schatten in dat het



risico van leegstand beperkt is, uiteraard is dit wel afhankelijk van diverse (economische) ontwikkelingen. Er zijn op dit moment de volgende intramurale zorgwoningen in de gemeente Geertruidenberg: Kloosterhoeve (54), Rivierzicht (50), het Hoge Veer (103) en Mauritsstaete (ca. 48 mix), Riethorst Venestraat (75)

In de Woonzorgvisie wordt geconcludeerd dat bij ongewijzigd beleid :

- na 2020 een mogelijk tekort ontstaat aan intramurale capaciteit voor inwoners met Zorgzwaartepakket 5 en hoger;
- er in 2020 een tekort optreedt van 60 plaatsen verzorgd wonen, dat in 2030 oploopt naar 102 eenheden;
- er in 2020 een tekort optreedt van 420 eenheden geschikt wonen, dat in 2030 oploopt naar 760 woningen.



Doelstelling gebiedsgerichte aanpak

Bij deze aanpak moet de gemeente de voortrekkersrol innemen en strategisch regisseur zijn (sturing) bij de uitwerking van deze ambitie: vraag en aanbod van wonen, zorg/welzijn en buitenruimte zodanig op elkaar af te stemmen dat ouderen, licht verstandelijk beperkten en inwoners met GGZ-problematiek zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven (wonen). Het gaat hier om de meest kwetsbare groepen in de lokale samenleving, die vaak niet op eigen kracht de juiste oplossingen vinden voor hun huisvestings- en zorgbehoefte.

Door nu proactief in te zetten op deze gebiedsgerichte aanpak willen we bereiken dat:

- er een goed integraal overzicht van huidige en toekomstige vraag en aanbod ontstaat waarop gezamenlijk gestuurd kan worden. Er is behoefte aan meer inzicht in de woningbehoefte van kwetsbare groepen en de mate waarin we hier met de huidige (sociale) woningvoorraad in kunnen voorzien;
- zelfstandig wonen en eigen regie en participatie van kwetsbare inwoners wordt behouden en/of bevorderd;
- wonen, zorg / welzijn en toegankelijkheid en bereikbaarheid van de buitenruimte ten behoeve van deze kwetsbare inwoners in samenhang wordt gezien;



- er qua woonvormen zorggedragen wordt voor een continuüm van hoge naar lage zorgbehoefte: intramuraal verblijf, beschermde woonvormen (clusterwonen), verzorgd wonen en verspreid zelfstandig wonen (in daartoe aangepaste woningen);
- bewoners met allerlei instrumenten worden uitgenodigd tot tijdige aanpassing van hun woning en met de woningcorporaties zodanige prestatieafspraken worden gemaakt dat voldoende geschikte en aangepaste huurwoningen voorradig zijn;
- noodzakelijke voorzieningen (zoals apotheek, huisarts, bank en supermarkt) bereikbaar en toegankelijk zijn;
- er qua welzijnsdiensten voldoende steunsystemen in de nabijheid zijn, uitgewerkt in informatie en advies, sociale participatie, activering hulpverlening en begeleiding gericht op zelfstandigheid en zelfredzaamheid én ondersteuning gericht op versterken van zelfzorg en ondersteuning van personen met afnemende competenties;
- er qua zorg beschikt wordt over voldoende planbare en onplanbare haal- en brengdiensten aan huis en 24-uurs zorg.

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Langer thuis wonen		Uitwerken in Programma-opdracht Wonen, welzijn en zorg (gemeente, corporaties, zorgpartijen)
Levensloopbestendiger maken bestaande woningvoorraad	2017-2021	Woonscans via Wonen met Gemak of iets vergelijkbaars inschakelen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, wonen met gemak introduceren, blijverslening verstrekken. Onderdelen van politiekeurmerk veilig wonen invoeren, voor duurzaam zie onderdeel Duurzaamheid uit 6.3.
Terugdringen vereenzaming in de woning	2018	Organiseren bijeenkomsten in samenwerking met o.a. woningcorporatie en zorgpartij
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	2017-2021	Doorstroming bevorderen, indien passend bij bewoner
Gebiedsgericht samenwerken	2017-2018	Samenwerking met diverse partijen organiseren



7. Elke kern heeft zijn eigen kleur

Wat maakt Geertruidenberg, Raamsdonksveer, Raamsdonk nu zo leuk en onderscheidend? De Woonmonitor is helder, wij hebben tevreden inwoners. Hier mogen wij trots op zijn, maar wij moeten verder. Hoe houden wij de inwoners tevreden en wat is dan die eigen kleur.

Uit de Toekomstvisie Geertruidenberg 2025

Het doel uit de Toekomstvisie is om in 2025 een schitterend Geertruidenberg te hebben. Inwoners en bezoekers moeten zich thuis en veilig voelen. Een kernwaarde om te behouden (keep it!). De eigenheid is veel bewuster te benutten voor de ontwikkeling van de drie kernen (use it!). Hetzelfde geldt voor de historie: het beter zichtbaar maken zal bijdragen aan de beleving en kwaliteit van de omgeving (show it!). De vierde kernwaarde is de ligging, die op diverse facetten een gunstige invloed uitoefent en kansen biedt (lift> it!).

Samen vormen de drie kernen en het buitengebied een gevarieerd netwerk waarin zij elkaar aanvullen. Elke kern heeft eigen authentieke kenmerken en charmes, zowel ruimtelijk als sociaal. Deze samenhangende verscheidenheid bepaalt anno 2016 de identiteit van onze gemeente. Kracht van kleinschaligheid. Sociale cohesie en participatie kunnen verder versterkt worden. De kernen kennen alle een eigen identiteit en schaal en maat. Omzien naar elkaar is niet vanzelfsprekend, in sociale cohesie bestaat verschil tussen kernen en wijken. Achter de voordeur liggen vaak 'verborgen' sociale problemen die om nog meer betrokkenheid van elkaar vragen. Voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid spelen voorzieningen (winkels, zorg en onderwijs, welzijn en sport) een belangrijke rol. Omgaan met leegstand, clustering, variatie in de kernen, kern- en gemeentegrensoverschrijdend denken en handelen zijn thema's.

Natuurlijkerwijze vormt het water een bron van inspiratie en van nieuwe stromen. De blauwe structuren geven richting aan ontwikkeling. Het om en door Geertruidenberg stromende water biedt uitgesproken mogelijkheden voor de ontwikkeling van bereikbaarheid, toerisme en recreatie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Voor de soort woningen, verwijzen we u naar het onderdeel Kopen en huren en Beschikbaarheid. Hier onder een korte beschrijving van onze drie kernen.



7.1. *Geertruidenberg*

De historische vestingstad Geertruidenberg aan de Biesbosch is ons kroonjuweel. De Markt wordt door kenners gerekend tot de mooiste van Nederland. Het stadsgezicht is terecht beschermd en de vestiging is een bron van verhalen over het verleden. Een parel om te koesteren en te delen met bezoekers. Oftewel verder versterken van de toeristische aantrekkelijkheid is hier de opgave.

7.2. *Raamsdonksveer*

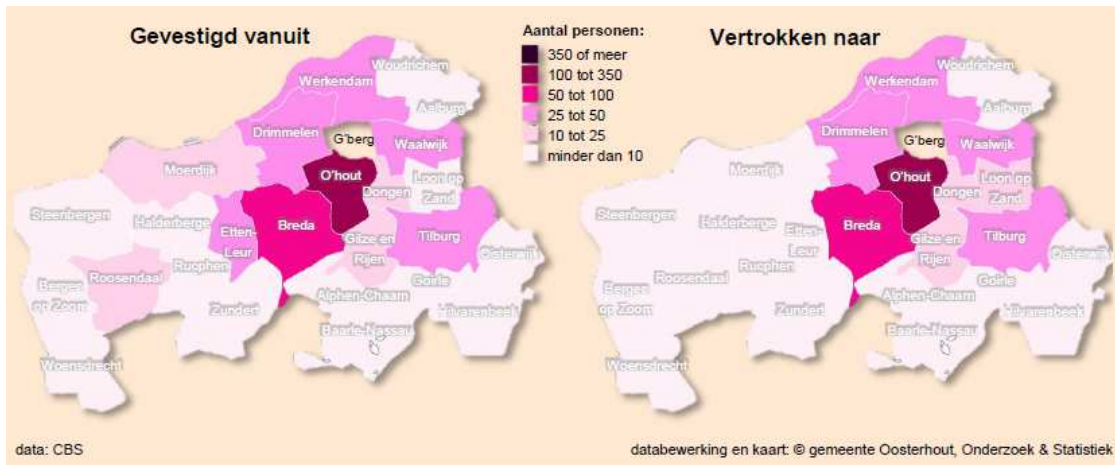
Raamsdonksveer herbergt het kernwinkelgebied en het grootste werkgebied van de gemeente. Er is een gevarieerd winkelaanbod, maar de kwaliteit van het centrumgebied vraagt de aandacht. De Donge is de ruggengraat, oorzaak en vormgever van de landschappelijke structuur. Het gevoel leeft breed dat we nog meer gebruik kunnen maken van het water als levensader van onze gemeente.

7.3. *Raamsdonk*

Raamsdonk is een hechte, rustieke agrarische kern met karakteristieke Langstraatboerderijen, in een fraaie landelijke omgeving. Hier is het buitengevoel bepalend voor de identiteit. Autonome ontwikkelingen zetten hier het voorzieningenniveau onder druk. Om de aantrekkelijkheid te borgen, is gerichte ontwikkeling lastig maar noodzakelijk.



8. Hoe groot is onze regio?



Hoe groot is onze regio? Drimmelen en Oosterhout of nog groter, zie hier het West Brabantse beeld. Wanneer wij denken in verhuisstromen, dan is het bovenstaande plaatje helder. Momenteel zijn wij echter vooral in gesprek met Drimmelen. Dit lijkt voor de toekomst niet voldoende.

De sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en de nieuwe wet- en regelgeving van de afgelopen tijd, vragen dus om een andere aanpak op de woningmarkt. Een door de Regio West-Brabant gedeelde visie, gevoel van urgentie en gezamenlijke aanpak die de gemeentegrens overstijgt. Meer aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en minder discussie gericht op de aantallen toe te voegen nieuwbouw. Dat is de boodschap van de bestuurlijke Denktank Wonen. De denktank wonen is eind 2014 begonnen om vernieuwing en versnelling te brengen in deze grote opgave en uitdagingen.

Onder de werktitel 'Woonperspectief regio West-Brabant' is het afgelopen jaar gewerkt aan een visiedocument waarin naast een beschrijving van algemeen maatschappelijke ontwikkelingen een vijftal leidende principes voor de toekomst zijn opgenomen. Deze leidende principes zijn:

1. *Denken en handelen als een belegger;*

Kern van dit principe is de bestaande woningvoorraad op één te zetten. In plaats van de traditionele '90% aandacht voor nieuwbouw' leggen we ons in beleid en uitvoering toe op het aanpassen van bestaande woningen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen, beschikbaar en betaalbaar houden van de woningmarkt: '90% aandacht voor de bestaande voorraad en 10% aandacht voor nieuwbouw'. Dit betekent een omslag van denken en werken in aantallen, naar kwaliteit en toegevoegde waarde: welke woonproducten, plekken en gebieden hebben we niet of onvoldoende en moeten we dus programmeren in de nieuwbouw?



2. Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woonprogramma's;

Een deel van de huidige plannen past niet bij de actuele marktbehoefte. De marktvraag verandert, maar ook nieuwe kansen en mogelijkheden voor inbreiding ontstaan; wat aansluit bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Niet alle woningbehoefte op de middellange termijn (10-jaarsperiode) vastleggen in planologisch-juridische harde bestemmingsplan capaciteit.

3. Kwaliteit gaat voor kwantiteit;

Het principe lijkt logisch, maar toch blijkt in praktijk dat vaak zo'n derde of meer van de woningbouwplannen suboptimaal of ronduit slecht is: een goed product, op een verkeerde plek, een slecht product op de goede plek of simpelweg een verkeerde productmarktcombinatie.

4. Beleid en programmering hebben ook een financiële component;

Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en ruimtelijk-financiële instrumenten is belangrijk voor de West-Brabantse woningmarkt op de middellange en lange termijn. Daarnaast heeft programmering ook een financiële component: het optimaliseren van plan capaciteit enerzijds kan juridische en financiële consequenties hebben. Anderzijds gaat het erom primair markttechnisch woonplannen voorrang te geven, wederom in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5. We denken groot, maar doen klein.

Het principe pleit voor visionair denken, met een streefbeeld als ideaal, maar handelend stapsgewijs in kleine stappen. Aansluiten waar ambitie en energie op zit. Een groot deel van de uitvoering moet lokaal en in de subregio's zijn beslag krijgen.

Deze principes zijn meegenomen in deze woonvisie en vormen daarmee de basis voor samenwerking in de regio. In de regio West-Brabant zijn voor wonen drie subregio's actief. Dit zijn:

- Subregio West-Brabant-West;
- Subregio Breda en omstreken: Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Zundert, Geertruidenberg en Drimmelen;
- Subregio Land van Heusden en Altena.

De subregio's functioneren zelfstandig, echter min of meer op dezelfde manier binnen de Regio West-Brabant (RWB). Coördinatie, afstemming, monitoring en kennisuitwisseling loopt via het RWB en het portefeuillehoudersoverleg RO/wonen en het RRO. Het RRO is het halfjaarlijks regionaal ruimtelijk overleg waar de wethouders RO aan deelnemen onder voorzitterschap van de gedeputeerde RO en waarin provincie, gemeenten en waterschappen afspraken maken over een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarnaast blijven er West-Brabant-brede dossiers als arbeidsmigranten, organisatie van het Platform Wonen en Bouwberaad en het volgen van de themagroepen Energietransitie en Wonen & Zorg. De provincie Noord-Brabant maakt, via het RRO, regionale woningbouwafspraken. Dit als basis voor nadere kwantitatieve en kwalitatieve afstemming over woningbouwprogrammering in subregio's'.



9. Keuzes voor onze woontoeekomst

In hoofdstuk 6 zijn de speerpunten uit deze Woonvisie ruim behandeld, in dit hoofdstuk sommen wij de keuzes per speerpunt op. Gemeente Geertruidenberg heeft vele woonambities en wil deze de komende periode waar gaan maken. Dit kan zij echter niet alleen, zoals al gezegd Wonen doen wij Samen in Geertruidenberg.

De te realiseren 530 nieuwbouwwoningen van 2017-2021 in gemeente Geertruidenberg naar kern zijn:

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Raamsdonksveer	Sociale huur	70
	Dure huur	30
	Goedkope koop	35
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	50
	Middeldure koop	45
	Dure koop	45
	<i>Totaal:</i>	<i>290</i>
Geertruidenberg	Sociale huur	35
	Dure huur	25
	Goedkope koop	15
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	25
	Middeldure koop	20
	Dure koop	25
	<i>Totaal:</i>	<i>160</i>
Raamsdonk	Sociale huur	15
	Dure huur	0
	Goedkope koop	5
	CPO koop	15
	Bereikbare koop	5
	Middeldure koop	5
	Dure koop	0
	<i>Totaal:</i>	<i>45</i>
Leegkomende gebouwen divers, herbestemming, zie transformatie in diverse prijssegmenten	Alle kernen	30



Beleidskeuzes per speerpunt:

Beschikbaarheid	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Opzetten dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling koopwoningen, gelijke slagingskansen.	2017-2021	Organiseren jaarlijkse dialoog marktpartijen
Monitoren aantal dure huurwoningen	2017	Prestatieafspraken met corporaties bij het splitsingsvoorstel en mogelijk te liberaliseren bezit
Bewaken voldoende sociale huurwoningen, nu 2.700 woningen.	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Huisvesten vergunninghouders	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	2017-2021	Prestatie afspraken met woningcorporaties
Mogelijkheden invulling vrije sector huur benutten	2017	Kennis verwerven vrije sector huur

Betaalbaarheid	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Betaalbaarheid wonen lage inkomens bewaken (bijstand en sociale huurders)	2017	Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen, Nibud normen
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Doorstroming woningmarkt bevorderen	2017-2021	Faciliteren waar mogelijk, meedenken.
Opzetten Communicatietraject Woonlasten, zie ook duurzaamheid en communicatie	2018	Samen met woningcorporatie, makelaar
Ontgroening tegen gaan	2017-2021	Starterslening voor iedereen beschikbaar stellen, onderzoek naar (collectief) startersfonds voor CPO projecten.



Duurzaamheid	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Algemeen		
Borgen duurzaamheid bij nieuwe initiatieven	2017-2021	Uitvoeren duurzaamheidstoets op basis van People, Planet, Profit
Nieuwbouw		
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas.	2017-2021	Bereidheid tot een gemeentelijke bijdrage, om deze doelstelling te bereiken. Voorrang voor meest duurzame project.
Bestaande bouw		
huur		
NOM project in bestaande woningvoorraad	2018	Faciliteren kennis en prestatie afspraak woningcorporatie of andere verhuurder
Streven iedereen naar label B	2021	Prestatieafspraken corporaties
koop		
Streven iedereen naar label B	2021	Duurzaamheidslening beschikbaar stellen: indien men naar label B gaat of bij minimaal 2 labelstappen vooruitgang.
Inkoop grootschalig collectief duurzame energie-opwekker zoals zonnepanelen voor gemeentelijke gebouwen en partijen/ bewoners gemeente Geertruidenberg	2017-2021	Voorbeeldrol en verkoop van bijvoorbeeld extra zonnepanelen voor burgers tegen kostprijs; uitgangspunt voor gemeente kostenneutraal.
Communicatie/voorlichting		
Duurzaam Geertruidenberg oprichten	2018	Faciliteren, samenwerken organiseren met duurzaam Drimmelen (gezamenlijke inkoop – contracten lokale ondernemers - informatie/advies)
Stimuleren duurzaamheidsacties burgers/ marktpartijen	2017-2021	Duurzaamheidsplan opstellen.
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten	2017	Communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar, marktpartijen.



Woonkwaliteit	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren	2017-2021	CPO stimuleren en faciliteren
Nieuwbouw naar wens en voorkeur burgers	2017	Van welstandsvrije gebieden naar een (bijna) welstandsvrije gemeente
Verbeteren woonomgeving/ kwaliteitsimpuls bestaande wijken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Nieuwbouw onderscheidend maken	2017-2021	Uitgangspunten nieuwbouw in startnotitie: levensloopbestendig, politiekeurmerk veilig wonen, flexibel en minimaal energieneutraal
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken	2017	Onderzoek naar opstarten "centrum voor wonen" met marktpartijen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, wonen met gemak introduceren, blijverslening verstrekken. Onderdelen van politiekeurmerk veilig wonen invoeren, voor duurzaam zie onderdeel Duurzaamheid uit 6.3.

Transformatie	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Versnellen transformatie bij leegstand	2017-2021	Bouwvolume van 30 woningen beschikbaar voor herontwikkeling
Eigen te verkopen maatschappelijk vastgoed, bij voorkeur verkopen met omzetten naar wonen	2017-2021	Faciliteren, verkopen en herbestemmen
Actief herbestemmen winkelpanden buiten kernwinkelgebied naar wonen	2017-2021	Snelle medewerking aan verzoeken verlenen en woningbouwvolume
Snel faciliteren met herbestemmen bij leegstand algemeen (indien passend bij wens gemeente)	2017-2021	Procedureregels zoveel mogelijk versoepelen

Leefbaarheid	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Investeren fysieke buurtverbetering	2017-2021	Opnemen in jaarlijkse begroting openbare werken
Woonomgeving veiliger maken	2017-2021	Politiekeurmerk veilig wonen indien mogelijk fasegewijs invoeren
Bevorderen leefbaarheid	2017-2021	Wijkbudget beschikbaar stellen
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties
Wijkgericht SAMENwerken	2017	Leefbaarheid en betrokkenheid bewoners stimuleren



Langer thuis wonen	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Langer thuis wonen		Uitwerken in Programma-opdracht Wonen, welzijn en zorg (gemeente, corporaties, zorgpartijen)
Levensloopbestendiger maken bestaande woningvoorraad	2017-2021	Woonskans via Wonen met Gemak of iets vergelijkbaars inschakelen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, wonen met gemak introduceren, blijverslening verstrekken. Onderdelen van politiekeurmerk veilig wonen invoeren, voor duurzaam zie onderdeel Duurzaamheid uit 6.3.
Terugdringen vereenzaming in de woning	2018	Organiseren bijeenkomsten in samenwerking met o.a. woningcorporatie en zorgpartij
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	2017-2021	Doorstroming bevorderen, indien passend bij bewoner
Gebiedsgericht samenwerken	2017-2018	Samenwerking met diverse partijen organiseren



Beleidskeuzes woonvisie naar nieuwbouw; communicatie; afspraken corporaties; afspraken marktpartijen; afspraken gemeente

Eisen nieuwbouwwoningen
Duurzaamheid
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas.
Woonkwaliteit
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren
Nieuwbouw onderscheidend maken: <ul style="list-style-type: none"> - levensloopbestendig, - politiekeurmerk veilig wonen, - flexibel - minimaal energieneutraal
Bij 5 woningen of meer een startnotitie opstellen voor de raad.

Communicatie
Betaalbaarheid
Opzetten communicatietraject Woonlasten (Gemeente, corporatie en makelaars)
Duurzaamheid
Opzetten communicatieproject EPA label met energielast per label, verbinden duurzaamheid met woonlasten (gemeente, corporatie, makelaar en marktpartijen)
Woonkwaliteit
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken (gemeente, corporatie, marktpartijen), onderzoek naar opstarten "centrum voor wonen"

Afspraken marktpartijen
Beschikbaarheid
Opzetten jaarlijkse dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling koopwoningen, gelijke slagingskansen nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas.
Betaalbaarheid
Opzetten communicatietraject Woonlasten (Gemeente, corporatie en makelaars)
Duurzaamheid
Opzetten communicatieproject EPA label met energielast per label, verbinden duurzaamheid met woonlasten (gemeente, corporatie, makelaar en marktpartijen)
Woonkwaliteit
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken (gemeente, corporatie, marktpartijen)



Afspraken woningcorporaties	
Beschikbaarheid	
Bewaken voldoende sociale huurwoningen, nu 2.700 woningen.	
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	
Monitoren aantal dure huurwoningen	
Huisvesten vergunninghouders	
Betaalbaarheid	
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	
Doorstroming woningmarkt bevorderen	
Opzetten communicatietraject Woonlasten (Gemeente, corporatie en makelaars)	
Duurzaamheid	
NOM project in bestaande woningvoorraad	
Streven iedereen naar label B	
Opzetten communicatieproject EPA label met energielast per label, verbinden duurzaamheid met woonlasten (gemeente, corporatie, makelaar en marktpartijen)	
Woonkwaliteit	
Verbeteren woonomgeving / kwaliteitsimpuls bestaande wijken	
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken	
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken (gemeente, corporatie, marktpartijen)	
Leefbaarheid	
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	
Langer thuis wonen	
Gezamenlijk uitwerken programmaopdracht wonen, welzijn en zorg	
Levensloopbestendiger maken bestaande woningvoorraad	
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	
Gebiedsgericht samenwerken met diverse partijen	
Terugdringen vereenzaming in de woning; (samenwerking met gemeente, corporatie en zorgpartij)	

Door gemeente op te pakken	
Beschikbaarheid	
Opzetten jaarlijkse dialoog met makelaars en projectontwikkelaars rondom o.a. invulling koopwoningen, gelijke slagingskansen nieuwbouw minimaal EPC=0 (energie neutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas.	
Mogelijkheden invulling vrije sector huur benutten, kennis verwerven	
Betaalbaarheid	
Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen	
Doorstroming woningmarkt bevorderen, meedenken, faciliteren	
Opzetten Communicatietraject Woonlasten (Gemeente, corporatie en makelaars)	
Starterslening beschikbaar stellen	



Duurzaamheid – uit te werken in duurzaamheidsplan
Borgen duurzaamheid bij nieuwe initiatieven; Uitvoeren duurzaamheidstoets op basis van People, Planet, Profit
Nieuwbouw minimaal EPC=0; Bereidheid tot een gemeentelijke bijdrage, om deze doelstelling te bereiken. Voorrang voor meest duurzame project.
Duurzaamheidslening beschikbaar stellen; indien men naar label B gaat of bij minimaal 2 labelstappen vooruit.
Inkoop grootschalig collectief duurzame energie-opwekker zoals zonnepanelen voor gemeentelijke gebouwen en partijen/ bewoners gemeente Geertruidenberg
Duurzaam Geertruidenberg oprichten
Stimuleren duurzaamheidsacties burgers/ marktpartijen
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten, communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar en marktpartijen.
Woonkwaliteit
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren; CPO stimuleren en faciliteren
Nieuwbouw naar wens en voorkeur burgers; Van welstandsvrije gebieden naar (bijna) welstandsvrije gemeente
Bij 5 nieuwbouwwoningen of meer een startnotitie opstellen voor de raad.
Nieuwbouw onderscheidend maken; uitgangspunten opnemen in startnotitie; levensloopbestendig, politiekeurmerk veilig wonen, flexibel en minimaal energieneutraal
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken; onderzoek naar opstarten “centrum voor wonen” (gemeente, corporatie, marktpartijen)
Bestaande woonkwaliteit levensloopbestendiger, veiliger en duurzamer maken; zie duurzaamheid en langer thuis
Transformatie
Versnellen transformatie bij leegstand; bouwvolume 30 beschikbaar voor herontwikkeling
Eigen te verkopen maatschappelijk vastgoed, bij voorkeur verkopen met omzetten naar wonen
Actief herbestemmen winkelpanden buiten kernwinkelgebied naar wonen
Snel faciliteren met herbestemmen bij leegstand algemeen (indien passend bij wens gemeente)
Leefbaarheid
Investeren fysieke buurtverbetering; opnemen in jaarlijkse begroting
Woonomgeving veiliger maken; politiekeurmerk veilig wonen zo mogelijk fasegewijs invoeren
Bevorderen leefbaarheid; wijkbudget beschikbaar stellen
Wijkgericht SAMENwerken, leefbaarheid en betrokkenheid bewoners stimuleren
Langer thuis wonen- uitwerken in programmaopdracht Wonen, welzijn en zorg
Levensloopbestendiger maken bestaande woningvoorraad; woonscans via wonen met gemak of iets vergelijkbaars inschakelen
Kennis domotica organiseren, wonen met gemak of iets vergelijkbaars introduceren, blijverslening verstrekken. Onderdelen van politiekeurmerk veilig wonen invoeren
Terugdringen vereenzaming in de woning; organiseren bijeenkomsten i.s.m. corporatie en zorgpartij
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen
Gebiedsgericht samenwerken; samenwerking met diverse partijen organiseren



Bronnen voor opstellen woonvisie:

1. Woonmonitor 2015
2. Rapport Rigo: woningmarktonderzoek Geertruidenberg
3. Visie 2025 Geertruidenberg
4. Economie Gemeente Geertruidenberg, visie en uitvoeringsprogramma, 2015
5. Woonzorgvisie Geertruidenberg, 2015
6. Woonperspectief Regio West-Brabant, 2016
7. Marktonderzoek effectieve vraag subregio Breda, Fakton, 17 maart 2017



Bijlage 1 Definities

Geschikte cq. levensloopbestendige woning:

Een woning met alle voorzieningen (woonkamer, badkamer, toilet, keuken en minimaal één slaapkamer) bereikbaar zonder traplopen. De woning is door de ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door senioren, gehandicapten en mensen met een psychische beperking.

Nultredenwoning cq. levensloopbestendige woning:

Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer is zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken)

Verzorgd wonen:

Een woning voor senioren, waarbij gebruikt kan worden gemaakt van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

Beschut wonen:

Alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP1-4. Er wordt uitgegaan van een dalende vraag.

Beschermd wonen:

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Concreet betekent dit dat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een ZZP5-8 tot het beschermd wonen worden gerekend.

Senioren:

Mensen van 65 of ouder.

Starters:

Meerderjarige personen die op zoek zijn naar een zelfstandige koop- of huurwoning, na verhuizing geen koopwoning achterlaten en ook niet binnen de huursector doorstromen.

Vergunninghouders:

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen ('vergunninghouders') verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist in principe binnen 14 weken na het krijgen van een verblijfsvergunning. doorgaans op vrijwillige basis, vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te vinden. Indien hij dit wil, kan hij veilig terugkeren.

EPC:

Energie Prestatie Coëfficiënt, cijfer dat aangeeft hoe energiezuinig is, wat gerealiseerd wordt door isolatie van de woning, energiezuinige installatie, warmteterugwinunits en andere energie terugdringende maatregelen. De EPC-norm bedraagt momenteel 0,4. Woningen met een EPC boven 0,4 zijn minder energiezuinig dan woningen onder 0,4.



Nul op de meter:

Bij een Nul op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) *en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis* per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

Energieneutraal:

Bij een energieneutrale woning is de in- en uitgaande energiestroom voor gebouw gebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

PKVW:

Politiekeurmerk veilig wonen; keurmerk van de politie waarin is vastgelegd aan welke eisen de woning en zijn omgeving moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen.

Klik voor Wonen:

Het regionaal woonruimteverdelingsmodel van diverse West Brabantse woningcorporaties.

Prijscategorieën:

- Goedkope huur: huur tot aftoppingsgrens 1 of 2-persoonshuishoudens (€ 592,55 prijspeil 2017) of huur tot aftoppingsgrens 3+-persoonshuishoudens (€ 635,05 prijspeil 2017)
- Betaalbare huur: vanaf grens goedkope huur tot € 710,68
- Dure huur: huur boven € 710,68 de zogenaamde liberalisatiegrens
- Goedkope koop: verkoopprijs woning tot € 185.000
- Bereikbare koop: verkoopprijs woning tussen € 185.000 en € 231.000
- Middeldure koop: verkoopprijs woning tussen € 231.000 en € 275.000
- Dure koop: verkoopprijs woning vanaf € 275.000



Bijlage 2 Onderbouwing nieuwbouwprogramma

NIEUWBOUWPROGRAMMA GEERTRUIDENBERG 2017-2021															
30032017															
530 nieuwbouwwoningen voor komende 5 jaar															
500 in te plannen (100 per jaar)															
30 flex voor transformatie															
	Totaal Geertruidenberg differentiatie		Geertruidenberg				Raamsdonksveer				Raamsdonk				
	500	%	absoluut	33%	woningvoorraad	58%	woningvoorraad	9%	woningvoorraad						
				166	woningen	290	woningen	45	woningen						
huur		35%	175												
koop		65%	325												
				woonwens	voorraad	prioriteit	nieuwbouw wens	woonwens	voorraad	prioriteit	nieuwbouw wens	woonwens	voorraad	prioriteit	nieuwbouw wens
Onderverdeling huur:								R'v-Z	R'v-Z						
Goedkoop		35%	61	37%	76%	+/-	17	54%	69%	+/-	34	100%	69%	++	10
Middelduur		35%	61	33%	19%	+	18	36%	22%	+	36	0%	28%	-	7
Duur		30%	53	30%	5%	++	24	10%	9%	+/-	29	0%	3%	-	0
Totaal huur		100%	175			37%	59			34%	99			34%	17
Onderverdeling koop:															
Goedkoop		20%	56	0%	54%	-	14	0%	24%	-	37	0%	26%	-	5
Bereikbaar		30%	84				26				51				7
Middelduur		25%	70	67%	31%	+	20	67%	40%	+	44	100%	30%	++	6
Duur		25%	70	33%	15%	+	26	33%	36%	+/-	44	0%	44%	-	0
cpo			45				15				15				15
Totaal koop		100%	325			63%	101			66%	191			66%	33
Totaal huur+koop			500				160				290				50
De differentiatie naar woningtype voor de hele gemeente is gebaseerd op de woonmonitor, het woonberaad, gesprekken met de makelaardij, informatie funda en het fakton onderzoek.															
De differentiatie per kern is in verhouding per kern, aangepast naar prioriteit. De prioriteit is bepaald met de woonwens uit de woonmonitor tegen de aanwezige woningvoorraad.															

