

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 23 maart 2026

Ons kenmerk : 20250812133973/Fysiek domein ontwikkeling

Onderwerp : Status Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

Geachte leden van de raad,

Op 1 februari 2024 heeft uw gemeenteraad het [Programma Wonen 2024](#) vastgesteld. Met dit programma geven wij richting aan onze ambitie om passende, toekomstbestendige huisvesting te realiseren voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie en voor de juiste prijs. Om uitvoering te geven aan de maatregelen en actiepunten uit het Programma Wonen 2024 hebben wij een Uitvoeringsagenda opgesteld. Over deze uitvoeringsagenda hebben wij u op 19 maart 2024 middels een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd. Daarbij is aangegeven dat de uitvoeringsagenda een dynamisch document is dat gedurende de looptijd wordt uitgevoerd en periodiek wordt geactualiseerd.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de actuele stand van zaken van de projecten uit de Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024. Per project wordt de voortgang toegelicht. Tot slot geven wij een doorkijk naar de werkzaamheden die in 2026 worden opgepakt.

1. Meldpunt goed verhuurderschap

Status: Gereed ●

Voortgang: In februari 2024 is wettelijk verplicht meldpunt '[Meldpunt problemen met uw verhuurder](#)' ingericht. Inwoners kunnen hier meldingen doen van ongewenst verhuurgedrag. Om het meldpunt onder de aandacht te brengen, is hierover gecommuniceerd via de gemeentelijke website, nieuwsbrieven en folders op diverse ontmoetingsplekken. In 2024 is één melding ontvangen en afgehandeld. In 2025 zijn geen meldingen ontvangen. In februari 2026 is één melding ontvangen.

2. Uitbreiding voorrang woningtoewijzing aan personen met maatschappelijke binding

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In 2024 en 2025 is onderzocht of de voorrangsregeling voor personen met maatschappelijke binding kon worden uitgebreid van 25% naar 50%. Daarbij zijn de wettelijke mogelijkheden, de vereiste motivering van noodzaak en proportionaliteit, de regionale afstemming en de uitvoeringsconsequenties betrokken. Op 13 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten de regeling niet uit te breiden naar 50%. De Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 is daarmee inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Om te voorkomen dat de bestaande voorrangsregeling zou vervallen, heeft de raad in december 2025 de eerste wijziging van de Huisvestingsverordening vastgesteld, waarmee de looptijd is verlengd tot januari 2030. Daarnaast is de raad in 2025 driemaal per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de

woningtoewijzingen binnen de sociale huurvoorraad van Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg. Voor een jaaroverzicht van de woningtoewijzingen in 2025 verwijzen wij naar de [Rib woningtoewijzingen 2025 Q1-Q4](#). Bij de voorbereiding van een nieuwe huisvestingsverordening in het kader van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt ook de op 18 december 2025 aangenomen motie '[Voorrang sociale huurwoningen verhogen naar 50%](#)' betrokken bij verdere uitwerking. In 2026 zetten wij de monitoring van de woningtoewijzingen voort. Daarmee blijft dit onderwerp in uitvoering.

3. Opvanglocatie asielzoekers en vluchtelingen

Status: In uitvoering ●

Voortgang: Hoge Veer wordt momenteel gebruikt als tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden en asielzoekers en is beschikbaar tot 1 november 2028. Tijdens de raadsvergadering van 19 juni 2025 heeft de gemeenteraad De Driehoek aangewezen als voorkeurslocatie voor de opvang van deze doelgroepen. De startnotitie voor deze locatie wordt momenteel verder uitgewerkt.

4. Toetsingskader huisvesting arbeidsmigranten

Status: Gereed ●

Voortgang: De gemeenten in de regio West-Brabant (RWB) hebben samen met de GGD West-Brabant de gespreksleidraad 'Gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant' opgesteld. Deze leidraad wordt gebruikt bij de beoordeling van huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten, in samenhang met de kwalitatieve kaders voor de huisvesting van internationale medewerkers en het Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant. Voor de opvolging van lopende initiatieven verwijzen wij naar punt 5.

5. Voorstel lopend initiatief huisvesting arbeidsmigranten

Status: In uitvoering ●

Voortgang: Voor een lopend initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft in 2025 nadere beoordeling plaatsgevonden. Daarbij is gebleken dat de ruimtelijke inpasbaarheid nadere uitwerking vraagt, mede in relatie tot omgevingsaspecten. De initiatiefnemer onderzoekt momenteel of het initiatief als short-stay kan worden onderbouwd. De behandeling van het initiatief loopt daarom door in 2026.

6. Toewijzingsinstrumentaria woonruimteverdeling

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In het kader van de motie 'Hou Doe Pa & Ma 2' is uw raad in oktober 2024 per raadsinformatiebrief geïnformeerd over loting en labeling bij de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Daarbij is aangegeven dat de pilot met loting is beëindigd en dat labeling is opgenomen in de standaardwerkwijze van Thuisvester. In de '[Meerjarige prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030](#)' is afgesproken dat Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen monitoren en waar nodig en mogelijk bijsturen om betaalbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen. Uw raad is hierover in 2025 geïnformeerd via de '[Rib Kengetallen Klik voor Wonen 2024](#)' in mei 2025 en de raadsinformatiebrief 'Woningtoewijzingen' in [augustus 2025](#), [oktober 2025](#) en [februari 2026](#). Ook in 2026 informeren wij uw raad hierover.

7. Positie van jongeren en starters

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In de [raadsinformatiebrief Moties Wonen](#) van 1 oktober 2024 hebben we naar aanleiding van verschillende moties, waaronder Thuis voor iedereen (20-4-2023) en Hou Doe Pa & Ma (27-1-2022), een beeld van geschetst over jonge woningzoekenden en aangegeven in te zetten op de labeling van Thuisvester-woningen om jongeren en starters een betere kans op een sociale huurwoning te geven. Ook zetten we stevig in op nieuwbouw met het Programma Wonen 2024 en bevorderen we

daarmee de doorstroming op de woningmarkt. Met ontwikkelaars maken wij afspraken om ook in het betaalbare koop- en huursegment te bouwen. We blijven zoeken naar oplossingen voor het tegengaan van woningschaarste onder jongeren en starters onder meer door woningen betaalbaar op de markt te brengen.

Daarnaast hebben we in de '[Meerjarige prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030](#)' met Thuisvester afgesproken gezamenlijk een definitie vast te stellen voor sociale koopwoningen en dit woningtype tot en met 2030 toe te passen in minimaal twee nieuwbouwprojecten of twee bestaande complexen. In dezelfde lijn draagt ook de verruiming van de starterslening bij aan het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar punt 11.

8. Transformatie en splitsing

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: Met de vaststelling van de '[Beleidsregel Woningsplitsing Geertruidenberg 2025](#)' in juni 2025 is invulling gegeven aan het onderdeel 'splitsing' binnen dit project. De regeling sluit aan bij de doelstelling om bestaande woonruimte efficiënter te benutten en speelt in op de toenemende behoefte aan kleinere woningen. De beleidsregel wordt door vergunningverlening als toetsingskader toegepast voor aanvragen en biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het omgevingsplan (middels een BOPA). Daarnaast is op onze website een pagina ontwikkeld om extra informatie en aandachtspunten mee te geven omtrent het [splitsen van een woning](#).

In het derde en vierde kwartaal van 2025 zijn twee initiatieven succesvol aan de beleidsregel getoetst. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze de beleidslijn, of een afgeleide daarvan, kan worden opgenomen in het omgevingsplan. Indien wordt gekozen voor opname in het omgevingsplan, zal de raad hierover om een besluit worden gevraagd. Het onderdeel 'transformatie' leent zich vanwege de contextafhankelijke aard van initiatieven niet voor een generiek beleidskader. Dergelijke initiatieven blijven we daarom per geval beoordelen, waarbij maatwerk centraal staat.

9. Duurzame woningen

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In de afgelopen periode is duurzaamheid blijvend betrokken in de beoordeling en bespreking van woningbouwprojecten. Daarbij zijn initiatiefnemers gewezen op de geldende eisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin duurzaamheid een steeds belangrijkere rol inneemt. Daarnaast heeft de gemeenteraad in december 2024 het '[Omgevingsprogramma Groen](#)' vastgesteld. Dit programma bevat meerdere beleidsuitgangspunten die groen en natuurinclusief bouwen stimuleren, waaronder de 3-30-300-regel. Deze uitgangspunten worden sindsdien, voor zover passend, meegegeven bij nieuwe woningbouwprojecten.

Ook zijn in de In de '[Meerjarige prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030](#)' met Thuisvester afspraken gemaakt over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Daarbij is vastgelegd dat Thuisvester ernaar streeft om in 2030 geen woningen met energielabel D of lager meer in bezit te hebben, met uitzondering van monumentale panden en woningen die op termijn worden gesloopt.

Verder heeft het college in oktober 2025 het RWB-convenant Biobased Bouwen en Telen ondertekend. Hiermee is uitgesproken dat de gemeente biobased bouwen zoveel mogelijk wil stimuleren. In aansluiting daarop wordt momenteel verkend op welke wijze biobased bouwen een plek kan krijgen in toekomstige woningbouwprojecten. Thuisvester start in 2026 bovendien een onderzoek naar de mogelijkheid om het nieuwbouwproject De Ravelijn biobased te realiseren.

10. Actief grondbeleid

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: Per locatie en project bekijken wij of actief grondbeleid kan bijdragen aan de woningbouwopgave en de gewenste woningbouwdifferentiatie. Daarbij betrekken wij onder meer instrumenten zoals het voorkeursrecht en erfpacht. In de [raadsinformatiebrief Moties Wonen](#) van 1 oktober 2024 hebben wij uw raad geïnformeerd over de mogelijkheden en beperkingen van erfpacht. Daaruit volgt dat erfpacht in specifieke gevallen een optie kan zijn, maar in de praktijk slechts beperkt toepasbaar is. Bij nieuwe uitgaven van gemeentelijke gronden blijft deze afweging onderdeel van het maatwerk per locatie. Daarmee blijft dit onderwerp in uitvoering.

11. Verruiming van budget en voorwaarden startersleningen

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: Gezien de prijsstijgingen op de woningmarkt en het feit dat het voor starters steeds lastiger is geworden om een eerste woning te kopen, is onderzocht hoe de voorwaarden van de starterslening konden worden verruimd en het budget kon worden verhoogd. Op 19 december 2024 heeft de raad daartoe de '[Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025](#)' vastgesteld. Daarmee zijn de voorwaarden verruimd, waaronder de verhoging van de maximale lening naar € 30.000. In 2025 is vervolgens gebleken dat het beschikbare budget, gezien het aantal ingediende aanvragen, onvoldoende was. Daarom heeft de raad op 18 september 2025 besloten het budget voor startersleningen met € 1.000.000 te verhogen. Daarmee is deze actie uitgevoerd. Ook in het vervolg monitoren wij de toereikendheid van het budget en bezien wij tijdig of aanvullende budgetruimte nodig is.

12. Vereveningsfonds

Status: Gereed ●

Voortgang: In de [raadsinformatiebrief Moties Wonen](#) van 1 oktober 2024 zijn de voor- en nadelen van het instellen van een vereveningsfonds toegelicht. Op basis van onder andere het risico op prijsopdrijving in hogere woningsegmenten, het benodigde startkapitaal en de uitvoeringscomplexiteit is toen geconcludeerd dat invoering op dit moment niet wenselijk is. Deze afweging blijft ongewijzigd. We blijven de ontwikkelingen in andere gemeenten volgen.

13. Zelfbewoningsplicht, opkoopverbod en/of anti-speculatiebeding

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: Middels de motie '[Opkoopbescherming](#)' van 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad het college verzocht te onderzoeken of en hoe opkoopbescherming kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening. In de motie [Zelfwoonplicht](#) van 5 oktober 2023 verzocht de raad om bij alle toekomstige nieuwbouwprojecten in de koopsector een zelfbewoningsplicht toe te passen en dit als kader op te nemen in startnotities en bij bestemmingsplanwijzigingen.

Op 24 juni 2025 is de raad via de raadsinformatiebrief '[Regionale onderzoeksresultaten Wonen](#)' geïnformeerd over de uitkomsten van het regionale onderzoek naar opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. In die brief is tevens de beleidsmatige duiding opgenomen, inclusief de reactie op beide eerdergenoemde moties. Op 13 november 2025 heeft de gemeenteraad met een nadere [motie](#) het college verzocht te onderzoeken of, en op welke wijze, de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de Huisvestingsverordening. In de voorbereidingen van een nieuwe huisvestingsverordening zal deze motie worden meegenomen, zoals toegezegd tijdens de Raad besluit van 18 december 2025.

14. Toetsingskader woon-zorginitiatieven

Status: In voorbereiding ●

Voortgang: Op 1 februari 2024 heeft uw raad het [Programma Wonen 2024](#) vastgesteld als opvolger van de Woonvisie 2017-2022 en de Woonzorgvisie 2015. Daarmee vormt het Programma Wonen 2024 het integrale beleidskader voor vraagstukken op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg. Vanuit deze lijn wordt in 2026 gewerkt aan een toetsingskader voor woon-zorginitiatieven. Dit kader is bedoeld om

initiatiefnemers en de gemeente meer houvast te bieden bij de beoordeling en ontwikkeling van nieuwe woonvormen, zoals geclusterd wonen, gemengd wonen en initiatieven waarin ontmoeting en sociale samenhang een belangrijke rol spelen. Het toetsingskader krijgt daarmee een ondersteunend karakter, maar biedt tegelijkertijd richting bij de gewenste kwaliteit van de woning, de aanwezige voorzieningen in en rond het gebouw en de mate waarin een initiatief bijdraagt aan sociale cohesie en omkijken naar elkaar. Daarnaast zijn in 2025 gesprekken gevoerd met de woningcorporatie over de mogelijkheden voor gemengd wonen. Deze gesprekken worden in 2026 voortgezet.

15. Voorwaarden pré-mantelzorgwoningen

Status: Nog niet gestart ●

Voortgang: In het Programma Wonen 2024 is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheden voor (pré)mantelzorgwoningen onder voorwaarden wil verruimen. Daarmee wordt ingespeeld op de groeiende behoefte om wonen en zorg in de nabije omgeving beter met elkaar te verbinden. De uitwerking van deze voorwaarden staat gepland voor 2026. Daarbij wordt ook de op 13 november 2025 aangenomen [motie](#) betrokken, waarin het college is verzocht om 'mantelwonen' onder redelijke en handhaafbare voorwaarden mogelijk te maken.

16. Programma Wonen 2024 evalueren

Status: Doorlopend in uitvoering ●

Voortgang: In het Programma Wonen 2024 is opgenomen dat het programma wordt geëvalueerd en waar nodig wordt bijgesteld. Op dit moment zien wij geen aanleiding om het Programma Wonen 2024 inhoudelijk te herzien. De daarin opgenomen opgaven en beleidslijnen zijn nog steeds actueel en worden via de uitvoeringsagenda verder gerealiseerd.

Tegelijkertijd zijn er landelijke ontwikkelingen, waaronder de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (beoogde inwerkingtreding 1 juli 2026), die gevolgen kunnen hebben voor de wijze waarop gemeenten hun woonbeleid en programmering vormgeven. In 2026 wordt daarom in regionaal verband, samen met onder andere de provincie en de VNG, verkend welke eisen dit stelt aan een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma in kader van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Op basis van die verkenning wordt bezien of, en zo ja op welke wijze en welk moment, actualisatie van het Programma Wonen 2024 wenselijk is. Vooralsnog achten wij een herziening van het programma Wonen in 2026 niet noodzakelijk.

Doorkijk 2026

In 2026 geven wij verder uitvoering aan de actiepunten uit de Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024 die hierboven als doorlopend zijn aangemerkt. Daarmee zetten wij de uitvoering van de lopende projecten voort. Daarnaast wordt in 2026 gestart met de uitvoering van de projecten 14 en 15, die hierboven als respectievelijk 'in voorbereiding' en 'nog niet gestart' zijn opgenomen.

Om ook nieuwe werkzaamheden in 2026 planmatig en navolgbaar uit te voeren, voegen wij hieronder een aantal aanvullende activiteiten toe. Deze activiteiten worden vanaf 2026 opgepakt.

17. Woningdelen

Verwijzing Programma Wonen 2024: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen), Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030 (1.2 Woningdelen).

Start uitvoering: Q2 2026

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q4 2026

Toelichting: In het Programma Wonen 2024 is de ambitie uitgesproken om voldoende woningen toe te voegen om te voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners. Dit door nieuwe woningen te bouwen, maar ook door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. In lijn met deze ambitie is in samenspraak met Thuisvester in de 'Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030' afgesproken om de beleidsmatige en praktische haalbaarheid van woningdelen als woonoplossing voor (jong)volwassenen te onderzoeken.

18. Realisatiestimulans

Verwijzing Programma Wonen 2024: 1. Maatschappelijke opgaven (1.3 De overheid pakt regie), Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030 (1.7 Realisatiestimulans).

Start uitvoering: Q1 2026

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Q4 2026

Toelichting: De Realisatiestimulans is een tijdelijke financiële regeling van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Gemeenten kunnen via deze regeling een bijdrage ontvangen voor elke aantoonbare betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029 en waarvoor niet eerder subsidie is ontvangen. Het doel van de regeling is om gemeenten te belonen en financieel te ondersteunen bij het realiseren van betaalbare woningen, in het kader van de nationale woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

In 2025 zijn in de gemeente Geertruidenberg 7 betaalbare woningen gestart die naar verwachting in aanmerking komen voor deze regeling. De verwachte bijdrage bedraagt € 49.000. In 2026 zetten wij ons in om deze bijdrage over 2025 veilig te stellen. Ook onderzoeken wij op welke manier deze middelen kunnen worden ingezet ter ondersteuning van de gemeentelijke woningbouwopgave. Wij informeren uw raad hierover in het vierde kwartaal van 2026.

19. Volkshuisvestingsprogramma (Wet versterking regie op de volkshuisvesting)

Verwijzing Programma Wonen 2024: 1. Maatschappelijke Opgaven (1.3 De overheid pakt regie)

Start uitvoering: Reeds gestart

Raadsinformatiebrief//raadsvoorstel: Afhankelijk van de projectvoortgang (2027)

Toelichting: In 2026 verkennen wij in regionaal verband, samen met onder andere de provincie en de VNG, welke eisen worden gesteld aan een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Daarbij bezien wij in hoeverre het Programma Wonen 2024 reeds aansluit op deze eisen en of, en zo ja op welke wijze en op welk moment, actualisatie van het Programma Wonen 2024 wenselijk is.

20. Nieuwe huisvestingsverordening (Wet versterking regie op de volkshuisvesting)

Verwijzing Programma Wonen 2024: 3. Bouwen en verbouwen naar behoefte (3.1 Onze visie op wonen), 5. Wonen, welzijn en zorg (5.2 Een passende woning voor iedereen)

Start uitvoering: Q4 2026

Raadsinformatiebrief/raadsvoorstel: Nader te bepalen (2027)

Toelichting: Op 18 december 2025 heeft de raad [besloten](#) de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening Geertruidenberg 2022 te verlengen met vier jaar tot maximaal 28 januari 2030. Daarbij is aangegeven dat deze verordening vóór die einddatum zal worden ingetrokken, zodra een nieuwe Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld die voldoet aan de eisen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv), waarvan de inwerkingtreding naar verwachting op 1 juli 2026 plaatsvindt.

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht gemeenten om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor de wettelijk vastgelegde urgentiecategorieën. Het voornemen is om in het vierde kwartaal van 2026 te starten met de voorbereidingen van een nieuwe huisvestingsverordening. In de uitwerking betrekken wij onder meer de bestaande voorrangsregeling, de monitoring van woningtoewijzingen en de door uw raad aangenomen moties over [‘Voorrang sociale huurwoningen verhogen naar 50%’](#) en de [‘Zelfbewoningsplicht’](#).

Tot slot geven wij in 2026 en de komende jaren uitvoering aan de [‘Meerjarige prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030’](#) met Thuisvester.

Ons kenmerk : 20250812133973/Fysiek domein ontwikkeling
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Status Uitvoeringsagenda Programma Wonen 2024

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

J. Donkers

M.M. van Toorenburg