

6. Woningbehoefteprognose

6.1 Inleiding

Het woonbeleid van de gemeente Woensdrecht dient gebaseerd te zijn op solide data. Omdat de woningmarkt continu in beweging is, is het van cruciaal belang om de woningbehoefteprognoses en uitgangspunten voor de woningbouwplanning regelmatig te actualiseren. De oorspronkelijke woningbehoefteprognoses uit de Woonvisie 2021-2025 zijn afkomstig uit 2020 en zijn niet meer representatief voor de huidige situatie. Om deze reden heeft onderzoeksbureau In.Fact.Research onderzoek gedaan naar de actuele situatie op de Woensdrechtse woningmarkt. De in dit hoofdstuk gepresenteerde, nieuwe lokale woningbehoefteprognoses zijn afgeleid van de meest recente provinciale prognoses van eind 2023. De cijfers bieden een up-to-date beeld van de toekomstige woningbehoefte. In dit herziene hoofdstuk wordt ook ingegaan op recente landelijke beleidsuitgangspunten en de impact van deze kaders op onze lokale woningbouwplanning.

De nieuwe woningbehoeftecijfers en de landelijke uitgangspunten vormen tezamen de basis voor de actualisering van de gemeentelijke woningbouwplanning. Door te anticiperen op veranderende maatschappelijke trends en uitdagingen, willen we een woonvisie creëren die garant staat voor een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving voor huidige en toekomstige inwoners.

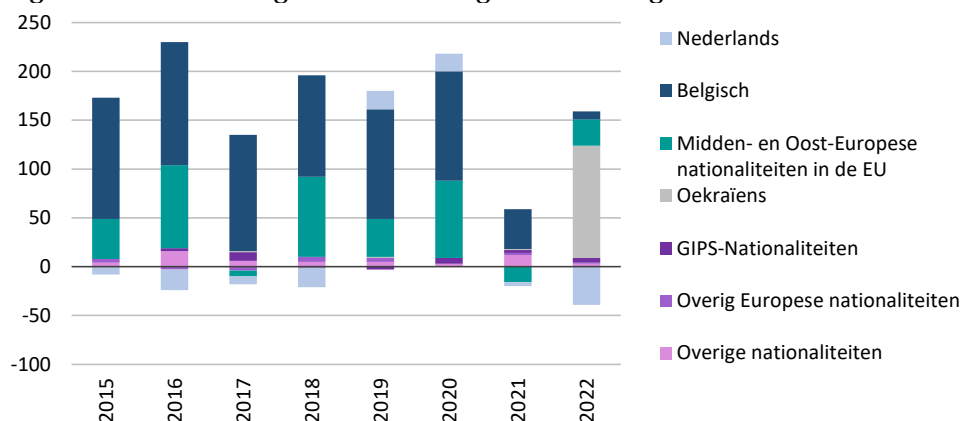
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte

6.2.1 Terugblik: ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens

In 2023 woonden er 22.190 inwoners in de gemeente Woensdrecht. In de periode 2018 tot 2023 nam het aantal inwoners met 390 toe. Deze groei kwam tot stand door een positief buitenlands migratiesaldo van 729 personen in 2018 t/m 2022. Het binnenlands migratiesaldo was in deze periode negatief (-89 personen). Daarnaast is er sprake van een sterfteoverschot. Er overlijden meer mensen dan dat er geboren worden, in 2018 t/m 2022 ging het om 250 personen.

In figuur 1 staat het buitenlandse migratiesaldo naar nationaliteit weergegeven. Per saldo trok Woensdrecht vooral mensen aan met een Belgische nationaliteit of een Midden- of Oost-Europese nationaliteit. Voor de Belgen geldt dat het gaat om woonmigratie, bij de MOE-landers in de meeste gevallen om arbeidsmigratie. In 2021 was de migratie vanwege corona beperkt en in 2022 werden in Woensdrecht vooral Oekraïners opgevangen.

Figuur 1 Samenstelling buitenlandse migratiesaldo in gemeente Woensdrecht naar nationaliteit



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

De 22.190 inwoners in 2023 vormden samen 9.915 huishoudens. In de periode 2018 tot 2023 nam het aantal huishoudens met 380 toe (gemiddeld 76 huishoudens per jaar). Anno 2024 wonen er naar schatting ongeveer 9.965 huishoudens in de gemeente Woensdrecht.

6.2.2 Toekomst: ontwikkeling aantal huishoudens en woningen

In maart 2023 hebben de gemeenten en corporaties in West-Brabant West een woondeal gesloten met de provincie en het Rijk. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Voor de gemeente Woensdrecht is een bouwopgave van 420 woningen opgenomen. In 2024 zal deze woondeal herijkt worden aan de hand van de nieuwe huishoudens- en woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant van eind 2023. In de vigerende woondeal van maart 2023 is het peiljaar 2031 (t/m 2030). Dit jaartal zal naar verwachting het uitgangspunt blijven. Om deze reden worden de lokale behoefteprognoses in de woonvisie geactualiseerd voor de periode tot en met 2030.

Op basis van de meest recente huishoudensprognose van de provincie neemt het aantal huishoudens in Woensdrecht toe tot 10.480 huishoudens in 2031, een toename van 515 huishoudens ten opzichte van 2024 (gemiddeld 74 huishoudens per jaar). De woningvoorraadprognose (de behoefte aan woningen) staat los van de huishoudensprognose. De woningvoorraadprognose van de provincie ligt significant hoger en gaat uit van een toename van 785 reguliere / zelfstandige woningen in 2024 tot 2031 (gemiddeld 112 woningen per jaar) en 45 onzelfstandige eenheden. De afspraken over het aantal te bouwen woningen bij de actualisatie van de woondeal worden naar verwachting gebaseerd op de (hogere) woningvoorraadprognose van de provincie, wat betekent dat de gemeente Woensdrecht een bouwopgave krijgt van 785 zelfstandige woningen tot 2031.

Hoe de extra woningen ten opzichte van de huishoudensprognose exact moeten worden geïnterpreteerd is lastig. Bij de woningvoorraadprognose wordt het woningtekort stapsgewijs opgelost. Het oplossen van het woningtekort betekent dat huishoudens die nu niet in de gemeente gevormd kunnen worden, wél gevormd kunnen worden. Het gaat dan om jongeren die nu bij hun ouders blijven wonen, mensen die een woning delen, mensen die nu in een instelling wonen, mensen die zich (vanuit het binnen- of buitenland) vestigen et cetera. De provincie geeft niet aan welke huishoudens er bij de extra groei van de woningvoorraad gevormd gaan worden, noch hoe deze zich na vorming gaan ontwikkelen. In andere woorden: er is geen huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling beschikbaar die uitgaat van een hogere groei. Om te komen tot een hogere huishoudensprognose voor het jaar 2031 (en 2036) baseert In.Fact.Research zich op bestaande trends voor wat betreft de kwalitatieve verhuisstromen (naar leeftijd) van en naar de gemeente Woensdrecht. Dit is vooral een onderzoeksmatige aanname, want het is allerm minst zeker dat bestaande trends doorzetten. De omvang van de stromen en de samenstelling daarvan worden beïnvloed door vele factoren, waaronder ook het lokale en regionale beleid met betrekking tot de nieuwbouwdifferentiatie en (spreidings)afspraken.

6.2.3 Ontwikkeling woningbehoefte gemeente Woensdrecht

In tabel 1 staat de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling en woningbehoefte weergegeven in de gemeente Woensdrecht. Zoals eerder aangegeven zijn de huidige trends als basis genomen. De extra groei wordt gerealiseerd door deze trends door te zetten. Indien de gemeente Woensdrecht zich in de toekomst op specifieke (andere) groepen gaat richten, kan de woningbehoefte uiteraard veranderen.

Van de toename van 830 huishoudens (785 in zelfstandige woningen en 45 in onzelfstandige eenheden) tot 2031 gaat het om 660 huishoudens bestaande uit mensen van 65 jaar of ouder. Daarnaast neemt het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar en het aantal gezinnen toe. De groep tussen 45 en 65 jaar neemt juist af.

Naar inkomensklasse neemt het aantal hogere inkomens toe, net als de 'doelgroep van de corporaties' (in onderstaand kader staat de definitie van de inkomensgroepen weergegeven). Deze toename hangt vooral samen met de toename van het aantal oudere eenpersoonshuishoudens. Een toenemend aandeel van deze groep ouderen heeft vermogen in de vorm van een eigen woning waarvan de hypotheek (grotendeels) is afgelost.

Ook bij de woningbehoefteraming is uitgegaan van het doorzetten van trends in de gemeente Woensdrecht. Onder deze aannamen neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe, met circa 620 woningen in 2024 tot 2031. Deze toenemende vraag komt deels omdat eigenaar-bewoners die nu in een grondgebonden koopwoning wonen er vaak blijven wonen (ook als men ouder wordt), terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden.

De behoefte aan huurwoningen neemt minder sterk toe, met 105 woningen in 2024 tot 2031. Het gaat om 40 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Daarnaast neemt de behoefte aan (duurdere) huurappartementen met lift toe, afkomstig van de toenemende groep ouderen met een hoger inkomen en/of vermogen. Op basis van woonwensen (van ouderen in Woensdrecht en de regio) blijkt dat – bij geschikt aanbod – een groter deel van de ouderen naar een huur- (of koop)appartement zou willen verhuizen. Ouderen zijn echter kritisch alvorens te verhuizen en indien beschikbaar hebben zij vaak de voorkeur voor een gelijkvloerse grondgebonden woning (levensloopbestendig).

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 1 januari 2024:

- ✓ Tot 120% sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- ✓ Doelgroep corporaties: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 52.671.
- ✓ Middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.699 en € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 52.671 en € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 1 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte¹, in 2024 tot 2031 in de gemeente Woensdrecht

Gemeente Woensdrecht		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		9.965	100%	830
leeftijd	tot 25 jaar	125	1%	-15
	25 tot 45 jaar	2.435	24%	345
	45 tot 65 jaar	3.855	39%	-155
	65 tot 75 jaar	1.670	17%	315
	75 tot 85 jaar	1.460	15%	150
	85+	425	4%	195
samenstelling	eenpersoons	3.025	30%	400
	tweepersoons	3.670	37%	295
	gezinnen	2.670	27%	125
	eenoudergezinnen	605	6%	10
typen	tot 23 jaar	65	1%	-10
	23-65 jaar, eenpersoons	1.570	16%	65
	23-65 jaar, tweepersoons	1.725	17%	65
	65+, eenpersoons	1.400	14%	340
	65+, tweepersoons	1.935	19%	230
	gezinnen	3.275	33%	135
inkomensklassen	tot 120% sociaal minimum	1.010	10%	55
	doelgroep passend toewijzen	1.480	15%	130
	overige doelgroep corporaties	2.065	21%	235
	middeninkomens	2.715	27%	200
	hogere inkomens	2.700	27%	210
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		420	4%	45
huishoudens in woningen		9.550	96%	785
woningtype	grondgebonden	8.470	85%	660
	appartement met lift	700	7%	100
	appartement zonder lift	380	4%	25
eigendom	koop	7.075	71%	680
	particuliere huur	690	7%	55
	corporatie huur	1.785	18%	50
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	6.765	68%	620
	koop appartement	310	3%	60
	huur grondgebonden	1.700	17%	45
	huur appartement	770	8%	65
prijs - huur	tot € 650,43	1.525	15%	5
	€ 650,43 tot € 697,07	230	2%	5
	€ 697,07 tot € 879,66	330	3%	30
	€ 879,66 tot € 1.125	285	3%	50
	boven € 1.125	100	1%	15
prijs- koop	tot € 275.000	1.125	11%	130
	€ 275.000 tot € 390.000	2.365	24%	230
	boven € 390.000	3.585	36%	320

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, bewerking In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

Naast de behoefte aan reguliere woningen neemt ook de behoefte aan onzelfstandige wooneenheden beperkt toe (met 45 tot 2031). De toename van de behoefte is onder gedane aannamen vooral afkomstig van oudere huishoudens. Het gaat bijvoorbeeld om (on)zelfstandige wooneenheden waar zorg geleverd wordt. In onderstaand kader wordt nader ingegaan op de woonzorgbehoefte van ouderen in de gemeente Woensdrecht, naar onderzoek van ABF.

¹ De prijsgrenzen van koop- en huurwoningen zijn gebaseerd op peiljaar 2024. De prijsgrenzen worden elk jaar door het Rijk en de provincie geïndexeerd en overgenomen door gemeente Woensdrecht.

Opgave ouderenhuisvesting ABF

In onderstaande tabel staat de opgave ouderenhuisvesting in de gemeente Woensdrecht weergegeven voor de periode 2022 tot 2031, op basis van cijfers van ABF.

Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden woningen	totaal
80	70	360	510

Het is van belang om oog te hebben voor de definities:

- Bij 'zorggeschikte woningen' gaat het in fysieke zin om rollator-, rolstoel- of verpleegzorggeschikte woningen. Het betreft het aantal ouderen dat hierin woont, omdat men niet (meer) in een verpleeghuis terecht kan. Het gaat om woningen waar (gegarandeerd) verpleegzorg kan worden geleverd.
- Het aantal 'geclusterde woningen' betreft de behoefte van een brede groep ouderen:
 - ouderen die via een VPT/MPT/PGB verpleegzorg ontvangen;
 - ouderen met lichte beperkingen of ouderen die uit voorzorg naar een geclusterde woonvorm willen verhuizen.
 - ouderen met een kwalitatieve woonwens (voorkeur) om geclusterd te wonen.
- Bij het aantal nultredenwoningen moet de opgave niet (puur) worden beschouwd als een uitbreidingsopgave, er is vooral sprake van een aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad.

In een (regionale) woonzorganalyse zal de woonzorgbehoefte van ouderen (en andere zorgdoelgroepen) nauwkeuriger in beeld worden gebracht. Vooralsnog zullen de cijfers van ABF gehanteerd worden.

Op basis van de behoefteraming op basis van feitelijke trends, zoals weergegeven in tabel 1, neemt de behoefte aan onzelfstandige wooneenheden onder jongere huishoudens nauwelijks toe. In de praktijk is deze behoefte er wel, afkomstig van studenten/werknemers van vliegbasis Aviolanda. Als de gemeente zich in de toekomst meer op deze specifieke groep gaat richten, kunnen meer (onzelfstandige) eenheden worden toegevoegd.

Daarnaast is er op korte termijn een behoefte aan 23 woonwagenstandplaatsen in Woensdrecht, zo heeft bureau Forticon geraamd in het document *Inventarisatie Woonwensen Woonwagenstandplaatsen Regio West-Brabant West* (maart 2024). Veel woonwagenbewoners verhuisden in het verleden noodgedwongen naar een reguliere woning, omdat er geen woonwagens beschikbaar waren. Mogelijk heeft de provincie deze trend doorgetrokken bij het opstellen van de woningvoorraadprognose (een toename van 785 reguliere / zelfstandige woningen in 2024 tot 2031). In dat geval kunnen er – bij realisatie van 23 woonwagenstandplaatsen – 23 reguliere woningen minder worden toegevoegd.

6.2.4 Ontwikkeling woningbehoefte per kern

In.Fact.Research heeft de woonbehoefteprognose voor de gemeente Woensdrecht vertaalt naar het niveau van de vijf kernen in de gemeente. Voor de verdeling over de kernen hebben zij zich gebaseerd op het micro-prognosemodel. De micro-prognoses zijn gebaseerd op de huidige bevolkingssamenstelling en trends uit het verleden. Het doortrekken van trends is de meest heldere aanname, maar ze leveren geen blauwdruk voor de toekomst.

Hoogerheide

In Hoogerheide wonen wat meer gezinnen (35%) dan gemiddeld in de gemeente (33%). Er wonen relatief veel huishoudens in de huurwoningvoorraad van de corporaties (25%), vooral in grondgebonden huurwoningen (22%, in de gemeente gaat het om 17%). De doelgroep van de corporaties is met 45% ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. In de periode 2024 tot 2031 neemt het aantal ouderen toe, net als het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar (waaronder gezinnen). Vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, maar ook de behoefte aan huurwoningen en appartementen neemt in Hoogerheide toe.

Tabel 2 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte, in 2024 tot 2031 in Hoogerheide

Hoogerheide		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		4.210	100%	305
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		115	3%	10
huishoudens in woningen		4.095	97%	295
woningtype	grondgebonden	3.595	85%	230
	appartement met lift	335	8%	50
	appartement zonder lift	165	4%	10
eigendom	koop	2.805	67%	250
	particuliere huur	260	6%	20
	corporatie huur	1.035	25%	20
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	2.655	63%	220
	koop appartement	150	4%	30
	huur grondgebonden	940	22%	10
	huur appartement	350	8%	35
prijs - huur	tot € 650,43	770	18%	-10
	€ 650,43 tot € 697,07	145	3%	5
	€ 697,07 tot € 879,66	180	4%	15
	€ 879,66 tot € 1.125	160	4%	30
	boven € 1.125	40	1%	5
prijs- koop	tot € 275.000	430	10%	45
	€ 275.000 tot € 390.000	925	22%	85
	boven € 390.000	1.450	34%	120

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, micro-prognosemodel In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

Woensdrecht

Woensdrecht wordt gekenmerkt door relatief veel tweepersoonshuishoudens (42%) en huishoudens tussen 45 en 65 jaar (45%). Het aandeel huishoudens in huurwoningen van de woningcorporaties is met 23% hoger dan gemiddeld in de gemeente (18%). De doelgroep van de corporaties bedraagt circa 44% (46% in gemeente Woensdrecht). In de periode 2024 tot 2031 neemt met name het aantal oudere huishoudens toe. Vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. De behoefte aan huurwoningen en appartementen neemt beperkt toe.

Tabel 3 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte, in 2024 tot 2031 in Woensdrecht

Woensdrecht		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		650	100%	80
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		20	3%	5
huishoudens in woningen		630	97%	75
woningtype	grondgebonden	600	92%	70
	appartement met lift	20	3%	5
	appartement zonder lift	10	2%	0
eigendom	koop	455	70%	60
	particuliere huur	25	4%	5
	corporatie huur	150	23%	10
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	450	69%	55
	koop appartement	5	1%	0
	huur grondgebonden	150	23%	10
	huur appartement	25	4%	5
prijs - huur	tot € 650,43	120	19%	10
	€ 650,43 tot € 697,07	15	3%	0
	€ 697,07 tot € 879,66	20	3%	0
	€ 879,66 tot € 1.125	10	2%	5
	boven € 1.125	5	1%	0
prijs- koop	tot € 275.000	65	10%	10
	€ 275.000 tot € 390.000	150	23%	20
	boven € 390.000	240	37%	25

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, micro-prognosemodel In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

Huijbergen

In Huijbergen wonen relatief veel tweepersoonshuishoudens (41%) en huishoudens tussen 45 en 65 jaar (42%). Zij wonen relatief vaak in grondgebonden koopwoningen van meer dan € 390.000. Er wonen relatief veel huishoudens met een hoger inkomen in Huijbergen. De doelgroep van de corporaties is met 39% kleiner dan gemiddeld in de gemeente (46%). Circa 11% van de huishoudens woont in de huurwoningvoorraad van de corporaties.

In de periode 2024 tot 2031 neemt het aantal ouderen toe, net als het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar. Vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. De behoefte aan huurwoningen en appartementen neemt beperkt toe.

Tabel 4 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte, in 2024 tot 2031 in Huijbergen

Huijbergen		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		915	100%	65
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		60	6%	5
huishoudens in woningen		855	94%	60
woningtype	grondgebonden	770	84%	50
	appartement met lift	60	6%	5
	appartement zonder lift	30	3%	0
eigendom	koop	710	78%	55
	particuliere huur	45	5%	5
	corporatie huur	100	11%	5
eigendom	koop grondgebonden	685	75%	50
en woningtype	koop appartement	25	3%	5
	huur grondgebonden	85	9%	0
	huur appartement	60	7%	5
prijs - huur	tot € 650,43	110	12%	5
	€ 650,43 tot € 697,07	5	1%	0
	€ 697,07 tot € 879,66	10	1%	0
	€ 879,66 tot € 1.125	15	1%	0
	boven € 1.125	5	1%	0
prijs- koop	tot € 275.000	100	11%	10
	€ 275.000 tot € 390.000	225	25%	15
	boven € 390.000	385	42%	25

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, micro-prognosemodel_In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

Ossendrecht

In Ossendrecht wonen wat meer tweepersoonshuishoudens (39%) dan gemiddeld in de gemeente (37%), zowel onder als boven de 65 jaar. De doelgroep van de corporaties is met 43% wat kleiner dan gemiddeld in de gemeente (46%). Er wonen relatief veel huishoudens in grondgebonden koopwoningen (73%), in elk prijssegment. Circa 11% van de huishoudens woont in de huurwoningvoorraad van de corporaties.

In de periode 2024 tot 2031 neemt het aantal ouderen toe, net als het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar. Vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. De behoefte aan huurwoningen en appartementen neemt beperkt toe.

Tabel 5 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte, in 2024 tot 2031 in Ossendrecht

Ossendrecht		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		2.340	100%	220
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		75	3%	5
huishoudens in woningen		2.265	97%	210
woningtype	grondgebonden	2.035	87%	185
	appartement met lift	150	6%	25
	appartement zonder lift	80	3%	5
eigendom	koop	1.795	77%	190
	particuliere huur	225	10%	15
	corporatie huur	245	11%	5
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.710	73%	170
	koop appartement	85	4%	15
	huur grondgebonden	325	14%	10
	huur appartement	145	6%	10
prijs - huur	tot € 650,43	265	11%	0
	€ 650,43 tot € 697,07	35	1%	0
	€ 697,07 tot € 879,66	70	3%	5
	€ 879,66 tot € 1.125	70	3%	10
	boven € 1.125	30	1%	5
prijs- koop	tot € 275.000	295	13%	35
	€ 275.000 tot € 390.000	605	26%	65
	boven € 390.000	900	38%	90

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, micro-prognosemodel In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

Putte

In Putte wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens (35%), waarbij het gaat om zowel oudere huishoudens als huishoudens tussen 25 en 45 jaar. De doelgroep van de corporaties is met 53% groter dan gemiddeld in de gemeente (46%). Er wonen relatief veel huishoudens (8%) in onzelfstandige wooneenheden (ook wonen op recreatieparken valt hieronder). Circa 14% van de huishoudens woont in de huurwoningvoorraad van de corporaties. In de periode 2024 tot 2031 neemt vooral het aantal huishoudens in de leeftijdscategorieën 25 tot 45 jaar en 65 tot 75 jaar toe. Vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. De behoefte aan huurwoningen en appartementen neemt beperkt toe.

Tabel 6 Omvang en ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte, in 2024 tot 2031 in Putte

Putte		2024		ontwikkeling
		aantal	aandeel	2024-2031
totaal huishoudens		1.855	100%	165
huishoudens in (on)zelfstandige wooneenheden		150	8%	15
huishoudens in woningen		1.700	92%	145
woningtype	grondgebonden	1.470	79%	130
	appartement met lift	135	7%	15
	appartement zonder lift	95	5%	5
eigendom	koop	1.310	71%	130
	particuliere huur	140	7%	10
	corporatie huur	255	14%	5
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.265	68%	120
	koop appartement	45	2%	10
	huur grondgebonden	205	11%	5
	huur appartement	185	10%	10
prijs - huur	tot € 650,43	260	14%	0
	€ 650,43 tot € 697,07	25	1%	0
	€ 697,07 tot € 879,66	50	3%	5
	€ 879,66 tot € 1.125	35	2%	5
	boven € 1.125	20	1%	0
prijs- koop	tot € 275.000	235	13%	25
	€ 275.000 tot € 390.000	465	25%	45
	boven € 390.000	610	33%	60

Bron: CBS, provinciale prognose 2023, micro-prognosemodel In.Fact.Research, LC-model In.Fact.Research

6.3 Woningbehoefte versus beleid

Het landelijke beleid op het gebied van woningbouw is gericht op het versnellen van de woningbouw door meer sturing vanuit de overheid. Na een periode van terughoudendheid en het overlaten van de verantwoordelijkheid aan de markt en gemeenten, heeft minister Hugo de Jonge in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda geïntroduceerd. Deze agenda bevat doelen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. De realisatie van deze doelen wordt uitgewerkt in zes programma's. De wettelijke verankering van de doelstellingen wordt geborgd in het wetsvoorstel Wet versterking regie op de Volkshuisvesting. Daarnaast zijn er woondeals gesloten met alle woningmarktregio's, waarin vergaande afspraken zijn gemaakt om de woningbouw te versnellen en knelpunten op te lossen.

In de woondeal West-Brabant West is afgesproken dat twee derde (67%) van de nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen² en dat 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen.³ In tabel 7 staat weergegeven om welke aantallen het hierbij grofweg gaat in Woensdrecht. Daarnaast staan ook de aantallen weergegeven uit de nieuwe behoefte-raming. Uit de tabel blijkt dat het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw (525 woningen) op zichzelf redelijk goed aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte (450 woningen).

De toename van de behoefte aan huurwoningen in het sociale segment bedraagt circa 40 woningen in 2024 tot 2031. Op basis van de uitgangspunten in de woondeal (30% sociaal) bedraagt de uitbreidingsopgave 235 sociale huurwoningen. Naast de 40 woningen die benodigd zijn om de huishoudensgroei op te vangen, komen er bij realisatie van de afspraken dus 195 extra sociale huurwoningen beschikbaar om bij te dragen aan het oplossen van het actuele (regionale) tekort en om bijvoorbeeld kwetsbare groepen als statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen op te vangen.

Daarnaast moeten de afspraken in de woondeal leiden tot een betere spreiding van de sociale huurwoningvoorraad (en kwetsbare aandachtsgroepen). Gemeenten met nu relatief weinig sociale huur van de corporaties (in Woensdrecht: 17,5% van de woningvoorraad), hebben in samenhang daarmee een relatief welvarende bevolking. Daardoor laat een raming van de 'eigen behoefte' slechts een beperkte toename van de behoefte aan sociale huur zien. Bij realisatie van de afspraken uit de woondeal bouwen deze gemeenten ook sociale huurwoningen als bijdrage aan de regionale opgaven.

Tabel 7 Ontwikkeling behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment tot 2031 en de beleidsmatig afgesproken samenstelling van de uitbreidingsopgave in de gemeente Woensdrecht

	variant woonbehoefteprognose 2024 tot 2031		verschil b - a
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	
a. betaalbaar: sociale huur	40	235	195
b. betaalbaar: overig	410	290	-120
c. (middel)duur	335	260	-75
totaal woningen	785	785	0
totaal betaalbaar: a + b	450	525	75

Bron: LC-model In.Fact.Research, woondeal, bewerking In.Fact.Research

² Sociale huurwoningen tot € 880, huurwoningen tot € 1.125 en koopwoningen tot € 390.000 in 2024. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

³ Als de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen wordt het percentage van minimaal 30% een wettelijke verplichting.

6.3.1. Effecten beleid op woningbouwplanning

Landelijke beleidsuitgangspunten hebben een aanzienlijke invloed op de lokale woningbouwplanning. De in dit hoofdstuk gepresenteerde nieuwe woningbehoeftecijfers zijn zoals hiervoor aangegeven niet in lijn met de landelijke uitgangspunten. Dit betekent dat er een discrepantie bestaat tussen de lokale inschattingen van de woningbehoefte en de door de landelijke overheid gestelde kaders. Desondanks zullen landelijke eisen op het gebied van betaalbaarheid wel moeten landen in de lokale woningbouwplanning. De gemeente Woensdrecht zal daarom voor de woningbouwplanning het uitgangspunt hanteren dat in totaal twee derde (67%) betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen betreft. Deze betaalbaarheidseisen zullen gelden voor alle kernen. Het resultaat hiervan zal zijn dat de woningbouwplanning afwijkt van de behoefteprognose en gaat bouwen voor de tekorten die er in andere gemeenten bestaan.