



# Woonvisie Woensdrecht 2021-2025

Zaaknummer: Z19.04729  
Versie: Definitief  
Vastgesteld in gemeenteraad d.d.: 17 december 2020



## Voorwoord

De vorige Woensdrechtse woonvisie werd vastgesteld in 2015. Daarin werd door de toenmalige wethouder al uitgelegd dat de woonvisie regelmatig tegen het licht moet worden gehouden, omdat de tijd niet stil staat. Zeker op het gebied van wonen is er de laatste vijf jaar veel veranderd, waardoor het aanpassen van de visie op het wonen nodig was. Zo is de druk op de lokale koopwoningmarkt toegenomen en is buitenlandse migratie een steeds belangrijkere factor voor onze gemeente.

Onze inwoners geven aan steeds tevredener te zijn over het wonen in onze kernen. Met deze woonvisie wil de gemeente Woensdrecht ervoor zorgen dat onze dorpen zich ook in de toekomst blijven ontwikkelen als kernen waarin het goed wonen is. Hierbij ligt de nadruk op een passend antwoord op de groeiende vraag naar woningen in Woensdrecht om daarmee de balans in onze woningvoorraad te versterken.

Wonen gaat natuurlijk om meer dan woningen alleen. De woonomgeving, de sociale kwaliteit, zorg en duurzaamheid zijn daarmee onlosmakelijk verbonden. Deze woonvisie is inhoudelijk dan ook verbonden met bestaand en nieuw beleid op de thema's waarvoor de gemeente eveneens een gedeelde verantwoordelijkheid heeft zoals zorg, beschermd wonen en duurzaamheid. De verwevenheid met die andere beleidsthema's wordt in deze visie benoemd waar het aan de orde is.

De gemeente Woensdrecht is dankbaar voor de samenwerking met onze woonpartners. Ik kijk dan ook vol vertrouwen uit om samen met ontwikkelaars, woningcorporaties, zorginstellingen, inwoners en de gemeentelijke organisatie gevolg te geven aan deze woonvisie.

Hans de Waal

*Wethouder Volkshuisvesting / Wonen*

## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Inhoudsopgave .....	3
Gebruikte begrippen.....	4
1. Inleiding .....	5
2. Achtergronden.....	7
3. Gezamenlijk vooruit.....	9
4. Duurzaamheid.....	16
5. Afstemming en samenwerking .....	17
6. Prognose per kern.....	19
7. Uitvoeringsagenda .....	31

## Gebruikte begrippen en genoemde instanties

Goedkope woning	Woningen tot vraagprijs €200.000,-
Middeldure woning	Woningen met vraagprijs tussen €200.000,- en €295.000,-
Dure woning	Woningen met vraagprijs vanaf €295.000,-
Kleine woning	Woningen ≤ 100m <sup>2</sup> , 1 à 2 slaapkamers
Middelgrote woning	Woningen > 100m <sup>2</sup> en ≤ 130m <sup>2</sup> , 2 tot 4 slaapkamers.
Grote woning	Woningen > 130m <sup>2</sup> , ≥ 4 slaapkamers.
Appartement	Gestapelde bouw met gelijkvloerse woningen. Ook genoemd: meergezinswoning.
Levensloopgeschikte woning	Woning die geschikt is voor elke levensfase en dus voor iedereen geschikt.
Starter	Een persoon die toetreedt op de Woensdrechtse woningmarkt en voor het eerst een zelfstandige huur- of koopwoning zoekt. In deze visie geldt een algemene bepaling, in de Verordening Starterslening gericht op personen van hooguit 35 jaar.
Sociale huurwoning	Een huurwoning die wordt aangeboden onder de huurliberalisatiegrens (anno 2020: €737,14 p.m.). Wanneer de huurprijs daarboven ligt, is sprake van vrije sectorwoningen.
Sociale doelgroep	De doelgroep van sociale huisvesting: de primaire en secundaire doelgroep samen.
Primaire doelgroep	Totaal aan huishoudens die op basis van hun belastbaar inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag (afhankelijk van samenstelling gezin en huishouden).
Secundaire doelgroep	Totaal aan huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens van de Europese Commissie (€39.055 anno 2020).
Middeninkomens	(Huishoudens met) een belastbaar jaarinkomen tussen €39.055 en €49.960,-. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen lage en hoge middeninkomens waarbij de grens ligt op €42.574,-
Hogere inkomens	Huishoudens met) een belastbaar jaarinkomen vanaf €49.690,-.
Ontgroening	Afname aandeel jongeren in de bevolking.
Vergrijzing	Toename aandeel ouderen in de bevolking.
Stimuleringslening	Leningsmogelijkheid bij de gemeente waarmee geïnvesteerd kan worden in de woning op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en geschikt maken voor de oude dag. Met de variant Verzilverlening kan gebruik worden gemaakt van de overwaarde van de woning
Starterslening	Leningsmogelijkheid bij de gemeente waarmee jongeren tot 35 jaar deels een eerste woning kunnen financieren.
Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland	Eigenaar en beheerder van de woonwagendplaatsen in de gemeente Woensdrecht.
Stichting Stadlander	Woningcorporatie die eigenaar is van circa een derde van de sociale woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht.
Woningstichting Woensdrecht	Woningcorporatie die eigenaar is van circa twee derde van de sociale woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht.
COA	Centraal Orgaan opvang Asielzoekers biedt opvang aan asielzoekers en koppelt deze aan Nederlandse gemeenten ten behoeve van huisvesting. Zo ook aan de gemeente Woensdrecht.

# 1. Inleiding

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft in 2015 de voormalige woonvisie vastgesteld. Sindsdien doen zich verschillende ontwikkelingen voor die invloed hebben op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de ruimer wordende woningbehoefteprognoses die de provincie in 2017 en 2020 deelde maar ook aan de actuele stikstofvraagstukken en coronauitbraak. De gemeente Woensdrecht heeft daarom de Woonvisie geactualiseerd, de ambities van de gemeenteraad indachtig. Met deze visie op hoofdlijnen en duidelijke prioriteiten wordt de koers ingezet richting het vergezicht uit de Toekomstvisie, het jaar 2035.

Alle inwoners moeten de kans hebben in Woensdrecht te blijven wonen. We zetten in op verduurzaming van de bestaande woningen. Duurzame nieuwbouwplannen richten zich op de behoefte van iedere doelgroep zoals jongeren, starters en senioren in alle kernen. Dat ondersteunen we met starters-, blijvers en gelijksoortige leningen. Voor de vele arbeidsmigranten die hier veelal niet permanent verblijven worden initiatieven genomen die voorzien in daarbij passende huisvesting (*Coalitieakkoord 'Samen door', 2018*).

## **Onze toekomstvisie**

Onze gemeente Woensdrecht ligt op de grens van Nederland met België en van Noord-Brabant met Zeeland. Het is een kruispunt van invloeden die alle weerslag hebben op het wonen in deze groene gemeente op de Brabantse Wal. In 2015 stelde de gemeenteraad de Toekomstvisie 2035 gemeente Woensdrecht vast waarin is voorgesorteerd op een sterk Woensdrecht waar het goed wonen is. De focuspunten uit deze Toekomstvisie die betrekking hebben op wonen en woonomgeving zijn hieronder genoemd.

De gemeente Woensdrecht vormt een gemeenschap met verbonden inwoners, vanuit de eigenheid van elke kern. In deze unieke dorpen is ruimte voor initiatief, ontplooiing en ontmoeting. De inwoners voelen zich verbonden met hun wijk, dorp en gemeente. Elke inwoner is uniek met eigen achtergrond, verwachtingen, meningen, belangen en problemen. Door tolerantie en focus op gemeenschappelijke waarden vormen ze samen een gemeenschap die zich onderscheidt van anderen.

De dorpen bieden kansen voor iedereen die er woont of er wil wonen. Het aantal woningen en de verschillende woningtypes sluiten aan bij de samenstelling van de bevolking. Verouderde woningen zijn opgeknapt of gesloopt. Woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen en energiezuinig gemaakt. Er zijn nieuwe woonvormen waarbij mensen die zorg nodig hebben die zorg zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen krijgen.

Ouderen kunnen in Woensdrecht in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Door aangepaste woonvormen en technologische ontwikkelingen kunnen ze lang zelfstandig functioneren. Jongeren waarderen de rustige en veilige omgeving waarin ze opgroeien, maar richten zich ook op de stedelijke omgeving buiten de gemeente. Benutting van innovatieve vervoersoplossingen zorgt ervoor dat jongeren en ouderen ook toegang hebben tot voorzieningen die buiten hun directe omgeving zijn gelegen.

## **Gezamenlijke visie**

Naast de kaders van de gemeenteraad is input gebruikt uit onderzoeken en van partijen die lokaal op de woningmarkt actief zijn. Vanuit drie verschillende benaderingen is inhoud gegeven aan de nu voorliggende woonvisie:

1. Welke feitelijke ontwikkelingen zijn waarneembaar? Deze gegevens zijn opgenomen in het Woningmarktonderzoek (basis voor de nieuwe woonvisie 2021).
2. Welke bestuurlijke visie heeft de gemeente Woensdrecht op het thema wonen?
3. Welke ontwikkelingen zien de partijen die actief zijn op de lokale woningmarkt?

De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn begin 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht. Vanuit die kaders is het proces verder uitgerold en informatie gedeeld en opgehaald. Er is een avond georganiseerd waarbij met onze woonpartners en raadsleden is gesproken over wat belangrijk wordt gevonden op het gebied van wonen in Woensdrecht. En een ieder heeft kunnen reageren op de concept-visie gedurende de terinzagelegging.

## **Samenhangend gemeentebeleid**

Deze woonvisie richt zich op wonen in de gemeente Woensdrecht. Een woonvisie kan niet als op zichzelf staand worden beschouwd, omdat het samenhangt met de andere beleidsvelden die het gemeentelijke domein gekend zijn. De visies en beleidsstukken vullen elkaar aan en vormen in onderdelen een verweven, dynamisch geheel. Deze visie maakt in de toekomst onderdeel uit van de Woensdrechtse Omgevingsvisie.

## **Prognoses en de praktijk**

Een belangrijke basis voor deze woonvisie is het Woningmarktonderzoek Woensdrecht 2020. De cijfers in het onderzoek bieden namelijk een inzicht in toekomstige ontwikkelingen. De cijfers kunnen echter niet opzichzelfstaand worden vertaald in een woningbouwprogramma, omdat ze een indicatie zijn van de behoefteprognose. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen of gedraagt zich volgens een bepaalde standaard. Het woningmarktonderzoek biedt een basis om een woonvisie op hoofdlijnen te formuleren. Vervolgens kan op basis van de visie het continue proces van programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen plaatsvinden.

## **Invloeden van buitenaf**

Het lokale woningmarktonderzoek is mede gebaseerd op de provinciale prognoses van 2020. Deze prognoses moeten worden gezien tegen een achtergrond van veranderende demografische ontwikkelingen, maar ook van stikstof en corona. Voor de laatste twee is het voor de prognoses nog lastig is in te schatten wat de komende tijd de financieel-economische effecten zullen zijn op de woningmarkt en het bouwtempo in Brabant. In onze gemeentelijke visie blijven we natuurlijk aangehaakt bij de provinciale prognoses.

## **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de achtergronden van de afgelopen vijf jaar op de Woensdrechtse woningmarkt. In hoofdstuk 3 is de toekomstvisie op het wonen verwoord. Hoofdstuk 4 ziet op de samenhang met de duurzaamheidsopgave en hoofdstuk 5 op de samenwerking met onze woonpartners. Vervolgens zijn in hoofdstuk 6 de opgaves voor al onze kernen verwoord. In hoofdstuk 7 is de uitvoeringsagenda die aan deze visie is gekoppeld opgenomen. En uiteindelijk biedt hoofdstuk 8 inzicht in de gezamenlijke totstandkoming van deze visie.

## 2. Achtergronden

In deze visie is de blik natuurlijk met name gericht op de toekomst. De toekomst tegemoet treden kan niet zonder de belangrijkste ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar tot ons te nemen. Terugkijkend over onze schouders, is hieronder een aantal opvallende veranderingen beschreven om daarmee een context en vertrekpunt te geven van deze nieuwe woonvisie. Het zijn punten die van invloed zijn op de toekomstige woonomgeving.

### **Tevredenheid leefomgeving**

In het kader van de Leefbaarheidsmonitor (Lemon) 2019 hebben inwoners van de gemeenten Bergen op Zoom, Steenberghe, Tholen en Woensdrecht aangegeven hoe zij hun leefomgeving beoordelen. Woensdrechtaren beoordelen hun gemeente daarbij gemiddeld het hoogst in deze regio, en over het algemeen steeds beter sinds 2011.

### **Krimp nog niet begonnen**

In de Woonvisie 2015 is vanaf dat jaar een langzame afname van het aantal inwoners beschreven. Op dit moment zijn er echter meer Woensdrechtaren dan toen de Woonvisie 2015 in werking trad. Per jaar groeide het aantal inwoners jaarlijks gemiddeld met circa 50 personen dankzij een positief buitenlands migratiesaldo. Ook het aantal huishoudens is sinds 1 januari 2015 licht gestegen met 200 huishoudens, waarvan 139 eenpersoonshuishoudens. De rest van de toename is voornamelijk te danken aan tweepersoonshuishoudens.

### **Woningvoorraad**

De woningvoorraad is sinds 2015 jaarlijks gegroeid. Net als bij het aantal huishoudens zijn er nu netto 200 woningen meer dan vijf jaar geleden. Een bouwtempo van gemiddeld circa 40 woningen per jaar op de lokale woningmarkt. Het totaal aantal huurwoningen in de gemeente is zowel in absolute als in relatieve zin afgenomen. Waren er op 1 januari 2015 nog 2.742 huurwoningen; op 1 januari 2020 waren dat er 2.743. Het aantal huurwoningen van de woningcorporaties is in de periode 2015 - 2020 juist met circa 40 toegenomen tot 1.866 woningen.

### **Woningmarkt**

In vrijwel het gehele land zijn sinds 2015 de verkoopprijzen van woningen gestegen. Zo ook in de gemeente Woensdrecht. De gemiddelde lokale prijsstijging van 34% ligt dicht bij de landelijke stijging van 33%. De schaarste die is ontstaan door minder woningbouw in de crisis en de toenemende (ver)bouwkosten daarna zijn hier debet aan. De stikstofcrisis die is ontstaan sinds het afschaffen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in 2019 biedt bovendien een bedreiging voor het oplossen van het woningtekort.

Het totaal aantal woningen dat wordt aangeboden op Funda is sinds juli 2018 afgenomen van 214 toen tot 111 woningen in september 2020. De afname van het aanbod van goedkope woningen tot €200.000,- is daarbij het grootst. Welke invloed de corona-epidemie heeft op de woningmarkt is nu nog niet te zeggen. Het woningaanbod op de lokale woningmarkt vertoont sinds de uitbraak in ieder geval nog geen opvallende verschuivingen.

### **Bevolkingsopbouw**

De afgelopen vijf jaar is een lichte mate van ontgroening zichtbaar in de gemeente Woensdrecht. Daar tegenover is een duidelijke vergrijzing zichtbaar. De ontgroening en

vergrijzing waren hoger dan het landelijke en provinciale gemiddelde. De lokale demografische druk<sup>1</sup> is daardoor toegenomen.

### **Duurzaamheid**

In november 2016 trad het VN-verdrag dat bekend staat als het Klimaatakkoord van Parijs in werking. In Nederland is vervolgens het nationale Klimaatakkoord vastgesteld dat ziet op een CO<sub>2</sub>-neutrale economie in 2050. De gemeente Woensdrecht heeft in 2018 het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 vastgesteld dat daar lokaal invulling aan geeft. Dat is onder andere gericht op het verduurzamen van onze woningvoorraad.

### **Aanpak stikstof**

De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft verstrekende gevolgen voor woningbouw in de gemeente Woensdrecht. Gezien het feit dat ons grondgebied uit meer dan de helft uit natuurgebied bestaat, waarvan een groot deel Natura 2000 gebied, is in de regio en in de provincie de uitzonderingspositie van Woensdrecht zichtbaar. Sinds 24 maart 2020 heeft de rijksoverheid het Stikstofregistratiesysteem in het leven geroepen. Op basis hiervan kan in principe een natuurwetvergunning worden afgegeven ten behoeve van woningbouw nabij natuurgebieden. Deze mogelijkheid wordt inmiddels aangegrepen om de woningproductie gaande te houden, maar vertraagt de bouw van nieuwe projecten aanzienlijk. Momenteel lopen er gesprekken met de provincie om de knelpunten op te lossen.

### **Wonen in woonwagens**

In juli 2018 publiceerde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de brochure “Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid”. Hierin worden kaders aangereikt aan gemeenten om woonwagenbeleid te kunnen ontwikkelen binnen het mensenrechtelijke kader. Uitgangspunten in het beleidskader zijn bijvoorbeeld dat in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voldoende rekening wordt gehouden met en ruimte wordt gegeven aan het wonen in woonwagens en dat woonwagengebieden binnen een redelijke termijn kans hebben op een standplaats.

### **Huisvesting arbeidsmigranten**

Het aantal arbeidsmigranten is met een aandeel van circa 10% significant. De gemeenteraad van Woensdrecht heeft in juli 2019 het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten aangevuld. Er wordt daarmee ingezet op gepaste woonvormen voor deze doelgroep.

### **Huisvesting statushouders**

Elk halfjaar krijgen de gemeenten een taakstelling huisvesting asielzoekers door de rijksoverheid opgelegd. Daarnaast wordt door het COA een aantal personen gekoppeld dat kan worden gehuisvest. De taakstelling, koppeling en huisvesting vormen tezamen een grillig proces, doordat het afhankelijk is van:

1. het aantal personen dat zich in Nederland meldt.
2. de administratieve verwerking van deze aanmeldingen door het COA
3. de beschikbaarheid van geschikte woningen onvoorspelbaar is.

De afgelopen vijf jaar is de taakstelling voor de gemeente Woensdrecht steeds ingevuld.

---

<sup>1</sup> Demografische druk is de verhouding van de niet-werkende bevolking tot de werkende bevolking (hier: 20 tot en met 64 jaar).



# 3. Gezamenlijk vooruit

In dit hoofdstuk is op basis van de kadernota voor deze woonvisie en op basis van de klankbordgroep en feedback met woonpartners in hoofdlijnen de visie op wonen uiteengezet. Op basis daarvan is kijkend naar het woningmarktonderzoek Woensdrecht 2020 een aantal prognoses gedaan op het gebied van woningbehoeften. Deze prognoses zijn een belangrijke basis voor de Woensdrechtse woonvisie. De prognoses en de visie bieden een kader op basis waarvan de komende jaren het woningbouwprogramma wordt afgespiegeld.

Het woningmarktonderzoek 2020 fungeert als de uitgebreide (ook cijfermatige) onderbouwing van deze visie. Daarnaast zijn de belangrijke punten vanuit de kadernota en de informatieavond met en feedback van de klankbordgroep in deze woonvisie een plek verwerkt. Dit hoofdstuk is op hoofdlijnen een tekstuele weergave van het onderzoek. Eerst de stand van zaken anno nu en daaruit volgend de opgave die we nu zien in Woensdrecht. Zoals hiervoor al gezegd is kan het woningmarktonderzoek niet een op een worden vertaald in een woningbouwprogramma, maar biedt het onderzoek een basis voor de woonvisie, de woonagenda en de woningbouwprogrammering.

## 3.1 Woningmarkt in transitie

De bevolking van de gemeente Woensdrecht is in transitie. Vooral vallen op de groei van het aantal ouderen en de afname van het aantal gezinnen. Deze trend zal de komende decennia nog aanhouden. Daaruit volgt een behoefte aan kleinere, gelijkvloerse woningen. In de sociale huursector komen in die tijd waarschijnlijk veel woningen vrij, doordat veel van de huurders al ouder zijn dan 75 jaar. De aanwas van nieuwe huurders ligt hier mogelijk lager dan het vrijkomen van sociale huurwoningen, waardoor er mogelijk kansen ontstaan voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt, mochten de corporaties een deel van hun woningvoorraad verkopen.

De prijsopbouw binnen de Woensdrechtse sociale huursector is grotendeels in lijn met de bestedingsruimte die onze huurders hebben. Wel geldt dat het aanbod en de vraag rond en beneden de kwaliteitskortingsgrens (in 2020: €432,51 per maand) schaars is. De woonlasten in Woensdrecht sluiten aan bij die in de rest van de regio Bergen op Zoom. Voor de primaire doelgroep is de betaalbaarheid de afgelopen periode verbeterd (men is een kleiner deel van het inkomen aan huur kwijt). De secundaire doelgroep is daarentegen meer kwijt aan woonlasten, mede als gevolg van het passend toewijzen. Door het passend toewijzen is er ook minder goedkoop aanbod beschikbaar voor de secundaire doelgroep. Het aantal huurders met betaalbaarheidsproblemen is de afgelopen periode gedaald van 21% naar 19%. Een op de vijf huurders heeft uiteindelijk maandelijks moeite om rond te komen. De corona-epidemie heeft op het moment van schrijven nog geen zichtbaar effect op het betalingsproblemen. De corporaties geven aan dat er sindsdien niet meer betalingsachterstanden zijn.

Het deel van de middeninkomens dat een beroep doet middel dure huur is in Woensdrecht beperkt van omvang. Voor de middeninkomens geldt dat een deel een beroep doet op de koopsector, maar een deel ook op de totale huursector. Met het benutten van de 10% vrije ruimte kunnen middeninkomens mogelijk daar ook worden bediend.

In de koopsector neemt met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Ouderen blijven lang in deze woningen wonen, waardoor er te weinig woningen vrijkomen voor de aanwas van nieuwe gezinnen. Door in te zetten op doorstroming kan deels in deze toenemende behoefte worden voorzien. Door de recente prijsstijgingen is vooral het (beschikbare) aanbod in de goedkope woningklassen (<€200.000,-) kleiner geworden.

De buitenlandse migratie zorgt ervoor dat het inwonersaantal van de gemeente Woensdrecht nog altijd toeneemt. Voor een belangrijk deel is het positieve buitenlandse migratiesaldo debet aan nieuwe inwoners uit België. Maar ook een aantal arbeidsmigranten uit andere Europese landen vestigen zich deels voor lange tijd in Nederland en onze gemeente.

In de paragrafen hieronder is ingegaan hoe onze visie is ten aanzien van specifieke urgente doelgroepen.

### **3.1.1 Woonruimte voor lagere inkomens**

De gemeente Woensdrecht heeft ten opzichte van regiogemeenten, de provincie en landelijk een relatief groot aandeel huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoger inkomen. Dat houdt in dat de sociale doelgroep relatief klein is. Natuurlijk is de gemeente er ook voor degenen die minder verdienen dan modaal of niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De gemeente zet zich samen met de in Woensdrecht actieve corporaties in voor deze doelgroep. De afgelopen vijf jaar is het aantal woningen van de corporaties met 44 woningen toegenomen tot 1.866 woningen. Weet dat in dezelfde periode in onze Brabantse buurgemeenten Bergen op Zoom, Steenberghe het aantal huurwoningen van de corporaties juist is afgenomen of vrijwel gelijk gebleven en in Roosendaal nog licht gegroeid. Woensdrecht heeft daarmee significant bijgedragen aan zowel de lokale als de regionale ontwikkeling van sociale huisvesting. In het woningmarktonderzoek is zichtbaar dat de groep die afhankelijk is van de sociale huurvoorraad op termijn zal afnemen vanwege de sterke vergrijzing ook onder de groep corporatiehuurders. In de Woensdrechtse woningontwikkeling blijven we natuurlijk rekening houden met de (financieel) kwetsbare groepen. Daarbij houden we in samenspraak met de corporaties oog voor de kwaliteit van deze woningvoorraad en voor de behoefte om gebruik te maken van deze voorraad vanuit de verschillende doelgroepen, al dan niet in geliberaliseerde vorm. Daadwerkelijke afname van de behoefte aan deze woningen wordt gemonitord. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de prognose uit de woningmarktonderzoeken, maar ook met de eventuele nieuwe vragen vanuit doelgroepen als starters op de woningmarkt, arbeidsmigranten, en statushouders. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden de mogelijke gevolgen van crises, zoals die zich onverwacht kunnen manifesteren. Het in stand houden van de kwaliteit (aansluiting bij de vraag en investeren in fysieke kwaliteit) van de sociale woningvoorraad is daarnaast ook van groot belang. Ieder project of voornemen wordt in samenhang met de omgeving bekeken in samenwerking met de corporaties.

### **3.1.2 Woonruimte voor ouderen**

Een op de vier inwoners van Woensdrecht is 65 jaar of ouder. Ten opzichte van het Brabantse gemiddelde (een op vijf) is de bevolking van Woensdrecht in hoge mate vergrijsd. Deze groep neemt het komende decennium nog toe, waardoor de vergrijzing steeds meer

zichtbaar wordt en de bevolkingsopbouw steeds schever wordt. Naast deze demografische ontwikkeling is de beleidsontwikkeling gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis laten wonen van ouderen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de Woensdrechtse woningmarkt. Ze kunnen bijvoorbeeld in belangrijke mate doorstroming beperken. Er komen door het langer thuis wonen door de toenemende groep ouderen mogelijk minder eengezinswoningen op de markt die juist interessant zijn voor bijvoorbeeld starters of eenoudergezinnen. Door alternatieve woonvormen aan te bieden die geschikt en interessant zijn voor de groep senioren, kan doorstroming worden gecreëerd. In Hoogerheide bijvoorbeeld blijkt de toevoeging van appartementen al doorstroming op gang te hebben gebracht. Er zijn ouderen die verhuisden uit een eengezinswoning naar een appartement en hun oude woningen werden benut door andere doelgroepen. Uiteindelijk moet vanuit de praktijk worden gemonitord in hoeverre dit in Woensdrecht blijft werken. Er zijn immers ook redenen voor ouderen om juist te blijven wonen in de huidige woning. Zoals het ontbreken van geschikte alternatieven, de prijs-kwaliteitverhouding tussen de nieuwe en huidige woning, het verlaten van de vertrouwde omgeving en geen behoefte of noodzaak om te verhuizen.

Opvallend in Woensdrecht is dat de groep inwoners van boven de veertig jaar bij een verhuizing vaker voor een andere gemeente kiest. Mogelijk is dit een gevolg van nu al beperkte doorstroommogelijkheden binnen de gemeente Woensdrecht voor bijvoorbeeld *empty-nesters* die een kleinere woning zoeken of senioren die een meer passende woning zoeken.

In Woensdrecht zetten we in om ouderen in eengezinswoningen zo veel mogelijk te verleiden kleiner te gaan wonen door voldoende alternatief aanbod te bieden. Maar voorop staat het belang dat men kan wonen waar men wil wonen. Om de Woensdrechtse senior hiervoor ruimte te geven houden we rekening met de nul-treden-wensen in de woningbouwprogrammering. Maar we blijven ook de mogelijkheid bieden om van onze stimuleringslening gebruik te maken en daarmee te kunnen investeren in de woning ten behoeve van het geschikt maken ervan voor de oude dag. Dit doen we in de vorm van de reguliere stimuleringslening (ook wel blijverslening genoemd) en de zogenaamde verzilverlening waarbij gebruik kan worden gemaakt van de overwaarde van de woning.

Daarnaast kijken we naar aanvullende mogelijkheden om ouderen te faciliteren in hun huidige woonomgeving (zie ook paragraaf 3.1.5: Wonen met Zorg). Een tastbaar voorbeeld daarvan is het gemeentelijke Themaplan Ouderen. Hierin is de breedte opgezocht van het beleidsveld ouderen in onze gemeente door middel van de thema's vitaliteit, betrokkenheid, zorg en ondersteuning en woonomgeving. Binnen zowel de koop- als huursector zetten we in op doorstroming. Met onze corporaties blijven we in gesprek over het bevorderen van doorstroming binnen hun woningvoorraad. De woonbehoeften van ouderen moeten we ten slotte blijven bezien in het licht van de totale bevolkingsopbouw en de toekomstige veranderingen daarin. De verwachting is nu dat rond 2040 het aandeel ouderen stabiliseert. Samen met onze woonpartners moeten we ons blijven richten op de behoeften van onze senioren.

### **3.1.3 Woonruimte voor startende huishoudens**

De startende huishoudens is hier een verzamelterm voor huishoudens die nieuwkomer zijn op de woningmarkt. In principe zijn dat starters en eenoudergezinnen die plots na

bijvoorbeeld een scheiding ook een beroep doen op de woningmarkt en op dat moment te maken hebben met een beperkt inkomen.

De trend dat jongeren vooral naar de stad trekken is wereldwijd, landelijk en lokaal zichtbaar. Net als de vergrijzing is de ontgroening in Woensdrecht sterker dan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Ondanks berichten over het trekken van jonge gezinnen uit de Nederlandse steden naar omliggende gemeenten, is dit tot op heden voor Woensdrecht niet zichtbaar in de cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek. De stad heeft weliswaar een grote aantrekkingskracht op jongeren, vanwege studie- en werkmogelijkheden en de veelzijdigheid aan voorzieningen. Dit neemt niet weg dat eventuele drukfactoren ook aanwezig kunnen zijn. Bijvoorbeeld de lokale berichten dat er ook jongeren zijn die wel willen, maar niet kunnen blijven vanwege het ontbreken van woonkansen op de Woensdrechtse woonmarkt. Dat laatste geldt ook voor bijvoorbeeld de groep eenoudergezinnen en andere doorstromers.

Het lokale woningmarktonderzoek 2020 toont dat er in de grondgebonden woningvoorraad in potentie voldoende aanbod is voor starters en doorstromers, maar dat de vraag naar appartementen groter is dan het aanbod. De stijgende huizenprijzen maken het potentiële aanbod niet voor iedereen in deze doelgroepen bereikbaar. Het risico bestaat daarom dat jongeren en eenoudergezinnen daardoor alsnog toch vertrekken uit onze gemeente. Bijvoorbeeld naar onze Zeeuwse buurgemeenten en de steden Bergen op Zoom en Roosendaal, waar (zeker in Zeeland) de huizenprijzen gemiddeld lager zijn dan in Woensdrecht en waar meer woonkansen voor nieuwe huishoudens zijn, ook voor de Woensdrechtse. Terwijl het behoud, maar ook het aantrekken van deze groep jongeren bijdraagt aan een evenwichtigere lokale bevolkingsopbouw als tegenwicht.

We vinden het belangrijk dat jongeren en (eenouder)gezinnen in de gemeente Woensdrecht kunnen blijven wonen, als ze dat willen om ze zo veel mogelijk te behouden. In onze toekomstvisie 2035 en ons coalitieakkoord 'Samen door!' hebben we het al uitgelegd: alle inwoners moeten de kans hebben om in Woensdrecht te blijven wonen en de beschikbaarheid van woningen moet worden afgestemd op de vraag.

### **3.1.4 Woonruimte voor specifieke doelgroepen**

#### *Woonwagengewoners*

De gemeente Woensdrecht heeft steeds ruimte geboden aan de wensen van woonwagengewoners. Dankzij deze lokale inspanning zijn in onze gemeente relatief (ten opzichte van de totale woningvoorraad) veruit de meeste woonwagenstandplaatsen in de regio gerealiseerd. Zelfs op landelijk niveau is Woensdrecht een van de vooruitstrevendste gemeenten op het gebied van ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen. Er zijn maar drie gemeenten die relatief meer standplaatsen hebben. De gemeente onderzoekt, in overleg met de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland en de bewoners, de mogelijkheid om het aantal standplaatsen in Putte en Hoogerheide uit te breiden. De gemeente Woensdrecht maakt andere gemeenten in de regio bewust van het huidige evenwicht in standplaatsen. Doel is om regionaal een gelijkwaardig evenwicht te creëren in standplaatsen voor de doelgroep.

#### *Beschermd wonen*

Sinds 2008 is Bergen op Zoom op basis van de Wmo centrumgemeente voor de maatschappelijke opvang, openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGZ) en verslavingsbeleid voor de regio West-Brabant West. Per januari 2021 komt de centrumgemeenteconstructie formeel te vervallen. Ter voorbereiding hierop heeft Woensdrecht met de andere gemeenten in de regio samen een Plan van Aanpak 2020 en Uitvoeringsplan 2020 opgesteld, waarin de kaders voor de gezamenlijke uitwerking van de doordecentralisatie zijn opgenomen. Als uitgangspunt voor de inhoudelijke ontwikkeling van de ondersteuning is het advies "Van beschermd wonen naar een beschermd thuis" gebruikt. Dit advies is gebaseerd op de door de Commissie Dannenberg ontwikkelde visie op beschermd wonen in relatie tot maatschappelijke opvang en andere gemeentelijke taken. Die visie gaat uit van het principe van een inclusieve samenleving: wonen in de samenleving is een grondrecht én voorwaarde voor maatschappelijk herstel en participatie. Voor wat betreft woonmogelijk voor deze kwetsbare doelgroep kan gedacht worden aan geclusterde wooneenheden en reguliere woningen maar ook aan de omvorming van huidige intramurale woonvormen naar meer zelfstandige wooneenheden. Ook zal voor een deel van de doelgroep nog intramuraal wonen benodigd zijn. Adequate ondersteuning is hier steeds van belang.

#### *Arbeidsmigranten*

Van ongeveer elke tien mensen die zich inwoner van de gemeente Woensdrecht mag noemen is naar schatting een persoon eveneens arbeidsmigrant. Deze groep inwoners draagt voor een belangrijk deel bij aan de lokale, regionale en internationale economie. Bovendien levert deze groep een positieve bijdrage aan ons lokale voorzieningenniveau. In 2019 is het beleid huisvesting arbeidsmigranten aangepast en de doelstelling planologisch geborgd in een op maat gemaakt paraplubestemmingsplan. Sindsdien ziet het beleid op huisvesting van arbeidsmigranten op centrale locaties (pensions). In plaats van dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in de voorraad reguliere woningen of in recreatiewoningen op de vakantieparken.

#### *Statushouders*

Asielzoekers met een verblijfsvergunning (ook statushouders genoemd) gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst deze vergunninghouders toe aan gemeenten. Elk halfjaar krijgt ook de gemeente Woensdrecht een nieuwe taakstelling toebedeeld. Deze taakstelling dient elk halfjaar door onze gemeente te worden ingevuld door statushouders passende woonruimte aan te bieden. Daarbij is de gemeente afhankelijk van het aanbod van de woningcorporaties. De taakstelling is afhankelijk van de instroom van asielzoekers.

### **3.1.5 Wonen met zorg**

Ook in de gemeente Woensdrecht is de toenemende vergrijzing zichtbaar. Deze belangrijke demografische verschuiving vraagt ook specifiek aandacht voor wonen en zorg. Zeker gelet op het extramuraliseringsbeleid (zorg buiten de muren van een zorginstelling, dus voornamelijk zorg thuis) zijn voldoende woningen nodig die voorzien in zowel woon- als zorgbehoeftes. De groep ouderen heeft een significante invloed op deze behoeftevraag. Voor de volledigheid dient te worden gemeld dat de woon/zorgvraag ook – zij het in mindere mate – bij jongere leeftijdsgroepen belangrijk zijn. Deze paragraaf heeft uiteraard ook op deze groepen betrekking.

Veel ouderen krijgen te maken met beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt. Voor de meeste van deze groep Woensdrechtenaren is zorg op afroep beschikbaar en voldoende. Een kleiner deel is echter afhankelijk van 24-uurszorg die vooral in zorginstellingen wordt geboden. Vanwege de extramuralisering kan deze groep niet altijd voor wonen en zorg in een zorginstelling terecht. In Woensdrecht zijn in 2019 ongeveer 120 inwoners die op grond van een indicatie zorgprofiel voorheen in een dergelijke instelling terecht zouden kunnen. Van die groep zouden 35 personen deels zelfstandig, maar geclusterd kunnen wonen, met extra veiligheids- en zorgvoorzieningen zoals zorginstellingen die aanbieden. Ook ouderen zonder directe zorgvraag vinden overigens het wonen in een dergelijke geclusterde woonvorm steeds vaker aantrekkelijk.

De behoefte aan verpleeghuiszorg in onze gemeente zal ook toenemen. Afhankelijk van de daadwerkelijke groei van de verpleeghuiscapaciteit in Woensdrecht, zal een deel van deze groep thuis moeten blijven wonen. De realisatie van het zorgcomplex aan de Raadhuisstraat met 138 wooneenheden voor zware zorg in Hoogerheide biedt hiervoor een belangrijke invulling op de behoefte aan geclusterde woonvormen. Deze plannen voor laatstgenoemde ontwikkeling zijn op het moment van vaststelling van deze visie nog in procedure.

De groep ouderen die thuis blijft wonen, krijgt mogelijk te maken met aanpassingen in en aan de woning. Een belangrijk vereiste daarbij is dat de belangrijkste voorzieningen in de woning (keuken, woon-, slaap- en badkamer) bereikbaar zijn zonder trap te hoeven lopen. Bijvoorbeeld door de installatie van een traplift of een aanbouw aan de woning. Het grootste deel van de Woensdrechtse woningvoorraad is in principe geschikt om er dergelijke aanpassingen in aan te brengen. Bovenwoningen zonder lift, woningen met wenteltrappen of te smalle woningen zijn niet altijd eenvoudig aanpasbaar. Deze zijn echter voor een deel door de groep starters te benutten.

Voor wat betreft de huisvesting van inwoners met een zorgbehoefte in onze gemeente die voldoet aan de behoeften, dient een vinger aan de pols te worden gehouden. Welke investeringen zijn nodig om deze groep inwoners in hun bestaande woning te kunnen laten wonen. De bestaande WMO-voorzieningen en stimuleringslening van de gemeente Woensdrecht kunnen overigens bijdragen om deze transitie mogelijk te maken.

Voor de groep inwoners die zorg behoeft is – als buitenshuis wordt gekeken – de bereikbaarheid van voorzieningen en een zinvolle dagbesteding (bijvoorbeeld in verenigings- of activiteitenverband) van groot belang voor de kwaliteit van hun woongenot.

### **3.2 Woonloket**

Om in het algemeen woningzoekenden in de gemeente Woensdrecht beter te kunnen faciliteren wordt door de gemeente een woonloket ingesteld. Het woonloket kan woonaanbod en –behoeften verbinden waardoor een woningzoekende kan worden geïnformeerd over de woonmogelijkheden in de gemeente Woensdrecht op zowel de koop- als huurmarkt. Een woonloket kan op die manier eveneens de behoeften en aanbod monitoren. Nadere invulling van het loket zal plaatsvinden in 2021 vanaf de vaststelling van de woonvisie.

### **3.3 Wat gaan wij doen?**

- Met de woningcorporaties monitoren in hoeverre er behoefte is aan sociale huurwoningen.

- In overleg met de woningcorporaties bepalen in hoeverre krimp van de sociale woningvoorraad in Woensdrecht mogelijk is en afstemmen welke (ruimtelijke en sociale) kwaliteiten ten minste in stand gehouden moeten worden.
- In overleg met de woningcorporaties de mogelijkheden onderzoeken voor huisvesting van starters in de (vrijkomende) sociale woningvoorraad die gelabeld is voor verkoop.
- Ten behoeve van starters op woningmarkt verkennen we verder de mogelijkheid van alternatieve, betaalbare woonvormen zoals *Tiny Houses* en *shared wonen*.
- Senioren in de Woensdrechtse eengezinswoningen zo veel mogelijk verleiden om te verhuizen naar een geschikte woning, bijvoorbeeld met nieuwbouw van geclusterde woonvormen, zodat doorstroming (binnen koop- en huurvoorraad) meer op gang komt.
- Wij ondersteunen het langer thuis wonen voor hen die willen door de Blijverslening en de Verzilverlening (stimuleringslening) te blijven verstrekken.
- Voor onze lokale woonwagenebewoners zetten we in op de uitbreiding van standplaatsen zoals die tot nu toe is besproken en maken we andere gemeenten in de regio bewust van de realisatie van standplaatsen, zoals de gemeente Woensdrecht de afgelopen decennia heeft gerealiseerd.
- We inventariseren en monitoren de behoefte aan beschermd wonen in onze gemeente met inachtneming van het advies van de commissie Dannenberg en stemmen het aanbod hierop af met de woningcorporaties en de zorgpartijen.
- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten blijven we inzetten op centrale woonvormen (zoals pensions).
- Met de woningcorporaties zorgen we ervoor dat de statushouders die aan onze gemeente worden gekoppeld een geschikte woning vinden in onze gemeente, zodat we gezamenlijk de halfjaarlijkse taakstelling kunnen blijven invullen.
- Bij een eventuele sterke toename van het aantal statushouders (zoals in 2015/2016) is het woningaanbod dat de corporaties mogelijk niet toereikend, waardoor dan ook huisvestingsmogelijkheden moeten worden onderzocht, ook los van de corporaties.
- Met projectontwikkelaars zorgen wij ervoor dat zij voor de door ons gewenste doelgroepen bouwen, teneinde de woningbehoefte in te vullen.
- Op grond van de gemeentelijke Nota Grondbeleid kiest de gemeente voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan, en actief waar het moet of gewenst is. Voor nieuwe locaties en ontwikkelingen maken we per locatie de afweging wat de juiste ontwikkelstrategie is.
- Om vraag en aanbod in de woningmarkt en de wijze waarop men in Woensdrecht een woning kan kopen of huren in beeld te brengen voor woningzoekenden, wordt een woonloket ingesteld.

# 4. Duurzaamheid

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in Woensdrecht is een belangrijke opgave. Duurzaamheid heeft enerzijds betrekking op het verbeteren van energieprestaties zodat energieverbruik en ook woonlasten kunnen worden teruggedrongen. Daarmee kunnen zowel de omgevingskwaliteit als het wooncomfort worden verbeterd. Anderzijds heeft duurzaamheid betrekking op het verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen waardoor een flexibele woningvoorraad ontstaat.

Naast de huur en hypotheek zijn energiekosten een steeds belangrijker deel gaan uitmaken van de woonlasten. Zeker de stijgende energiebelasting op aardgas draagt hier aan bij. Voor huishoudens met een klein maandelijks besteedbaar budget leidt deze ontwikkeling tot een wezenlijke impact ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

De gemeente Woensdrecht heeft in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 opgenomen hoe de gemeente inzet op verduurzaming. Het uitvoeringsprogramma is in september 2018 door de gemeenteraad aangenomen. De aanpak om als gemeente in 2035 energieonafhankelijk te zijn, is daarin aan de hand van vijf centrale thema's beschreven. Energiebesparing in de woningvoorraad valt hierin onder het thema *Energie van de Brabantse Wal*. De acties die voortvloeien uit dit thema worden samen met inwoners, bedrijven en overige betrokken partijen uitgewerkt. Bijvoorbeeld in de gemeentelijke warmtevisie en de regionale energiestrategie (RES), waaraan op het moment van schrijven wordt gewerkt.

Voor wat betreft specifiek de voorraad sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties verantwoordelijk. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is opgenomen dat de corporaties investeren in het verduurzamen van hun woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht. Waar mogelijk bieden de corporaties de mogelijkheid aan particulieren om aan te haken bij renovatieprojecten voor de kwalitatieve verbetering dan wel verduurzaming van de woning.

## **Wat gaan wij doen?**

- De gemeente Woensdrecht zet samen met haar partners op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad en de woonomgeving primair in op basis van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid.
- Samen met de corporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken waarin we gezamenlijk ook inzetten op verduurzaming van de Woensdrechtse woningvoorraad, ook in relatie tot de betaalbaarheid van de woningvoorraad.
- We blijven de Stimuleringslening (ook ten behoeve van verduurzamen woning) aanbieden.



# 5. Afstemming en samenwerking

Deze visie is niet enkel tot stand gekomen door input van de gemeente Woensdrecht, maar juist mede door die van lokale partners in het wonen. Ook de lokaal actieve woningcorporaties, dorpsplatforms, ontwikkelaars, makelaars en zorgpartijen hebben hun visie kunnen delen, die is verwerkt in deze woonvisie. Deze partijen zijn ook betrokken bij de uitvoering van de woonvisie.

## 5.1 Prestatieafspraken

De woonvisie vormt een basis voor de samenwerking met de lokaal actieve partners. De woningcorporaties zijn hierin een directe partner. Dit geldt voornamelijk voor de corporaties Woningstichting Woensdrecht en Stichting Stadlander, omdat zij gezamenlijk vrijwel alle sociale huurwoningen in onze gemeente verhuren. Elk jaar maken de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente gezamenlijke prestatieafspraken. Hierin is onder andere opgenomen in welke woningen corporaties investeren en voor welke doelgroepen. Maar ook over het gezamenlijk actief optrekken in het kader van vroeg signaleren van sociale en financiële problemen, waardoor gemeente, corporaties en hun partners tijdig preventief hulp kunnen bieden aan de doelgroep.

Andere belangrijke gespreksonderwerpen die in de prestatieafspraken worden opgenomen en ook in deze visie zijn genoemd, zijn:

- Beschikbaarheid (omvang en toekomstige ontwikkeling sociale woningvoorraad).
- Betaalbaarheid (betaalbare voorraad voor verschillende doelgroepen).
- Kwaliteit en duurzaamheid (waaronder: energiebewustzijn, stimuleren verduurzaming).
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg (waaronder: arbeidsmigranten, statushouders, beschermd wonen, extramuralisering, woonwagenbewoners).
- Inzet in kernen, wijken en buurten (waaronder: leefbaarheid, overlast).

## 5.2 Regionale afstemming

De afstemming in de subregio Wonen West-Brabant West. De gemeente Woensdrecht maakt hiervan deel uit, samen met zes andere West-Brabantse gemeenten en het Zeeuwse Tholen. In dit samenwerkings- en afstemmingsverband wordt op het gebied van wonen jaarlijks een perspectief op wonen en woningbouw gemaakt. In 2020 waren dat afspraken over uitgangspunten voor afstemming en samenwerking, opgaven en ambities, ontwikkelingen woningbehoefte, plannen en woonvisie. Ook de afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogrammering vindt hier plaats.

## 5.3 Afstemming met België

De kernen in onze gemeente worden vanwege de ligging nabij de rijksgrens met België sterk beïnvloed door buitenlandse migratie, en dus voornamelijk uit België. Vooral in de op de grens gelegen kern Nederlands Putte is al een duidelijke band met de Belgische woonmarkt zichtbaar. Er liggen kansen om in ons toekomstige woonbeleid Nederlands Putte meer als een geheel te beschouwen met de beide Belgische delen. Zo kunnen de gemeenten

Woensdrecht, Stabroek en Kapellen zich nog beter richten op de woningbehoefte die in geheel Putte bestaat en hoe delen elkaar daarin kunnen versterken en aanvullen. Daarom is een nauwere afstemming met de Belgische delen op het gebied van volkshuisvesting in met name Putte interessant.

**Wat gaan wij doen?**

- De gemeente blijft ieder jaar prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.
- De (sub)regionale afstemming met gemeenten in West-Brabant wordt voortgezet.
- De gemeente Woensdrecht gaat met Belgische buurgemeenten de volkshuisvestelijke opgaven afstemmen.

# 6. Prognose per kern

In dit hoofdstuk is per kern gekeken naar verwachte groei en behoeften. De splitsing is gedaan op basis van het Lokaal Combinatie-model van In.Fact.Research, het bureau dat het onder deze visie liggende cijfermatige woningmarktonderzoek heeft uitgevoerd. Het model is volledig gebaseerd op lokaal specifieke gegevens waarmee de provinciale prognose is vertaald naar kernniveau. In het model is gebruik gemaakt van de gegevens over huishoudenssamenstelling, inkomensverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad van het Centraal Bureau van de Statistiek en de gegevens die de corporaties hebben aangeleverd over de samenstelling van hun bezit en de leeftijd van de huurders. Vanuit het Woon Onderzoek Nederland 2018 (WoON 2018) zijn verhuisgeneigdheid en de woonwensen gebruikt. Het model biedt een zeer betrouwbaar en nauwkeurig beeld van de woningmarkt. In de tabellen die zijn getoond kan het voorkomen dat optellingen vanwege afronding op vijftallen niet exact klopt.

De prognoses uit het model zijn gebaseerd op de trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2013-2018. Het doortrekken van de zichtbare trends is de best mogelijke en helderste aanname voor toekomstige prognoses, maar leveren geen blauwdruk voor de toekomst, waarvan niet afgeweken kan worden. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen kunnen leiden tot afbuiging van de trends. Bijvoorbeeld wanneer in een kern juist meer of minder wordt gebouwd wordt of dat het vrijkomen van woningen door het overlijden van oudere generaties voor nieuwe instroom zorgt. De prognose gaat dus niet om de absolute waarheid, maar om een richtinggevende prognose die aangeeft hoe de kernen zich naar verwachting zullen ontwikkelen.

Voor wat betreft de demografische verwachtingen is aangesloten bij de prognose van de provincie Noord-Brabant. De gepubliceerde provinciale prognose van september 2020 is gebaseerd op een hogere groeivariant dan de prognose van 2017. Dit komt doordat bij de prognose van 2020 rekening is gehouden met de mogelijke invloeden van buitenlandse migratie. Zoals bij meer gemeenten in onze provincie die langs de rijksgrenzen liggen, is de toename van deze groep (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en Belgische woonmigranten) toch meer van invloed dan in 2017 werd gedacht. De gevolgen van de corona-epidemie zijn hierin zo goed als mogelijk verwerkt. De verwachting is dat deze crisis enkel op de korte termijn invloed heeft, die bij het verstrijken der tijd wordt tenietgedaan. De daadwerkelijke effecten van de crisis worden gemonitord.

De provinciale prognose van de groei van het aantal huishoudens van september 2020 sluit nauw aan bij het woningmarktonderzoek van april 2020. De eerste ziet een toename van circa 310 huishoudens, de tweede een toename van circa 290 huishoudens. Wel is de grootste piek in het aantal huishoudens en woningen in de provinciale cijfers later in de tijd geprognostiseerd.

Opvallend aan de provinciale prognose is die van het aantal woningen. Anders dan de prognose in het lokale onderzoek, loopt in de prognose van de provincie het aantal woningen flink uiteen met de verwachte groei van het aantal huishoudens. In het lokale onderzoek is het geprognostiseerde benodigde aantal woningen gelijk aan de geprognostiseerde huishoudengroei, namelijk 290. In de provinciale prognose van 2020 is het

aantal huishoudens in de gemeente Woensdrecht geprognostiseerd op 590 woningen, bijna twee keer meer. De provincie legt uit dat dit komt doordat in haar prognose van 2020 rekening is gehouden met 300 woningen extra vanwege het inlopen van het woningtekort. Het provinciale woning tekort is namelijk geraamd op 3% van de huidige provinciale woningvoorraad. Dat is een tekort van omgerekend circa 30.000 woningen. In de prognose van 2020 heeft de provincie dit tekort lokaal doorberekend, omdat ervan uit wordt gegaan dat het bestaande woningtekort in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt. Voor elke gemeente is het tekort doorberekend als 3% van de huidige woningvoorraad. Dat houdt in dat Woensdrecht een extra opgave heeft van circa 300 woningen.

Net als in de vorige woonvisie is gekozen voor een uitwerking van de indicatieve woningbouwopgave per kern. Daarbij is – zoals in de vorige woonvisie – de huishoudenprognose aangehouden als richtlijn, omdat deze een betere richtlijn biedt dan de provinciale woningprognose. Het is immers de vraag in hoeverre het woningtekort ingehaald kan worden en in hoeverre Woensdrecht op basis van een relatief aandeel bij moet dragen in de woningtekorten die vooral in grote steden zichtbaar zijn. De gemeente Woensdrecht zet zich dus ten minste in voor het invullen van de lokale huishoudenbehoefte. Wanneer wel gebouwd wordt boven de huidige huishoudenprognose, dan kan dat te maken hebben met onvoorziene ontwikkelingen op de woningmarkt. Dan wordt qua aantallen aangesloten bij de woningbouwprognose van de provincie. De kwalitatieve invulling is dan per project maatwerk.

Hierna volgt per kern een paragraaf waarin de indicatieve woningbouwopgave op basis van de huishoudenprognoses is uitgewerkt.

## 6.1 Hoogerheide

Hoogerheide is de grootste kern van de gemeente Woensdrecht. Er is een ruim aanbod van voorzieningen te vinden voor alle leeftijden en doelgroepen. In Hoogerheide wonen relatief gezien de meeste gezinnen. De groep die op basis van inkomen tot de doelgroep van de woningcorporaties kan worden gerekend is op Putte na hier het grootst (39%). De huursector in Hoogerheide is het grootst van alle kernen, namelijk 34% van alle woningen.

### Huishoudens

In Hoogerheide ligt het zwaartepunt van de huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Het zwaartepunt verschuift de komende vijftien jaar naar de groep 65+. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt hier op het gemeentelijke gemiddelde van 28%. Van alle kernen is de verwachte huishoudensgroei in absolute zin in Hoogerheide het grootst.

Jaar	Totaal	Leeftijd					
		>23	23 tot 30	30 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+
2019	4085	25	235	845	1580	750	650
2025	4210	25	215	845	1575	665	885
2035	4195	20	205	875	1350	780	965
$\Delta$ '19/'25	125	0	-20	0	-5	-85	235
$\Delta$ '19/'35	110	-5	-30	30	-230	30	315

*Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Hoogerheide naar leeftijd*

Jaar	Totaal	Samenstelling		
		alleenstaand	stellen	gezinnen
2019	4080	1140	1460	1480
2025	4210	1290	1445	1475
2035	4190	1365	1385	1440
$\Delta$ '19/'25	130	150	-15	-5
$\Delta$ '19/'35	110	225	-75	-40

*Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Hoogerheide naar samenstelling*

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Hoogerheide tot 2025 groeit met ongeveer 130 huishoudens en daarna licht af zal nemen tot 2035. Voor de komende vijftien jaar wordt verwacht dat het aandeel alleenstaande huishoudens groeit ten koste van het aandeel meerpersoonshuishoudens.

### Woningvoorraad

Voor Hoogerheide wordt verwacht dat de behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen (of nultredenwoningen) op de lange termijn tot 2035 gelijk toeneemt. Tot 2025 is er juist meer behoefte aan grondgebonden woningen. Door een deel van de grondgebonden woningen nultredengeschikt te bouwen, zouden deze woningen flexibel worden ingezet. De extra behoefte is geraamd op ongeveer 130 woningen.

Jaar	Totaal	Type		
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift
2019	4065	3575	275	215
2025	4195	3665	315	215
2035	4175	3635	335	205
$\Delta$ '19/'25	130	90	40	0
$\Delta$ '19/'35	110	60	60	-10

*Ontwikkeling woningbehoefte in Hoogerheide naar woningtype*

De grootste opgave zit in de grondgebonden woningen en nul-tredenwoningen (bijvoorbeeld appartementen met lift). Dit is ter voorbereiding op de vraag van de sterkst groeiende groep huishoudens van alleenstaande 65+'ers.

Jaar	Totaal	Eigendom		
		koop	sociale huur	particuliere huur
2019	4065	2670	1050	345
2025	0	2810	1035	350
2035	4180	2915	930	335
$\Delta$ '19/'25	130	140	-15	5
$\Delta$ '19/'35	115	245	-120	-10

*Ontwikkeling woningbehoefte in Hoogerheide naar eigendomssituatie*

De verwachting is dat de behoefte aan koopwoningen de komende jaren stijgt, terwijl de behoefte aan voornamelijk sociale huurwoningen afneemt. Dit heeft te maken met vergrijzende doelgroepen van de corporaties. Door bijvoorbeeld mogelijke toekomstige wijzigingen in regelgeving en economische situaties bestaat de mogelijkheid dat andere doelgroepen een beroep doen op de sociale voorraad.

Jaar	Totaal	koopprijs				
		tot 200.000	200 tot 250.000	250 tot 295.000	296 tot 400.000	>400.000
2019	2675	905	500	200	560	510
2025	2815	960	525	210	585	535
2035	2915	990	540	215	610	560
$\Delta$ '19/'25	140	55	25	10	25	25
$\Delta$ '19/'35	240	85	40	15	50	50

*Ontwikkeling woningbehoefte in Hoogerheide naar koopprijs*

De toename van de behoefte aan koopwoningen in Hoogerheide is zichtbaar in alle prijssegmenten. Het zwaartepunt van de behoefte ligt op koopwoningen in de goedkope segmenten.

## 6.2 Woensdrecht

Woensdrecht is de kleinste kern in onze gemeente. Net als in de vorige woonvisie is de kern apart benaderd, ook al vormt het geografisch vrijwel een kern met Hoogerheide.

### Huishoudens

Jaar	Totaal	Leeftijd					
		>23	23 tot 30	30 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+
2019	650	5	30	105	310	125	75
2025	695	5	30	110	280	135	135
2035	710	0	20	120	195	170	205
Δ'19/'25	45	0	0	5	-30	10	60
Δ'19/'35	60	-5	-10	15	-115	45	130

#### Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Woensdrecht naar leeftijd

De verwachting voor Woensdrecht is dat het aantal huishoudens toeneemt. Ook na 2025. Woensdrecht is momenteel de minst vergrijsde kern van onze gemeente (30%). De grootste verwachte groei is toch ook hier de groep 65+'ers en dan voornamelijk in de groei 75+'ers. In de jongere groepen is vooral sprake van krimp, waardoor de vergrijzing in Woensdrecht sterk zichtbaar wordt.

Jaar	Totaal	Samenstelling		
		alleenstaand	stellen	gezinnen
2019	645	165	250	230
2025	690	205	270	215
2035	705	240	270	195
Δ'19/'25	45	40	20	-15
Δ'19/'35	60	75	20	-35

#### Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Woensdrecht naar samenstelling

Het aantal gezinnen in neemt ook in de kern Woensdrecht af, al is het hier relatief meer zichtbaar dan in de grotere kernen. Het zijn naast de tweepersoonshuishoudens, voornamelijk de eenpersoonshuishoudens die hier in aantal toe zullen nemen. Dit heeft te maken met de groter wordende groep ouderen, waar *empty-nesters* als stel blijven wonen en door overlijdens van partners.

### Woningvoorraad

Jaar	Totaal	Type		
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift
2019	645	610	20	15
2025	690	650	25	15
2035	710	665	30	15
Δ'19/'25	45	40	5	0
Δ'19/'35	65	55	10	0

#### Ontwikkeling woningbehoefte in Woensdrecht naar woningtype

De verwachte verschuivingen in woningbehoeften is in Woensdrecht klein. Er is hier behoefte aan wat extra grondgebonden koopwoningen, maar verder volstaat de huidige samenstelling.

Jaar	Totaal	koopprijs				
		tot 200.000	200 tot 250.000	250 tot 295.000	296 tot 400.000	>400.000
2019	440	130	80	35	100	95
2025	470	140	85	35	105	105
2035	495	150	90	40	115	100
$\Delta$ '19/'25	30	10	5	0	5	10
$\Delta$ '19/'35	55	20	10	5	15	5

*Ontwikkeling woningbehoefte in Woensdrecht naar koopprijs*

Qua koopprijs is de behoefte redelijk gelijkmatig gespreid, al ligt het zwaartepunt op woningen tot €250.000,- en voor een kleiner deel op woningen tussen de €300.000,- en €400.000,-. In de kern Woensdrecht zijn relatief veel (53%) huishoudens met hogere inkomens, terwijl er juist weinig huishoudens zijn die tot de doelgroep van de corporaties worden gerekend (35%). Er zijn dan ook relatief veel dure woningen in Woensdrecht (45%).

Jaar	Totaal	Eigendom		
		koop	sociale huur	particuliere huur
2019	645	445	165	35
2025	690	480	175	35
2035	705	510	165	30
$\Delta$ '19/'25	45	35	10	0
$\Delta$ '19/'35	60	65	0	-5

*Ontwikkeling woningbehoefte in Woensdrecht naar eigendomssituatie*

In de kern Woensdrecht is behoefte aan nog ongeveer 65 woningen extra, waarvan circa 55 koopwoningen. De behoefte corporatiewoningen neemt hier nog iets toe, maar dan voor woningen boven de sociale huurprijsgrens. De relatieve totale toename in de woningbehoefte is in Woensdrecht met 7% het sterkst van alle kernen waar de toename rond de 2 à 3% ligt.



## 6.3 Huijbergen

In Huijbergen zijn relatief veel (53%) huishoudens met een hoger inkomen vanaf €48.650,- woonachtig. De doelgroep van de woningcorporaties is hier juist het laagst (34%) van alle kernen.

### Huishoudens

Jaar	Totaal	Leeftijd					
		>23	23 tot 30	30 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+
2019	900	5	45	135	405	160	150
2025	925	5	45	160	350	180	185
2035	905	5	30	180	255	200	235
Δ'19/'25	25	0	0	25	-55	20	35
Δ'19/'35	5	0	-15	45	-150	40	85

### Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Huijbergen naar leeftijd

Ook in Huijbergen is de toenemende vergrijzing zichtbaar.

Jaar	Totaal	Samenstelling		
		alleenstaand	stellen	gezinnen
2019	905	235	355	315
2025	920	265	355	300
2035	910	285	335	290
Δ'19/'25	15	30	0	-15
Δ'19/'35	5	50	-20	-25

### Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Huijbergen naar samenstelling

Een toename in de Huijbergse huishoudens is zichtbaar in de groep alleenstaande ouderen. Dit zorgt er voor dat Huijbergen in de toekomst nog een groeivraag heeft.

### Woningvoorraad

Jaar	Totaal	Type		
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift
2019	845	750	50	45
2025	865	760	60	45
2035	850	745	65	40
Δ'19/'25	20	10	10	0
Δ'19/'35	5	-5	15	-5

### Ontwikkeling woningbehoefte in Huijbergen naar woningtype

De woningvoorraad in Huijbergen bestaat voor 80% uit koopwoningen, het hoogste aandeel van alle kernen in Woensdrecht. Een vijfde van de woningen is dus een huurwoningen waarvan 65% grondgebonden. Opvallend aan de verwachte woningbehoefte hier is dat deze afneemt voor de grondgebonden woningen.

Jaar	Totaal	koopprijs				
		tot 200.000	200 tot 250.000	250 tot 295.000	296 tot 400.000	>400.000
2019	675	170	120	60	170	155
2025	695	175	125	60	175	160
2035	695	175	125	60	175	160
$\Delta$ '19/'25	20	5	5	0	5	5
$\Delta$ '19/'35	20	5	5	0	5	5

*Ontwikkeling woningbehoefte in Huijbergen naar koopprijs*

Kijkend naar de kooprijzen van een woning is Huijbergen de kern met de hoogste huizenprijzen in onze gemeente. Terwijl het aandeel woningen van €295.000,- in andere kernen rond de 40% ligt, geldt voor Huijbergen een percentage van 48% (in de kern Woensdrecht overigens 45%). De behoefte is gelijk verdeeld over de verschillende kooprijsklassen.

Jaar	Totaal	Eigendom		
		soziale koop	particuliere huur	particuliere huur
2019	845	680	75	90
2025	865	700	75	90
2035	845	700	65	80
$\Delta$ '19/'25	20	20	0	0
$\Delta$ '19/'35	0	20	-10	-10

*Ontwikkeling woningbehoefte in Huijbergen naar eigendomssituatie*

De woningbehoefte in Huijbergen is in het algemeen gericht op de koopappartementen in verschillende prijsklassen. Let wel dat appartementen kan duiden op de wens om gelijkvloers te wonen, hetgeen ook opgelost kan worden in grondgebonden bouwvormen. De vrijkomende sociale huurwoningen bieden kansen voor lagere inkomens waaronder starters. Op de langere termijn is de verwachting dat de woningbehoefte in Huijbergen afneemt tot het huidige niveau. Dit heeft niet per definitie sloop van de woningvoorraad tot gevolg, maar biedt juist extra mogelijkheden om het woningtekort in te lopen dat in de provinciale prognoses is ingebed.

## 6.4 Ossendrecht

Ossendrecht is qua aantal huishoudens de tweede kern van de gemeente Woensdrecht. De verwachte toename van het aantal huishoudens is hier eveneens de op een na hoogste.

### Huishoudens

Jaar	Totaal	Leeftijd					
		>23	23 tot 30	30 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+
2019	2235	15	115	395	910	440	360
2025	2285	10	100	410	850	420	495
2035	2235	10	95	375	685	480	590
$\Delta$ '19/'25	50	-5	-15	15	-60	-20	135
$\Delta$ '19/'35	0	-5	-20	-20	-225	40	230

### *Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Ossendrecht naar leeftijd*

In Ossendrecht groeit het aantal huishoudens met 50. Tenminste, op de korte termijn. De verwachting is namelijk dat op de langere termijn de behoefte terug daalt naar de huidige behoefte. De huishoudengroei is ook in Ossendrecht zichtbaar bij de groep ouderen. De verwachting is dat alle leeftijdsgroepen jonger dan 65 jaar zullen afnemen en de groep 65+'ers met een vergelijkbare hoeveelheid toeneemt. Dat verklaart het gelijk blijven van het aantal huishoudens op de langere termijn. Opvallend is dat in Ossendrecht de groep 30 tot 45-jarigen op de langere termijn afneemt, in tegenstelling tot de groei van deze groep in de vier andere kernen.

De groeiende groep ouderen zorgt ook in Ossendrecht voor een verschuiving in de gezinssamenstelling. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, terwijl het aantal gezinnen van twee personen en meer afneemt.

Jaar	Totaal	Samenstelling		
		Alleenstaand	Stellen	gezinnen
2019	2235	620	875	740
2025	2285	700	875	710
2035	2235	745	830	660
$\Delta$ '19/'25	50	80	0	-30
$\Delta$ '19/'35	0	125	-45	-80

### *Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Ossendrecht naar samenstelling*

### Woningvoorraad

De woningbehoefte in Ossendrecht is gericht op grondgebonden woningen en gelijkvloerse woningen. De eerste woonvorm sluit de tweede niet uit, maar bij gelijkvloerse woningen kan ook worden gedacht aan bijvoorbeeld appartementen.

Jaar	Totaal	Type		
		Grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift
2019	2170	1950	120	100
2025	2220	1985	140	95
2035	2170	1930	150	90
$\Delta$ '19/'25	50	35	20	-5
$\Delta$ '19/'35	0	-20	30	-10

*Ontwikkeling woningbehoefte in Ossendrecht naar woningtype*

Jaar	Totaal	koopprijs				
		tot 200.000	200 tot 250.000	250 tot 295.000	296 tot 400.000	>400.000
2019	1725	540	320	135	380	350
2025	1780	560	330	140	390	360
2035	1770	555	325	135	390	365
$\Delta$ '19/'25	55	20	10	5	10	10
$\Delta$ '19/'35	45	15	5	0	10	15

*Ontwikkeling woningbehoefte in Ossendrecht naar koopprijs*

De behoefte ten aanzien van koopwoningen is in Ossendrecht voornamelijk gericht op dure woningen vanaf €296.000,- en goedkope woningen met een koopprijs tot €250.000,-. Hierdoor komen mogelijk goedkopere woningen vrij waardoor doorstroming kan worden gecreëerd. De vraag naar sociale huur neemt af, waardoor dat gedeelte van woningvoorraad mede een kans kan bieden voor het invullen van de woningbehoefte in de lagere prijsklassen.

Jaar	Totaal	Eigendom		
		koop	sociale huur	particuliere huur
2019	2170	1720	245	205
2025	2215	1775	240	200
2035	2170	1770	215	185
$\Delta$ '19/'25	45	55	-5	-5
$\Delta$ '19/'35	0	50	-30	-20

*Ontwikkeling woningbehoefte in Ossendrecht naar eigendomssituatie*

Het aandeel koopwoningen is in Ossendrecht met 79% het op een na hoogste van alle kernen. In die koopmarkt ligt de grootste behoeftegroei in Ossendrecht bij levensloopgeschikte woningen (waaronder appartementen). Op de langere termijn is de verwachting dat de netto woningbehoefte in Ossendrecht afneemt tot het huidige niveau, doordat de vraag naar huurwoningen zal afnemen. Dit heeft niet per definitie sloop van de woningvoorraad tot gevolg, maar biedt juist extra mogelijkheden om het woningtekort op te lossen waarop de provinciale woningbouwprognoses deels is gebaseerd.

## 6.5 Putte

Putte is het dorp dat in onze gemeente qua omvang midden op de ranglijst prijkt. De kern Putte is gelegen op de rijksgrens met België en vormt een geheel met Putte aan de Belgische zijde van diezelfde grens. Deze paragraaf gaat over het Nederlandse deel van Putte.

### Huishoudens

In Putte wordt een groei van ongeveer 45 huishoudens gezien op de korte termijn. Die groei wordt op den duur deels omgekeerd door een kleine krimp.

Jaar	Totaal	Leeftijd					
		>23	23 tot 30	30 tot 45	45 tot 65	65 tot 75	75+
2019	1735	10	105	315	665	325	315
2025	1780	10	75	375	640	275	405
2035	1760	10	65	345	570	370	400
$\Delta$ '19/'25	45	0	-30	60	-25	-50	90
$\Delta$ '19/'35	25	0	-40	30	-95	45	85

### *Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Putte naar leeftijd*

In de kern Putte is het aandeel gezinnen (31%) het laagst in onze gemeente. Dat aandeel wordt gecompenseerd doordat er enerzijds meer oudere (65+) alleenstaanden wonen en anderzijds relatief meer jongeren (jonger dan 30 jaar). Putte is met 35% senioren 65+ de sterkst vergrijsde kern van onze gemeente. Deze situatie wordt in de toekomst versterkt door het groeiende aandeel ouderen.

Evenals bij andere kernen draagt de toenemende vergrijzing in Putte bij aan de huishoudensamenstelling aldaar. Vooral de groep alleenstaanden zal groeien in tegenstelling tot het aantal stellen dat afneemt. Het aantal gezinnen is stabiel en zal iets toenemen.

Jaar	Totaal	Samenstelling		
		alleenstaand	stellen	gezinnen
2019	1735	575	620	540
2025	1775	635	595	545
2035	1760	655	560	545
$\Delta$ '19/'25	40	60	-25	5
$\Delta$ '19/'35	25	80	-60	5

### *Ontwikkeling zelfstandig wonende huishoudens in Putte naar samenstelling*

### Woningvoorraad

In Putte wordt een toename in de woningbehoefte voorzien van 45 woningen op de kortere termijn. Het gaat hier vooral om grondgebonden of gelijkvloerse woningen. Op de langere termijn is de woningbehoefte kleiner. Ook hier geldt dat de bestaande woningen die boven deze behoefte dreigen te komen, kunnen worden ingezet om het woningtekort in te lopen waar de provinciale woningbouwprognose rekening mee houdt.

Jaar	Totaal	Type		
		grondgebonden	appartement met lift	appartement zonder lift
2019	1620	1390	135	95
2025	1665	1420	150	95
2035	1640	1405	150	85
$\Delta$ '19/'25	45	30	15	0
$\Delta$ '19/'35	20	15	15	-10

*Ontwikkeling woningbehoefte in Putte naar woningtype*

In die behoefte ligt de nadruk in de koopmarkt voornamelijk op goedkope woningen tot €250.000,- en dure woningen vanaf €296.000,-.

Jaar	Totaal	koopprijs				
		tot 200.000	200 tot 250.000	250 tot 295.000	296 tot 400.000	>400.000
2019	1215	415	230	90	250	230
2025	1265	435	240	95	260	235
2035	1275	435	240	95	260	245
$\Delta$ '19/'25	50	20	10	5	10	5
$\Delta$ '19/'35	60	20	10	5	10	15

*Ontwikkeling woningbehoefte in Putte naar koopprijs*

In Putte is de doelgroep van de woningcorporaties (44%) het grootst van alle kernen. Het aandeel sociale huurwoningen is hier dan ook relatief hoog (circa 17%). De behoefte hiernaar neemt licht af, terwijl de behoefte aan goedkope koopwoningen toeneemt. De vrijkomende corporatiewoningen bieden een kans om de behoefte aan goedkope woningen in te vullen.

Jaar	Totaal	Eigendom		
		koop	sociale huur	particuliere huur
2019	1620	1215	270	135
2025	1665	1260	270	135
2035	1640	1275	245	120
$\Delta$ '19/'25	45	45	0	0
$\Delta$ '19/'35	20	60	-25	-15

*Ontwikkeling woningbehoefte in Putte naar eigendomssituatie*

# 7. Uitvoeringsagenda

Actie	Rol gemeente	Samen met onze partners	Wanneer
Invullen kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.	Partijen bij elkaar brengen en waar mogelijk actief meezoeken naar oplossingen voor geschikte woonvormen en afstemmen vraag en aanbod. Bijstellen van de woningbouwplanning. Afstemming vraag en aanbod.	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties, particuliere woningbezitters	Woningbouwplanning: jaarlijks.  Afstemming: doorlopend.
Bevorderen doorstroming	Toevoegen geschikte woningtypes. Verleiden bestaande bewoners om 'geschikter' te gaan wonen. Bijvoorbeeld door geclusterd wonen.	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties	Doorlopend
Op peil houden sociale woningvoorraad	Monitoren en afstemmen op behoefte van de doelgroepen. In stand houden (ruimtelijke en sociale) kwaliteiten van woningen en woonomgeving.	Woningcorporaties	Jaarlijks in de prestatieafspraken
Extramuralisering	Nieuwbouwwoningen dienen zo veel mogelijk nultredengeschikt (flexibel) worden gebouwd. De Stimuleringslening en Verzilverlening blijven we aanbieden.	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties, particuliere woningbezitters	Doorlopend
Alternatieve bouw- en woonvormen	Onderzoek nieuwe bouw- en woonvormen (bv. <i>Tiny Houses</i> , geclusterd wonen) kan bijdragen	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties, particuliere woningbezitters	2021: <i>Tiny Houses</i> in Huijbergen  Verder: doorlopend

	aan de flexibele en betaalbare woningmarkt.		
Transformatie (leegstaand) vastgoed	Onderzoek om transformatie van bestaande gebouwen te benutten om te voldoen aan de behoeftevraag.	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties, particuliere onroerend goedbezitters	Doorlopend
Mogelijkheden starters in bestaande sociale huurvoorraad	De mogelijkheden voor huisvesting van starters in de (vrijkomende) sociale woningvoorraad onderzoeken.	Woningcorporaties	Jaarlijks in de prestatieafspraken
Woonwagendstandplaatsen	Uitbreiding van standplaatsen in Hoogerheide en Putte. We maken andere gemeenten in de regio bewust van de vraag naar standplaatsen.	Regiogemeenten, woningcorporaties (ook: Stichting Woonwagendbeheer Zuid-West Nederland)	Besproken uitbreiding Putte en Hoogerheide: 2021-2022  Verder: doorlopend
Beschermd wonen	We inventariseren en monitoren de behoefte naar beschermd wonen in onze gemeente.	Woningcorporaties, regiogemeenten, zorgaanbieders	Jaarlijks in de prestatieafspraken
Huisvesting arbeidsmigranten	We blijven inzetten op centrale woonvormen met goed beheer en van goede kwaliteit.	Ontwikkellende partijen, werkgevers	Doorlopend
Huisvesting stathouders	We zorgen ervoor dat de stathouders die aan onze gemeente worden gekoppeld een geschikte woning vinden in onze gemeente.	Woningcorporaties, ontwikkelende partijen	Doorlopend  Jaarlijks in de prestatieafspraken
Regionale afstemming woningbouwplanning	We blijven grotere woningbouwplannen regionaal afstemmen, zoals dat is voorgescreven in de ladder van duurzame verstedelijking.	Regiogemeenten, ontwikkelende partijen, woningcorporaties	Doorlopend
Invulling geven aan de woonbehoeften op grond van het	Voor nieuwe locaties en ontwikkelingen maken we per locatie	Initiatief vanuit de gemeente	Doorlopend



gemeentelijke grondbeleid.	de afweging wat de juiste ontwikkelstrategie is op grond van het grondbeleid.		
Woonloket instellen	Om vraag en aanbod in de woningmarkt en de wijze waarop men in Woensdrecht een woning kan kopen of huren in beeld te brengen voor woningzoekenden, wordt een woonloket ingesteld.	Initiatief vanuit de gemeente, invulling in samenspraak met makelaars, ontwikkelaars en corporaties	2021
Verduurzaming woningvoorraad	We zetten op basis van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid in op verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningvoorraad.	Ontwikkellende partijen, woningcorporaties, particuliere woningbezitters	Doorlopend Met corporaties: jaarlijks in de prestatieafspraken
Verduurzaming faciliteren	We blijven de Stimuleringslening en Verzilverlening (ook ten behoeve van verduurzamen woning) aanbieden.	Particuliere woningbezitters	Doorlopend
Prestatieafspraken	De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen	Gemeente, woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen	Jaarlijks
(Sub)regionale afstemming	De gemeente stemt de woningprogrammering en bijzondere opgaven regionaal af.	Gemeenten subregio West-Brabant West, provincie	Doorlopend
Internationale woningmarkt	We oriënteren ons op de internationale samenhang van de woningmarkt om elkaar waar mogelijk aan te vullen.	Belgische lokale en provinciale overheden	2021 en verder
Vertrek doelgroepen	We onderzoeken de redenen waarom jongeren en veertigplussers veelal de gemeente verlaten,	Initiatief ligt bij gemeente	2021 en verder

	zodat dat er mogelijk kan worden ingespeeld op het in Woensdrecht behouden van deze doelgroepen.		
Stikstofproblematiek	We blijven de ontwikkelingen op het gebied van de stikstofproblematiek nauwlettend volgen. We wijzen initiatiefnemers op bestaande mogelijkheden.	Ontwikkelende partijen, woningcorporaties, particuliere woningbezitters	Doorlopend
Corona-epidemie	De effecten van de corona-epidemie op de woningmarkt en de woonomgeving zijn op dit moment niet te voorspellen. We blijven de effecten monitoren en spelen daarop in indien we dat kunnen.	Ontwikkelende partijen, woningcorporaties	Doorlopend