



Volkshuisvestings programma gemeente Woensdrecht

Gemeente Woensdrecht

1 oktober 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
Waarom een volkshuisvestingsprogramma?	5
Wat is de context voor dit volkshuisvestingsprogramma?	6
Hoe is het tot stand gekomen?	7
Leeswijzer	8
Volkshuisvestings-programma in één oogopslag	9
De kracht van Woensdrecht	10
1. Vitale dorpen	14
1.1 Wat zien we?	14
1.2 Wat horen we?	15
1.3 Wat zijn onze doelstellingen?	15
1.4 Wat gaan we doen?	17
2. Duurzame en toekomstbestendige dorpen	19
2.1 Wat zien we?	19
2.2 Wat horen we?	21
2.3 Wat zijn onze doelstellingen?	22
2.4 Wat gaan we doen?	25
3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	28
3.1 Wat zien we?	28
3.2 Wat horen we?	31
3.3 Wat zijn onze doelstellingen?	31
3.4 Wat gaan we doen?	36
4. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg	39
4.1 Wat zien we?	39
4.2 Wat horen we?	40
4.3 Wat zijn onze doelstellingen?	41
4.4 Wat gaan we doen?	45
5. Een thuis voor iedereen	48
5.1 Wat zien we?	48
5.2 Wat horen we?	50
5.3 Wat zijn onze doelstellingen?	50
5.4 Wat gaan we doen?	52

Verdieping per kern	53
Hoogerheide en Woensdrecht	55
Ossendrecht	59
Putte	61
Huijbergen	63
Bijlagen	65
Bijlage A: Begrippenlijst	66

Voorwoord

PM: Voorwoord van wethouder Rainier Schuurbiers

CONCEPT

Inleiding

Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

Woningmarkt ontwikkelt zich constant en vraagt om een actueel beleid en programma

De volkshuisvestelijke opgaven zijn groot in de gemeente Woensdrecht. Thema's als wonen en zorg hangen steeds sterker met elkaar samen. Dit komt onder andere door extramuralisering. Dit is de verschuiving van het zorgaanbod van intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis. Verder komt het bijvoorbeeld door beleid dat toeziet op een betere spreiding van aandachtsgroepen, (sterke) vergrijzing en migratie. Het aantal mensen dat extra aandacht nodig heeft in diens woning of woonomgeving neemt toe. Daarnaast staan we in de 'reguliere' woningvoorraad voor opgaven zoals:

- een forse woningbouwopgave van 700 woningen tot 2030;
- het kunnen voorzien in veranderende woningbehoeften (bijvoorbeeld inspelen op kleiner wordende huishoudens en vergrijzing);
- de betaalbaarheid van woningen;
- verduurzaming van de huidige woningvoorraad en duurzaam nieuwbouwen;
- gezonde en aantrekkelijke woonomgevingen realiseren;
- sociale verbinding en welzijn in de 5 kernen van onze gemeente.

De opgaven vragen om actualisatie van beleid

De Woonvisie Woensdrecht, die in 2020 is opgesteld, is inmiddels verouderd. Onze opgaven vragen om een actueel programma en beleid. Dit voorliggende programma vervangt de bestaande Woonvisie en wordt daarmee de basis voor het woonbeleid. In het programma staan alle keuzes die we hebben gemaakt of de komende jaren gaan maken op het gebied van wonen, in combinatie met zorg en welzijn, duurzaamheid, de woon- en leefomgeving en de leefbaarheid. In dit volkshuisvestingsprogramma beschrijven we hoe we uitvoering geven aan de volkshuisvestelijke doelen en ambities. Deze worden in dit programma uitgewerkt in actiepunten en uitgangspunten. Het volkshuisvestingsprogramma is daarmee uitvoeringsgericht dan de Woonvisie. Het programma omvat vijf thema's die we in de volgende hoofdstukken uitgebreid toelichten:

1. Vitale dorpen;
2. Duurzame en toekomstbestendige dorpen;
3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling;
4. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg;
5. Een thuis voor iedereen.



Het volkshuisvestingsprogramma is integraal en beleidsoverstijgend

De volkshuisvestelijke opgave is een veelzijdige uitdaging. Uitwerking van de vijf thema's vraagt om een integrale en domeinoverstijgende aanpak en samenwerking met andere beleidsvelden zoals sociaal domein, gezondheid, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, mobiliteit en economie. Hoewel dit volkshuisvestingsprogramma zich vooral richt op wonen, leggen we ook verbandingen met deze aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting draait immers om meer dan alleen wonen; het gaat om samenleven en een thuis hebben in een omgeving waarin mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen wanneer dat nodig is. De inwoner van de gemeente Woensdrecht staat centraal.

Wat is de context voor dit volkshuisvestingsprogramma?

Kerninstrument in de beleidscyclus van de Omgevingswet

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De opgave waar we voor staan is complex. Om adequaat in te spelen op deze opgave heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Hieronder hangen zes programma's². Om op deze programma's te kunnen sturen schrijft de Omgevingswet voor dat Rijk, provincie en gemeenten een programma opstellen voor de belangrijkste thema's. Voor volkshuisvesting is dit een verplichting wanneer de Wvrv wordt aangenomen. Hierbij wordt vastgelegd hoe nationale doelen zullen doorwerken in regionale afspraken, hoe deze in lokale prestatieafspraken landen en op welke manier bijgestuurd kan worden. Wij krijgen hierdoor als gemeente het juiste wettelijke instrumentarium in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Op deze manier werken wij als één overheid samen aan de volkshuisvestelijke opgave. Door nu al een volkshuisvestingsprogramma te maken, sorteren wij alvast voor op de inwerkingtreding van deze wet. Het programma is zelfbindend en wordt minimaal om de tien jaar geactualiseerd, of eerder bij beleidswijzigingen van bijvoorbeeld het Rijk.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Gemeenten hebben sinds de decentralisatie van de Jeugdwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning en Participatiewet in 2015 een wettelijke zorgtaak. Daarnaast werkt het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) op dit moment aan de Wet versterking regie volkshuisvesting. Met deze wet wil het Rijk meer regie pakken op de volkshuisvesting. Dit wil het Rijk bereiken door overheden meer grip te geven op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt.

Belangrijke thema's uit het wetsvoorstel zijn: snelheid, betaalbaarheid en evenwichtigheid. Om hier meer grip op te krijgen moeten gemeenten, na inwerkingtreding van de Wvrv,³ beschikken over:

- een volkshuisvestingsprogramma inclusief koppeling met Wmo-beleidsplan;
- een urgentieregeling (als onderdeel van regionaal afgestemde huisvestingsverordening);
- lokale prestatieafspraken (verplicht afspraken maken met corporaties en het uitnodigen van belangrijke zorgaanbieders);
- een lokale uitwerking van de regionale woonzorgvisie in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

De Omgevingsvisie Woensdrecht bepaalt de koers

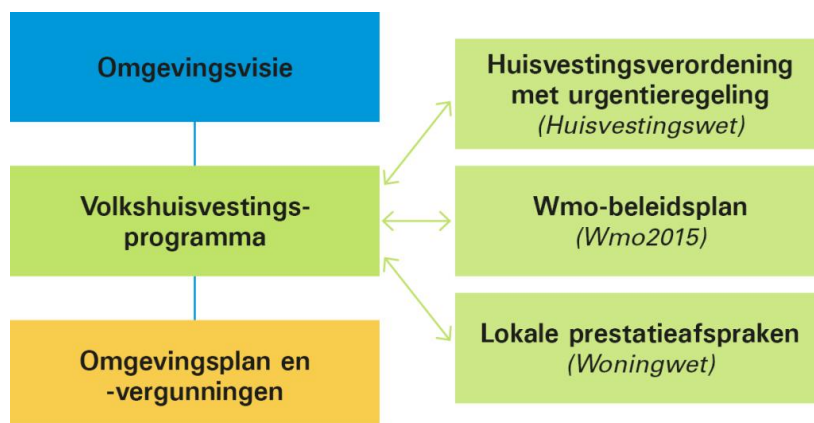
De Omgevingsvisie Woensdrecht, vastgesteld op 2 februari 2023, bepaalt de koers voor dit programma. In de omgevingsvisie leggen we onze ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast voor de lange termijn. Het volkshuisvestingsprogramma raakt met name het thema 'sterke dorpen' uit de omgevingsvisie. De centrale ambitie op dit thema is het streven naar 'excellent leven' in Woensdrecht, waarbij de hoge kwaliteit van het dorpsleven in een groene omgeving centraal staat. In dit programma worden de doelstellingen die voortkomen uit deze ambitie concreet uitgewerkt. Daarbij wordt niet alleen naar de vijf dorpen gekeken; de focus ligt op de gehele woon- en leefomgeving van de gemeente. Het programma raakt daarmee ook de

² De programma's zijn: Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Betaalbaar wonen, Verduurzaming gebouwde omgeving, Leefbaarheid en veiligheid en Wonen en zorg voor ouderen.

³ De Wvrv is in juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen. De inwerkingtreding werd in januari 2026 voorzien, maar door amendementen mag verwacht worden dat de inwerkingtreding later zal plaatsvinden.

andere thema's uit de omgevingsvisie. Het programma wordt geactualiseerd wanneer de centrale ambities en beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie Woensdrecht hierom vragen.

Figuur 1: Het volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet



Bron: Stec Groep (2025).

Lokale vertaling van regionale woonzorgvisie

In medio 2025 is de regionale woonzorgvisie West-Brabant West opgeleverd. Acht gemeenten in de regio West-Brabant West hebben samen met corporaties, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, het zorgkantoor, belangenbehartigers, cliëntenorganisaties en de provincie afspraken gemaakt op het gebied van bijvoorbeeld ouderenhuisvesting en de aandachtsgroepen. Het doel van deze visie is om de meest kwetsbare inwoners te ondersteunen met voldoende geschikte woningen, op een passende plek en evenwichtig verdeeld, met de juiste zorg en ondersteuning om mee te (kunnen) doen aan samenleving. Met dit volkshuisvestingsprogramma zorgen wij voor een lokale uitwerking van deze regionale afspraken, kaders en ambities.

Het volkshuisvestingsprogramma als basis voor uitvoeringsinstrumenten en prestatieafspraken

Het volkshuisvestingsprogramma vormt de basis voor:

- een uitvoeringsagenda als onderdeel van dit programma met concrete acties, maatregelen en instrumenten. Hierin benoemen we wie de actie oppakt, hoe, wanneer en met welke middelen.
- prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties, de huurdersvereniging en zorg- en welzijnsorganisaties.
- afspraken met overige woningmarktpartners (zoals projectontwikkelaars, bouwers en initiatiefnemers).

Hoe is het tot stand gekomen?

Participatie als rode lijn in het proces

We willen en kunnen de woonopgave niet zonder hulp van belanghebbenden oppakken. Dat betekent dat we hen ook betrekken bij de totstandkoming van het programma en dat we duidelijk maken binnen welke kaders we samenwerken. Om tot een gedragen volkshuisvestingsprogramma te komen, zijn in 2025 verschillende processtappen gezet (zie figuur 2). In het proces zijn de belanghebbenden betrokken tijdens de ophaalsessies in juni 2025. Zo is er in de 'Week van het Wonen' gesproken met de inwoners en belangenbehartigers, ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties en de zorg- en welzijnspartijen. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen. In interactieve sessies hebben ze kansen en opgaven voor gemeente Woensdrecht benoemd.

Daarnaast heeft er een bijeenkomst met commissieleden plaatsgevonden om inhoudelijk het gesprek te voeren over mogelijk instrumentarium om als gemeente te sturen op het beter betaalbaar en beschikbaar bouwen en houden van woningen. De inzichten zijn neergelegd in een kennisdossier ([link](#)). Al deze inzichten zijn meegenomen in het voorliggende concept volkshuisvestingsprogramma.

Ook zijn er meerdere sessies met de projectgroep, het college, en de Commissie Omgeving georganiseerd, en was er een commissievergadering over instrumenten om woningen betaalbaar te maken en te houden. In het proces is rekening gehouden met lopende trajecten, waaronder de regionale woonzorgvisie.

Dit programma is reeds vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (B&W) en ligt momenteel ter inzage. In oktober vindt een tweede reflectieronde plaats, waarbij dezelfde belanghebbenden worden uitgenodigd om input te leveren op het concept volkshuisvestingsprogramma, naast eenieder die hierop wil reflecteren. Het programma wordt in Q1 2026 vastgesteld door de raad.

Figuur 2: Doorlopen proces



Bron: Stec Groep (2025).

Leeswijzer

Op de volgende pagina geven we een overzicht van het programma in één oogopslag. Elk van de eerdergenoemde thema's vormt een eigen hoofdstuk en wordt geschreven aan de hand van vier vragen die zorgen voor de totstandkoming van een gedragen programma:

1. wat zien we?
2. wat horen we?
3. wat zijn onze doelstellingen?
4. wat gaan we doen?

Ter beantwoording van de vierde vraag worden de doelstellingen omgezet in concrete actiepunten en uitgangspunten. De actiepunten richten zich specifiek op nieuw volkshuisvestingsbeleid. De uitgangspunten daarentegen hebben betrekking op het bestaande beleid, zowel binnen het domein wonen als in bredere beleidsvelden zoals openbare ruimte en beheer, het sociaal domein en duurzaamheid en milieu.

Stec Groep is penvoerder voor het volkshuisvestingsprogramma. Overal waar 'we' staat, is dit namens gemeente Woensdrecht.

Volkshuisvestings- programma in één oogopslag

stec
groep

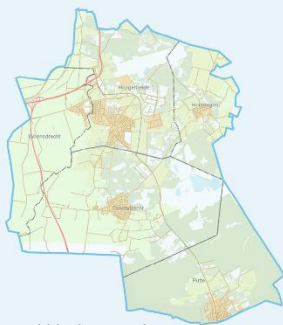
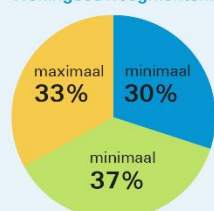
Volkshuisvestings- programma in één oogopslag

Prettig wonen in de gemeente Woensdrecht

Onze woningbouwopgave en ambitie tot 2031

7 0 0

Woningbouwsegmentering



- sociale huurwoningen
- betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen
- dure koop- en huurwoningen

Gemeente **Woensdrecht**
De groene gemeente op de Brabantse Wal





Schets van de gemeente Woensdrecht

Schets van de gemeente Woensdrecht

Wonen op een gunstige locatie dicht bij natuur en de stad...

De gemeente Woensdrecht ligt in het uiterste zuidwesten van Noord-Brabant en grenst direct aan België en de provincie Zeeland. Door deze ligging is onze gemeente een echte grensgemeente: lokaal, regionaal, provinciaal én internationaal verbonden. Wat ons onderscheidt, is de unieke combinatie van natuur en economische bedrijvigheid. De gemeente wordt omringd door waardevolle natuurgebieden zoals de Brabantse Wal en de Kalmthoutse Heide. Dit landschap, met zijn bossen en heidevelden, geeft een herkenbare identiteit en biedt bewoners en bezoekers een aantrekkelijk leef- en recreatiegebied.

Tegelijkertijd ligt Woensdrecht dicht bij steden als Bergen op Zoom en Antwerpen en heeft het economische landschap van de gemeente Woensdrecht zich in de loop der jaren continu ontwikkeld. Met een mix van gevestigde bedrijven en nieuwe ondernemingen heeft Woensdrecht een dynamische en diverse economie weten op te bouwen. De luchtvaartsector vervult met Hive Aerospace Collective en Vliegbasis Woensdrecht een centrale rol binnen onze gemeente. Hier werken Defensie, bedrijven en onderwijsinstellingen samen aan toekomstbestendige civiele en militaire luchtvaart. Binnen het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie zijn uitbreidingen van jachtvliegcapaciteit voorzien, waaronder op de kazerneterreinen.

De combinatie van een groene omgeving en ruime werkgelegenheid maakt Woensdrecht tot een gewilde plek om te wonen. Tegelijkertijd zorgt de ligging nabij beschermde Natura 2000-gebieden voor ruimtelijke knelpunten, vooral bij woningbouw en economische ontwikkelingen, vanwege strikte regelgeving rond stikstofuitstoot en natuurvergunningen.



...in dorpskernen met prettige maat en schaal

Woensdrecht kent vijf dorpskernen die zich laten kenmerken door de prettige maat en schaal en de dorps sfeer: Hoogerheide, Ossendrecht, Putte, Huijbergen en Woensdrecht. De kwaliteit van de woonomgeving, zowel in de dorpen zelf als met de Brabantse Wal binnen handbereik, is goed. Het brede aanbod aan voorzieningen (zowel lokaal al regionaal) en de goede bereikbaarheid ervan maken het prettig wonen in Woensdrecht. Alle dorpen hebben een sterke eigen identiteit en een bruisend verenigingsleven. De dorpsplatforms zorgen met hun onafhankelijke positie voor burgerparticipatie in het bestuur. Daarnaast heeft iedere kern zijn eigen sport- en onderwijsvoorzieningen. Dit maakt onze gemeente naast wonen ook aantrekkelijk voor vrijetijdsbesteding. Of je nu op zoek bent naar rustige woonomgeving, een plek om fijn te recreëren of een levendige en hechte gemeenschap, Woensdrecht heeft het.

Met veelal ruime, grondgebonden koopwoningen...

Het woningaanbod in Woensdrecht bestaat voornamelijk uit ruime eengezinswoningen in de dorpskernen. Van de circa 10.215 woningen is 87% een eengezinswoning en slechts 13% een appartement. Met een gemiddelde woonoppervlakte van 139 m² ligt Woensdrecht ruim boven het landelijke gemiddelde van 120 m². Daarnaast beschikken we over relatief veel koopwoningen: 74% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, terwijl 19% in bezit is van een woningcorporatie en 7% wordt verhuurd door particuliere verhuurders. De sociale huurvoorraad is daarmee relatief beperkt in onze gemeente.



A vibrant street scene in a Dutch village. On the left, a tall, historic brick church tower with a dark spire and a clock face rises above the rooftops. The street is lined with colorful townhouses: a red brick building with white window frames, a yellow building with white trim, and a white building with dark window frames. A blue awning covers the entrance of a shop named 'Primera' on the right. A person is walking a white dog on the sidewalk, and a blue flag with the word 'stammi' is visible. The sky is blue with scattered white clouds.

Thema 1: Vitale dorpen

1. Vitale dorpen



Woensdrecht kent vijf sterke kernen, elk met een hoge kwaliteit van leven. In volgorde van grootte: Hoogerheide, Ossendrecht, Putte, Huijbergen en Woensdrecht. Onze inwoners beoordelen de kwaliteit van leven in hun eigen kern gemiddeld met een 7,4 (bron: Leefbaarheidsmonitor Lemon 2024). Kenmerkend is de prettige maat en schaal en goede dorps sfeer. Wij streven ernaar om ook in de toekomst een vitale gemeente te blijven, waarin álle inwoners zich thuis voelen en zo lang mogelijk actief blijven deelnemen. Daartoe dient de directe woon- en leefomgeving de juiste voorwaarden te scheppen.

1.1 Wat zien we?

Niet alle voorzieningen kunnen in alle vijf de dorpen aanwezig zijn

Een goed voorzieningenniveau is essentieel voor de leefbaarheid in onze gemeente. Dit omvat zowel de (openbare) buitenruimte als binnenruimtes zoals winkels, cafés, bibliotheken, medische voorzieningen, verenigingen en scholen. In elk dorp zijn er waardevolle activiteiten en voorzieningen die bijdragen aan het dagelijks leven, gezondheid, participatie en ontmoeting. Deze maken het prettig wonen in Woensdrecht. De voorzieningen zijn verspreid over de kernen, waarbij er per dorp verschillende accenten zijn. Keerzijde van het dorps leven is het ontbreken van grootstedelijke voorzieningen. Deze zijn met name te vinden in Bergen op Zoom en Antwerpen. We zien dat het niet haalbaar of rendabel is om alle type voorzieningen in alle vijf de kernen te realiseren.

Bereikbaarheid van voorzieningen vraagt om aandacht

Een goed voorzieningenniveau draait niet alleen om het aanbod, maar ook om de bereikbaarheid ervan. De afgelopen jaren is de toegankelijkheid van bepaalde voorzieningen licht afgenomen. Dit raakt met name kwetsbare groepen zoals ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking, voor wie bereikbaarheid cruciaal is om te kunnen deelnemen aan de samenleving. Om hierin verbetering te brengen, is dit jaar de dienstregeling van BravoFlex uitgebreid en zijn extra opstapplaatsen gerealiseerd in Woensdrecht, Calfven en aan de Oostlaan. Daarnaast organiseren inwoners in Ossendrecht, Huijbergen en Putte taxivervoer. Deze maatregelen dragen bij aan een betere ontsluiting van voorzieningen en vergroten de bereikbaarheid voor alle inwoners.

Samenredzaamheid van bewoners komt niet vanzelf tot stand

Zowel jongeren als ouderen in Woensdrecht ervaren een sterke behoefte aan meer sociaal contact. De eenzaamheidscijfers blijken zorgwekkend: circa 51% van de volwassenen in de gemeente Woensdrecht voelt zich wel eens eenzaam en 16% is sterk eenzaam (bron: RIVM, 2024). In Putte spelen daarnaast zorgen over de integratie van nieuwe Belgische huishoudens. Omdat deze huishoudens hun sociale leven grotendeels in België voortzetten, komt de sociale cohesie in de kern onder druk te staan. Publieke ruimtes en voorzieningen waar Nederlandse en Belgische inwoners elkaar ontmoeten en zich thuis voelen, zijn schaars.

Tegelijkertijd worden mensen met een zorgbehoefte of beperking gestimuleerd om langer thuis te wonen en zorg in de wijk te ontvangen. In de praktijk blijkt dit echter niet altijd haalbaar. Zo lukt het mensen met een mentale beperking vaak minder goed om actief deel te nemen aan de

samenleving. Deze paradox vraagt om gerichte beleidsmaatregelen voor een toekomstbestendige inrichting van onze dorpen. Juist nu er volop wordt ingezet op woningbouw en verduurzaming, is het essentieel om in onze fysieke leefomgeving ook ruimte te maken voor ontmoeting en de juiste sociale infrastructuur.

Afval, veiligheid en de uitstraling van de leefomgeving verdienen meer aandacht

Fijn wonen doe je in een buurt waar het schoon en veilig is. We zien hiervoor een aantal aandachtspunten voor onze leefomgeving. Zo nemen meldingen over afval en rommel op straat bijvoorbeeld toe (bron: Leefbaarheidsmonitor Lemon 2024). Bewoners vragen hiervoor om meer toezicht én gedragsverandering, bijvoorbeeld via campagnes of handhaving. Ook is verkeersveiligheid een aandachtspunt.

1.2 Wat horen we?

“Inwoners met een lokale binding dragen bij aan het behoud van voorzieningen. Daarom is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor mensen uit onze gemeente.”

- **Het ontwikkelen van gebiedsgerichte programma's over leefbaarheid per dorp is cruciaal.** Inwoners geven aan dat het belangrijk is om gebiedsgerichte programma's bij de dorpen zelf en specifieke doelgroepen te toetsen.
- **Voorzieningen kunnen niet overal in de gemeente in stand worden gehouden.** Dit is een nobel streven. De stakeholders geven aan dat de focus met name moet liggen op het beschermen van het aanbod en de bereikbaarheid van voorzieningen voor kwetsbare bewoners.
- **Creëer draagvlak voor voorzieningen door woningen te bouwen voor je eigen inwoners.** Bewoners uit de eigen gemeente hebben immers al een binding met Woensdrecht en zullen eerder gebruik maken van maatschappelijke voorzieningen zoals onze verenigingen.



1.3 Wat zijn onze doelstellingen?

We versterken de leefbaarheid op kernniveau, gebaseerd op de behoeften per kern

Onze dorpen verschillen van elkaar en hebben ieder hun eigen unieke kwaliteiten én uitdagingen. Daarom hanteren we een dorpsgerichte benadering: beleid op maat dat rekening houdt met de identiteit, bewonersbehoeften en lokale dynamiek van elk dorp. We streven ernaar in ieder dorp een aanbod van voorzieningen te hebben dat passend is bij de omvang van het dorp en de behoefte van de inwoners. We hebben als gemeente beperkte sturingsmogelijkheden om het aanbod te beïnvloeden en zijn voor een groot deel van de voorzieningen, zoals bij winkels of kinderopvang, afhankelijk van marktpartijen. Wel hebben we invloed op het verder terugdringen van leegstand. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Ook zetten we in op een goede infrastructuur (voor eigen- en openbaar vervoer, maar ook digitaal). Dit is van belang om het voorzieningenniveau bereikbaar te houden. Met name voor de ouder wordende inwoners en kwetsbare groepen is dit van belang. Daarnaast stimuleren we het samenbrengen van verschillende voorzieningen in centrumgebieden en in gebouwen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zorgcentrum met verschillende zorgactiviteiten, of een bibliotheek met een sociale

ontmoetingsplaats. Het clusteren van voorzieningen kan het draagvlak versterken en leegstand beperken. Daarnaast willen we leegstand beperken door mogelijkheden te bieden voor transformatie van panden ten behoeve van de woningbouwopgave.

Door elke drie jaar een leefbaarheidsmeting uit te voeren, houden we goed zicht op hoe inwoners de kwaliteit van leven in hun dorp ervaren. De resultaten gebruiken we als basis voor concrete acties en ook in dorpsgesprekken, die plaatsvinden via de bestaande Dorpsplatforms en de nieuwe dorpssteams die worden verkend binnen het project Vraagwijzer.



We zetten in op ontmoeting, veiligheid en participatie in een nette leefomgeving

De verbinding van het sociale en fysieke domein is cruciaal. We zijn ervan overtuigd dat ruimtelijke condities de sociale cohesie kunnen bevorderen. Leefbaarheid hangt niet (alleen) af van stenen, maar vooral ook van ontmoeting, veiligheid en participatie. Investeren in preventie en samenleven loont: door wijkgericht te werken aan cohesie en ontmoeting, kunnen gevoelens van tevredenheid toenemen en kan er een nog hechtere samenleving ontstaan. Via het project Vraagwijzer zetten we in op een verbreding van de sociale cohesie en draagkracht in de wijken. Ook investeren we met het multifunctioneel centrum (MFC) blijvend in wijk- en buurthuizen. Het faciliteren van laagdrempelige plekken kan helpen om onderlinge verbanden te versterken. Daarnaast is in de regio (Veiligheidsdistrict De Markiezen) een integraal veiligheidsbeleid vastgesteld. In het kader van dit volkshuisvestingsprogramma streven we naar een fysieke leefomgeving die bijdraagt aan integrale veiligheid. Daarbij besteden we aandacht aan de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte, de aanwezigheid van verlichting, zichtbaarheid en zichtlijnen in relatie tot de groenstructuur en veilige wegen, fiets- en wandelpaden in zowel de dorpen als in het buitengebied.

We ondersteunen bewonersinitiatieven actief om de leefbaarheid in de kernen te versterken

Ruimte maken voor ontmoeting is een gezamenlijke opgave voor ons als gemeente en onze inwoners. Dit vraagt iets van iedereen. En als gemeente kunnen we de kans hierop vergroten. Daarom stimuleren en faciliteren we bewonersinitiatieven als essentiële bouwstenen voor het versterken van leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen. Dit doen we al door financiële en organisatorische ondersteuning te bieden aan lokale verenigingen en gemeenschapsinitiatieven. Inwoners kunnen voor hun projecten subsidie ontvangen; het subsidieteam begeleidt hen daarbij, zodat zij niet zelf hoeven uit te zoeken welke regeling van toepassing is. In de toekomst brengen we de behoefte aan nieuwe ontmoetingsplekken in kaart en onderzoeken of we deze kunnen faciliteren. Daarnaast beoordelen we nieuwe initiatieven voor woningbouw op hun bijdrage aan de sociale cohesie. Zo scheppen we de juiste voedingsbodem voor een passend samenspel tussen buurtbewoners die zich actief willen inzetten voor hun dorp.

1.4 Wat gaan we doen?

Tabel 1: Doelstellingen met bijbehorende actiepunten en uitgangspunten

Doelstelling	Actiepunten en uitgangspunten
We versterken de leefbaarheid op kernniveau, gebaseerd op de behoeften per kern	Actiepunt
	<ul style="list-style-type: none"> • Samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties stellen we sociale kaarten op. Op basis daarvan ontwikkelen we een visie en plan van aanpak voor de leefbaarheid per dorpskern.
	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> • We verbeteren het onderhoud van de woonomgeving. We pakken klachten aan over slecht onderhoud, afval en vervuiling. • We voeren samen met bewoners de Nota Speelvoorzieningen uit, die in juni 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee verbeteren we het aanbod en onderhoud van speelvoorzieningen. • We pakken zwerfval en verkeerd afvalbeheer aan.
We zetten in op ontmoeting, veiligheid en participatie in een nette leefomgeving	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> • We brengen de wensen van jongeren in kaart en onderzoeken de mogelijkheden voor de realisatie van een Jongeren Ontmoetingsplek (JOP). Ook faciliteren we ontmoetingsplekken voor ouderen en bekijken waar deze het beste gerealiseerd kunnen worden. • We zetten in op het verminderen van verkeersoverlast. We sluiten hiervoor aan op het Mobiliteitsplan. Verder worden knelpunten situationeel beoordeeld en waar nodig aangepakt. • We verbeteren school-huisroutes met betere verplichting en infrastructuur. Situationeel wordt gekeken naar knelpunten. • We betrekken inwoners actief bij het thema veiligheid. Dit doen we samen met buurtpreventieteams, de dorpsplatforms en (wijk)agenten. • Om bewoners weerbaarder te maken zetten we in op bewustwordingscampagnes.
We ondersteunen bewonersinitiatieven actief om de leefbaarheid in de kernen te versterken	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> • Middels het project Vraagwijzer stimuleren we initiatieven om de betrokkenheid en bereidheid tot inzet voor de buurt te versterken. Buurtnetwerken en sociale initiatieven worden ondersteund die het positieve contact tussen bewoners bevorderen. Hierdoor wordt de positieve omgang, de zelfredzaamheid en het thuisgevoel gestimuleerd • We blijven budget beschikbaar stellen voor het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners gericht op het waarborgen/verbeteren van de leefbaarheid.
We blijven de leefbaarheid monitoren	Uitgangspunt
	<ul style="list-style-type: none"> • Eens per drie jaar voeren we met de Leefbaarheidsmonitor onderzoek uit naar hoe inwoners de leefbaarheid in de gemeente ervaren.



Thema 2: Duurzame en toekomstbestendige dorpen

2. Duurzame en toekomstbestendige dorpen



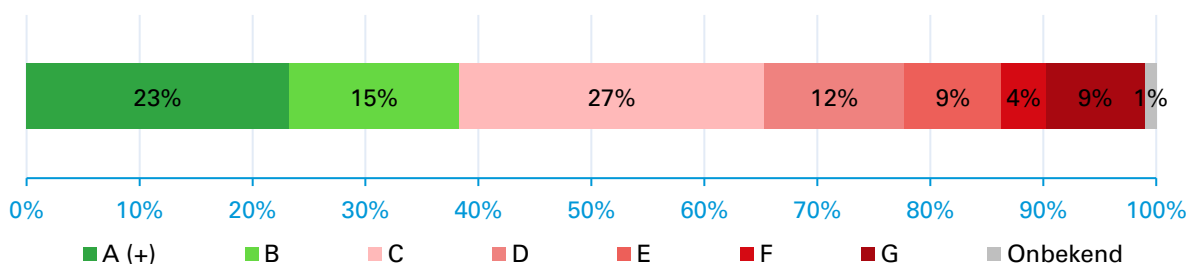
We staan voor de uitdaging om onze leefomgeving energiezuinig, klimaatbestendig en toekomstgericht te maken. Daarbij speelt de bestaande woningvoorraad een cruciale rol, aangezien het grootste deel van de woningen in Woensdrecht al gebouwd is. Door deze woningen te verbeteren, optimaal te benutten en aan te passen aan veranderende woonwensen, zetten we in op het verlagen van de woonlasten, het beperken van schade en het vergroten van de leefbaarheid. Maar een écht toekomstbestendige leefomgeving vraagt om meer. Daarom zetten we ook in op een circulaire bouwconomie, verduurzamen we de bestaande infrastructuur en richten we de openbare ruimte in met groene, klimaatadaptieve oplossingen. Zo bouwen we samen aan een gezonde en duurzame toekomst voor onze inwoners.

2.1 Wat zien we?

We staan voor een grote transformatieopgave ten aanzien van de bestaande woningvoorraad

Binnen de bestaande woningvoorraad (circa 10.075 woningen) van de gemeente Woensdrecht is sprake van een grote verduurzamingsopgave. Circa 61% van de huishoudens woont namelijk in een woning met een energielabel C of lager. Het succes van de energietransitie hangt af van het draagvlak van onze inwoners. Gelukkig horen en zien we dat veel bewoners zelf al aan de slag zijn gegaan met het verduurzamen van de woning. Dit zien we ook terug in de cijfers van het warmte- en elektriciteitsverbruik van woningen in onze gemeente. Tegelijkertijd zien we ook dat deze transitie niet voor iedereen haalbaar en betaalbaar is. Zo geeft 18% van de Woensdrechtse inwoners aan onvoldoende financiële middelen te hebben om de woning te verduurzamen (bron: Leefbaarheidsmonitor Lemon 2024).

Figuur 3: Woningvoorraad naar energielabels in gemeente Woensdrecht



Bron: Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht (2025, peildatum 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

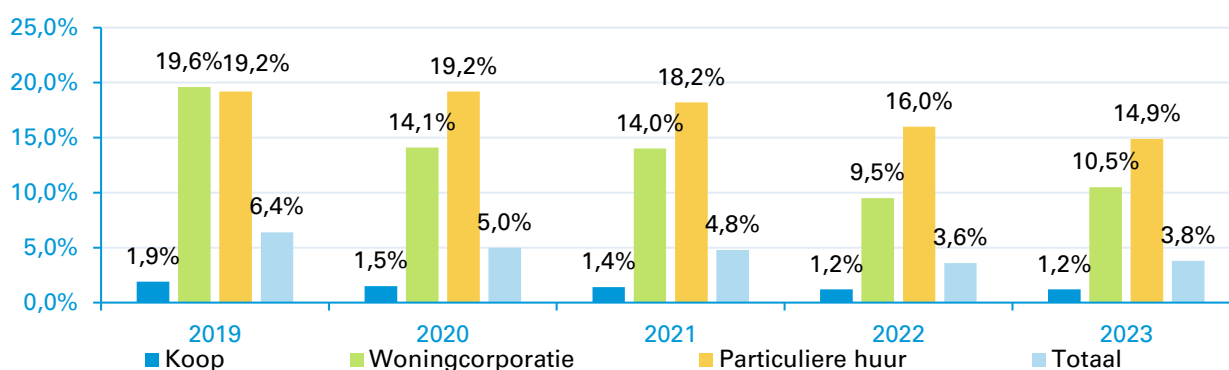
*Gebaseerd op een combinatie van schattingen, openbare en eigen bronnen.

Afgelopen jaar een stijging van de energiearmoede

In 2023 was er bij circa 3,8% van de huishoudens in Woensdrecht sprake van energiearmoede, een stijging van 0,2% ten opzichte van 2022 (bron: Monitor Energiearmoede). We spreken van energiearmoede als een huishouden te maken heeft met een laag inkomen in combinatie met een hoge energierekening en/of een woning van slechte energetische kwaliteit⁴. Dit probleem doet zich vooral voor in het huursegment: bij sociale huurwoningen was het aandeel 10,5%, en bij particuliere huurwoningen zelfs 14,9%. Ter vergelijking: onder koopwoningen lag dit percentage op slechts 1,2%. Ondanks de gestegen energieprijzen is er op langere termijn een dalende trend zichtbaar. In 2019 lag het percentage energiearme huishoudens nog op 6,4%. Deze daling is deels te verklaren door onderconsumptie en tijdelijke overheidssteun van het Rijk. Nu die steun grotendeels is weggefallen, zien we in 2023 opnieuw een stijging.

Om de energiearmoede terug te dringen is het van groot belang om onze woningvoorraad verder te verduurzamen. Als we kijken waar we nu staan, is er nog een enorme uitdaging om dat te bereiken. Nog zo'n 6.000 woningen moeten één of meerdere labelsprongen maken om te komen tot wat minimaal nodig is (energielabel B of hoger).

Figuur 4: Ontwikkeling van energiearmoede in de gemeente Woensdrecht



Bron: Monitor Energiearmoede (2019-2022). Monitor Energiearmoede (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

De woningbouw leunt nog te veel op primaire grondstoffen

Naast de warmtetransitie staat de woningbouwsector ook voor andere uitdagingen, waaronder de instroom van niet-duurzame bouwmaterialen. Door zowel de voorziene (energie)renovatie van de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouwopgave wordt verwacht dat het materiaalgebruik in de woningsector de komende decennia zal toenemen. Momenteel bestaat de grootste materiaal in- en uitstroom qua massa uit traditionele bouwmaterialen: beton, baksteen en overige constructiematerialen zoals gips, staal en ijzer. Bij biobased bouwen ligt de focus juist op de grootschalige toepassing van materialen die zijn gemaakt van vezelgewassen zoals vlas, hennep, sorghum en miscanthus. Het gebruik van deze materialen is nog volop in ontwikkeling.

De woonomgeving is onvoldoende klimaatadaptief en natuurinclusief

Door klimaatverandering zullen we steeds vaker te maken krijgen met weersextremen. We zien steeds vaker hevige buien maar ook langere perioden van droogte en hitte. Vanuit onze Groene Agenda en Duurzaamheidsvisie zijn we al bezig om onze gemeente nog groener en klimaatbestendiger te maken. Zo is het bijvoorbeeld ons doel om ervoor te zorgen dat in 2030 iedereen bij (extreme) hitte te allen tijde in de directe nabijheid toegang heeft tot verkoelende en alternatieve verblijfsplekken. Ondanks dat wij een zeer groene gemeente zijn, is nu nog niet voor

⁴ Van lage energetische kwaliteit is sprake als een woning slecht te verwarmen is (bijvoorbeeld door slechte isolatie) en/of er geen mogelijkheden zijn om energie op te wekken (bijvoorbeeld met zonnepanelen). Een laag huishoudensinkomen is maximaal 30% hoger dan de lage-inkomensgrens.

al onze inwoners het geval. Ook streven we naar meer ruimte voor groen bij nieuwbouwprojecten en gebruiken we waar mogelijk waterdoorlatende bestrating. Het is van belang om klimaatadaptatie goed mee te nemen in het ontwerp en de ontwikkeling van onze woon- en leefomgeving. Dit is essentieel om de toekomstbestendigheid en veiligheid van de gemeente Woensdrecht te kunnen waarborgen.

Stikstofdepositie beïnvloedt de uitvoering van de woningbouwplanning

In en rond de gemeente Woensdrecht liggen veel Natura 2000-gebieden: beschermde natuurgebieden waarvoor het Rijk doelen heeft gesteld om stikstofdepositie te verminderen en de kwaliteit van kwetsbare natuur te verbeteren. Op 18 december 2024 heeft de Raad van State uitspraken gedaan die grote gevolgen hebben voor het verkrijgen van stikstofvergunningen. Zo is bepaald dat intern salderen opnieuw vergunningplichtig is. Intern salderen houdt in dat bij woningbouw stikstof mag worden uitgestoten, zolang dit binnen de bestaande vergunde uitstoot blijft. Dit kan bijvoorbeeld door oude uitstootbronnen te verminderen zonder dat de totale uitstoot toeneemt. Door de nieuwe uitspraak wordt dit echter gezien als een nieuwe activiteit, waarvoor een aparte natuurvergunning nodig is. Dit vormt een grote belemmering voor bouwprojecten nabij Natura 2000-gebieden, waardoor veel nieuwbouw in onze gemeente is stilgevallen.

Deze situatie onderstreept het belang van alternatieve oplossingen om toch woningen aan de voorraad toe te voegen. Denk aan het beter benutten van bestaande woningen via vergunningsvrije ingrepen. Dit draagt niet alleen bij aan het verkleinen van het woningtekort, maar ook aan het verduurzamen van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken.

2.2 Wat horen we?

“Onze gemeente kenmerkt zich door rust en ruimte. Het is belangrijk om te voorkomen dat verdichting van de woningvoorraad leidt tot overlast, bijvoorbeeld door een toename van geluid en verkeer.”

- **Denk zorgvuldig na over waar in de gemeente verdichting mogelijk is.** Veel bewoners waarderen juist de rust en ruimte, en maken zich zorgen dat intensievere benutting zal leiden tot minder groen en mogelijk overlast zal verergeren.
- **Maak indien mogelijk gebruik van de uitkoopregeling voor agrarische bedrijven als kansrijke locaties voor woningbouw.** Ontwikkelaars signaleren dat deze percelen vaak strategisch gelegen zijn en wellicht mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van woningen.
- **Verlaag de kosten voor het beter benutten van de woningvoorraad.** Zowel voor het splitsen van woningen als voor het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen worden momenteel relatief hoge leges in rekening gebracht in vergelijking met grotere plannen.



2.3 Wat zijn onze doelstellingen?

Verduurzamen woningvoorraad belangrijk voor toekomstbestendigheid, kwaliteit en betaalbaarheid

De Woensdrechtse woningvoorraad moet verduurzamen. De transformatieopgave houdt in dat alle woningen CO₂-neutraal, aardgasvrij, schoon, heel en veilig moeten zijn. Onze doelstelling is om in 2050 alleen nog energie uit hernieuwbare bronnen te gebruiken. Samen met onze partners richten we ons energiesysteem daarnaast zo in dat we externe invloeden zoveel mogelijk beperken. Zo houden we de kosten voor onze inwoners beheersbaar. Ook willen we in 2030 alle woningen in de gemeente Woensdrecht minimaal op energielabel B hebben. Dit is gemiddeld het minimale dat nodig is om een woning elektrisch te kunnen verwarmen. Vanwege eerder benoemde uitdagingen, houden we rekening met een gemiddeld energielabel A in onze gemeente om van het gas af te kunnen. De afgelopen jaren hebben we vooral de opgave waar we voor staan in beeld gebracht en tegelijkertijd mensen proberen te helpen waar dat nodig was, bijvoorbeeld met de witgoedregeling, de 'klusbus' en de regeling tegemoetkoming energiearmoede. Nu staan we aan de vooravond van onze Lokale Aanpak Isolatie (LAI). Het Rijk heeft hier budget voor ter beschikking gesteld. We kunnen deze middelen maar één keer uitgeven, dus het is zaak dat dit zorgvuldig gebeurt en dat deze middelen doeltreffend worden ingezet.

We stimuleren circulair (ver)bouwen

De Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht 2025 stelt dat we in 2030 minimaal 50% van de woningen circulair bouwen. Het toepassen van circulaire strategieën in de woningsector helpt de toename van materiaalgebruik te verminderen en zorgt voor diversifiëring van materiaalstromen richting 2050. Om deze doelstelling te behalen, kijken we naar alternatieven voor nieuwe producten en aankopen. Dit brengt ons bij de R-ladder aan de hand waarvan we ons circulaire beleid en uitvoeringsprogramma gaan insteken. Aan de hand van deze ladder zullen we onze beslissingen, inkopen en opdrachten toetsen. Daarbij streven we ernaar om in de loop van de tijd steeds hoger te scoren op deze ladder. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is.

Op basis van de R-ladder⁵ zetten we ten eerste in op het verkleinen van de materiaalinstroom. In plaats van materialen na gebruik weg te gooien, wordt ingezet op het hergebruik ervan. Hierdoor verbruiken we minder energie en stoten we minder CO₂ uit. Ten tweede stimuleren we het verduurzamen van de productie van 'traditionele' primaire grondstoffen. Waar mogelijk zetten we in op het vervangen hiervan door hernieuwbare biobased grondstoffen. Zo stelt de Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht 2025 dat we het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen verhogen van 25% in 2025 naar 50% in 2030. Ten derde zetten we in op het behouden van de bestaande woningvoorraad en bouwen we nieuwe woningen aanpasbaar en flexibel voor toekomstig hergebruik. Ten slotte stimuleren we het sluiten van kringlopen via recycling van producten, materialen en grondstoffen ter voorkoming van verlies van bouwmaterialen door stort en verbranding. De verdere uitwerking hiervan komt terug in het Uitvoeringsprogramma Circulair.

We streven naar een klimaatadaptieve gebouwde omgeving

We (ver)bouwen de woonomgeving 2030 in de gemeente Woensdrecht zoveel mogelijk klimaatadaptief en natuurinclusief, zodat ze bestand is tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in de woondeal West-Brabant. Dit moet leiden tot

⁵ De R-ladder geeft de mate van circulariteit aan. De R-ladder heeft 6 tredes (R1 tot en met R6) die verschillende strategieën van circulariteit weergeven. Strategieën hoger op de ladder, besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. Waarbij R1 de hoogste trede is.

minder wateroverlast, minder hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling en meer biodiversiteit. We stimuleren inwoners om zelf thuis maatregelen te treffen door subsidie te verlenen voor het verwijderen van onnodige verharding in de tuin en/of het aanleggen van een geveltuintje. Ook passen we de 3-30-300 regel in onze gemeente toe bij nieuwbouw: vanuit elke woning zijn drie bomen zichtbaar, is er in buurten een minimale boomkroonbedekking van dertig procent en is er binnen 300 meter van elke woning een groene verblijfsplek of park dat bereikbaar is via een schaduwrijke route. Hiermee versterken we tegelijkertijd onze natuur en biodiversiteit.

Beter benutten van bestaand stedelijk gebied biedt kansen voor extra woningen

We grijpen alle kansen aan om bestaande (woon)gebouwen beter te benutten. Stec Groep heeft in 2024 de potentie voor beter benutten-ingrepen in beeld gebracht voor de gemeente Woensdrecht. In dit onderzoek zijn de ruimtelijke mogelijkheden per type ingreep verkend. Uit het onderzoek blijkt een potentie voor beter benutten in Woensdrecht voor twee type ingrepen. De grootste potentie is te zien voor het realiseren van extra wooneenheden op kavels: 1.404 extra woningen zouden in potentie hiermee aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Er zijn veel grote kavels in onze gemeente, zo bevindt 63% van de 1.404 woningen met potentie zich op een kavel van meer dan 750 vierkante meter. Door met name op deze grote kavels woningen toe te voegen kan worden voorkomen dat beter benutten ten koste gaat van de rust en ruimte in onze gemeente. Hoewel momenteel alleen vergunningsvrije mantelzorgwoningen op het erf zijn toegestaan, maakt een lopend wetsvoorstel het straks mogelijk om familiewoningen vergunningsvrij op het erf te bouwen. Ook verkennen we de mogelijkheid om de regelgeving voor de bouw van pre-mantelzorgwoningen te versoepelen. Dit past goed bij onze gemeente en wat onze inwoners willen.

(Pre-)mantelzorg- en familiewoning vergunningvrij plaatsen

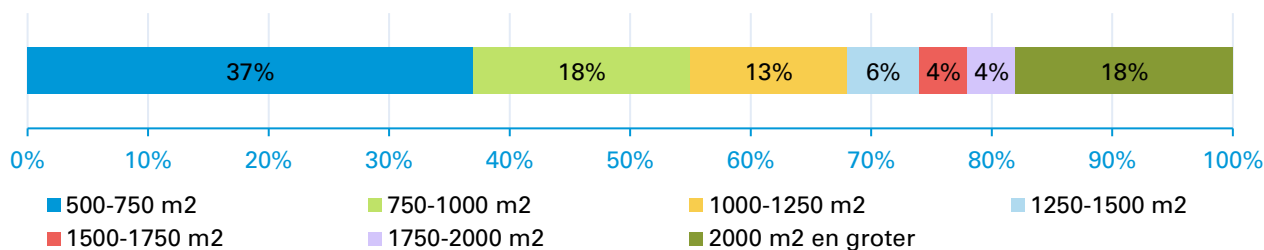
Op 13 februari 2025 informeerde minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Tweede Kamer over een aantal aanpassingen van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De wijzigingen moeten procedures vereenvoudigen en versnellen, zodat woningbouw sneller op gang komt. Een van de voorstellen is het vergunningvrij bouwen van pre-mantelzorgwoning en familiewoningen. In Woensdrecht mag je sinds 2017 onder voorwaarden al een mantelzorgvoorziening op eigen erf bouwen zonder vergunning. Daarvoor bestaan wel regels: zo moet je onder andere aantonen dat er sprake is van intensieve mantelzorg. Daarnaast moet de woning opgeheven worden zodra de mantelzorg is beëindigd.

Voor een pre-mantelzorg- en familiewoning is nu echter nog een vergunning nodig. Bij een pre-mantelzorgwoning is sprake van een woning die je kunt bouwen op het erf, voordat er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg. Familiewoningen zijn van toepassing op familieleden in de eerste graad. Het bijbouwen van een pre-mantelzorgwoning of familiewoning op bestaande kavels bij een woning kan een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen, maar ook voor kinderen die geen betaalbare woningen kunnen vinden.

Naast de potentie voor wonen op kavels zien we in onze gemeente ook een potentie van 155 extra woningen voor het splitsen van woningen. Die potentie blijft nu echter grotendeels onbenut. De ligging van veel locaties in onze gemeente ten opzichte van Natura 2000-gebieden belemmert momenteel de uitvoerbaarheid omdat een natuurvergunning benodigd is. Alleen op grotere afstanden van deze gebieden is splitsing mogelijk, en zulke locaties zijn schaars.

Versoepelt de regelgeving? Dan onderzoeken we actief hoe we het splitsen van woningen in Woensdrecht kunnen stimuleren, bijvoorbeeld door leges te verlagen.

Figuur 5: Potentie wonen op kavels (1.404) naar kaveloppervlakte



Bron: Beter Benutten Onderzoek Noord-Brabant (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Vergroten van de financiële haalbaarheid van beter benutten

We streven ernaar kostenverhaal bij nieuwbouw effectiever in te zetten. Hierdoor ontstaat ruimte om leges meer te differentiëren. Leges voor kleine initiatieven, zoals voor woningsplitsing of pre-mantelzorgwoningen worden bij voorkeur verlaagd. Op deze manier verlagen we de drempels voor bewoners, houden we onze financiële basis op orde en vergroten we de haalbaarheid van woningbouw in onze gemeente.

2.4 Wat gaan we doen?

Tabel 2: Doelstellingen met bijbehorende actiepunten en uitgangspunten

Doelstelling	Actiepunten en uitgangspunten
Verduurzamen woningvoorraad belangrijk voor toekomstbestendigheid, kwaliteit en betaalbaarheid	<p>Uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren de verduurzaming van woningen om de energievraag te verlagen, de energielasten te beperken en het risico op energiearmoede te verminderen. Dit doen we door bewoners te informeren en te ondersteunen bij verduurzaming, als onderdeel van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP). • Samen met onze partners werken we aan de verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving, met het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid als leidraad. • In samenwerking met inwoners, bedrijven en andere partijen streven wij ernaar om in 2035 energieonafhankelijk te zijn, op basis van de gemeentelijke warmtevisie en regionale energiestrategie (RES). • Samen met de woningcorporaties stimuleren we huurders om het energieverbruik te verlagen. We zetten daarvoor acties in zoals de klusbus en energiecoaches. • De stimuleringsregeling blijft beschikbaar. Daarmee helpen we bewoners hun woning duurzamer, veiliger en levensloopbestendig te maken. • Op basis van het Warmteprogramma maken we samen met de woningcorporaties uitvoeringsplannen om van het gas af te gaan.
We stimuleren circulair (ver)bouwen	<p>Uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • We hanteren het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. • Op basis van de Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht 2025 wordt de toepassing van biobased materialen actief gestimuleerd in projecten, waarbij we ons inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 50% in 2030. • Op basis van de Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht 2025 spannen we ons in om onze eigen inkopen en aanbestedingen voor 50% circulair te doen in 2030. • Op basis van de Duurzaamheidsvisie gemeente Woensdrecht 2025 spannen we ons in om woningen voor minimaal 50% circulair en industrieel te bouwen in 2030.
We streven naar een klimaatadaptieve gebouwde omgeving	<p>Actiepunt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met de woningcorporaties stimuleren we huurders een bijdrage te leveren aan natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgevingen (bijvoorbeeld door een NK Tegelwippen). <p>Uitgangspunt</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • We implementeren maatregelen voor verkoeling in de kernen zoals wadi's, vergroening van de openbare ruimte en het verbeteren van isolatie.
Beter benutten van het bestaand stedelijk gebied biedt kansen	<p>Actiepunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • We maken samen met de andere gemeenten in de regio West-Brabant een verdiepende analyse van de potentie voor het beter benutten van bestaand stedelijk gebied, vertaald naar een realistische ambitie/opgave voor de periode t/m 2030. • We onderzoeken de potentie voor transformatie van bestaand vastgoed. • We gaan in overleg met de provincie Noord-Brabant om te onderzoeken of er meer maatwerk aangebracht kan worden in de provinciale omgevingsverordening zodat de mogelijkheden voor bouwen in het buitengebied vergroot worden. • We streven ernaar leges te differentiëren om de kosten voor kleine initiatieven, zoals voor woningsplitsing of pre-mantelzorgwoningen, te verlagen.

CONCEPT



Thema 3: Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling



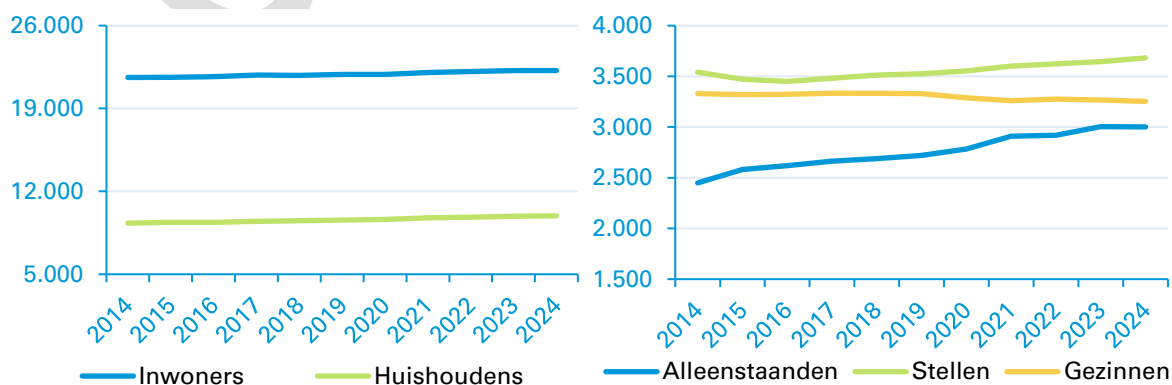
De gemeente Woensdrecht staat voor een grote uitdaging op de woningmarkt. De toenemende druk op de woningmarkt vraagt om een doortastende aanpak: nieuwe woningen bouwen om te voldoen aan de groeiende vraag. Zo spelen we in op vergrijzing en kleinere huishoudens. We bouwen waar de kwalitatieve vraag ligt en versterken daarmee de identiteit en kracht van Woensdrecht. Tegelijkertijd zorgen recente stikstofuitspraken van de Raad van State voor vertraging. Met merendeel van de nieuwbouwprojecten zijn stil komen te liggen. We roepen de provincie en het Rijk op om snel met een werkbare oplossing te komen, zodat woningbouw weer op gang komt en Woensdrecht kan blijven inspelen op de woonbehoefte.

3.1 Wat zien we?

Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het aantal inwoners

Als we naar de afgelopen tien jaar (2014-2024) kijken zien we een 'huishoudensverduunning' in Woensdrecht: het aantal huishoudens zijn sneller toegenomen dan het aantal inwoners. Zo steeg het aantal huishoudens in onze gemeente de afgelopen tien jaar met 7% en het aantal inwoners met 3%. De belangrijkste oorzaak van deze huishoudensverduunning is de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat deze trend zich in de toekomst door zal zetten door de veroudering van de naoorlogse generatie en de langere levensverwachting. De opmars van eenpersoonshuishoudens, vooral onder ouderen, vraagt om een fundamentele herziening van de woningvoorraad. De veranderende huishoudenssamenstelling resulteert namelijk niet alleen in een behoefte aan meer woningen, maar ook aan woningen die passen bij de groeiende groep alleenstaanden en ouderen.

Figuur 6: Inwonersontwikkeling en huishoudensontwikkeling (links) en inwonersontwikkeling naar samenstelling (rechts) (2014-2024)



Bron: CBS (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

We staan voor een woningbouwopgave van 700 woningen t/m 2030

In 2024 is op basis van de landelijke Primos-prognose een nieuwe provinciale woningbehoefte uitgekomen voor de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt een totale woningbouwopgave van 7.730 woningen en een bruto⁶ groei van 8.930 woningen in de regio West-Brabant. Alle gemeenten, corporaties, marktpartijen in deze stedelijke regio zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van ten minste deze opgave. De woningbouwopgave voor onze gemeente komt t/m 2030 uit op 700 woningen (bruto). De huisvesting van ouderen beslaat naar verwachting circa 64% van de totale woningbehoefte. Dit komt neer op een opgave van 450 woningen voor deze doelgroep. Deze opgave kan zowel via nieuwbouw, als via het aanpassen van de bestaande voorraad worden aangepakt.

Koopwoningmarkt beperkt beschikbaar door stokkende doorstroming

De huidige woningvoorraad sluit niet in elk segment voldoende aan op de voorkeuren van onze inwoners. In de gemeente Woensdrecht is de beschikbaarheid van koopwoningen beperkt. Er komen weinig koopwoningen op de markt. Stokkende doorstroming is hiervoor de voornaamste oorzaak. Veel 65-plushuishoudens die in dit segment wonen verhuizen niet snel. Zij blijven in hun (vaak) grote eengezinswoning wonen en stromen niet door naar een meer passende kleine(re) nultredenwoning. Hoewel ze de behoefte hebben om te verhuizen en de vraag naar dit type woning in de gemeente toeneemt, is er gebrek aan aantrekkelijk aanbod. Hierdoor is het vaak niet mogelijk om te verhuizen met als gevolg dat de druk op dit segment toeneemt.

Doorstroming stakt ook doordat verhuizen voor ouderen vaak te groot of ingewikkeld is, en ouderen in veel gevallen liever in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Ook betekent verhuizen soms dat ouderen meer moeten gaan betalen voor minder oppervlakte - al is het comfort van een woning niet zozeer in vierkante meters af te lezen. Het is dus een uitdaging om doorstroming toch op gang te krijgen. Thuis blijven wonen is namelijk niet altijd een haalbare optie. Voor het wooncomfort en de veiligheid kan het soms beter zijn om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de behoeften. Een bijkomend voordeel van een verhuizing is dat hierdoor een woning vrijkomt, wat een keten van verhuizingen in gang zet en de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

De economie van de gemeente Woensdrecht kent van oudsher een grote aanwezigheid van Defensie, maakindustrie, landbouw en handel. Het internationale karakter van Business Park Aviolanda en de Vliegbasis Woensdrecht trekt bedrijven en professionals uit de luchtvaart- en defensiesector. Passende huisvesting is van belang om professionals en studenten in onze gemeente aan te trekken en te behouden. Dit omvat zowel tijdelijke als permanente huisvestingsopties, variërend van studentenhuisvesting tot woonruimte voor gezinnen.



Koopwoningmarkt slecht bereikbaar voor alleenstaanden, starters en middeninkomens

In gemeente Woensdrecht is het aanbod van betaalbare woningen beperkt. De woningmarkt van gemeente Woensdrecht bestaat voor circa 73% uit koopwoningen. De gemiddelde koopsom is toegenomen van gemiddeld € 296.747 in 2020 naar € 382.087 in 2024. Lang niet ieder huishouden met een koopwens kan in gemeente Woensdrecht een woning kopen. Vooral alleenstaanden,

⁶ De bruto groei van de woningvoorraad betreft exclusief de verwachte sloop.

starters en middeninkomens hebben het hier moeilijk. Dit heeft twee redenen. Ten eerste heeft deze doelgroep niet of nauwelijks vermogen kunnen opbouwen en daardoor is hun (eigen) budget vaak beperkt(er). Daardoor worden zij gemakkelijk overboden door huishoudens die hun woning met overwaarde verkopen of door kopers uit de Randstad waar de gemiddelde verkoopprijzen veel hoger liggen dan in onze gemeente. Ten tweede heeft een groot deel van de relatief betaalbare woningen nog flinke kwaliteits- en duurzaamheidsinvesteringen nodig voordat deze geschikt zijn voor een nieuwe bewoner. Een gevolg hiervan is dat deze groepen moeilijk een eigen woning kunnen bemachtigen.

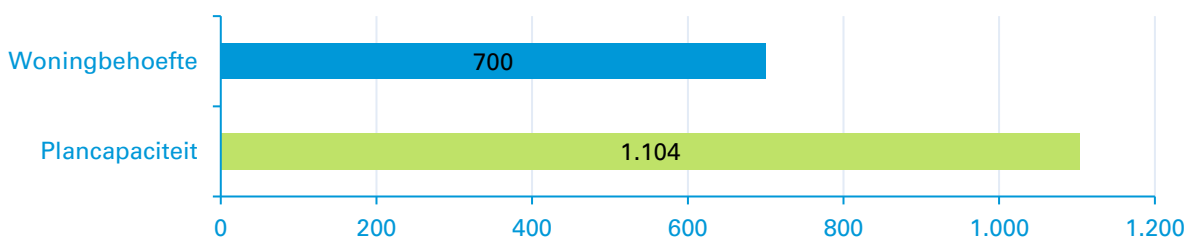
Druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe

De sociale huurmarkt staat steeds meer onder druk. Tussen 2022 en 2024 steeg het gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie (reactiegraad) van 40 naar 140. Ook nam de gemiddelde zoektijd toe: van 13 maanden in 2022 naar 16 maanden in 2024. Deze stijgende druk heeft meerdere oorzaken. Ten eerste wijken starters vaker uit naar sociale huurwoningen, omdat de koopmarkt krap is. Daarnaast vestigen zich relatief veel huishoudens van buiten de gemeente in onze regio. Zo wordt in Woensdrecht momenteel slechts 37% van de sociale huur- en betaalbare koopwoningen (tot de grens van € 405.000) toegewezen aan eigen inwoners. Daarnaast is het aandeel verhuringen aan bijzondere doelgroepen de afgelopen jaren toegenomen.

We beschikken over onvoldoende harde plancapaciteit

Om aan onze woningbouwopgave te voldoen is het van groot belang om voldoende plancapaciteit te hebben. Hoewel we met een totale plancapaciteit van 1.104 woningen voldoende plancapaciteit hebben, beschikken we nog over onvoldoende harde plancapaciteit. Slechts circa 5% van onze planvoorraad (60 woningen) bestaat uit 'harde plannen'. Deze plannen hebben juridische zekerheid en kan gestart worden met de bouw. Voor de overige 95% van de plancapaciteit is dus dit nog niet het geval. Dit hangt ook samen met onzekerheid over stikstofregelgeving, die voor onze gemeente heel belangrijk is.

Figuur 7: Confrontatie woningbehoefte t/m 2030 en plancapaciteit



Bron: Woondeal West-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

3.2 Wat horen we?

“Om écht bij te dragen aan doorstroming moeten woningen niet te duur worden gebouwd. Zet daarom in op betaalbaarheid.”

- **Doorstroming stakt.** Stakeholders geven aan dat dit met name komt door het beperkte aanbod van ouderenhuisvesting, de hoge kosten en lange wachtlijsten.
- **Denk kritisch na over de locatie van nieuwbouw.** Zorg- en welzijnsorganisaties geven aan dat nieuwbouw voor ouderen pas een kwalitatieve aanvulling is wanneer woningen in de buurt van de juiste voorzieningen staan.
- **Bouw gedifferentieerd, in woningtype en woninggrootte.** De woningvraag is gedifferentieerd: ouderen, starters en doorstromers hebben verschillende behoeften. Projectontwikkelaars hebben behoefte aan een regelarme benadering om meer woningen te kunnen bouwen. Kleinere woningen kunnen geschikt zijn voor jongeren en ouderen, zeker in een community met gedeelde voorzieningen. De kwaliteit van woningen moet wel geborgd blijven.



3.3 Wat zijn onze doelstellingen?

We bouwen naar de behoefte van onze inwoners

We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven voor al onze inwoners. Hiervoor is vernieuwing nodig, waarbij we bouwen naar behoefte. Op basis hiervan is de huidige ambitie om een woningvoorraad van circa 10.720 woningen (netto) te hebben in 2031. Met dit als doelstelling bieden we ruimte voor het bouwen van minimaal 700 woningen (bruto) tot 2031.

We sturen op betaalbaarheid van nieuwbouw en werken met vastgestelde percentages

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Het kabinet streeft ernaar om tot en met 2030 maar liefst 980.000 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar. De Woondeal West-Brabant sluit hierbij aan. Alle gemeenten in de regio bouwen twee derde van de nieuwe woningen in het betaalbare segment. Hieronder verstaan we sociale huurwoningen, huurwoningen met een huurprijs tussen de sociale huurgrens (€ 900,07 prijspeil 2025) en de maximale huurprijs die past bij 186 WWS-punten (€ 1.184,82 prijspeil 2025) en koopwoningen tot € 405.000 (prijspeil 2025).

We sturen er verder op dat 30% van de totale woningbouwopgave een sociale huurwoning is. Op dit moment houden we nog vast aan deze ‘norm’ per project, waarbij het minimum aantal woningen per nieuwbouwproject tien is. Juist de kleinschaligheid van een groot deel van de nieuwbouwtoevoegingen maakt het in de praktijk echter vaak lastig om op alle locaties na rato te bouwen in de segmenten betaalbaar-middelduur-duur. Hierdoor verkennen wij de kansen voor een vereveningsfonds. Met een vereveningsfonds kan het niet-bouwen van betaalbare en middeldure woningen financieel gecompenseerd worden. Hiermee ontstaat flexibiliteit omdat nieuwbouw van betaalbare woningen niet direct binnen hetzelfde project hoeft te worden gerealiseerd. Het kan bijvoorbeeld ook elders – met een bijdragen vanuit dit fonds – op grotere schaal ontwikkeld worden. Met het werken op grote schaal kan meer massa worden gemaakt waardoor bouwkosten lager zijn. Daarnaast draagt een vereveningsfonds er ook aan bij dat (relatief) de onrendabele ontwikkeling van betaalbare woningen rendabel kan worden gerealiseerd.

Tabel 3: Woningbouwopgave gemeente Woensdrecht

Woningbouwopgave	Bruto	30% sociaal	2/3 betaalbaar
2025 t/m 2030	700	210	465
2031 t/m 2034	310	95	205
2025 t/m 2034	1.010	305	675

Bron: Woondeal West-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *De gegevens zijn afgerond op vijftallen.

Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen

We zetten in op het betaalbaar en beschikbaar maken en houden van bestaande woningen

We stimuleren doorstroming op de woningmarkt door geld beschikbaar te stellen voor de Woensdrechtse Starterslening. De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier, tegen gunstige voorwaarden extra te lenen. Deze lening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value) en de (eerste) hypotheek bij de bank. Doorstroming komt op gang doordat een deel van de starters bijvoorbeeld een (sociale) huurwoning achter zich laat.

Het betaalbaar maken van woningen is enorm belangrijk, maar het betaalbaar houden van deze woningen is net zo essentieel. We willen dat niet alleen de eerste eigenaar profijt heeft van de nieuwe betaalbare (koop)woning. Deze woningen moeten langdurig betaalbaar blijven. Daarom zetten we in op gerichte instrumenten en constructies die hieraan bijdragen. We onderzoeken de mogelijkheid om als gemeente hierin een actieve rol te vervullen en overwegen de mogelijkheid om constructies rondom verkoop onder voorwaarden (VOV's) in te zetten. Bij een revolverende werking en/of een terugkoopplicht zijn VOV's succesvol om woningen betaalbaar en beschikbaar te houden. Voorbeelden hiervoor zijn de KoopGarant en KoopStart constructie.

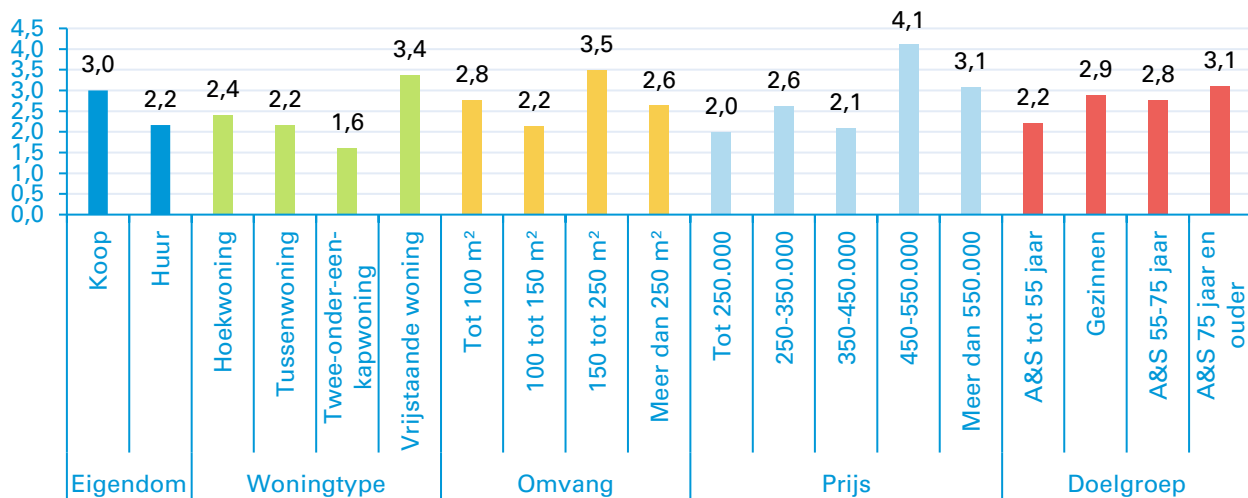
We bouwen voor ouderen om doorstroming te bevorderen, maar geven starters ook een kans

Een belangrijk speerpunt voor de gemeente Woensdrecht is om doorstroming op gang te brengen. Doorstroming is de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt. De slechte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen komt namelijk voor een groot deel door de beperkte doorstroommogelijkheden van ouderen. In onze gemeente is het betaalbare en geschikte aanbod waar (toekomstige) senioren naartoe kunnen verhuizen immers beperkt. Nieuwbouw brengt doorstroomketens op gang, waarbij nieuwbouw die geschikt is voor ouderen voor de langste verhuisketens zorgt. Wanneer 75-plussers naar een nieuwbouwwoning in Woensdrecht verhuizen, levert dit een keten van gemiddeld 3,1 verhuisbeweging op. Wanneer alleenstaanden en stellen tot 55 jaar naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit een keten van 'maar' 2,2 verhuisbeweging op.

Daarnaast valt op dat grote dure koopwoningen zorgen voor de langste verhuisketens. Een nieuwbouwwoning tussen de € 450.000 en € 550.000 levert bijvoorbeeld 4,1 verhuisbeweging op. Een nieuwbouwwoning tot €250.000 zorgt voor een gemiddelde keten van 'maar' 2,0 verhuisbeweging. Duurder of groter betekent echter niet automatisch een langere keten. Bij nieuwbouwwoningen boven de € 550.000 of groter dan 250 m² neemt de ketenlengte juist af.

Dure nieuwbouw zorgt dus voor de langste ketens, maar dient niet alle doelgroepen. Er komt in veel gevallen namelijk aan het eind van de keten geen betaalbare woning vrij. Dit terwijl starters juist naar dit woningtype zoeken. Enkel inzetten op doorstroming door middel van dure nieuwbouw helpt deze groep onvoldoende. Betaalbaar bouwen is dan ook noodzakelijk om jongeren in onze gemeente een kans te geven op de woningmarkt.

Figuur 8: Gemiddelde lengte verhuisketen in de gemeente Woensdrecht naar eigendom, woningtype, omvang, prijs en doelgroep



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *A&S staat voor de doelgroep 'alleenstaanden en stellen'.

Er moet gebouwd worden in verschillende verschijningsvormen. Er is immers niet één type oudere. Dit betekent variatie in woningtypen (grondgebonden en appartementen) en prijssegment (huur en koop). We houden rekening met een goede opbouw en mix in onze dorpen, bewegen mee met de veranderende woonwensen en zorgen ervoor dat het nieuwbouwaanbod voor ouderen aantrekkelijker wordt. Toevoegingen moeten vooral nabij bestaande voorzieningen plaatsvinden, zoals de huisarts, apotheek, supermarkt en het openbaar vervoer. Daarnaast is de (bijpassende) inrichting van het openbaar gebied daarbij net zo belangrijk als de juiste woning. Denk hierbij aan bankjes en trottoirs die goed toegankelijk zijn als inwoners minder goed ter been zijn.

We verkennen de mogelijkheid om onze eigen inwoners voorrang te geven

De herziening van de Huisvestingswet geeft gemeenten meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. We nemen dit in onze lokale huisvestingsverordening op en actualiseren hiervoor het schaarsteonderzoek.

We zetten in op het bouwen van woningen in al onze kernen

We zetten in op het bouwen van woningen in al onze kernen om inwoners in staat stellen hun wooncarrière zoveel mogelijk binnen hun eigen dorp voort te zetten. De afgelopen jaren zagen we namelijk dat maar weinig jongeren een woning konden vinden in hun eigen kern en dat er geen passend aanbod is voor de ouderen die willen doorstromen in hun eigen wijk of kern. Hierdoor komt het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk te staan. Deze ontwikkeling willen we tegenhouden. We houden daarbij wel rekening met de omvang, het karakter en de kwaliteiten van de kernen en de aanwezige natuurbepalingen. Bovendien bouwen we voor de lokale woonbehoefte. Elk dorp heeft een eigen uniek karakter dat zorgt voor een woonomgeving waarin mensen graag willen wonen, nu en in de toekomst. Deze moeten we behouden en waar nodig versterken. Nieuwbouw moet daarom passend zijn bij de lokale identiteit en in verhouding staan met de omvang van de kernen.

We zetten in op een continue bouwstroom en versnelling

Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen vraagt om versnelling van planvorming én om proactief samenwerken. Sinds 2023 werken we via de regionale woondeal West-Brabant samen

met andere gemeenten, marktpartijen, provincie en Rijk aan de versnelling van de (betaalbare) woningbouw. Aan de regionale versnellingstafel worden sleutelprojecten, (regionale) knelpunten, haalbaarheid en prioriteiten besproken. De ambitie is het verbeteren en versnellen van (besluitvormings-) processen, inkorten van planologische procedures en het verkorten van de doorlooptijd van initiatief- tot realisatiefase. Dit doen we bijvoorbeeld door te experimenteren met parallel plannen. Hierbij worden in een vroeg stadium alle stakeholders betrokken en is het proces van planontwikkeling niet in serie geschakeld maar loopt dat parallel. Hierdoor kan de go-/no-go-beslissing van een project en de daarbij behorende besluitvorming richting het college en/of de gemeenteraad substantieel worden verkort. Bij een parallelmatige aanpak werken alle stakeholders in een open source planproces. Iedereen heeft daarbij toegang tot dezelfde informatie en reageert actief op elkaars voorstellen. Er ontstaat een flow waarbij problemen snel worden opgelost. Bij tegenvallers worden afspraken gemaakt hoe deze in te lopen. Door dit te doen is het mogelijk om de ontwikkeltijd te verkorten van bijna zes naar bijna twee jaar.

Ten tweede experimenteren we met de 100-dagen-regel. Dit gebeurt momenteel in de Semmelweisstraat in Hoogerheide. Het gaat hierbij vooral om het voorkomen van vertraging van de planontwikkeling en het structureel verbeteren van het ontwikkelproces. Heeft een initiatief een positief advies gekregen aan de intake- en omgevingstafel, dan krijgt een initiatiefnemer honderd dagen de tijd om zijn initiatief verder uit te werken tot een haalbaar plan, waarbij we nauw samenwerken. Hierna vindt een 'go-/no go'-moment plaats. Is de haalbaarheid voldoende aangetoond, dan volgt nogmaals een periode van honderd dagen waarbinnen een omgevingsplan in ontwerp opgesteld wordt. Waar geen voortgang wordt gemaakt met een initiatiefplan, schrapt of temporeert de gemeente het plan, daarbij rekening houdend met voorzienbaarheid⁷. Het doel van deze werkwijze is dat wij onze inzet vooral richten op projecten waar daadwerkelijk voortgang in zit.

Een derde manier waarmee we inzetten op een continue bouwstroom en versnelling is het vastleggen van sleutelprojecten. Dit helpt ons om middelen en capaciteit te richten. In het kader van de woningbouwversnelling worden door de regio projecten aangewezen als sleutelprojecten. Deze initiatieven/plannen zijn ruimtelijk én regionaal afgestemd, leveren een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave (minimaal vijftig woningen), dragen bij aan de woningbouwproductie op korte termijn (binnen vijf jaar), zijn uitvoerig gereed of (juridisch) hard en voldoen aan de doelstelling 30-40-30. Onderbouwd is maatwerk mogelijk.

Tabel 4: Lijst sleutelprojecten in de gemeente Woensdrecht Q3 2025

Locatie	Kern	Procedure fase	Woningbouw capaciteit	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Semmelweisstraat	Hoogerheide	Planvorming	32	Ja	Ja
METO	Hoogerheide	Planvorming	77	Ja	Ja
Dorpsstraat 16 / Vijverweg	Ossendrecht	Planvorming	75	Ja	Ja
Heideduin	Hoogerheide	Planvorming	35	Ja	Ja
Jan van der Heijdenstraat 21	Hoogerheide	Planvorming	20	Ja	Ja

⁷ Bij het bepalen van de 'voorzienbaarheid' gaat het om de vraag of de nadelige planontwikkeling, ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, kon worden voorzien.

Bron: Woondeal West-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *Beoogde realisatie in 2025 t/m 2029. Deze lijst is een momentopname en is niet statisch. De lijst wordt tweemaal per jaar geactualiseerd. Er kunnen gedurende de looptijd van de woondeal plannen afvallen en bijkomen.

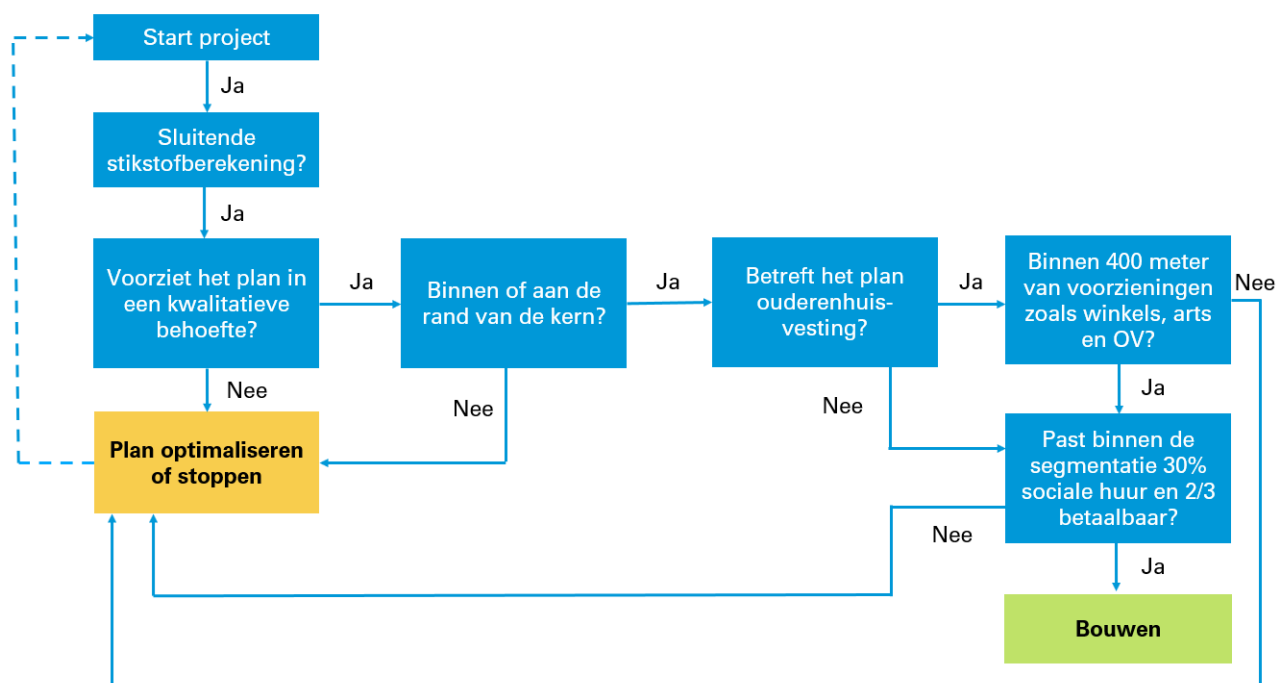
Ten slotte stimuleren we conceptueel ontwikkelen en industrieel bouwen om versneld voldoende (betaalbare) woningen te bouwen. Zo zorgen we voor continuïteit en voorspelbaarheid van de bouwsector. Conceptueel bouwen kan zowel bij flexwoningen als bij permanente woningbouw worden toegepast. Om de vergunningverlening voor deze vormen van woningen te versnellen, verwachten we van het Rijk meer typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen, zodat woningen niet meer in elk project apart getoetst hoeven te worden aan wettelijke vereisten. Bijkomende voordelen zijn dat de stikstofuitstoot van industrieel bouwen in de bouwfase beperkt is, het bijdraagt aan duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact) en in gebruik (energie).



We passen het stroomschema toe bij evaluatie van nieuwe woningbouwplannen

Om de komende jaren kwalitatief goede woningen te realiseren op de juiste plekken in onze gemeente, is het belangrijk dat we onderstaan stroomschema toepassen bij evaluatie van nieuwe woningbouwplannen.

Figuur 9: Visuele weergave totstandkoming nieuwe woningbouwplannen



3.4 Wat gaan we doen?

Tabel 5: Doelstellingen met bijbehorende actiepunten en uitgangspunten

Doelstelling	Actiepunten en uitgangspunten
We bouwen naar de behoefte van onze inwoners	Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> We houden bij onze woningbouwplanning altijd rekening met de laatste uitgangspunten van de woondeal West-Brabant én de laatste provinciale behoefteprognoses.
We sturen op betaalbaarheid van nieuwbouw en werken met vastgestelde percentages	Actiepunten <ul style="list-style-type: none"> We verkennen de mogelijkheden om via contractuele overeenkomsten, zoals een anterieure overeenkomst, afspraken te maken met ontwikkelaars die de betaal- en beschikbaarheid van woningen ten goede kunnen komen. Ten behoeve van starters op de woningmarkt verkennen we verder de mogelijkheid van alternatieve, betaalbare woonvormen zoals <i>Tiny Houses</i> en CPO's. Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> We blijven met de corporaties én ontwikkelaars in overleg over hoe de afspraken over 30% sociale huur in huidige en toekomstige woningbouwplannen geborgd kunnen worden.
We zetten in op het betaalbaar en beschikbaar houden van bestaande woningen	Actiepunten <ul style="list-style-type: none"> We onderzoeken de mogelijkheid om constructies rondom verkoop onder voorwaarden (VOV's) in te zetten. We onderzoeken de mogelijkheid om een vereveningsfonds op te zetten. Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> We blijven de Woensdrechtse starterslening inzetten.
We zetten in op het bouwen voor ouderen en starters om doorstroming te bevorderen	Actiepunt <ul style="list-style-type: none"> Om doorstroming te bevorderen, stimuleren we de bouw van (alternatieve) woonvormen voor senioren actief. Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> We spreken samen met de woningcorporaties af dat lokale starters voorrang krijgen bij alle sociale huurwoningen die verkocht worden
We verkennen de mogelijkheid om onze eigen inwoners voorrang te geven	Actiepunt <ul style="list-style-type: none"> We stellen een huisvestingsverordening op waarmee we eigen inwoners voorrang kunnen geven. We voeren hiervoor een schaarsteonderzoek uit.
	Actiepunt

We zetten in op het bouwen van woningen in al onze kernen

- We stimuleren nieuwbouw dat passend is bij de lokale identiteit van ieder dorp en in verhouding staat met de omvang.

We zetten in op een continue bouwstroom en versnelling

Actiepunten

- We komen vier maal per jaar samen met de regionale versnellingstafel. Waar nodig werken we met partijen via een projectaanpak samen met externe kennis en eventuele begeleiding door RVO om een projectissue te beslechten en nieuwbouwprojecten te versnellen.
- Om te versnellen denken we samen met woningcorporaties na over de realisatie van prefab woningen.
- We experimenteren lokaal met de 100-dagen-regel en parallel plannen.
- We hebben minimaal twee keer per jaar een overleg met de corporaties over de voortgang met betrekking tot nieuwbouwprojecten. Eventuele knelpunten worden tijdens dit overleg besproken.
- Indien een woningbouwproject vastloopt op bepaalde wet- en regelgeving (zoals stikstof) kijken we samen met de betrokken stakeholders of en hoe het project vlot getrokken kan worden.
- Samen met de woningcorporaties maken we strategische plannen waarbij voorgenomen investeringen van partijen op elkaar worden afgestemd en wordt gezien of zich daardoor aanvullende kansen voordoen.



Thema 4: Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg

4. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg



Wonen, welzijn en zorg zijn drie thema's die nauw met elkaar verbonden zijn. Tegelijkertijd schuurt het in het toewerken naar een balans hierbinnen. Zorgpersoneel is schaars, kosten voor zorg zijn hoog (waardoor zorg niet altijd betaalbaar of bereikbaar is) en gepaste woonzorgvormen zijn beperkt voor handen. Daarnaast spelen beleidsveranderingen een belangrijke rol in de toekomst van het woonzorglandschap. Denk aan de stop op de uitbreiding van het aantal verpleeghuisplekken voor ouderen en de overgang van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis, waar mensen thuis zorg en ondersteuning ontvangen. Zoals beschreven in de beleidsvisie Woensdrechts Sociaal Domein, hebben wij de ambitie dat iedereen in Woensdrecht kan wonen waar diegene wil wonen, overal de hulp en zorg kan ontvangen die nodig zijn en dat in principe alle voorzieningen in de nabije omgeving te vinden zijn.

4.1 Wat zien we?

Dubbele vergrijzing zorgt voor behoefte aan nultredenwoningen

De gemiddelde leeftijd in Woensdrecht stijgt. Dubbele vergrijzing vindt momenteel al in onze gemeente plaats en dit zal in de aankomende jaren verder toenemen. De groep senioren wordt namelijk niet alleen ouder, maar ook groter. Volgens de Bevolkings- en woningbehoefteprognose voor Noord-Brabant neemt het aantal inwoners ouder dan 75 jaar met 21% toe t/m 2030. Daarnaast neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af; er wonen steeds minder mensen in één woning. Dit samen zorgt ervoor dat de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente Woensdrecht verandert. De behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen groeit. Deze behoefte wordt extra gestuwd door het Rijksbeleid dat gericht is op 'zo lang mogelijk thuis wonen'.

Tabel 6: Verwachte inwoners- en huishoudensontwikkeling in de gemeente Woensdrecht (2024 t/m 2030)

	Inwonersontwikkeling			Huishoudensontwikkeling		
	2024	2030	%	2024	2030	%
Tot 15 jaar	2.995	+310	+12%	0	+0	+0%
15 tot 35 jaar	4.555	-35	-1%	1.215	+0	+0%
35 tot 55 jaar	5.575	-120	-2%	3.105	+5	+0%
55 tot 75 jaar	6.330	+300	+5%	3.745	+170	+5%
75 jaar en ouder	2.730	+585	+21%	1.925	+320	+17%
Totaal	22.190	+1.085	+5%	9.990	+490	+6%

Bron: de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Bestaande woningvoorraad maar deels geschikt te maken

We hebben in onze gemeente relatief veel grote grondgebonden woningen, waarvan een groot gedeelte bewoond wordt door kleine huishoudens met een leeftijd van 55 tot en met 74 jaar, of huishoudens ouder dan 75. Deze groepen geven vaak aan te groot te wonen, maar verhuizen op dit moment nog niet snel. Deels komt dit omdat de huidige woning aan veel gemakken voldoet, maar deels ook omdat er geen passend aanbod is dat aansluit op hun voorkeuren. Hiermee voorziet de bestaande voorraad niet in de behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen. Een deel van deze groeiende behoefte kan worden gerealiseerd binnen de bestaande voorraad door woningaanpassingen uit te voeren. De rest betreft een nieuwbouw- of transformatieopgave.

Zorg en ondersteuning staat onder druk

Door de groeiende en complexer wordende zorgvraag in onze gemeente is het van groot belang dat zorg en ondersteuning bereikbaar en betaalbaar blijven. De druk op de zorg neemt echter sterk toe. Er is een tekort aan (gespecialiseerd) zorgpersoneel. Hoewel er relatief gezien meer mensen instromen in de zorg dan er uitstromen, is dit onvoldoende om het tekort te compenseren. Een aanzienlijk deel van het zorgpersoneel stroomt namelijk uit, bijvoorbeeld door pensionering of een overstap naar een andere carrière, terwijl de totale beroepsbevolking nauwelijks groeit en in sommige groepen zelfs afneemt. Hierdoor zijn er relatief minder mensen beschikbaar om de uitstroom op te vangen, waardoor het personeelstekort in de zorg verder toeneemt. Dit is een uitdaging waarvoor we als gemeente, maar ook breder als land, voor staan.

Meer beroep op informele zorg, maar mantelzorgpotentieel daalt

Hoewel de vraag naar zorg toeneemt, groeit het aantal formele zorgplekken niet mee. In een samenleving, waarin de eenzaamheid stijgt en de arbeidstekorten in de zorgsector toenemen, wordt de informele zorg dus enorm belangrijk. Tegelijkertijd neemt het mantelzorgpotentieel af door de demografische ontwikkelingen. Door de vergrijzing die nu al gaande is, zal de groep mensen die het grootste deel van de mantelzorg verleent, zelf over een aantal jaar ook mantelzorg nodig hebben. Het mantelzorgpotentieel zal hierdoor dalen.

4.2 Wat horen we?

“We zien een paradigmaverschuiving van focus op ziekte naar focus op gezondheid. We geloven in de kracht van sociale cohesie, innovatie en digitalisering voor ons zorgsysteem.”

- **Preventie moet in het brede zorgstelsel meer structureel belegd worden.** Zorg- en welzijnspartijen geven aan dat we preventie moeten erkennen als een belangrijke bouwsteen. Dit vraagt om een gezamenlijke sturing vanuit de zorg en het sociaal domein.
- **Zet in op een leefomgeving die de gezondheid én het welzijn van alle inwoners bevordert.** Dit is een van de doelen van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). De sociale basis speelt zich voor een groot deel af in de fysieke leefomgeving van inwoners en deze leefomgeving kan bijdragen aan het ontstaan van sociale verbanden.
- **Zorg ervoor dat jong en oud elkaar kan helpen.** Doe dit bijvoorbeeld door het creëren van geclusterde woonvormen, waar



zowel vitale als minder vitale inwoners wonen. Dit kan eenzaamheid verminderen en de samenredzaamheid vergroten.

- **Bouw woningen voor ouderen in verschillende prijssegmenten en verschijningsvormen.** Behoeftte voor ouderenhuisvesting niet alleen in het lage, maar met name ook in het middeldure, dure huur en koopsegment. Corporaties geven aan dat de zoektijd voor ouderen voor sociale huur relatief laag is. Zo was de gemiddelde zoektijd voor woningzoekenden van 68 jaar en ouder tussen 2022 en 2024 circa 8 maanden, tegenover 14 maanden voor woningzoekenden tussen 23 en 67 jaar.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA, opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis.

4.3 Wat zijn onze doelstellingen?

We stimuleren woningbouwplannen gericht op ouderenhuisvesting

Een passende woning voor iedereen is niet vanzelfsprekend. De vergrijzing zorgt voor een grotere behoefte aan geschikte woningen aankomende jaren. Het Rijk formuleerde hiervoor de opgave voor ouderenhuisvesting van 290.000 woningen die met nieuwbouw of in bestaande bouw toegevoegd moeten worden tot en met 2030. Onderscheid wordt gemaakt naar drie typen woonvormen:

- een nultredenwoning: woning waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn.
- een geclusterde woning: woningen die tenminste bij nieuwbouw nultredenwoningen zijn en voor bestaande bouw tenminste toegankelijk zijn voor mensen die niet kunnen traplopen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Hiervoor is een minimale clustering van twaalf eenheden nodig en een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig. Het gaan onder andere om hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats.
- een zorggeschikte woning: nultredenwoningen (die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm) waarin Wlz-zorg geleverd wordt. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze woningen rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer en dient de woning brandveilig te zijn.

Op landelijk niveau gaat het om zo'n 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. Als gemeente sluiten we aan bij de afspraak om 280 nultredenwoningen, 25 geclusterde woningen en 145 zorggeschikte woningen toe te voegen tot en met 2030. We verwachten dat de werkelijke behoefte voor geclusterde woonvormen echter een stuk hoger ligt. Deze vraag is nu nog grotendeels latent. Zodra geclusterde woonvormen beschikbaar komen, verwachten we een aanzienlijke stijging in belangstelling. Daarom beschouwen we dit als absolute minimale opgave.

We richten nieuwe seniorenlocaties bij voorkeur in op locaties met een sterke combinatie van bestaande welzijns- en zorgvoorzieningen, waar bovendien al een substantieel aandeel ouderen woont.

Tabel 7: Opgave ouderenhuisvesting gemeente Woensdrecht

Type huisvesting	Aantal
Nultreden	280
Geclusterd	25
Zorggeschikt*	145

Bron: Woondeal West-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *In lijn met het overheidsbeleid gericht op extramuralisering worden er geen verpleeghuisplekken toegevoegd. De opgave moet landen in de zorggeschikte woningen. Bij de opgave van zorggeschikte woningen hebben we daarom ook rekening gehouden met de behoefte aan verpleegzorghuisplekken.

We bouwen ouderenhuisvesting in het goedkope, middeldure en dure segment

De behoefte aan ouderenhuisvesting bevindt zich zowel in het goedkope, middeldure als dure segment. Het is dus belangrijk om niet alleen woningcorporaties maar ook marktpartijen te betrekken bij deze opgave. Omdat marktpartijen in vergelijking met woningcorporaties een veel kortere horizon hebben met betrekking tot hun vastgoed en aanwezigheid in de wijken en kernen is het belangrijk om te ervoor te zorgen dat de zorgkwaliteit ook op langere termijn geborgd wordt.

We stimuleren de mogelijkheden voor innovatieve woonconcepten

Voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag die zelfstandig willen wonen is het ook belangrijk dat er meer passende woonvormen bijkomen. Voor hen zetten we in op duurzame woonvormen waar zij kunnen wortelen, zoals:

- geclusterde woonvormen voor doelgroepen (zoals Knarrenhof);
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of Medeopdrachtgeverschap (MO)
- gemengde doelgroepen (zoals kangeroewoningen of woonvormen met jongeren en ouderen)

Bij elke nieuwbouw- of transformatielocatie verkennen we actief de mogelijkheid om zo'n concept te realiseren.

We zetten in op versterking van de sociale basis en stimuleren de informele zorg

We zijn doordrongen van het feit dat de beschikbaarheid van professionele ondersteuning en zorg niet meer vanzelfsprekend is. Hier moeten we ons als samenleving beter op voorbereiden. We realiseren ons ook dat het anders organiseren van ondersteuning en welzijn nodig is om (ook bij toename van zorgvragen en krapte op de arbeidsmarkt) inwoners te kunnen blijven ondersteunen en het sociaal domein betaalbaar te houden. We zetten daarom in op positieve gezondheid als nieuwe norm. Diverse onderzoeken wijzen uit dat investeren in welzijn en het versterken van de sociale basis een voorwaarde is om zorgkosten te verminderen en kwaliteit van leven te verhogen. De sociale basis is het geheel van informele sociale verbanden (buurten, groepen, verenigingen, netwerken, gezinnen) van mensen, aangevuld en ondersteund vanuit de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen. Het vraagt van alle betrokken partijen, met ons als gemeente, een omslag waarin preventie en welzijn sleutels tot succes vormen. De informele zorg ontstaat voornamelijk in hechte gemeenschappen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In zijn algemeenheid is er in Woensdrecht sprake van een grote sociale betrokkenheid en inzet van inwoners in vrijwilligerswerk.

VanThuisUit: het nieuwe zorgconcept om langer thuis te blijven wonen

VanThuisUit is een zorgconcept tussen thuis en het verpleeghuis in. Het is een plek voor ouderen die het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen, maar door een beginnende zorgvraag daar steeds meer moeite mee krijgen. Het concept is samen met CZ zorgkantoor en zorgverzekeraar CZ ontwikkeld door TanteLouise. Het is door Reable Nederland erkend als hét voorbeeld van reablement in de praktijk. Een recent rapport concludeert dat ouderen met een zorgvraag, die deelnemen aan VanThuisUit, daadwerkelijk langer thuis kunnen blijven wonen, met een periode van minimaal 9 tot 12 maanden. TanteLouise en Woningstichting Woensdrecht hebben het gezamenlijk voornemen om Heideduin, voormalig verzorgingshuis van tanteLouise in Hoogerheide, om te vormen tot 35 seniorenappartementen inclusief een vestiging van VanThuisUit.



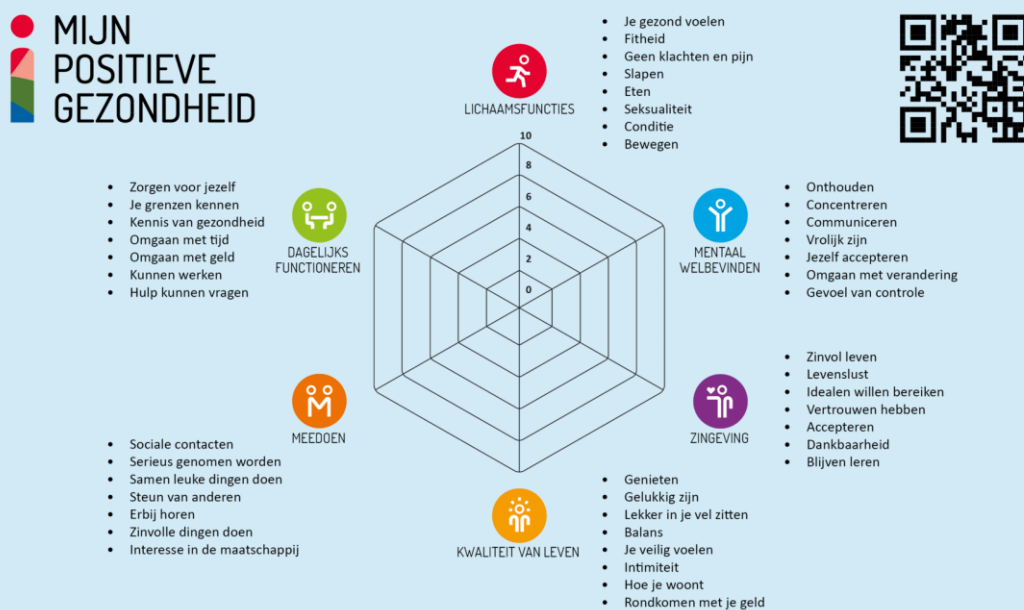
We zetten in op een levensloopbestendige leef- en woonomgeving

De leefomgeving en de woningen moeten in de toekomst beter ingericht zijn op het langer thuis wonen. Ondersteuning moet bijvoorbeeld dicht bij de inwoner georganiseerd worden, om passende zorg goed bereikbaar te maken. Alleen wanneer welzijn, zorg en de gebouwde omgeving in balans zijn kan hybride zorg (mix van digitale en fysieke zorg) de norm worden. We stimuleren het levensloopbestendig maken van woningen, zowel via eigen initiatief als via noodzakelijke ondersteuning vanuit de Wmo. Daarnaast zetten we in op (pre)mantelzorgwoningen op het erf om bij te dragen aan de ontwikkeling van zorgzame buurten en het versterken van de eigen kracht van onze inwoners.



Positieve gezondheid als nieuwe norm

Positieve gezondheid biedt een brede kijk op gezondheid. Het gaat verder dan enkel het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Het idee van positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Mensen zijn niet hun aandoening. Toch focust de zorg daar vaak wel op. De aandacht gaat te vaak uit medische klachten en gezondheidsproblemen, en hoe we die kunnen oplossen. Positieve Gezondheid kiest een andere invalshoek. Het accent ligt niet op ziekte, maar op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt.



We maken een verdieping per kern aan de hand van zorgcirkels

Niet iedereen heeft familie, maar iedereen heeft buren. Door woningen slim te groeperen rond zorgorganisaties, gezondheidscentra en gemeenschapsvoorzieningen én door samen te werken met en in (wijk)teams, gezondheids- en woonzorgcentra ontstaat een samenhangend netwerk: de zorgcirkel. Zorgcirkels dragen bij aan de zelf- en samenredzaamheid van onze inwoners. In deze zorgcirkels kunnen bewoners elkaar helpen en naar elkaar omkijken. Voordelen hiervan zijn dat het eenzaamheid terug kan dringen, het deels de personeelskrapte kan verhelpen en uiteindelijk de druk op de (mantel)zorg kan verlichten. Op basis van de zorgcirkels richten we ons op passende woonprojecten voor ouderen. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende woonvormen, zoals nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, waarop ingezet kan worden vanuit zowel nieuwbouw als renovatie/aanpassingen van bestaande woningen.

4.4 Wat gaan we doen?

Tabel 8: Doelstellingen met bijbehorende actiepunten en uitgangspunten

Doelstelling	Actiepunten en uitgangspunten
Bouwen voor ouderen	Actiepunten <ul style="list-style-type: none"> • We zorgen voor de toevoeging van voldoende nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Dit maakt onderdeel uit van de regionale woondeal West-Brabant. • We stimuleren doorstroming (binnen de koop- en huurvoorraad) door ouderen in eengezinswoningen actief te informeren over hun woonmogelijkheden. Dit doen we via bewustwordingscampagnes. • We faciliteren zorgconcepten die inzetten op reablement. Dit betreft woonzorgvoorzieningen waarin zelfstandig wonen wordt gecombineerd met tijdelijke, doelgerichte ondersteuning, zoals intramurale 24-uurszorg en het VanThuisUit-concept, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
We bouwen ouderenhuisvesting met name in het goedkope, middeldure en dure segment	Actiepunt <ul style="list-style-type: none"> • De woonzorgopgave voor senioren is niet alleen een corporatievraagstuk. Juist in de middeldure en duurdere huursector én het koopsegment is er veel behoefte. We betrekken daarom marktpartijen actief bij de opgave ouderenhuisvesting, zodat er voldoende passend woningaanbod beschikbaar is voor verschillende doelgroepen.
We stimuleren de mogelijkheden voor innovatieve woonconcepten	Actiepunt <ul style="list-style-type: none"> • We faciliteren de mogelijkheid om in de toekomst meer innovatieve woonconcepten in de gemeente te krijgen, zoals bijvoorbeeld de VanThuisUit-vestiging van tante Louise in Hoogerheide.
We zetten in op versterking van de sociale basis en stimuleren de informele zorg	Actiepunt <ul style="list-style-type: none"> • We maken ruimte voor gemengd wonen projecten waarin onderlinge betrokkenheid centraal staat. In deze woonvormen leven mensen met én zonder ondersteuningsvraag samen, met aandacht voor elkaar en ruimte voor ieders eigenheid. We onderzoeken samen met zorgorganisaties en woningcorporaties waar en hoe dit type projecten kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken in project Vraagwijzer de mogelijkheid om burenhulp te stimuleren in de gemeente.
We zetten in op een levensloopbestendige woon- en leefomgeving	Uitgangspunt <ul style="list-style-type: none"> • Ouderen worden gestimuleerd om langer thuis te wonen door middel van de Blijverslening en Verzilverlening (stimuleringslening) voor woningaanpassingen.

**We maken een
verdieping per kern
aan de hand van
zorgcirkels**

Actiepunt

- We zetten in op het werken met zorgcirkels. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende woonvormen, zoals nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, waarop ingezet kan worden vanuit zowel nieuwbouw als renovatie/aanpassingen van bestaande woningen.

CONCEPT

A photograph of a woman with long dark hair and a young child sitting together on a patterned rug, looking out a large window. The woman is wearing a mustard yellow shirt, and the child is wearing a light green shirt and dark pants. The scene is bathed in warm, golden light from the window, which shows a view of a balcony and some greenery outside.

Thema 5: Een thuis voor iedereen

5. Een thuis voor iedereen



In het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' wettelijk verankerd. Dit betekent dat (conform het voorstel dat er nu ligt) gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma benoemen hoe ze invulling geven aan de vraag naar huisvesting van ouderen en andere aandachtsgroepen⁸. Daarbij moet ook de relatie met de noodzakelijke zorg en ondersteuning worden beschreven. Verder staat in het wetsvoorstel dat gemeenten verplicht worden om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën⁹. We sorteren voor op de wet waar kan.

5.1 Wat zien we?

Aandachtsgroepen hebben extra ondersteuning nodig bij het vinden van een geschikte woning

Veel mensen zijn op zoek naar een woning waarin ze prettig kunnen leven. Sommige mensen hebben nog minder kans op het vinden van een passend huis doordat zij in een kwetsbare fase van hun leven zitten. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning, zorg of werk nodig. Binnen de aangewezen aandachtsgroepen zijn ouderen verreweg de grootste groep in de gemeente Woensdrecht. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven hoe we deze opgave handen en voeten willen geven.

De woon- en zorgopgaven van andere aandachtsgroepen is in onze gemeente in absolute termen een stuk kleiner, maar daarmee niet minder belangrijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de uitstroom van maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie. Alle gemeenten in de regio zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting van deze groepen. Voor deze kwetsbare doelgroepen worden verschillende woonvormen overwogen, zoals geclusterde eenheden, reguliere woningen en het omvormen van intramurale voorzieningen naar zelfstandige woonruimtes. Voor sommige bewoners blijft intramuraal wonen echter noodzakelijk, waarbij adequate ondersteuning essentieel blijft. Enkel voor beschermd wonen beschikken we over voldoende aanbod aan huisvesting.

Ook hebben we ons zich sterk ingezet voor de huisvesting van woonwagenbewoners. De gemeente Woensdrecht heeft in verhouding de meeste woonwagenstandplaatsen in de regio. Op landelijk niveau behoort de gemeente zelfs tot de meest vooruitstrevende op dit gebied. Samen met Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland en bewoners onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om extra standplaatsen te realiseren in de gemeente.

⁸ Dit zijn: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.

⁹ Dit zijn: mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers- en ontvangers en uitstappende sekswerkers.

Verder wonen er relatief veel arbeidsmigranten in de gemeente Woensdrecht, door de gunstige ligging van de gemeente tussen twee grote havens (Rotterdam en Antwerpen) en in een regio waar veel glastuinbouw is. We streven ernaar om arbeidsmigranten zoveel mogelijk in passende, kwalitatief goede doelgerichte en tijdelijke woonvormen te huisvesten. Hiermee willen we voorkomen dat arbeidsmigranten en beroep doen op de reguliere woningvoorraad.

Samen met de woningcorporaties zetten we ons in om statushouders die aan onze gemeente zijn gekoppeld te huisvesten, zodat we de halfjaarlijkse taakstelling kunnen blijven realiseren. Het huidige aanbod van sociale huurwoningen voor statushouders is echter niet toereikend. Extra sociale huurwoningen zijn dan ook nodig, zowel om deze kwetsbare groep op te vangen als om te voldoen aan de vraag van reguliere inwoners. Vanwege het stilliggen van veel bouwplannen vanwege stikstof lukt dit momenteel echter niet.

Aandachtsgroepen worden regionaal opgepakt

Hoe kleiner en kwetsbaarder de doelgroep, hoe specialistischer de benodigde zorg. Daarom zal de zorg voor de aandachtsgroepen soms over onze gemeentegrenzen heen vloeien. Regionaal optrekken is nodig en gebeurt al. De regio West-Brabant heeft samen met zorg- en welzijnspartijen en het Zorgkantoor een integrale woonzorgvisie ontwikkeld met speciale aandacht voor de aandachtsgroepen en sociaal urgenten. Nadat de Wet Versterking regie op volkshuisvesting van kracht wordt en na vaststelling van de woonzorgvisie, leggen we afspraken over woningtoewijzing en urgentie vast in een regionaal afgestemde huisvestingsverordening. Elke gemeente neemt een eerlijk deel (faire share) op zich van de opgave om kwetsbare of speciale groepen mensen passende woonruimte te bieden. Zo wordt gezamenlijk geborgd dat alle aandachtsgroepen een passend thuis krijgen, terwijl de verdeling rechtvaardig en uitvoerbaar blijft.

Aandachtsgroepen wonen nu vaak geconcentreerd in de wijk

Voor leefbare en vitale wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen en dat er een eerlijke verdeling is van aandachtsgroepen over onze gemeente. We zien dat dat in onze gemeente nog niet overal het geval is. We hebben een relatief kleine sociale huurwoningvoorraad, die niet evenwichtig verdeeld is over de gemeente. Toenemende concentraties van kwetsbare bewoners kunnen leiden tot verminderde draagkracht van buurten en meer (sociale) problematiek zoals overlast en onveiligheid.

Aandachtsgroepen hebben vaak naast een huis, ook zorg en begeleiding nodig

Een passend dak boven het hoofd is een essentiële eerste stap, maar zeker niet de enige. Deelname aan de maatschappij is minstens zo belangrijk. Het draait om begeleiding naar werk, toegang tot passende zorg, ondersteuning bij het opbouwen van sociale netwerken en het creëren van kansen om actief deel te nemen aan onze samenleving. Vroege sociale en economische deelname van aandachtsgroepen levert voordelen op voor zowel de betrokkenen als de samenleving als geheel. Zonder goede begeleiding dreigt isolement, overbelasting van de zorg en toenemende spanningen in onze wijken.

We hebben als gemeente een faciliterende en aanjagende rol om woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, werkgevers en onderwijsinstellingen intensief met elkaar te laten samenwerken. Alleen dan lukt het om trajecten op maat te maken waarin wonen, welzijn, werk en participatie elkaar versterken. Hierbij is het van belang om niet uitsluitend te focussen op de aandachtsgroepen zelf, maar ook aandacht te hebben voor de huidige bewoners. Inwoners van wijken waar aandachtsgroepen worden gehuisvest verdienen betrokkenheid, erkenning en ondersteuning. Dit bevordert draagvlak en wederzijds begrip. Zo bouwen we samen aan inclusieve buurten waarin iedereen zich welkom voelt en een waardevolle bijdrage kan leveren.

5.2 Wat horen we?

**“Wat ooit uitzonderlijk was, moet nu normaal worden.
Normalisering van aandachtsgroepen in de wijk is nog volop
gaande in onze gemeente.”**

- **Pas maatwerk toe bij het huisvesten van aandachtsgroepen.** Verspreiding over verschillende wijken bevordert integratie, maar vereist een kritische blik op de haalbaarheid. In situaties waar intensieve zorg nodig is, kan clustering juist functioneel zijn. Spreiding en clustering van aandachtsgroepen verschilt dus per doelgroep en locatie.
- **Stuur op spreiding via nieuwbouw.** Realiseer sociale huurwoningen bij voorkeur in wijken waar het aandeel sociale huur nog beperkt is. Dit draagt bij aan een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over onze kernen.



5.3 Wat zijn onze doelstellingen?

We maken afspraken op regionaal niveau voor de huisvesting van aandachtsgroepen

We spannen ons in om het, conform de taakstelling van het Rijk en/of de regio West-Brant, aantal aandachtsgroepen te huisvesten. De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief ouderen) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk (voldoende) passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep; dit kan ook niet. Deze opgave moet daarom niet gezien worden in een lokaal vacuüm, maar moet in de bredere regio opgepakt worden. Bij de verdeling van aandachtsgroepen is ‘fair share’ het leidende principe: een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten. Deze regionale afspraken zullen landen in onze lokale urgentieregeling.

We zetten in op spreiding van aandachtsgroepen binnen onze gemeente

We vinden het belangrijk om te kijken naar een passende kwalitatieve verdeling van aandachtsgroepen binnen de gemeente. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de juiste aandachtsgroep op de juiste plek. Alleen zo kunnen we er met zijn allen voor zorgen dat passende woningen beschikbaar komen, doorstroming vanuit instellingen op gang komt, zorgvastgoed optimaal benut wordt en iedereen zich thuis voelt. We kiezen er daarom bewust voor om aandachtsgroepen te spreiden over de gemeente en regio. We streven naar een goede balans tussen ‘vragende’ en ‘dragende’ bewoners. Dit draagt bij aan leefbare kernen en een evenwichtige sociale dynamiek. Dit vraagt om bewuste keuzes. We kijken samen met de woningcorporaties welke locaties geschikt zijn, afgestemd op draagkracht van wijken. We streven naar een weloverwogen verdeling van de beschikbare sociale voorraad onder de diverse woningzoekende doelgroepen. Ook streven we ernaar nieuwbouw in het sociale huur segment ‘gespikkeld’ toe te voegen aan onze gemeente. We selecteren locaties waar de veerkracht groot is om te voorkomen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Corporaties geven hieraan uitvoering door passende woningen toe te wijzen aan aandachtsgroepen en huursegmenten zorgvuldig te verdelen. Door goede samenwerking en korte lijnen tussen gemeenten en woningcorporaties lukt het vaak om in acute situaties een oplossing te vinden.

Tabel 9: Opgave huisvesting van aandachtsgroepen

Aandachtsgroep	Regio West-Brabant West*	Gemeente Woensdrecht
Ouderen – Nultredenwoningen	3.820 woningen (2025-2030)	280 woningen (2025-2030)
Ouderen - Geclusterde woonvormen	230 woningen (2025-2030)	25 woningen (2025-2030)
Ouderen - Zorggeschikte woningen	1.215 woningen (2025-2030)	145 woningen (2025-2030)
Uitstromers¹⁰ en (dreigend) dak- en thuislozen	120 plekken ¹¹ (jaarlijks)	7 plekken (jaarlijks)
Mensen met een verstandelijke beperking	-225 tot +635 plekken** (2025-2040)	0 tot 20 plekken (2025-2040)
Mensen met een lichamelijke beperking	-20 tot +65 plekken** (2025-2040)	5 tot 10 plekken (2025-2040)
Beschermd wonen	280 plekken (2025-2040)***	0 plekken
Statushouders	Wettelijke taakstelling	Wettelijke taakstelling
Asielzoekers	1.000 plekken (2025-2026)	124 plekken
Arbeidsmigranten	7.500 plekken (2025-2030)	466 plekken
Woonwagenstandplaatsen	58 plekken (2025-2035)	21 plekken

Bron: Woondeal West-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *Opgave ouderenhuisvesting maakt onderdeel uit van de Woondeal West-Brabant. De gemeente Moerdijk, die wel is aangesloten bij de Woondeal, is niet aangesloten bij de zorgregio West-Brabant West. ** Bandbreedte van het minimum- en maximumscenario. Het minimumscenario ligt nu voor de hand. Dit betekent dat er in de regio nu en in 2040 naar verwachting voldoende zorgwoningen zijn voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking.*** Woensdrecht heeft voldoende aanbod.

¹⁰ Uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie

¹¹ Dit aantal is een 'onderbouwde aanname' op basis van de regionale woonzorganalyse. Jaarlijks vindt afstemming plaats over vraag en aanbod.

5.4 Wat gaan we doen?

Tabel 10: Doelstellingen met bijbehorende actiepunten en uitgangspunten

Doelstelling	Actiepunten en uitgangspunten
We maken afspraken op regionaal niveau voor de huisvesting van aandachtsgroepen	Actiepunten <ul style="list-style-type: none"> • Samen met de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland en bewoners onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om extra standplaatsen te realiseren. • We werken samen met regiogemeenten toe naar een eerlijk regionaal toewijzingsbeleid voor woonwagengestandplaatsen. • Het woningaanbod van de corporaties is niet toereikend voor het huidige aantal statushouders. We onderzoeken hiervoor alternatieve huisvestingsmogelijkheden.
	Uitgangspunten <ul style="list-style-type: none"> • Samen met de woningcorporaties spannen we ons in om statushouders die aan onze gemeente zijn toegewezen passend te huisvesten, zodat we gezamenlijk kunnen voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling. • We faciliteren Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang volgens het Plan van Aanpak 2020 en het Uitvoeringsplan 2020 en stemmen het aanbod hierop af met de woningcorporaties en de zorgpartijen. • We voorkomen oplopende betalingsachterstanden en huisuitzettingen met het incassobeleid. Ook geven we uitvoering aan de afspraken zoals vastgelegd in het Landelijke Convenant Vroegsignalering.
We zetten in op spreiding van aandachtsgroepen binnen onze gemeente	Actiepunten <ul style="list-style-type: none"> • Bij de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met spreiding over de wijken/kernen. • Bij de bouw van sociale huurwoningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met spreiding over wijken/kernen. • Twee keer per jaar monitoren we samen met de woningcorporaties de verdeling van aandachtsgroepen in de gemeente.

A photograph of a modern residential building with a brick facade and large windows. The building features multiple balconies with metal railings. In the foreground, there are three large, dark brown planters containing green shrubs. A black street lamp stands on the sidewalk. The sky is blue with white clouds. A pedestrian crossing with colorful stripes is visible in the foreground.

Verdieping per kern

Figuur 10: Kaart van de gemeente Woensdrecht



Hoogerheide en Woensdrecht

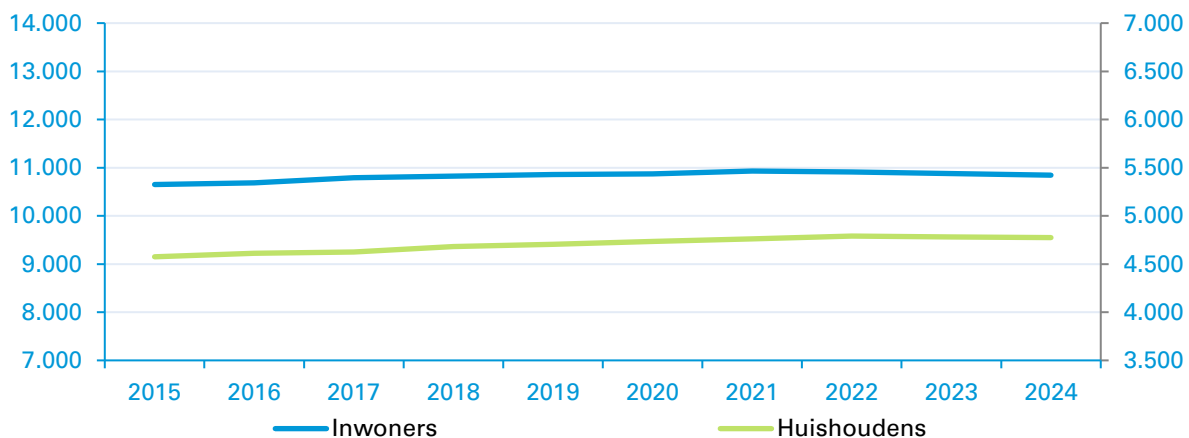
Hoogerheide en Woensdrecht: centraal wonen met veel voorzieningen in de buurt

Door hun centrale ligging op de Brabantse Wal zijn Woensdrecht en Hoogerheide belangrijke woonkernen in de gemeente Woensdrecht. Hoogerheide is de grootste kern en biedt een compleet pakket aan voorzieningen (winkels, scholen, sport en cultuur). De luchtvaartsector vervult met Hive Aerospace Collective en Vliegbasis Woensdrecht een centrale rol in deze kernen. Woensdrecht zelf ligt rustiger en grenst aan de polders, maar profiteert van de nabijheid van bedrijvigheid en bereikbaarheid in Hoogerheide. Samen combineren de dorpen centrale ligging, goede voorzieningen en een actief verenigingsleven.

Aantal inwoners neemt licht af, aantal huishoudens neemt toe

Hoogerheide en Woensdrecht tellen samen circa 10.845 inwoners. De leeftijdsopbouw komt vrijwel overeen met het gemeentelijke gemiddelde: 14% is jonger dan 15 jaar, 10% is tussen de 15 en 25 jaar, 22% tussen de 25 en 45 jaar, 29% tussen de 45 en 65 jaar en 25% is 65 jaar of ouder. In totaal zijn er 4.775 huishoudens, met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 personen. Dit staat gelijk aan het gemiddelde binnen de gemeente. Waar het inwonertal tussen 2015 en 2024 licht daalde met circa 50 personen, nam het aantal huishoudens in dezelfde periode juist toe met 55. Dit wijst op een lichte huishoudensverdunding in Hoogerheide en Woensdrecht.

Figuur 11: Inwonersontwikkeling (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) in Hoogerheide en Woensdrecht (2015-2024)



Bron: CBS (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Kernen met de grootste woningvoorraad en relatief veel (sociale)huurwoningen

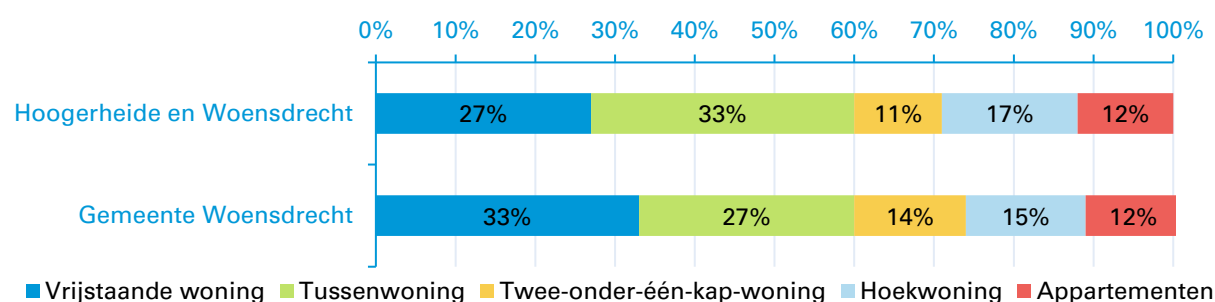
In Hoogerheide en Woensdrecht staan samen circa 5.060 woningen, waarmee deze kernen de grootste woningvoorraad van de vijf dorpen in de gemeente Woensdrecht hebben. In totaal bestaat 69% van de woningvoorraad in Hoogerheide en Woensdrecht uit koopwoningen. De kooprijzen liggen iets onder het gemeentelijk gemiddelde: de gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 342.000, tegenover € 344.000 in de hele gemeente. Binnen de huurvoorraad is het

aandeel sociale huur hoger dan gemiddeld in de gemeente (26%)¹². Daarnaast bestaat 4% van de woningvoorraad uit betaalbare huurwoningen en 1% uit dure huurwoningen.

Relatief veel tussenwoningen en hoekwoningen

Wat het woningtype betreft, zijn in Hoogerheide en Woensdrecht relatief veel tussenwoningen (33%) en hoekwoningen (17%) aanwezig, terwijl het aandeel vrijstaande woningen (27%) en twee-onder-één-kapwoningen (11%) lager ligt dan het gemeentelijke gemiddelde. Het aandeel appartementen (12%) komt overeen met het gemiddelde.

Figuur 12: Woningvoorraad naar woningtype in Hoogerheide en Woensdrecht



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonzorglandschap nu nog onvoldoende geschikt voor ouderen

Uit de Woonzorganalyse Woensdrecht (2024) blijkt dat Hoogerheide en Woensdrecht momenteel nog niet optimaal zijn ingericht om senioren prettig oud te laten worden. Voorzieningen en de woonomgeving sluiten onvoldoende aan op de behoeften van ouderen. Er zijn in deze kernen extra investeringen nodig zijn om de leefomgeving toekomstbestendig te maken voor een groeiende groep ouderen.

Woonzorglandschap relatief aantrekkelijk voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid

Tegelijkertijd laat de Woonzorganalyse Woensdrecht (2024) zien dat Hoogerheide en Woensdrecht momenteel een gunstige woonomgeving bieden voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid (zie figuur 12). De nabijheid van voorzieningen, de inzet van vrijwilligers, de sociale mix van inwoners, de veiligheid in de omgeving, de aanwezigheid van corporatiewoningen en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer dragen hieraan bij. Ook het bestaan van een voorziening voor beschermd wonen speelt een belangrijke rol. Daarmee zijn deze kernen voor deze groepen aantrekkelijker ingericht dan voor ouderen.

Woonbehoefte Hoogerheide en Woensdrecht sterke focus op ouderenhuisvesting

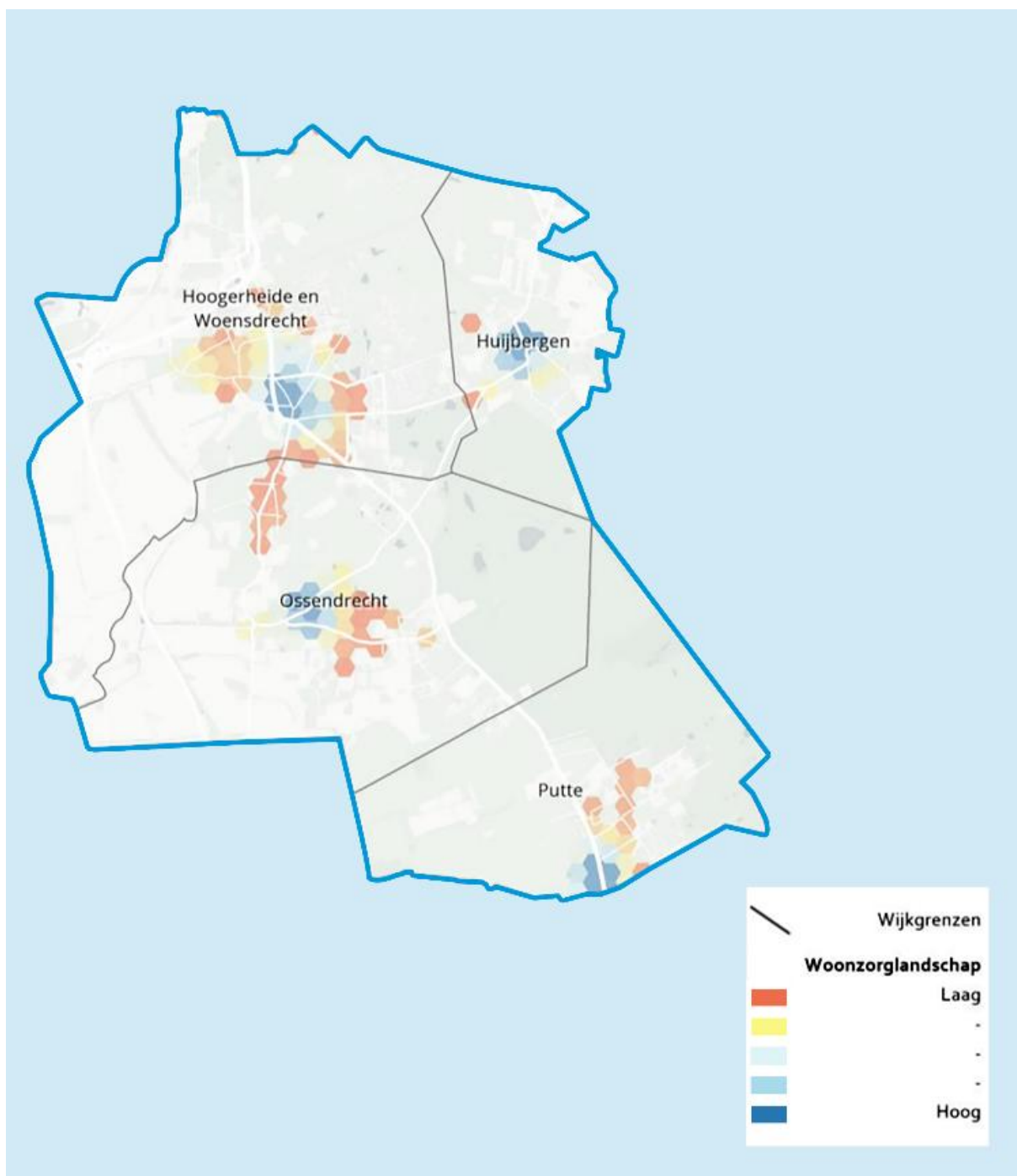
In Hoogerheide en Woensdrecht is er een woningbehoefte van circa 365 extra woningen tot 2031¹³. We verwachten dat de vraag naar zowel grondgebonden woningen als appartementen geleidelijk zal toenemen. Door een aanzienlijk deel van deze woningen nultreden, geclusterd en zorggeschikt te bouwen, spelen we in op de groei van het aantal senioren in deze kernen en brengen we de doorstroming op gang, zodat ook gezinswoningen en starterswoningen beschikbaar komen. We zetten in op het toevoegen van zowel koop- als (sociale)huurwoningen.

¹² Op basis van de prijsgrenzen uit het Woningbehoefteonderzoek Woensdrecht (2024): sociale huurgrens (€ 879,07), betaalbare huurwoningen (€ 879,07 tot € 1.125) en dure huurwoningen (boven € 1.125).

¹³ Deze woningbehoefte heeft betrekking op de periode 2024 tot 2031. In 2024 zijn in Woensdrecht echter al 85 woningen gerealiseerd; dit aantal dient proportioneel in mindering te worden gebracht op de totale opgave per kern voor de periode 2025 tot 2031.

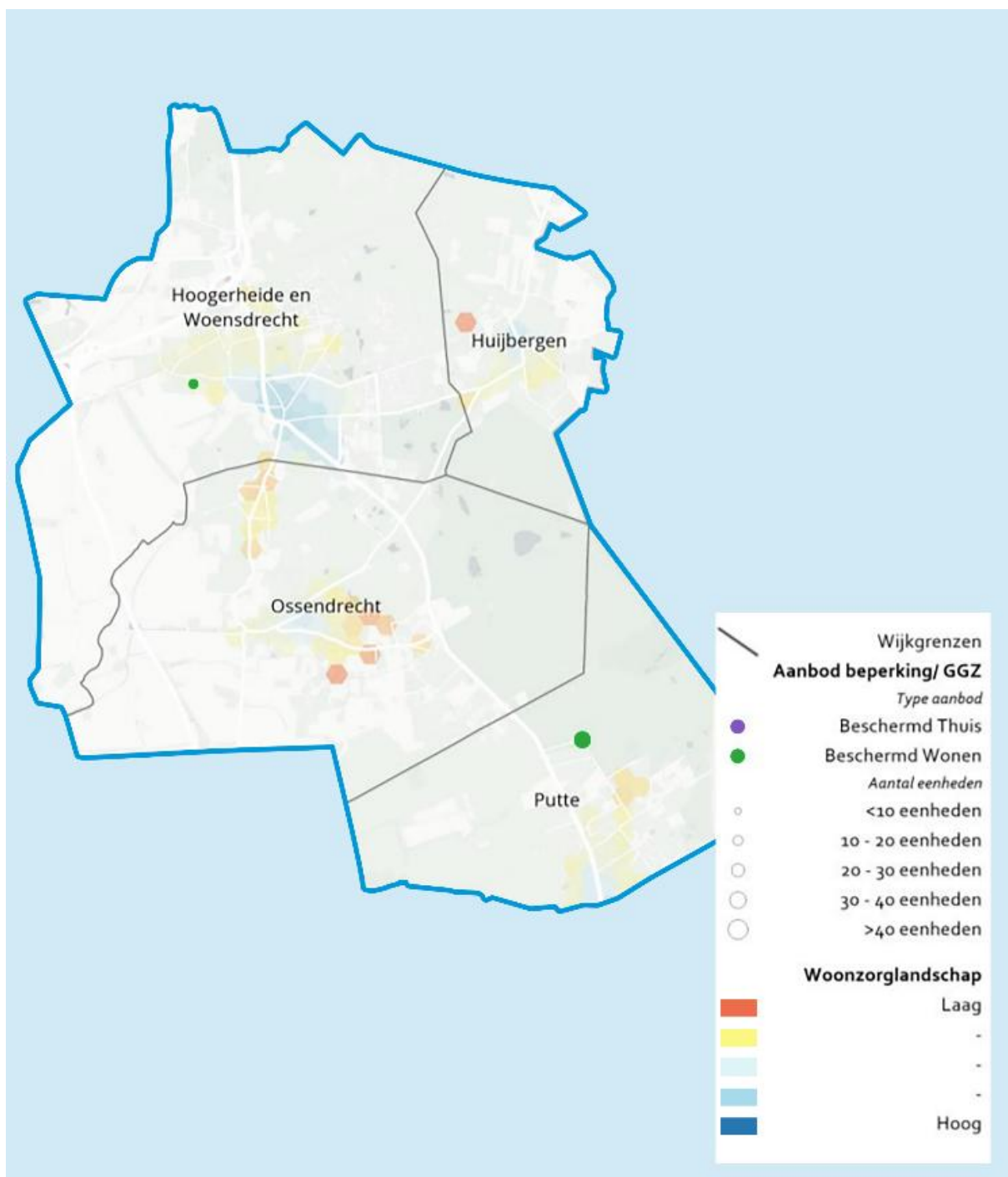
De groeiende koopbehoefte doet zich voor in alle prijssegmenten, met een duidelijk zwaartepunt op betaalbare koopwoningen.

Figuur 13: Woonzorglandschap gemeente Woensdrecht voor ouderen



Bron: Woonzorganalyse Gemeente Woensdrecht (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 14: Woonzorglandschap gemeente Woensdrecht voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid



Bron: Woonzorganalyse Gemeente Woensdrecht (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Ossendrecht

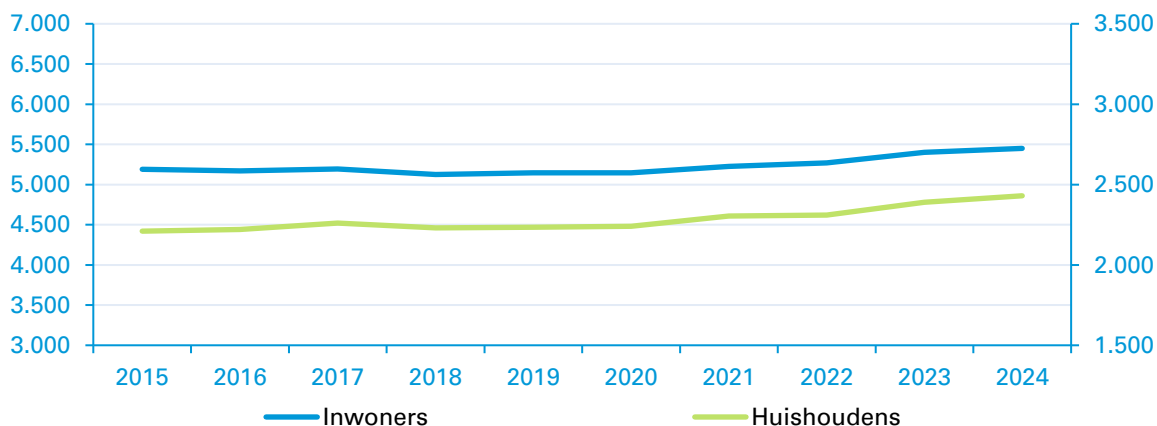
Ossendrecht kenmerkt zich door verbondenheid en nabijheid natuur

Ossendrecht ligt centraal in de gemeente, op de overgang van de Brabantse Wal naar de polders. Het dorp is omringd door natuurgebieden die uitnodigen tot wandelen en fietsen, maar kent ook fijne voorzieningen zoals de bibliotheek en het Streekmuseum Den Aanwas. Daarnaast zijn er meerdere actieve carnavalsverenigingen, naast verenigingen voor biljart, voetbal, wandelsport, tafeltennis en wielersport. Deze combinatie maakt Ossendrecht aantrekkelijk voor gezinnen die de nabijheid van scholen en activiteiten waarderen, én voor senioren die rust in de buurt zoeken.

Inwoners in Ossendrecht met 5% gestegen over de afgelopen tien jaar, huishoudens met 10%

Ossendrecht telt momenteel 5.450 inwoners. De leeftijdsverdeling komt grotendeels overeen met het gemeentelijk gemiddelde: 13% is jonger dan 15 jaar, 10% is tussen 15 en 25 jaar, 22% tussen 25 en 45 jaar, 31% tussen 45 en 65 jaar en 25% is 65 jaar of ouder. Het dorp heeft 2.430 huishoudens, met een gemiddelde grootte van 2,2 personen. Dit staat gelijk aan het Woensdrechtse gemiddelde. Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens is de afgelopen tien jaar toegenomen: het inwonertal groeide met 5% en het aantal huishoudens met 10%.

Figuur 15: Inwonersontwikkeling (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) in Ossendrecht (2015-2024)



Bron: CBS (2025). bewerking Stec Groep (2025).

Relatief veel dure koopwoningen in Ossendrecht, weinig sociale huurwoningen

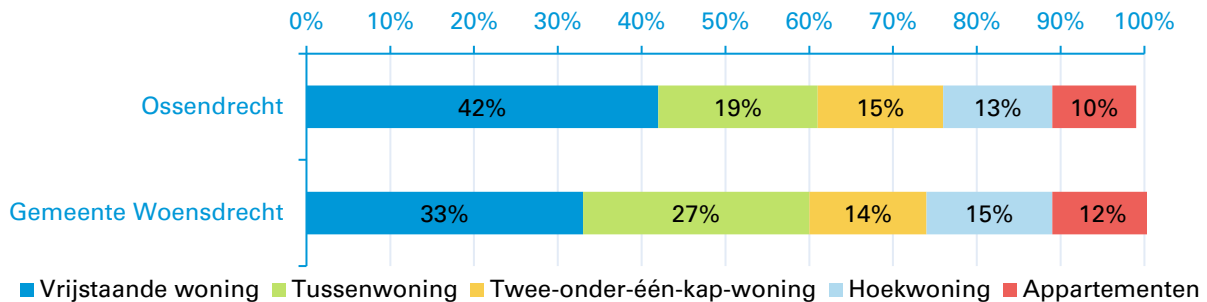
Ossendrecht telt circa 2.435 woningen en heeft daarmee de op één na grootste woningvoorraad van de vijf kernen in de gemeente. In totaal bestaat 77% van de woningvoorraad in Ossendrecht uit koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt €360.000 en ligt daarmee boven het gemeentelijk gemiddelde van €344.000. Binnen de huurvoorraad is het aandeel sociale huur lager dan gemiddeld in de gemeente (15%)¹⁴. Daarnaast bestaat 3% van de woningvoorraad uit betaalbare huurwoningen en 1% uit dure huurwoningen.

¹⁴ Op basis van de prijsgrenzen uit het Woningbehoefteonderzoek Woensdrecht (2024): sociale huurgrens (€ 879,07), betaalbare huurwoningen (€ 879,07 tot € 1.125) en dure huurwoningen (boven € 1.125).

Relatief veel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen

Qua woningtypen zijn vrijstaande woningen (42%) en twee-onder-één-kapwoningen (15%) relatief goed vertegenwoordigd, terwijl tussenwoningen (19%), hoekwoningen (13%) en appartementen (10%) lager scoren dan het gemeentelijke gemiddelde.

Figuur 16: Woningvoorraad naar woningtype in Ossendrecht



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonzorglandschap van Ossendrecht onvoldoende geschikt voor ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid

Uit de Woonzorganalyse Woensdrecht (2024) komt naar voren dat het centrum van Ossendrecht goed aansluit op de woon- en zorgbehoeften van ouderen (zie figuur 13 en 14). Hier zijn voorzieningen, zorg en ondersteuning relatief dichtbij aanwezig, waardoor dit gebied aantrekkelijk is om te wonen en oud te worden. In vergelijking met het centrum, voorziet het stedelijk gebied rondom het centrum en het landelijke gebied daarbuiten in mindere mate in deze behoeften. In deze meer afgelegen delen zijn voorzieningen en zorg minder goed bereikbaar, waardoor ouderen vaker afhankelijk zijn van mantelzorg of vervoer naar het centrum van Ossendrecht.

Eenzelfde patroon is zichtbaar voor mensen met een psychische kwetsbaarheid: ook voor hen biedt het centrum van Ossendrecht de meest gunstige omstandigheden, terwijl het buitengebied minder goed aansluit op hun woon- en ondersteuningsbehoeften.

Woonbehoefte Ossendrecht sterke focus op levensloopgeschiktheid

In Ossendrecht bestaat een woningbehoefte van circa 215 woningen tot 2031. Vooral de behoefte aan grondgebonden, levensloopgeschikte woningen neemt in deze kern toe. Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, is het belangrijk om het woningaanbod uit te breiden in zowel het dure als het betaalbare huur- en koopsegment.



Putte

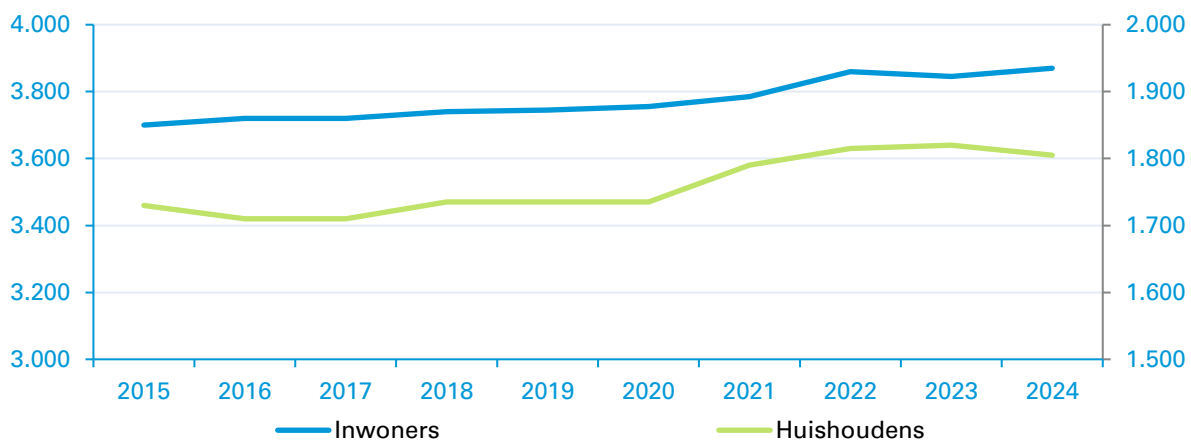
Putte onderscheidt zich als kern aan de grens

Putte, gelegen in het zuidwesten van de gemeente Woensdrecht direct aan de grens met België, onderscheidt zich door een unieke combinatie van rust en natuur. Het dorp biedt bewoners een kleinschalige en gemoedelijke woonomgeving, omringd door bossen, heidevelden en recreatieve mogelijkheden. Tegelijkertijd profiteren inwoners van de nabijheid van voorzieningen over de grens en de sociale cohesie binnen het dorp, met actieve verenigingen en betrokken bewoners. Daarnaast kent Putte een levendig lokaal ondernemersklimaat, met diverse bedrijven en voorzieningen die bijdragen aan de economische vitaliteit van het dorp.

Inwoners in Putte met 5% gestegen over de afgelopen tien jaar, huishoudens met 4%

Putte telt in totaal 3.870 inwoners, met een leeftijdsverdeling die grotendeels overeenkomt met het gemeentelijke gemiddelde: 12% is jonger dan 15 jaar, 9% is tussen 15 en 25 jaar, 24% tussen 25 en 45 jaar, 30% tussen 45 en 65 jaar en 25% is 65 jaar of ouder. Het dorp heeft 1.805 huishoudens, met een gemiddelde grootte van 2,1 personen, iets lager dan het gemeentelijke gemiddelde van 2,2. Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens is in de afgelopen tien jaar (2015-2024) toegenomen: het inwonertal groeide met 5% en het aantal huishoudens met 4%.

Figuur 17: Inwonersontwikkeling (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) in Putte (2015-2024)



Bron: CBS (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningvoorraad in Putte is relatief betaalbaar, aandeel sociale huur vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde

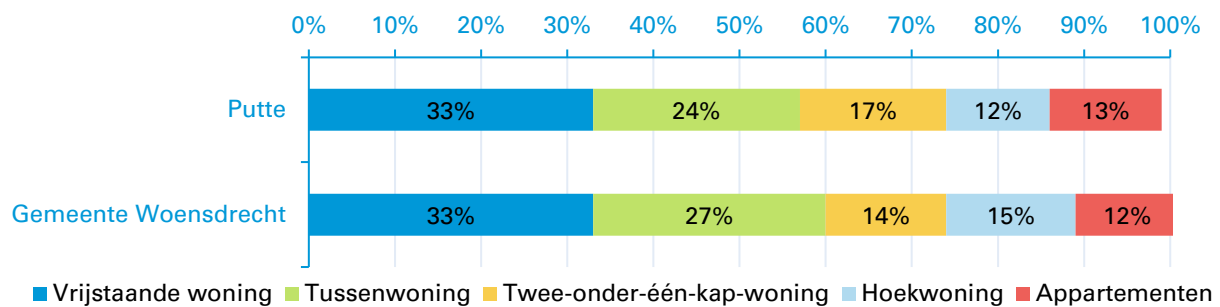
In Putte staan circa 1.815 woningen, waarmee het dorp de op één na kleinste woningvoorraad in de gemeente heeft. Wat betreft de verdeling naar eigendom valt op dat het merendeel van de woningvoorraad in Putte uit koopwoningen (76%) bestaat, terwijl slechts 24% huurwoning betreft. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen bedraagt €305.000 en ligt daarmee onder het gemeentelijk gemiddelde van €344.000. Binnen de huurvoorraad is het aandeel sociale huur vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente (18% ten opzichte van gemiddeld 20%)¹⁵. Daarnaast bestaat 2% van de woningvoorraad uit betaalbare huurwoningen en 1% uit dure huurwoningen.

¹⁵ Op basis van de prijsgrenzen uit het Woningbehoefteonderzoek Woensdrecht (2024): sociale huurgrens (€ 879,07), betaalbare huurwoningen (€ 879,07 tot € 1.125) en dure huurwoningen (boven € 1.125).

Relatief veel twee-onder-één-kapwoningen en appartementen

Wat woningtypen betreft, zijn twee-onder-één-kapwoningen (17%) en appartementen (13%) relatief goed vertegenwoordigd, terwijl tussenwoningen (14%) en hoekwoningen (12%) minder voorkomen dan het gemeentelijke gemiddelde. Het aandeel appartementen (13%) komt overeen met het gemiddelde.

Figuur 18: Woningvoorraad naar woningtype in Putte



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonzorglandschap van Putte onvoldoende geschikt voor ouderen, aantrekkelijker voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid

Volgens de Woonzorganalyse Woensdrecht (2024) is Putte op dit moment nog onvoldoende geschikt om senioren prettig oud te laten worden (zie figuur 13 en 14). Vooral in het stedelijk gebied buiten het centrum en in het omliggende landelijke gebied sluiten de woonomgeving en voorzieningen minder goed aan bij de behoeften van ouderen. Voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid biedt Putte daarentegen wel een relatief gunstige woonomgeving. De aanwezigheid van een voorziening voor beschermd wonen speelt hierbij een belangrijke rol en versterkt de geschiktheid van de kern voor deze groepen.

Woonbehoefte Putte sterke focus op betaalbaarheid

De totale woningbehoefte in Putte bedraagt ongeveer 150 woningen. We zetten in Putte in op de bouw van zowel koop- als (sociale)huurwoningen. Verder is het van belang dat in Putte een aanzienlijk deel van de nieuw te realiseren woningen levensloopbestendig wordt gebouwd, zodat deze aansluiten bij de groeiende groep huishoudens van 65 jaar en ouder.



Huijbergen

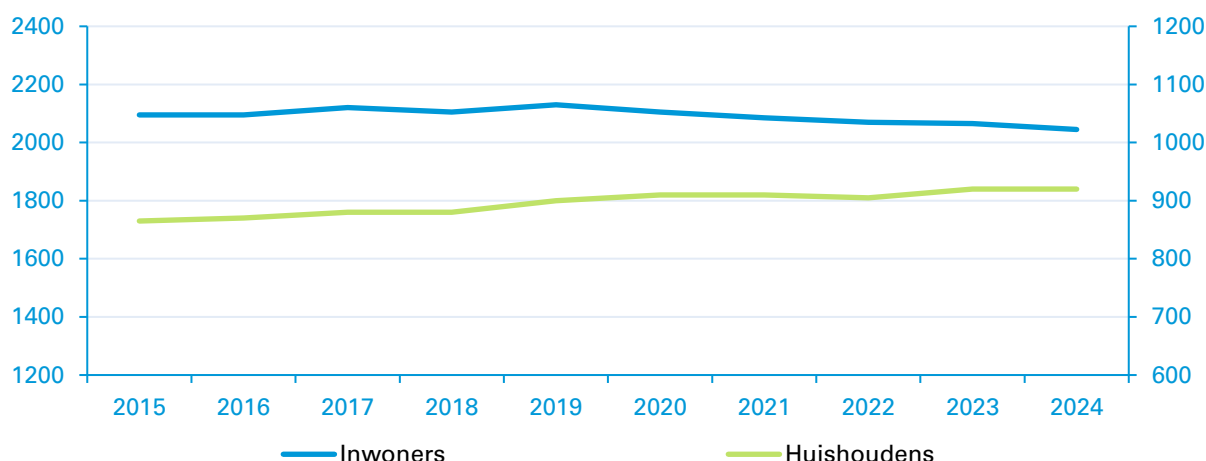
Huijbergen kenmerkt zich door rust, kleinschaligheid en gemeenschapszin

Huijbergen, gelegen in het oosten van de gemeente Woensdrecht, onderscheidt zich door zijn rust, natuur en rijke cultuurhistorie. Het dorp heeft een sterke gemeenschapszin, zichtbaar in actieve verenigingen, vrijwilligersinitiatieven en duurzame projecten zoals leefgemeenschap de Huijberg. Erfgoedlocaties zoals het Wilhelmiënmuseum en molen Johanna geven het dorp een bijzondere identiteit en verbinden bewoners met het verleden.

In Huijbergen wonen relatief veel ouderen en is sprake van huishoudensverduunning

Huijbergen telt in totaal 2.045 inwoners, met een relatief hoog aandeel 65-plussers (30%) en inwoners tussen 45 en 65 jaar (32%). Jongere leeftijdsgroepen tot 44 jaar zijn met 38% daarentegen minder goed vertegenwoordigd. Het dorp heeft 920 huishoudens, met een gemiddelde grootte van 2,2 personen. In de afgelopen tien jaar (2015-2024) is het aantal inwoners licht gedaald met circa 40 personen, terwijl het aantal huishoudens juist toenam met 55. Dit wijst op een lichte huishoudensverduunning in Huijbergen.

Figuur 19: Inwonersontwikkeling (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) in Huijbergen (2015-2024)



Bron: CBS (2025). bewerking Stec Groep (2025).

Huidige koopwoningvoorraad is relatief duur, weinig sociale huurwoningen

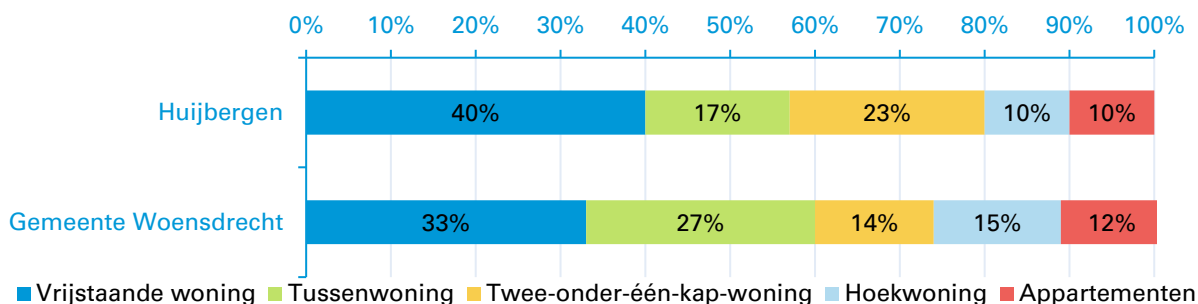
In Huijbergen staan circa 905 woningen, waarmee het dorp de kleinste woningvoorraad van de vijf kernen in de gemeente heeft. Het merendeel van de woningvoorraad in Huijbergen bestaat uit koopwoningen (82%). De koopwoningen zijn relatief prijzig, met een gemiddelde WOZ-waarde van €388.000 tegenover €344.000 in de gemeente Woensdrecht. Binnen de huurvoorraad is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag (14%)¹⁶. Daarnaast bestaat 1% van de woningvoorraad uit betaalbare huurwoningen, en 1% uit dure huurwoningen.

¹⁶ Op basis van de prijsgrenzen uit het Woningbehoefteonderzoek Woensdrecht (2024): sociale huurgrens (€ 879,07), betaalbare huurwoningen (€ 879,07 tot € 1.125) en dure huurwoningen (boven € 1.125).

Relatief veel vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen

Qua woningtypen zijn vrijstaande woningen (40%) en twee-onder-één-kapwoningen (23%) relatief goed vertegenwoordigd, terwijl tussenwoningen (17%), hoekwoningen (10%) en meergezinswoningen (10%) minder voorkomen dan gemiddeld.

Figuur 20: Woningvoorraad naar woningtype in Huijbergen



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Huijbergen heeft een geschikt woonzorglandschap voor ouderen, minder geschikt voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid

Uit de Woonzorganalyse Woensdrecht (2024) blijkt dat Huijbergen momenteel een gunstige woonomgeving biedt voor senioren (zie figuur 13 en 14). Voorzieningen en de leefomgeving sluiten hier relatief goed aan op de behoeften van ouderen, waardoor het dorp aantrekkelijk is om prettig oud te worden. Voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid is de situatie anders. Voor deze groepen sluit de woonomgeving in Huijbergen minder goed aan bij hun ondersteunings- en woonbehoeften, waardoor het dorp voor hen minder geschikt is.

Woonbehoefte Huijbergen in diverse prijssegmenten

Tot 2031 is er in Huijbergen een behoefte aan ongeveer 55 extra woningen. De woningbehoefte in Huijbergen is met name gericht op koopwoningen in diverse prijsklassen. Ook in Huijbergen neemt het aantal ouderen in de periode tot 2031 toe. Er dient dan ook voldoende ouderenhuisvesting te worden gebouwd. Vrijkomende sociale huurwoningen bieden daarbij mogelijkheden voor lagere inkomens, waaronder starters. Op de langere termijn wordt verwacht dat de totale woningbehoefte in Huijbergen afneemt tot het huidige niveau. Dit betekent niet dat woningen gesloopt moeten worden, maar biedt juist kansen om het woningtekort in te lopen zoals opgenomen in de provinciale prognose Noord-Brabant.





Bijlagen

Bijlage A: Begrippenlijst

Appartement (meergezinswoning)

Een afzonderlijke woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. Appartementen is de verzamelterm voor meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten.

Bruto woningbouwopgave

De bruto woningbouwopgave betreft het totaal aantal toe te voegen woningen door nieuwbouw om in de vraag te voorzien. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het onttrekken van woningen door sloop of transformatie.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekend zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Collectieve/geclusterde woonvormen

Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van (ruimtelijk geclusterde) zelfstandige woningen, al dan niet geschikt voor ouderen (merendeel bestemd voor 55+-ers). Hiertoe behoren collectieve wooninitiatieven en CPO-projecten specifiek gericht op ouderen ('knarrenhof'), maar ook woonzorgcomplexen, inleunwoningen, aanleunwoningen, serviceflats en seniorenflats. De woningen zijn ten minste nultreden. Deels beschikken deze collectieve en/of geclusterde woonvormen over een zorgsteunpunt (nabij) en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Grondgebonden woningen (eengezinswoning)

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan een van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Hybride zorgverlening

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

Koopgarantregeling

Koopgarant is een regeling waarmee je met 'korting' een woning koopt van een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. De woningcorporatie of ontwikkelaar garandeert het huis binnen drie maanden weer van je terug te kopen als je verhuist. Je kunt je woning niet aan iemand anders verkopen. Dankzij deze regeling koop je het huis voor een bedrag dat lager ligt dan de marktwaarde. Zo kun je ook met minder inkomen een eigen woning kopen tegen betaalbare maandlasten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals een beugel aan de muur van het toilet, een inloepdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

Middenhuur

Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,07 en maximaal € 1.184,83 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

Netto woningbouwopgave

Netto woningbouwopgave verwijst naar het benodigde aantal nieuwe woningen om aan de toekomstige woningbehoefte te voldoen, na aftrek van woningen die door sloop of andere redenen uit de markt worden gehaald. Dit is dus het aantal woningen dat er daadwerkelijk per saldo bijkomt in de voorraad.

Nultredenwoning

Een woning waarvan de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).

R-ladder

De R-ladder geeft de mate van circulariteit aan. De R-ladder heeft 6 tredes (R1 tot en met R6) die verschillende strategieën van circulariteit weergeven. Strategieën hoger op de ladder, besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. Waarbij R1 de hoogste trede is. Bovenaan de ladder staat het verminderen van consumptie en productie en het slimmer maken en gebruiken van producten (reduce (R1 en R2)). In het midden staat levensduur van producten en onderdelen verlengen (re-use (R3 en R4)). Onderaan staat het nuttig toepassen van materialen, die anders gestort zouden worden (recycle (R5 en R6)).

Samenredzaam

Samenredzaam is het vermogen van mensen om, met hulp en ondersteuning van hun omgeving, te bepalen wat voor hen belangrijk is en hoe ze dat willen organiseren. Eigen regie gaat over het vermogen om zelf te kunnen bepalen wat je wilt doen en hoe je dat wilt organiseren. Begrippen die vaak in dit verband worden genoemd zijn zelfredzaamheid (zelfstandig mee kunnen doen), eigen kracht (zelf kunnen) en eigen verantwoordelijkheid (zelf moeten of mogen). Als mensen een taak niet zelfstandig kunnen uitvoeren – denk aan zaken als daginvulling, administratie of relaties onderhouden – dan zijn ze wel in staat om zelf te bepalen wat voor hen belangrijk is of hoe ze dat willen compenseren.

Sociale huur

Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 477,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 477,20 tot € 682,96), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 682,96 tot € 731,93) en de liberalisatiegrens (huurprijs van t/m € 900,07). Dit zijn de geldende grenzen in 2025. We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Vrijesectorhuur

Ook wel geliberaliseerde huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.184,83 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm en waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners (verpleegzorg). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze woningen en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

CONCEPT

Colofon

Datum: 1 oktober 2025

Projectnummer: 24.375

Opdrachtgever: Gemeente Woensdrecht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting en Claire Eijkelboom

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl