

Volkshuisvestingsprogramma Woensdrecht

Gemeente Woensdrecht

Esther Geuting en Claire Eijkelboom
18 november 2025



Vandaag te bespreken

- Waarom een volkshuisvestingsprogramma?
- Het doorlopen proces
- Opgehaalde input van stakeholders
- Het concept volkshuisvestingsprogramma
- Vervolgproces

stec groep

Aanleiding voor het volkshuisvestings-programma





‘Wet versterking regie op de volkshuisvesting’ –

- Herpakken regie vanuit de overheid
- Woningtekort oplossen
- Betaalbaarheid, snelle procedures en ‘evenredige verdeling’ weer grote thema’s
- Problematiek is groter dan woondomein: bouwkosten, personeel, stikstof, leefbaarheid, grondpolitiek, energie, natuur, zorg
- Tussen 2023 en 2030: + 1 miljoen woningen
- Tussen 2030 en 2040: + 1 miljoen woningen

stec groep

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Wet versterking regie volkshuisvesting

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. *De Wet versterking regie volkshuisvesting* gaat hierbij helpen. Zo kunnen **overheden samen met marktpartijen** sneller, genoeg en de **juiste** woningen bouwen. ***Wat gaan we doen?***

Genoeg locaties voor 100.000 woningen

Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen **het juiste wettelijke gereedschap** om beter en sneller te sturen op

hoeveel, waar en voor wie we bouwen



Voldoende betaalbare woningen

Midden- en lage inkomens

maken in de hele regio kans op het vinden van een woning





Betaalbare woningen
twee derde per regio,
30% sociale huur

Voldoende woningen voor
studenten en ouderen



Kortere procedures

Sneller duidelijkheid van de rechter



Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt

waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied **minder omslachtig** wordt



Bouwen op
eigen erf

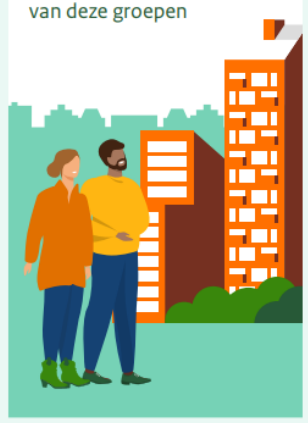
Vergunningvrij
voor mantelzorg- en familiewoningen



Eerlijke verdeling

Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden

Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen



Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Wat is een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma?

- Beleidsdocument met integrale visie op: **wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid**
- Hierin gaan bestaande documenten zoals **woonvisie** en **woonzorgvisie** in op
- Met aandacht voor **aandachtsgroepen** (uit Wvrv)
- Het volkshuisvestingsprogramma vormt basis voor **prestatieafspraken** met corporaties én zorgpartijen
- Tegelijkertijd de plek waar je **regionale afspraken borgt / laat landen**, zoals woondeal en regionale verdeling.



stec groe

Volkshuisvestingsprogramma

1. Bestaande voorraad

- Inzicht in omvang en samenstelling
- Specifiek beleid voor bijvoorbeeld duurzaamheid en doorstroming

2. Woning-behoefte

- Behoefte op basis van prognoses
- Aandeel binnen regionale woning-bouwopgave
- Aandeel ouderen, zorgbehoevenden en aandachtsgroe-pen dat gemeente op zich neemt

3. Programma

- Woningbouwplan-nen en locaties
- Voornemens voor woningbouwplan-nen
- Totaal programma inclusief aandeel betaalbaar, ge-clusterd en zorg-geschikt
- Beschrijven maat-regelen woon-behoefte korte termijn

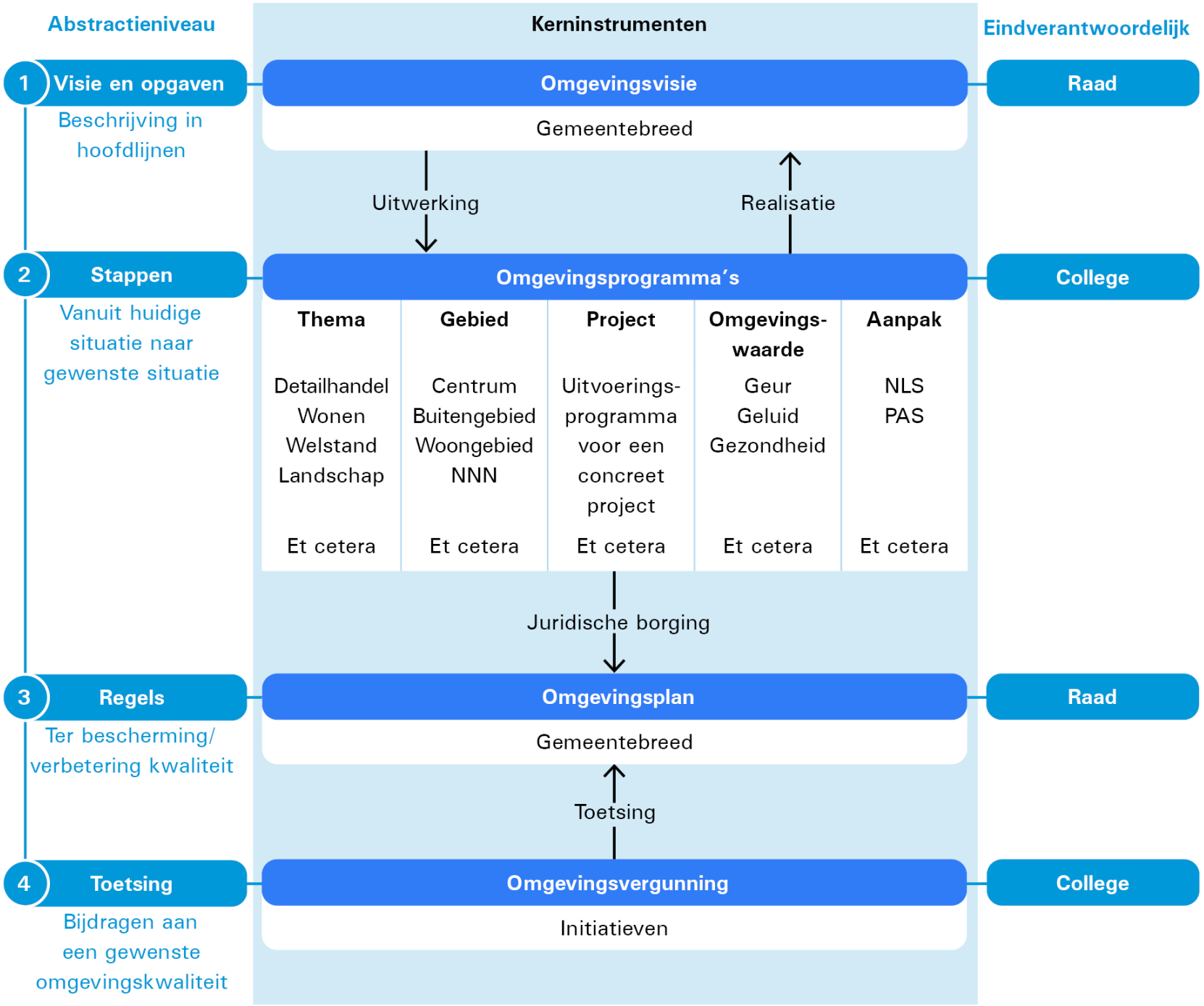
4. Wonen & zorg

- Beleid voor nieuw-bouw en bestaan-de bouw i.r.t. woon, zorg en ondersteunings-behoefte
- Beleid huisvesting ouderen, zorg-behoevenden en urgentie- en aan-dachtgroepen

5. Stedelijke vernieuwing

- Leefbaarheid
- Kwetsbare gebie-den
- Kwaliteit openbare ruimte
- Bereikbaarheid

stec groep


Abstractieniveau
Kerninstrumenten
Eindverantwoordelijk
1 Visie en opgaven
Beschrijving in hoofdlijnen
Omgevingsvisie
Gemeentebreed
Raad
Uitwerking
Realisatie
2 Stappen
Vanuit huidige situatie naar gewenste situatie
Omgevingsprogramma's
College
Thema
Gebied
Project
Omgevings-waarde
Aanpak
Detailhandel
Wonen
Welstand
Landschap
Centrum
Buitengebied
Woongebied
NNN
Uitvoerings-programma voor een concreet project
Geur
Geluid
Gezondheid
NLS
PAS
Et cetera
Et cetera
Et cetera
Et cetera
Et cetera
Juridische borging
3 Regels
Ter bescherming/ verbetering kwaliteit
Omgevingsplan
Gemeentebreed
Raad
Toetsing
4 Toetsing
Bijdragen aan een gewenste omgevingskwaliteit
Omgevingsvergunning
Initiatieven
College



Het doorlopen proces

stec groep

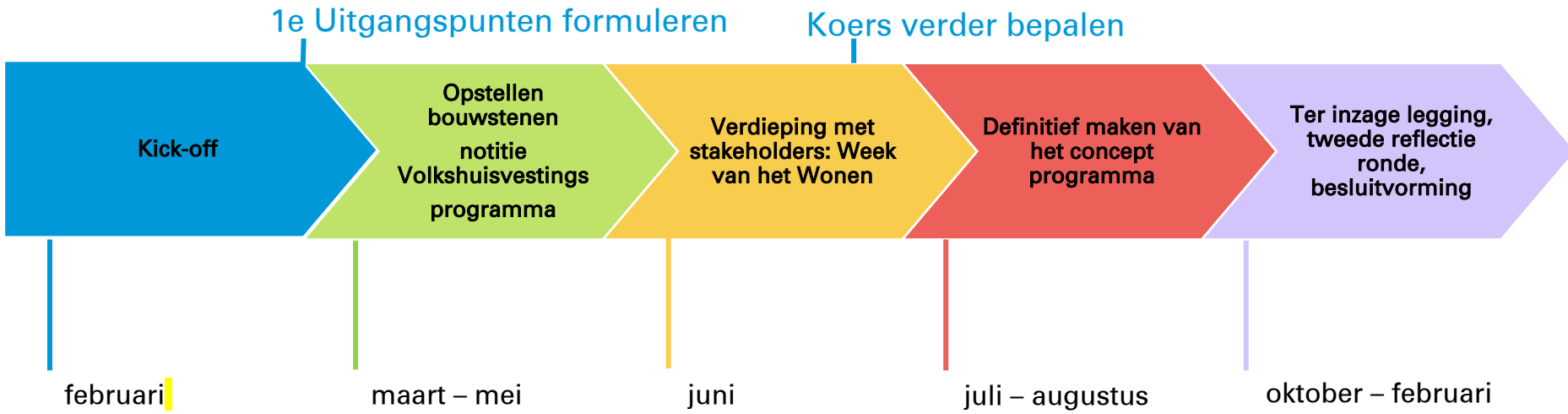
Aanpak in 5 stappen

1. Kick-off met heldere afspraken
2. Bouwstenen notitie voor concept Volkshuisvestingsprogramma
3. Verdieping met stakeholdersbijeenkomsten in ‘Week van het Wonen’
4. Maken van het concept Volkshuisvestingsprogramma
5. Ter inzage legging, tweede reflectieronde en besluitvorming



Participatie als rode lijn in het proces

- Participatie en communicatie hebben een belangrijke rol
- Proces bestond uit sessies met projectgroep, belanghebbenden (woon-, zorg- en welzijnspartners alsook inwoners), het college en de Commissie Omgeving
- Hierbij houden we rekening met lopende trajecten, waaronder de woonzorgvisie



stec groep

Terugkoppeling: input van de stakeholders

stec groep

Input uit de twee reflectierondes

1. Vitale dorpen

- Betrek dorpsplatforms bij maken gebiedsgerichte programma's voor leefbaarheid
- Doe een uitspraak over minimum niveau aan voorzieningen
- Benut potentie van de verenigingen

2. Duurzame en toekomstbestendige dorpen

- Bestaande woningvoorraad beter benutten
- Zorgvuldig omgaan met verdichting
- Aanvragen subsidie toegankelijker maken

3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

- Bouw op passende locaties
- Differentieer in type en grootte
- Voorkom een stapeling van eisen en prioriteer
- Verbeter klantreis vergunningsaanvraag



stec groep

Input uit de twee reflectierondes

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

- Bouw voldoende ouderenhuisvesting
- Gezonde leefomgeving voor iedereen
- Jong & oud helpen elkaar
- Creëer ontmoetingsruimten

5. Een thuis voor iedereen

- Maatwerk voor aandachtsgroepen
- Spreiding en passende woonplekken



stec groep



Het volkshuisvestings-programma

stec groep

Opzet van 5 hoofdstukken en een verdieping per kern

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

Verdieping per kern

stec groep

Thema 1: vitale dorpen

stec groep

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

Actiepunt:

- 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.



stec groep

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

Uitgangspunten:

- 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 **betrekken inwoners** actief bij het thema veiligheid. Dit doen we samen met buurtpreventieteams, de dorpsplatforms en (wijk)agenten.



stec groep

We ondersteunen bewonersinitiatieven actief om de leefbaarheid te versterken

Uitgangspunten:

- Middels het project Vraagwijzer stimuleren we initiatieven om de betrokkenheid en **bereidheid tot inzet voor de buurt** te versterken.

- We blijven budget beschikbaar stellen voor het stimuleren en **ondersteunen van initiatieven** van bewoners gericht op het waarborgen/verbeteren van de leefbaarheid.





Thema 2: duurzame en toekomstbestendige dorpen

stec groep

We zetten in op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

Uitgangspunten:

- 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.



stec groep

We stimuleren circulair (ver)bouwen

Uitgangspunten:

- 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.
  - woningen voor minimaal 50% circulair en industrieel te bouwen in 2030.
  - onze eigen inkopen en aanbestedingen voor 50% circulair te doen in 2030.



stec groep

We streven naar een klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Actiepunt:

- We stimuleren onze inwoners een bijdrage te leveren aan **natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgevingen** (bijvoorbeeld door een NK Tegelwippen).



stec groep

We zetten in op het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied

Actiepunten:

- We maken een verdiepende **analyse van de potentie voor het beter benutten** van bestaand stedelijk gebied
- 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.





Thema 3: nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

stec groep

We bouwen naar de behoefte van onze inwoners

Uitgangspunt:

- We houden bij onze woningbouwplanning altijd rekening met de laatste uitgangspunten van de **woondeal West-Brabant** én de laatste provinciale behoefteprognoses.



stec groep

We sturen op betaalbaarheid van nieuwbouw en werken met vastgestelde percentages

Actiepunt:

- We verkennen de mogelijkheden om via **contractuele overeenkomsten** 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 *Tiny Houses en* CPO's.



stec groep

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

Actiepunten:

- We onderzoeken de mogelijkheid om een **vereveningsfonds** op te zetten.
- We onderzoeken de mogelijkheid om **constructies rondom verkoop onder voorwaarden (VOV's)** in te zetten.



stec groep

We zetten in op het bouwen voor ouderen en starters om doorstroming te bevorderen

Actiepunt:

- Om doorstroming te bevorderen, **stimuleren we de bouw van (alternatieve) woonvormen** voor senioren en starters actief.



stec groep

We verkennen de mogelijkheid om onze eigen inwoners voorrang te geven

Actiepunt:

- We stellen een huisvestingsverordening op waarmee we **eigen inwoners voorrang** kunnen geven. We voeren hiervoor een schaarsteonderzoek uit.



stec groep

We zetten in op een continue bouwstroom en versnelling

Actiepunten:

- We komen vier maal per jaar samen met de **regionale versnellingstafel**.
- Om te versnellen denken we samen met woningcorporaties na over de **realisatie van prefab woningen.**
- Experimenteren met de **100-dagen-regel** en **parallel plannen**.
- 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.



stec
groep



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

stec groep

We bouwen voor ouderen

Actiepunten:

- 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.



stec groep

We bouwen ouderenhuisvesting in het goedkope, middeldure en dure segment

Actiepunt:

- 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.



stec groep

We stimuleren de mogelijkheden voor innovatieve woonzorgconcepten

Actiepunt:

- We faciliteren de mogelijkheid om in de toekomst meer **innovatieve woonzorgconcepten** in de gemeente te krijgen, zoals bijvoorbeeld de VanThuisUit-vestiging van tante Louise in Hoogerheide.



stec groep

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

Actiepunt:

- We maken ruimte voor **gemengd wonen projecten** waarin onderlinge betrokkenheid centraal staat. We onderzoeken samen met zorgorganisaties en woningcorporaties waar en hoe dit type projecten kunnen worden gerealiseerd.



stec groep

We zetten in op een levensloopbestendige woon- en leefomgeving

Actiepunt:

- Ouderen worden gestimuleerd om **langer thuis te wonen** door middel van de Blijverslening en Verzilverlening (stimuleringslening) voor woningaanpassingen.



stec groep

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.





stec groep

Thema 5: Een thuis voor iedereen

stec groep

We maken afspraken op regionaal niveau voor de huisvesting van aandachtsgroepen

Actiepunten:

- Samen met de Stichting Woonwagenbeheer 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 aandachtsgroepen.
- Het woningaanbod van de corporaties is niet toereikend voor het huidige aantal statushouders. We onderzoeken hiervoor **alternatieve huisvestingsmogelijkheden**.



stec groep

We zetten in op spreiding van aandachtsgroepen binnen onze gemeente

Actiepunten:

- 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.



stec groep

Vervolgproces

- Volkshuisvestingsprogramma ligt tot 19 november 2025 ter inzage
- Vervolgens **verwerken input** uit tweede reflectieronde en eventuele zienswijzen
- Besluitvorming door gemeenteraad in **Q1 2026**



stec
groep

Contact opnemen?

Esther Geuting
06 52 56 79 65
e.geuting@stec.nl

Claire Eijkelboom
06 52 56 79 67
c.eijkelboom@stec.nl

www.stec.nl

