Gemeente Woensdrecht

WELKOM









Woningbouwplanning 2021-2035



Opzet van de avond

1. Ontwikkelingen woningmarkt
2. Woningbouwplanning 2021-2035
3. Woonvisie
4. Nieuwe woonvormen

1. Ontwikkelingen woningmarkt

1 miljoen woningen nodig tot 2030

Sterkste stijging huizenprijzen in 21 jaar: bijna 18 procent duurder dan jaar eerder



Huizenprijzen in Brabant rijzen de pan uit: woningwaarde sinds 2015 met meer dan 50 procent gestegen

Oververhitte woningmarkt: de oorzaken

- Vraag is hoog: o.a. door huishoudensverdunning en positief migratiesaldo
- Aanbod is laag: in crisistijd minder gebouwd

- Woningtekort van 1 miljoen
- Lage rentestand zorgt voor oplopende prijzen
- Verschillende oplossingen, maar voor ons als gemeente vooral vergroten aanbod



Lokale situatie

- Jaarlijkse stijging woningprijzen van ongeveer 10%
- Gemiddelde verkoopduur is 30 dagen
- 2019: 14 Woningen opgeleverd
- 2020: 37 Woningen opgeleverd
- 2021: 51 Woningen opgeleverd (voorlopig cijfer)

2. Woningbouwplanning 2021-2035

Doel woningbouwplanning

- Meer inzicht: bouwen naar behoefte
- Omgevingswet: welke plannen via Wro en welke via Omgevingswet?
- Duidelijkheid verschaffen aan initiatiefnemers

Uitgangspunten woningbouwplanning

- Duidelijke en overzichtelijke opzet
- Opgesplitst in periode t/m 2025 en t/m 2035
- Onderverdeeld naar kern, eigendomstype en woningtype
- Onderscheid tussen harde, geactiveerde en zachte plancapaciteit
- Plancapaciteit wordt afgezet tegen prognoses: bouwen naar behoefte
- Op korte termijn veel bouwvolume realiseren
- Eigen ontwikkelingen waar mogelijk voorrang verlenen

1	Woningbouwplanning 2025												
2	Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
3				Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
4	Hoogerheide												
5	Antwerpsestraatweg 64, Cleton	2022	22	18	4					4	18		Geactiveerd
6	Binnenweg 33	2022	2			2				2			Zacht

Behoefte versus plancapaciteit

- Voldoende plancapaciteit
- Snel bouwvolume genereren:
  - Sneek Hout te Putte
  - Voormalig gemeentehuis Huijbergen
  - Hoek Scheldeweg/Onderstal
  - VIVOO
  - Kromstraat

Tabel 1: Plancapaciteit per jaar t/m 2025

Jaartal	Plancapaciteit
2022	214
2023	88
2024	48
2025	123
Totaal	**473**

Tabel 2: Plancapaciteit per kern t/m 2025

Kern	Prognose	Plancapaciteit
Hoogerheide	198	250
Huijbergen	31	57
Ossendrecht	75	7
Putte	68	129
Woensdrecht	68	30
Totaal	**440**	**473**

Behoefte versus plancapaciteit

- Bouwen voor onze doelgroepen
- Inzet op o.a. starterswoningen en seniorenwoningen

Tabel 3: Plancapaciteit per eigendomstype t/m 2025

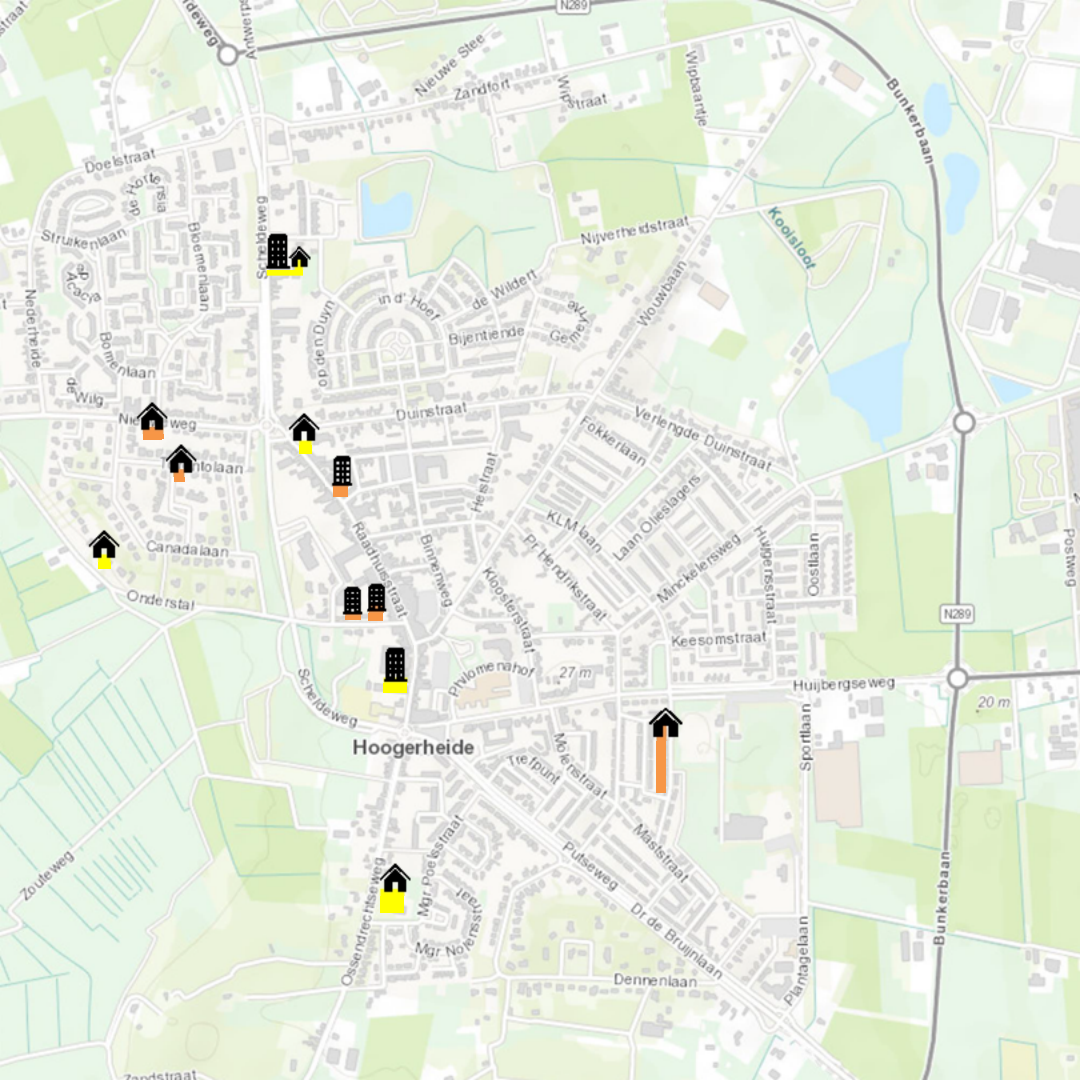
Eigendomstype		Prognose	Plancapaciteit
Koop	Goedkoop	158	220
	Middelduur	123	152
	Duur	152	51
Huur	Sociaal	3	19
	Vrije sector	4	31
Totaal		**440**	**473**

Tabel 3: Plancapaciteit per woningtype t/m 2025

Woningtype	Prognose	Plancapaciteit
Grondgebonden	309	318
App. met lift	135	109
App. zonder lift	-3	46
Totaal	**440**	**473**

Woningbouw in Hoogerheide

Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
Hoogerheide												
Antwerpsestraatweg 64, Cleton	2022	22	18	4					4	18		Geactiveerd
Binnenweg 33	2022	2			2				2			Zacht
Doelstraat	2022	2			2				2			Zacht
Hoek Scheldeweg onderstal (gemeente)	2022	8		8					8			Zacht
Kromstraat, BWI (gemeente)	2022	10	10						10			Zacht
Nieuweweg 41	2022	4			4				4			Hard
Onderstal 2	2022	7					7				7	Hard
Onderstal 14	2022	7					7				7	Hard
Onderstal 34	2022	1			1				1			Geactiveerd
Pastoor van Roesselstraat 1-31	2022	4					4		4			Hard
Raadhuisstraat 5	2022	1			1				1			Geactiveerd
Raadhuisstraat 33	2022	5						5			5	Hard
Torontolaan	2022	2			2				2			Hard
Ossendrechtseweg 61	2023	25	15	8	2				25			Geactiveerd
Raadhuisstraat 126-130, oude aldi	2023	26						26			26	Geactiveerd
Semmelweis	2024	22	10	12					22			Zacht
METO (gemeente)	2025	77	31	31	15				77			Zacht
De Stappen (gemeente)	2025	25	15	10					25			Zacht
Totaal Hoogerheide		**250**	**99**	**73**	**29**	**0**	**18**	**31**	**187**	**18**	**45**	
Prognose 2025		198	78	50	72		-9	7	137	61	0	
Restant		**-52**	**-21**	**-23**	**43**	**0**	**-27**	**-24**	**-50**	**43**	**-45**	
Totaal hard+geactiveerde plancapaciteit		104	33	12	10	0	18	31	41	18	45	
Restant hard+geactiveerd		**94**	**45**	**38**	**62**	**0**	**-27**	**-24**	**96**	**43**	**-45**	



Hoogerheide

Locatie	Toevoeging aan woningvoorraad
Antwerpsestraatweg 64	22
Nieuweweg 41	4
Onderstal 2	7
Onderstal 14	7
Onderstal 34	1
Pastoor van Roesselstraat 1-31	4
Raadhuisstraat 5	1
Raadhuisstraat 33	5
Torontolaan	2
Ossendrechtseweg 61	25
Raadhuisstraat 126-130	26

= Harde plancapaciteit

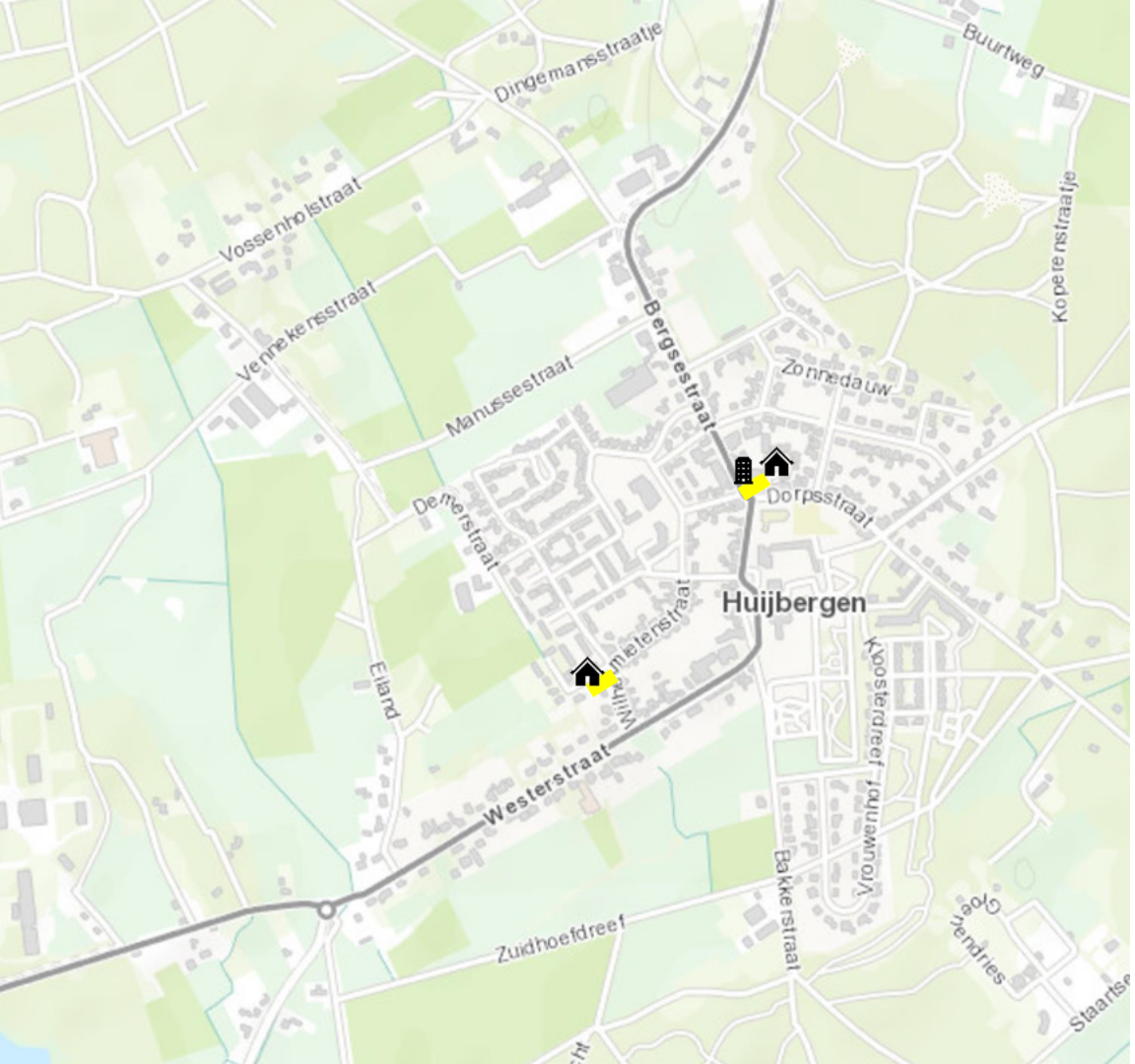
= Geactiveerde plancapaciteit

= Grondgebonden

= Appartementen

Woningbouw in Huijbergen

2	Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
3				Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
29	**Huijbergen**												
30	Bergsestraat , VIVOO (gemeente)	2022	10	10						10			Zacht
31	Binnenpad, Tiny Houses	2022	4	4						4			Geactiveerd
32	Dorpsstraat, vm. Gemeentehuis	2022	22	9	13					9	13		Geactiveerd
33	Westerstraat 4a, Tegelhandel	2023	15		15						15		Zacht
34	Bergsestraat 56, De Melkfabriek	2024	6	6						6			Zacht
35	**Totaal Huijbergen**		**57**	**29**	**28**	**0**	**0**	**0**	**0**	**29**	**28**	**0**	
36	Prognose 2025		31	8	8	15		0	0	15	15	0	
37	**Restant**		**-26**	**-21**	**-20**	**15**	**0**	**0**	**0**	**-14**	**-13**	**0**	
38	Totaal hard+geactiveerde plancapaciteit		26	13	13	0	0	0	0	13	13	0	
39	**Restant hard+geactiveerd**		**5**	**-5**	**-5**	**15**	**0**	**0**	**0**	**2**	**2**	**0**	



Huijbergen

Locatie	Toevoeging aan woningvoorraad
Binnenpad	4
Dorpsstraat, vm. Gemeentehuis	22

= Harde plancapaciteit

= Geactiveerde plancapaciteit

= Grondgebonden

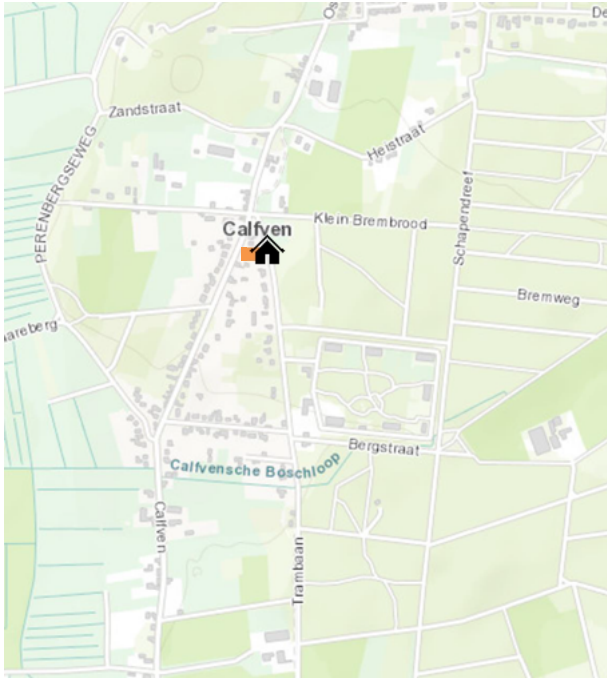
= Appartementen

Woningbouw in Ossendrecht

Woningbouwplanning 2025												
Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
Ossendrecht												
Molendreef 21-25	2022	1			1				1			Geactiveerd
Trambaan 89	2022	1			1				1			Hard
Trambaan 43-47	2022	1			1				1			Zacht
Lievevrouwestraat 68-72	2024	4		4					4			Zacht
Totaal Ossendrecht		**7**	**0**	**4**	**3**	**0**	**0**	**0**	**7**	**0**	**0**	
Prognose 2025		75	27	27	27		-3	-3	50	28	-3	
Restant		**68**	**27**	**23**	**24**	**0**	**-3**	**-3**	**43**	**28**	**-3**	
Totaal hard+geactiveerde plancapaciteit		2	0	0	2	0	0	0	2	0	0	
Restant hard+geactiveerd		**73**	**27**	**27**	**25**	**0**	**-3**	**-3**	**48**	**28**	**-3**	

Ossendrecht





Locatie	Toevoeging aan woningvoorraad
Molendreef 21-25	1
Trambaan 89	1

= Harde plancapaciteit

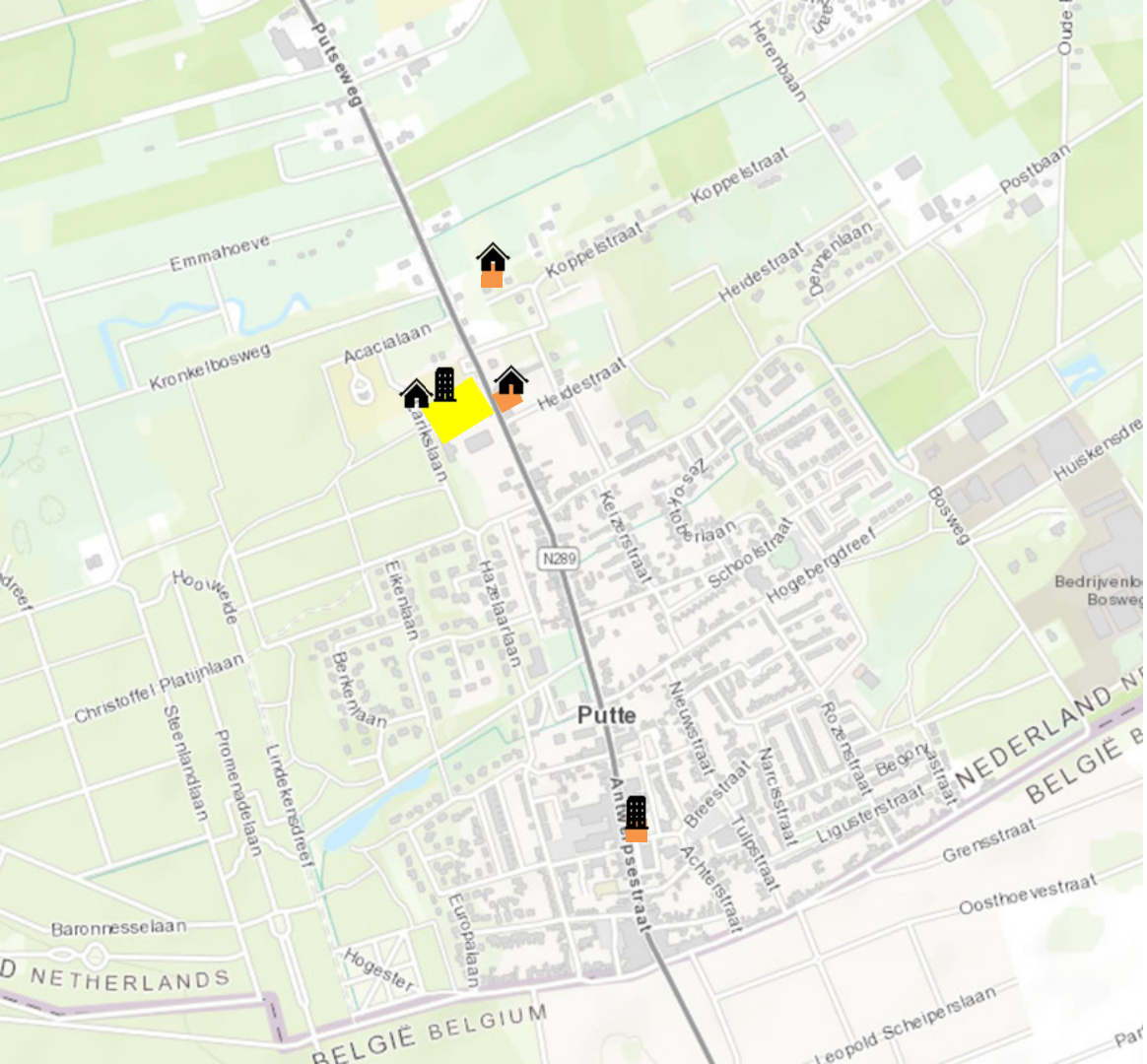
= Geactiveerde plancapaciteit

= Grondgebonden

= Appartementen

Woningbouw in Putte

Woningbouwplanning 2025												
Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
Putte												
Antwerpsestraat 42-48, Den Hoorn	2022	21	10	11						21		Hard
Antwerpsestraatweg 265-267, Sneek Hout	2022	95	61	34					53	42		Geactiveerd
Koppelstraat	2022	4			4				4			Hard
Antwerpsestraatweg 230	2023	1			1				1			Hard
Koppelstraat	2024	2	2						2			Zacht
Antwerpsestraat 213	2025	6	4	2					6			Zacht
Totaal Putte		**129**	**77**	**47**	**5**	**0**	**0**	**0**	**66**	**63**	**0**	
Prognose 2025		68	30	23	15		0	0	46	23	0	
Restant		**-61**	**-47**	**-24**	**10**	**0**	**0**	**0**	**-20**	**-40**	**0**	
Totaal hard+geactiveerde plancapaciteit		5	0	0	5	0	0	0	5	0	0	
Restant hard+geactiveerd		**63**	**30**	**23**	**10**	**0**	**0**	**0**	**41**	**23**	**0**	



Putte

Locatie	Toevoeging aan woningvoorraad
Koppelstraat	4
Antwerpsestraat 42-48	21
Antwerpsestraatweg 230	1
Antwerpsestraatweg 265-267, Sneek Hout	95

= Harde plancapaciteit

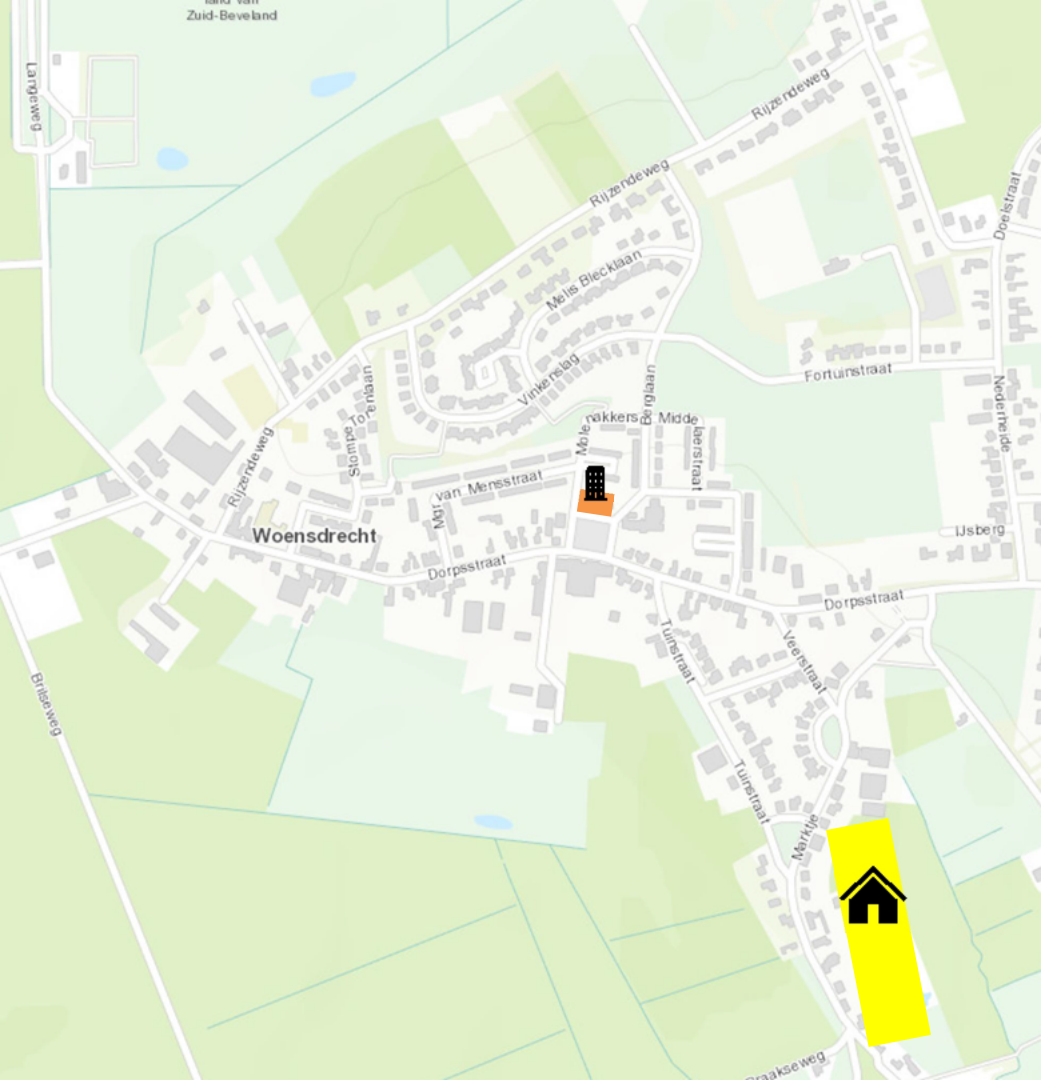
= Geactiveerde plancapaciteit

= Grondgebonden

= Appartementen

Woningbouw in Woensdrecht

Woningbouwplanning 2025												
Locatie	Verwachte vergunning	Totaal aantal	Aantal koop				Aantal huur		Type			Planstatus
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Onbekend	Sociaal	Vrije sector	Grondgeb.	App + lift	App - lift	
Woensdrecht												
Molenakkers 4-10	2022	1					1				1	Hard
Marktje	2024	14			14				14			Geactiveerd
De Poorte	2025	15	15						15			Zacht
Totaal Woensdrecht		**30**	**15**	**0**	**14**	**0**	**1**	**0**	**29**	**0**	**1**	
Prognose 2025		68	15	15	23		15	0	61	8	0	
Restant		**38**	**0**	**15**	**9**	**0**	**14**	**0**	**32**	**8**	**-1**	
Totaal hard+geactiveerde plancapaciteit		15	0	0	14	0	1	0	14	0	1	
Restant hard+geactiveerd		**53**	**15**	**15**	**9**	**0**	**14**	**0**	**47**	**8**	**-1**	



Woensdrecht

Locatie	Toevoeging aan woningvoorraad
Molenakkers 4-10	1
Marktje	14

= Harde plancapaciteit

= Geactiveerde plancapaciteit

= Grondgebonden

= Appartementen

Vervolgproces

- Woningbouwplanning wordt elk kwartaal geactualiseerd
- Toekomstige/zachte plannen worden getoetst aan omgevingsvisie
- Kwaliteit staat voorop

Woonvisie

- Actualisering prijsklassen
- Opdracht halen bij provincie om extra te bouwen

Nieuwe woonvormen

- Tiny houses
- Gemeenschappelijke woonvormen
- Collectief particulier opdrachtgeverschap

Gemeente Woensdrecht

VRAGEN?









Gemeente Woensdrecht

BEDANKT

Voor uw aandacht

