

Woonzorgprogramma Reimerswaal 2025-2030

Regie op wonen: beschikbaar, betaalbaar en toekomstbestendig



Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma: Woonzorgprogramma Reimerswaal 2025-2030

Colofon

©2025 Gemeente Reimerswaal – afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Versie oktober 2025

www.reimerswaal.nl

Alle rechten voorbehouden.

Inhoud

Voorwoord	4
Samenvatting	5
Aanleiding	6
1. Regionale uitgangspunten	7
2. De woningmarkt in Reimerswaal	9
3. Ontwikkelingen op de woningmarkt.....	17
4. Woningvoorraad en ruimte beter benutten	25
5. Nieuwbouwopgave	31
6. Betaalbaarheid nieuwbouw waarborgen.....	37
7. Verzorgingsgebieden	41
8. Woningbouwprogrammering.....	44
9. Woonruimteverdeling sociale huur.....	54
10. Duurzaamheid en Circulaire Economie	57
11. Kwaliteit van de woonomgeving	62
12. Monitoring en borging.....	65
Bijlage 1: Definities	68
Bijlage 2: Huidige plannen.....	72

Voorwoord

Met trots presenteer ik u het Woonzorgprogramma Reimerswaal 2025-2030. Onder het motto “Regie op wonen: beschikbaar, betaalbaar en toekomstbestendig” geven we richting aan ons beleid voor de komende jaren. Dit programma kijkt niet alleen naar de periode tot en met 2030, maar biedt ook een vooruitblik tot en met 2040. Hiermee leggen we een solide basis voor de lange termijn.

Een woning is veel meer dan vier muren en een dak. Het is de plek waar mensen zich thuis voelen, waar gezinnen groeien en waar ouderen in vertrouwdeheid oud kunnen worden. De woningmarkt in Reimerswaal staat, net als in de rest van Nederland, voor grote uitdagingen. De vraag naar woningen blijft groeien, zorgbehoeften nemen toe door vergrijzing, en het verduurzamen van onze woningvoorraad vraagt om voortdurende aandacht. Daarnaast worden we geconfronteerd met knelpunten, zoals de stikstofproblematiek, die woningbouwprojecten kunnen vertragen. Als gemeente Reimerswaal nemen we hierin onze verantwoordelijkheid.

De woningbehoefte van onze inwoners staat centraal in dit programma. We bouwen lokaal naar behoefte, met aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg. Daarnaast zetten we ons in voor groepen die moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters.

Dit beleid vormt een belangrijke stap in het realiseren van onze volkshuisvestingsdoelen. Het dient als leidraad voor onze inspanningen. Dit vraagt om samenwerking met andere partijen, zoals woningcorporatie Beveland Wonen, zorgorganisaties en ontwikkelaars. Alleen samen kunnen we bouwen aan een toekomstbestendige woningmarkt waarin iedereen in Reimerswaal een passende woonplek kan vinden.

Dit programma biedt een heldere richting en concrete handvatten om de komende jaren daadwerkelijk verschil te maken in onze woningmarkt. Samen bouwen we aan een Reimerswaal waarin we zorgen dat woningen beschikbaar, betaalbaar en toekomstbestendig zijn.

Maarten Both
Wethouder Wonen

Samenvatting

Woonzorgprogramma Reimerswaal 2025-2030

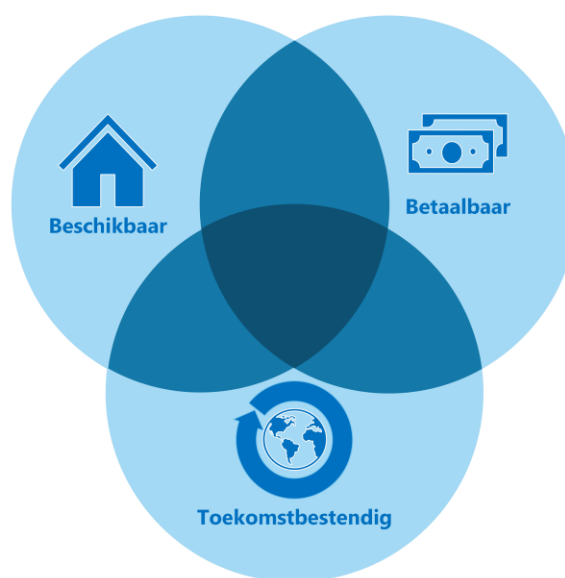
Lokale woningbehoefte: 801 woningen tot en met 2030; met een doorkijk naar 755 woningen in de periode 2031-2040, totaal 1.556 woningen verdeeld over de dorpen.

Actief en sturend grondbeleid: Ontwikkelen van nieuwe locaties met focus op grote projecten.

Ondersteuning aandachtsgroepen: Inzet voor groepen die moeite hebben om een passende woning te vinden.

Wonen en zorg: Clusteren van wonen en zorg in verzorgingsgebieden, met aandacht voor een gezonde leefomgeving.

Woonruimteverdeling: Regionale afstemming voor een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen voor urgent woningzoekenden.



Twede derde betaalbaar: Sociale huur, middenhuur, betaalbare koop. Twee betaalbaarheidsgrenzen voor betaalbare koop.

Instandhoudingstermijnen: Woningen blijven langdurig binnen betaalbare segmenten beschikbaar.

Doelgroepenregeling: Woningprijzen afgestemd op inkomensgroepen.

Financiële instrumenten: Starters ondersteunen bij aankoop van woning.

Monitoring en naleving: Borging via omgevingsplan en registratie van woningbouw.

Toekomstbestendige woningen: Realisatie nultredenwoningen en woningaanpassingen.

Duurzaamheid en circulaire economie: Focus op duurzame, circulaire en betaalbare nieuwbouw met meetbare milieuprestaties.

Leefbare omgeving: Aanpak van leegstand, meer functioneel groen en een toegankelijke openbare ruimte.

Aanleiding

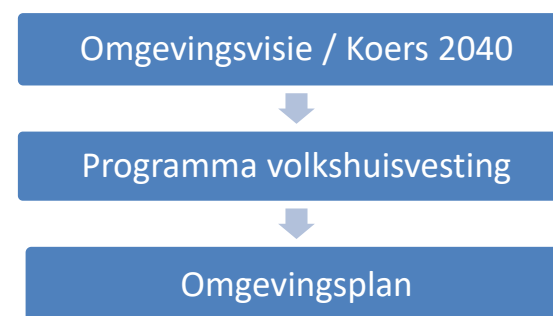
De woningmarkt staat voor grote uitdagingen. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl de prijzen blijven stijgen. Dit vraagt om een actieve en toekomstgerichte aanpak om te voldoen aan de woonbehoeften van onze inwoners en tegelijkertijd een fijne leefomgeving te creëren waarin iedereen zich thuis voelt. Volkshuisvesting speelt hierin een cruciale rol, zeker nu de combinatie van wonen en zorg steeds belangrijker wordt door de vergrijzing, de toenemende zorgvraag en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Hoewel de Wet versterking regie op de volkshuisvesting nog niet is aangenomen en een volkshuisvestingsprogramma momenteel niet verplicht is, wil de gemeente Reimerswaal nu al een programma opstellen dat richting geeft aan ons beleid voor de komende jaren. Dit programma biedt een geïntegreerde aanpak waarin wonen en zorg worden gecombineerd, met duidelijke ambities en praktische handvatten.

Het Woonzorgprogramma valt onder de omgevingsvisie en vormt een belangrijke bouwsteen voor het omgevingsplan (figuur 1). Uitgangspunten uit dit programma worden hierin verder uitgewerkt. Tot nu toe werden onze ambities op het gebied van wonen vastgelegd in een woonvisie. Onze huidige woonvisie dateert uit 2020. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en de toenemende zorgvraag is het tijd voor een herijking van ons beleid. In het coalitieakkoord 2022-2026 is het doel opgenomen om 300 woningen te bouwen. Als gemeente hebben we ons de

afgelopen periode op deze opgave gericht, maar deze ambitie is inmiddels ingehaald door de actualiteit. In 2023 is de ambitie aanzienlijk verhoogd met de ondertekening van de Zeeuwse Woondeal, waarin wij ons als gemeente hebben gecommitteerd aan de bouw van 1.035 woningen tot en met 2030. Deze ontwikkeling vraagt om een herziening van het beleid, aangezien het huidige beleid hier niet op is ingericht. Met dit programma bieden wij een kader om onze doelen bij te stellen, in te spelen op de uitdagingen van vandaag en morgen en onze organisatie hierop aan te passen.

Met het Woonzorgprogramma zetten wij een belangrijke stap in het vormgeven van een woonbeleid waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid centraal staan. Door actief in te zetten op volkshuisvesting, willen we een omgeving creëren die zowel voldoet aan de huidige als aan de toekomstige woonbehoeften en ruimte biedt voor een gezonde en sociale toekomst.



Figuur 1: Instrumenten Omgevingswet

1. Regionale uitgangspunten



De gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal werken als regio 'De Bevelanden' op het beleidsveld wonen samen. Wij hebben gezamenlijke uitgangspunten en ambities vastgesteld in de 'Woon(zorg)visie De Bevelanden' om te komen tot een evenwichtige woningmarkt en een toekomstbestendige woonomgeving. Deze uitgangspunten richten zich op de thema's nieuwbouw, (ouderen)zorg, aandachtsgroepen, bestaande bouw en betaalbaarheid. De regio streeft naar een woningmarkt die aansluit bij de verwachte huishoudensgroei en waarin voldoende keuzemogelijkheden zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, en mensen met of zonder zorgbehoefte.

Nieuwbouw

De Bevelandse gemeenten streven naar een uitbreiding van de woningvoorraad, met aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten. Dit gebeurt binnen de afspraken over de ambities van de Woondeal, met behoud van regionale identiteit en kwaliteit.

(Ouderen)zorg

De regio wil een zorgzame omgeving bieden waarin wonen en zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Samenwerking tussen betrokken partijen en goede terugkoppeling tussen het sociale en fysieke domein zijn hierin essentieel. Daarnaast wordt ingezet op het stimuleren van senioren om na te denken over hun toekomstige woonsituatie.

Aandachtsgroepen

De regio zet zich in voor een thuis voor iedereen, met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Dit vraagt om regie vanuit de gemeenten en een eerlijke regionale verdeling van aandachtsgroepen over de vijf gemeenten.

Bestaande bouw

Verduurzaming is een speerpunt binnen het Bevelandse woonbeleid. Het doel is om tot 2030 15.000 woningen te isoleren, met een focus op woningen met de laagste energielabels. Ook wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad door eenvoudige aanpassingen.

Betaalbaarheid

De Bevelandse gemeenten streven naar een betaalbare woningmarkt waarin iedereen toegang heeft tot een kwalitatief goede woning. Hierbij ligt de nadruk op het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het bieden van keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen.

Met deze uitgangspunten willen de Bevelandse gemeenten een regio zijn, waarin prettig en goed wonen voor iedereen toegankelijk is. Ons programma sluit aan bij de regionaal vastgelegde uitgangspunten en vertaalt deze naar concrete maatregelen voor onze gemeente.

2. De woningmarkt in Reimerswaal



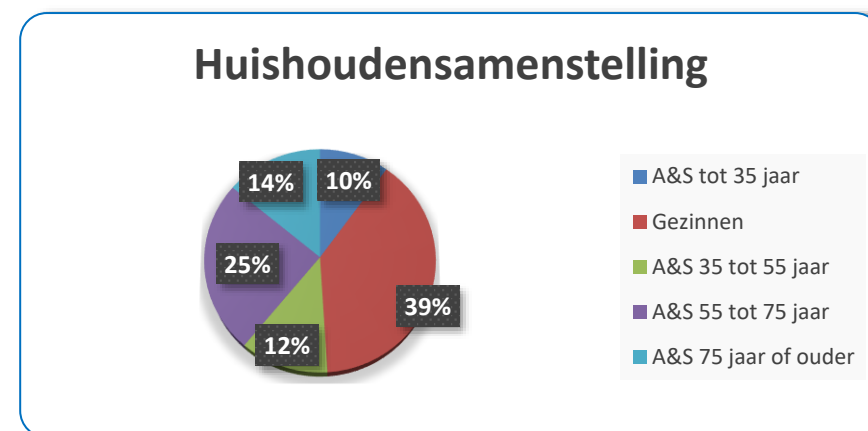
2.1 Demografie van Reimerswaal

In 2024 telde de gemeente Reimerswaal 23.325 inwoners en 9.456 huishoudens met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,47 personen. De bevolkingssamenstelling laat een diverse verdeling zien over verschillende leeftijdsgroepen. De grootste leeftijdsgroepen zijn 25 tot 44-jarigen en 45 tot 64-jarigen, die elk 25% van de bevolking vormen. Kinderen van 0 tot 14 jaar maken 20% van de bevolking uit, terwijl de groep 65 jaar en ouder 17% omvat. Daarnaast bestaat 13% van de bevolking uit jongeren van 15 tot 24 jaar. Dit wijst op een relatief jonge bevolking, gecombineerd met een groeiend aandeel ouderen (CBS, 2019-2024, bewerkt door Stec Groep, 2025).

De huishoudenssamenstelling laat zien dat gezinnen met 39% een groot deel van de huishoudens vormen, gevolgd door alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met 25% (figuur 2). De groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder beslaat 14%.

Op basis van inkomensgegevens van 2023 (CBS) kan worden geconcludeerd dat 24% van de huishoudens tot de primaire doelgroep behoort (huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen). De prijsgrens voor passend toewijzen in 2023 bedroeg € 25.475 voor eenpersoonshuishoudens en € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 25.075 / € 33.800). De secundaire doelgroep, die ook behoort tot de doelgroep van de sociale huur, vormt 21% van de huishoudens.

Voor de secundaire doelgroep geldt de inkomensgrens van de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB-inkomensgrens). De DAEB-inkomensgrens lag in 2023 op € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Samen beslaat de primaire en secundaire doelgroep (lage inkomens) bijna de helft van alle huishoudens (45%). De groep middeninkomens (maximaal € 62.250, 1,5 keer modaal) vormt 18%, terwijl 35% van de huishoudens tot de hoge inkomens (hoger dan €62.250) gerekend kan worden.



Figuur 2. Bron: CBS (2019 – 2024), verwerkt door Stec Groep (2025), bewerkt voor het Woonzorgprogramma.

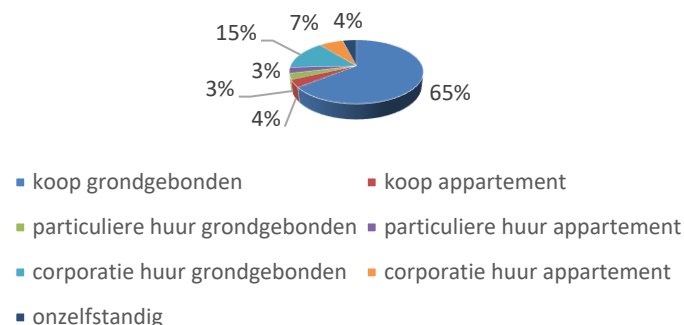
2.2 De huidige woningvoorraad

De woningvoorraad in Reimerswaal telde in 2024 9.424 woningen (CBS). Het grootste deel van de woningen betreft koopwoningen (71%) en wordt aangevuld met huurwoningen (29%), waarvan het merendeel wordt beheerd door de woningcorporatie Beveland Wonen (73% van de huurwoningen). De overige huurwoningen worden particulier verhuurd (27% van de huurwoningen).

Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen: 8.115 woningen (86%) zijn grondgebonden, terwijl 1.309 (14%) meergezinswoningen zijn, zoals appartementen. Binnen de categorie eengezinswoningen vormen vrijstaande woningen met 2.488 woningen (27%) de grootste groep, gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen (1.964 woningen, 21%), tussenwoningen (2.110 woningen, 22%) en hoekwoningen (1.544 woningen, 16%).

Op basis van aanvullende gegevens uit 2023 van In.fact.Research kan de woningvoorraad verder worden uitgesplitst naar eigendomstype en woningtype (figuur 3). De totale woningvoorraad bestaat voor 65% uit grondgebonden koopwoningen en voor 4% uit appartementen. Huurwoningen van de woningcorporatie zijn in relatie tot de totale woningvoorraad onderverdeeld in 15% grondgebonden woningen en 7% appartementen. Particuliere huurwoningen zijn gelijk verdeeld: 3% grondgebonden woningen en 3% appartementen. Tot slot bestaat 4% van de woningen uit onzelfstandige woonruimtes.

Samenstelling bewoonde voorraad



Figuur 3. Bron: In.fact.research (2023)

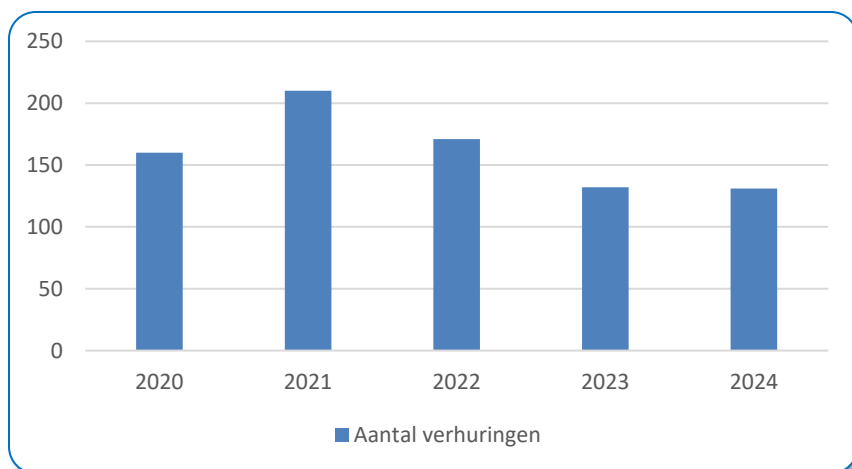
2.3 Verhuur en verkoop

Sociale huur

Sociale huur speelt een belangrijke rol in het bieden van betaalbare woonruimte aan huishoudens met een lager inkomen. Deze sector wordt in onze gemeente vooral beheerd door de woningcorporatie Beveland Wonen.

Aantal verhuringen

In 2024 waren er 131 nieuwe verhuringen in de sociale huursector, vergelijkbaar met de 132 verhuringen in 2023. In de jaren daarvoor lag dit aantal echter aanzienlijk hoger (figuur 4). Het aantal verhuringen is sterk afhankelijk van verhuisbewegingen en de oplevering van nieuwbouw.

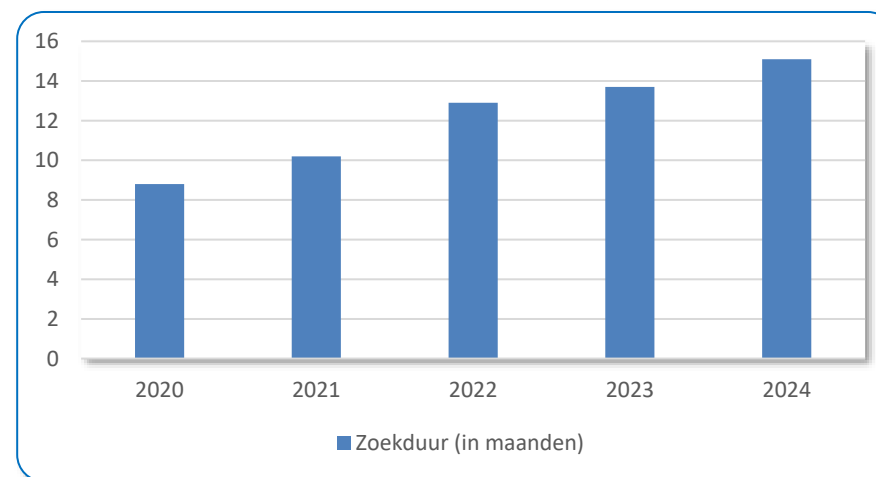


Figuur 4. Bron: Beveland Wonen (2025)

De afname van het aantal verhuringen in de afgelopen jaren benadrukt de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit kan invloed hebben op de slaagkansen van woningzoekenden, vooral in combinatie met een toenemend aantal woningzoekenden en beperkte nieuwbouw.

Zoekduur

De gemiddelde zoekduur voor een sociale huurwoning is in 2024 gestegen naar 15,1 maanden, een toename ten opzichte van de 13,7 maanden in 2023 en aanzienlijk hoger dan de 8,8 maanden in 2020 (figuur 5). De gemiddelde zoekduur is de tijd (in maanden) tussen de eerste reactie van een woningzoekende en de daadwerkelijke aanbieding van een woning. Deze toename is met name te verklaren door het afnemende aantal verhuisbewegingen en de stijgende vraag naar sociale huurwoningen.



Figuur 5. Bron: Beveland Wonen (2025)

Het toenemende aantal woningzoekenden en de afname van verhuisbewegingen vormen belangrijke uitdagingen voor de sociale huursector in Reimerswaal. Deze trends zorgen niet alleen voor een langere zoekduur, maar benadrukken ook de noodzaak om het aanbod van sociale huurwoningen af te stemmen op de groeiende vraag. Samenwerking met de woningcorporatie is hierbij essentieel om de toegankelijkheid van sociale huur te waarborgen. Dit vormt een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken met Beveland Wonen.

Particuliere huur

De particuliere huursector is een relatief klein segment binnen de woningvoorraad. Over deze sector is echter weinig bekend. Met de Wet betaalbare huur wordt de middenhuur beter gereguleerd.

Deze regulering geeft gemeenten meer grip op het middenhuursegment, waardoor het mogelijk wordt om dit aanbod beter te sturen en af te stemmen op de lokale woningbehoefte.

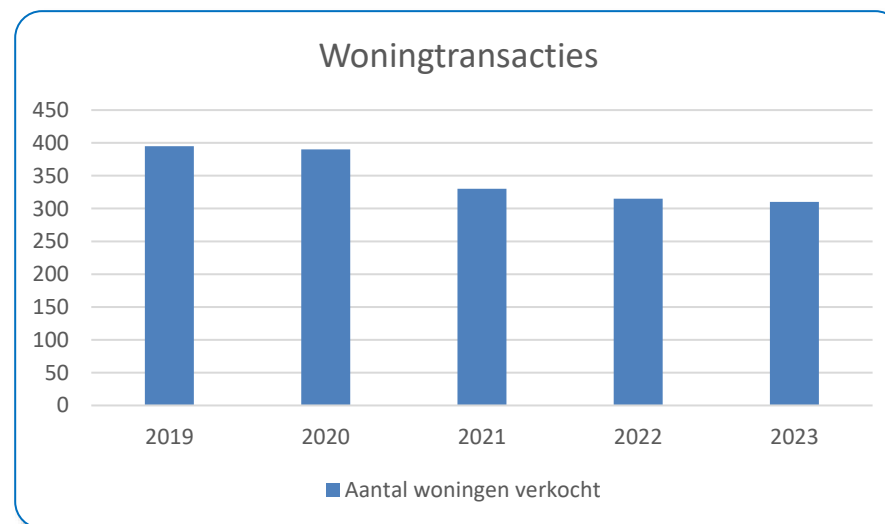
Voor huishoudens met een middeninkomen, die niet in aanmerking komen voor sociale huur en voor wie koopwoningen (nog) niet haalbaar of wenselijk zijn, is middenhuur een belangrijk segment. Hoewel we in de bestaande woningvoorraad weinig grip hebben op de huurprijzen in het middenhuursegment, biedt de Wet betaalbare huur wel de mogelijkheid om de huurprijzen van nieuwbouw onder een bepaalde grens te houden. Dit zorgt ervoor dat woningen betaalbaar blijven voor deze doelgroep. Voor Reimerswaal biedt dit kansen om het middenhuursegment verder te ontwikkelen en meer balans te brengen in de woningmarkt.

Koop

De koopwoningmarkt in Reimerswaal wordt gedomineerd door eigenaar-bewoners. Dit zijn particulieren die eigenaar zijn van een woning en daar zelf wonen; de woning is zowel in hun bezit als hun inschrijfadres. Tussen 2019 en 2023 werden er in totaal 1.740 woningen verkocht (figuur 6). Het aantal transacties per jaar is sinds 2019 afgenomen, wat wijst op een minder actieve koopwoningmarkt.

Het grootste deel van de transacties werd uitgevoerd door eigenaar-bewoners, die zowel koper als verkoper waren. De koop van woningen door bedrijfsmatige en particuliere investeerders is

in Reimerswaal zeer beperkt gebleven, met een aandeel van slechts 3% in 2023.



Figuur 6. Bron: Kadaster (2024)

Soorten kopers

Bij de transacties speelde de groep doorstromers een dominante rol, maar hun aandeel is de afgelopen jaren afgenomen. Tegelijkertijd nam het aandeel koopstarters juist toe, hoewel doorstromers nog steeds de grootste groep kopers vormen. Tussen 2019 en 2023 steeg het aandeel kopers jonger dan 35 jaar van 44% naar 61%, wat wijst op een toenemende aanwezigheid van jongere huishoudens op de koopmarkt (Kadaster, 2024).

Daarnaast laat de beperkte activiteit van investeerders zien dat de koopmarkt in Reimerswaal voornamelijk wordt gevormd door huishoudens die zelf in de woning gaan wonen.

Dit draagt bij aan een stabiele koopmarkt, zonder overmatige invloed van speculatie of beleggingen.

Koopsommen en woningtypen

Volgens cijfers van het Kadaster vielen in 2022 en 2023 de meeste verkochte woningen in de hoogste prijsklasse van meer dan €355.000 (30%). De tweede grootste prijsklasse was die van €180.000 tot €250.000 (28%). Dit laat zien dat de koopmarkt een mix biedt van duurdere en meer betaalbare woningen.

Het meest verkochte woningtype is de twee-onder-een-kapwoning, gevolgd door vrijstaande woningen en tussenwoningen.

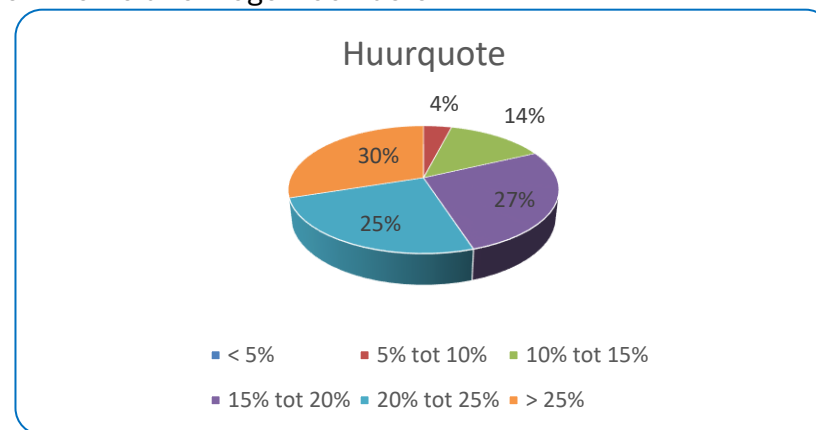
2.4 De woonsituatie van inwoners

Huurquote en koopquote

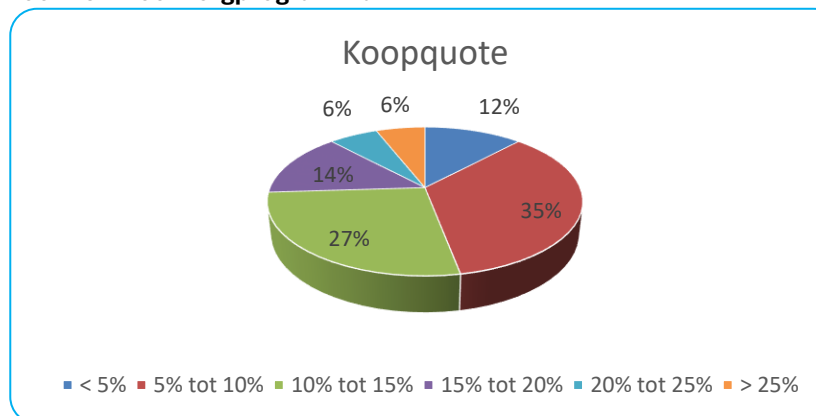
De huurquote geeft aan welk percentage van het inkomen huishoudens besteden aan huur. In Reimerswaal besteedt 30% van de huurders meer dan 25% van het inkomen aan huur, wat wijst op een relatief hoge woonlast voor een aanzienlijk deel van de huurders (figuur 7). Tegelijkertijd besteedt 25% van de huurders tussen 20% en 25% van hun inkomen aan huur, terwijl slechts 4% van de huurders tussen de 5% en 10% aan huur uitgeeft. Dit toont aan dat een groot deel van de huurders een significant deel van hun inkomen kwijt is aan woonlasten.

De koopquote laat zien welk percentage van het inkomen huishoudens besteden aan hypotheeklasten. In Reimerswaal besteedt 6% van de woningeigenaren meer dan 35% van hun inkomen aan hypotheeklasten, terwijl 35% minder dan 10% van

het inkomen daaraan uitgeeft (figuur 8). Dit geeft aan dat de woonlasten voor wooneigenaren in het algemeen lager zijn dan voor huurders, hoewel een klein deel van de kopers ook te maken heeft met relatief hoge woonlasten.



Figuur 7. Bron: CBS (2022), verwerkt door Stec Groep (2025), bewerkt voor het Woonzorgprogramma.



Figuur 8. Bron: CBS (2022), verwerkt door Stec Groep (2025), bewerkt voor het Woonzorgprogramma.

Zorggebruik

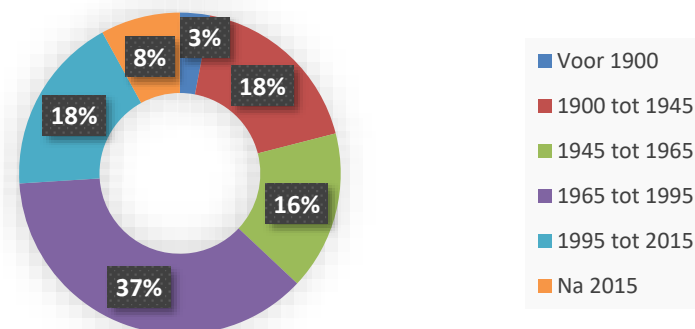
In totaal maken 1.615 huishoudens (18%) in Reimerswaal gebruik van zorg. Dit omvat verschillende vormen van ondersteuning, zoals jeugdhulp, wijkverpleging, zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) en ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

De huishoudsamenstelling speelt een belangrijke rol in het zorggebruik. De hoogste zorgvraag komt vanuit gezinnen, alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder, en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar. Dit benadrukt de noodzaak om bij het plannen van woningbouw rekening te houden met zorgvoorzieningen en levensloopbestendigheid, vooral voor ouderen en huishoudens met specifieke zorgbehoeften.

2.5 Kwaliteit van de woningvoorraad

De woningen in Reimerswaal zijn grotendeels gebouwd tussen 1965 en 1995; deze periode omvat 37% van de woningvoorraad (figuur 9). Daarnaast is 18% van de woningen gebouwd tussen 1995 en 2015, en 16% gebouwd in de periode 1945 tot 1965. Deze verdeling laat zien dat een aanzienlijk deel van de woningen relatief oud is, met mogelijk aandachtspunten op het gebied van verduurzaming en onderhoud.

Bouwjaar woningvoorraad



Figuur 9. Bron: BAG (2024), verwerkt door Stec Groep (2025), bewerkt voor het Woonzorgprogramma

Van de woningen heeft 14% energielabel A, gevolgd door 7% met label B en 14% met label C. Daarentegen heeft 7% van de woningen energielabel D, terwijl 11% in de lagere categorieën E, F en G valt. Een groot deel van de woningen (47%) heeft echter een onbekend energielabel. Dit hoge percentage onbekende labels betreft voornamelijk particuliere huur- en koopwoningen. Dit maakt het lastig om een volledig beeld te krijgen van de energieprestaties van de woningvoorraad.

De meeste woningen in Reimerswaal zijn goed aanpasbaar: 68% van de woningen kan worden aangepast aan veranderde woonbehoeften, bijvoorbeeld door het toevoegen van zorgvoorzieningen of aanpassingen voor ouderen. Daarnaast is 19% van de woningen nultreden. Een klein deel van de woningvoorraad (4%) wordt niet als aanpasbaar beschouwd. De aanpasbaarheid van een groot deel van de woningen biedt kansen om de woningvoorraad beter af te stemmen op de behoeften van ouderen en andere doelgroepen.

2.6 Conclusies

- De demografische gegevens van Reimerswaal tonen een diverse bevolkingssamenstelling, met een groot aandeel gezinnen en een groeiend aantal ouderen. De helft van de huishoudens behoort tot de lagere inkomensgroepen.
- De huidige woningvoorraad weerspiegelt een gemeente waar grondgebonden woningen sterk domineren. Tegelijkertijd laat de huurmarkt zien dat de woningcorporatie Beveland Wonen een belangrijke rol speelt in het aanbieden van betaalbare huurwoningen.
- De sociale huursector wordt gekenmerkt door een beperkte beschikbaarheid en een toenemende zoekduur, wat vraagt om afstemming van het aanbod op de groeiende vraag. De particuliere huursector is klein, maar biedt met de regulering van middenhuur kansen voor nieuwe betaalbare woonruimte. De koopmarkt wordt gedomineerd door eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd biedt de koopmarkt een mix van duurdere en betaalbare

woningen, met een toenemende aanwezigheid van jongere kopers.

- De huurquote toont aan dat huurders in Reimerswaal relatief hoge woonlasten hebben, terwijl de koopquote laat zien dat eigenaren gemiddeld minder van hun inkomen aan woonlasten besteden.
- Het zorggebruik is vooral hoog onder ouderen. Dit betekent dat zorgvoorzieningen en aanpasbare woningen cruciaal zijn.
- De woningvoorraad is grotendeels gebouwd in de periode 1965 tot 1995 en kent een groot aandeel onbekende energielabels (voornamelijk van woningen van particulieren).
- De hoge mate van aanpasbaarheid van woningen biedt mogelijkheden om in te spelen op de behoeften van ouderen en andere doelgroepen.

3. Ontwikkelingen op de woningmarkt



3.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Reimerswaal telde in 2024 9.456 huishoudens. Op basis van de Provinciale bevolkings- en huishoudingsprognose 2022 wordt verwacht dat het aantal huishoudens zal groeien naar 10.003 in 2030 en 10.807 in 2040. Deze toename weerspiegelt de demografische ontwikkelingen in de gemeente, waaronder het groeiend aantal ouderen en gezinnen.

In 2030 wordt een verschuiving verwacht in de huishoudenssamenstelling (figuur 10). Het aandeel gezinnen neemt naar verwachting licht af van 39% naar 37%, terwijl het aandeel alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder groeit van 14% naar 16%. Ook blijft de groep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met 27% een belangrijke categorie. De grootste verschuiving is zichtbaar bij alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, die afnemen van 10% naar 7%. Het aandeel alleenstaanden en stellen van 35 jaar tot 55 jaar blijft stabiel op 12%.

De huishoudensgroei laat zien dat het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder in absolute aantallen het hardst groeit.

Huishoudensamenstelling	Huidig aandeel (2024)	Verwacht aandeel (2030)	Verwacht aandeel (2040)
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	10%	7%	6%
Gezinnen	39%	37%	38%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	12%	12%	12%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	25%	27%	25%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	14%	16%	19%

Figuur 10. Bron: CBS 2019-2024, bewerkt door Stec Groep 2025.

3.2 Kwantitatieve behoefte

De totale woningbehoefte in Reimerswaal tot en met 2040 wordt geschat op 1.556 extra woningen (Stec Groep - KWOZ, 2025; In.fact.Reasearch, 2023). Deze behoefte is verdeeld over twee perioden: 801 woningen voor de periode 2025-2030 en 755 woningen voor de periode 2031-2040. Deze aantallen zijn berekend met behulp van het Doorstroommodel van Stec Groep, dat de woningbehoefte op een dynamische en vraaggestuurde manier benadert.

Hoe is de woningbehoefte berekend?

Het Doorstroommodel is gebaseerd op een uitgebreide analyse van de huidige woonsituatie, verhuisgedrag en woonwensen van verschillende doelgroepen. In het model worden 31 doelgroepen onderscheiden op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. De woningbehoefte wordt bepaald door:

- **Huidige woonsituatie en doorstroming:** Het model houdt rekening met de huidige woningvoorraad, welke woningen vrijkomen door verhuisbewegingen en welke woningen nodig zijn bij huishoudensgroei.
- **Verhuisgedrag en woonwensen:** Op basis van CBS Microdata wordt het verhuisgedrag verfijnd en gekoppeld aan de gewenste woonsituatie van verschillende doelgroepen.
- **Betaalbaarheid:** Het model corrigeert woonwensen op basis van de betaalbaarheid van de woningvoorraad, waardoor het realistische vraag en aanbod in kaart brengt.

Dit resulteert in een kwantitatieve en kwalitatieve opgave die aansluit bij de specifieke kernmerken van Reimerswaal.

De woningbehoefte in Reimerswaal richt zich op een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de diverse samenstelling van huishoudens en levensfasen. Voor de periode tot en met 2040 is het doel om voldoende woningen te realiseren passend bij deze behoefte.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Naast de kwantitatieve woningbehoefte is het van belang dat het woningaanbod in Reimerswaal aansluit bij de specifieke behoeften van de verschillende doelgroepen. Dit betekent dat er niet alleen voldoende woningen moet worden gebouwd, maar ook dat deze woningen qua type, betaalbaarheid en geschiktheid passen bij de wensen en mogelijkheden van inwoners in verschillende levensfasen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid speelt een essentiële rol in de woningbehoefte. Voor Reimerswaal geldt, conform de landelijke norm, dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Dit omvat sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Om te waarborgen dat betaalbare koopwoningen toegankelijk blijven voor verschillende inkomensgroepen, hanteert de gemeente twee prijsklassen binnen de betaalbare koop. Hiermee wordt voorkomen dat deze woningen uitsluitend tegen de maximale grens van €405.000 (prijspeil 2025) worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.4: 'Verdeling van betaalbaarheid'). Door deze verdeling wordt ook voor lagere middeninkomens en starters de mogelijkheid geboden om een nieuwbouwwoning aan te schaffen.

De resterende één derde van de nieuwbouw kan bestaan uit dure huur- en koopwoningen. Hoewel er ruimte is voor dure huurwoningen, wordt de voorkeur gegeven aan dure koopwoningen.

Dit benadrukt het belang van een woningaanbod dat is afgestemd op de lokale vraag en voorkeuren. De exacte verdeling voor de betaalbaarheid wordt toegelicht in paragraaf 5.4.

Sociale huur

De gemeente zet zich samen met de woningcorporatie Beveland Wonen in op uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. We streven ernaar om de nieuwbouw zoveel mogelijk te verspreiden over de dorpen, waarbij we per dorp kijken wat passend is. Dit kan betekenen dat in sommige dorpen slechts beperkt sociale huurwoningen worden gebouwd (zie hoofdstuk 8: woningbouwprogrammering). Herstructureringsprojecten tellen voor de Woondeal mee als nieuwbouw. Om ervoor te zorgen dat de sociale huurvoorraad daadwerkelijk groeit, wordt afgestemd met de woningcorporatie dat eventuele verliezen door sloop of verkoop worden gecompenseerd met extra nieuwbouw. Concrete afspraken hierover maken onderdeel uit van de prestatieafspraken. In periodiek overleg tussen de woningcorporatie en de gemeente wordt de voortgang bestuurlijk besproken.

Nultredenwoningen

Een belangrijk deel van de woningbehoefte richt zich op nultredenwoningen. Dit zijn reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Er wordt gestreefd om minimaal **30% van de totale nieuwbouw nultreden** te bouwen. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld. Deze woningen zijn geschikt voor alle doelgroepen,

maar bieden met name ouderen en mensen met een zorgvraag de mogelijkheid om in een woning te wonen die beter aansluit bij hun behoeften.

In het provinciale afsprakenkader Ouderenhuisvesting (2024) is voor Reimerswaal een minimale behoefte vastgesteld van 140 nultredenwoningen tot en met 2030. Wij zetten echter in op minimaal 30% van de nieuwbouw als nultredenwoningen, omdat uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (2025) blijkt dat er door vergrijzing een sterke behoefte aan dit type woningen bestaat. Met dit hogere ambitieniveau willen wij beter aansluiten op de toekomstige vraag.

Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor meerlaagse woningbouw (appartementen). Hiervoor is door de gemeenteraad een motie (M2025.07) aangenomen waarin het college is opgeroepen om bij grotere uitbreidingsplannen of gebiedsontwikkelingen gebruik te maken van meerlaagse woningbouw die past in het dorpsgezicht van de verschillende kernen. Dit biedt kansen om appartementen toe te voegen die aansluiten bij de lokale behoeften. Hier wordt in hoofdstuk 8 verder op ingegaan.

Aanpasbare woningen

Om flexibiliteit in de woningmarkt te waarborgen, beschouwen we aanpasbaar bouwen als de standaard voor onze nieuwbouwopgave. Aanpasbare woningen zijn voorbereid op levensloopbestendigheid. Dit betekent dat deze woningen zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen geschikt kunnen worden gemaakt voor senioren of volledig levensloopbestendig

kunnen worden ingericht. Hoewel specifieke levensloopbestendige voorzieningen, zoals een traplift, nog niet zijn aangebracht, is de woning zo ontworpen dat deze aanpassingen eenvoudig kunnen worden gerealiseerd.

Gezinswoningen en starterswoningen

Naast levensloopbestendige woningen blijft er een vraag naar gezinswoningen, zoals ruime rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook starters vormen een belangrijke doelgroep, waarvoor betaalbare woningen essentieel zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld appartementen en rijwoningen zijn.

Doorstromers

Het derde deel van de woningen (33%), in het dure segment, richt zich voornamelijk op doorstromers, vaak huishoudens met een hoger inkomen die op zoek zijn naar een grotere of meer luxe woning. Het realiseren van deze woningen stimuleert doorstroming, omdat bestaande woningen daardoor beschikbaar komen voor starters en andere doelgroepen.

Voor doorstromers zijn daarnaast vrije kavels vaak een interessante optie. Dit biedt huishoudens de mogelijkheid om zelf een woning te bouwen die volledig aansluit bij hun wensen. De gemeente zal per kern en project bekijken welke mogelijkheden er zijn om vrije kavels beschikbaar te stellen, zodat dit aansluit bij de lokale vraag en ruimtelijke mogelijkheden.

3.4 Aandachtsgroepen

Niet alle doelgroepen hebben direct toegang tot een woning via het reguliere systeem. Voor deze aandachtsgroepen zet de gemeente Reimerswaal zich in om passende huisvesting te bieden. In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de gemeente zich inzet voor doelgroepen zoals urgenten, statushouders, arbeidsmigranten en Oekraïense vluchtelingen.

Urgentiegroepen

Urgenten vormen een diverse groep woningzoekenden, zoals mensen met een medische indicatie of mensen die na een scheiding dringend woonruimte nodig hebben. De druk in de sociale huursector maakt het echter ook voor deze groepen steeds lastiger om aan een woning te komen. De gemeente Reimerswaal zet zich in om ook voor deze doelgroepen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden.

De regeling voor woningtoewijzing van urgent woningzoekenden loopt op dit moment via de woningcorporatie Beveland Wonen. Het Rijk heeft verschillende groepen aangewezen als urgent woningzoekenden. Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt een urgentieregeling verplicht gesteld. In paragraaf 9.2 wordt ingegaan op de wettelijke verplichtingen en de aanpak van de gemeente Reimerswaal.

Daarnaast wordt via de Zeeuwse Samenwerking Sociaal Domein (ZSSD) een plan van aanpak opgesteld om te komen tot het Realisatieplan. Dit plan van aanpak heeft als doel een overzicht en prognose op te leveren van de benodigde woningen en plekken voor inwoners met een indicatie voor beschermd wonen of voor

mensen die vanuit de opvang doorstromen naar een dorp. Deze informatie vormt een belangrijke basis voor het realiseren van passende huisvesting voor deze doelgroep.

Studenten

Op dit moment richt de gemeente zich niet specifiek op woonvormen voor studenten, aangezien het aantal uitwonende studenten dat woonachtig is in Reimerswaal naar verwachting relatief laag is ten opzichte van grotere studentensteden. Zodra uit gegevens blijkt dat er meer aandacht nodig is voor de huisvesting van deze groep, of wanneer er regionale of provinciale afspraken worden gemaakt, zal de gemeente de mogelijkheden voor passende huisvesting onderzoeken.

Statushouders

Statushouders hebben een woning nodig om hun leven in Nederland op te kunnen bouwen. Het Rijk stelt hiervoor een halfjaarlijkse taakstelling vast, die door de gemeente wordt uitgevoerd. De voorkeur gaat uit naar huisvesting via de reguliere weg, door bemiddeling vanuit de woningcorporatie. Wanneer dit niet lukt, zoekt de gemeente naar permanente alternatieven en tijdelijke oplossingen om de huisvestingsbehoefte structureel op te lossen. De begeleiding van statushouders wordt verzorgd door VluchtelingenWerk, zodat zij hun leven in Reimerswaal kunnen opstarten en integreren in de samenleving.

De uitvoering van de taakstelling is gedelegeerd aan GR de Bevelanden. In het kader van de urgentieregeling moet de gemeente een actieve rol spelen in sturing en samenwerking

met GR de Bevelanden, woningcorporatie Beveland Wonen en VluchtelingenWerk.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten spelen een belangrijke rol in de lokale economie van Reimerswaal. Voor deze groep is goede huisvesting essentieel. De gemeente heeft momenteel een aantal locaties bestemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten en beschikt over beleidsregels 'Ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten 2023' die gericht zijn op het reguleren en faciliteren van deze huisvesting. De huisvestingsplekken zijn voornamelijk bedoeld voor arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven en/of seizoensgebonden werk verrichten. Het aantal beschikbare huisvestingsplekken in een jaar bedraagt 1.217. Onderdeel hiervan is de grootschalige huisvestingslocatie in het voormalige Klooster van Rilland, die ruimte biedt voor 300 huisvestingsplekken.

In Reimerswaal werken echter in totaal 2.840 internationale werknemers (Decisio, 2024). Dit omvat niet alleen arbeidsmigranten volgens de definitie (economisch actieve migranten wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland op eigen initiatief en op vrijwillige basis), maar ook grenswerkers. Dit verschil maakt het lastig om een helder beeld te krijgen van de werkelijke behoefte aan een grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

De definitie van arbeidsmigrant onderscheidt hen bovendien van kennismigranten, voor wie een minimumlooneis geldt: € 4.171 bruto per maand voor personen jonger dan 30 jaar en € 5.688 bruto per maand voor personen van 30 jaar en ouder (prijspeil 2025). Arbeidsmigranten voldoen niet aan deze looneis en verdienen doorgaans minder.

De grootste groepen internationale werknemers op provincieniveau zijn Polen (39%), Roemenen (20%) en Belgen (12%). Onder de Belgen kunnen ook grenswerkers vallen die dagelijks heen en weer reizen. Daarentegen verblijven andere internationale werknemers, zoals Polen en Roemenen, vaker tijdelijk in Nederland en maken zij hierdoor gebruik van de huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Deze locaties voor arbeidsmigranten richten zich daarom op de groepen die behoefte hebben aan een tijdelijke woonruimte. De locaties zijn dus niet gericht op groepen die zich permanent in Nederland willen vestigen.

Vanwege de complexiteit blijft het belangrijk om in gesprek te blijven met marktpartijen. Hoewel er 1.217 huisvestingsplekken beschikbaar zijn voor arbeidsmigranten in Reimerswaal, betekent dit niet dat alle bewoners van deze plekken ook in Reimerswaal werkzaam zijn.

Dit maakt het extra complex om de exacte behoefte vast te stellen. Het is daarom van belang dat de lokale behoefte ook vanuit de marktpartijen aantoonbaar wordt gemaakt.

Om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren, zet de gemeente in op:

- **Stimulering van huisvesting bij agrariërs:** Dit biedt mogelijkheden om arbeidsmigranten dichtbij hun werkplek te huisvesten.
- **Onderzoek naar een extra grootschalige locatie:** De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een grootschalige huisvestingslocatie.
- **Spreiding over de gemeente:** Spreiding van huisvesting blijft belangrijk. Per initiatief wordt beoordeeld of het plan bijdraagt aan een goede ontwikkeling, zowel voor de arbeidsmigranten als voor de leefbaarheid in de omgeving.
- **Handhaving en kwaliteit:** De gemeente blijft handhaven om ervoor te zorgen dat er geen sprake is van illegale huisvesting. Daarnaast wordt ingezet op het waarborgen van kwalitatieve huisvesting die voldoet aan de normen, ook in de kader van de Wet goed verhuurderschap.
- **Huisvesting bij nieuwe bedrijventerreinen:** Volgens de Zeeuwse Omgevingsverordening 2025 dienen gemeenten bij de uitbreiding van bestaande of realisatie van nieuwe bedrijventerreinen te motiveren hoe in de huisvesting voor nieuwe werknemers wordt voorzien. De gemeente kijkt hierbij naar mogelijkheden voor huisvestingslocaties nabij de werklocaties van deze werknemers.

- **Beperking van huisvesting in reguliere woningen:** Op basis van de beleidsregels geeft de gemeente geen nieuwe omgevingsvergunningen meer af voor de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen. Bestaande vergunningen worden waar mogelijk ingetrokken, zodat woningen weer beschikbaar komen voor de reguliere woningmarkt.

Oekraïense vluchtelingen

De toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne blijft actueel. De gemeente heeft al diverse Oekraïense vluchtelingen opgevangen en gehuisvest, maar er is nog steeds behoefte aan extra opvangplekken. De gemeente onderzoekt daarom de mogelijkheden om meer vluchtelingen op te vangen en een veilige woonplek te bieden.

Woonwagenbewoners

Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt het verplicht om regionaal afspraken te maken over het realiseren van de huisvestingsbehoefte van woonwagenbewoners. In Reimerswaal zijn er momenteel 8 bewoonde standplaatsen, gevestigd op één locatie in Hansweert. In de regio De Bevelanden zijn er in totaal 45 bewoonde standplaatsen.

De behoefte aan woonwagenstandplaatsen wordt afgestemd met Stichting Woonwagenbeheer. Op dit moment staan er mensen op de wachtlijst voor een standplaats op twee locaties in de Bevelanden: vijf personen voor Reimerswaal en negen personen voor Goes. In het kader van de Wet versterking regie op

de volkshuisvesting zal er regionaal verdere afstemming plaatsvinden over hoe we omgaan met de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en de uitbreiding daarvan.

3.5 Conclusies

- De prognose laat zien dat het aantal huishoudens in Reimerswaal groeit van 9.456 naar 10.003 in 2030 en 10.807 in 2040, met een opvallende toename van ouderen (75+) en een absolute groei van gezinnen.
- De woningbehoefte in Reimerswaal is berekend met behulp van het Doorstroommodel van Stec Groep. Voor de periode tot en met 2030 bedraagt deze behoefte 801 woningen, en voor de periode 2031-2040 is dit 755 woningen. In totaal komt de woningbehoefte tot en met 2040 daarmee uit op 1.556 extra woningen.
- De kwalitatieve woningbehoefte in Reimerswaal vraagt om een gevarieerd aanbod, met twee derde betaalbare woningen, minimaal 30% levensloopbestendige woningen en voldoende gezins- en starterswoningen om doorstroming te bevorderen.
- De gemeente zet zich in voor huisvesting van doelgroepen die geen directe toegang hebben tot woningen via het reguliere systeem. Dit gebeurt door maatwerkoplossingen.

4. Woningvoorraad en ruimte beter benutten



4.1 Stimuleren van doorstroming

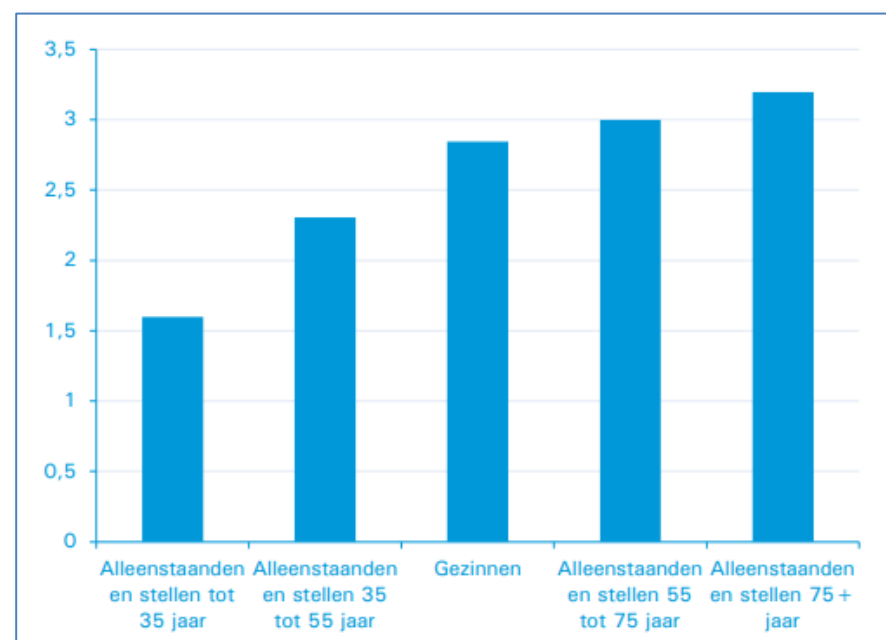
Het realiseren van doorstroming is een middel om de woningvoorraad beter te benutten. Door ouderen te stimuleren om te verhuizen naar een meer geschikte woning, komen gezinswoningen vrij, wat een doorstroomketen op gang brengt. Deze keten zorgt ervoor dat gezinnen kunnen verhuizen naar de vrijgekomen gezinswoningen, terwijl starters en alleenstaanden kunnen instromen in de woningen die (jonge) gezinnen achterlaten. Doorstroming draagt daarmee niet alleen bij aan passende huisvesting voor verschillende doelgroepen, maar ook aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Hoe doorstroming wordt gerealiseerd

Om doorstroming te bevorderen wordt ingezet op het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan nieuwbouwprojecten, zoals nultredenwoningen en geclusterde woonvormen (woonhofjes). Deze woningen bieden ouderen de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun behoeften, zoals toegankelijkheid en lagere energielasten. Uit landelijk onderzoek van Stec Groep (2025) blijkt dat nieuwbouw voor ouderen de langste doorstroomketens oplevert; wanneer ouderen van 75 jaar en ouder verhuizen naar een nieuwbouwwoning, ontstaan er gemiddeld 3,2 verhuisbewegingen. Nieuwbouw zorgt voor een keten van 2,5 verhuisbewegingen. Dit maakt nieuwbouw voor ouderen een effectieve maatregel om doorstroming te stimuleren.

Daarnaast wordt ook ingezet op de bouw van duurdere grondgebonden woningen, zoals vrijstaande koopwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen zorgen ook voor

lange verhuisketens in de bestaande voorraad; een nieuwe vrijstaande koopwoning levert gemiddeld drie verhuisbewegingen op. Door een divers woningaanbod te realiseren dat aansluit bij de behoeften van ouderen en huishoudens met een hoger inkomen, wordt doorstroming op gang gebracht en kunnen verschillende doelgroepen beter worden bediend.



Gemiddelde lengte verhuisketen naar leeftijd huishouden nieuwbouw
Figuur 11. Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking: Stec Groep, 2025.

Informereren en motiveren van ouderen

Hoewel nieuwbouw voor ouderen een effectieve manier is om doorstroming te realiseren, is de verhuiscapaciteit onder deze doelgroep laag. Slechts 19% van de verhuiscapaciteitsrijke ouderen verhuist daadwerkelijk, en naarmate mensen ouder worden, neemt deze bereidheid verder af (Stec Groep, 2025). Veel ouderen blijven in hun huidige woning vanwege zorgen over hogere woonlasten, het verlies van hun sociale netwerk of de stress van een verhuizing.

Om deze doelgroep beter te ondersteunen, is het belangrijk ouderen te informeren over de voordelen van verhuizen. Onderzoek laat zien dat ouderen die verhuizen naar een nieuwbouwwoning vaak lagere woonlasten hebben; 62% van de ouderen die in 2022 naar een nieuwe woning verhuisde, had na verhuizing een lagere woonquote. Dit komt met name door lagere energielasten en andere woonlasten. Door ouderen te informeren over deze voordelen, bijvoorbeeld via informatiebijeenkomsten of gerichte communicatie, kan de bereidheid om te verhuizen worden vergroot.

Voor ouderen die niet willen verhuizen

Voor ouderen die niet willen of kunnen verhuizen, wordt onderzocht of een verhuiscapaciteit kan worden ingezet. Deze gemeentelijke lening maakt het mogelijk om een woning levensloopbestendig te maken en te verduurzamen door de overwaarde van de woning te benutten. Hoewel dit niet bijdraagt aan doorstroming, draagt het wel bij aan het welzijn en de zelfstandigheid van ouderen die in hun huidige woning willen blijven wonen. Daarnaast willen we inwoners bewust maken dat

investeren in de eigen woning, bijvoorbeeld voor woningaanpassingen op latere leeftijd, net zo normaal is als het inrichten van een babykamer bij gezinsuitbreiding. Zo blijft comfortabel en zelfstandig wonen mogelijk. Door deze maatregelen te combineren met het stimuleren van nieuwbouw voor ouderen, wordt zowel de doorstroomketen als de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad verbeterd.

4.2 Ruimteoptimalisatie:

**woningdelen, woningsplitsing en
transformatie**

Woningdelen

Woningdelen is het concept waarbij meerdere personen samen een woning bewonen, waarbij woonruimte wordt gedeeld of woningen worden opgesplitst om zo meer mensen huisvesting te bieden binnen de bestaande woningvoorraad. Door beter gebruik te maken van de bestaande woningen kan de druk op de woningmarkt worden verminderd zonder dat er direct nieuwe woningen gebouwd hoeven te worden. Woningdelen kan op verschillende manieren plaatsvinden, met uiteenlopende mate van intensiteit, juridische en bouwkundige ingrepen, en administratieve eisen. Dit varieert van tijdelijk inwonen tot de juridische splitsing van een woning in zelfstandige wooneenheden. We onderzoeken nader welke andere vormen van woningdelen geschikt en toepasbaar zijn binnen onze gemeente.

Woningsplitsing

Het splitsen van woningen is een manier om bestaande woonruimte efficiënter te benutten. Dit is met name interessant voor grotere woningen die geschikt zijn om op te delen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Woningsplitsing kan helpen om het aanbod van betaalbare en kleinere woningen te vergroten, zonder dat hiervoor nieuwbouw nodig is.

In Reimerswaal is het splitsen van woningen mogelijk, maar dit is gebonden aan duidelijke voorwaarden in het Omgevingsplan. Deze voorwaarden zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de woningen behouden blijft en om onbedoelde woningsplitsing tegen te gaan. Bij woningsplitsing gelden onder andere de regels dat een zelfstandige wooneenheid minimaal 65m² bewoonbaar vloeroppervlak moet hebben en moet beschikken over een eigen toegang. Met deze voorwaarden wordt een balans gevonden tussen het stimuleren van ruimteoptimalisatie en het waarborgen van de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving.

Transformatie

De inbreidingsruimte in de gemeente is beperkt, wat betekent dat er slechts beperkte mogelijkheden zijn om binnen de bestaande bebouwde omgeving nieuwe woningen toe te voegen. Leegstaande panden zonder woonfunctie, kunnen kansen bieden voor transformatie naar woningen. Voorbeelden hiervan zijn de transformatie van het leegstaande kerkgebouw aan de Kerklaan in Hansweert en de voormalige kinderopvanglocatie aan de Montessoristraat in Kruiningen, waar woningen zullen worden gerealiseerd.

4.3 Wonen in het buitengebied

Het belangrijkste uitgangspunt is om verstening en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan en tegelijkertijd in te zetten op het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit. Het buitengebied moet aantrekkelijk en leefbaar blijven, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte.

Voor het wonen in het buitengebied gelden specifieke regels die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland en de beleidsregels Nieuwbouw in het landelijk gebied van de gemeente Reimerswaal. Deze regels bieden kaders om ongewenste verstedelijking te voorkomen en dragen bij aan een zorgvuldige ruimtelijke inrichting:

- Ruimte-voor-ruimte-regeling: het principe dat ontwikkelingsmogelijkheden tegen elkaar kunnen worden uitgeruild.
- Rood-voor-rood-regeling: het principe waarbij bestaande bebouwing wordt benut, waaronder het planologisch saneren van niet gerealiseerde burgerwoningen.

Met deze regelingen zet de gemeente in op een zorgvuldig woonbeleid voor het buitengebied, waarbij nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit en de specifieke kernmerken van het gebied.

4.4 Leegstaande woningen

In 2024 stonden er 200 woningen leeg, wat neerkomt op 2,1% van de totale woningvoorraad. Leegstand wordt bepaald op basis van gegevens uit verschillende registers. Er is sprake van administratieve leegstand wanneer een verblijfsobject volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op 1 januari geen bewoning kent volgens de Basisregistratie Personen, geen bedrijvigheid heeft volgens het Algemeen Bedrijven Register en geen gebruiker heeft volgens de Registratie Waardering Onroerende Zaken. Ter vergelijking bedraagt het gemiddelde leegstandspercentage in de provincie Zeeland 2,7%, en het landelijke gemiddelde 2,3%.

Van deze 200 woningen stonden er 70 woningen al langer dan een jaar leeg. Wanneer ook rekening wordt gehouden met het energieverbruik (energiecorrectie), blijven er 40 woningen over die langer dan een jaar leegstaan en waar in die periode geen sprake is geweest van substantieel energieverbruik. Dit wijst op langdurige leegstand, waarbij de woningen mogelijk niet worden gebruikt als verblijfsruimte en volledig buiten gebruik zijn.

Hoewel het aantal leegstaande woningen in Reimerswaal relatief laag is, vormt langdurige leegstand een uitdaging omdat deze woningen niet bijdragen aan het aanbod voor beschikbare woonruimte. Het aanpakken van langdurige leegstand kan bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad. Daarbij kan worden onderzocht op welke wijze deze woningen weer beschikbaar kunnen worden gemaakt voor bewoning.

Op basis van de Leegstandwet kunnen wij als gemeente al vergunningen verlenen voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen. Een leegstandsvergunning is een toestemming van de gemeente om woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van deze wet. Dit maakt het mogelijk om in bepaalde situaties leegstaande woonruimte tijdelijk beschikbaar te stellen, waarbij de verhuurder niet gebonden is aan de algemene wettelijke huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Bij het aanpakken van langdurige leegstand wordt ook gekeken naar de noodzaak en mogelijkheden om nader beleid op te stellen. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van een leegstandsverordening en het invoeren van een leegstandsheffing, om zo stimulansen te creëren voor het beter benutten van de leegstaande woningen.

4.5 Pré-mantelzorgbeleid

De beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 biedt inwoners de mogelijkheid om vooruit te lopen op toekomstige mantelzorgsituaties. Pré-mantelzorg houdt in dat er een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van 10 jaar een situatie ontstaat waarin mantelzorg nodig is. Dit beleid sluit aan bij de ontwikkeling om ouderen en hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen leefomgeving te laten wonen. Door het anticiperen op mantelzorg kunnen inwoners met behulp van tijdelijke aanpassingen in huisvesting zorg dichterbij organiseren. Het toevoegen van pré-mantelzorgwoningen maakt het mogelijk om bestaande percelen efficiënter te benutten.

4.6 Mantelzorgwoningen en familiewoningen

Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt het mogelijk om mantelzorgwoningen en familiewoningen vergunningvrij te bouwen. Dit biedt nieuwe kansen voor het huisvesten van mantelzorgontvangers en familieleden in de eerste graad op het erf van een bestaande woning. Hoewel de gemeente Reimerswaal op dit moment nog geen beleid heeft omtrent het vergunningvrij bouwen van familiewoningen, biedt de invoering van deze wet in de toekomst mogelijkheden om de bestaande percelen efficiënter te benutten. Zodra de wet wordt aangenomen, zal worden onderzocht hoe deze nieuwe mogelijkheden lokaal kunnen worden toegepast.

4.7 Conclusies

- Het stimuleren van doorstroming vraagt om het toevoegen van levensloopbestendige en duurdere woningen aan de woningvoorraad en het informeren van ouderen over de voordelen van verhuizen. Voor ouderen die niet willen of kunnen verhuizen, biedt een verzilverlening mogelijkheden om hun woning aan te passen.
- Door duidelijke voorwaarden voor woningsplitsing wordt ruimteoptimalisatie mogelijk gemaakt zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en leefbaarheid. Daarnaast biedt transformatie van leegstaande panden zonder woonfunctie kansen om nieuwe woningen toe te voegen binnen de beperkte inbreidingsruimte van de gemeente.
- De gemeente zet in op een zorgvuldig woonbeleid in het buitengebied om verstening en verrommeling tegen te gaan aan de hand van de ruimte-voor-ruimte-regeling en de rood-voor-rood-regeling.
- Hoewel de leegstand in Reimerswaal met 2,1% relatief beperkt is, vormt langdurige leegstand een uitdaging. Het aanpakken van langdurige leegstand biedt kansen.
- Het pré-mantelzorgbeleid biedt inwoners de mogelijkheid om op toekomstige zorgbehoeften te anticiperen, terwijl tegelijkertijd bestaande percelen efficiënter worden benut.

5. Nieuwbouwopgave



5.1 Bouwen naar behoefte

De focus ligt primair op het bouwen van woningen die aansluiten bij de lokale woningbehoefte. Tegelijkertijd is de gemeente bereid om, in overleg en op basis van duidelijke afspraken, bij te dragen aan de bovenlokale woningbehoefte, binnen landelijke, provinciale (de Woondeal) en regionale kaders. Dit gebeurt op een manier die proportioneel is en in balans blijft met de schaal en mogelijkheden van onze gemeente.

In hoofdstuk 3 is de totale woningbehoefte tot en met 2040 benoemd. Reimerswaal heeft in deze periode behoefte aan 1.556 extra woningen, verdeeld over de periodes 2025-2030 (801 woningen) en 2031-2040 (755 woningen) (Stec groep - KWOZ, 2025; In.fact.Research, 2023). Dit vormt de leidraad voor de woningbouwprogrammering. Het uitgangspunt is om woningen te realiseren die niet alleen aansluiten bij de kwantitatieve vraag, maar ook bij de kwalitatieve wensen van inwoners, zoals betaalbaarheid. Om aan de woningbehoefte te voldoen, wordt er gebouwd naar behoefte in elke kern van de gemeente. Dit betekent dat de woningbouwopgave wordt afgestemd op de specifieke behoeften van de dorpen. In hoofdstuk 8 wordt de opgave per kern uitgewerkt.

Daarnaast zet de gemeente in op overprogrammering, waarbij naast de vastgestelde woningbehoefte wordt gewerkt met iets hogere aantallen. Dit biedt flexibiliteit om snel in te spelen op veranderende omstandigheden, zoals een hogere woningvraag, het wegvallen van een bouwlocatie of het inperken daarvan door bijvoorbeeld, stikstof, spuitzones en andere ruimtelijke beperkingen. Om deze flexibiliteit te waarborgen, wordt actief

gezocht naar meer en grotere locaties om de woningbouwopgave te realiseren.

5.2 Actief en sturend grondbeleid en woningbouw faciliteren

Om voldoende woningen in Reimerswaal te realiseren, is het essentieel om locaties te beschikken voor woningbouw. Op dit moment zijn de beschikbare en beoogde locaties niet voldoende om aan de behoefte tot en met 2040 te voldoen. Dit maakt het noodzakelijk om op zoek te gaan naar nieuwe mogelijkheden.

Actief en sturend grondbeleid

Het voeren van een actief en sturend grondbeleid kan een oplossing bieden om meer locaties beschikbaar te maken voor woningbouw. Dit betekent dat de gemeente een actievere rol neemt bij het verwerven en ontwikkelen van grond om te zorgen dat deze geschikt worden gemaakt voor woningbouwprojecten.

Faciliteren van woningbouwprojecten

Naast een sturend en actief grondbeleid is het belangrijk om woningbouwprojecten die binnen het gemeentelijk beleid vallen, zoveel mogelijk te faciliteren. Hierbij ligt de nadruk op grotere projecten van 12 of meer woningen. Kleinschalige projecten vragen in verhouding een vergelijkbare hoeveelheid tijd en inzet van de gemeente als grotere projecten, ondanks hun beperkte omvang. Dit maakt het efficiënter om de focus te leggen op grotere projecten, die een grotere bijdrage leveren aan het realiseren van de woningbouwopgave.

5.3 Niet versnellen, wel stimuleren en doorpakken

Hoewel de term ‘woningbouwversnelling’ vaak wordt gebruikt, is dit in de huidige situatie voor Reimerswaal en ook landelijk lang niet altijd haalbaar. Gemeenten worden geconfronteerd met diverse knelpunten die het versnellen van woningbouw bemoeilijken. Wij zijn wettelijk verplicht om deze knelpunten zorgvuldig uit te zoeken en op te lossen voordat een aanpassing van het Omgevingsplan kan plaatsvinden. Dit kost tijd. Denk hierbij aan uitdagingen zoals grondverwerving, stikstofproblematiek, netcongestie, spuitzones rondom agrarische percelen en beroep- en bezwaarprocedures.

Toch blijft het essentieel om woningbouw te blijven stimuleren en door te pakken waar mogelijk. Dit betekent dat de gemeente zich blijft inzetten om woningbouwprojecten te initiëren en faciliteren, knelpunten zoveel mogelijk weg te nemen en samen te werken met ontwikkelaars, woningcorporatie en andere betrokken partijen. Het doel is om ondanks de uitdagingen voldoende woningen te realiseren om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Dit vraagt om een proactieve houding, meer regie en flexibiliteit, zodat ook onder uitdagende omstandigheden de woningbouw op gang blijft.

5.4 Verdeling van betaalbaarheid

De verdeling van betaalbaarheid geeft richting aan het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen en inkomensgroepen. De percentages gelden op gemeenteniveau. Op kernniveau wordt zoveel mogelijk een vergelijkbare verdeling nagestreefd, maar er is ruimte om hiervan af te wijken, mits de totale verdeling op gemeenteniveau in balans blijft.

Klasse	Prijspeil 2025	Verdeling
<i>Betaalbaar</i>		
Sociale huur	t/m € 900,07	30%
Betaalbare koop laag	t/m € 305.000	10%
Middenhuur	€ 900,07 t/m € 1.184,82	27%
Betaalbare koop hoog	€ 305.000 t/m € 405.000	
<i>Duur</i>		
Dure huur	>€ 1.184,82	33%
Dure koop	>€ 405.000	

Figuur 12. Verdeling betaalbaarheid

Indien sociale huur op een locatie niet mogelijk of wenselijk is, geldt de vereiste dat minimaal 30% ‘betaalbare koop laag’ wordt gerealiseerd. Voor de resterende betaalbare woningen op die locatie geldt dan een verdeling van 37% ‘betaalbare koop hoog’ en/of middenhuur. Indien sociale huur beperkt mogelijk is op een locatie, wordt dit tot 30% aangevuld met ‘betaalbare koop laag’.

Prijzen koopwoningen

De prijzen voor de koopwoningen worden gehanteerd op basis van de vrij-op-naamprijs (VON). Dit betekent dat de betaalbaarheidsgrenzen gelden voor de verkoopprijs van de woning bij oplevering, inclusief basisvoorzieningen zoals een volwaardige keuken, sanitair en een verwarmingssysteem. De woningen moeten direct geschikt zijn om te bewonen, zonder dat meerwerk nodig is. Voor de ‘betaalbare koop hoog’ wordt de betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid gehanteerd.

Voor de ‘betaalbare koop laag’ geldt deze onder de grens onder 75% van de door de overheid vastgestelde betaalbaarheidsgrens valt. Deze prijzen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte is verder uitgewerkt naar prijssegmenten, gekoppeld aan de verschillende woningtypen. Deze uitwerking is gebaseerd op het onderzoek van Stec Groep in het kader van het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (2025). De prijssegmenten worden gecombineerd met indicatieve woonoppervlakten, waarmee een product-markt combinatie wordt gevormd.

Bij nultredenwoningen wordt ingeschat dat een eengezinswoning met een 10% kleiner woonoppervlakte kan worden gerealiseerd in vergelijking met reguliere woningen binnen hetzelfde prijssegment. Voor meergezinswoningen (appartementen) gaan we standaard uit van woningen met lift. Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie, zoals huurprijzen, transactieprizen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen.

De genoemde prijssegmenten en oppervlakten zijn indicatief en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van november 2024. Dit betreft een momentopname. Prijschommelingen kunnen de indicatieve indeling veranderen. De genoemde indicatieve oppervlakten worden gehanteerd als maatstaf bij de ontwikkeling van nieuwe projecten. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke afwijkingen door marktomstandigheden.

Figuur 13. Indicatieve oppervlakten per prijssegment

Type	Segment	Prijspeil 2025	Indicatie woonoppervlakte in m ²
Grond-gebonden	<i>Sociale huur</i>	Tot DAEB-huurgrens	65 – 100m ²
	<i>Middenhuur</i>	DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	100 – 120m ²
	<i>Dure huur</i>	Vanaf middenhuurgrens	>120m ²
	<i>Koop</i>	Tot € 305.000	65m ² – 80m ²
		€ 305.000 tot € 405.000	80 – 110m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	110 – 140m ²
		Vanaf € 500.000	>115m ²
Appartement	<i>Sociale huur</i>	Tot DAEB-huurgrens	65 – 85m ²
	<i>Middenhuur</i>	DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	70 – 90m ²
	<i>Dure huur</i>	Vanaf middenhuurgrens	>90m ²
	<i>Koop</i>	Tot € 305.000	65 – 75m ²
		€ 305.000 tot € 405.000	75 – 90m ²
		€ 405.000 tot € 500.000	90 – 115m ²
		Vanaf € 500.000	>115m ²

5.5 Bijzondere woonvormen

Zorggeschikte woningen

Om te voldoen aan de groeiende zorgvraag in Reimerswaal, wordt in het afsprakenkader ouderenhuisvesting Zeeland een behoefte vastgesteld van 45 zorggeschikte woningen tot en met 2030. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel uitmaken van een geclusterde woonvorm. Dit betekent dat de woningen geschikt zijn om Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) te leveren aan bewoners, terwijl deze in een zelfstandige woonruimte blijven wonen.

Deze woningen zijn bedoeld om passende woonruimte te bieden aan ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Voor de realisatie van deze woningen wordt gekeken naar locaties in de grotere kernen Krabbendijke, Kruiningen en Yerseke, omdat hier de zorgvraag het hardst toeneemt en er voldoende voorzieningen in de buurt beschikbaar zijn.

Het project Oester Staete in Yerseke draagt met 31 zelfstandige zorggeschikte woningen bij aan de invulling van de behoefte. Hierdoor resteert er tot en met 2030 nog een opgave van 14 zorggeschikte woningen. Daarnaast zetten wij ons in om het aanbod zorggeschikte woningen verder uit te breiden, vanwege de resterende behoefte van circa 60 woningen tot en met 2040. Hierbij houden wij rekening met de woonbehoeften van onze inwoners.

Woonhofjes

Naast de zorggeschikte woningen wordt ook gekeken naar de ontwikkeling van woonhofjes, een vorm van geclusterde woonvormen. Woonhofjes bieden een unieke woonvorm waarin het gemeenschapsgevoel en de sociale cohesie worden versterkt. Deze woonvorm is niet alleen geschikt voor ouderen, maar juist voor een mix van doelgroepen. Door jongere en oudere huishoudens samen te brengen, ontstaat een diverse leefomgeving waarin ouderen kunnen profiteren van de sociale interactie en ondersteuning vanuit de gemeenschap.

Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de motie (M2024.13) van de gemeenteraad over huisvesting van senioren. In deze motie is het college opgedragen om te onderzoeken of rondom bestaande voorzieningen en bij nieuwe gebiedsontwikkelingen geclusterde woonvormen, toegankelijk voor alle identiteiten, toegevoegd kunnen worden.

Op basis van de regionale afspraken en de provinciale bevolkings- en huishoudprognose 2022 is de opgave voor het realiseren van geclusterde woonvormen echter vastgesteld op nul. Dit betekent dat de behoefte aan dergelijke woonvormen naar verwachting gelijk blijft en de bestaande woningvoorraad aansluit bij de toekomstige vraag. Desondanks kiezen wij er bewust voor om geclusterde woonvormen, zoals woonhofjes, te realiseren. Dit doen wij vanwege de meerwaarde die deze woonvormen bieden op het gebied van leefbaarheid, sociale cohesie en het versterken van de gemeenschap.

5.6 Flexwoningen

In Hansweert zijn 8 flexwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen: vijf woningen voor starters, twee woningen voor statushouders en een woning voor een spoedzoeker. Dit project geeft weer hoe groot de vraag naar betaalbare woonruimte is, met gemiddeld 197 reacties per (flex)woning van starters met een gemeentelijke binding. Dit benadrukt de noodzaak voor dergelijke tijdelijke oplossingen.

Hoewel flexwoningen een bijdrage kunnen leveren aan het verkleinen van de woningnood, verloopt de realisatie ervan niet altijd sneller dan permanente woningbouw. Het vinden van een geschikte locatie, participatie met de omgeving en het doorlopen van de procedures kosten veel tijd. De gemeente blijft daarom de mogelijkheden voor flexwoningen onderzoeken, maar zal dit niet doen op locaties waar al permanente woningbouw gepland staat. Het voorkomen van vertraging in de realisatie van permanente woningen heeft prioriteit. Permanente woningbouw biedt een structurele oplossing voor de lange termijn en meer variatie in type, grootte en ontwerp. Flexwoningen zijn daarentegen vaak compacter en gestandaardiseerd, gericht op snelle realisatie en flexibiliteit.

5.7 Conclusies

- De woningbouwopgave richt zich primair op het vervullen van de lokale woningbehoefte van 801 woningen tot en met 2030. Voor de periode 2031-2040 is dit 755 woningen. In totaal komt de woningbehoefte tot en met 2040 daarmee uit op 1.556 extra woningen. Er wordt gebouwd naar behoefte in elke kern.
- Een actief en sturend grondbeleid is noodzakelijk om nieuwe locaties te ontwikkelen voor woningbouw. De nadruk ligt op grotere projecten van 12 of meer woningen.
- De gemeente blijft zich inzetten om woningbouwprojecten te initiëren, stimuleren en faciliteren.
- De verdeling van betaalbaarheid zorgt voor een evenwichtige realisatie van woningen die aansluiten bij de behoeften van verschillende inkomensgroepen. Op gemeenteniveau geldt dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn, met specifieke vereisten zoals sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- De ontwikkeling van bijzondere woonvormen, zoals zorggeschikte woningen en woonhofjes, draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving in Reimerswaal.
- Flexwoningen kunnen een tijdelijke oplossing bieden voor de woningnood, maar de realisatie ervan verloopt niet altijd sneller dan permanente bouw. De gemeente blijft kijken naar mogelijkheden voor flexwoningen, maar vermijdt locaties waar al permanente woningbouw gepland staat om vertraging in deze plannen te voorkomen.

6. Betaalbaarheid nieuwbouw waarborgen



6.1 Instandhoudingstermijnen

Om de betaalbaarheid te waarborgen, stelt de gemeente instandhoudingstermijnen vast voor betaalbare woningen. Deze termijnen zorgen ervoor dat woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar blijven binnen het betaalbaar segment. Dit draagt bij aan het behoud van een divers en toegankelijk woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Voor de verschillende betaalbare prijssegmenten gelden de volgende instandhoudingstermijnen:

- **Sociale huur:** 25 jaar.
- **Middenhuur:** 10 jaar.
- **Betaalbare koop:** 5 jaar.

Binnen deze termijnen blijven de woningen beschikbaar in het vastgestelde prijssegment, waarbij de betaalbaarheidsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd.

Met het vaststellen van deze instandhoudingstermijnen wordt niet alleen de betaalbaarheid van nieuwbouw geborgd, maar wordt ook voorkomen dat woningen op korte termijn doorschuiven naar duurdere segmenten. De termijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan en in overeenkomsten met partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling, verkoop en verhuur van woningen.

6.2 Doelgroepenregeling

Binnen dit volkshuisvestingsprogramma hanteert de gemeente de volgende doelgroepenregeling. Deze regeling koppelt de verschillende betaalbare prijssegmenten aan specifieke inkomensgroepen en is van toepassing op alle woningbouwprojecten. Met deze doelgroepenregeling wordt geborgd dat betaalbare woningen beschikbaar blijven voor huishoudens die het meest gebaat zijn bij sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De regeling draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt waarin woningen toegankelijk blijven voor starters, middeninkomens en andere doelgroepen met een beperkte toegang tot de woningmarkt.

De toetsing of een huishouden gelet op het inkomenscriterium behoort tot de doelgroep, is uitsluitend van toepassing op het moment dat een woning wordt verkocht of verhuurd. Dit voorkomt dat huishoudens gedurende hun bewoning opnieuw getoetst worden, wat bijdraagt aan stabiliteit en rechtszekerheid voor bewoners.

Sociale huur

Voor sociale huurwoningen worden als doelgroep aangemerkt:

- **Huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de DAEB-norm.**

De DAEB-norm (Diensten van Algemeen Economisch Belang) bepaalt de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen en wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid.

Middenhuur

Voor middenhuurwoningen worden als doelgroep aangemerkt:

- **Huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de inkomensgrens voor middeninkomens.**

De inkomensgrens wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid en is opgenomen in de Huisvestingswet.

Betaalbare koop

De betaalbare koopwoningen worden verdeeld in twee categorieën, elk gekoppeld aan een specifieke inkomensgroep:

- Betaalbare koop laag:
Huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- Betaalbare koop hoog:
Huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm.

Bruto inkomensgrenzen (2025)

- **DAEB-norm eenpersoonshuishouden:** € 49.669
- **DAEB-norm meerpersoonshuishouden:** € 54.847
- **Middeninkomen eenpersoonshuishouden:** € 67.336
- **Middeninkomen meerpersoonshuishouden:** € 89.821

6.3 Woningmarktinstrumenten

De gemeente blijft inzetten op bestaande instrumenten die bijdragen aan de betaalbaarheid van koopwoningen:

- **Starterslening:** Deze lening helpt starters bij het overbruggen van het verschil tussen de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen en de koopprijs van hun eerste woning.

- **Erfpacht:** Erfpacht is het recht van de erfpachter om een stuk grond en de woonruimte daarop te gebruiken. De grond met daarop de woning blijft eigendom van de erfverpachter, ofwel de gemeente. Door het toepassen van erfpacht blijft de instapprijs van een woning lager, wat koopwoningen toegankelijker maakt.

Verkenning Koopstart/Koopgarant

Naast de bestaande instrumenten wil de gemeente verkennen of het toepassen van Koopstart of Koopgarant kan bijdragen aan het vergroten van de betaalbaarheid van koopwoningen:

- **Koopstart:** Bij Koopstart krijgen kopers een korting op de marktwaarde van een woning, waardoor de woning betaalbaarder wordt. Bij doorverkoop wordt de korting en een deel van de waardestijging terugbetaald.
- **Koopgarant:** Koopgarant biedt kopers de mogelijkheid om een woning met een korting op de marktwaarde te kopen, met een terugkoopgarantie. Door de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden.

Deze instrumenten worden verder onderzocht op haalbaarheid en toepasbaarheid in Reimerswaal.

6.4 Vereveningsfonds

Door te sturen op onze woningbouwprogrammering en goede afspraken te maken met ontwikkelende partijen, wordt ervan uitgegaan dat de bouwambitie voor betaalbare woningen haalbaar is. De komende jaren wordt dit proces gemonitord. Mocht blijken dat extra maatregelen nodig zijn, dan is het opzetten van een Vereveningsfonds een optie. In situaties waarin een ontwikkelaar gegronde redenen heeft om niet aan het vastgestelde percentage voor betaalbare woningen te voldoen, kan een financiële compensatie worden gevraagd (bedrag per woning). Deze compensatie wordt vervolgens ingezet om op andere locaties de benodigde betaalbare woningen te realiseren.

6.5 Conclusie

- Instandhoudingstermijnen zorgen ervoor dat betaalbare woningen gedurende een vastgestelde periode beschikbaar blijven binnen het betaalbare segment: sociale huur (25 jaar), middenhuur (10 jaar) en betaalbare koop (5 jaar). Hiermee wordt de betaalbaarheid geborgd en voorkomen we dat woningen doorschuiven naar duurdere segmenten.
- De doelgroepenregeling koppelt betaalbare prijssegmenten aan specifieke inkomensgroepen: sociale huur (tot maximaal de DAEB-norm), middenhuur (inkomensgrens voor middeninkomens) en betaalbare koop (laag: tot 1,5 keer de DAEB-norm, hoog: tot 2 keer de DAEB-norm). Toetsing gebeurt uitsluitend bij verhuur of verkoop, wat rechtszekerheid biedt voor bewoners.
- De gemeente blijft inzetten op startersleningen en erfpacht om koopwoningen betaalbaar te houden. Daarnaast wordt onderzocht of Koopstart en Koopgarant kunnen bijdragen aan betaalbaarheid.
- Als extra maatregel houdt de gemeente de mogelijkheid van een Vereveningsfonds open. Bij situaties waarin ontwikkelaars niet aan de betaalbaarheidspercentages voldoen, kan financiële compensatie worden gevraagd. Deze middelen worden gebruikt om elders betaalbare woningen te realiseren.

7. Verzorgingsgebieden



7.1 Wonen en zorg clusteren in verzorgingsgebieden

Als gemeente zetten wij ons in om wonen en zorg zoveel mogelijk te clusteren in zogenoemde verzorgingsgebieden. Dit zijn plekken waar de benodigde infrastructuur en basisvoorzieningen al aanwezig zijn, zoals supermarkten, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Door wonen en zorg in deze gebieden te concentreren, willen we de zorg toegankelijk houden, zowel nu als in de toekomst.

Voor Reimerswaal zijn Yerseke, Kruiningen, Krabbendijke en Rilland aangewezen als verzorgingsgebieden. Deze gebieden bieden een sterke basis voor het combineren van wonen en zorg, vanwege de aanwezigheid van voorzieningen en de mogelijkheden om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen.

7.2 Nieuwe woningbouwlocaties voor wonen en zorg

Binnen de verzorgingsgebieden worden concrete locaties aangewezen voor nieuwe woningbouw, waarbij extra aandacht wordt besteed aan wonen en zorg. De focus ligt op het realiseren van:

- **Nultredenwoningen:** Reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen.
- **Woonhofjes:** Kleinschalige, geclusterde woonvormen die sociale cohesie en gemeenschapsgevoel bevorderen. Het cluster bestaat uit minimaal 12 nultredenwoningen en minimaal één ontmoetingsruimte.

- **Zorggeschikte woningen:** Zelfstandige woningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden, die geschikt zijn voor mensen met een zorgbehoefte. Dit zijn nultredenwoningen met een dementievriendelijke inrichting.
- **Aandacht voor de fysieke leefomgeving:** Bij de inrichting van nieuwe locaties wordt rekening gehouden met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, waarin functionaliteit, groen en sociale interactie centraal staan.

7.3 Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Een belangrijk uitgangspunt binnen de verzorgingsgebieden is het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Het GALA is een samenwerking tussen de Rijksoverheid, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars. Het doel hiervan is om een omgeving te creëren waarin inwoners, en met name ouderen, vitaal blijven en een sociaal netwerk kunnen opbouwen en onderhouden. Dit vraagt om:

- **Meer functioneel groen:** Denk aan wandelpaden en ontmoetingsplekken die niet alleen bijdragen aan een aantrekkelijke omgeving, maar ook beweging en sociale interactie stimuleren.
- **Gezondheid als thema in de fysieke leefomgeving:** Bij de inrichting van de verzorgingsgebieden wordt gezondheid een centraal thema. Dit wordt verwerkt in het omgevingsplan, zodat de omgeving gezonde keuzes stimuleert en bijdraagt aan het welzijn van de inwoners.

7.4 Samenwerking met woningcorporatie en zorgpartijen

De realisatie van verzorgingsgebieden vraagt om nauwe samenwerking met de woningcorporatie, zorgorganisaties en andere betrokken partijen. Deze samenwerking is essentieel om de plannen praktisch uitvoerbaar te maken en te zorgen dat wonen en zorg goed op elkaar worden afgestemd.

7.5 Conclusies

- Het clusteren van wonen en zorg in de verzorgingsgebieden Yerseke, Kruiningen, Krabbendijke en Rilland zorgt ervoor dat de benodigde infrastructuur en basisvoorzieningen optimaal worden benut.
- Binnen de verzorgingsgebieden worden locaties aangewezen met speciale aandacht voor woonhofjes, zorggeschikte woningen en een gezonde fysieke leefomgeving. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige combinatie van wonen en zorg.
- Het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) benadrukt het belang van vitaliteit, sociale netwerken en een gezonde leefomgeving voor inwoners. Door functioneel groen en gezondheid centraal te stellen in de fysieke leefomgeving, worden gezonde keuzes gestimuleerd.
- Samenwerking met de woningcorporatie en zorgorganisaties is essentieel voor de praktische uitvoerbaarheid van de plannen. Deze samenwerking zorgt voor een goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.

8. Woningbouwprogrammering



8.1 Kwantitatieve woningbouwprogrammering

De woningbehoefte in Reimerswaal is, zoals beschreven in paragraaf 3.2, vastgesteld met behulp van het onderzoek van Stec Groep (2025). Deze behoefte is afgezet tegen de huidige plannen (bijlage 2), waarvan het aantal woningen en programma al bekend zijn. Dit betreft zowel zachte als harde plancapaciteit¹ en is gebaseerd op projecten van 12 en meer woningen. Kleinschalige projecten met minder dan 12 woningen zijn hierin niet meegenomen, maar dragen uiteraard wel bij aan het invullen van de totale woningbehoefte. Voor de resterende benodigde plancapaciteit (tot 2030) is gekeken naar het verschil tussen de behoefte en de huidige plannen. Daarnaast is een extra opgave toegevoegd voor overprogrammering², om flexibel te kunnen inspelen op veranderde omstandigheden. De laatste kolom toont de resterende benodigde plancapaciteit inclusief overprogrammering, waarmee toekomstige woningbouwlocaties worden ingevuld.

Figuur 14: Woningbouwprogrammering

Kern	Behoefte 2025-2030	Behoefte 2031-2040	Totale behoefte 2025-2040	Huidige plannen	Resterende benodigde plan­capaciteit 2025-2030	Resterende plan­capaciteit met overprogrammering 2025-2040
Yerseke	259	265	524	340	0	240
Kruiningen	134	130	264	12	122	304
Krabbendijke	140	135	275	44	106	281
Waarde	47	35	82	39	8	55
Rilland	152	80	232	69	83	196
Hansweert	58	95	153	62	0	119
Oostdijk	11	15	26	9	2	22
Totaal	801	755	1556	575	321	1217

¹ Hard= omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, zacht = omgevingsplan is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad

² Periode 2025-2030 heeft een overprogrammering van 110% en periode 2031-2040 een overprogrammering van 130%.

8.2 Yerseke

Hoe staat Yerseke ervoor?

Yerseke is een dorp met een diverse bevolkingssamenstelling en een groot aandeel gezinnen, die 37% van de huishoudens vormen. Daarnaast bestaat 25% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar tot 75 jaar, 14% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, 13% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar, en 10% alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Zowel gezinnen als ouderen zijn dus sterk vertegenwoordigd (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

Wat betreft inkomensverdeling behoort 45% van de bevolking tot de primaire en secundaire doelgroep. Tegelijkertijd heeft 53% van de huishoudens een midden- of hoger inkomen, terwijl van 2% het inkomen onbekend is. De prognose laat zien dat het aantal gezinnen de komende jaren sterk zal toenemen, net als de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder.

Yerseke beschikt over voorzieningen, zoals een supermarkt, zorgvoorzieningen, scholen en sportfaciliteiten, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. De woningbouwprogrammering toont dat er momenteel voldoende projecten gepland staan om aan de woningbehoefte te voldoen tot en met 2030. Voor deze projecten is het echter essentieel om de realisatie voortvarend op te pakken. Daarnaast houdt de gemeente rekening met de behoefte tot en met 2040 om het stimuleren van woningbouw ook op de lange termijn voort te kunnen zetten.

Waar heeft Yerseke behoefte aan?

Yerseke heeft behoefte aan een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen en de diverse doelgroepen in het dorp. De nadruk ligt op:

- **Sociale huur:** Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd binnen het sociale huursegment, om te voorzien in de behoefte van de primaire en secundaire doelgroep.
- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de woningen wordt gerealiseerd als nultredenwoning, met name gericht op ouderen om doorstroming te bevorderen. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Gezinswoningen:** Er blijft een sterke vraag naar gezinswoningen, gezien de groei van het aantal gezinnen in de prognose.
- **Betaalbare woningen voor starters:** Er wordt rekening gehouden met voldoende woningen in de lagere prijsklassen om starters een kans te geven op de woningmarkt.

Bij een toekomstige nieuwbouwlocatie zal worden onderzocht of het haalbaar is om een woonhofje te realiseren. Dit woonhofje kan onderdeel worden van het verzorgingsgebied. Daarnaast wordt ook onderzocht of er zorggeschikte woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

De woningbouwopgave in Yerseke omvat een mix van grondgebonden woningen en appartementen, met een verdeling over de verschillende betaalbaarheidssegmenten. Dit gevarieerde woningaanbod zorgt ervoor dat Yerseke aantrekkelijk blijft voor zowel (jonge) gezinnen, ouderen als starters.

8.3 Kruiningen

Hoe staat Kruiningen ervoor?

Kruiningen heeft een diverse bevolkingssamenstelling, met gezinnen als grootste groep (38% van de huishoudens). Daarnaast bestaat 26% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar tot 75 jaar, 17% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, 12% uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en 10% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. Deze verdeling toont zowel een sterke aanwezigheid van gezinnen als een aanzienlijke groep ouderen (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

Wat betreft inkomensverdeling valt 43% van de huishoudens binnen de primaire en secundaire doelgroep. Tegelijkertijd heeft 56% van de huishoudens een midden- of hoger inkomen. De prognose voorspelt een duidelijke groei van zowel het aantal gezinnen als de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder.

- Kruiningen beschikt over voorzieningen zoals twee supermarkten, scholen, zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten. Uit de programmering blijkt dat er op dit

moment onvoldoende projecten gepland staan om aan de woningbehoefte te voldoen. Dit vraagt om een intensievere inzet, waaronder een sturend grondbeleid en het faciliteren van grootschalige projecten die binnen het gemeentelijk beleid passen. De gemeente zet zich extra in om nieuwe locaties en projecten te ontwikkelen waarmee de woningbehoefte kan worden ingevuld.

Waar heeft Kruiningen behoefte aan?

Kruiningen heeft een sterke behoefte aan een divers woningaanbod dat aansluit bij de specifieke kenmerken en behoeften van het dorp. De belangrijkste prioriteiten zijn:

- **Sociale huur:** Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen wordt gereserveerd voor sociale huur, om te voldoen aan de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep.
- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de nieuwbouw bestaat uit nultredenwoningen, die met name bedoeld zijn voor ouderen om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Gezinswoningen:** Gezien de verwachte groei van gezinnen blijft er een aanzienlijke behoefte aan ruime gezinswoningen.
- **Woningen voor starters:** Er wordt specifiek rekening gehouden met woningen in de lagere prijsklassen, zodat starters een kans krijgen op de woningmarkt.

Bij een toekomstige nieuwbouwlocatie zal worden onderzocht of het haalbaar is om een woonhofje te realiseren. Dit woonhofje kan onderdeel worden van het verzorgingsgebied. Daarnaast wordt ook onderzocht of er zorggeschikte woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

De woningbouwopgave in Kruiningen bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling over de verschillende betaalbaarheidssegmenten, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van uiteenlopende doelgroepen en inkomensgroepen. Dit gevarieerde woningaanbod versterkt de aantrekkelijkheid van Kruiningen voor zowel gezinnen, starters als ouderen.

8.4 Krabbendijke

Hoe staat Krabbendijke ervoor?

Krabbendijke is een dorp met een sterke aanwezigheid van gezinnen, die 45% van de huishoudens vertegenwoordigen. Daarnaast bestaat 23% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder, 15% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, 9% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar en 8% uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Deze verdeling benadrukt de belangrijke rol van gezinnen in het dorp, terwijl ook de groep ouderen een aanzienlijk aandeel vormt (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

Van de inwoners behoort 44% tot de primaire en secundaire doelgroep. Daartegenover staat dat 54% van de huishoudens een

midden- of hoger inkomen heeft. De prognoses laten een duidelijke groei zien in het aantal gezinnen en de groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, wat vraagt om een toekomstgericht woningaanbod dat inspeelt op deze behoeften.

Krabbendijke beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, zorgvoorzieningen, scholen en sportfaciliteiten, die bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. De huidige woningbouwprogrammering laat zien dat er onvoldoende projecten gepland staan om aan de woningbehoefte te voldoen.

Dit vraagt om een actieve aanpak. De gemeente zet zich in om nieuwe locaties en projecten te realiseren die aansluiten bij de woningbehoefte. Hierbij wordt ook een doorkijk tot en met 2040 gemaakt, zodat de woningbouwopgave op de lange termijn wordt geborgd.

Waar heeft Krabbendijke behoefte aan?

Om in te spelen op de demografische ontwikkelingen en de verwachte groei van doelgroepen, heeft Krabbendijke behoefte aan een divers en evenwichtig woningaanbod. De speerpunten hierbij zijn:

- **Sociale huur:** Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd binnen het sociale huursegment, om te voldoen aan de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep.
- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de woningen wordt gerealiseerd als nultredenwoning, speciaal bedoeld

voor ouderen om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.

- **Gezinswoningen:** Gezien de groei van het aantal gezinnen blijft er een sterke vraag naar ruime gezinswoningen.
- **Starterswoningen:** Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met betaalbare woningen voor starters, zodat zij toegang krijgen tot de woningmarkt.

Bij een toekomstige nieuwbouwlocatie zal worden onderzocht of het haalbaar is om een woonhofje te realiseren. Dit woonhofje kan onderdeel worden van het verzorgingsgebied. Daarnaast wordt ook onderzocht of er zorggeschikte woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

Het woningbouwprogramma voor Krabbendijke omvat een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Hierbij wordt gestreefd naar een goede verdeling over de verschillende betaalbaarheidssegmenten, zodat het woningaanbod toegankelijk blijft voor uiteenlopende doelgroepen en inkomensgroepen. Dit gevarieerde aanbod versterkt de aantrekkelijkheid van Krabbendijke voor gezinnen, starters en ouderen, en draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving.

8.5 Waarde

Hoe staat Waarde ervoor?

Waarde heeft een woningvoorraad die voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het dorp wordt gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van gezinnen, die 50% van de huishoudens vormen. Daarnaast bestaat 17% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder, en 12% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, 10% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar, en 10% uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

De inkomensverdeling laat zien dat 39% van de huishoudens behoort tot de primaire en secundaire doelgroep. Tegelijkertijd heeft 62% van de bevolking een midden- of hoger inkomen. De prognoses laten een opvallend sterke groei zien van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder.

Waarde beschikt nauwelijks over eigen voorzieningen, behalve een sportfaciliteit en een school, wat maakt dat inwoners voor dagelijkse voorzieningen afhankelijk zijn van omliggende dorpen.

In de woningbouwprogrammering wordt aangegeven dat Waarde redelijk goed op weg is om tot en met 2030 aan de woningbehoefte te voldoen. De focus ligt op het voortzetten van geplande projecten en het borgen van toekomstige ontwikkelingen tot en met 2040.

Waar heeft Waarde behoefte aan?

Waarde heeft behoefte aan woningen die aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en de specifieke kenmerken van het dorp. De speerpunten zijn:

- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als nultredenwoning, gezien de sterke groei van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Sociale huur:** Hoewel sociale huur in Waarde beperkt blijft, wordt gekeken naar mogelijkheden om een kleine, beperkte voorraad toe te voegen. De standaardregel van minimaal 30% sociale huur wordt hier niet gehanteerd.
- **Grondgebonden woningen:** Gezien de huidige woningvoorraad en de dorpsstructuur ligt de nadruk op grondgebonden woningen, die het beste passen bij Waarde.
- **Betaalbare woningen:** Er wordt specifiek ingezet op de toevoeging van rijwoningen om de betaalbaarheid te garanderen, met name voor starters.
- **Divers aanbod:** Naast rijwoningen is er ook ruimte voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, om een breed scala aan doelgroepen te bedienen.

Met dit gevarieerde woningaanbod blijft Waarde aantrekkelijk voor zowel starters als oudere inwoners, terwijl het dorp zijn karakteristieke uitstraling behoudt. De focus op grondgebonden woningen en nultredenwoningen zorgt ervoor dat de woningbouwopgave nauw aansluit bij de behoeften.

8.6 Rilland

Hoe staat Rilland ervoor?

Rilland heeft een diverse bevolkingssamenstelling, met gezinnen als grootste groep (35% van de huishoudens). Daarnaast bestaat 24% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder, 15% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar, 14% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, en 12% uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar.

Van de inwoners valt 49% binnen de primaire en secundaire doelgroep. Tegelijkertijd heeft 49% van de huishoudens een midden- of hoger inkomen. De prognoses wijzen op een sterke groei van zowel gezinnen als de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

Rilland beschikt over enkele voorzieningen, zoals een supermarkt, scholen en zorgvoorzieningen. De woningbehoefte in Rilland is hoog, wat vraagt om een intensieve inzet om aan deze vraag te voldoen. De gemeente blijft zich inzetten voor de lopende projecten en werkt actief aan de ontwikkeling van nieuwe locaties om ook op de lange termijn in de woningbehoefte te voorzien.

Waar heeft Rilland behoefte aan?

Rilland heeft behoefte aan een divers woningaanbod. De belangrijkste prioriteiten zijn:

- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als nultredenwoning, met name gericht op ouderen om doorstroming te bevorderen. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Sociale huur:** De sociale huurvoorraad wordt uitgebreid om te voorzien in de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep.
- **Diversiteit in prijssegmenten:** Er wordt ingezet op de betaalbaarheidsverdeling, zodat het woningaanbod geschikt is voor zowel starters, gezinnen als ouderen.
- **Appartementen:** Er wordt gekeken naar mogelijkheden voor appartementen, waarbij de uitstraling en hoogte passen bij het dorp. Het behoud van het dorpse karakter staat hierbij centraal.
- **Gezins- en starterswoningen:** Een mix van gezinswoningen en betaalbare woningen wordt gerealiseerd om jonge gezinnen en starters de mogelijkheid te bieden om in Rilland te wonen.

Bij een toekomstige nieuwbouwlocatie zal worden onderzocht of het haalbaar is om een woonhofje te realiseren. Dit woonhofje kan onderdeel worden van het verzorgingsgebied. Daarnaast wordt ook onderzocht of er zorggeschikte woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

Met deze gevarieerde woningbouwopgave wordt tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte in Rilland. Het woningbouwprogramma is gericht op het realiseren van een mix van woningtypen en prijssegmenten, om zo een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving te creëren voor een breed scala aan inwoners.

8.7 Hansweert

Hoe staat Hansweert ervoor?

Hansweert heeft een diverse bevolkingssamenstelling, waarbij alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar de grootste groep vormen (34%). Deze groep wordt gevolgd door gezinnen (30%), terwijl 15% van de huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar, 14% uit alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, en 8% uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

De inkomensverdeling laat zien dat 52% van de bevolking behoort tot de primaire en secundaire doelgroep. Daarnaast heeft 45% van de huishoudens een midden- of hoger inkomen. De prognoses wijzen op een groei in meerdere doelgroepen, waaronder alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar, en gezinnen.

Hansweert beschikt over voorzieningen, zoals een supermarkt, zorgvoorzieningen, scholen en sportfaciliteiten. De huidige woningbouwprogrammering laat zien dat de woningbehoefte tot 2030 kan worden ingevuld met de lopende projecten. Voor de periode 2031-2040 wordt echter een uitdaging verwacht, omdat er slechts één locatie, Kanaalarm, beschikbaar is voor

ontwikkeling; verder zijn er geen geschikte locaties. Wij onderzoeken wat op Kanaalarm mogelijk is en zullen de resterende woningbehoefte onderbrengen bij de omliggende dragende kernen Kruiningen en Yerseke. Tegelijkertijd richten wij ons op de voortgang van de lopende projecten.

Waar heeft Hansweert behoefte aan?

Hansweert heeft behoefte aan een gevarieerd woningaanbod dat inspeelt op de groei van verschillende doelgroepen in het dorp.

De belangrijkste speerpunten zijn:

- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als nultredenwoning, met name gericht op ouderen om doorstroming te bevorderen. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Sociale huur:** De sociale huurvoorraad wordt uitgebreid om te voorzien in de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep.
- **Appartementen:** Er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor appartementen.
- **Gezins- en starterswoningen:** Een mix van gezinswoningen en betaalbare woningen wordt gerealiseerd om zowel gezinnen als starters een kans te bieden op de woningmarkt.
- **Prijssegmenten:** Het woningaanbod bestaat uit verschillende betaalbaarheidssegmenten, volgens de betaalbaarheidsverdeling, zodat er een evenwichtige mix ontstaat van betaalbare en duurdere woningen.

Met deze plannen wordt een divers woningaanbod gerealiseerd dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen. De focus ligt op het creëren van een toekomstbestendige woonomgeving, waarin zowel starters, gezinnen als ouderen een passende plek kunnen vinden.

8.8 Oostdijk

Hoe staat Oostdijk ervoor?

Oostdijk is een dorp dat sterk wordt gekenmerkt door gezinnen, die 79% van de huishoudens vormen. Daarnaast bestaat 14% van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar, en 7% uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. Deze verdeling benadrukt het grote aandeel gezinnen, terwijl andere doelgroepen een kleinere rol spelen (CBS, 2019 – 2024, verwerkt door Stec Groep, 2025).

De inkomensverdeling laat zien dat 28% van de bevolking behoort tot de primaire en secundaire doelgroep. Tegelijkertijd heeft 72% van de huishoudens een midden- of hoger inkomen. De prognoses voorspellen een toename van zowel gezinnen als alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, wat vraagt om een woningaanbod dat aansluit bij deze groeiende groepen.

Oostdijk beschikt, met uitzondering van een school, niet over eigen voorzieningen, wat betekent dat inwoners voor dagelijkse voorzieningen afhankelijk zijn van omliggende dorpen. De woningbouwprogrammering voor Oostdijk voldoet grotendeels aan de behoefte.

De focus blijft echter gericht op het voortzetten van de lopende projecten en het borgen van toekomstige ontwikkelingen tot en met 2040.

Waar heeft Oostdijk behoefte aan?

Oostdijk heeft een duidelijke behoefte aan woningen die inspelen op de groei van gezinnen en ouderen, terwijl het dorpskarakter behouden blijft. De belangrijkste prioriteiten zijn:

- **Nultredenwoningen:** Minimaal 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als nultredenwoning, om ouderen een passende woonruimte te bieden en doorstroming te bevorderen. Ook woningaanpassingen in de bestaande voorraad worden hierbij meegeteld.
- **Sociale huur:** Hoewel sociale huur beperkt blijft, wordt gekeken naar de mogelijkheden om een kleine voorraad toe te voegen. De standaardregel van minimaal 30% sociale huur wordt hier niet gehanteerd.
- **Grondgebonden woningen:** De woningbouw blijft gericht op grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, omdat deze het beste passen bij het dorpse karakter van Oostdijk.
- **Betaalbare woningen:** Er wordt ingezet op het toevoegen van rijwoningen om de betaalbaarheid te waarborgen, met name voor starters.
- **Diversiteit in prijssegmenten:** Het woningaanbod wordt verdeeld over verschillende prijsklassen, zodat het toegankelijk blijft voor diverse doelgroepen en inkomensgroepen.

Met dit woningbouwprogramma blijft Oostdijk aantrekkelijk voor zowel gezinnen als ouderen, terwijl starters een reële kans krijgen op de woningmarkt. Door de focus op grondgebonden woningen en nultredenwoningen wordt voldaan aan de groeiende vraag, terwijl het karakter van het dorp behouden blijft.

8.9 Conclusies

- Voor Yerseke en Hansweert zijn er voldoende plannen om aan de woningbehoefte tot en met 2030 te voldoen. Voor Oostdijk en Waarde zitten we relatief dicht in de buurt om de doelen te behalen.
- De grootste uitdagingen tot en met 2030 liggen in Kruiningen, Krabbendijke en Rilland, waar de behoefte nog niet volledig is ingevuld.
- Het is essentieel om bij alle lopende projecten door te pakken en de voortgang te waarborgen.
- Voor de kernen waar nog niet aan de woningbehoefte wordt voldaan, is een sturend grondbeleid noodzakelijk, evenals het stimuleren van initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid.
- Voor de periode 2031-2040 is de woningbehoefte al inzichtelijk. Dit vraagt om nu al te werken aan het mogelijk maken van projecten voor die periode. Dit betekent ook het aanwijzen van toekomstige uitbreidingslocaties.

9. Woonruimteverdeling sociale huur



9.1 Instrumenten uit de Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om woonruimteverdeling te reguleren via een huisvestingsverordening. Deze verordening bevat regels voor het in gebruik geven en nemen van woonruimte en maakt het mogelijk om woonruimtevergunningen verplicht te stellen. Dit vergunningensysteem maakt het verboden om aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Een huisvestingsverordening kan worden opgesteld wanneer aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Op dit moment (2025) heeft de gemeente Reimerswaal nog geen huisvestingsverordening.

In 2024 heeft de gemeente Reimerswaal een onderzoek laten uitvoeren naar schaarste op de woningmarkt. Dit onderzoek wees vanuit objectieve maatstaven op een toenemende druk, met name in de sociale huursector. Hoewel er aanwijzingen waren van schaarste, leidde dit destijds niet tot verdringing. Hierdoor was er onvoldoende noodzaak om een huisvestingsverordening op te stellen.

Met de nieuwste inzichten is echter gebleken dat er inmiddels wel sprake is van verdringing in de sociale huursector. Zo moeten woningzoekenden onder andere gemiddeld langer wachten voordat zij een woning in de sociale huursector kunnen vinden. Deze ontwikkeling biedt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen. Bovendien zal de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting gemeenten verplichten om een huisvestingsverordening op te stellen voor de

urgentieregeling. Daar zijn de toewijzingsregels voor de sociale huursector onderdeel van.

9.2 Wet versterking regie op de volkshuisvesting

De voorgestelde Wet versterking regie op de volkshuisvesting brengt nieuwe verplichtingen met zich mee voor gemeenten. Elke gemeente wordt verplicht een huisvestingsverordening op te stellen met daarin ten minste een urgentieregeling. De wet breidt het aantal verplichte urgentiecategorieën uit en schrijft criteria voor. Bovendien worden regio's verplicht om afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen.

Urgenten zijn woningzoekenden die op basis van een urgentieregeling een voorrangstatus hebben gekregen. Dit kan betrekking hebben op uiteenlopende groepen woningzoekenden die buiten het reguliere systeem om, en met spoed, een woning nodig hebben.

De verplichte urgentiecategorieën volgens de wet zijn:

- **Mantelzorgers:** mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen en hierdoor dringend een woning nodig hebben.
- **Medische urgentie:** mensen die door ernstige en chronische medische aandoening dringend een woning nodig hebben.
- **Uitstroom uit de maatschappelijke opvang:** waaronder dakloze personen, personen uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld en opvang slachtoffers mensenhandel.
- **Uitstroom uit intramurale zorg:** mensen die uit een instelling komen zoals een beschermd wonen instelling of een klinische ggz-instelling.

- **Uitstroom uit forensische zorg:** mensen die uit een forensische zorginstelling met verblijf komen.
- **Jongeren uit jeugdhulp:** jongeren tussen 18 en 23 jaar die uit de jeugdhulp met verblijf komen.
- **Uitstroom uit de gevangenis:** mensen die uit de (jeugd)gevangenis komen.
- **Stoppende sekswerkers:** mensen die deelnemen aan een uitstapprogramma voor stoppen met sekswork.

Gemeenten mogen dit overzicht aanvullen met andere categorieën. Bij het bepalen van urgentie voor niet-wettelijke verplichte groepen (zoals gescheiden ouders met kinderen of personen die vanwege herstructurering hun woning moeten verlaten) is het echter belangrijk om rekening te houden het feit dat hoe meer categorieën worden toegevoegd, hoe complexer het systeem wordt. Het is daarom niet onze bedoeling om een zeer uitgebreide lijst met urgente groepen te hanteren, zodat de regeling werkbaar en overzichtelijk blijft. Immers, wanneer iedereen als urgent wordt aangemerkt, verliest het urgentie criterium zijn betekenis.

9.3 Regionale samenwerking

Vanuit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt de provincie verplicht om woningmarktregio's aan te wijzen. Elke regio maakt afspraken om te komen tot een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen. Samen met de andere Bevelandse gemeenten en eventuele andere betrokken gemeenten zullen we werken aan een urgentieregeling. Deze regionale aanpak zorgt ervoor dat de

verdeling van sociale huurwoningen en urgent woningzoekenden op een evenwichtige manier plaatsvindt.

9.4 Conclusies

- De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om woonruimteverdeling te reguleren via een huisvestingsverordening, mits er sprake is van aantoonbare schaarste. Op dit moment (2025) beschikt de gemeente Reimerswaal nog niet over een huisvestingsverordening.
- Na de inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen, inclusief een urgentieregeling. Daarnaast worden regio's verplicht afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen.
- Reimerswaal stemt de woonruimteverdeling regionaal af. Er wordt gewerkt aan een regionale huisvestingsverordening die voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen en zorgt voor een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen en urgent woningzoekenden.

10. Duurzaamheid en Circulaire Economie



10.1 De opgave

De behoefte aan nieuwe woningen is substantieel. Tegelijkertijd staat de bouwsector voor een opgave om de uitstoot van CO₂ en stikstof, evenals het gebruik van primaire grondstoffen, te verminderen. Deze opgave is niet vrijblijvend. Wetgeving rondom stikstof leidt nu al tot vertraging in de realisatie van bouwprojecten. Bovendien kan de toenemende schaarste van grondstoffen leiden tot oplopende prijzen of zelfs een tekort. Hierdoor wordt de realisatie van de bouwopgave mogelijkwerijs duurder, en/of vertraagd.

Alhoewel het verminderen van (materiaal gebonden) uitstoot en het gebruik van primaire grondstoffen aanvankelijk tegenstrijdig lijkt met de kwantitatieve woningbouwopgave, biedt duurzaam bouwen kansen. Door in te zetten op conceptuele bouwmethoden en biobased materialen verminderen we het gebruik van primaire grondstoffen en de uitstoot van stikstof en CO₂. Dit hoeft niet kostenverhogend te zijn. Ook kan prefab bouwen een oplossing zijn voor het gebrek aan de benodigde arbeidskrachten om de te bouwen woningen te realiseren.

10.2 MPG en Het Nieuwe Normaal

De gemeente streeft ernaar dat nieuwbouwprojecten duurzaam en circulair worden uitgevoerd, met aandacht voor betaalbaarheid én realisatiesnelheid. Als richtlijn voor deze ambities hanteert de gemeente het concept “Het Nieuwe Normaal” (Cirkelstad, 2023). Dit praktisch raamwerk vertaalt de doelen van circulair bouwen naar concrete prestatie-indicatoren. Zo helpt Het Nieuwe Normaal duurzaam bouwen niet alleen als ambitie te formuleren, maar ook concreet en meetbaar te maken

binnen de praktijk van de bouwsector. Een belangrijk instrument hierbij is de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) score. Deze score geeft de milieubelasting van een gebouw weer, waarbij een lagere score staat voor een duurzamer ontwerp met minder impact op het milieu. De gemeente streeft naar nieuwbouwprojecten met een MPG-score van 0,5 of lager. Het is daarom belangrijk om in nieuwbouw materialen toe te passen die lang meegaan, waar mogelijk biobased of secundair zijn, op de juiste manier toegepast worden en losmaakbaar worden gemonteerd.

Belangrijk is dat deze duurzaamheidsambities worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste van de haalbaarheid van projecten of de betaalbaarheid extra onder druk zet voor partijen zoals inwoners, de woningcorporatie Beveland Wonen, ontwikkelaars en de gemeente. Daarom kiest de gemeente voor een gefaseerde en zorgvuldige aanpak, waarbij ambities stapsgewijs worden geïmplementeerd om een evenwicht te bewaren tussen duurzaam bouwen en uitvoerbaarheid.

10.3 Verduurzamen bestaande voorraad

Naast de nieuwbouwopgave staan we voor een ingrijpende transitie waarbij elektriciteit de belangrijkste bron wordt van onze energievraag. Om ons hierop voor te bereiden zal de isolatiegraad van de bestaande voorraad omhoog moeten. De isolatiegraad geeft aan in hoeverre een woning is beschermd tegen warmteverlies; hoe hoger de isolatiegraad, hoe beter de woning warmte vasthoudt en hoe lager het energieverbruik. Op dit moment heeft naar schatting 25% van de woningen in Reimerswaal een energielabel E of lager (RVO, 2025).

Om de inwoners te ondersteunen bij het isoleren van hun woning doet Reimerswaal mee aan het Zeeuws Isolatieprogramma. Dit is een gezamenlijk initiatief van gemeenten in Zeeland dat woningeigenaren ondersteunt met advies, begeleiding en financiële hulp bij het verbeteren van de isolatie. Daarnaast is er voor inwoners met energiearmoede problematiek extra ondersteuning, onder andere via energiecoaches die kleine isolerende maatregelen kunnen uitvoeren.

10.4 Warmteprogramma en energie

De warmtetransitie zal in Reimerswaal naar verwachting vooral de vorm krijgen van individuele *all-electric* en hybride oplossingen. Deze ontwikkeling zal voor een groeiende belasting van het stroomnet zorgen, waar het merendeels niet op is ingericht. Voor zeker 23 % van de woningvoorraad geldt dat er op korte termijn problemen op het laagspanningsnet kunnen ontstaan. Voor 60% van de woningen geldt dat het lokale laagspanningsnet op dit moment onvoldoende capaciteit heeft om alle woningen van genoeg stroom te voorzien wanneer de warmtevraag volledig elektrisch wordt ingevuld.

De ontwikkelingen aan de vraagkant van het energienet kunnen op termijn mogelijk ook gevolgen hebben voor het aansluiten van nieuwbouwprojecten. Naast het volgen van de inspanningen van de netbeheerder om de infrastructuur te verzwaren zet Reimerswaal ook in op het stimuleren van lokale oplossingen met betrekking tot energie opwek en opslag.

10.5 Circulaire Economie

Begin 2025 heeft Reimerswaal een aantal stappen ondernomen om de transitie richting een meer circulaire economie aan te jagen. Het provinciaal beleid Zeeland Circulair is vastgesteld, waarin de gemeente middels een uitvoeringsprogramma stappen zet richting een meer circulaire economie, onder andere op het gebied van infrastructuur en openbare ruimte en de gebouwde omgeving. De basis van het meer circulair maken van onze gebouwde omgeving is de R-ladder, waarbij het uitgangspunt is dat niets doen (Refuse) per definitie de meest zuinige manier is om met onze schaarse grondstoffen om te gaan. De R-ladder beschrijft niveaus van grondstofgebruik (in het Engels begint elke strategie met een R). Hoe hoger de strategie staat op de ladder, hoe lager het grondstofgebruik.

Een circulaire bouwketen

De gemeente gaat actief in gesprek met marktpartijen om te verkennen of het mogelijk is om ambities op het gebied van meer circulair bouwen tussen de marktpartijen en de gemeente te stroomlijnen. Dit moet erin resulteren dat de gemeente in haar uitvragen van woningbouwprojecten ambities met betrekking tot circulariteit kan opnemen die op basis van vrijwilligheid door marktpartijen worden onderschreven. Onderwerpen die in deze ambitie naar voren komen zijn beschreven in het raamwerk “Het Nieuwe Normaal”.

Een deel van de woningopgave wordt gerealiseerd door de woningbouwcorporatie. Ook met deze partij gaat de gemeente in gesprek om te verkennen welke ambities met betrekking tot circulair bouwen mogelijk zijn, en op welke manier deze

gestroomlijnd kunnen worden met de ambities van gemeente zelf en van de marktpartijen.

Conceptueel bouwen

Bij conceptueel bouwen worden woningen gerealiseerd die bestaan uit prefab-onderdelen die niet op locatie zijn gemaakt, maar in een fabriek. In combinatie met biobased materialen als Cross Laminated Timber (CLT), oftewel kruislaaghout, en houtskelet kunnen duurzame, circulaire woningen worden gebouwd die in de basis niet duurder zijn dan traditionele woningen. Daarnaast is de realisatie van een conceptwoning minder arbeidsintensief, wat de opleversnelheid ten goede komt in een krappe arbeidsmarkt ten goede komt. De gemeente onderzoekt hoe zij kan gaan sturen op een groter aandeel conceptuele bouw in haar uitvraag.

Losmaakbaar bouwen en circulair slopen

Een belangrijk onderdeel van de circulaire keten in de bouw is om losmaakbaar te bouwen en circulair te slopen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om losmaakbaarheid te stimuleren bij nieuwbouwprojecten. Waar sloop plaatsvindt, stimuleren wij circulair slopen, zodat zoveel mogelijk grondstoffen behouden blijven voor hergebruik in de keten.

Biobased bouwen

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om circulaire bouw te stimuleren op een manier die de betaalbaarheid niet extra onder druk zet. Biobased materialen vormen hierbij een interessante optie. Niet alleen slaan biobased materialen CO₂ op, ze verbeteren, in het geval van biobased isolatiematerialen, ook

de luchtkwaliteit binnen woningen. Wij bekijken daarom hoe wij in onze uitvraag kunnen sturen op een hoger aandeel van biobased materialen in de realisatie van de woningopgave.

10.6 Klimaatadaptatie

De klimaatverandering met de bijbehorende steeds extremere weersomstandigheden vraagt van ons om bij het plannen van nieuwbouwprojecten rekening te houden met de mogelijke klimaatrisico's. Het water- en bodemsysteem zijn sturend bij ruimtelijke keuzes.

Bij het kiezen van nieuwe locaties voor uitbreiding consulteren we het "Ruimtelijk Afwegingskader Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving." Het afwegingskader helpt een goede afweging te maken vanuit het water- en bodemsysteem.

Bij de inrichting van de openbare ruimte hanteren we de maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving en het Gemeentelijk Groenplan 2023 – 2027. In het groenplan zijn zowel de groenmissie van de gemeente als een groennorm opgenomen. Bij ontwikkelingen gaat de gemeente uit van deze groennorm. Openbaar groen helpt bij het verminderen van de gevolgen van extreem weer. Op deze manier helpt het groen Reimerswaal klimaatadaptief te maken.

10.7 Conclusies

- De gemeente streeft naar duurzame, circulaire en betaalbare nieuwbouw met meetbare milieuprestaties, onder andere via de MPG-score en het raamwerk “Het Nieuwe Normaal”.
- Verhoging van de isolatiegraad van bestaande woningen is noodzakelijk om de energietransitie te ondersteunen, met extra hulp voor woningeigenaren via het Zeeuws Isolatieprogramma.
- Reimerswaal gebruikt de R-ladder en samenwerking met marktpartijen en de woningcorporatie om circulair bouwen te stimuleren via conceptueel bouwen, meer losmaakbaarheid, circulair slopen en het gebruik van biobased materialen.
- Klimaatverandering vereist dat nieuwbouw en de openbare ruimte klimaatadaptief worden ingericht, met gebruik van afwegingskaders en groenbeleid om risico's te beperken.

11. Kwaliteit van de woonomgeving



11.1 Functioneel groen

Het inzetten van functioneel groen is belangrijk. Dit gaat verder dan decoratieve beplanting en richt zich op het behalen van specifieke doelen die bijdragen aan een duurzame en leefbare omgeving. Het gebruik van groen in de openbare ruimte biedt praktische en gezondheidsvoordelen en sluit aan bij de ambities om dorpen klimaatbestendig en aantrekkelijk te maken. Voor de woningbouwprojecten vormt het gemeentelijk groenplan het uitgangspunt.

In het groenplan is vastgelegd dat voor nieuwe woongebieden maximaal 60% van het grondoppervlak mag worden uitgegeven aan wonen. Van het resterende grondoppervlak is minimaal de helft bestemd voor groen, met functies zoals verblijven, klimaatadaptatie en esthetisch groen. De overige maximale helft van dit resterende oppervlak is bestemd voor 'grijs' gebied, zoals infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Waarom functioneel groen?

- **Klimaatadaptatie:** Groen helpt bij het opvangen van regenwater, het verkoelen van de omgeving tijdens hittegolven en het tegengaan van hittestress.
- **Luchtkwaliteit:** Bomen en planten filteren luchtvervuiling en verminderen fijnstof, wat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving en volksgezondheid.
- **Biodiversiteit:** Functioneel groen biedt een thuis aan een breed scala aan planten en dieren. Dit is essentieel voor het behoud en de bevordering van biodiversiteit.
- **Gezondheid en welzijn:** Groen heeft een bewezen positief effect op fysieke en mentale gezondheid. Groene

omgevingen verminderen stress en nodigen uit tot meer beweging, zoals wandelen. Het zorgt ook voor een prettige leefomgeving, wat het woongenot verhoogt.

11.2 Woonoverlast inzichtelijk maken en aanpakken

Woonoverlast is overlast, die door de aard of frequentie ervan, zo belastend is dat het welzijn, de gezondheid, de veiligheid en/of de leefbaarheid van omwonenden wordt aangetast. Het voorkomen, signaleren en aanpakken van overlast is daarom een belangrijk speerpunt. Voor de woningcorporatie Beveland Wonen vormt dit eveneens een essentieel onderdeel, waardoor wij actief de samenwerking zoeken om woonoverlast effectief aan te pakken.

De gemeente zet in op een gerichte aanpak om woonoverlast inzichtelijk te maken en aan te pakken. Dit omvat:

- **Monitoring:** Het in kaart brengen van de aard en omvang van woonoverlast via meldingen en signalen van inwoners.
- **Aanpak:** Het ontwikkelen van interventies om woonoverlast effectief te verminderen en te voorkomen, bijvoorbeeld door samenwerking met de woningcorporatie en andere betrokken partijen.

Door woonoverlast proactief aan te pakken, wordt de leefbaarheid in dorpen behouden en verbeterd.

11.3 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is een essentieel onderdeel van leefbaarheid. Het creëren van een veilige woonomgeving draagt bij aan het welzijn en de tevredenheid van inwoners. De gemeente richt zich op het verbeteren van sociale veiligheid door:

- **Zichtbaarheid:** Het bevorderen van een veilig gevoel op straat, bijvoorbeeld door het aanbrengen van heldere verlichting en het overzichtelijk inrichten van openbare ruimtes.
- **Veilige inrichting:** Het ontwerpen van openbare ruimtes die de (sociale) veiligheid en onderlinge contacten bevorderen, zoals goed geplaatste bankjes, overzichtelijke wandelpaden en goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

11.4 Leefbaarheid stimuleren door ontmoeting en toegankelijke openbare ruimte

Een toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het bevorderen van leefbaarheid en sociale interactie. De gemeente zet in op het creëren van plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en zich welkom voelen.

Belangrijke aandachtspunten:

- **Toegankelijkheid:** De openbare ruimte moet toegankelijk zijn voor iedereen, ongeacht leeftijd of beperking. Dit omvat voldoende brede paden, toegankelijke voorzieningen en obstakelvrije ruimtes.

- **Ontmoeting:** Het creëren van ontmoetingsplekken, zoals pleinen, speelplekken en bankjes, stimuleert sociale interactie en versterkt het gemeenschapsgevoel.
- **Aantrekkelijkheid:** Een visueel aantrekkelijke openbare ruimte, met groenvoorzieningen, kleurrijke beplanting en uitnodigende elementen, maakt dorpen aantrekkelijker om in te wonen.

Door ontmoeting en toegankelijkheid centraal te stellen, wordt de leefbaarheid in dorpen versterkt en wordt een inclusieve omgeving gecreëerd.

11.5 Conclusies

- Door functioneel groen toe te passen, wordt niet alleen de omgeving aantrekkelijker, maar ook duurzamer en leefbaarder.
- Het signaleren, voorkomen en aanpakken van woonoverlast is essentieel om de leefbaarheid te behouden. Door monitoring, preventieve maatregelen en samenwerking met betrokken partijen, wordt gewerkt aan een prettige woonomgeving zonder overlast.
- Het verbeteren van sociale veiligheid vergroot het welzijn van bewoners. Dit wordt bereikt door goede verlichting, overzichtelijke inrichting van de openbare ruimte en het stimuleren van sociale controle via ontmoetingsplekken en activiteiten.
- Een toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte bevordert sociale interactie en versterkt het gemeenschapsgevoel.

12. Monitoring en borging



12.1 Monitoring van de woningbouwprogrammering

De gemeente Reimerswaal monitort de voortgang van de woningbouwprogrammering door gebruik te maken van actuele data en rapportages. Deze monitoring biedt inzicht in de voortgang van projecten en helpt om tijdig bij te sturen indien nodig.

12.2 Doorontwikkeling van monitoring

Om de monitoring verder te verbeteren, wordt bij omgevingsvergunningaanvragen een onderdeel opgenomen waarin ontwikkelaars of initiatiefnemers informatie moeten verstrekken over het type woningen en het prijssegment. Daarnaast dienen zij aan te geven hoe zij de doelgroepenregeling naleven. Dit maakt het mogelijk om te controleren of ontwikkelaars en initiatiefnemers zich houden aan de gemaakte afspraken en draagt bij aan een transparant proces.

Verder wordt er tijdens de instandhoudingstermijn een meldingsplicht ingesteld bij verhuur en verkoop van woningen. Hiermee kan worden gecontroleerd of de woning daadwerkelijk aan de juiste doelgroepen beschikbaar wordt gesteld, zoals vastgelegd in de doelgroepenregeling. Deze maatregel draagt bij aan het waarborgen van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woningen voor de groepen waarvoor ze bedoeld zijn.

12.3 Monitoring van particuliere verhuurders

In het kader van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur worden particuliere verhuurders verplicht om jaarlijks gegevens over huurprijzen door te geven. Dit stelt de gemeente in staat om te controleren of huurprijzen voldoen aan de wettelijke normen en ondersteunt het waarborgen van een eerlijke en toegankelijke huurmarkt.

12.4 Borging van beleidsdoelen

Het omgevingsplan wordt gebruikt als instrument om beleidsdoelen en uitgangspunten te verankeren. Dit zorgt ervoor dat de ambities en richtlijnen van het volkshuisvestingsprogramma ook op de lange termijn worden geborgd. Daarnaast worden afspraken met woningcorporatie Beveland Wonen vastgelegd in prestatieafspraken, zodat de samenwerking structureel wordt gewaarborgd en doelen gezamenlijk kunnen worden gerealiseerd.

12.5 Samenwerking met stakeholders

Een belangrijke manier om de afspraken binnen dit programma te borgen, is door intensieve samenwerking met relevante stakeholders. Door regelmatig contact en samenwerking met partijen zoals de woningcorporatie en zorginstellingen, ontstaat er een sterk netwerk waarin kennis en ervaringen worden gedeeld. Dit draagt bij aan het effectiever oplossen van vraagstukken en uitdagingen.

12.6 Actualisatie van beleid

Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) wordt eens in de drie jaar uitgevoerd. Ook wordt de Woondeal geactualiseerd. Het verzamelen van informatie over kopersprofielen via makelaars kan inzichten geven in de herkomst van kopers. Nieuwe inzichten en afspraken worden meegenomen in de actualisatie van dit volkshuisvestingsprogramma, zodat het beleid actueel blijft en aansluit bij de laatste ontwikkelingen. Daarnaast wordt het Woonzorgprogramma 2025-2030 in 2028 tussentijds geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

12.7 Conclusies

- De gemeente monitort de voortgang van de woningbouwprogrammering met actuele data en rapportages.
- Bij omgevingsvergunningaanvragen wordt een verplicht onderdeel toegevoegd waarin ontwikkelaars informatie moeten verstrekken over het type woningen, het prijssegment en de naleving van de doelgroepenregeling. Tijdens de instandhoudingstermijn geldt een meldingsplicht bij verhuur en verkoop, om te controleren of woningen beschikbaar blijven voor de juiste doelgroepen.
- Particuliere verhuurders worden verplicht om jaarlijks gegevens over huurprijzen aan te leveren.
- Het omgevingsplan wordt ingezet om beleidsdoelen en uitgangspunten te verankeren.
- Intensieve samenwerking met stakeholders versterkt het netwerk en bevordert het oplossen van vraagstukken.
- Nieuwe inzichten en afspraken worden meegenomen in de actualisatie van het volkshuisvestingsprogramma.

Bijlage 1: Definities

Aanpasbare woning	Deze woningen zijn voorbereid op levensloopbestendigheid. Het is in een aanpasbaar gebouwde woning mogelijk om zonder grote bouwkundige aanpassingen de woning geschikt of levensloopbestendig te maken. De daadwerkelijke levensloopbestendige maatregelen, zoals een traplift, zijn nog niet toegepast. In feite is de structuur van zo'n woning op zo'n manier ontworpen, dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig te maken zijn.
Arbeidsmigrant	Een economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland op eigen initiatief en op vrijwillige basis en die niet voldoet aan de looneis voor kennismigranten. Salariscriterium (2025) voor kennismigranten: kennismigrant van jonger dan 30 jaar € 4.171,00 bruto per maand en kennismigrant van 30 jaar en ouder: € 5.688,00 bruto. (definitie onderzoek Decisio)
DAEB-huurgrens	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. Deze activiteiten vallen onder de diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De DAEB-grens is de huurprijsgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Flexwoningen	Woningen die relatief snel kunnen worden geproduceerd en geplaatst. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van de woning; ze zijn gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel. Flexwoningen zijn flexibel inzetbaar om te voldoen aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting.
Functioneel groen	Groenvoorzieningen vervullen naast de esthetische waarde, ook specifieke functies zoals het verbeteren van de leefomgeving, het bevorderen van biodiversiteit of klimaatadaptatie.
Geclusterde woonvorm	Deze woningen voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van

bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Harde plancapaciteit

Woningbouwplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het omgevingsplan en/of waarvoor het college een omgevingsvergunning heeft verleend, al dan niet met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Levensloopbestendige woning

Deze woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen.

Nultredenwoning

Reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Onzelfstandige woonruimte

Een woonruimte is onzelfstandig als er geen eigen toegangsdeur is en een gedeelde wasgelegenheid, keuken en/of toilet.

Passend toewijzen

Corporaties moeten 95% van de huishoudens met een laag inkomen (inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen) en die een woning willen betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is, een woning toewijzen met een huur tot de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken

Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Bij de toewijzing van deze woningen door corporaties geldt dat minimaal 95% van de toegewezen woningen een kale huurprijs heeft die ligt onder de zogenaamde aftoppingsgrens.

Secundaire doelgroep	De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens die niet onder het passend toewijzen vallen, maar wel tot de doelgroep van de sociale huur worden gerekend.
Senioren (ouderen)	Leeftijdscategorie van mensen die tot de oudere generatie behoren, vaak bedoeld worden personen vanaf de AOW-leeftijd.
Spoedzoeker	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning en baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij met name op de jonge starters (jongeren tot en met ongeveer 35 jaar).
Statushouder	Een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft gekregen en daardoor officieel erkend is als vluchteling. Ze zijn niet langer asielzoeker maar hebben een status in Nederland.
Wet betaalbare huur	De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook hebben huurders door de wet betere huurbescherming.
Wet goed verhuurderschap	De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 ingegaan. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars over wat wel en niet mag en biedt huurders bescherming.
Wet versterking regie volkshuisvesting	De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen hiermee het wettelijke gereedschap in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen.
Woonoverlast	Overlast, die door de aard of frequentie ervan, zo belastend is dat het welzijn, de gezondheid, de veiligheid en/of de leefbaarheid van omwonenden wordt aangetast.
Zachte plancapaciteit	Woningbouwplannen die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het omgevingsplan en/of waarvoor nog geen omgevingsvergunning (eventueel met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) is verleend door het college.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

Bijlage 2: Huidige plannen

Projectnaam	Kern	Aantal woning en	Hard / zacht Plancapaciteit ³	Aantal betaalbaar	Aantal geschikt voor senioren ⁴	Aantal sociale huur
Oester Staete	Yerseke	51 ⁵	Hard	22	51	n.t.b.
Dreef	Yerseke	14	Hard	10	14	0
Grintweg	Yerseke	90	Hard	38	25	15
Molenpolder	Yerseke	135	Zacht	91	40	40
Oude Boogaert	Yerseke	28	Zacht	19	28	0
Centrum	Yerseke	22	Zacht	22	22	22
Montessoristraat	Kruiningen	12	Zacht	n.t.b.	12	0
Voormalig Aldi- en gasfabriekterrein	Krabbendijke	44	Zacht	n.t.b.	27	12
Groene Kruisstraat	Waarde	15	Zacht	n.t.b.	8	n.t.b.
Dorpszicht	Waarde	24	Zacht	n.t.b.	8	0
Werfkampen fase 3	Rilland	69	Hard	47	n.t.b.	10
Tramper III – incl. flexwoningen	Hansweert	38	Hard	38	6	8
Transformatie kerk	Hansweert	12	Zacht	8	9	0
CPO-project	Hansweert	12	Zacht	12	0	0
Oostdijk-Noord	Oostdijk	9	Zacht	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Totaal		575		307	250	107

³Hard= gemeenteraad heeft het project in het omgevingsplan vastgesteld, zacht = gemeenteraad heeft het project nog niet in het omgevingsplan vastgesteld

⁴grondgebonden nultreden of appartementen met lift

⁵ waarvan 20 zorgstudio's