

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 8 juli 2025

Ons kenmerk : 20250605132086/Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Realisatie woningbouwprojecten 2025 en vooruitblik

Geachte leden van de raad,

In deze raadsinformatiebrief geven wij u een update over de realisatie van woningbouwprojecten in het eerste half jaar van 2025 en een doorkijk voor het tweede gedeelte van dit jaar naar 2026.

Realisatie woningbouwprojecten

Terugblik periode januari tot en met juni 2025

We kijken terug op een half jaar waarin bouwprojecten zijn gestart of opgeleverd en veel stappen zijn gemaakt voor voorbereidingen van projecten in de komende periode.

De volgende woningbouwprojecten vanaf 5 woningen zijn in 2025 gestart en/of opgeleverd:

- **Theresiakwartier (Raamsdonksveer), 45 woningen:**
 - Type: 16 eengezins- en 56 meergezinswoningen.
 - Betaalbaarheid: 29 midden-huurwoningen, 16 betaalbare en 27 dure koopwoningen.
 - Status: 27 woningen zijn reeds opgeleverd in 2024, 45 woningen zijn opgeleverd in 2025.
- **Tuinen van Sandoel (Raamsdonksveer), 56 woningen:**
 - Type: 56 meergezinswoningen.
 - Betaalbaarheid: 12 sociale huurwoningen, 8 betaalbare en 36 dure koopwoningen.
 - Status: De bouw wordt afgerond. De woningen worden opgeleverd in 2025.
- **Beethovenlaan (Raamsdonksveer), 4 woningen:**
 - Type: 9 eengezinswoningen.
 - Betaalbaarheid: 9 dure koopwoningen.
 - Status: De woningen zijn deels in 2024 en deels in 2025 opgeleverd.
- **Regentenstraat-Raadhuisstraat (Raamsdonk), 7 woningen:**
 - Type: 5 eengezins- en 2 meergezinswoningen.
 - Betaalbaarheid: 7 betaalbare koopwoningen.
 - Status: De bouw is gestart in 2024, de woningen zijn opgeleverd in 2025.

Aan de Raadhuisstraat in Raamsdonk zijn 2 woningen gesloopt en heeft Thuisvester 4 woningen opgeleverd, waarvan 2 levensloopbestendige hoekwoningen en 2 middenwoningen.

De netto-toevoeging aan de woningvoorraad in 2025 is 114 woningen.

Voor het bepalen van de betaalbaarheid hanteren we de volgende grensbedragen:

	Prijspeil 2025
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Tot € 900,07 p.m.
Middenhuur (tot 187 punten conform WWS)	Tot € 1.184,82 p.m.
Betaalbare koop (nationaal vastgestelde betaalbaarheidsgrens)	Tot € 405.000,00
Dure koop	Vanaf € 405.000,00

Vooruitblik 2025 en doorkijk naar 2026

Naast volledige realisatie van bovengenoemde woningbouwprojecten gaat onze aandacht onder meer uit naar de ontwikkeling van projecten waarvan de start bouw in 2025 of 2026 wordt gepland. De betaalbaarheid van de woningen is hierbij zo veel mogelijk aangegeven.

- a. Aan de Zoutmanstraat in Geertruidenberg worden 58 sociale huurwoningen ontwikkeld. Hiervoor is een start gemaakt met de sloop van 39 woningen, waardoor de netto-toevoeging aan de woningvoorraad hierbij 19 woningen is.
- b. De verwachting is in 2025 vergunning af te geven voor de Oude Haven in Raamsdonksveer waarbij 52 woningen, 43 meergezinswoningen en 9 grondgebonden eengezinswoningen, worden ontwikkeld. De start bouw wordt verwacht in 2026.
- c. Daarnaast wordt naar verwachting in 2025 gestart met de realisatie van 8 meergezinswoningen in het sociale- en middenhuursegment ter hoogte van de Jan Steenstraat 6 in Raamsdonksveer.
- d. Bij het Veerse Dok in Raamsdonksveer is de bouw van 60 woningen in ontwikkeling. Na afwikkeling van een beroepszaak verwachten we in 2025 de vergunning af te geven, waarna de bouw in 2026 gestart kan worden.
- e. Voor de ontwikkeling van 8 huur- en 8 koopappartementen aan de Keizersdijk-Hoofdstraat in Raamsdonksveer is de vergunningaanvraag in voorbereiding. De start bouw wordt verwacht in 2026.
- f. Ook voor de ontwikkeling van 28 huurwoningen in het sociale-, middenhuur- en dure segment aan het Schonckplein in Geertruidenberg is de vergunningaanvraag in voorbereiding. De start bouw wordt verwacht in 2026;
- g. Aan de Kerkstraat 35 in Raamsdonk is een ontwikkeling van 36 woningen. De start bouw wordt verwacht in 2026;
- h. Voor het project aan de Barbeelweg in Raamsdonksveer, waarbij 20 betaalbare appartementen en 9 appartementen in het duurdere segment worden ontwikkeld, is de startnotitie vastgesteld. De verwachte start bouw is in 2026.

Voor de ontwikkeling van 70 flexwoningen in het sociale huursegment aan de Omschoorweg, heeft de OMWB bij toetsing van de milieu-aspecten van de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven dat er sprake is van bodemverontreiniging en met name PFAS. Nader onderzoek leidt tot een ernstige vertraging bij dit project. Het is momenteel niet mogelijk aan te geven wanneer met de realisatie gestart kan worden.

Met oog op de periode ná 2026 wordt reeds gewerkt aan projecten als Dulderpark, Achter de Hoeven, Landonk/Kartuizerstraat en Ravelijn.

Op de webpagina [Overzicht woningbouwprojecten](#) geven wij een volledig overzicht van projecten vanaf 5 woningen waar we nu aan werken. Projecten die nog een grote mate van onzekerheid kennen worden niet getoond.

Onze woningbouwproductie in relatie tot onze doelstellingen

In het Programma Wonen 2024 verwezen we naar de opgave in de Woondeal SRBT om van 2022 tot en met 2026 400 nieuwbouwwoningen te realiseren. Tot en met 2030 verwachten we een minimale opgave van 685 woningen. Naast de gerealiseerde woningen vanaf 2022 wordt bij de hierboven genoemde vooruitblik en doorkijk naar 2026 een plancapaciteit van 248 woningen genoemd. Dit biedt een positief beeld voor de opgave die gerealiseerd dient te worden.

We sturen aan op betaalbaarheid van de woningen. Op basis van de Woondeal SRBT richten we ons gemeentebreed op een verdeling van minimaal 30% sociale huurwoningen en 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouwplannen, -realisatie en bovengenoemde projecten houden wij u op de hoogte.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte