

Structuuranalyse van de Woningbouwmarkt in Goes: Beleid, Transformatiegebieden en Projectenportefeuille

Inleiding en Demografische Context

De woningmarkt in Midden-Zeeland, met de gemeente Goes als centraal economisch en maatschappelijk knooppunt, ondergaat een fundamentele transitie¹. Deze transitie wordt gekenmerkt door een complex samenspel van sterke demografische druk, veranderende huishoudensamenstellingen en ambitieuze provinciale en gemeentelijke beleidskaders². Goes vervult een sleutelrol in de regio Beveland en Zeeland als geheel, wat zich vertaalt in een gunstig vestigingsklimaat voor werkgelegenheid, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen¹. Om deze positie te consolideren en de vitaliteit van de kernen te behouden, is een evenwichtige uitbreiding en kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad noodzakelijk³. De demografische structuur van Goes kenmerkt zich door een dubbele opgave. Enerzijds is er sprake van een sterke vergrijzing, waardoor de vraag naar levensloopbestendige, nultredenwoningen en geclusterde woonvormen met nabijgelegen zorgvoorzieningen exponentieel toeneemt². Anderzijds kampt de regio met een tekort aan arbeidskrachten in vitale sectoren, wat de noodzaak vergroot om jonge gezinnen, starters en actieve beroepsbevolking aan de stad te binden door middel van kwalitatieve en betaalbare woonmilieus⁴. Het ruimtelijke beleid van de afgelopen jaren probeert dit spanningsveld te overbruggen door intensief in te zetten op binnenstedelijke transformatie en het kwalitatief opwaarderen van de bestaande voorraad³.

Provinciaal Volkshuisvestingsbeleid in Zeeland: Ambitie, Versnelling en Instrumentarium

Het provinciale woonbeleid vormt de strategische en juridische basis voor de lokale woningbouwontwikkeling in Goes². Dit beleid is geankerd in de Zeeuwse Woondeal, die op 6 maart 2023 formeel is ondertekend door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten⁷. De Woondeal formuleert een harde ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 16.520 extra woningen te realiseren binnen de provincie⁵.

Een van de meest dwingende bepalingen binnen deze Woondeal is de betaalbaarheidsnorm: minimaal tweederde (66,7%) van de nieuw te realiseren woningen moet vallen binnen het betaalbare segment². Dit segment omvat sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen met een initiële prijsgrens tot € 335.000,-². Binnen het totale programma is tevens vastgelegd dat dertig procent (30%) van de bruto toevoegingen als sociale huur moet

worden gebouwd². Om aan de specifieke behoeften van de veranderende demografie te voldoen, voorziet de planning in 6.800 nulredenwoningen, 1.600 geclusterde woonvormen en 795 flexwoningen⁸.

Om deze omvangrijke opgave te versnellen en de plancapaciteit te optimaliseren, hanteert de provincie Zeeland een fijnmazig netwerk van instrumenten, subsidies en wettelijke kaders:

Provinciale Impuls Wonen en de HELP-subsidieregeling

De provincie stimuleert de herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad via gerichte financiële impulsen². De Provinciale Impuls Wonen (PIW), die in 2023 voor het laatst openstond, heeft via 333 projecten bijna 18 miljoen euro aan subsidies verleend, wat leidde tot een omzet van bijna 248 miljoen euro in de bouwsector⁵. Dit resulteerde in de sloop van 1.270 verouderde corporatiewoningen en 259 particuliere woningen, waarna respectievelijk 786 en 154 toekomstbestendige woningen werden herbouwd⁵.

Aanvullend fungeert de HELP-subsidieregeling (Hergebruik Leegstaande Panden) als vliegwiel voor de transformatie van monumentale, beeldbepalende of juist beeldversturende locaties zonder actieve woonbestemming⁵. De resultaten van deze regeling tonen een gestage toevoeging van woningen: in 2021 werden 79 woningen gesubsidieerd, in 2022 volgden 13 woningen (waaronder locaties in Goes), in 2023 werden 82 woningen ondersteund (inclusief Goes en zorgstudio's in andere kernen), en in 2024 leidde dit tot 83 woningen voor kwetsbare doelgroepen⁵. Na een evaluatie in 2024 zijn de criteria voor de openstelling in 2026 aangepast om de focus op betaalbaarheid en haalbaarheid te versterken, nadat eerdere rondes vertragingen opliepen door te rigide duurzaamheidseisen⁵.

Versnellingsteam Woningbouw en de Woningbouwimpuls

Om gemeentelijke capaciteitsknelpunten te ondervangen, heeft de provincie het Versnellingsteam Woningbouw opgericht². Via een raamovereenkomst met gespecialiseerde bureaus zoals Royal HaskoningDHV, Antea Group, Rho Adviseurs, Fakton en Juust kunnen gemeenten expertise inhuren op het gebied van vergunningverlening, ruimtelijke ordening, planeconomie en anterieure overeenkomsten². Dit team richt zich specifiek op projecten vanaf 25 woningen waar complexe knelpunten spelen zoals flora en fauna, stikstof, mobiliteit of stoeve private onderhandelingen⁵. Daarnaast ondersteunt de provincie gemeenten bij de aanvraag van middelen uit de landelijke Woningbouwimpuls (WBI), waarbij de nadruk ligt op brede coalities en intergemeentelijke samenwerking⁵.

Langer Duurzaam Thuis en de Zeeuwse Omgevingsverordening

Met het oog op de vergrijzende populatie hebben de provinciale staten de stimuleringsregeling Langer Duurzaam Thuis geïnitieerd, die na besluitvorming in juni 2026 operationeel wordt². Deze regeling, gefinancierd op een 50/50-basis door de provincie en deelnemende gemeenten met een totaalbudget van 10 miljoen euro, biedt particuliere eigenaren leningen tot € 50.000,- via de SVn⁵. De leningen zijn opgesplitst in een persoonlijke lening voor inwoners tot 75 jaar en een verzilverlening op basis van overwaarde voor senioren vanaf 58 jaar⁵.

Tegelijkertijd wordt het ruimtelijk-juridisch instrumentarium aangepast via wijzigingen in de Zeeuwse Omgevingsverordening⁵. Deze aanpassingen, die op 12 december 2025 door de Provinciale Staten zijn vastgesteld, omvatten een digitalisering van de grenzen van het stedelijk gebied, een verduidelijking van de rood-voor-rood- en ruimte-voor-ruimte-regelingen, en de formele beëindiging van de landgoederenregeling (rood-voor-groen)⁵.

Wet versterking regie volkshuisvesting en Flexwonen

De provincie Zeeland anticipeert actief op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting door middel van maandelijkse afstemming met gemeenten en woningcorporaties⁵. Deze wet verplicht regio's tot het opstellen van coherente volkshuisvestingsprogramma's met strikte sturing op betaalbaarheid, sociale huurpercentages en evenredige toewijzing aan urgente doelgroepen⁵. Twee actieve werkgroepen ('Huisvestingsverordening + urgentieregeling' en 'Volkshuisvestingsprogramma') bereiden de implementatie voor, ondersteund door juridische sessies in februari 2026 om de betaalbaarheid via omgevingsplannen en privaatrecht te verankeren⁵.

In het kader van acuut woningtekort en de specifieke vraag naar tijdelijke huisvesting hanteert de provincie een stimuleringsbeleid voor Flexwonen, met een streefcijfer van minimaal 800 flexwoningen tegen 2028⁵. Dit beleid richt zich op spoedzoekers, starters en tijdelijke buitenlandse werknemers⁵. Onderzoek van Stec Groep en RIGO wees uit dat er in Zeeland een acute behoefte is aan kwalitatieve huisvesting voor minimaal 2.340 arbeidsmigranten, een opgave die de provincie regionaal probeert te coördineren om misstanden te voorkomen⁵. Het flexwonen wordt ondersteund door een landelijke herplaatsingsgarantie met een budget van 220 miljoen euro, die ontwikkelaars financieel compenseert indien een tijdelijke woning na afloop van de omgevingsvergunning niet herplaatst kan worden⁵.

Biobased Bouwen

De stimulering van biobased bouwen is een speerpunt in het Zeeuwse transitiebeleid⁵. Via subsidies en het Kennis- en Innovatienetwerk Circulair Bouwen (een samenwerking tussen de provincie, Impuls Zeeland, Hogeschool Zeeland en marktpartijen) wordt ingezet op het opschalen van lokale productieketens voor vlas en stro⁵. Concrete initiatieven omvatten de houtketen (ZIS-demoprojecten), de stroketen in samenwerking met DW prefab, en vlasgebaseerde projecten in Zeeuws-Vlaanderen⁵.

Gemeentelijk Kader: Omgevingsvisie Goes 2040 en Stedelijke Inbreiding

Op gemeentelijk niveau worden deze provinciale richtlijnen en ambities geïmplementeerd via de lokale beleidskaders³. De gemeenteraad van Goes stuurde voorheen op de intergemeentelijke *Woonvisie De Bevelanden 2019-2023*, die de basis legde voor leefbare woonmilieus, verduurzaming en gelijke slaagkansen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt³. Dit beleid heeft een formele doorvertaling gekregen in de *Omgevingsvisie Goes 2040*, een integraal beleidsdocument dat per 18 december 2025 in werking is getreden⁹.

De *Omgevingsvisie Goes 2040* hanteert een strikt inbreidingsconcept⁴. Om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van de Bevelanden te beschermen, kiest Goes er expliciet voor om de woningbouwbehoefte primair op te vangen binnen de bestaande stedelijke contouren en door de herontwikkeling van oude bedrijventerreinen⁴. Dit principe van 'stedelijke inbreiding in het groen' minimaliseert het beslag op landbouwgrond en versterkt gelijktijdig de vitaliteit van de binnenstad en de directe schil daaromheen⁴.

Daarnaast zet de gemeente sterk in op burgerparticipatie¹⁰. Projecten zoals de transformatie van de Goese Schans en de uitbreiding van Wilhelminadorp-Zuid zijn intensief begeleid via het online platform *Goes Praat Mee*, waarbij klankbordgroepen en informatieavonden direct hebben bijgedragen aan de uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerpen en bestemmingsplanprocedures¹⁰.

Projectenportefeuille: Analyse van Actuele, Toekomstige en Gerealiseerde Projecten

De ruimtelijke uitwerking van het provinciale en gemeentelijke beleid weerspiegelt zich direct in de actieve en geplande nieuwbouwprojecten in de gemeente Goes en haar direct omliggende kernen:

Transformatiegebied Goese Schans en Ketelhaven

De Goese Schans, gesitueerd ten noorden van de historische binnenstad tussen de Hollandse Hoeve en sportpark Het Schenge, is de grootste binnenstedelijke herontwikkelingslocatie van de stad¹¹. Dit voormalige haven- en industrieterrein transformeert stapsgewijs naar een gemengd gebied waar wonen, recreatie en lichte bedrijvigheid samenkomen¹³. Binnen deze zone is het deelgebied *Goese Diep* reeds gedeeltelijk gerealiseerd, gekenmerkt door waterrijke woonmilieus en kadewoningen met private aanlegsteigers¹⁰. Het deelproject *Bellevue Goese Diep*, ontwikkeld door AM, bevindt zich in de afrondende fase met de verkoop van de laatste exclusieve appartementen, herenhuizen en twee-onder-één-kapwoningen¹⁷.

Het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkeling binnen de Goese Schans ligt in het deelgebied *Ketelhaven Noord*¹⁰. Na de strategische verwerving van de bedrijfsterreinen van Riessen Noord en IHC-Fundex door de gemeente, is een plangebied van 3,3 hectare vrijgemaakt voor de realisatie van maximaal 200 appartementen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen, waaronder een brede school²⁰. Het stedenbouwkundig plan, waarvoor de omgevingsplanwijziging eind 2025 ter inzage heeft gelegen, voorziet in een autoluw shared-space-concept met een sterke industriële architectuur en natuurvriendelijke oevers¹⁰. De fysieke werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond starten in het voorjaar van 2026, waarna de bouw in de zomer van 2026 van start moet gaan¹⁰.

Aria-Goes: Het Moderne Zeeuwse Dorp

Aria-Goes, gelegen aan de zuidelijke stadsrand, is een grootschalige nieuwbouwwijk die qua stedenbouwkundige opzet en architectuur teruggrijpt op de historische structuur van een traditioneel Zuid-Bevelands ringdorp¹⁴. De wijk is ontworpen rondom de historische boerderij

'Hof Welgelegen' uit 1674 en de Contrabasweg/Pykeswegje²⁴. De projectontwikkeling wordt in opeenvolgende fasen uitgevoerd door aannemersbedrijf Fraanje, waarbij de makelaardij in handen is van Kuub Makelaars²⁴.

De huidige fase, *Blanckx Ambacht*, omvat 33 traditioneel gebouwde woningen en is voor circa 70% verkocht²⁴. De bouw start in het voorjaar van 2026²⁴. Gelijktijdig wordt gebouwd aan *Blanckx Hille*, een complex bestaande uit 41 ruime appartementen (24 koopappartementen in Blok A en 17 huurappartementen in Blok B) grenzend aan het centrale Vedelplein²⁴. Dit appartementenproject nadert de oplevering (gepland voor medio 2026), waarbij op één unit na alle koopappartementen inmiddels zijn verkocht²⁴.

Wilhelminadorp: Integrale Uitbreiding en Historische Transformatie

De kern Wilhelminadorp kent twee significante ontwikkelingen. Aan de zuidzijde, op een in 2021 door de gemeente Goes aangekocht perceel aan de Lindenberghstraat en de I.G.J. van den Boschstraat, wordt het project *Wilhelminadorp-Zuid* (commercieel bekend als *Hofstede Wilhelminadorp*) gerealiseerd¹². Dit project omvat in totaal 59 woningen en is een directe afspiegeling van het provinciale betaalbaarheidsbeleid¹². Het programma is opgesplitst in 20 sociale huurwoningen (15 appartementen en 5 rijwoningen), die worden ontwikkeld door woningcorporatie Beveland Wonen, en 39 koopwoningen¹². Na een gemeentelijke uitvraag in het najaar van 2025 is de ontwikkeling van de koopwoningen gegund aan Aannemersbedrijf Van der Poel BV uit Terneuzen²⁶.

De inschrijving voor de 39 koopwoningen start op 1 februari 2026 via de projectwebsite¹². Het voorbereidende werk en de kap van zieke essen en beplanting is in februari 2026 uitgevoerd om het broedseizoen te ontzien, waarna KWS Infra in april 2026 is gestart met het bouwrijp maken van de grond²⁶. De feitelijke bouw van de woningen start in het najaar van 2026, met een verwachte oplevering eind 2027¹².

Daarnaast bevindt zich in Wilhelminadorp het herbestemmingsproject *Hofstee de Meestooft* aan het Havenkanaal²⁷. In dit rijksmonument uit 1820, oorspronkelijk gebouwd voor de verwerking van meekrapwortels, worden in twee fasen 17 luxe koopappartementen gerealiseerd²⁸. Fase 1, bestaande uit de verbouw van de voormalige monumentale schuur tot 12 appartementen (types *Dorsvloer* en *Stamphuis*), is nagenoeg volledig uitverkocht en opgeleverd²⁹. Fase 2 omvat de realisatie van 5 luxe appartementen in de *Droogtoren*, welke momenteel in verkoop zijn via Schrijver Versluys Makelaars²⁷.

Kloetinge: Kleinschalige Inbreiding en Toekomstige Uitbreiding

In de exclusieve woonkern Kloetinge is de herontwikkeling van de voormalige Kloetingseschool aan het *Groenedaal* een belangrijk actueel project³⁰. Onder de naam *Hof van Groenedaal* realiseert M3 Projectontwikkeling hier een kleinschalig, gasloos en zeer energiezuinig (A+++)³⁰ project van 14 levensloopbestendige woningen³⁰. De omgevingsvergunning hiervoor werd op 10 april 2025 onherroepelijk³⁰. Na de sloop van het oude schoolgebouw en de asbestsanering door de Sinke Groep in mei 2026, start aannemer Bouwbedrijf Rijk B.V. in het najaar van 2026 met de bouw³⁰. De verkoop is in november 2025 gestart via Stad & Zeeland NVM Makelaars,

waarbij een aanzienlijk deel van de appartementen inmiddels onder optie is³⁰.

Voor de langere termijn is de Nederlandse Bouw Unie (NBU) in samenwerking met de gemeente Goes bezig met de planvorming voor een nieuwe, duurzame woonwijk aan de Oostmolenweg¹⁴. Dit project bevindt zich momenteel in de ontwerpfase¹⁴.

Geconsolideerd Projectenoverzicht: Nieuwbouw Goes en Omgeving

Onderstaande tabel biedt een gedetailleerd, systematisch overzicht van de nieuwbouwprojecten in de gemeente Goes en haar directe omgeving, gecompileerd op basis van actuele makelaarsgegevens, gemeentelijke bekendmakingen en projectdocumenten¹².

Projectnaam & Locatie	Aantal Woningen	Opdrachtgever / Ontwikkelaar	Prijsindicatie (v.o.n.)	Woningtypes	Verkoopstatus & Planning
Victoria <i>(Albert Joachimika de, Goes)</i> [cite: 36, 37]	14 appartementen ³⁵	Ontwikkelaarschappij Joachimika de B.V. <i>(Architect: Archikon B.V. / Bouw: Van der Poel B.V.)</i> [cite: 36]	Vanaf € 815.000,- tot € 1.765.000,- ³⁶	12 luxe koopappartementen (150–155 m ²) en 2 penthouses (210 m ²) ³⁶	Actueel in verkoop Verkoop gestart; medio 2026 zijn 10 van de 14 units beschikbaar ³⁶ .
Hof van Groenedaai <i>(Groenedaai, Kloetinge)</i> [cite: 30, 31]	14 woningen ³¹	M3 Projectontwikkeling <i>(Bouw: Bouwbedrijf Rijk B.V.)</i> [cite: 30, 31]	€ 495.000,- tot € 830.000,- ³¹	13 levensloopbestendige appartementen/penthouses (97–144 m ²) en 1 hoekwoning (148 m ²) ³¹	Actueel in verkoop Verkoop gestart november 2025; bouw start najaar 2026 ³⁰ .
Wilhelminadorp-Zuid	59 woningen ¹²	Aannemersbedrijf Van	Koopwoningen vanaf €	Koop (39): 14	In voorbereid

<p>(Lindenberg hstraat, Wilhelmina dorp) [cite: 12, 26]</p>		<p>der Poel B.V. (sociale huur via Beveland Wonen) [cite: 12, 26]</p>	<p>309.900,- tot € 379.900,- (Huur: n.v.t.) [cite: 12, 26]</p>	<p>patiowonin gen, 18 geschakeld e, 5 rijwoningen, 2 vrijstaand. Huur (20): 15 apparteme nten, 5 rijwoningen ¹²</p>	<p>ing Inschrijving start 1 februari 2026; start bouw najaar 2026; oplevering eind 2027¹².</p>
<p>Aria Blanckx Ambacht (Aria-Goes) [cite: 24]</p>	<p>33 woningen²⁴</p>	<p>Aanneming sbedrijf Fraanje (Verkoop: Kuub Makelaars) [cite: 24, 38]</p>	<p>€ 199.500,- tot € 625.000,-³⁸</p>	<p>Levensloop bestendige rijwoningen (Het Ambachtsh of, De Weverij), tweekapper s (Hofwachte r, Wagenmak erij, Pottenbakk erij) en vrijstaande villa's²⁴</p>	<p>Actueel in verkoop Circa 70% verkocht; start bouw voorjaar 2026²⁴.</p>
<p>Aria Blanckx Hille (Aria-Goes) [cite: 24]</p>	<p>41 apparteme nten²⁴</p>	<p>Aanneming sbedrijf Fraanje (24 koop Block A, 17 huur Block B) [cite: 24]</p>	<p>Koop vanaf € 199.500,- tot € 475.000,-²⁴</p>	<p>Compacte studio's (36–47 m²) en 3-kamerap partemente n (78–108 m²)²⁴</p>	<p>Actueel in verkoop / Bijna uitverkoch t Alleen Apparteme nt H nog beschikbaa</p>

					r (€ 469.000,-); oplevering medio 2026 ²⁴ .
Hofstee de Meestoof <i>(Wilhelmina dorp)</i> [cite: 27, 28]	17 appartementen ²⁸	Monumentale herbestemmingsplan <i>(Verkoop: Schrijver Versluys Makelaars)</i> [cite: 27, 28]	€ 622.300,- tot € 879.900,- ³⁴	Monumentale loftappartementen verdeeld over types <i>Dorsvloer, Stamphuis</i> (Fase 1) en <i>Droogtoren</i> (Fase 2) ²⁹	Actueel in verkoop Fase 1 grotendeels verkocht; Fase 2 (<i>Droogtoren</i>) volledig beschikbaar ²⁹ .
Marnix Staete <i>(Ch. de Bourbonweg, Goes)</i> [cite: 25]	51 appartementen ²⁵	Sonneborgh West / Cedrah <i>(Bouw: Fraanje)</i> [cite: 25]	Koopappartementen ca. € 429.000,- tot € 442.500,- ³⁴	Zorg- en seniorenappartementen met 2 of 3 kamers (50–83 m ²) ²⁵	Recent verkocht & Opgeleverd Fase II opgeleverd begin 2026; Open Huizen Dag maart 2026 ⁴¹ .
Ketelhaven Noord <i>(Goese Schans, Goes)</i> [cite: 10, 11]	Max. 200 appartementen ²¹	Gemeente Goes <i>(Tenderprocedure voor private ontwikkelaars)</i> [cite: 20]	Nader te bepalen (N.n.b.) ⁶	Stedelijke appartementen (nultreden) en maatschappelijke functies ⁶	Toekomstig project Ontwerp-omgevingsplan vastgesteld; bouwrijp maken voorjaar 2026;

					bouwstart zomer 2026 ¹⁰ .
Bellevue Goese Diep <i>(Goese Schans, Goes)</i> [cite: 19]	57 woningen ¹⁹	AM <i>(Bouw: n.b.b.)</i> [cite: 19]	Appartementen € 450.000,- tot € 1.275.000,- Herenhuizen vanaf € 480.000,- Tweekappers vanaf € 385.000,- ¹⁷	33 appartementen/penthouses (133–163 m ²), 12 herenhuizen, 12 twee-onder-één-kapwoningen ¹⁸	Recent verkocht / Afronding Grotendeels verkocht en opgeleverd; laatste appartementen beschikbaar ¹⁷ .
Oostmolenweg <i>(Kloetinge)</i> [cite: 14]	Toekomstig (n.b.b.) ¹⁴	Nederlandsche Bouw Unie (NBU) ¹⁴	Nader te bepalen (N.n.b.) ³³	Gezinswoningen en levensloopbestendige eengezinswoningen ¹⁴	Toekomstig project Ontwerpfase; actieve gemeentelijke planologische medewerking ¹⁴ .
Land van Straub <i>(Mannee, Goes)</i> [cite: 42]	42 woningen ⁴²	Novaform <i>(Bouw: n.b.b.)</i> [cite: 42]	Oorspronkelijk ca. € 250.000,- tot € 400.000,- <i>(Volledig uitverkocht)</i> [cite: 42]	22 rijwoningen, 10 hoekwoningen en 10 twee-onder-één-kapwoningen ⁴²	Recent verkocht & Opgeleverd Volledig gerealiseerd en bewoond; zeer hoge isolatienormen met

					warmtepompen ⁴² .
--	--	--	--	--	------------------------------

Marktconclusies en Strategische Duiding

De diepgaande analyse van de woningbouwontwikkelingen in de regio Goes legt een aantal structurele marktmechanismen en ruimtelijke trends bloot die de komende jaren de dynamiek zullen bepalen:

Polarisatie in het Koopsegment

De projectenportefeuille weerspiegelt een duidelijke tweedeling in de markt. Aan de bovenkant bevindt zich een substantieel aanbod van zeer exclusieve, kapitaalkrachtige appartementen en watervilla's (zoals *Victoria*, *Hofstee de Meestooft* en de grotere penthouses in *Hof van Groenedaal*) met prijzen die variëren van € 600.000,- tot ver boven de 1,7 miljoen euro³¹. Dit segment bedient de vermogende (vaak oudere) doorstromer, maar kent door zijn prijsstelling een beperkte absorptiecapaciteit in de lokale markt⁵.

Aan de onderkant en in het middensegment is de vraag van starters en jonge gezinnen historisch hoog, maar blijft het aanbod door stijgende bouwkosten en stringente duurzaamheidseisen achter⁴. Projecten die hierop inspelen met een strikt gereguleerd prijsplafond, zoals *Wilhelminadorp-Zuid* (waar 37 van de 39 koopwoningen onder de € 379.900,- v.o.n. worden aangeboden), fungeren als absolute noodzaak om jonge gezinnen voor de regio te behouden¹².

De Versnellingsparadox en Locatierisico's

Hoewel de provincie Zeeland met diverse stimuleringsregelingen (zoals de *Flexpool*, het *Versnellingssteam* en de *HELP-subsidie*) tracht de doorlooptijd van projecten te halveren, stuiten veel binnenstedelijke transformaties op fysieke en milieutechnische grenzen². De geplande transformatie van de industriële havenlocatie *Ketelhaven Noord* illustreert deze paradox¹³. De nabijheid van de actieve betonwarenfabriek Haringman dwingt tot complexe geluidsisolerende maatregelen en stedenbouwkundige buffers¹³. Dit soort belemmeringen in de fysieke leefomgeving leidt er in de praktijk toe dat projecten, ondanks ambtelijke versnellingssteun, vaak jarenlange vertraging oplopen in de juridische planfase⁵.

Duurzaamheid en Biobased Normering als Kostendrijver

De strikte gemeentelijke en provinciale ambities op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biobased bouwen (zoals toegepast in *Mannee* en gepland voor de toekomstige fasen in *Wilhelminadorp-Zuid*) transformeren de bouwmethodiek⁵. Hoewel deze eisen op de lange termijn leiden tot een kwalitatief superieure en energiezuinige woningvoorraad (energielabel A+++ of hoger), verhogen ze de initiële stichtingskosten voor de ontwikkelaar significant³¹. In een markt met stijgende rentevoeten en loonkosten beperkt dit de financiële haalbaarheid van projecten in het middensegment, waardoor de realisatie van de tweederde betaalbaarheidsnorm uit de Zeeuwse Woondeal onder druk blijft staan². De

komende jaren zal de focus dan ook moeten verschuiven naar gestandaardiseerde, modulaire en conceptuele bouw om deze kwalitatieve ambities betaalbaar te houden⁴⁴.

Geciteerd werk

1. Nota van uitgangspunten Omgevingsvisie Goes 2040, <https://www.goes.nl/sites/goes/files/2023-07/7%29%20Nota%20van%20Uitgangspunten%20Omgevingsvisie.pdf>
2. Wonen - Provincie Zeeland, <https://www.zeeland.nl/ruimte/wonen>
3. Woonvisie | Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/woonvisie>
4. Omgevingsvisie Goes 2040, https://goespraatmee.nl/uploads/20d2e610-a0c3-4be6-9e92-f0934a0f257b/files/file/content/06480725-241d-447d-a7ab-12f9d3559ca5/Ontwerp-omgevingsvisie_Goes_2040.pdf?Expires=1781805973&Signature=j6zEqGZ2MUBi6D1n-qViFa9rJl0Wogbo0iTuVpRHqXH~9WOS3V8fR8a41xTyxuJ4340xlQUoAVaHCKxWrljYqUtJbQG~i~e1J2s236w2SUCp3mhyXEEaJrphSMci1NSdLuKjUddGSNhxGHwgzoF3MJecTqKEDZpF0ISPCIEy3X8lclzmUeuUpG5PXveEuZzOeZQVp0vaNTd-nOEAyysva-NE0SY5iMLWtuTmlxj~IWvqUnYwM~wqcd8nJd3j1IQ7km8o5ohqniLv~V3dHwVvFsFc07gbqDk75omDAR9SQbxaZgJ8OEwZjQT6eZ7axZ6khUbVIIS4kqcq6S2goDPkig__&Key-Pair-Id=K1BDWVF43XVOCK
5. Zeeland stevig op koers: al meer dan 6.000 woningen gerealiseerd, <https://www.zeeland.nl/ruimte/wonen/nieuwsbrief-wonen/zeeland-stevig-op-koers-al-meer-dan-6000-woningen-gerealiseerd>
6. Provincie Zeeland investeert in zeven woningbouwprojecten - WijBusinessNieuws, <https://wbn.nl/wijzeeland/provincie-zeeland-investeert-in-zeven-woningbouwprojecten/>
7. Woondeal voor 16.500 nieuwe woningen in Zeeland | Home - Volkshuisvesting Nederland, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/03/06/woondeal-voor-16.500-nieuwe-woningen-in-zeeland>
8. Woondeals Zeeland | Home - Volkshuisvesting Nederland, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/woondeals/alle-woondeals/zeeland>
9. Omgevingsvisie Gemeente Goes - Lokale wet- en regelgeving, <https://lokaregelgeving.overheid.nl/CVDR759047>
10. Map: Toekomst Goese Schans | Gemeente Goes, <https://goespraatmee.nl/folders/toekomst-goese-schans>
11. Goese Schans | Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/goese-schans>
12. Project: Wilhelminadorp Zuid | Gemeente Goes, <https://goespraatmee.nl/projects/wilhelminadorp-zuid/2>
13. VISIE GOESE SCHANS - Repository officiële overheidspublicaties, <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/Datacollecties/2025/dc-2025-13141/1/bijlage/dc-2025-13141.pdf>
14. Nieuwbouwplannen - Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/nieuwbouwplannen>

15. Te Koop: Houtkade 20D te Goes €950.000,- v.o.n. - VO Makelaars, <https://vomakelaars.nl/aanbod/te-koop-houtkade-20d-te-goes-e950-000-v-o-n/>
16. Goese Diep Goes - Nieuwbouw Goes, <https://www.nieuwbouw-goes.nl/project/12963/goese-diep-goes/>
17. Nieuwbouw Goes projectoverzicht, <https://www.nieuwbouw-goes.nl/projecten/>
18. Nieuwbouw Goes | 1.109 huizen in 38 regionale projecten verkoop en verhuur, <https://www.nieuwbouw-goes.nl/>
19. Bellevue Goese Diep - Appartementen in Goes - Nieuwbouw.nl, <https://nieuwbouw.nl/aanbod/koop/goes/01H963AS3HN2EKGJ9C7P4F3J3M-belle-vue-goese-diep-appartementen>
20. CONCEPT - Goes praat mee, https://goespraatmee.nl/uploads/20d2e610-a0c3-4be6-9e92-f0934a0f257b/files/file/content/52928096-4f8b-4973-9270-dc26a011eb4c/Stedenbouwkundig_plan_Ketelhaven_Noord_1_.pdf?Expires=1762208887&Signature=JpYkPbPsjZgTp8TYchhGJO6SRCryinyYrXTjc29uQ5sApD~RlnmgbZCTFGp4e-U8QrBXXwCv4o5lRvXK67ihsl6gkBOH8z1Dnwm2u1K211m97njvv6tvbxHZjUPwHppuxliePC-za5WTAFWHMSflaydfqMo5dGPyC2IDc98yzUlo7FANPhnf4R282O0xt2s4RE2msmLJiZ0h10hAPDMFbypWBzMOp62b8zXxW0aeTrJp67RA8-MYTHspn8htyl2OymJhXn6PWqZFIKds1V~chkN-trXZgabRfDIDqM6XAhaFU2GzQ~NvtRJpi~10Kb7rYMNhXb7AjDjOLQ843LGKww_&Key-Pair-Id=K1BDWVF43XVOCK
21. Info Goes week 35 - 2025, <https://www.goes.nl/info-goes-week-35-2025>
22. Ketelhaven - Woonontwikkeling Lands End (D5004): Toelichting - Planviewer, https://planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0303.D5004-VO01/t_NL.IMRO.0303.D5004-VO01.html
23. Nieuwbouw | Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/nieuwbouw>
24. Aria Goes: Home, <https://aria-goes.nl/>
25. Marnix Staete Goes - Fraanje, <https://www.fraanje.com/projecten/marnix-staete-goes/>
26. Wilhelminadorp Zuid - Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/wilhelminadorp-zuid>
27. Locatie - De Meestoof – Monumentaal wonen in Wilhelminadorp, <https://www.wonenindemeestoof.nl/locatie/>
28. De Meestoof – Monumentaal wonen in Wilhelminadorp, <https://www.wonenindemeestoof.nl/>
29. Appartementen – De Meestoof, <https://www.wonenindemeestoof.nl/appartementen/>
30. Groenedaal - Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/groenedaal>
31. Het woningaanbod in Hof van Groenedaal, <https://hofvangroenedaal.nl/>
32. Hof van Groenedaal in Kloetinge (Gem. Goes) van € 495.000 - € 830.000 v.o.n. | Funda, <https://www.funda.nl/detail/nieuwbouw/kloetinge-gem-goes/project-hof-van-groenedaal/43139724/>
33. Oostmolenweg - Gemeente Goes, <https://www.goes.nl/oostmolenweg>
34. 6 nieuwbouwprojecten te koop in Gemeente Goes - Funda, [https://www.funda.nl/zoeken/koop?selected_area=\[%22gemeente-goes%22\]&typ](https://www.funda.nl/zoeken/koop?selected_area=[%22gemeente-goes%22]&typ)

- e=[%22group%22]&construction_type=[%22newly_built%22]
35. Joachimikade - Zeeland Wonen, <https://zeelandwonen.nl/projecten/centrum/>
 36. Nieuwbouw Goes - Victoria, <https://victoriagoes.nl/nieuwbouw-goes/>
 37. Albert Joachimikade Goes | Archikon,
<https://www.archikon.nl/portfolio/albert-joachimikade-goes/>
 38. Aria Goes - Nieuwbouw - Kuub Makelaars,
<https://www.kuubmakelaars.nl/nieuwbouw/project/goes/>
 39. Nieuwbouwproject: Hofstee de Meestoof in Wilhelminadorp van € 622.300 - € 879.900 v.o.n.,
<https://www.funda.nl/detail/nieuwbouw/wilhelminadorp/project-hofstee-de-mees-toof/42276344/>
 40. Seniorencomplex Marnix Staete, Goes - 2-kamerappartement - Cedrah,
<https://www.cedrah.nl/appartement/marnix-staete-2/>
 41. Marnix Staete: Home, <https://marnixstaete.nl/>
 42. Land van Straub, Goes, Goes - Novaform Vastgoedontwikkelaars,
<https://novaform.nl/projecten/land-van-straub-goes>
 43. Prijsvraag Woningen | Wilhelminadorp-Zuid - TOF architectuur,
<https://tofarchitectuur.nl/index.php/projecten/wilhelminadorp-zuid/>
 44. Wonen - Zeeland 2050, <https://zeeland2050.nl/thema/wonen>