



# Woningbehoefteonderzoek 2020

## Gemeente Moerdijk en Woonkwartier

7 april 2021



DATUM	7 april 2021
TITEL	Woningbehoefteonderzoek 2020
OPDRACHTGEVER	Gemeente Moerdijk en Woonkwartier
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Laurens van Dongen Wouter de Vries
PROJECTNUMMER	1709.104/G
STATUS	

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Samenvatting, conclusies en aanbevelingen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>13</b>
2.1	Aanleiding en vraagstelling	13
2.2	Achtergrond bij de uitvoering van het onderzoek	13
2.3	Leeswijzer	14
<b>3</b>	<b>Beeld van de woningmarkt</b>	<b>16</b>
3.1	Demografische ontwikkelingen	16
3.2	Positie van de kernen	18
3.3	Huidige bevolkingssamenstelling	22
3.4	Huidige samenstelling van de woningvoorraad	23
3.5	Duurzaamheid	28
3.6	Marktdynamiek	31
3.7	Keuzemogelijkheden op de woningmarkt	36
<b>4</b>	<b>Ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>40</b>
4.1	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	40
4.2	Behoeftte aan woningen in de kernvoorraad	44
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	47
4.4	Confrontatie met planaanbod	58
<b>5</b>	<b>Effect van extra instroom werknemers</b>	<b>61</b>
5.1	Wonen en werken in de gemeente Moerdijk	61
5.2	Ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied	64
5.3	Arbeidsmigranten	66
5.4	Aandachtspunten voor beleid	71
<b>6</b>	<b>Leefbaarheid en vitale kernen</b>	<b>74</b>
6.1	Leefbaarheid in de gemeente Moerdijk	74
6.2	Wat is vitaliteit?	75
6.3	Achtergrondgegevens: de kernen in de gemeente Moerdijk	78
6.4	Draagvlak voor voorzieningen	81
<b>7</b>	<b>Wonen en zorg</b>	<b>86</b>
7.1	Ouderen en zorgvraag	86
7.2	Zorgvraag nader in beeld	87
7.3	Van zorgvraag naar woonvraag	88
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Uitleg zorgtredenmodel NZa</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2:</b>	<b>Ontwikkeling behoefte aan wonen en zorg per kern</b>	<b>2</b>

# 1 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

## Aanleiding

Periodiek laten de gemeente Moerdijk en woningcorporatie Woonkwartier onderzoek doen naar de ontwikkeling van de woningbehoefte en de leefbaarheid in de gemeente. Het laatste woningbehoefteonderzoek is in 2015 uitgevoerd. Inmiddels is een uitgebreid nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarvan dit de rapportage is. De gemeente en Woonkwartier gebruiken de uitkomsten van het onderzoek als een van de bouwstenen voor het woonbeleid en voor de portefeuillestrategie.

## Beeld van de woningmarkt in de gemeente Moerdijk

- De gemeente Moerdijk kent een bevolkingsontwikkeling met pieken en dalen. Groei en krimp wisselen met de jaren af. De bevolking groeide de afgelopen jaren vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Daarnaast was het buitenlands migratiesaldo over het algemeen licht positief. Vanaf 2015 is sprake van een negatief geboortesaldo, er overlijden in de gemeente meer mensen dan er geboren worden. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking in de gemeente Moerdijk. De gemeente Moerdijk is aantrekkelijk voor gezinnen om zich te vestigen en veel van de huishoudens die naar de gemeente komen zijn gezinnen. Jonge mensen vertrekken daarentegen vaker, voor werk of studie, maar (zo blijkt uit de met inwoners gevoerde gesprekken) ook omdat het voor starters moeilijk is om aan een woning te komen in de gemeente.
- Vanuit de omliggende kernen Moerdijk, Zevenbergschen Hoek, Langeweg en Standdaarbuiten verhuist men veel naar de kern Zevenbergen. Er wordt daarnaast ook relatief veel tussen Zevenbergen, Fijnaart en Klundert verhuist. Vanuit deze grotere kernen verhuist men minder vaak naar de kleinere kernen in de gemeente.
- In Klundert en Zevenbergen is de kernbinding het sterkst. Veel huishoudens die verhuizen, blijven binnen deze kernen wonen. Ook in Fijnaart verhuist men vaak binnen de eigen kern. In de kleinere kernen verhuist men vaker naar een nabijgelegen grotere kern of verlaat men de gemeente.
- Ruim 22% van de inwoners van de gemeente Moerdijk heeft een leeftijd boven de 65 jaar. De kernen verschillen weinig van elkaar in leeftijdsopbouw. Een kwart van de inwoners van de gemeente is jong, met een leeftijd tot 25 jaar. Ook hierin verschillen de kernen weinig van elkaar. Ruim een derde (35%) van de huishoudens in de gemeente is een gezin.
- Twee derde van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit koopwoningen, ruime een kwart van de voorraad is van woningcorporaties, met name Woonkwartier. Een klein deel van de voorraad betreft particuliere huurwoningen.
- Het grootste deel (bijna 40%) van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Daarnaast staan er ook veel vrijstaande woningen in de gemeente. Een derde van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen. In enkele kernen bestaat het grootste deel van de voorraad uit vrijstaande koopwoningen. Minder dan 5% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen.
- Van de totale woningvoorraad heeft bijna twee derde een label A, B of C. Bijna 40% heeft een energielabel A of B. Energielabel C is in de gemeente het meest voorkomende energielabel. Sociale huurwoningen hebben de beste energielabels. Ruim driekwart van de corporatiewoningen heeft tenminste label C. In de koop- en particuliere huursector liggen deze aandelen lager.
- Het aantal transacties in de koopsector neemt in de gemeente sinds 2013 toe. Daarnaast laat ook de gemiddelde transactieprijs een toenemende lijn zien. De gemiddelde transactieprijs is de afgelopen jaren toegenomen van € 234.000 in 2017 naar € 286.000 in 2020.
- Het aantal verhuringen op de sociale huurmarkt in de gemeente loopt wat terug. Dit is geen teken van ontspanning, maar juist van een teruglopend aantal verhuizingen. We zien het aantal reacties in

de afgelopen jaren oplopen terwijl woningzoekenden ook wat sneller een woning accepteren. Dit duidt er op dat de druk in de gemeente iets aan het toenemen is. Woonkwartier ervaart dit ook. Er is echter geen sprake van een te grote druk op de sociale huurmarkt. Gemiddeld kost het ingeschreven woningzoekenden in de gemeente twee jaar om een woning te bemachtigen. Dat is iets lager dan gemiddeld in de regio

### **Bevolkings- en huishoudensontwikkeling**

- De provinciale bevolkingsprognose laat tot 2030 een groei zien van de bevolking. Rond 2030 vlakt deze groei af om daarna om te slaan in een afname. De achtergrond hiervan is de vergrijzing van de bevolking in de gemeente. De naoorlogse generatie wordt ouder en zal op termijn verdwijnen. Vanaf 2030 overlijden er naar verhouding veel mensen uit deze generatie.
- Vanaf 2016 groeide het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk. De provinciale huishoudensprognose laat zien dat deze groei zich doorzet. Het aantal huishoudens in de gemeente groeit langer door dan de bevolking. Ook dit hangt samen met het ouder worden van de bevolking. Terwijl het aantal inwoners afneemt, groeit het aantal huishoudens door de huishoudensverdunding nog door. De groei van het aantal huishoudens vlakt volgens de provinciale prognose na 2035 af. In 2040 begint het aantal huishoudens te dalen.

### **Ontwikkeling woningbehoefte**

- De extra woningbehoefte in de gemeente Moerdijk bedraagt in de periode 2020 tot 2030 1.300 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:
  - Toename aantal huishoudens (trend prognose): +960 (waarvan 585 in de periode 2020 - 2025 en 375 in de periode 2025 - 2030)
  - Inlopen van woningtekort: +315 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
  - Toename frictieleegstand: +25
- De provinciale prognose wijkt hier iets van af omdat anders wordt omgegaan met het inlopen van het woningtekort. In de provinciale prognose worden meer woningen dan gebruikelijk toegevoegd om te compenseren.
- De hier beschreven ontwikkeling is de autonome ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente en is nog exclusief de effecten die de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het Industrieel Park Moerdijk zullen hebben op de woningvraag in de gemeente. Deze worden verderop beschreven.

### **Kernvoorraad**

- Van alle huishoudens in de gemeente heeft 40% een inkomen tot € 39.055 en behoort daarmee tot de corporatiedoelgroep. Van alle huishoudens heeft 20% een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
- Niet elk huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont in een corporatiewoning. Een deel woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Van de corporatiewoningen in de gemeente wordt ruim driekwart bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. De goedkope scheefheid bedraagt 24%. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 20%.
- De benodigde omvang van de kernvoorraad wordt ingegeven door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de koopkrachtontwikkeling en de wijze waarop de goedkope scheefheid zich naar verwachting ontwikkelt. Naar verwachting neemt de scheefheid niet veel verder af.
- Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 215 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De

doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,4 procent per jaar komt de extra behoefte uit op 130 woningen. Bij een optimistisch scenario van 1 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 45 extra woningen nodig in de sociale huur. Het zwaartepunt van de extra woningbehoefte ligt in de eerste vijf jaar.

- De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het midden scenario als bandbreedte te hanteren.

### **Kwalitatieve woningbehoefte**

- In de sociale huursector ontstaat een groot tekort aan geschikte woningen voor ouderen (appartementen en kleinere grondgebonden woningen) en betaalbare woningen voor jongeren die snel beschikbaar zijn (zij richten zich daarom veel op huurappartementen). Grotere grondgebonden woningen komen potentiële juist onder druk te staan. De potentiële overschotten in eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen ook voorzien in de behoefte van jongeren, als ze maar betaalbaar zijn.
- Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het goedkopere segment, maar ook aan duurdere koopappartementen is behoefte.
- Er is een flinke extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij ervaren dat ze in toenemende mate worden overboden door andere groepen. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is lastig om een koopwoning onder € 200.000 in de markt te zetten met voldoende kwaliteit voor deze doelgroep. De potentiële overtallige eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen hierin een rol spelen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het middeldure segment.
- Een mogelijk alternatief voor jonge huishoudens die niet in staat zijn om te kopen, is het huren van een woning met een middeldure huur. Er is onder jongeren echter weinig animo voor het huren van een woning in dat segment. Het toevoegen van middeldure huurwoningen voor jongeren vraagt een voorzichtige benadering waarbij heel goed naar de marktvraag wordt gekeken.
- In het dure koopsegment ontstaat zowel bij tweekappers als bij vrijstaande woningen op termijn wat ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Hierbij moet worden aangetekend dat de provinciale prognose, de onderlegger voor de kwantitatieve uitwerking van de woningbehoefte, niet rekent met een vestigingsoverschot. In de praktijk is, hoewel het wisselt van jaar tot jaar, wel degelijk sprake van een vestigingsoverschot en is de lijn stijgende. Makelaars herkennen ook dat zich huishoudens uit Zuid-Holland in de gemeente vestigen, die in Moerdijk een betaalbare woning vinden in een rustige woonomgeving. Zij ervaren op dit moment juist veel vraag naar de luxere koopwoningen.
- Tijdens de bewonersavonden werd zeer nadrukkelijk gewezen op de gevolgen van de bij de behoefte van de inwoners achterblijvende woningbouw. Hun oproep was om vooral te zorgen voor extra woningen om te voorzien in de vraag van mensen uit de eigen kern, zowel kwantitatief als kwalitatief,

en in de ruimte om jongere huishoudens en gezinnen te kunnen aantrekken om de kernen leefbaar en vitaal te houden.

### **Effecten van ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk en industriepark**

- Het aantal werknemers in het Haven- en industriegebied is de afgelopen jaren gegroeid van 8.835 in 2016, naar 9.308 werknemers in 2017 en 10.029 werknemers in 2019. Een toename van ruim 13% in drie jaar.
- Van de bedrijven die zijn gevestigd in het Haven- en industriegebied verwacht ruim de helft dat het aantal werknemers in hun bedrijf de komende jaren zal toenemen. Een bijna even grote groep verwacht dat het aantal werknemers gelijk zal blijven.
- De komende jaren wordt het Logistiek Park Moerdijk aangelegd en wordt het industriegebied waarschijnlijk uitgebreid. Op basis van het gemiddelde aantal werknemers per hectare in de logistiek en in de (chemische) industrie, kan een inschatting worden gemaakt van het aantal arbeidsplaatsen dat deze ontwikkelingen opleveren voor de gemeente.
- Logistiek Park Moerdijk zal 145 hectare groot zijn. Bij een gemiddeld aantal werknemers van 25 per hectare, betreft het in potentie zo'n 3.625 werknemers. Inclusief de uitbreiding van het industriepark zorgen de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied in potentie voor zo'n 4.500 nieuwe arbeidsplaatsen. Als 20% van de nieuwe werknemers een woning in de gemeente Moerdijk zoekt (de huidige norm), gaat dat om een extra woningbehoefte van 900 woningen in de gemeente. Natuurlijk is het aantal nieuwe werknemers afhankelijk van de afzetbaarheid in het Logistiek Park Moerdijk en het industriepark. Als er minder hectaren in gebruik worden genomen, is de ontwikkeling van de werkgelegenheid lager en ook de daarmee samenhangende woningbehoefte. Ook speelt het tempo van de realisatie van LPM en de uitbreiding van IPM een rol. Het Havenbedrijf voorziet een termijn van zes tot zeven jaar voor het ontwikkelen van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark.
- De verwachting is dat de meeste werknemers die een woning zoeken in de gemeente Moerdijk lager of middelbaar zijn opgeleid. De woningbehoefte van deze werknemers concentreert zich op de sociale huursector en de goedkope en middeldure koopsector.
- Voor de vitaliteit van de kernen in de gemeente, is de toestroom van jongere huishoudens essentieel. Het is voor deze vitaliteit van belang dat ook kernen waar de vitaliteit onder druk staat profiteren van de uitbreiding van de werkgelegenheid in het Haven- en industriegebied.

### **Arbeidsmigranten**

- Het aantal arbeidsmigranten in de gemeente groeit, maar fluctueert sterk. Waren er in 2010 nog 740 arbeidsmigranten werkzaam in de gemeente Moerdijk, in 2018 ging het om 2.940 arbeidsmigranten (in dienst van bedrijven in de gemeente). Dit komt neer op een jaarlijks groeipercentage van 19%, wat vergelijkbaar is met het gemiddelde groeipercentage voor de regio West-Noord-Brabant in deze periode. De provincie gaat er in haar berekeningen vanuit dat de groep arbeidsmigranten die via uitzendbureaus werkzaam is in de gemeente, net zo groot is als de groep die in dienst is van in de gemeente gevestigde bedrijven. Dit betekent dat er naar schatting 5.900 arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk werken.
- Het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in de gemeente, is beduidend hoger dan het aantal arbeidsmigranten dat er woont. Sinds 2010 is het aantal (geregistreerd) woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk gegroeid van 250 in 2010 naar 540 in 2018. Dit komt neer op een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 10%. De gemeente Moerdijk heeft hiermee een vergelijkbare gemiddelde jaarlijkse groei ten opzichte van de gehele regio. De meeste arbeidsmigranten wonen

binnen de gemeente in Zevenbergen: het gaat hier om ruim 200 arbeidsmigranten. Ook in Klundert staan zo'n 120 arbeidsmigranten geregistreerd.

- Het aantal in de gemeente Moerdijk woonachtige arbeidsmigranten neemt naar verwachting in de periode tot 2030 toe met 270 (prognosevariant laag) tot 410 (prognosevariant hoog). De ontwikkelingen rond corona zorgen mogelijk voor een iets beperktere groei. De uitbreiding van de werkgelegenheid op het Logistiek Park Moerdijk en het Industrieel Park Moerdijk zorgen naar verwachting juist voor een hogere toestroom van arbeidsmigranten.
- De afspraak in de provincie Noord-Brabant is dat gemeenten zelf zorgen voor huisvesting van arbeidsmigranten die binnen hun grenzen werkzaam zijn. Voor de gemeente Moerdijk gaat het op dit moment om 540 mensen die behoren tot de mid stay en long stay groep en naar schatting 5.360 mensen die kort in de gemeente werkzaam zijn. Voor deze mensen is er op dit moment nauwelijks of geen kwalitatief volwaardige huisvesting in de gemeente. De ervaring in Nederland is dat ongeveer 10% van de arbeidsmigranten die voor de korte termijn naar ons land komen, zich hier uiteindelijk voor een lange periode vestigen.

De ambitie van de gemeente Moerdijk ligt hoger. Het streven is 20% van de arbeidsmigranten die voor korte tijd komen voor lange tijd aan de gemeente te binden. Voor de berekening van de woningbehoefte van deze groep, gaan we voornamelijk uit van 15%, het midden tussen het landelijke gemiddelde (10%) en de ambitie van Moerdijk (20%). Voor deze groep zijn daarmee 800 extra woning in de gemeente nodig.

- De verwachting is dat de behoefte door de ontwikkelingen in het Haven- en Industriegebied in de komende jaren nog eens toeneemt met 850 tot 900 woonplekken, waarvan zo'n 100 geschikt voor mid stay of long stay.
- De totale extra behoefte aan woningen in de reguliere woningvoorraad voor de huisvesting van arbeidsmigranten die voor lange tijd in de gemeente blijven wonen, wordt voor grofweg de komende tien jaar op ongeveer 540 (nu al ingeschreven in de BRP) + 800 (short stay krachten die uiteindelijk voor langere tijd blijven) + 100 (extra door ontwikkeling LPM en IPM) = 1.440 woningen geraamd.

## Vitale kernen

- Op basis van planologische kengetallen is in beeld gebracht hoe de huidige draagkracht voor voorzieningen in de gemeente is en welke voorziening mogelijk onder druk staan. Vervolgens zijn de uitkomsten van de provinciale trendprognose hier per kern naast gelegd. Dit geeft een beeld van het te verwachten draagvlak voor voorzieningen in de toekomst.

### *Winkelvoorzieningen*

- Winkels voor dagelijkse boodschappen (bakker, slager, etc.) zijn relatief weinig aanwezig in de gemeente. Er is naar de toekomst toe meer dan voldoende draagvlak om het huidige aanbod te kunnen behouden.
- Voor behoud van alle supermarkten in de gemeente is op termijn groei van het aantal inwoners nodig. Bij de trendmatige ontwikkeling van de bevolking is de groei in Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek, Moerdijk en Langeweg voldoende om alle supermarkten in Zevenbergen open te houden. Vanuit Klundert en Noordhoek is ook voldoende groei voorzien om de supermarkt in Klundert draaiende te houden. Voor de supermarkt in Willemstad lijkt wel extra instroom nodig in Willemstad en/of Helwijk. De supermarkten in Fijnaart liggen gunstig voor inwoners uit Heijningen en Standdaarbuiten. Om in de toekomst beide supermarkten in Fijnaart te kunnen behouden is een extra instroom nodig. Hierbij moet worden aangetekend dat een van de supermarkten in Fijnaart gunstig is gelegen ten opzichte van de afrit van de snelweg en daarmee klanten trekt uit een groter gebied.



- Na een periode van groei tot 2030, stagneert de bevolkingsontwikkeling in de gemeente in de periode 2030 - 2040. Om ook op lange termijn draagvlak voor alle supermarkten te behouden, is ook voor deze periode extra instroom nodig.

#### *Zorgvoorzieningen*

- De gemeente Moerdijk heeft op dit moment voldoende huisartsen. In de kernen waar in de gemeente relatief veel ouderen wonen (Zevenbergen, Fijnaart, Klundert) ligt het aantal inwoners per huisarts lager dan in de andere kernen. Landelijk is de trend een toenemende behoefte aan zorg (huisarts/fysiotherapie) door het toenemend aantal ouderen. Met deze toename van het aantal inwoners en als gevolg van veranderende bevolkingssamenstelling blijft het draagvlak voor eerstelijnszorg in de gemeente op niveau.

#### *Primair onderwijs*

- Langeweg, Heijningen en Moerdijk hebben een potentieel knelpunt bij het primair onderwijs. Behoud van aantal kinderen is minimaal nodig en liefst groei van het aantal kinderen voor een levensvatbare school (we gaan uit van tenminste 1,5 x de opheffingsnorm). In de kernen Heijningen en Moerdijk vertrekken er per saldo meer gezinnen dan er zich vestigen. Ook in Langeweg was er in de afgelopen jaren slechts een beperkt vestigingsoverschot van gezinnen. Om het basisonderwijs in deze kernen te ondersteunen zijn tot 2030 extra leerlingen nodig.
- In de meeste kernen is op basis van de trendprognose na 2030 weer een kleine toename van het aantal kinderen te verwachten. Hierdoor ligt de focus op het aantrekken van gezinnen met name in de komende 10 jaar. In Heijningen is tussen 2030 en 2040 echter nog wel een verdere afname van het aantal kinderen geprognoseerd. Hier zal in de periode 2030 - 2040 daardoor nog een extra instroom van gezinnen nodig zijn om ook op lange termijn het primaire onderwijs levensvatbaar te houden.

#### *Verenigingsleven*

- De individualisering heeft effect op het verenigingsleven. Steeds meer mensen doen aan individuele activiteiten en sporten. Dit zorgt bij verenigingen voor een toenemend risico van een afnemend aantal leden. Hier is moeilijk op te sturen. Overigens blijkt uit de gesprekken met inwoners dat dit risico in de gemeente Moerdijk niet zo wordt ervaren. Vergrijzing en ontgroening betekent daarnaast een vermindering van het aantal jeugdleden, en verlies van kader (ouders die via bestuur en vrijwilligerswerk ondersteunen) bij verenigingen. Verenigingen die bij ouderen in trek zijn of gericht zijn op individuele activiteiten, hebben dit probleem minder. Veel sportverenigingen zijn grotendeels afhankelijk van hun jeugdleden.
- De vergrijzing zorgt met name in Langeweg, Willemstad, Zevenbergschen Hoek, Noordhoek en Heijningen voor potentiële druk op verenigingen die het van jongere leden moeten hebben. Door meer (jonge) inwoners te trekken, vergroot het draagvlak voor verenigingen, maar er is een risico door individualisering.
- In vergelijking met de trendprognose van de provincie is er voor de gemeente Moerdijk tot 2040 extra instroom nodig van ca 1.550 huishoudens om alle voorzieningen in de kernen te kunnen behouden. Met name voor het behoud van het aanbod aan supermarkten en het primaire onderwijs in de kleine kernen is extra groei van de bevolking in de gemeente Moerdijk noodzakelijk. De benodigde extra instroom in Willemstad en Helwijk is hoger dan op grond van migratie in het verleden kan worden verwacht. In de andere kernen ligt de benodigde extra instroom binnen de marge van aantallen huishoudens die zich ook in het verleden in de kernen hebben gevestigd. Hier moet wel bij worden

bedacht dat het gaat om een benodigde *extra* instroom, en dat eventueel vertrek van huishoudens ook gecompenseerd moet worden.

### Vraag naar wonen met zorg

- Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis. De meeste ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van intensieve zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Ook wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.
- Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in de periode tot 2030 toe met 740 en in de periode 2030 - 2040 met nog eens 720. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden. De vraag naar geclusterde woonvormen met intensieve (24-uurs) zorg verdubbelt in de periode tot 2040.

### Aanbevelingen

De druk op de woningmarkt in de gemeente Moerdijk is de afgelopen jaren toegenomen. Bewoners en marktkeners ervaren dat het in de koopvoorraad vanwege de prijsstijgingen en beperkte toevoegingen lastiger is geworden een woning te kopen. Startende huishoudens zitten klem en vinden moeilijk een woning, met name in de koopsector. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Daar komt bij dat de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark zullen zorgen voor een extra woningbehoefte in de gemeente. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de koopvoorraad ligt er de komende jaren een flinke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens steeds lastiger is een woning te kopen. Hier zien we vooral een opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen. Door de gestegen prijzen volstaat het niet om in te zetten op de doorstroming van huishoudens om woningen voor starters vrij te maken. Vrijkomend aanbod is niet bereikbaar voor veel starters en zij ondervinden concurrentie van meer koopkrachtige huishoudens van buiten de gemeente. Het toevoegen van betaalbare starterswoningen is nodig. Koopstimuleringsinstrumenten kunnen de stap voor starters makkelijker maken.
- De komst van werknemers in verband met de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied zorgt voor een verdere vraag naar goedkopere en betaalbare koopwoningen in de gemeente, met name in de kernen met een goede verbinding met het Haven- en industriegebied. In die vraag moet tijdig worden voorzien om van dit potentieel te profiteren. De komst van jongere huishoudens en gezinnen is van belang voor de vitaliteit van de kernen en het draagvlak voor voorzieningen. Aandachtspunt is dat kernen die voor het behoud van de vitaliteit zijn aangewezen op de instroom van jongere huishoudens en gezinnen ook profiteren van de toestroom van werknemers, specifiek ook de kernen die verder weg liggen van het Haven- en industriegebied.
- Er zijn niet voldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de groeiende woningbehoefte in de gemeente, zeker als een toestroom van werknemers door de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied op gang komt. Het is zaak voldoende zachte plannen te concretiseren om in de vraag te voorzien.
- De bereikbaarheid van het Haven- en industriegebied behoeft aandacht. De beperkte bereikbaarheid per openbaar vervoer heeft een negatief effect op de aantrekkingskracht voor werknemers. Om als

gemeente aantrekkelijk te zijn voor toekomstige werknemers moet ook de bereikbaarheid van het werk op orde zijn.

- In de sociale huursector ontstaat een kwalitatieve discrepantie. Er is een toenemende vraag naar appartementen, die gelezen moet worden als een vraag naar voor ouderen geschikte woningen en voor jongeren betaalbare woningen. Tegelijk komen de grote eengezinswoningen potentieel onder druk te staan. Dit wordt echter in de huidige markt nog niet gevoeld. Een mogelijke oplossing voor de beschreven discrepantie is het verkopen van grotere eengezinswoningen door de corporatie of, als dit technisch en financieel mogelijk is, het transformeren van grote woningen tot kleinere, geschikte woningen. Met verkoop kan worden voorzien in een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen en kunnen middelen worden vrijgemaakt voor de opgave in de vraag naar kleinere, betaalbare woningen. Het is zaak hierbij de ontwikkelingen rond het LPM in het oog te houden omdat de komst van lager geschoolde werknemers ook een vraag naar corporatiewoningen met zich meebrengt.
- In de programmering blijft het belangrijk om oog te houden voor de onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en huishoudensontwikkeling. Vandaar het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Daarbij is het belangrijk om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Ook blijft het belangrijk de huishoudensontwikkeling de komende jaren te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken. Belangrijk aandachtspunt is het tempo van de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. De gemeente zet hierin stappen, zoals met de stimuleringsregeling voor het verbeteren van de woning op het gebied van duurzaamheid.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in de gemeente Moerdijk toe. Het gaat om een combinatie van grondgebonden kleinere woningen en appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. De gemeente heeft een stimuleringsregeling voor het verbeteren van de woning op het gebied van levensloopbestendigheid. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Blijverslening) kan hierbij ook helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt aanzienlijk toe. Aandachtspunt daarbij is de mogelijkheid om het leveren van zorg in *alle* kernen te faciliteren. Concentratie van zorgaanbod in de grotere kernen is voor zorgaanbieders waarschijnlijk interessanter dan aanbod in alle kernen, zeker als het om zwaardere, meer specialistische zorg gaat.
- Met het ouder worden van de inwoners en de toename van het aantal oudere huishoudens dat een meer geschikte woning zoekt, komen ook meer van de woningen die zij nu bewonen vrij. Het gaat vaak om grotere en luxere koopwoningen, veelal tweekappers en vrijstaande woningen. Deze segmenten komen daarom op termijn wat onder druk te staan. Deze woningen zijn echter aantrekkelijk voor huishoudens van buiten de gemeente. De gemeente Moerdijk concurreert momenteel gunstig op prijs voor huishoudens uit Zuid-Holland. Het aantrekken van gezinnen is een aandachtspunt met ook op de vitaliteit van de kernen. Daarbij is het nodig gezinnen te trekken naar de kleinere kernen, waar school- en winkelaanbod onder druk staan.

- In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg en is er geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot de aanbeveling het aanbod van verschillende aanbieders in beeld te brengen en dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten inzichtelijk gemaakt worden.

## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding en vraagstelling

Periodiek laten de gemeente Moerdijk en woningcorporatie Woonkwartier onderzoek doen naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente. Het laatste woningbehoefteonderzoek is in 2015 uitgevoerd. In 2019 is opnieuw opdracht gegeven voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek. Bij de start is toen besloten het onderzoek uit te stellen tot de nieuwste provinciale bevolkings- en huishoudensprognose beschikbaar zou komen. Door de corona-crisis is deze nieuwe prognose uiteindelijk pas eind september 2020 uitgebracht. Inmiddels is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarvan dit de rapportage is. De gemeente en Woonkwartier gebruiken de uitkomsten van het onderzoek als een van de bouwstenen voor het woonbeleid en voor de portefeuillestrategie.

De centrale vragen die zijn onderzocht luiden als volgt:

- Hoe ontwikkelt zich de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de 11 afzonderlijke kernen van 2020 tot 2025 met een doorkijk naar 2030. Specifiek: wat zijn de (slagings)kansen van starters, de woon(zorg)behoeften van ouderen (uitgesplitst naar senioren van 65+ en 75+) en de woonwensen van vestigers?
- Hoe verhoudt de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zich tot het aanbod van bestaande en nieuw te bouwen woningen van 2020 tot 2025 met een doorkijk naar 2030?
- Wat vinden de huidige inwoners van de leefbaarheid van de 11 afzonderlijke kernen. Wat is de beleving die inwoners hebben van hun woonomgeving en van de maatschappelijke voorzieningen?

Aanvullend op deze centrale vragen is de ontwikkeling van de woningbehoefte onderzocht die potentieel samenhangt met de toestroom van werknemers door de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark Moerdijk. Ten slotte is in beeld gebracht wat de gevolgen van de demografische ontwikkelingen in de gemeente zijn voor de vitaliteit in de kernen en het draagvlak voor voorzieningen.

### 2.2 Achtergrond bij de uitvoering van het onderzoek

#### Gegevensbronnen

Voor het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van diverse gegevensbronnen. Het beeld van de woningmarkt is opgesteld aan de hand van statistische informatie uit CBS-Statline, de gemeentelijke BRP, de gemeentelijke WOZ-registratie, het VHE-bestand van Woonkwartier en gegevens over de dynamiek op de woningmarkt van het Kadaster, Funda en van Woonkwartier. Tevens is gebruik gemaakt van de Lokale Monitor Wonen van de VNG. De verhuisbewegingen zijn gedetailleerd geanalyseerd op basis van CBS-microdata. Deze informatie is ook gebruikt om de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen. Hiervoor is ook gebruik gemaakt van de woonwensen van de inwoners op basis van het WoON2018. De gemeente Moerdijk heeft meegedaan aan de oversampling van het WoON2018, waardoor er genoeg enquêtes zijn uitgevoerd voor een betrouwbaar beeld op gemeentenniveau. Voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte stond de genoemde provinciale prognose centraal. De ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg is bepaald aan de hand van de Woonzorgweter van Companen. Voor het in beeld brengen van de ontwikkeling van de werkgelegenheid is ook

gebruik gemaakt van onderzoek naar de bedrijvigheid in het Haven- en industriegebied in opdracht van het Havenbedrijf.

### **Betrokkenheid van bewoners**

De gemeente en Woonkwartier hebben het zeer belangrijk gevonden om de inwoners van de gemeente nauw bij het onderzoek te betrekken. Daarom zijn drie bewonersavonden georganiseerd, waarin met bewoners is gesproken over de uitkomsten van het onderzoek, hun beleving van het wonen en leven in hun eigen kern en hun beeld van de gewenste woningmarktontwikkelingen in hun kern. Tijdens bewonersavonden was een deel van het programma gereserveerd om per kern hierover door te praten. Naast de bewonersavonden is een jongerenpanel georganiseerd om door te praten over woonwensen van starters en hun specifieke knelpunten. De belangstelling hiervoor was zo groot, dat uiteindelijk in twee groepen met de jongeren is gesproken. Vanwege de situatie met corona zijn de bewonersavonden en het jongerenpanel digitaal gehouden. De input van de bewonersavonden en het jongerenpanel is in het onderzoek gebruikt om de resultaten van de analyses beter te kunnen duiden. Waar relevant wordt in de tekst gewezen op de input van de bewoners waarmee is gesproken.

### **Marktkenners**

Ook lokale marktkenners zijn bij het onderzoek betrokken. Tijdens een marktkennerspanel is gesproken met aannemer en ontwikkelaars over de situatie op de woningmarkt in de gemeente en de kernen.

### **Gesprekken met werkgevers**

Voor het in beeld brengen van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente, met name met het oog op de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied, zijn diverse gesprekken gevoerd met bedrijven die werkzaam zijn in de gemeente Moerdijk, waaronder verschillende uitzendbureaus en een groot petrochemisch bedrijf. Tevens is gesproken met het Havenbedrijf zelf.

## **2.3 Leeswijzer**

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 3 schets het beeld van de woningmarkt in de gemeente Moerdijk. In dit hoofdstuk gaan we in op de demografische ontwikkelingen in de afgelopen jaren, de huidige stand van de bevolking en de woningvoorraad en de verhuisrelaties tussen de kernen en tussen de gemeente Moerdijk en omliggende gemeenten. Tevens wordt de dynamiek op de koopmarkt en de huurmarkt nader geduimd. Ten slotte gaan we in dit hoofdstuk in op de duurzaamheid van de woningvoorraad en de bereidheid van bewoners om te investeren in de energiezuinigheid van hun woning.
- Hoofdstuk 4 handelt over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren. We gaan in op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose en wat dit betekent voor de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Voorts maken we een vergelijking tussen de gewenste ontwikkelingen en de planvoorraad.
- In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied, met name rond de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark. In dit hoofdstuk wordt ook de ontwikkeling van de toestroom van arbeidsmigranten nader onderzocht.
- Hoofdstuk 6 gaat over de demografische ontwikkelingen in de kernen en de effecten daarvan op de vitaliteit van de kernen en het draagvlak voor voorzieningen. We gaan in op beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare factoren rond vitaliteit en brengen voor diverse typen voorzieningen in beeld hoe het draagvlak zich ontwikkelt en wat er voor nodig is deze voorzieningen voldoende te ondersteunen.

- Hoofdstuk 7 ten slotte gaat in op de ontwikkeling van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente en in de kernen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

### 3 Beeld van de woningmarkt

Dit hoofdstuk gaat over het wonen in de gemeente Moerdijk, ontwikkelingen in het verleden en het huidige beeld van de gemeente. We staan uitgebreid stil bij de achtergronden van de huishoudens en hun woonsituatie. In dit hoofdstuk starten we met een schets van de verschillende kernen in de gemeente. Welke huishoudens verhuizen waar naartoe en welke achtergrondkenmerken hebben zij.

#### 3.1 Demografische ontwikkelingen

In de gemeente Moerdijk wonen 37.209 inwoners en 16.315 huishoudens. De grootste kern is Zevenbergen met ca 14.500 inwoners en 6.400 huishoudens. De andere grotere kernen zijn Klundert (5.852 inwoners en 2.520 huishoudens) en Fijnaart (5.638 inwoners en 2.465 huishoudens).

Tabel 3.1: Gemeente Moerdijk. Aantal inwoners en huishoudens per kern

Kern	Bevolking 2020		Huishoudens 2020	
Fijnaart	5.638	15%	2.455	15%
Heijningen	868	2%	390	2%
Helwijk	876	2%	410	3%
Klundert	5.852	16%	2.510	15%
Langeweg	861	2%	365	2%
Moerdijk	1.126	3%	590	4%
Noordhoek	1.116	3%	440	3%
Standdaarbuiten	2.226	6%	930	6%
Willemstad	2.503	7%	1.105	7%
Zevenbergen	14.529	39%	6.360	39%
Zevenbergschen Hoek	1.614	4%	690	4%
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>37.209</b>	<b>100%</b>	<b>16.240</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Moerdijk (2020) & CBS (2020).

#### Bevolkingsontwikkeling met pieken en dalen

De gemeente Moerdijk kent een bevolkingsontwikkeling met pieken en dalen. Groei en krimp wisselen met de jaren af. De groei was het sterkst in de jaren 2016 (+180 inwoners) en 2019 (+166). Ook in de periode 2012 - 2014 groeide de bevolking, maar dan minder sterk. In 2009, 2011, 2015 en 2018 was er sprake van een (lichte) krimp.

Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Waar in 2009 het geboortesaldo nog positief was, is dit teruggelopen naar een licht negatief geboortesaldo in 2019. In 2009 werden er nog 42 meer kinderen geboren dan er mensen overleden. Vanaf 2015 boog het positief geboortesaldo om naar een negatief geboortesaldo. In 2019 waren er 84 meer sterfgevallen dan geboorten. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking van de gemeente Moerdijk.
- De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Tot 2012 had de gemeente Moerdijk een negatief binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2012 is het migratiesaldo sterk toegenomen. Wel worden de piekjaren 2013, 2016 en 2019 afgewisseld met jaren waarin het migratiesaldo negatief is.



- Het buitenlands migratiesaldo is over het algemeen licht positief. Vanaf 2018 is het buitenlands migratiesaldo sterk toegenomen. In 2019 bedroeg het buitenlands migratiesaldo +131.
- De woningvoorraadontwikkeling schommelde sterk in de afgelopen 11 jaar. In de crisisjaren lag de woningvoorraadontwikkeling rond de 150 woningen met een dip van 39 woningen in 2015. In 2016 piekte de ontwikkeling met 199 woningen. Daarna daalde de ontwikkeling weer naar 25 woningen in 2017. Vanaf 2018 nam groei van de woningvoorraad weer toe. In 2019 groeide de woningvoorraad met 94 woningen.
- Er is een samenhang tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van de bevolking. Als de gemeente Moerdijk woningen toevoegt, neemt ook de bevolking toe.

Figuur 3.1: Gemeente Moerdijk. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 2009 - 2019

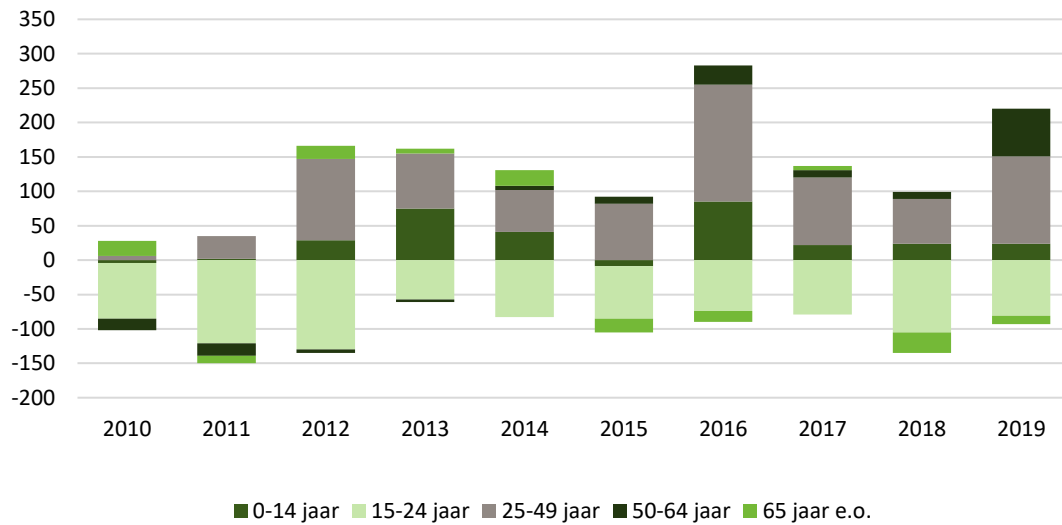


Bron: CBS Statline, 2020.

### Sterk vestigingsoverschot van gezinnen

Vanaf 2012 is de binnenlandse migratie flink toegenomen. Maar niet in elke leeftijdsgroep is een vestigingsoverschot te zien. Inwoners in de leeftijd tot 15 jaar en 25 tot 50 jaar vestigen zich per saldo het meest in de gemeente Moerdijk. De gemeente is dan ook aantrekkelijk voor gezinnen om zich te vestigen. Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten de gemeente per saldo vaker, veelal verhuizen zij voor studie/werk naar de grotere steden. Ouderen verhuizen niet vaak, maar vooral in 2019 is er een stevig vestigingsoverschot van 50- tot 65-jarigen te zien. Mogelijk gaat het om huishoudens die in de gemeente Moerdijk een aantrekkelijk groen en rustig woonmilieu vinden.

Figuur 3.2: Gemeente Moerdijk. Migratie naar leeftijd 2010 - 2019

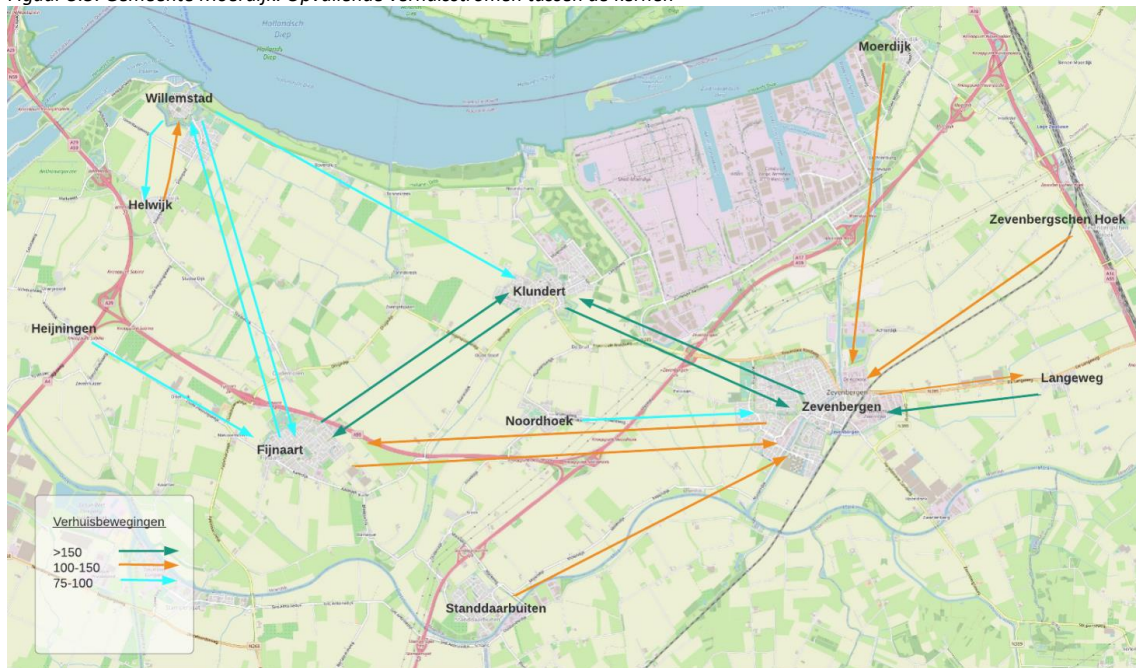


Bron: CBS Statline, 2020.

### 3.2 Positie van de kernen

In de verhuizingen tussen kernen zien we vooral een grote trek naar de hoofdkern Zevenbergen. Vooral vanuit de omliggende kernen Moerdijk, Zevenbergschen Hoek, Langeweg en Standdaarbuiten verhuist men veel naar Zevenbergen. Er wordt daarnaast ook relatief veel tussen Zevenbergen, Fijnaart en Klundert verhuisd. Vanuit deze grotere kernen verhuist men minder vaak naar de kleinere kernen in de gemeente.

Figuur 3.3: Gemeente Moerdijk. Opvallende verhuisstromen tussen de kernen



Bron: CBS-microdata 2008 - 2019, bewerking Companen.

In de onderstaande tabel is voor elke kern in beeld gebracht hoe welk deel van de verhuizingen binnen de kern plaatsvindt, welk deel een verhuizing is naar een andere kern en welk deel een verhuizing is naar buiten de gemeente. De grijze diagonaal geeft de verhuizingen binnen de kernen weer. Een groen arcering duidt op een naar verhouding sterke verhuisrelatie.

In Klundert en Zevenbergen is de kernbinding het sterkst. In beide kernen was ongeveer de helft van de verhuizingen binnen de kern zelf. Ook in Fijnaart verhuist men vaak binnen de eigen kern. Daarbij moet uiteraard worden bedacht dat de grootste kernen veel voorzieningen en veel woningaanbod hebben, waardoor een volgende stap binnen de wooncarrière goed mogelijk is binnen de eigen kern. Bij de wat kleinere kernen valt de hoge kernbinding van Willemstad op; 39% van de verhuizingen vindt hier binnen de eigen kern plaats. Door marktkeners wordt Willemstad ook als een aantrekkelijke woonplaats beschreven. Door de ligging aan Hollands diep en het oude historische karakter is de kern zeer in trek bij mensen uit Rotterdam en Hoeksche Waard. In de kernen Moerdijk, Noordhoek en Standdaarbuiten en Zevenbergschen Hoek vindt ongeveer een kwart van de verhuizingen plaats binnen de eigen kern. In Langeweg, Helwijk en Heijningen verhuist men het minst vaak binnen de eigen kern.

Tabel 3.2: Gemeente Moerdijk. Verhuisbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2008 - 2019

Naar														
Van	Fijnaart	Heijningen	Helwijk	Klundert	Langeweg	Moerdijk	Noordhoek	Standaardbuiten	Willemstad	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Binnen de gemeente	Buiten de gemeente	Totaal
Fijnaart	41%	1%	1%	4%	0%	0%	0%	2%	3%	3%	0%	56%	44%	100%
Heijningen	14%	10%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	8%	5%	0%	41%	59%	100%
Helwijk	9%	2%	14%	5%	0%	0%	0%	0%	22%	5%	0%	57%	43%	100%
Klundert	3%	0%	0%	46%	0%	1%	1%	1%	1%	11%	0%	65%	35%	100%
Langeweg	0%	0%	0%	2%	9%	2%	0%	0%	0%	32%	3%	47%	53%	100%
Moerdijk	0%	0%	0%	5%	0%	24%	0%	1%	1%	15%	2%	47%	53%	100%
Noordhoek	4%	0%	0%	8%	0%	2%	22%	4%	0%	15%	0%	55%	45%	100%
Standaardbuiten	4%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	28%	0%	7%	0%	41%	59%	100%
Willemstad	5%	1%	5%	4%	0%	1%	0%	0%	39%	4%	0%	57%	43%	100%
Zevenbergen	1%	0%	0%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	54%	1%	62%	38%	100%
Zevenb. Hoek	1%	0%	0%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	12%	23%	44%	56%	100%
<b>Totaal</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>27%</b>	<b>1%</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>

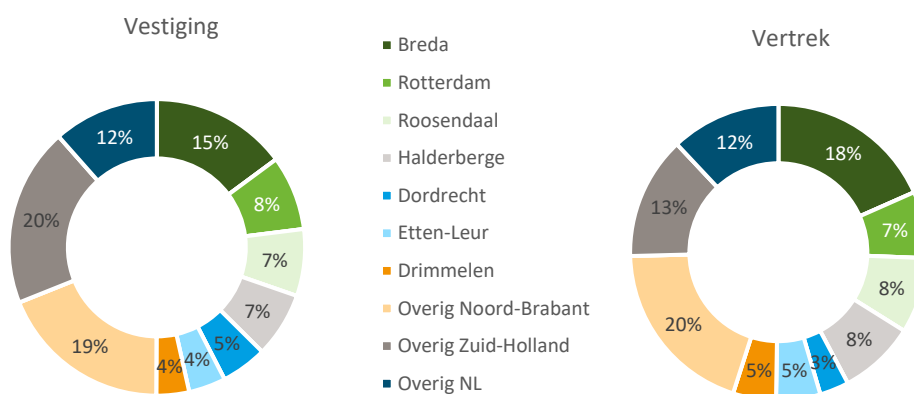
Grijs: binnenvhuizingen

Groen: opvallend sterke verhuisrelaties

Bron: CBS-microdata 2008 - 2019, bewerking Companen.

Naast woningaanbod speelt het voorzieningenniveau een grote rol bij de keuze voor een woonplaats. Dan gaat het vaak om voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen of scholen. Zowel marktkenner als bewoners geven aan dat dit ook in de gemeente Moerdijk vaak een rol speelt bij de keuze om naar een andere kern te verhuizen. Voor de kernen die wat meer aan de rand van de gemeente liggen, kijkt men hierbij niet alleen naar de kernen in de gemeente. We zien in Heijningen, Standaardbuiten, Zevenbergschen Hoek, Langeweg en Moerdijk ook relatief veel mensen verhuizen naar buiten de gemeente. Vanuit deze kernen verhuist men naar gemeenten als Breda, Steenbergen, Halderberge en Drimmelen.

Figuur 3.4: Gemeente Moerdijk. Verhuisbewegingen van personen naar vestiging en vertrekgemeente, 2008 - 2019



Bron: CBS-microdata 2008 - 2019.

Tabel 3.3: Gemeente Moerdijk. Verhuisbewegingen van personen naar vestiging en vertrek gemeente, 2008 - 2019

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Breda	1.600	1.960	-360
Roosendaal	785	880	-95
Halderberge	765	890	-125
Etten-Leur	435	515	-80
Drimmelen	385	500	-115
Steenbergen	315	360	-45
Bergen op Zoom	220	230	-10
Tilburg	220	275	-55
<i>Overig Noord-Brabant</i>	<i>1.275</i>	<i>1.230</i>	<i>45</i>
Rotterdam	875	775	100
Dordrecht	540	340	200
Hoeksche Waard	295	185	110
<i>Overig Zuid-Holland</i>	<i>1.805</i>	<i>1.245</i>	<i>560</i>
<i>Overig Nederland</i>	<i>1.240</i>	<i>1.280</i>	<i>-40</i>
<b>Totaal</b>	<b>10.755</b>	<b>10.665</b>	<b>90</b>

Bron: CBS-microdata 2008 - 2019.

In de afgelopen jaren zien we voor de gemeente Moerdijk een binnenlands migratiesaldo dat jaarlijks sterk wisselt. Gezien over langere periode is er sprake van een behoorlijk evenwicht tussen vestiging en vertrek. Tussen 2008 en 2019 verhuisden er in totaal 90 personen meer naar de gemeente dan dat er vertrokken. De sterkste verhuisrelaties kent de gemeente Moerdijk met Breda, Rotterdam en Roosendaal. Per saldo verliest de gemeente jaarlijks ongeveer 36 personen aan Breda, en 10 personen aan Roosendaal. Vanuit Rotterdam, Dordrecht en Hoeksche Waard vestigen zich juist meer personen dan daar naartoe trekken. Vanuit Rotterdam en Hoeksche Waard kwamen er per saldo jaarlijks ongeveer 10 personen in de gemeente bij. Vanuit Dordrecht waren dit zelfs ongeveer 20 personen per jaar.

Dit beeld wordt in de markt ook duidelijk herkend. Marktkenners geven aan dat in hun beleving de laatste tijd een steeds groter deel van de vrijkomende koopwoningen wordt verkocht aan huishoudens die zich van buiten de gemeente vestigen in de gemeente Moerdijk. Het gaat vaak om huishoudens uit de regio Rotterdam/Dordrecht en ook Breda. De gemeente Moerdijk is een aantrekkelijke vestigingsplek voor huishoudens uit de stad vanwege de geboden woonmilieus en vanwege het aantrekkelijke prijsniveau. Vestigers die zich om het aantrekkelijk prijsniveau in de gemeente vestigen komen ook vaak terecht in de kleinere kernen als Helwijk, Heijningen en Langeweg.

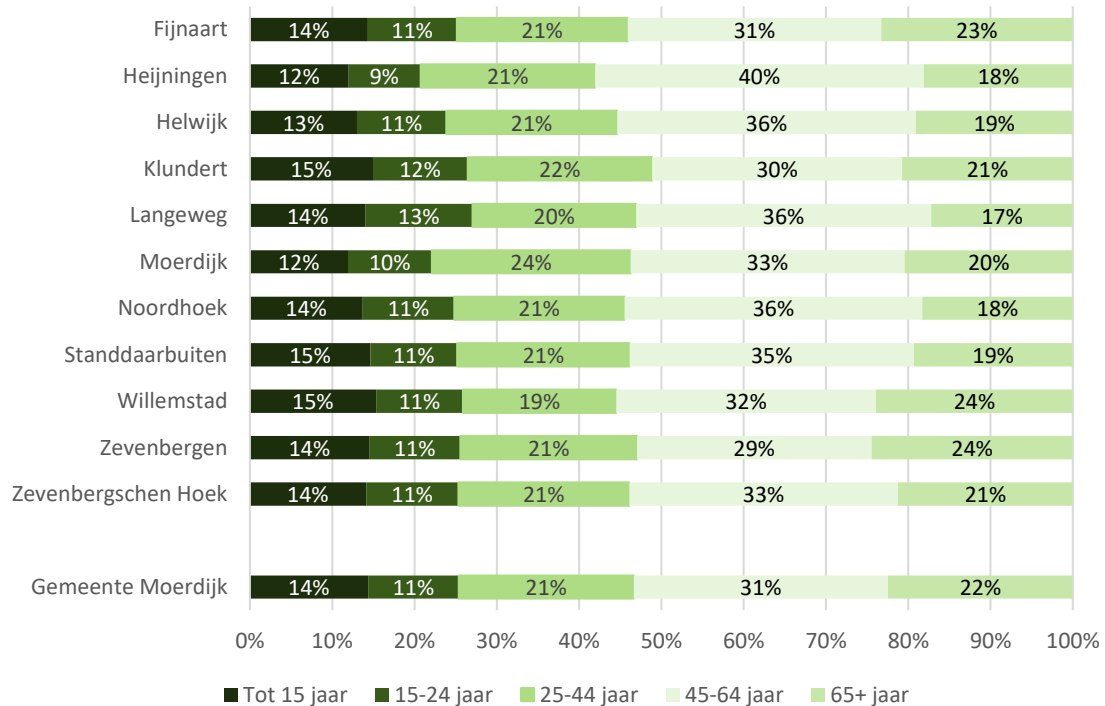
Het toenemend aantal vestigers heeft volgens marktkenners deels te maken met de effecten van corona. Door de coronacrisis blijkt steeds vaker hoe belangrijk een fijne woning en een prettige woonomgeving is. Makelaars ervaren dat meer mensen op zoek gaan naar ruimte en rust. Ze verhuizen vanuit de stad naar plekken waar ze meer ruimte krijgen voor hun geld. Volgens marktkenners is dit een ontwikkeling die al langer gaande was, maar door corona extra wordt versterkt. De laatste maanden ziet men als gevolg hiervan meer kopers vanuit de regio Rotterdam/Dordrecht naar de gemeente Moerdijk trekken.

Woonkwartier ervaart dat ook de sociale huurvoorraad in de gemeente aantrekkingskracht heeft op vestigers. Vestigende huishoudens vinden in Moerdijk naar verhouding veel woning voor een betaalbare huur en een snellere beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

### 3.3 Huidige bevolkingssamenstelling

Ruim 22% van de inwoners van de gemeente Moerdijk heeft een leeftijd boven de 65 jaar. De kernen verschillen weinig van elkaar in leeftijdsopbouw. In Heijningen, Helwijk, Langeweg en Standdaarbuiten wonen relatief iets minder oudere inwoners. Een kwart van de inwoners van de gemeente is jong, met een leeftijd tot 25 jaar. Ook hierin verschillen de kernen weinig van elkaar. In Klundert en Langeweg wonen relatief meer jonge inwoners, en in Heijningen en Moerdijk iets minder dan gemiddeld.

Figuur 3.5: Gemeente Moerdijk. Bevolking naar leeftijdsklassen per kern, 2020

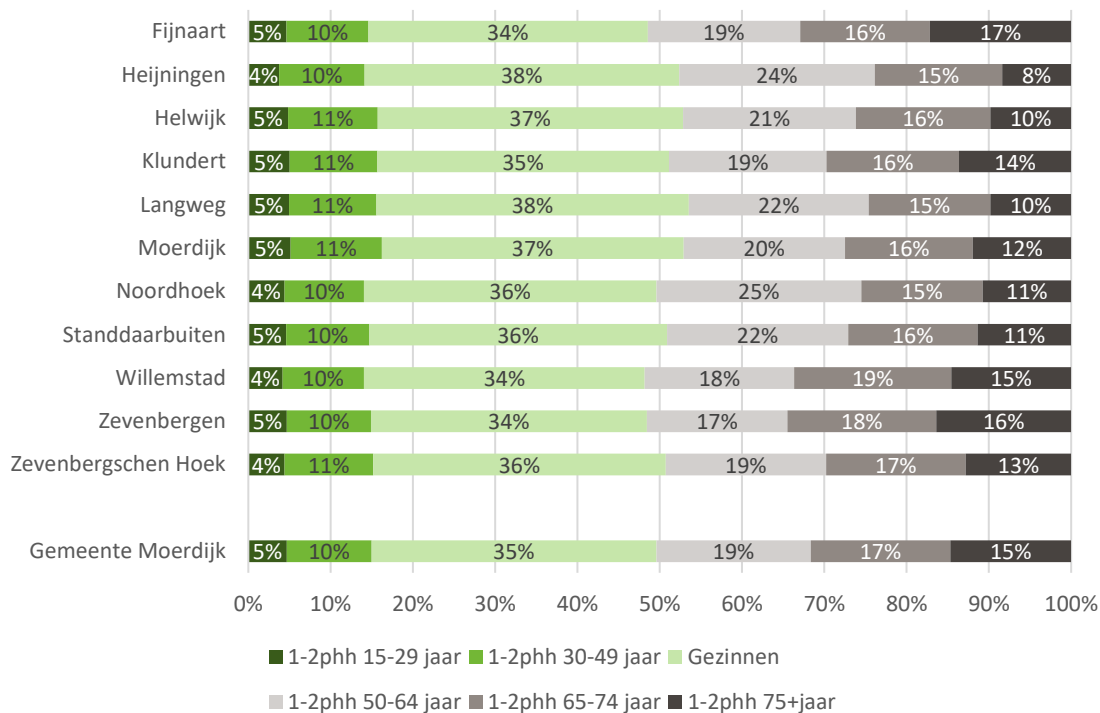


Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente Moerdijk een aantrekkingskracht op gezinnen. Dit is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling van haar inwoners. In de gemeente is 35% van de huishoudens een gezin. In de kernen Langeweg en Heijningen wonen relatief gezien iets meer gezinnen dan in 24

de andere kernen in de gemeente, maar de verschillen zijn klein. Een belangrijk deel van de huishoudens in de gemeente wordt gevormd door ouderen. Momenteel is 32% van de huishoudens een huishouden ouder dan 65 jaar.

Figuur 3.6: Gemeente Moerdijk. Huishoudens naar samenstelling en leeftijd per kern



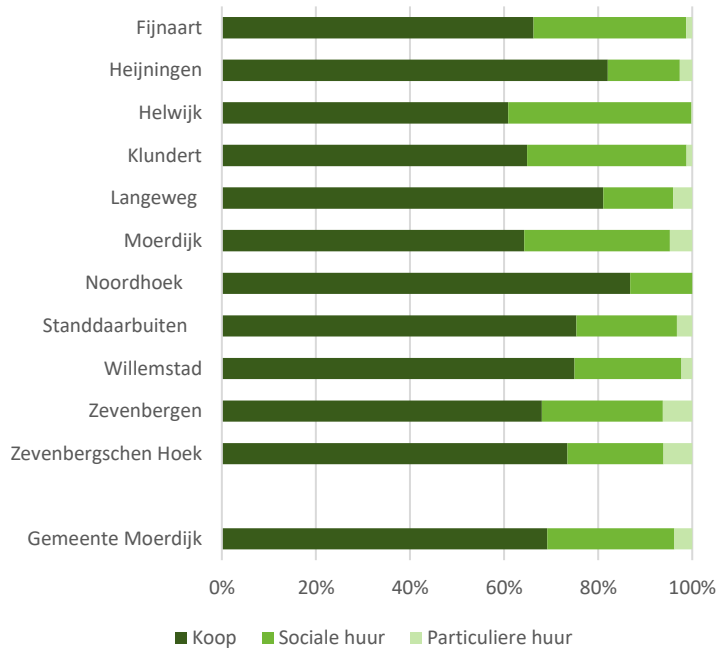
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Gemeente Moerdijk 2020, bewerking Companen.

### 3.4 Huidige samenstelling van de woningvoorraad

De kooporiëntatie binnen de gemeente verschilt per kern. In Noordhoek, Langweg en Heijningen staan verhoudingsgewijs meer koopwoningen. Ruim 80% van de woningen in deze kernen zijn koopwoningen. In de grotere kernen Fijnaart en Klundert is het aandeel huurwoningen relatief hoog. Ook in de kleinere kernen Helwijk en Moerdijk staan meer sociale huurwoningen dan in de andere kernen.

Figuur 3.7: Gemeente Moerdijk. Woningvoorraad per kern naar eigendom

Totale woningvoorraad	
Fijnaart	2.485
Heijningen	425
Helwijk	445
Klundert	2.520
Langeweg	345
Moerdijk	500
Noordhoek	415
Standdaarbuiten	955
Willemstad	1.130
Zevenbergen	6.495
Zevenbergschen Hoek	715
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>16.430</b>

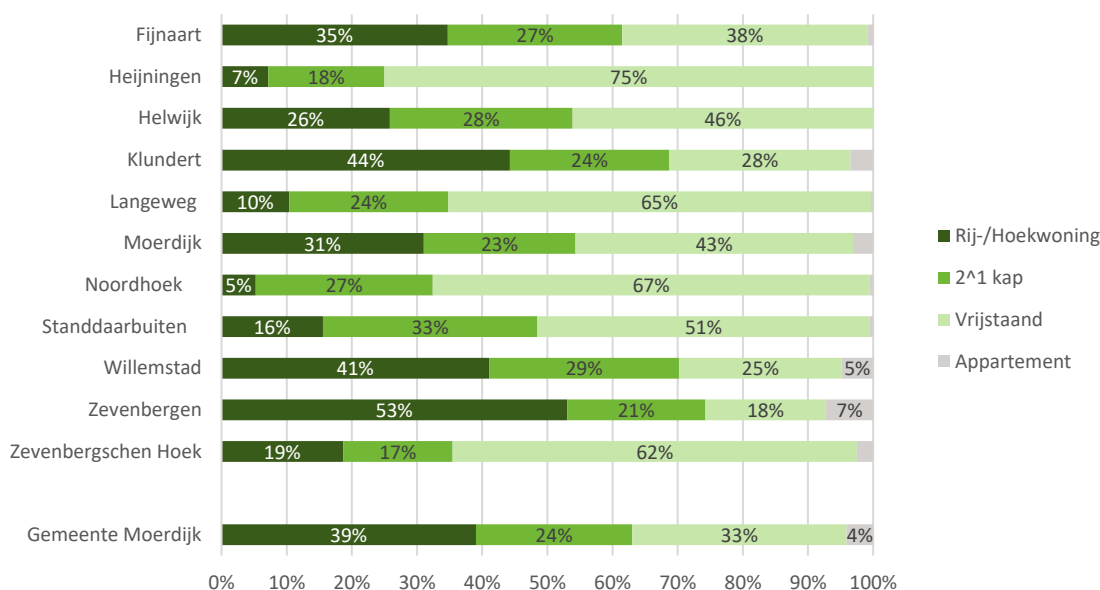


Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

Het grootste deel van de koopwoningvoorraad in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Bijna 40% van de koopwoningvoorraad in de gemeente bestaat uit dit woningtype. Daarnaast staan er ook veel vrijstaande koopwoningen in de gemeente. Een derde van de koopvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen. In sommige kernen is de voorraad vrijstaande koopwoningen groter dan gemiddeld. Met name Heijningen valt op. Hier is 75% van de koopwoningen vrijstaand. In Langeweg, Noordhoek en Zevenbergschen Hoek is dit ongeveer twee derde van koopwoningvoorraad. Tweekappers vormen 24% van de koopwoningen in de gemeente. Koopappartementen staan er in de gemeente maar beperkt. Slechts 4% van de koopwoningen in de gemeente is een appartement. De meeste koopappartementen staan in Zevenbergen en Willemstad.

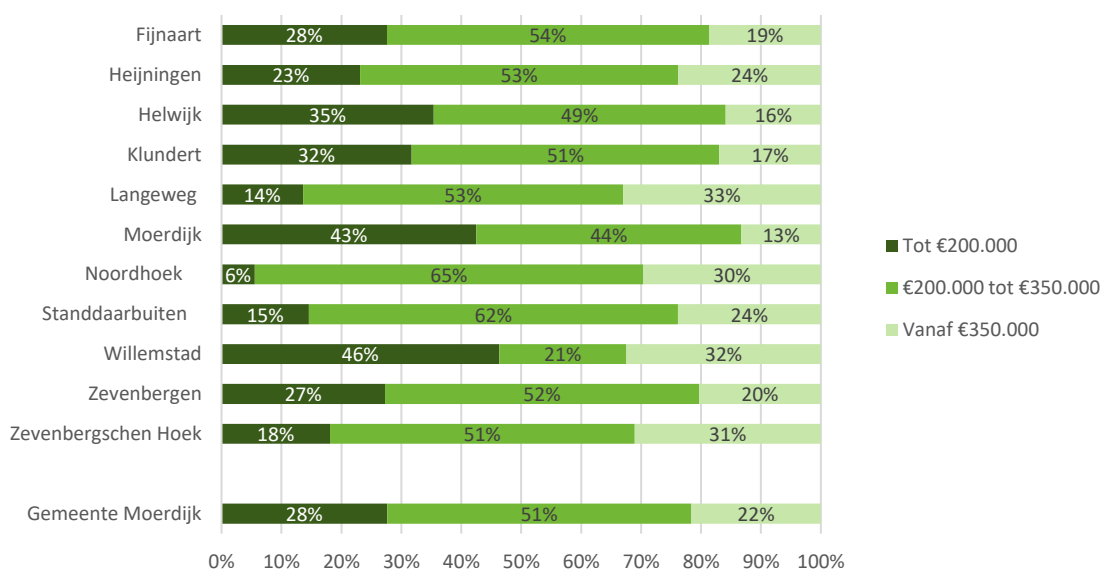


Figuur 3.8: Gemeente Moerdijk. Koopvoorraad naar woningtype per kern



Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

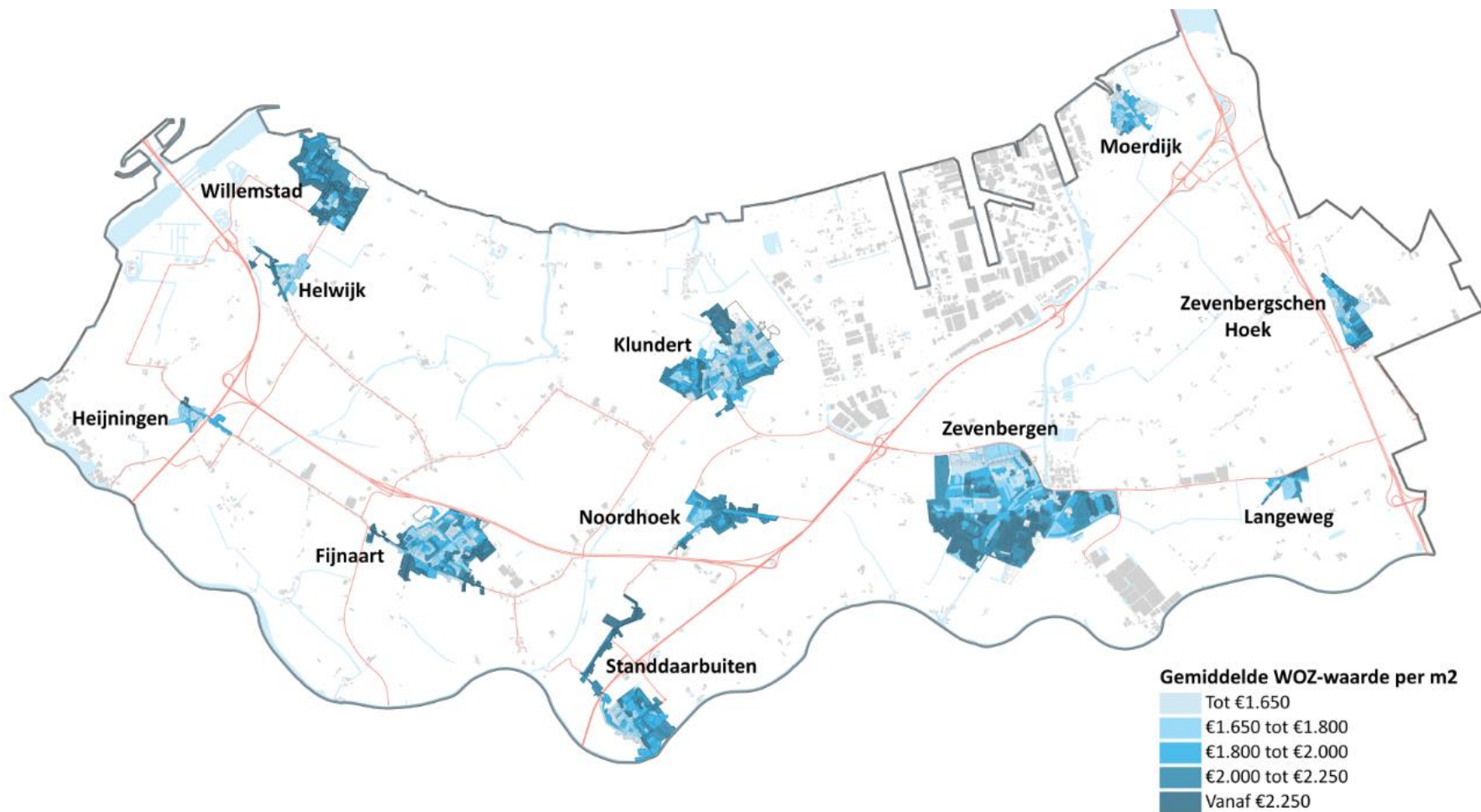
Figuur 3.9: Gemeente Moerdijk. Koopvoorraad naar prijsklassen per kern



Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

Een koopwoning in de gemeente Moerdijk heeft een gemiddelde WOZ-waarde van € 240.000. Een gemiddelde rij-/hoekwoning heeft een WOZ-waarde van € 191.000, een appartement € 174.000, een tweekapper € 265.000 en een vrijstaande woning € 362.000. In Langeweg, Noordhoek, Standdaarbuiten en Zevenbergschen Hoek staan naar verhouding meer woningen onder de € 200.000 dan gemiddeld in de gemeente. In Langeweg, Noordhoek en Zevenbergschen Hoek zijn daarnaast ook meer dan gemiddeld woningen van meer dan € 350.000 te vinden. In Willemstad staan ook relatief veel duurdere woningen, maar ook veel goedkopere woningen. In de kernen Moerdijk en Willemstad staan de meeste woningen met een prijs tot € 200.000.

Figuur 3.10: Gemeente Moerdijk. Gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup>



Bron: Gemeente Moerdijk 2020, bewerking Companen.

De gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> relateert aan de prijs-kwaliteitverhouding van de woningvoorraad. Hoge m<sup>2</sup>-prijzen duiden op woningen van een wat hogere kwaliteit, terwijl lagere m<sup>2</sup>-prijzen laten zien waar de voorraad gemiddeld van een wat mindere kwaliteit is. Als we naar de m<sup>2</sup>-prijzen van de woningen in de kernen kijken valt Willemstad direct op. Ten opzichte van de andere kernen heeft Willemstad relatief hoge m<sup>2</sup>-prijzen. Vooral in het oude gedeelte staan veel kleine woningen, die ook onder vestigers erg populair zijn. Dit beeld wordt ook door marktkenners herkend. Verder zien we relatief hoge m<sup>2</sup>-prijzen terug in het buitengebied van Standdaarbuiten, en in delen van Zevenbergen. In het buitengebied van Standdaarbuiten vinden we veel ruime vrijstaande woningen. In Zevenbergen zien we in de wijken met ruime vrijstaande woningen hoge m<sup>2</sup>-prijzen terug. Gebieden met veel lagere WOZ-waarden per m<sup>2</sup> zien we in Heijningen, Helwijk en Moerdijk. Daarnaast zijn er ook in delen van de grotere kernen Klundert, Fijnaart en Zevenbergen clusters te zien van woningen met lagere m<sup>2</sup>-prijzen.

Tabel 3.4: Gemeente Moerdijk. Sociale voorraad Woonkwartier naar netto huurklassen<sup>1</sup>

	Netto huur	
	aantal	%
Onder kwaliteitskortingsgrens	719	18%
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	2.703	66%
1 <sup>e</sup> t/m 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	361	9%
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens t/m liberalisatiegrens	233	6%
<b>Subtotaal sociale huurwoningen</b>	<b>4.016</b>	<b>98%</b>
Boven liberalisatiegrens (vrije sector)	91	2%
<b>Totaal</b>	<b>4.107</b>	<b>100%</b>

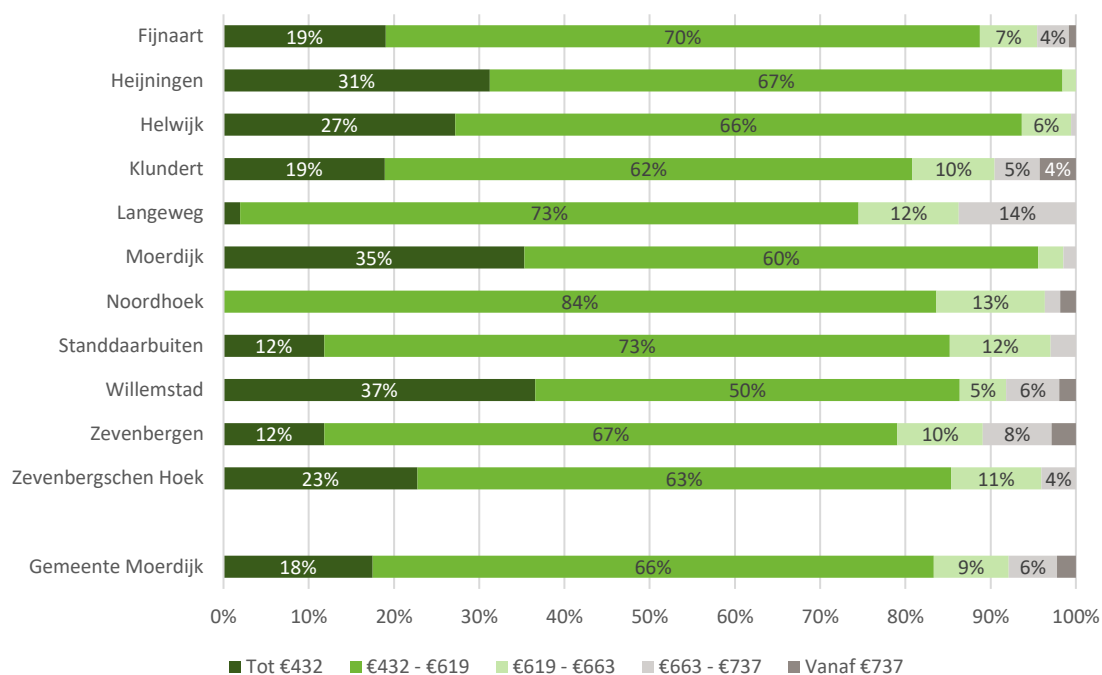
Bron: Woonkwartier, 2020.

Woonkwartier heeft ruim 4.100 zelfstandige woningen in de gemeente Moerdijk. Het betreft zowel DAEB- (huren tot de liberalisatiegrens) als niet-DAEB-bezit (huren vanaf de liberalisatiegrens). De meeste corporatiewoningen staan in Zevenbergen (1.540), Klundert (830), Fijnaart (745), Willemstad (255) en Standdaarbuiten (205). Het grootste deel van de woningen van Woonkwartier betreft woningen met een netto huur tot eerste aftoppingsgrens, 18% is geprijsd onder de kwaliteitskortingsgrens. Woonkwartier heeft 4.016 woningen in de gemeente Moerdijk met een huur onder de liberalisatiegrens van € 737 (prijspeil 2020). Naast Woonkwartier zijn er nog enkele ander corporaties actief in de gemeente. Samen hebben deze corporaties nog eens 420 huurwoningen in het gereguleerde segment. De kernvoorraad in de gemeente van de woningcorporaties bedraagt daarmee 4.440 woningen. De verdeling van de woningen naar huurprijsklassen per kern is in figuur 3.11 weergegeven. Het valt op dat er best wat verschil zit tussen de kernen. In Langeweg en Noordhoek bezit Woonkwartier (bijna) geen bezit met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Dit zijn overigens beide ook kernen waar Woonkwartier maar weinig bezit heeft (ca 50 woningen). In de kernen Moerdijk en Willemstad staan relatief veel woningen met een huurprijs onder de € 432 per maand.

<sup>1</sup> Huurprijsgrenzen (prijspeil 2020):

- Kwaliteitskortingsgrens: 432,51 euro
- 1e aftoppingsgrens: 619,01 euro
- 2e aftoppingsgrens: 663,40 euro
- Liberalisatiegrens: 737,14 euro

Figuur 3.11: Gemeente Moerdijk. Sociale voorraad Woonkwartier naar netto huurklassen per kern

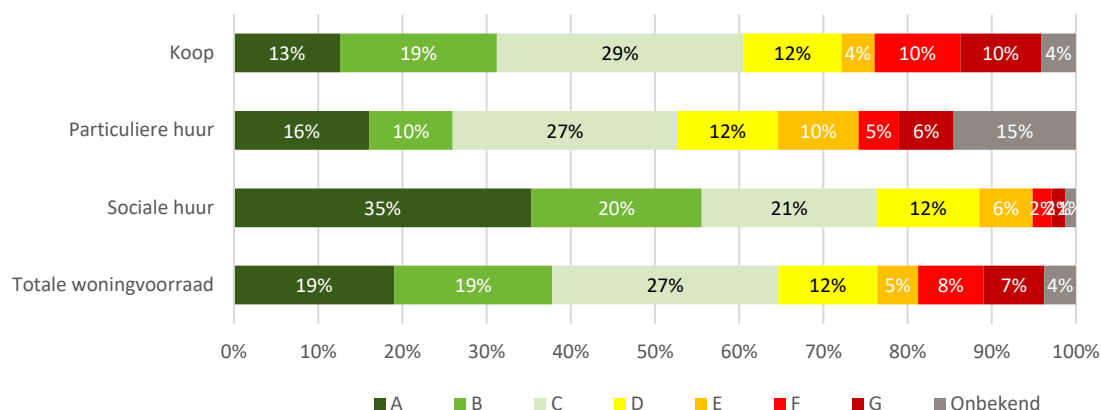


Bron: Woonkwartier, 2020.

### 3.5 Duurzaamheid

Onderstaand figuur toont de woningvoorraad in de gemeente naar energielabels. Van de totale woningvoorraad heeft bijna twee derde een label A, B of C. Bijna 40% heeft een energielabel A of B. Energielabel C is in de gemeente het meest voorkomende energielabel. Wanneer we de energielabels vergelijken tussen de eigendomsstypen, valt op dat de sociale huurwoningen de beste energielabels hebben. Van alle sociale huurwoningen in de gemeente heeft 35% een A-label en 20% een B-label. Ruim driekwart van de corporatiewoningen heeft tenminste label C. In de koop- en particuliere huursector liggen deze aandelen lager. Van de koopwoningen heeft 13% een A-label en 19% een B-label. In de particuliere huursector heeft 16% van de woningen een A-label en 10% een B-label. In de koopsector en de particuliere huursector staan ook veel woningen met een slechte energetische kwaliteit (label E of slechter). In de particuliere huursector ten slotte, ontbreekt vaak het zicht op het energielabel van woningen.

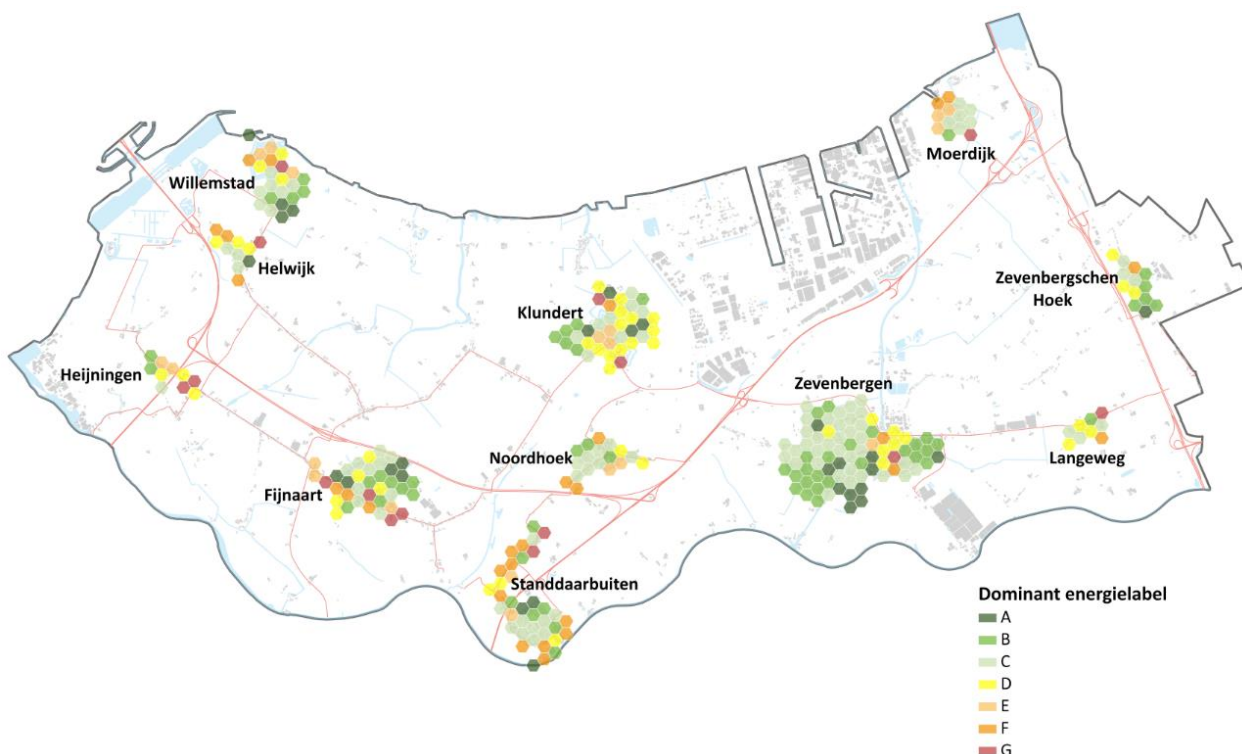
Figuur 3.12: Gemeente Moerdijk. Woningvoorraad naar energielabel per eigendomstype



Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

In figuur 3.13 zijn de energielabels per kern in kaart gebracht. In de kaart zien we per cel het meest voorkomende energielabel. Het dominante energielabel verschilt zowel binnen als tussen de kernen sterk. Binnen de kernen zien we dat de lagere energielabels het meeste voorkomen in de oudere wijken/ buurten. Dit zien we bijvoorbeeld sterk terug binnen de oude vesting van Willemstad, het centrum van Zevenbergen, of het buitengebied van Standdaarbuiten. In wijken die recenter zijn gebouwd zijn de energielabels A en B dominant. Dit is goed terug te zien aan de randen van Fijnaart en Zevenbergen, en Willemstad. Verder valt op dat in de kleinere kernen Heijningen, Langeweg, Helwijk en Moerdijk de energielabels A en B minder dominant zijn dan in delen van de wat grotere kernen.

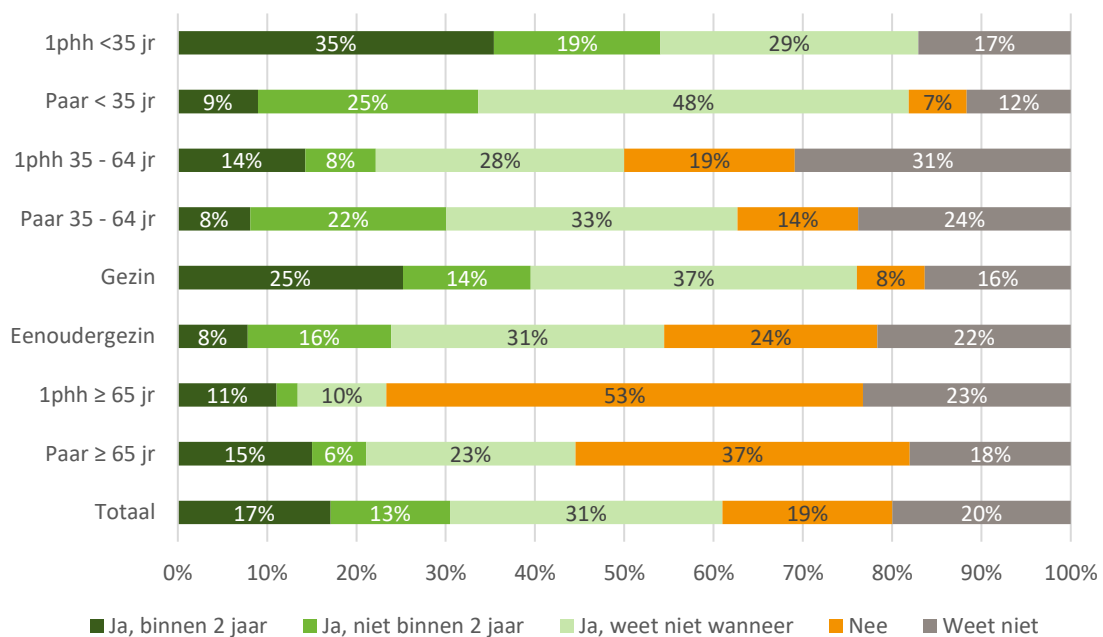
Figuur 3.13: Gemeente Moerdijk. Het meest voorkomend energielabel in de kernen.



Bron: Gemeente Moerdijk 2020, bewerking Companen.

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON2018) geeft inzicht in de mate waarin huishoudens bereid zijn om te investeren in energetische maatregelen. Aan respondenten is gevraagd of en op welke termijn zij bereid zijn energetische maatregelen te gaan nemen. Figuur 3.14 toont de uitkomsten hiervan voor de gemeente Moerdijk. De meerderheid is bereid om te investeren in energetische maatregelen. Ruim 60% van de huishoudens geeft aan hier interesse in te hebben. Ongeveer 17% geeft zelfs aan dit binnen twee jaar van plan te zijn. Als we de verschillende huishoudensgroepen met elkaar vergelijken valt de hoge investeringsbereidheid onder jongeren op. Van de eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar geeft 35% aan de komende twee jaar te willen investeren in energetische maatregelen. Ook gezinnen willen hier vaker dan andere groepen in investeren, ruim 25% van de gezinnen wil dit binnen twee jaar doen. Onder ouderen is de bereidheid het laagst. 53% van de alleenstaande ouderen en 37% van de oudere stellen geeft aan de komende jaren helemaal niet te willen investeren in energetische maatregelen.

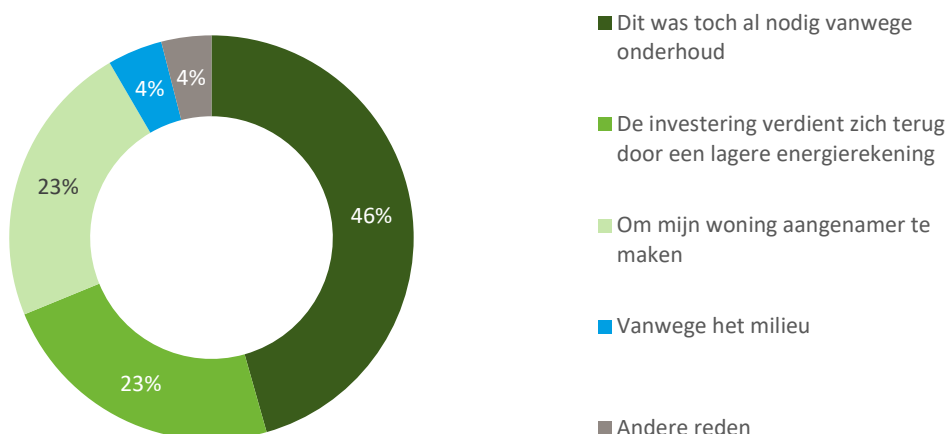
Figuur 3.14: Gemeente Moerdijk. Bereidheid van huishoudensgroepen om te investeren in energetische maatregelen



Bron: WoON2018.

In de vragenlijst van het WoON is vervolgens ook doorgevraagd waarom men wel/niet wil investeren in hun woning. Als reden om te gaan investeren in energetische maatregelen wordt door respondenten uit de gemeente Moerdijk het vaakst het onderhoud van de woning genoemd. Als een woning een onderhoudsbeurt nodig heeft, ziet men het uitvoeren van energetische verbeteringen hierbij dus vaak als noodzakelijk of als logische vervolgstap. Een iets kleinere groep geeft aan te verwachten dat de investering zich door een lagere energierekening op termijn terugverdient. Een andere groep huishoudens noemt het aangenamer maken van de woning als belangrijkste reden.

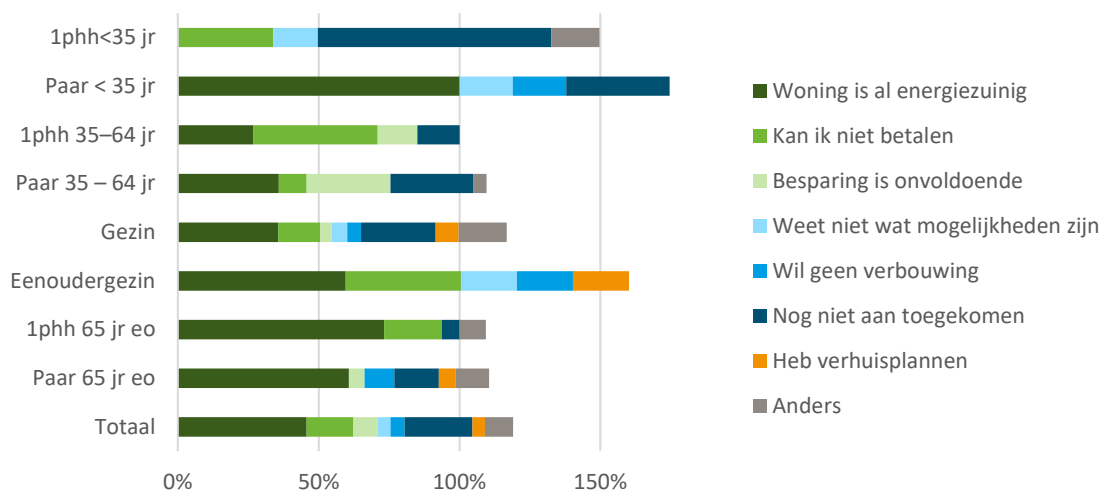
Figuur 3.15: Gemeente Moerdijk. Redenen te gaan investeren in energetische maatregelen



Bron: WoON2018.

Redenen om niet te investeren in de woning lopen erg uiteen. Het grootste gedeelte van respondenten geeft aan dat hun woning al energiezuinig is. Dit wordt het vaakst genoemd door jonge stellen en door ouderen. Een deel van de respondenten geeft aan het nu niet te kunnen betalen. Vooral voor eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen blijkt dit een belangrijke reden.

Figuur 3.16: Gemeente Moerdijk. Reden(en) om geen energetische maatregelen uit te voeren\*



\* Omdat respondenten meer dan 1 antwoord konden geven komt het totaal uit boven 100%.

Bron: WoON2018.

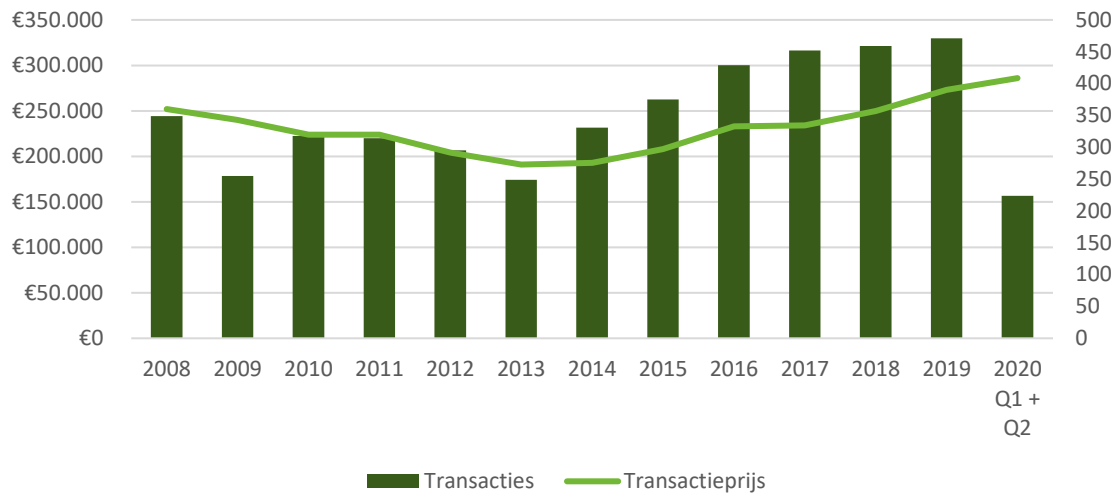
### 3.6 Marktdynamiek

#### Koopsector

Het aantal transacties in de koopsector neemt in de gemeente sinds 2013 toe. Daarnaast laat ook de gemiddelde transactieprijs een toenemende trendlijn zien. Na de crisis is de koopwoningmarkt weer sterk aangetrokken en dat komt tot uitdrukking in de prijsontwikkeling. De gemiddelde transactieprijs is de

afgelopen jaren toegenomen van € 234.000 in 2017 naar € 286.000 in 2020. Marktkenners herkennen dit beeld. Zij zien de druk op de koopmarkt toenemen en zien mensen uit de regio Rotterdam en Dordrecht vaker naar de gemeente trekken. Ook tijdens de bewonersavonden en in het jongerenpanel is de concurrentie met woningkopers van buiten de gemeente veel genoemd.

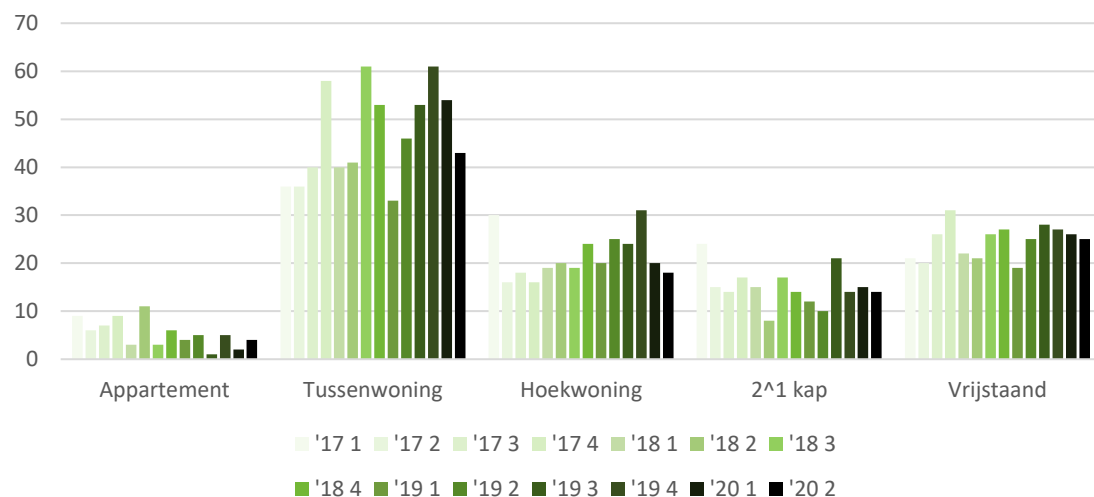
Figuur 3.17: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs 2008 - 1<sup>e</sup> helft 2020



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

Daarnaast geven marktkenners ook aan de afgelopen maanden een afname van het aantal transacties te zien. Dit lijkt niet te maken te hebben met een afnemende druk op de koopmarkt. Marktkenners geven juist aan dat er momenteel veel vraag is naar woningen in de gemeente.

Figuur 3.18: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling van het aantal transacties per woningtype, 1e kwartaal 2017 - 2e kwartaal 2020



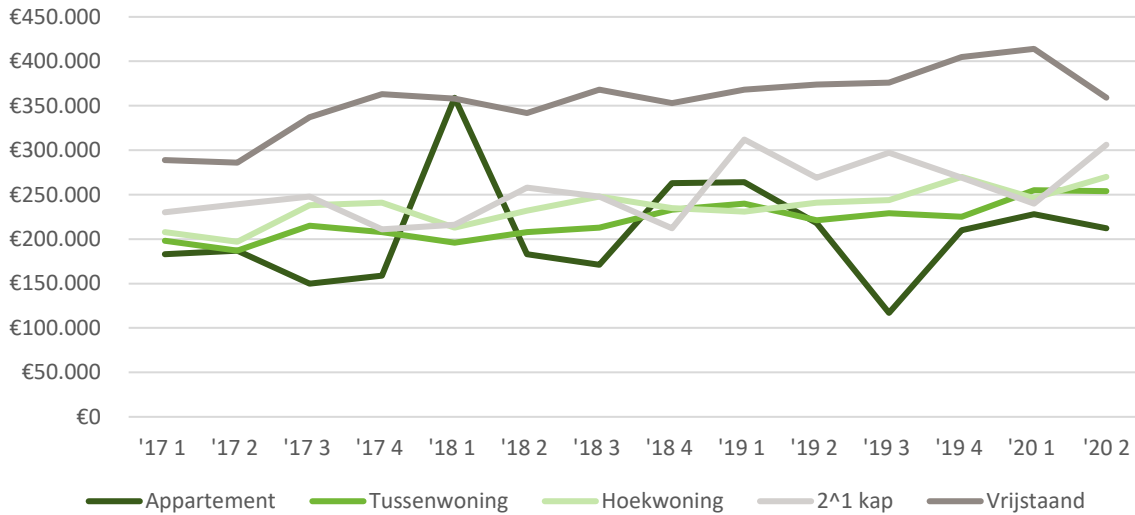
Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

De gemiddelde transactiepreisen stegen niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van 2<sup>1</sup>-kapwoningen is tussen 2017 en 2020 met +33% het meeste toegenomen. De gemiddelde prijs van een hoekwoningen nam met +30% toe en tussenwoningen met +28%. Vrijstaande woningen namen in prijs



iets minder toe dan gemiddeld (+24%). De gemiddelde transactieprijs van een appartement nam in de gemeente tussen 2017 en 2020 het minst toe, namelijk met +16%.

Figuur 3.19: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling van het aantal transacties per woningtype, 1e kwartaal 2017 - 2e kwartaal 2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

### Huursector

De verhuurgegevens van Woonkwartier geven inzicht in de ontwikkeling van de druk op de sociale huurmarkt. Over de particuliere huurmarkt ontbreekt een uitgebreid kwantitatief beeld. Sinds 2016 is het aantal verhuringen teruggelopen. Waar in 2015 nog 350 woningen jaarlijks werden verhuurd waren dit in 2019 227 woningen. De verhuringen namen in de periode tussen 2016 en 2019 met 35% af.

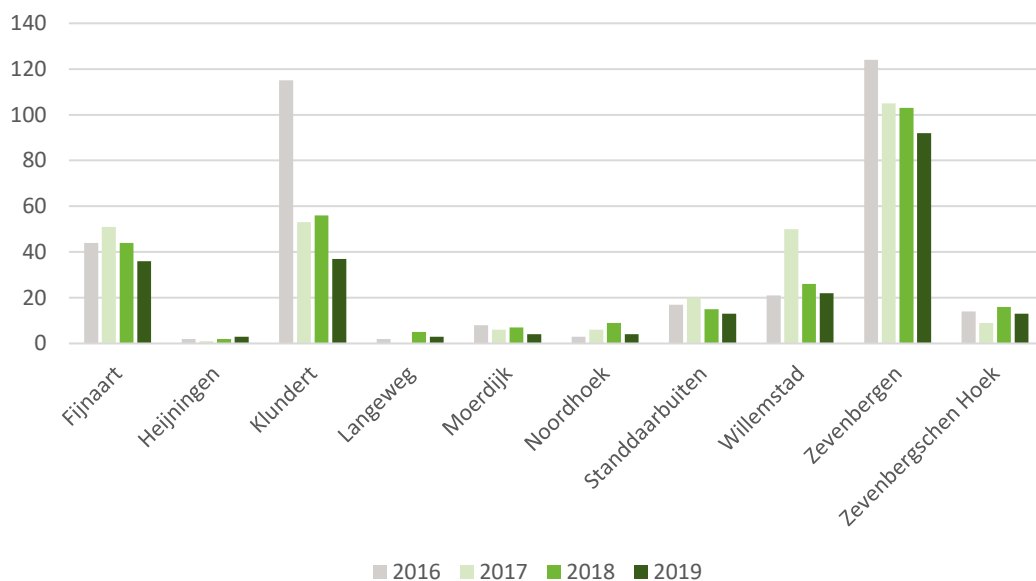
Tabel 3.5: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal verhuren Woonkwartier per jaar, 2016 - 2019

	2016	2017	2018	2019
Verhuringen	350	301	283	227

Bron: Woonkwartier, 2020.

De afname van het aantal verhuringen speelt voor de meeste kernen. Alleen in kleine kernen als Heijningen en Langeweg zijn er in 2019 meer woningen verhuurd dan in de jaren ervoor (vanwege de kleine aantallen die het betreft kan toeval hierbij een rol spelen). In Zevenbergen, Klundert en Fijnaart zien we het aantal verhuringen snel teruggelopen.

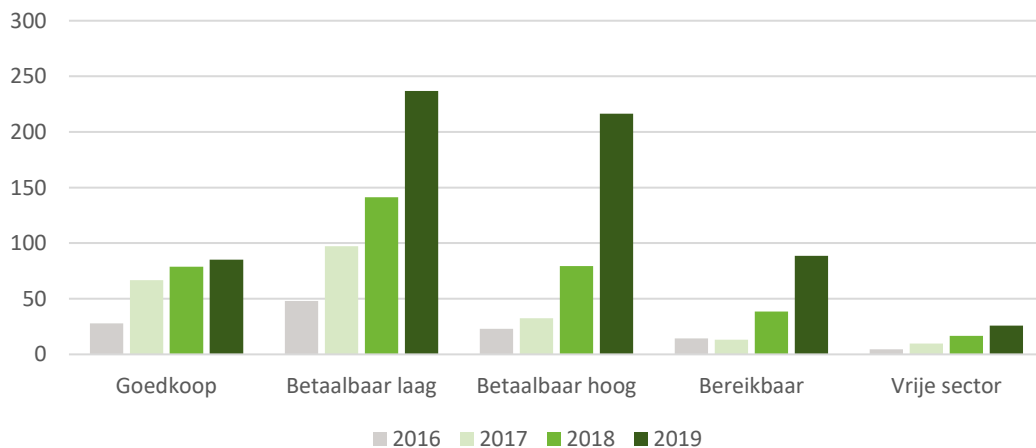
Figuur 3.20: Ontwikkeling aantal verhuren Woonkwartier per jaar naar kernen, 2016 - 2019



Bron: Woonkwartier, 2020.

Waar het aantal transacties in de gemeente sterk afnam, zien we tegelijkertijd het gemiddeld aantal reacties toenemen. In 2016 werd er gemiddeld 32 keer op een woning gereageerd. In 2019 was dit toegenomen tot gemiddeld 192 reacties per woning. Deze toename zien we terug bij alle prijsklassen maar in de prijsklassen betaalbaar laag en betaalbaar hoog was de toename het sterkst.

Figuur 3.21: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties Woonkwartier per prijsklassen<sup>2</sup>, 2016 - 2019



Bron: Woonkwartier, 2020.

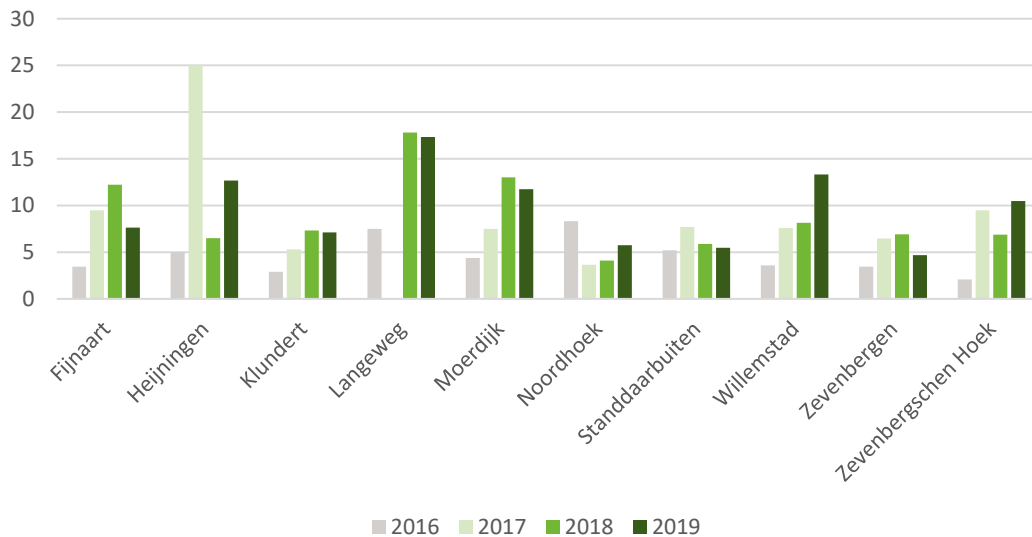
De ontwikkeling van de aanbiedingsgraad van het aanbod laat zien hoe makkelijk Woonkwartier een woning gemiddeld verhuurt. Wanneer een woning vaak moet worden aangeboden kan dit duiden op een ontspannen markt. In de afgelopen jaren zien we in de grotere kernen het aantal keer dat een woning

<sup>2</sup> Huurprijsgrenzen (prijspeil 2020):

- Goedkoop: tot de kwaliteitskortingsgrens van 432,51 euro
- Betaalbaar laag: van de kwaliteitskortingsgrens tot de 1e aftoppingsgrens van 619,01 euro
- Betaalbaar hoog: van de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot de 2e aftoppingsgrens van 663,40 euro
- Bereikbaar: van de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens van 737,14 euro
- Vrije sector: vanaf de liberalisatiegrens

wordt aangeboden voor deze verhuurd wordt iets afnemen. Waar een woning in Zevenbergen in 2017 bijvoorbeeld nog gemiddeld 6 keer werd aangeboden, was dit in 2019 gemiddeld 5 keer. Gezien de lichte afname van het aantal aanbiedingen per verhuring lijkt de druk op de sociale huursector in de grotere kernen iets toe te nemen, maar gemiddeld moet een woning meerdere keren worden aangeboden voor deze wordt verhuurd. In de kleine kernen is het aantal jaarlijkse verhuringen eigenlijk te klein om iets over de ontwikkeling van de aanbiedingsgraad te kunnen zeggen.

Figuur 3.22: Ontwikkeling acceptatiegraad Woonkwartier per jaar naar kernen, 2016 - 2019



Bron: Woonkwartier, 2020.

De gemiddelde zoektijd van een woningzoekende is de tijd vanaf de 1e reactie tot het moment van de acceptatie van een woning. In de gemeente Moerdijk zijn woningzoekenden gemiddeld 1,9 jaar op zoek naar een woning. In Fijnaart was de gemiddelde zoektijd bij verhuringen het kortst, namelijk 1,6 jaar. Woningzoekenden die een woning in de kernen Moerdijk of Noordhoek betrokken zochten hier gemiddeld met 2,4 jaar iets langer naar dan in de andere kernen. In Langeweg is in 2020 maar 1 woning vrijgekomen. Dit vertekent de gemiddelde zoektijd.

Tabel 3.6: Gemeente Moerdijk. Gemiddelde zoektijd bij verhuringen in 2020 per kern.

	Gemiddelde zoektijd in jaren	Aantal verhuringen
Fijnaart	1,6	34
Klundert	1,9	61
Langeweg	0,2	1
Moerdijk	2,4	10
Noordhoek	2,4	7
Standdaarbuiten	1,9	9
Willemstad	1,8	20
Zevenbergen	1,9	62
Zevenbergschen Hoek	2,3	12
<b>Totaal</b>	<b>1,9</b>	<b>216</b>

Bron: Woonkwartier, 2020.

De eengezinswoningen in de gemeente lijken onder woningzoekenden het meest gewild. Woningzoekenden zijn hier gemiddeld langer naar op zoek dan naar de overige woningtypen. De gemiddelde zoektijd ligt bij appartementen met lift en appartementen zonder lift een stuk lager. In 2020 waren

woningzoekenden het minst lang op zoek naar benedenwoningen en seniorenwoningen. Het aanbod aan deze woningen was in de gemeente echter maar zeer beperkt.

Tabel 3.7: Gemeente Moerdijk. Gemiddelde zoektijd bij verhuringen in 2020 per woningtype

	Gemiddelde zoektijd in jaren	Aantal verhuringen
Appartement met lift	1,4	58
Appartement zonder lift	1,6	23
Beganegrondwoning	0,4	9
Eengezinswoning	2,4	118
Seniorenpluswoning	0,6	8
<b>Totaal</b>	<b>1,9</b>	<b>216</b>

Bron: Woonkwartier, 2020.

### Samenvattend

Het teruglopende aantal verhuringen lijkt in de gemeente Moerdijk geen teken van toenemende ontspanning op de sociale huurmarkt in de gemeente. We zien het aantal reacties in de afgelopen jaren oplopen terwijl woningzoekenden wat sneller een woning accepteren. De druk op de sociale huursector is in de gemeente iets aan het toenemen. Woonkwartier ervaart dit ook. Daarbij neemt het aantal woningen dat door directe bemiddeling wordt toegewezen aan kwetsbare groepen toe, wat voor extra druk zorgt. Maar er is op dit moment geen sprake van een te grote druk op de sociale huursector. Het gemiddelde aantal woningzoekenden dat op een vrijkomende sociale huurwoning reageert is in Moerdijk beduidend lager dan in de meeste andere regiogemeenten. Wat betreft de gemiddelde slaagkans zit Moerdijk juist aan de hoge kant van het spectrum binnen de regio (bron: Onderzoek vraagdruk in de sociale huur, Gemeente Rucphen, Companen (2020); op basis van gegevens Klik voor Wonen). Gemiddeld kost het woningzoekenden in de gemeente twee jaar om een woning te bemachtigen, maar in sommige kernen gaat het iets sneller. De gemiddelde zoektijd in Moerdijk is iets lager dan gemiddeld in de regio.

## 3.7 Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefte-raming voor de verschillende woningsegment luistert nauw. Economische modellen laten soms bijvoorbeeld een terugnemende behoefte zien, terwijl in de praktijk de druk toeneemt. Of behoefte-ramingen duiden op een groeiende vraag, terwijl de verhuur of verkoop in sommige segmenten nu lastig is. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Een manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten we dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.8: Gemeente Moerdijk. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

	Aanbod ↓	tot HT- grens	HT-grens tot EU- grens	EU-grens tot € 43.574	€ 43.574 tot € 56.600	> € 56.600
Vraag →		3.265	3.210	865	5.385	3.520
Sociale huur tot aftp. grens*	4.090					
Sociale huur va. aftp. grens*	250					
Particuliere huur	620					
Koop tot €200.000	3.145					
Koop €200.000 tot €350.000	5.770					
Koop vanaf €350.000	2.460					
Potentiële keuze		4.090	4.340	870	8.915	2.460
Potentiële vraag		3.265	3.210	865	5.385	3.520
<b>Keuze-index aanbod/vraag</b>		<b>1,25</b>	<b>1,35</b>	<b>1,01</b>	<b>1,66</b>	<b>0,70</b>

\*inclusief woningen van Stichting Alwel, Stichting Mooiland en Woningstichting Woonvizier.

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), Gemeente Moerdijk (2020), bewerking Companen.

Er wonen ongeveer 3.265 huishoudens in de gemeente Moerdijk met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 4.090 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 39.055 hebben een iets groter prijsbereik. Voor hen zijn ook woningen boven aftoppingsgrens toegankelijk. De groep middeninkomens is in de gemeente het kleinst. Huishoudens met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij komen hierdoor in de praktijk vaak terecht in een particuliere huurwoning. De meeste huishoudens uit de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 43.574. Zij richten zich op de koopsector.

Onderin de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? Twee groepen vallen hierin op:

- Er wonen relatief veel huishoudens met een inkomen van meer dan € 56.000 in de gemeente Moerdijk. Het aanbod aan woningen met een WOZ-waarde van > € 350.000 ligt een stuk lager. Een woningzoekende met een inkomen van > € 56.000 heeft in potentie keuze uit 0,7 woning(en) in het duurdere segment. Ten opzichte van het aantal huishoudens lijkt er op dit moment dus een tekort aan woningen in deze prijsklasse. Bij een gebrek aan woningen in het duurdere segment kan deze groep echter nog kiezen voor een koopwoning in een goedkoper segment. Hierbij moet ook worden aangetekend dat de verhuisdynamiek onder huishoudens die in de duurdere delen van de voorraad wonen lager is dan in andere delen van de voorraad.
- Daarnaast hebben middeninkomens (EU-grens tot € 43.574) in de gemeente Moerdijk ook minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een middeninkomen heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 1 woning. Doordat de particuliere huursector in de gemeente vrij klein is en corporaties maar beperkt ruimte hebben om woningen aan middeninkomens toe te wijzen vallen middeninkomens tussen wal en schip. Dit wordt door starters uit de gemeente ook duidelijk herkend.

## Kansen voor starters

Jongeren hebben het naar hun zin in de gemeente. Door de kleinschaligheid van de kernen kennen ze elkaar goed, en alles wat je nodig hebt is in de (omgeving van) de kernen te vinden. Ook de ligging ten opzichte van steden als Breda is gunstig. Net als in andere gemeenten in Nederland trekt een deel van de jongeren naar de stad voor studie of werk, maar er zijn ook veel jongeren die graag in de gemeente zouden willen blijven wonen. In hun zoektocht naar een woning zijn starters in de gemeente Moerdijk sterk koop georiënteerd. Zeker in de kleine kernen zoeken starters bij voorkeur een woning met een tuin. Voor de meesten is een prijs van circa € 200.000 betaalbaar. Maar de positie van starters in de gemeente staat onder druk. Jongeren vinden in de gemeente Moerdijk erg lastig een geschikte woning. Dat bleek ook wel uit het aantal aanmeldingen voor het jongerenpanel, waar door jongeren massaal aan werd deelgenomen. Jongeren die op het jongerenpanel afkwamen waren vooral thuiswonende jongeren met een baan die op zoek zijn naar hun eerste zelfstandige woning. Ook marktkenner zien hoe moeilijk starters het in de gemeente hebben. Door de stijgende prijzen in de koopsector lijken de woningen in de gemeente niet meer betaalbaar voor jonge huishoudens. Bewoners met wie is gesproken ervaren dat sommige jongeren de gemeente verlaten omdat zij in de gemeente geen betaalbare woning vinden die aan hun wensen voldoet. Kennelijk vinden zij elders een bereikbare woning of een tijdelijk alternatief.

Zowel marktkenner als jongeren geven aan dat het betaalbare aanbod dat er is, in de praktijk vaak bij vestigers uit andere regio's terecht komt. Ook de prijzen in Breda en Rotterdam zijn de afgelopen periode hard gestegen. Voor mensen uit deze regio's zijn de prijsniveaus van het aanbod in de gemeente erg aantrekkelijk. Steeds meer mensen trekken vanuit de stad naar de gemeente Moerdijk en nemen veel eigen vermogen (onder andere uit de overwaarde van een vorige woning) mee. Hier kunnen lokale starters niet tegenop. Zij hebben vaak niet het geld om te overbieden. Volgens marktkenner worden vooral alleenstaande jongeren hier de dupe van. Jongeren geven zelf ook aan dat zij in de praktijk vaak overboden worden, waardoor het goedkoopste aanbod in de gemeente voor hen niet beschikbaar is.

In theorie zouden koopappartementen een reële mogelijkheid zijn voor starters. In de kleine kernen staan deze er simpelweg niet en in de grotere kernen komen koopappartement in de praktijk maar zeer beperkt beschikbaar. Ook de middenhuur biedt in de gemeente weinig oplossing. Enerzijds staan er weinig particuliere huurwoningen in de gemeente en anderzijds zijn de huurprijzen in deze sector voor veel starters te duur. De jongeren waarmee is gesproken tijdens het jongerenpanel gaven ook aan een middenhuur weinig aantrekkelijk te vinden. Een dergelijk hoog maandbedrag wordt liever gestoken in een koopwoning. Een deel van starters in de gemeente zoekt daarom een alternatief in de sociale huursector. Maar ook hier is het volgens jongeren niet altijd makkelijk om een woning te vinden. Uit de verhuurcijfers van Woonkwartier zien we dat woningzoekenden afhankelijk van de kern en het woningtype gemiddeld 1,5 tot 2,5 jaar actief zoeken naar een woning. Daar komt nog bovenop dat lang niet alle jongeren zich tijdig inschrijven en daar tot hun spijt achter komen als zij op zichzelf willen gaan wonen. Omdat de appartementen betaalbaar zijn en bovendien het snelst beschikbaar zijn komen starters hier vaak terecht. Daarbij speelt dat starters vaak op zoek zijn naar een woning in een specifieke kern en sterk afhankelijk zijn van het aanbod dat daar beschikbaar komt.

Door deze lastige situatie zien bewoners in hun kern jongeren en starters vertrekken. Ze willen graag in hun kern blijven wonen maar het geschikte betaalbare aanbod ontbreekt. Noodgedwongen vertrekken zij of naar de grotere kernen binnen de gemeente waar meer betaalbare woningen staan, of naar een plek buiten de gemeente.

### ***Met welk inkomen kun je een woning kopen in de gemeente Moerdijk?***

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van ca € 40.000 een hypotheek krijgen van ca € 190.000 en een huishouden met een inkomen van € 46.000 een hypotheek van ca € 218.000. Om in de gemeente Moerdijk een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 254.000 is een bruto jaarinkomen van ca € 53.000 nodig.

Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 60.000) of een vrijstaande woning (€ 67.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In tabel 3.9 staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.9: Gemeente Moerdijk. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 212.000	€ 45.000
Tussenwoning	€ 254.000	€ 53.000
Hoekwoning	€ 270.000	€ 56.000
2 <sup>1</sup> kap	€ 306.000	€ 60.000
Vrijstaand	€ 359.000	€ 67.000

Bron: Rabobank Hypotheken, 2021.

Op basis van de huidige hypotheekregels mogen huishoudens maximaal 100% van de waarde van hun woning lenen. Om een woning te kunnen kopen is het daarom noodzakelijk om bijkomende kosten als overdrachtsbelasting en notariskosten zelf te bekostigen en is eigen geld nodig. Voor een (gemiddeld) appartement van € 212.000 komt dit neer op ca € 12.000 eigen geld en dit staat nog los van eventuele verbouwingkosten.

#### **Positie van middeninkomens**

Huishoudens met een inkomen tussen ca € 40.000 en ca € 46.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreisen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in Moerdijk beperkt. Door stijging van de woningprijzen, zal het aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt verslechtert.

De starterslening van de gemeente biedt voor een deel van de middeninkomens mogelijkheden. De starterslening overbrugt onder bepaalde voorwaarden het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat starters zelf kunnen financieren. Om gebruik te kunnen maken van deze lening dienen starters aan een aantal voorwaarden te voldoen. Alleen personen die niet eerder een eigen woning in eigendom hebben gehad en niet ouder zijn dan 35 jaar kunnen gebruik maken van de starterslening. Daarnaast mag de koopsom van een woning niet hoger zijn dan de NHG kostengrens (€ 325.000 in 2021). De maximale hoogte van de starterslening bedraagt 20% van de koopsom met een maximum van € 40.000. Door het gebruik van een starterslening zou iemand met een inkomen van € 45.000 in potentie niet alleen een appartement, maar ook een tussenwoning in de gemeente kunnen kopen.

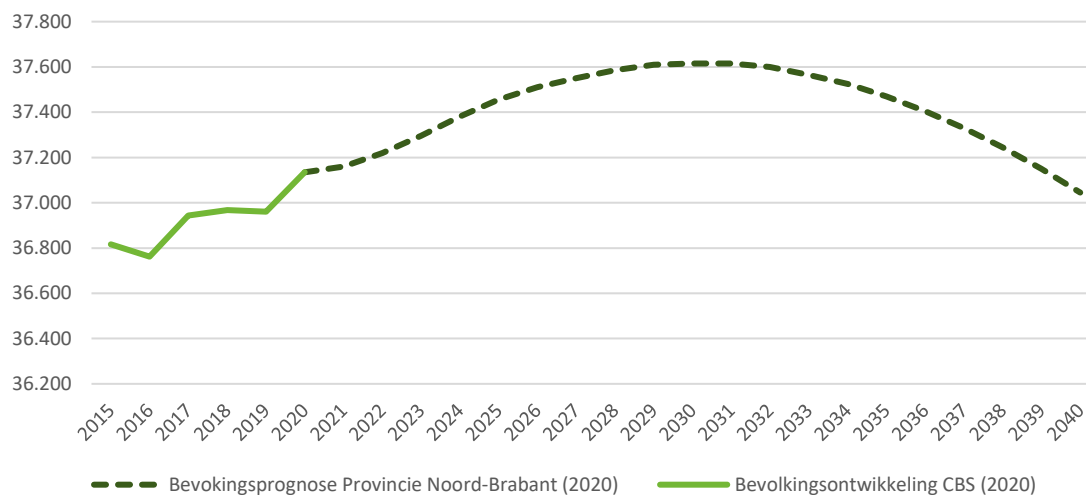
## 4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In voorgaand hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de woningmarkt van de gemeente Moerdijk in het verleden en het heden. Dit is de basis om een blik te werpen op de toekomst. Hoe gaat de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin ontwikkelen? Wat is de vraag naar woningen in de kernvoorraad? Wat zijn de lokale verschillen? Hierover gaat hoofdstuk 4.

### 4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De bevolking van de gemeente Moerdijk is in de afgelopen jaren toegenomen. De groei fluctueert van jaar tot jaar, maar per saldo is de ontwikkeling positief geweest. De stijgende lijn komt ook tot uitdrukking in de bevolkingsprognose die de provincie Noord-Brabant voor de gemeente Moerdijk heeft opgesteld. De provincie gaat er in haar prognose van uit dat de gemeente Moerdijk per saldo groeit door de autonome ontwikkeling van de eigen bevolking en door een positief buitenlands migratiesaldo. Voor de binnenlandse migratie wordt uitgegaan van een evenwicht tussen vestiging en vertrek. Hierbij is geen rekening gehouden met de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied, de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark. In het volgende hoofdstuk gaan we uitgebreid in op de effecten van deze ontwikkelingen op de migratie en de woningbehoefte in de gemeente. De uitgangspunten die de provincie bij het opstellen van haar prognose heeft gehanteerd, komen overeen met de uitgangspunten onder de prognose die is gebruikt voor het vorige woningmarktonderzoek uit 2015.

Figuur 4.1: Gemeente Moerdijk. Feitelijke ontwikkeling bevolking en trendprognose provincie Noord-Brabant, 2015 - 2040

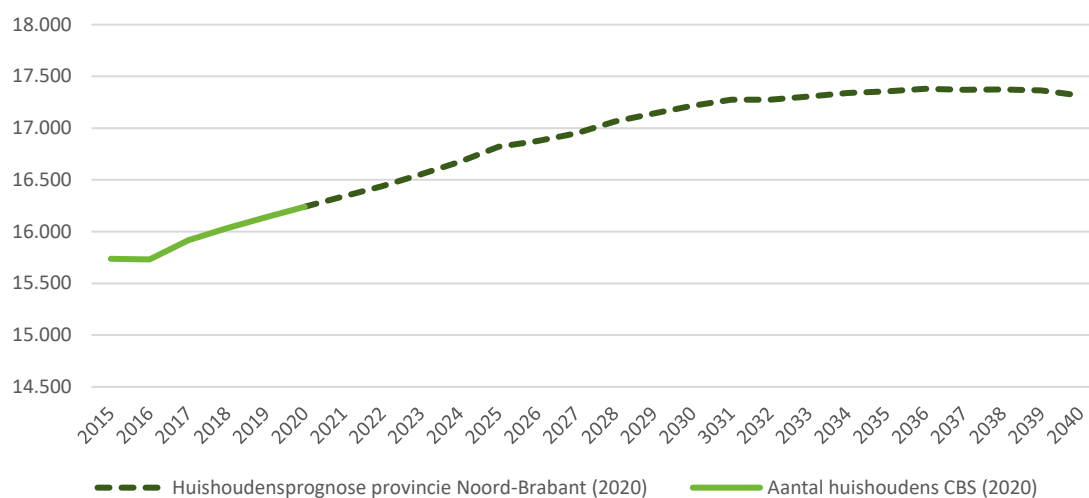


Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020.

De provinciale bevolkingsprognose laat tot 2030 een groei zien van de bevolking. Rond 2030 vlakt deze groei af om daarna om te slaan in een afname. De achtergrond hiervan is de vergrijzing van de bevolking in de gemeente. De naoorlogse generatie wordt ouder en zal op termijn verdwijnen. Vanaf 2030 overlijden er naar verhouding veel mensen uit deze generatie.



Figuur 4.2: Gemeente Moerdijk. Feitelijke ontwikkeling huishoudens en trendprognose provincie Noord-Brabant, 2015 - 2040



Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020.

Ook het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk is in de afgelopen periode gestaag toegenomen. Vanaf 2016 groeide het aantal huishoudens. De provinciale huishoudensprognose laat zien dat deze groei zich doorzet. Het aantal huishoudens in de gemeente groeit langer door dan de bevolking. Ook dit hangt samen met het ouder worden van de bevolking. Terwijl het aantal inwoners afneemt, groeit het aantal huishoudens door de huishoudensverdunding nog door. Dit is een ontwikkeling die zich in de meeste Nederlandse gemeenten voordoet. Het moment dat de top in de woningbehoefte wordt bereikt verschilt lokaal, maar de tendens is algemeen.

De groei van het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk vlt volgens de provinciale prognose na 2035 af. In 2040 begint het aantal huishoudens te dalen.

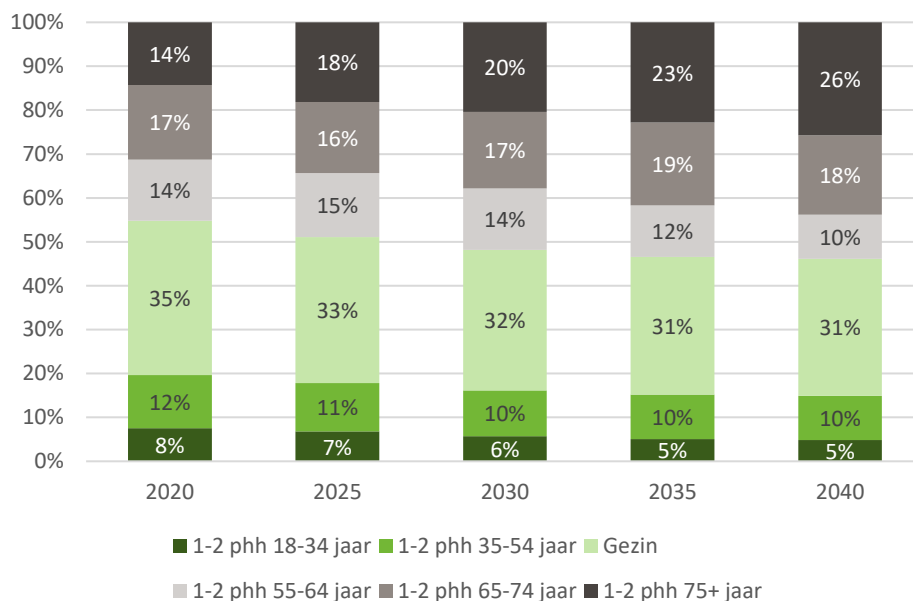
Tabel 4.1: Gemeente Moerdijk. Bevolkings- en huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2020 - 2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040
Huishoudens	16.240	16.820	17.215	17.355	17.315	580	395	140	-40
Bevolking	37.135	37.455	37.615	37.470	37.045	320	160	-145	-425

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020.

Op basis van de provinciale prognose groeit de gemeente Moerdijk in de periode 2020 - 2025 met 580 huishoudens. In de periode 2025 - 2030 komen daar nog 395 huishoudens bij, en in de periode 2030 - 2035 nog 140. In de periode na 2035 neemt het aantal huishoudens per saldo wat af (-40). Door de vergrijzing neemt het aantal inwoners minder sterk toe dan het aantal huishoudens. De gemeente Moerdijk groeit volgens de provinciale prognose tussen 2020 en 2025 met 320 inwoners. Tussen 2025 en 2030 vlt deze groei af naar 160 inwoners en in de periode na 2030 krimpt de bevolking.

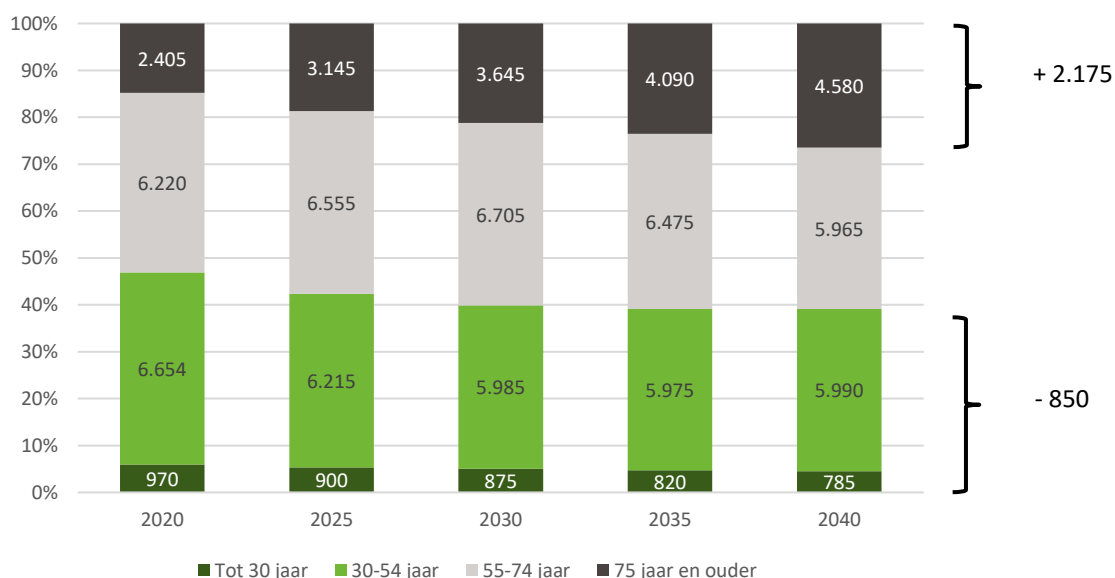
Figuur 4.3: Gemeente Moerdijk. Huishoudensprognose naar samenstelling en leeftijd, 2020 - 2040



Bron: Provincie Noord-Brabant 2020.

De gemeente Moerdijk heeft zoals aangegeven net als in veel gemeenten van Nederland te maken met vergrijzing. Waar momenteel 31% van de huishoudens in de gemeente een leeftijd heeft van 65 jaar of ouder, loopt dit naar verwachting in 2040 op tot bijna 45% van de huishoudens. Het aandeel gezinnen neemt de komende jaren wat af, evenals het aandeel jonge huishoudens, maar deze afname is minder groot dan de toename van het aandeel (oudere) ouderen. Waar het aantal huishoudens in de gemeente tot na 2035 groeit, neemt de bevolkingsomvang rond 2030 al af.

Gemeente Moerdijk. Huishoudensprognose leeftijd, absolute aantallen, 2020 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2020.

In absolute zin neemt het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de periode 2020 - 2040 toe met bijna 2.200 huishoudens. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar af met zo'n 850 huishoudens.

### Huishoudensontwikkeling per kern

Om de huishoudensontwikkeling per kern in de gemeente Moerdijk in beeld te brengen, is de gemeentelijke prognose vertaald naar de huishoudensontwikkeling in de kernen. De vertaling naar de kernen houdt rekening met de huidige samenstelling van de bevolking, de demografische ontwikkelingen van de bevolking en de verhuizingen tussen de kernen. Zevenbergen groeit met 225 extra huishoudens in de periode tot 2025 in absolute zin het hardst. Ook tussen 2025 en 2030 groeit de kern naar verwachting nog aanzienlijk met +115 huishoudens.

Tabel 4.2: Gemeente Moerdijk. Huishoudensontwikkeling per kern, 2020 - 2040

Kern	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040	Totaal 2020 - 2040
Zevenbergen	225	115	20	-45	315
Zevenbergschen Hoek	25	20	10	5	60
Langeweg	15	20	15	0	50
Standdaarbuiten	35	35	15	5	90
Willemstad	35	30	5	-10	60
Klundert	90	85	50	15	240
Moerdijk	25	15	5	0	45
Helwijk	20	15	10	-5	40
Fijnaart	65	35	10	-5	105
Heijningen	15	10	0	0	25
Noordhoek	15	20	10	0	45
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>575</b>	<b>395</b>	<b>150</b>	<b>-40</b>	<b>1.080</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen.

Ook in de overige kernkernen neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2035 toe. In de kleinere kernen is de toename in absolute zin beperkt, in Klundert en Fijnaart is de toename in absolute zin groter. In Klundert gaat het om 225 huishoudens in de periode tot 2035, in Fijnaart om 110 huishoudens. In Klundert groeit volgens de prognose ook na 2035 het aantal huishoudens nog wat door, in de meeste andere kernen, ook in Zevenbergen, is dan sprake van een lichte afname.

### Ontwikkeling woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens, het inlopen van het huidige woningtekort van 3,9% nu naar 1,9% in 2030 en de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegestand bedraagt doorgaans 1,5% tot 2% van de woningvoorraad. We rekenen in dit onderzoek met 1,9%. Dit aandeel komt overeen met het aandeel dat de provincie ook hanteert. Bij de inloop van het woningtekort gaan we ervan uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

De extra woningbehoefte in de gemeente Moerdijk bedraagt in de periode 2020 tot 2030 1.300 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename aantal huishoudens (trend prognose): +960 (waarvan 585 in de periode 2020 - 2025 en 375 in de periode 2025 - 2030)
- Inlopen van woningtekort: +315 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegestand: +25

De provinciale prognose wijkt hier iets van af omdat anders wordt omgegaan met het inlopen van het woningtekort. In de provinciale prognose worden meer woningen dan gebruikelijk toegevoegd om te compenseren.

Tabel 4.3: Gemeente Moerdijk. Aanvullende woningbehoefte per kern, 2020 - 2030

Kern	2020 - 2025	2025 - 2030	2020 - 2030
Zevenbergen	290	265	555
Zevenbergschen Hoek	35	20	55
Langeweg	20	15	35
Standdaarbuiten	45	25	70
Willemstad	55	30	85
Klundert	115	85	200
Moerdijk	30	10	40
Helwijk	25	15	40
Fijnaart	95	65	160
Heijningen	15	10	25
Noordhoek	25	10	35
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>750</b>	<b>550</b>	<b>1.300</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen.

## 4.2 Behoeft aan woningen in de kernvoorraad

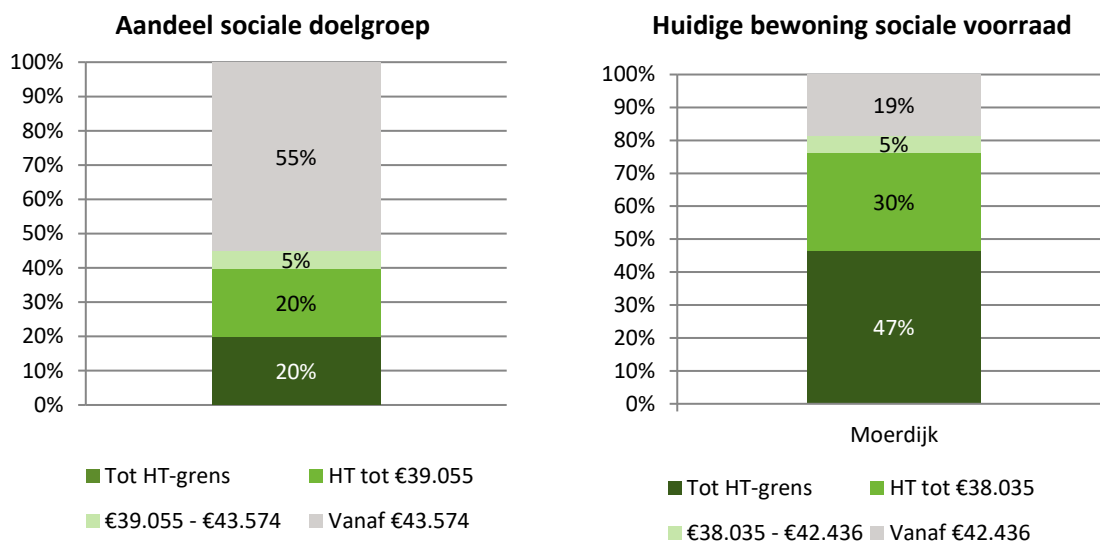
De omvang van de huidige inkomensgroepen is inzichtelijk gemaakt met de meest recente cijfers van de lokale Monitor Wonen. We onderscheiden daarbij de volgende huishoudens (prijspeil 2020, het meest actuele jaar van de monitor):

- tot de huurtoeslaggrens;
- tot € 39.055 (doelgroep van de corporatiesector);
- tussen € 39.055 en € 43.574 (lage middeninkomens);
- vanaf € 43.574.

Mensen met lage middeninkomens (tussen de € 39.055 en € 43.574 prijspeil 2020, € 40.024 en € 44.655 prijspeil 2021) hebben in het kader van de Herziene Woningwet tijdelijk meer toegang tot de corporatiesector. Dit is een regeling die in principe gold tot 1 januari 2021, maar is in afwachting van nieuwe wetgeving in 2022 met een jaar verlengd. Momenteel dient dus minimaal 80% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs te worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot € 40.024, mag maximaal 10% worden toegewezen aan de huishoudens met een middeninkomen tot € 44.655 en mag maximaal 10% vrij worden toegewezen.

Van alle huishoudens in de gemeente heeft 40% een inkomen tot € 39.055; 20% heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en 20% behoort tot de overige corporatiedoelgroep. Niet elk huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont in een corporatiewoning. Een deel woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Van de corporatiewoningen in de gemeente wordt 77% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Bijna de helft (47%) van de corporatiewoningen wordt bewoond door een huishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 5% van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een middeninkomen en 19% heeft een hoger inkomen dan € 43.574.

Figuur 4.4: Gemeente Moerdijk. Aandeel corporatiedoelgroep en middeninkomens (links), huidige bewoning corporatievoorraad (rechts), 2020



Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2020.

Zowel bij een lage koopkrachtontwikkeling als bij een hogere koopkrachtontwikkeling zal sprake zijn van een groei van de corporatiedoelgroep.

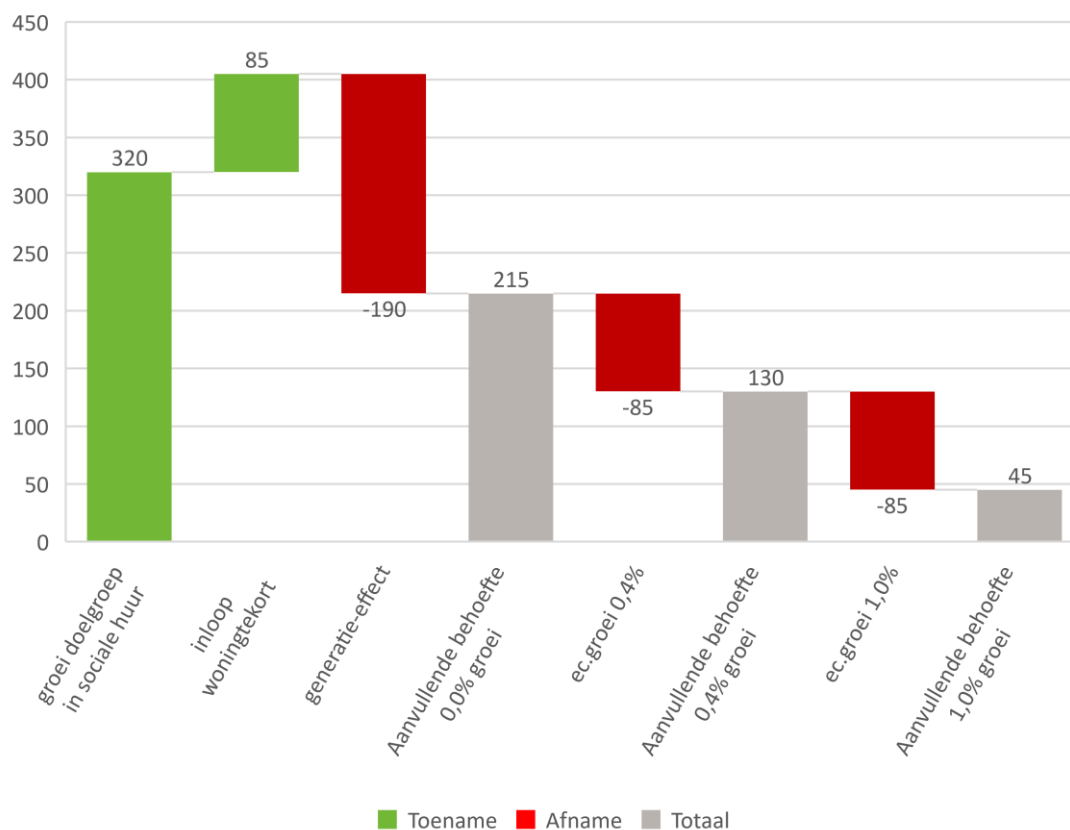
Tabel 4.4: Gemeente Moerdijk. Verwachte inkomensontwikkeling, 2020 - 2025 - 2030

	2020	2025			2030		
		Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	3.220	3.415	3.380	3.345	3.580	3.520	3.460
HT - € 39.055	3.230	3.425	3.390	3.355	3.595	3.530	3.470
€ 39.055 - € 43.574	850	865	875	880	870	880	895
Vanaf € 43.574	8.945	9.120	9.180	9.245	9.170	9.285	9.390
<b>Totaal</b>	<b>16.240</b>	<b>16.820</b>	<b>16.820</b>	<b>16.820</b>	<b>17.215</b>	<b>17.215</b>	<b>17.215</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2020.

De benodigde omvang van de kernvoorraad wordt ingegeven door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de koopkrachtontwikkeling en de wijze waarop de goedkope scheefheid zich naar verwachting ontwikkelt. De scheefheid ligt momenteel op 24%. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 20%. Naar verwachting neemt de scheefheid in de gemeente Moerdijk niet veel verder af. De sturingsmogelijkheden zijn beperkt en een zekere mate van scheef wonen is onvermijdelijk. Een deel van de huishoudens in een sociale huurwoning maakt namelijk altijd een koopkrachtontwikkeling door. Scheefheid heeft ook positieve kanten, het zorgt voor meer huishoudensdifferentiatie in de wijken. Naast de scheefheid is de benodigde omvang van de kernvoorraad afhankelijk van economische scenario's. De ontwikkeling van de corporatiedoelgroep en de benodigde ontwikkeling van de omvang van de kernvoorraad zijn uitgewerkt volgens drie scenario's van koopkrachtontwikkeling.

Figuur 4.5: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkracht-scenario's, 2020 - 2030



Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, bewerking Companen, 2021.

Wij ramen de groei van de doelgroep in de sociale huur tot 2030 op 320 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 85 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 405 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk met 190 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 215 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,4 procent per jaar komt de extra behoefte uit op 130 woningen. Bij een optimistisch scenario van 1 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 45 extra woningen nodig in de sociale huur.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange

termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het midden scenario als bandbreedte te hanteren.

Tabel 4.5: Gemeente Moerdijk. Benodigde toevoegingen in de kernvoorraad per kern tot 2030

Kernen	Kernvoorraad 2020*	Benodigde toevoeging tot 2030 Gelijkblijvende scheefheid					
		Laag scenario (0,0%)			Midden scenario (0,4%)		
		2020 - 2025	2025 - 2030	2020 - 2030	2020 - 2025	2025 - 2030	2020 - 2030
Fijnaart	805	+25	+15	+40	+15	+10	+25
Heijningen	65	+5	0	+5	0	0	+0
Helwijk	175	+5	+5	+10	+5	0	+5
Klundert	855	+25	+20	+45	+15	+10	+25
Langeweg	50	+5	0	+5	0	0	+0
Moerdijk	155	+5	0	+5	0	0	+0
Noordhoek	55	+5	0	+5	0	0	+0
Standdaarbuiten	205	+5	+5	+10	+5	0	+5
Willemstad	255	+10	+5	+15	+5	+5	+10
Zevenbergen	1.670	+40	+40	+80	+25	+25	+50
Zevenbergschen Hoek	145	+5	0	+5	0	0	+0
<b>Totaal**</b>	<b>4.435</b>	<b>+130</b>	<b>+85</b>	<b>+215</b>	<b>+70</b>	<b>+50</b>	<b>+130</b>

\* Exclusief geliberaliseerde deelvoorraad, inclusief woningen van andere corporaties dan Woonkwartier.

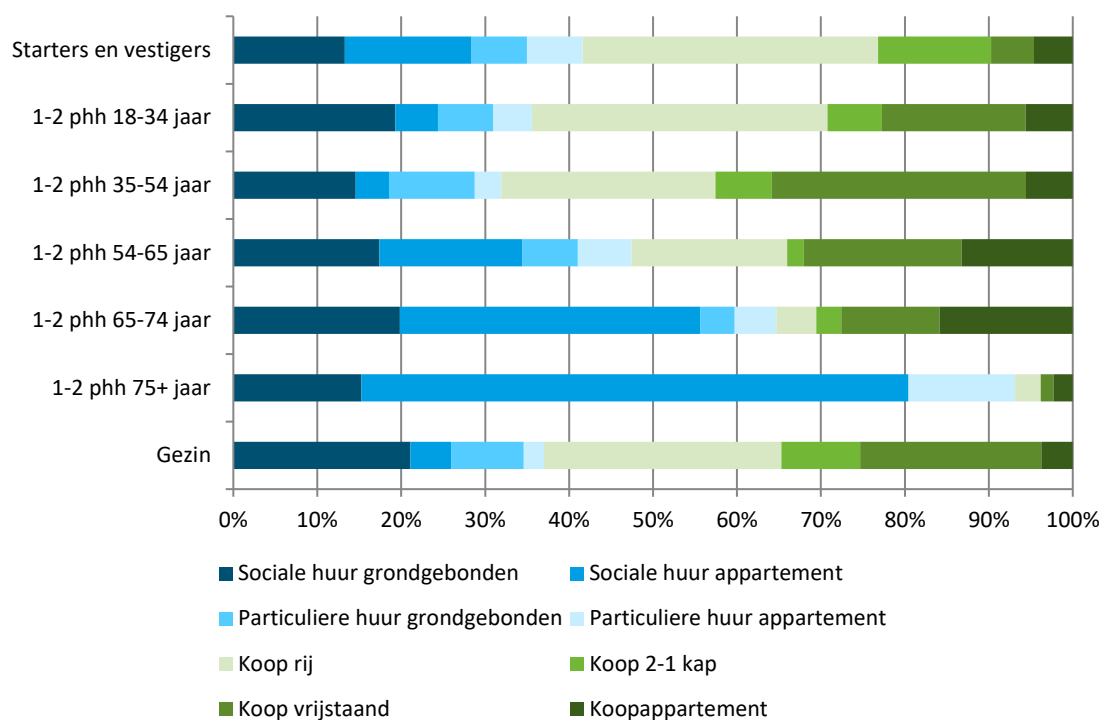
\*\* Door afronding kunnen kleine verschillen voorkomen.

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2020, Lokale Monitor Wonen, WOZ gegevens gemeente Moerdijk, VHE gegevens Woonkwartier, bewerking Companen 2020.

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de woonwensen uit het WoON2018 en van het verhuisgedrag op basis van de CBS-microdata is een toekomstig woonbehoefteprofiel van de huishoudens in de gemeente gevormd. We maken gebruik van de combinatie tussen verhuisbewegingen en woonwensen om onvervulde wensen in beeld te brengen. Alleen kijken naar de verhuizingen in de afgelopen jaren doet niet altijd recht aan de woonwensen. Huishoudens kunnen immers niet naar een woning verhuizen waar geen aanbod in is. Een woonprofiel alleen op basis van de woonwensen zoals die blijken uit woonwensenonderzoeken als het WoON2018 geeft ook een vertekend beeld. Huishoudens doen niet altijd wat ze in een enquêteonderzoek aangeven. Een voorbeeld hiervan zijn de woonwensen voor ouderen. Uit het WoON2018 blijkt een sterkere verhuisgeneigdheid van ouderen en een grotere vraag naar sociale huurappartementen voor ouderen dan blijkt uit het daadwerkelijke verhuisgedrag. Ouderen geven in de praktijk vaak uit voorzorg aan een verhuizing te overwegen, maar stellen de stap in de praktijk uit. Dit gedrag is meegewogen in het uiteindelijke woonprofiel. Het woonprofiel vormt de basis voor de kwalitatieve woningbehoefte die verderop nader is uitgewerkt. In het woonprofiel is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

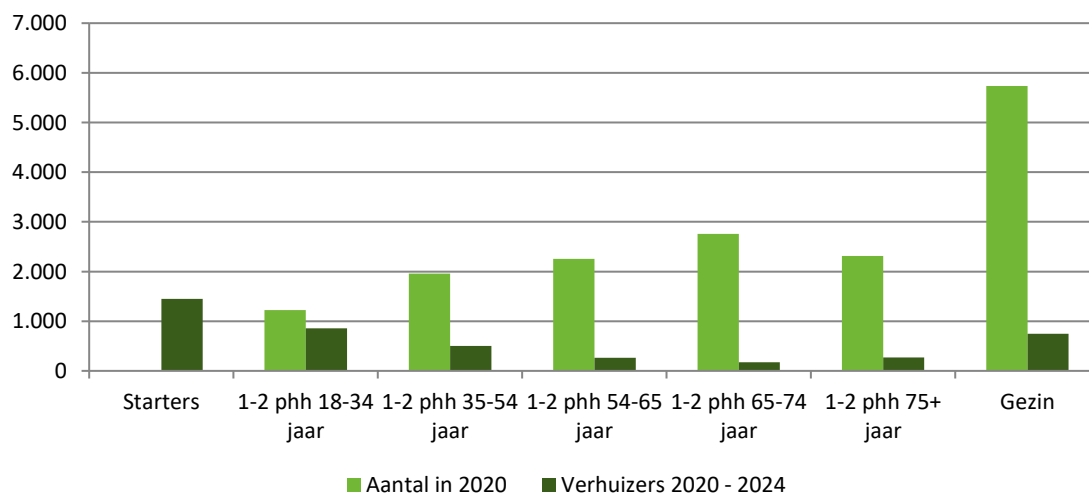
Figuur 4.6: Gemeente Moerdijk. Profiel woonwensen- en verhuisgedrag



Bronnen: WoON 2028, CBS-microdata, bewerking Companen.

Huishoudens in de gemeente Moerdijk hebben een grote kooporiëntatie. Oudere huishoudens hebben vaker de wens voor een huur- of een koopappartement, waarbij de oudste huishoudens vaak de wens hebben om te huren, maar de groepen daaronder vaak kiezen voor een koopwoning. Toch heeft een aanzienlijk deel van de oudere huishoudens de wens om grondgebonden te wonen. De vraag naar rij-/hoekwoningen in de koopsector zien we voor meerdere huishoudensgroepen. Dat geldt ook voor tweekappers en vrijstaande woningen. Jongere mensen kiezen vaker voor een rijwoning in de koopsector. Naarmate de financiële mogelijkheden toenemen kiest men voor een vrijstaande woning. De vraag naar vrijstaande woningen is beduidend groter dan de vraag naar tweekappers.

Figuur 4.7: Gemeente Moerdijk. Verhuiscapaciteit en omvang huishoudenstypen, 2020 tot 2025



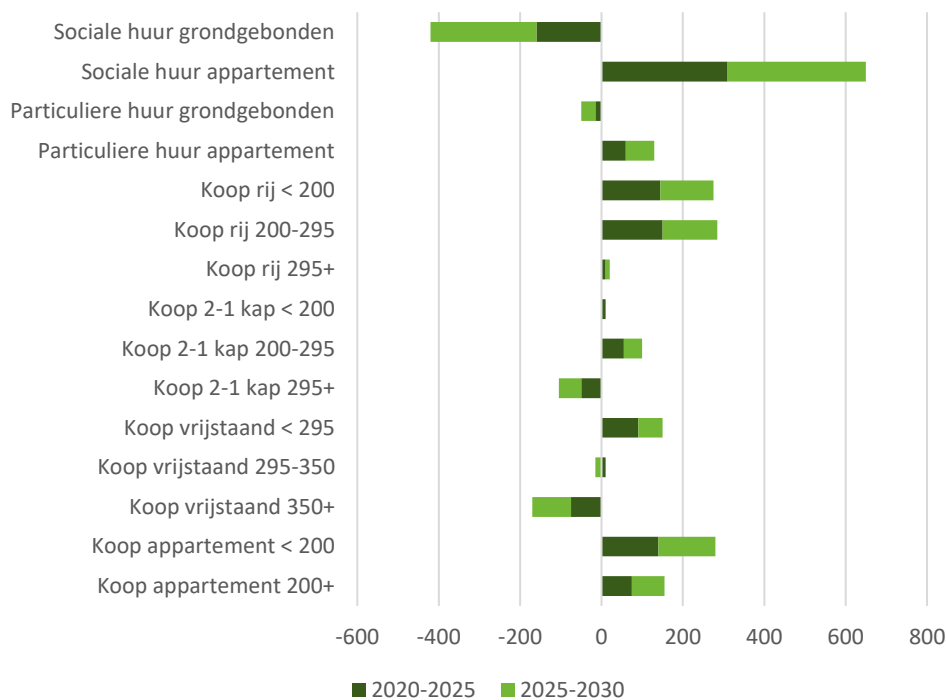
Bron: CBS-microdata, bewerking Companen.



De verhuiscapaciteit van huishoudens neemt sterk af naarmate men ouder wordt. Jonge huishoudens tot 35 jaar verhuizen veel vaker dan oudere huishoudens. In belangrijke mate is dit ingegeven door het graag ouder willen worden in de eigen woning. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen een rol. Een beperkt deel van de ouderen maakt graag een preventieve verhuiscapaciteit naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. Dan moeten deze woningen er wel zijn. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genoodzaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen. Deze verhuiscapaciteit stellen zij vaak een lange tijd uit. Ook gezinnen verhuizen naar verhouding weinig nadat ze zijn gesetteld in de gemeente.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren, is rekening gehouden met de verhuiscapaciteit van huishoudens. De provinciale prognose is de kwantitatieve basis (waarbij het woningtekort als beschreven deels wordt ingelopen en waarbij rekening wordt gehouden met frictieleegstand). Er wordt een economische ontwikkeling volgens het midden scenario gehanteerd. Voor de sociale huurvoorraad is uitgegaan van een gelijkblijvende goedkope scheefheid van 24%. In de volgende figuur is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen en waar mogelijk overschotten ontstaan.

**Figuur 4.8:** Gemeente Moerdijk. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2020 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Kwalitatieve discrepantie in de sociale huursector.** In de sociale huursector ontstaat potentieel een groot tekort aan appartementen en komen grotere grondgebonden woningen juist onder druk te staan. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning naar verhouding snel beschikbaar is. Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is de nood onder starters in de gemeente hoog. Uit gesprekken met bewoners en met

marktkenners blijkt dat de vraag naar appartementen in de gemeente Moerdijk er zeker is. Echter, een deel van de vraag van ouderen is vooral een vraag naar een geschikte woning. Dat kan ook een voor ouderen geschikte grondgebonden woning zijn. De grotere eengezinswoningen waar in potentie overschotten aan ontstaan voldoen niet aan deze vraag (een belangrijk deel van deze woningen komt beschikbaar omdat ouderen die er wonen een meer geschikte woning zoeken of overlijden). Kleinere grondgebonden woningen met een kleine tuin of patio sluiten wel aan bij de behoefte van ouderen. De vraag van jongeren is een vraag naar een betaalbare woning op een voor hen aansprekende plek, en kan ook een grondgebonden woning zijn. De potentiële overschotten in eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen hierin voorzien, als ze maar betaalbaar zijn. Zoals uit de verhuurgegevens van Woonkwartier blijkt, wordt op dit moment nog niet ervaren dat de vraag naar eengezinswoningen onder druk staat. De toenemende vraag naar appartementen was ook in het vorige woningmarktonderzoek in de gemeente zichtbaar. De potentiële overschotten aan grondgebonden corporatiewoningen waren toen nog niet in beeld.

- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het goedkopere segment, maar ook aan duurdere koopappartementen is behoefte. Ook deze vraag wordt door marktkenners herkend.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een flinke extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is lastig om een koopwoning onder € 200.000 in de markt te zetten met voldoende kwaliteit voor deze doelgroep. De potentieel overtallige eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen hierin worden ingezet. Verkoop maakt voor de corporatie middelen vrij om geschikte woningen voor ouderen te kunnen bouwen. Maar: zoals in het volgende hoofdstuk zal blijken, doet de potentiële toestroom van werknemers als gevolg van de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied ook een beroep op deze woningen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het middeldure segment.
- **Dure koop op termijn wat onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat zowel bij tweekappers als bij vrijstaande woningen op termijn wat ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Hierbij moet worden aangetekend dat de provinciale prognose, de onderlegger voor de kwantitatieve uitwerking van de woningbehoefte, niet rekent met een vestigingsoverschot. In de praktijk is, hoewel het wisselt van jaar tot jaar, wel degelijk sprake van een vestigingsoverschot en is de lijn stijgende. Makelaars herkennen ook dat zich huishoudens uit Zuid-Holland in de gemeente vestigen, die in de gemeente Moerdijk een betaalbare woning vinden in een rustige woonomgeving. Zij ervaren op dit moment juist veel vraag naar de luxere koopwoningen.

#### **Bouwen voor de directe vraag of bouwen voor de doorstroming?**

Bouwen voor de doorstroming is verstandiger dan bouwen voor de directe vraag was lang het adagium. Immers, hoe langer de doorstroomketen, hoe meer huishoudens profiteren van het toevoegen van een nieuwbouwwoning. Het bouwen van een voor oudere geschikte woning maakt een luxe gezinswoning vrij, het gezin dat in deze luxe woning trekt maakt een eenvoudigere woning vrij waar een startend huishouden een plek vindt. Die laatste stap is niet meer vanzelfsprekend. Door de grote stijging van de huizenprijzen zijn startende huishoudens vaak niet meer in staat om een vrijkomende woning in de bestaande woningvoorraad te kopen. Tijdens de gesprekken met inwoners, waaronder veel jongeren, kwam naar voren dat jongeren nauwelijks kunnen kopen in de gemeente Moerdijk en dat dat vooral ligt aan het prijsniveau in de bestaande voorraad. Dit speelt overigens niet alleen in Moerdijk, maar breed in Nederland. In de kleine kernen hangt het ook samen met het beperkt vrijkomen van woningen. Bouwen voor de vraag van jonge huishoudens is belangrijk om jongeren voor de gemeente te behouden. De binding aan de eigen gemeente en de eigen kern is groot.

Tijdens de bewonersavonden werd zeer nadrukkelijk gewezen op de gevolgen van de bij de behoefte van de inwoners achterblijvende woningbouw. Hun oproep was om vooral te zorgen voor extra woningen om te voorzien in de vraag van mensen uit de eigen kern, zowel kwantitatief als kwalitatief, en in de ruimte om jongere huishoudens en gezinnen te kunnen aantrekken om de kernen leefbaar en vitaal te houden.

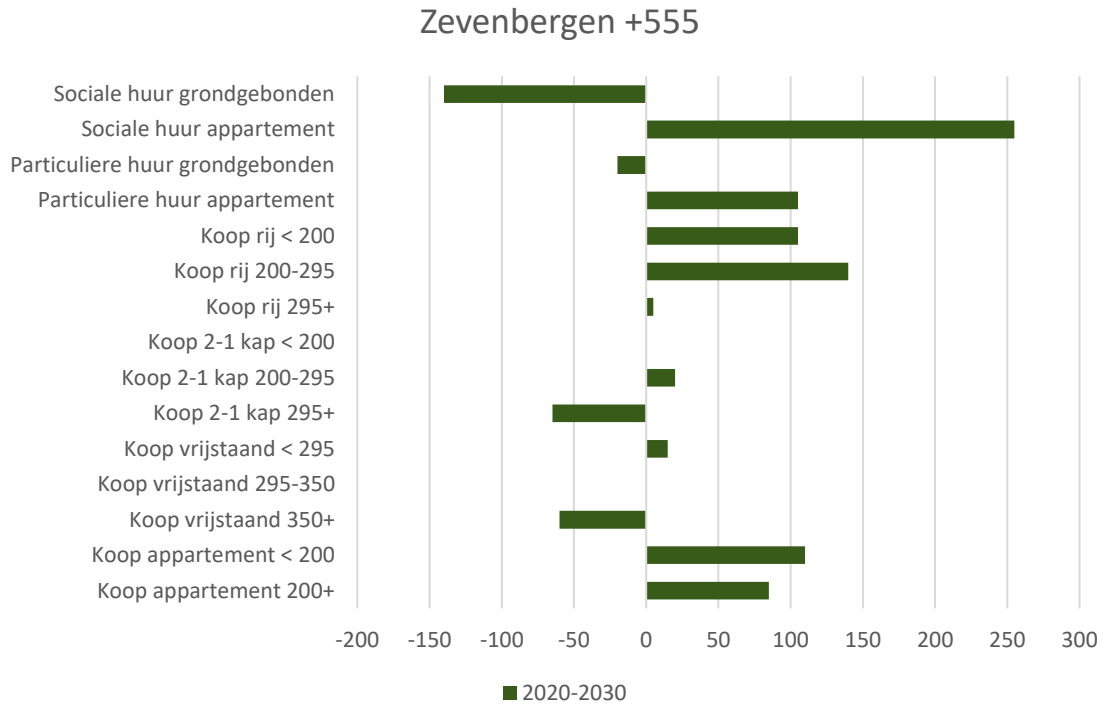
#### **Veranderde situatie sinds het vorige onderzoek**

Het vorige woningmarktonderzoek in de gemeente is uitgevoerd in 2015. Toen werd al voorzien dat ouderen een steeds belangrijkere groep op de woningmarkt worden en de woningvraag van ouderen bepalender wordt voor de woningen die moeten worden toegevoegd. Dat kwam tot uitdrukking in een toenemende vraag naar appartementen voor ouderen. Dit is een vraag die ook in het huidige onderzoek duidelijk naar voren komt, zij het dat we een brede behoefte aan voor ouderen *geschikte* woningen signaleren, die deels met appartementen maar deels ook met geschikte grondgebonden woningen kan worden ingevuld. Wat veranderd is ten opzichte van het vorige onderzoek, is de positie van jongere huishoudens op de woningmarkt, met name startende huishoudens. In 2015 lagen veel koopwoningen in de bestaande voorraad binnen het bereik van startende huishoudens. Door de gestegen huizenprijzen is dat niet meer het geval. Jonge huishoudens richten zich daarom meer op de huursector, hoewel de wens om te kopen groot blijft. Uit het WoON 2018 blijkt, zoals beschreven, een aanzienlijke vraag van jongeren naar huurappartementen. Ten slotte is ten opzichte van de situatie in 2015 het aantal vestigende huishoudens in de gemeente toegenomen.

## Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per kern

Voor de grotere kernen (ca 2.000 huishoudens of meer) is de aanvullende kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijsklasse nader uitgewerkt.

Figuur 4.9: Zevenbergen. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030

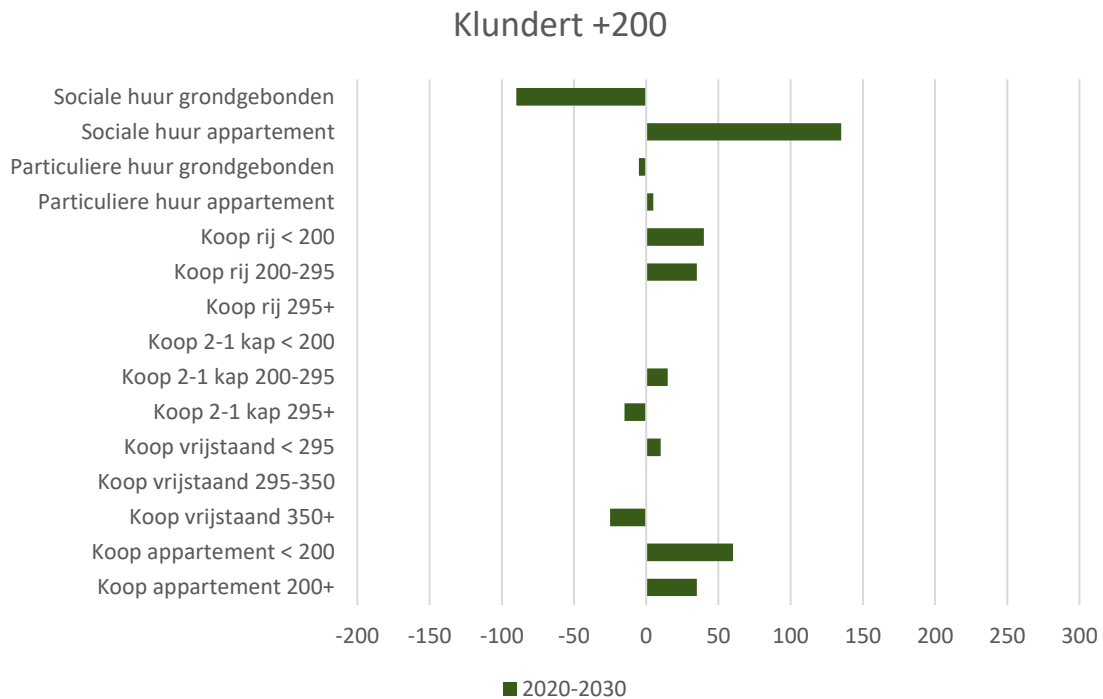


Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

- Zevenbergen drukt vanwege de omvang als grootste kern een belangrijk stempel op het gemeentelijke gemiddelde. De aanvullende woningbehoefte tot 2030 in Zevenbergen bedraagt zo'n 555 woningen. Dit is op basis van de provinciale prognose. Extra vraag naar woningen die voortkomt uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark, zal ook in belangrijke mate neerslaan in Zevenbergen. In het volgende hoofdstuk gaan wij hier nader op in.
- In de sociale huursector is in Zevenbergen potentieel sprake van een grote kwalitatieve discrepantie. Er ontstaat een grote vraag naar sociale huurappartementen, terwijl de vraag naar grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector onder druk komt te staan. Hierbij gelden de eerder beschreven kanttekeningen dat typologie niet het belangrijkste aspecten is voor woningzoekenden. Een deel van de vraag naar appartementen kan ook gezien worden als een vraag naar betaalbare woonruimte voor jonge huishoudens en een deel van deze vraag kan gezien worden als een behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en kan ook grondgebonden worden ingevuld.
- Zevenbergen is gezien het voorzieningenniveau een aantrekkelijke woonplaats voor oudere inwoners. Vanuit de andere kernen verhuizen er naar verhouding veel oudere huishoudens naar Zevenbergen. Er is ook een aanzienlijke extra vraag naar koopappartementen onder deze groep. En ook in de vrije huursector is er extra vraag naar appartementen voor ouderen. Daarnaast geven inwoners met wie is gesproken aan dat er in Zevenbergen behoefte is aan (grondgebonden) aanleunwoningen, voor ouderen geschikte woningen in de nabijheid van zorgaanbod. De concrete belangstelling zou nader moeten worden onderzocht.

- Jongeren richten zich in Zevenbergen ook sterk op de koopsector, met name op goedkope en betaalbare koopwoningen. In de praktijk zijn dat veelal rijwoningen. Zij ervaren dat er weinig aanbod is dat past bij hun financiële situatie. Verkoop van grondgebonden corporatiewoningen kan mogelijk voorzien in een deel van deze vraag. Tijdens het jongerenpanel dat in het kader van dit onderzoek is gehouden bleek weinig belangstelling voor het huren van een woning met een middenhuur. Dan liever wat langer sparen om een woning te kunnen kopen.

Figuur 4.10: Klundert. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030

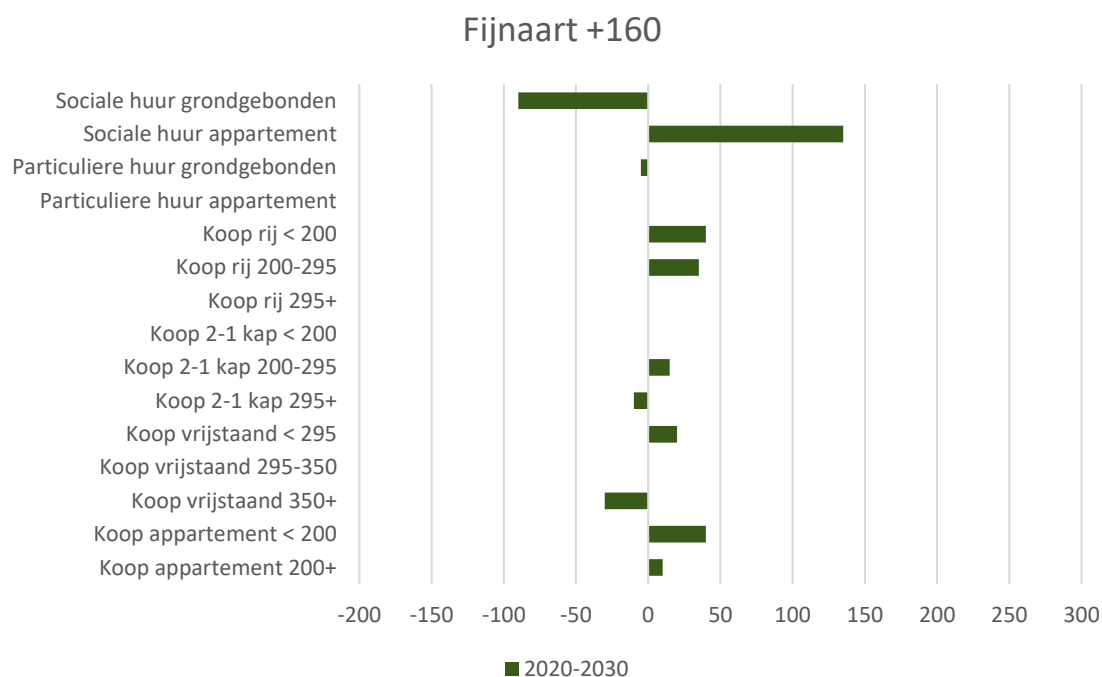


Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

- De aanvullende woningbehoefte in Klundert ramen wij op basis van de provinciale prognose op 200 woningen tot 2030. Ook Klundert is volgens bedrijven waarmee is gesproken een aantrekkelijke woonplaats voor nieuwe werknemers. Bij het ontwikkelen van Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark zal de woningbehoefte in Klundert naar verwachting toenemen. Zie ook hoofdstuk 5 van deze rapportage.
- Ook in Klundert zorgt de vergrijzing voor een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen, in de sociale huur, maar ook in de vorm van koopappartementen. Vraag naar appartementen in de vrije huursector zien we in Klundert maar zeer beperkt. Tijdens de bewonersavond werd gewezen op de populariteit van een 'knarrenhof', een geclusterde woonvorm voor ouderen. Deze vraag past ook in het beeld van de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Tijdens de bewonersavond werd er ook op gewezen dat er in Klundert onder mensen die ouder worden vaak de wens is om preventief naar een geschikte woning te verhuizen (dus vóór de gezondheid dat echt nodig maakt). Een groep mensen die in grote vrijstaande woningen wonen, zou graag verhuizen naar een geschikte woning in de kern, maar die woningen zijn er onvoldoende.
- Voor ouderen geschikte woningen zouden dicht bij het centrum moeten worden gesitueerd, vanwege de nabijheid van voorzieningen. Een aandachtspunt dat genoemd werd door bewoners is dat het toevoegen van appartementen nabij het centrum mogelijk afbreuk doet aan de karakteristieke uitstraling van het centrum en de ring rond het centrum.

- Ook in Klundert is er onder jongeren behoefte aan betaalbare woonruimte. Deels is dat een vraag naar sociale huurappartementen. Appartementencomplexen die er zijn, zijn volgens de inwoners populair, ook een gemengd appartementencomplex met jongere en oudere bewoners. Dit complex wordt gezien als een prima plek om als jongere te starten.
- En ook in Klundert is er een behoorlijke extra vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen. In de duurdere delen van de koopmarkt is er per saldo evenwicht, hoewel de duurste woningen op termijn mogelijk onder druk komen staan als kopers van buiten de gemeente de weg naar de kern niet vinden. Op dit moment wordt gesignaleerd dat veel grote, luxe koopwoningen worden gekocht door vestigers van boven de rivieren. Zij hebben vaak meer financiële ruimte dan inwoners van de gemeente Moerdijk. Toch vinden ook gezinnen uit andere kernen in de gemeente de weg naar een woning in Klundert.
- Tijdens de bewonersavond met inwoners van Klundert werd aangegeven dat er in de kern belangstelling is voor Tiny Houses als oplossing voor jonge mensen om een eerste stap op de woningmarkt te kunnen zetten. Ook het samen ontwikkelen van woningen werd als goede optie genoemd. Tijdens het jongerenpanel bleek dat er belangstelling is voor dergelijk meer alternatieve woonvormen en -concepten, maar dat de meerderheid van de aanwezige jongeren toch de voorkeur geeft aan een reguliere woning.

Figuur 4.11: Fijnaart. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030



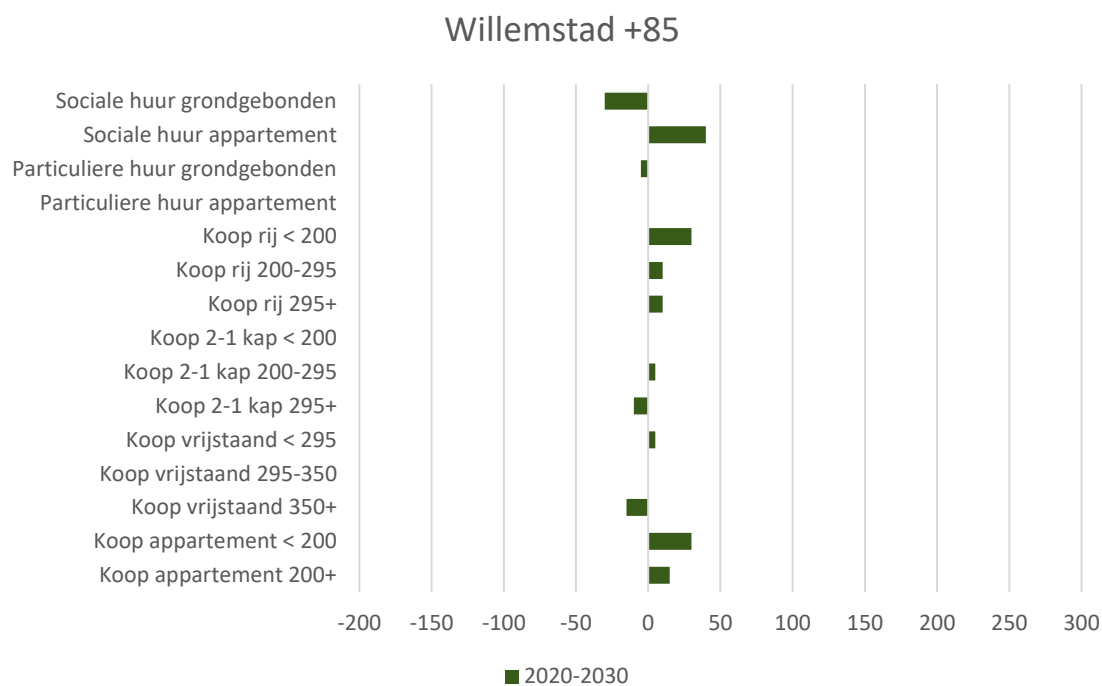
Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

- Op basis van de provinciale prognose ramen wij de extra woningbehoefte in Fijnaart, met inbegrip van het inlopen van een deel van het huidige woningtekort, op 160 woningen in de periode tot 2030.
- In Fijnaart ligt het accent in de extra woningbehoefte op betaalbare woningen. Dat geldt voor de vraag naar grondgebonden koopwoningen, maar ook de vraag naar koopappartementen concentreert zich op het goedkopere segment.
- De vraag naar dure vrijstaande koopwoningen komt ook in Fijnaart potentieel wat onder druk te staan door de vergrijzing van de inwoners. Vestiging van buiten de gemeente is nodig voor een goede balans tussen vraag en aanbod. Fijnaart is gunstig gelegen ten opzichte van de A59, wat positief is

voor de aantrekkingskracht op vestigers. Bewoners gaven tijdens de bewonersavond ook aan dat vrijkomende woningen snel verkocht worden en dat de tendens is ontstaan dat woningen bij opbod worden verkocht. Inwoners herkennen dat sprake is van een woningtekort.

- In de sociale huursector is ook in Fijnaart de vraag naar appartementen groter dan naar grondgebonden woningen. Er is een extra vraag naar appartementen en er ontstaat een mogelijk overschot aan grondgebonden corporatiewoningen. Ook hier geldt dat grondgebonden huurwoningen voor jongeren aantrekkelijk zijn als ze betaalbaar zijn, en dat betaalbaarheid voor jongeren belangrijker is dan typologie.
- Ook in Fijnaart is de huisvesting van senioren een aandachtspunt. Er is een aanzienlijke vraag naar voor ouderen geschikte woningen in de kern, in de huursector, maar ook in de koopsector. In Fijnaart spitst de vraag van oudere inwoners zich niet toe op de vrije huursector, maar op de sociale huursector.
- Tijdens de gesprekken met inwoners van Fijnaart werd aangegeven dat de behoefte aan bijzondere woonvormen in de kern beperkt is. Men geeft de voorkeur aan reguliere woningen.

Figuur 4.12: Willemstad. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030



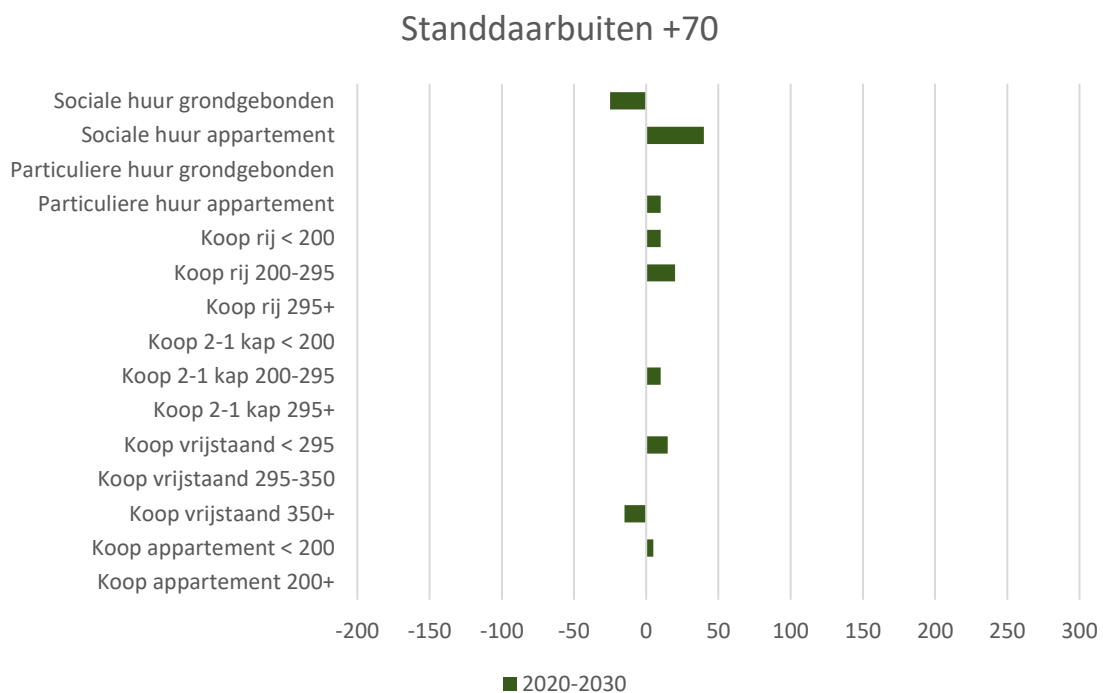
Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

- In Willemstad is de extra woningbehoefte op basis van de prognose voor de periode tot 2030 per saldo zo'n 85 woningen.
- De extra vraag naar appartementen in de sociale huursector is in Willemstad naar verhouding wat kleiner dan in de andere grotere kernen en de vraag naar goedkope rijwoningen en koopappartementen is naar verhouding juist groter. Ook in Willemstad ontstaat een kwalitatieve discrepantie tussen eengezinswoningen en appartementen in de sociale huursector.
- De vraag naar sociale huurappartementen en goedkope koopwoningen is deels afkomstig van starters op de woningmarkt. De vraag naar sociale huurappartementen werd tijdens de bewonersavond niet direct herkend, de vraag naar goedkope koopwoningen wel. Inwoners van Willemstad gaven tijdens de bewonersavond aan dat jonge mensen die vanwege hun studie uit Willemstad zijn vertrokken

moeite hebben om terug te keren omdat er geen passend woningaanbod is, doorgaans een grondgebonden koopwoning. In de praktijk betekent dit dat wordt uitgeweken naar andere kernen in de gemeente. Zevenbergen werd in dit verband genoemd.

- Willemstad trekt meer dan gemiddeld huishoudens in de leeftijd van 50 tot 65 jaar, zowel van buiten de gemeente als vanuit andere kernen in de gemeente.
- Ouderen richten zich in Willemstad naar verhouding meer op de koopsector dan op de huursector. Er is vraag naar koopappartementen, maar ook naar kleine grondgebonden koopwoningen die geschikt zijn voor ouderen. Tijdens de bewonersavond werd ook genoemd dat ouderen soms kiezen voor een huurwoningen in de vrije sector, maar er blijkt uit de analyse van de woningbehoefte geen tekort aan deze woningen.

Figuur 4.13: Standaardbuiten. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

- De extra woningbehoefte in Standaardbuiten in de periode tot 2030 bedraagt zo'n 70 woningen.
- De extra vraag naar koopwoningen concentreert zich op het goedkopere en betaalbare segment. De vraag bestaat uit rijwoningen, maar ook uit betaalbare tweekappers en vrijstaande woningen.
- De vraag naar koopappartementen is beperkt. Wel is er een beperkte extra vraag naar huurappartementen, zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector.



Gemeente Moerdijk. Kwalitatieve woningbehoefte per kern (kernen kleiner dan 2.000 huishoudens), 2020 - 2030

	Heijning- gen	Lange- weg	Moerdijk	Noord- hoek	Zeven- bergschen Hoek	Helwijk
Huur grondgebonden	0	0	--	-	-	-
Huur appartement	0	0	+	+	++	+
Koop rij	+	+	++	+	+	++
Koop 2^1	+	+	0	+	0	+
Koop vrijstaand	+	+	+	+	0	+
Koop appartement	0	0	++	0	+	0
<b>Totale woningbehoefte</b>	<b>+25</b>	<b>+35</b>	<b>+40</b>	<b>+35</b>	<b>+55</b>	<b>+40</b>

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2010, bewerking Companen.

In de kleine kernen is de woningbehoefte getalsmatig niet goed kwalitatief uit te drukken. We noemen de belangrijkste accenten:

- **Heijningen:** de extra woningbehoefte tot 2030 bedraagt zo'n 30 woningen. Er is met name extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen, in alle typologieën. Tijdens de bewonersavond gaven inwoners van Heijningen aan dat jongeren die zijn vertrokken in verband met studie of werk terug willen keren naar het kern. Jongeren vinden moeilijk een woning. De ervaring is dat in de koopsector woningen momenteel snel verkopen, soms bij opbod. Een aandachtspunt dat door de inwoners werd genoemd, is de huisvesting van ouderen in het kern.
- **Langeweg:** de aanvullende woningbehoefte voor de komende jaren bedraagt zo'n 35 woningen. Ook hier gaat het om grondgebonden koopwoningen in alle woningtypen. Tijdens de bewonersavond werd aangegeven dat er ook behoefte is aan kavels om zelf een woning te bouwen. Inwoners gaven ook aan dat er behoefte is aan voor ouderen geschikte woningen. Er werden zorgen geuit over de verdeling van de ouderenwoningen die momenteel ontwikkeld worden in Langeweg. De beleving is dat dit niet voldoende is om aan de vraag te voldoen. Er werd tijdens de bewonersavond voor gepleit om ouderen uit Langeweg voorrang te geven bij vrijkomende of nieuwe sociale huurwoningen.
- **Moerdijk:** in de kern Moerdijk is de extra woningbehoefte zo'n 40 woningen. Dit is de autonome woningbehoefte op basis van de provinciale prognose. Moerdijk heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van het Haven- en industriegebied. De ontwikkelingen in de komende jaren daar kunnen zorgen voor extra woningbehoefte van nieuwe werknemers. Aandachtspunt is het voorzieningsniveau. In Moerdijk ontstaat extra behoefte aan rijwoningen in de koopsector en koopappartementen. Daarnaast ontstaat er enige aanvullende vraag naar huurappartementen en is er een beperkte extra behoefte aan vrijstaande koopwoningen. Eengezinshuurwoningen komen in Moerdijk mogelijk onder druk te staan. Echter, aan deze woningen is ook behoefte onder potentiële werknemers die werk vinden op het Logistiek Park Moerdijk en het industriegebied. Tijdens de bewonersavond werd er op gewezen dat er al lange tijd niet meer is gebouwd in Moerdijk en dat met name starters problemen hebben om aan een woning te komen. Daarbij werd er op gewezen dat starters in Moerdijk de voorkeur geven aan een nieuwbouwwoning.
- **Noordhoek:** de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren bedraagt in Noordhoek ongeveer 35 woningen. Het accent ligt op de koopsector, in alle woningtypen. Daarnaast is er enige vraag naar huurappartementen. Het is de vraag of dit een echte appartementenvraag is of vooral een vraag naar betaalbare voor ouderen geschikte woningen en betaalbare woningen voor jongeren. Een grondgebonden invulling lijkt passender. Bewoners gaven tijdens de bewonersavond aan dat ouderen Noordhoek verlaten omdat er te weinig voor hen geschikte woningen zijn. Vaak verhuist men naar Zevenbergen. Er zou veel belangstelling zijn voor geclusterde woonvormen. Tijdens de bewonersavond werd ook gewezen op een gebrek aan starterswoningen in Noordhoek. In Noordhoek wordt ook gewezen op een behoefte aan mantelzorgwoningen, waar kinderen voor hun ouders kunnen zorgen op het eigen terrein.

- **Zevenbergschen Hoek:** de extra woningbehoefte in Zevenbergschen Hoek bedraagt zo'n 55 woningen. In Zevenbergschen Hoek is er een aanvullende behoefte aan huurappartementen, koopappartementen en betaalbare grondgebonden koopwoningen. Tijdens de bewonersavond werd gewezen op het gebrek aan sociale huurwoningen voor ouderen in de kern, zowel appartementen als kleine grondgebonden seniorenwoningen.
- **Helwijk:** de aanvullende woningbehoefte in Helwijk bedraagt de komende jaren zo'n 40 woningen. Er is met name extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen, met een accent op het betaalbare segment (rijwoningen). Deze vraag is afkomstig van jonge mensen in de kern. Tijdens de bewonersavond werd gewezen op het gebrek aan starterswoningen in Helwijk. In de huursector is er wat extra behoefte aan appartementen. Ook hier moet dit deels worden gelezen als een extra behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Bewoners gaven aan dat er zowel behoefte is aan seniorenappartementen als kleine grondgebonden woningen voor senioren. Het accent moet bij de ouderenwoningen liggen op de huursector.

### Behoefte aan collectieve woonvormen

De meeste woningzoekenden in de gemeente geven de voorkeur aan een reguliere woning. Dat geldt ook voor de jongeren met wie is gesproken in het jongerenpanel. Toch stond een kwart tot de helft van de aanwezige jongeren er positief tegenover om (al dan niet tijdelijk) in een woongroep met andere jongeren te wonen. Tijdens het jongerenpanel ontstond in een van de groepen een gesprek over het opzetten van een community met tiny houses voor jongeren.

## 4.4 Confrontatie met planaanbod

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente en de kernen met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Tabel 4.6: Gemeente Moerdijk. Harde- en zachte plancapaciteit 2020 - 2030 per kern

	Harde plannen (netto toevoegingen)	Zachte plannen (netto toevoegingen)
Zevenbergen	490	1.652
Fijnaart	82	20
Klundert	26	134
Willemstad	4	120
Standdaarbuiten	14	44
Zevenbergschen Hoek	47	20
Moerdijk	7	50
Noordhoek	2	15
Heijningen	0	0
Helwijk	0	0
Langeweg	4	19
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>676</b>	<b>2.074</b>

Bron: Gemeente Moerdijk.

- De planvoorraad omvat voor de periode 2020 - 2030 676 plannen met een harde planstatus en bijna 2.100 zachte plannen. Er zijn onvoldoende **harde** plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Inclusief de zachte plannen zijn er ruim voldoende plannen voor de geprognosticeerde autonome behoefteontwikkeling. Echter, ook de ontwikkelingen op het Logistiek Park Moerdijk en het Industrie-

park Moerdijk vragen een uitbreiding van de woningvoorraad om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers (zie ook hoofdstuk 5). Het is zaak om tijdig voldoende plannen te concretiseren om in de extra behoefte te kunnen voorzien.

- De plannen zijn in belangrijke mate geconcentreerd in de kern Zevenbergen. Het betreft ongeveer drie kwart van de plannen. Van de geraamde woningbehoefte concentreert ruim 40% zich in Zevenbergen.
- In de meeste overige kernen is de planvoorraad te klein om in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien. In de kleinere kernen hebben de bestaande plannen veelal ook een zachte planstatus. In Helwijk en Heijningen zijn geen bekende plannen, terwijl er wel een (beperkte) aanvullende woningbehoefte is.

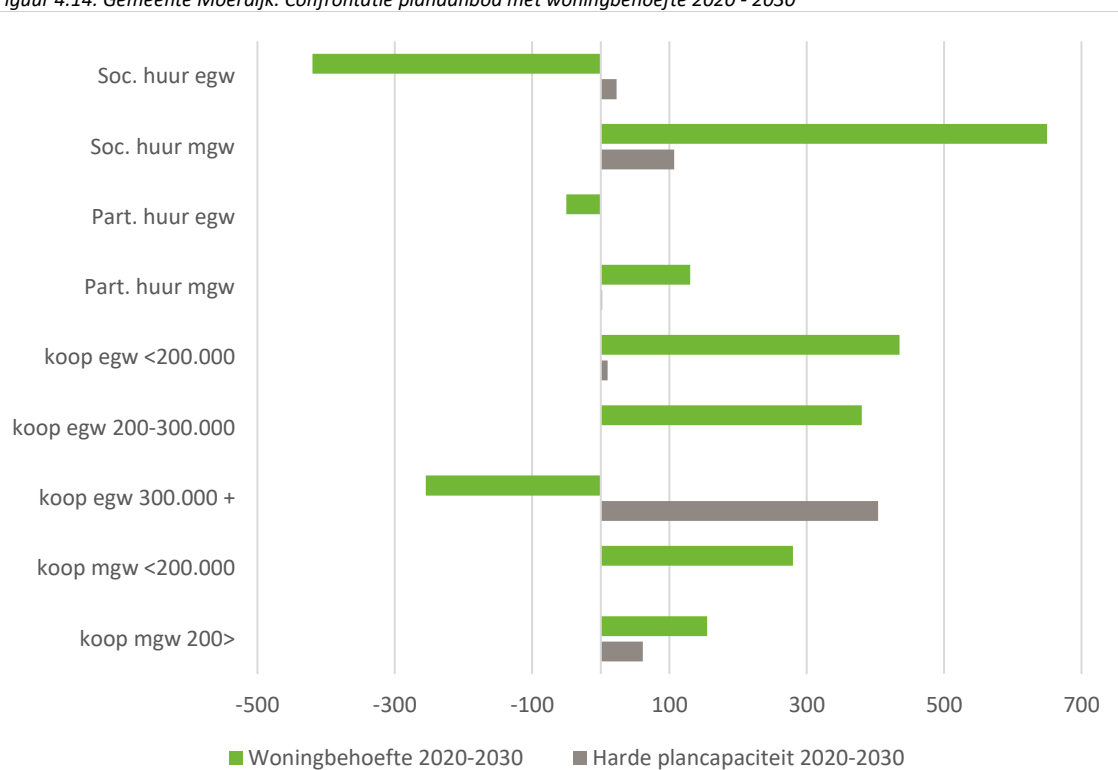
Tabel 4.7: Gemeente Moerdijk. Harde plancapaciteit 2020 - 2030 naar woningtypen

	Harde plannen 2020 - 2030 (netto toevoegingen)
Nog onbekend	69
Sociale huur egw	23
Sociale huur mgw	107
Particuliere huur egw	0
Particuliere huur mgw	2
koop egw < 200.000	10
koop egw 200.000 - 300.000	0
koop egw 300.000 +	404
koop mgw < 200.000	0
koop mgw 200.000 >	61
<b>Totaal</b>	<b>676</b>

Bron: Gemeente Moerdijk.

De meeste harde plannen (ruim 400) zijn plannen voor grondgebonden koopwoningen in de duurste klasse (vanaf € 300.000). Daarnaast staan er ruim 100 appartementen in de sociale huursector op de rol, en ongeveer 60 koopappartementen. Het aantal eengezinskoopwoningen in de goedkoopste klasse is beperkt; er zijn plannen voor 10 woningen in deze klasse.

Figuur 4.14: Gemeente Moerdijk. Confrontatie planaanbod met woningbehoefte 2020 - 2030



Bron: Gemeente Moerdijk, WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Brabant 2020, WOZ en VHE registratie 2020, bewerking Companen.

Als we de plannen afzetten tegen de toekomstige woningbehoefte, dan is met name zichtbaar dat er veel plannen zijn in het duurdere koopsegment, waar op termijn juist ruimte ontstaat. Let wel: dit is de situatie op basis van de provinciale prognose die uitgaat van de autonome ontwikkeling van de gemeente. In de markt wordt op dit moment ervaren dat er voldoende belangstelling is voor koopwoningen in dit segment, en dat vestigers van buiten de gemeente zich ook op deze woningen richten. De plannen voor appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector, sluit aan bij de behoefteontwikkeling. Er zijn echter niet voldoende harde plannen in deze segmenten. In de behoefte aan goedkopere en middeldure woningen in de koopsector wordt met de huidige plannen niet voorzien.

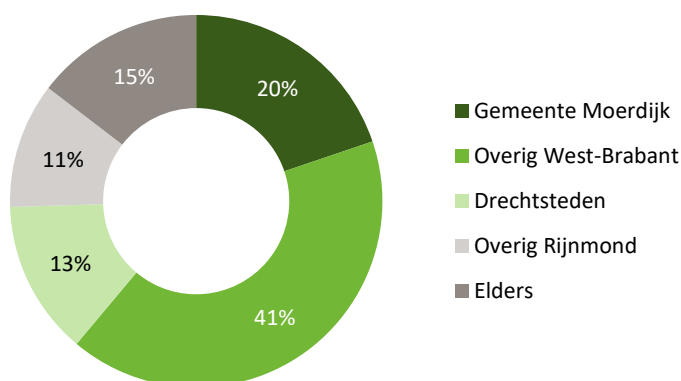
## 5 Effect van extra instroom werknemers

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente en de woningmarktvraagstukken die dat met zich meebrengt. De ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied staan daarbij centraal. Tevens gaan we in op de inzet van arbeidsmigranten binnen de gemeente.

### 5.1 Wonen en werken in de gemeente Moerdijk

Er zijn in de gemeente Moerdijk 21.990 arbeidsplaatsen<sup>3</sup>, waarvan 10.030 in het Haven- en industriegebied<sup>4</sup>. Van de werknemers die werkzaam zijn bij de bedrijven in het Haven- en industriegebied, is ongeveer 20% woonachtig in de gemeente Moerdijk. Het betreft zo'n 2.000 werknemers. Naast de 10.030 werknemers die in dienst zijn bij bedrijven die zijn gevestigd in het Haven- en industriegebied, zijn er zo'n 1.425 werknemers actief die worden ingehuurd als uitzendkracht of ZZP-er. Daarnaast huren de bedrijven in het Haven- en industriegebied zo'n 485 werknemers in als externe dienstverleners, bijvoorbeeld in schoonmaak of beveiliging.

Figuur 5.1: Gemeente Moerdijk. Woonplaats werknemers Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

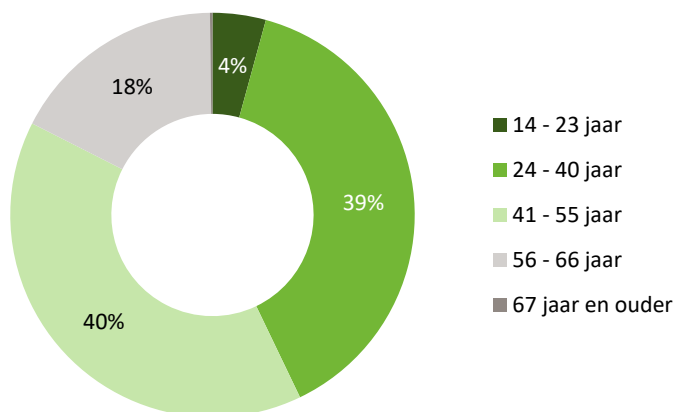
Een belangrijk deel van de werknemers woont in een andere gemeente in de regio West-Brabant. Dit betreft ruim 40% van de werknemers van bedrijven in het Haven- en industriegebied. Uit gesprekken met diverse uitzendbureaus die actief zijn in de gemeente komt hetzelfde beeld naar voren; de meeste werknemers wonen in omliggende gemeenten in de regio (met name Breda) en in de Drechtsteden (vooral in Dordrecht). Uitzendbureaus schatten in dat ongeveer 30% van de werknemers die zij in de gemeente Moerdijk inzetten ook in de gemeente woont, met name in Zevenbergen en Klundert.

<sup>3</sup> Bron: LISA, 2019.

<sup>4</sup> Bron: Havenbedrijf Moerdijk, Onderzoek werkgelegenheid Haven- en Industriegebied Moerdijk, december 2019.

## Achtergronden van werknemers

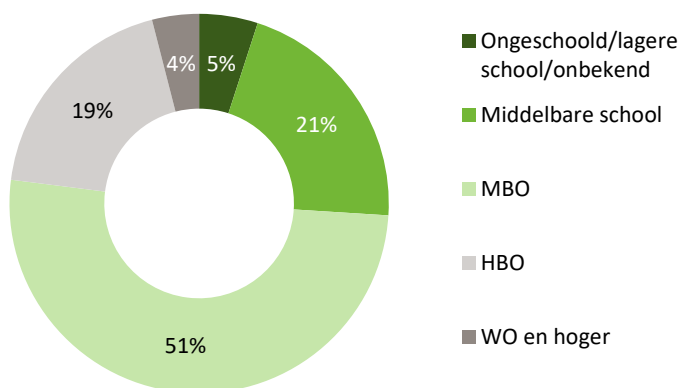
Figuur 5.2: Gemeente Moerdijk. Leeftijd werknemers Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

Bijna 40% van de werknemers van bedrijven in het Haven- en industriegebied in Moerdijk is in de leeftijd van 24 - 40 jaar. Een even grote groep valt in de leeftijdsklasse 41 - 55 jaar. Onderzoek in opdracht van het Havenbedrijf laat zien dat de leeftijdsopbouw van de werknemers in het Haven- en industriegebied door de jaren heen behoorlijk stabiel is, en dat geen sprake is van vergrijzing in het werknemersbestand.

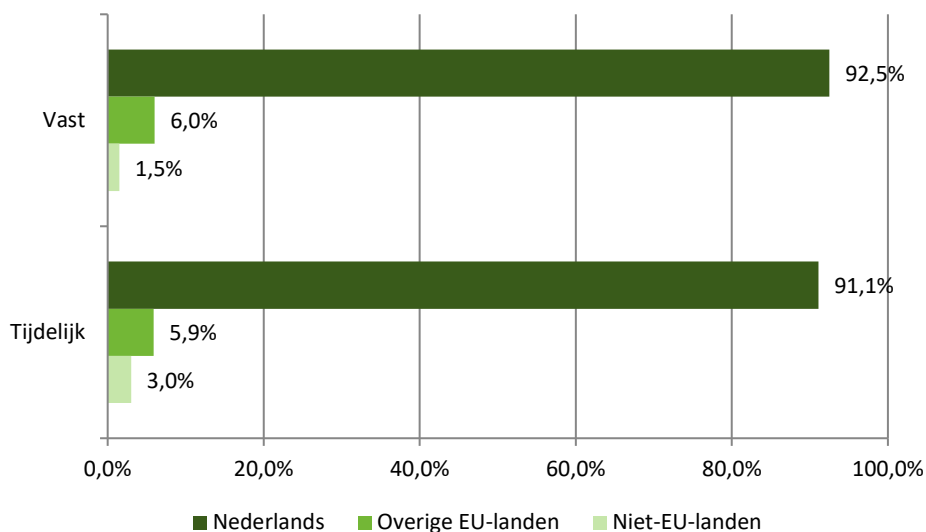
Figuur 5.3: Gemeente Moerdijk. Opleidingsniveau werknemers Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

Het grootste deel van de werknemers in het Haven- en industriegebied in Moerdijk is laag tot middelbaar opgeleid. Ongeveer een kwart heeft geen opleiding, alleen lagere school of alleen middelbare school. Ruim de helft heeft een MBO-opleiding. Ongeveer een kwart van de werknemers heeft een HBO- (19%) of een WO-opleiding (4%). Uit gesprekken met diverse uitzendbureaus die actief zijn in de gemeente komt hetzelfde beeld naar voren als uit het onderzoek door het Havenbedrijf; het grootste deel van de werknemers die via uitzendbureaus worden ingezet zijn laag tot middelbaar (MBO+) opgeleid.

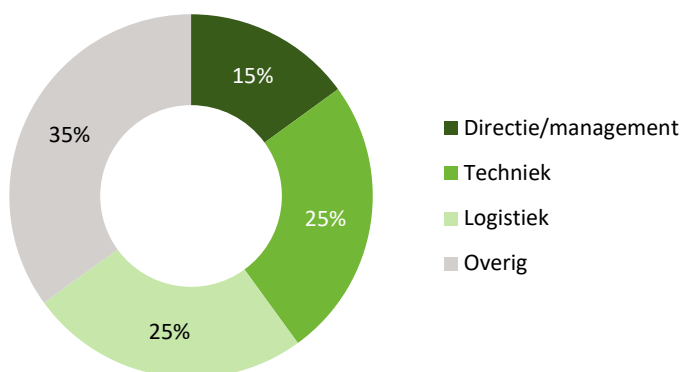
Figuur 5.4: Gemeente Moerdijk. Etniciteit werknemers bedrijven in het Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

Het aandeel arbeidsmigranten dat werkzaam is bij bedrijven in het Haven- en industriegebied is naar verhouding beperkt. Zowel onder werknemers met een vast contract als onder tijdelijke werknemers is het aandeel minder dan 10%. Dit betreft de werknemers van bedrijven die in het gebied zijn gevestigd, niet de arbeidskrachten die via een uitzendbureau tijdelijk in het gebied worden ingezet.

Figuur 5.5: Gemeente Moerdijk. Functiegebied werknemers Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

Van de mensen die werkzaam zijn in het Haven- en industriegebied in Moerdijk heeft 15% een directie- of managementfunctie. Voorts is een kwart werkzaam in techniek, een kwart in logistiek en ruim een derde in andere functiegebieden.

### Tijdelijke werknemers via uitzendbureaus

Er is in het kader van het onderzoek met diverse uitzendbureaus gesproken over hun activiteiten in de gemeente Moerdijk, hun toekomstverwachtingen en de achtergronden van de werkzaamheden waarvoor zij personeel ter beschikking stellen:

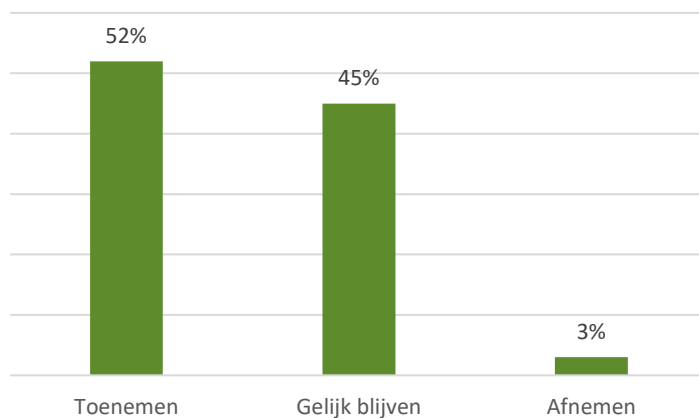
- Uitzendbureaus waarmee is gesproken leveren met name personeel voor de sectoren logistiek/-magazijnwerk en voor de chemische industrie. Het betreft in hoge mate laag geschoold of ongeschoold personeel. De nadruk ligt op personeel met een MBO 1 of 2 opleiding. Het betreft veelal fysiek werk. Er wordt door de medewerkers die via de uitzendbureaus werken veel in ploegendienst gewerkt. Medewerkers die kantoorwerk doen en leidinggevenden werken doorgaans niet via een uitzendbureau.
- Uitzendbureaus geven de voorkeur aan het inzetten van personeel dat in de buurt woont van de plaats waar zij werken. Op dit moment woont echter het grootste deel van de uitzendkrachten die in de gemeente Moerdijk worden ingezet in andere regiogemeenten (met name Breda) en in de Drechtsteden (met name Dordrecht). Binnen de gemeente Moerdijk wonen de meeste werknemers van uitzendbureaus in Zevenbergen en in Klundert.
- Uitzendbureaus waarmee is gesproken geven aan in de gemeente Moerdijk niet zoveel buitenlandse werknemers in te zetten. Zij zien de bedrijven in het Haven- en industriegebied in Moerdijk wel als aantrekkelijke werkgevers voor buitenlandse werknemers, omdat de voertaal vaak Engels is.

## 5.2 Ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied

### Vooruitzichten volgens bedrijven

Het aantal werknemers in het Haven- en industriegebied is de afgelopen jaren gegroeid van 8.835 in 2016, naar 9.308 werknemers in 2017 en 10.029 werknemers in 2019. Een toename van ruim 13% in drie jaar.

Figuur 5.6: Gemeente Moerdijk. Verwachting ten aanzien van ontwikkeling aantal werknemers Haven- en industriegebied, 2019



Bron: Havenbedrijf Moerdijk.

Van de bedrijven die zijn gevestigd in het Haven- en industriegebied verwacht ruim de helft (52%) dat het aantal werknemers de komende jaren zal toenemen. Een bijna even grote groep (45%) verwacht dat het aantal werknemers gelijk zal blijven. Een beperkt aantal bedrijven (3%) verwacht een afname van het aantal werknemers. Bij deze uitkomsten is het van belang te bedenken dat het uitkomsten betreft op bedrijfsniveau. Een groot bedrijf telt in de uitkomst even zwaar mee als een klein bedrijf.

De bedrijfstakken Groothandel/dienstverlening algemeen en Vervoer/dienstverlening vervoersspecifiek voorzien vaker een groei van het aantal medewerkers dan bedrijven die actief zijn in de industrie en verwachten vaker een daling van het aantal werknemers. Uit gesprekken met bedrijven blijkt dat een verwachte afname van het aantal werknemers niet samenhangt met economische factoren, maar met het vergroten van de efficiëntie van de werkprocessen, door automatisering en robotisering. Steeds meer



werkzaamheden kunnen door kleinere ploegen worden uitgevoerd. Eén van de grote bedrijven die werkzaam is in de chemische industrie waarmee is gesproken, ziet door deze ontwikkelingen het aantal werknemers afnemen. De afgelopen twee jaar is het aantal werknemers met ruim 10% gedaald en voor de komende jaar wordt een voortzetting van deze ontwikkeling voorzien. Het Havenbedrijf voorziet bij bedrijven die werkzaam zijn in de logistiek in de komende jaren nog geen afname van de vraag naar arbeidskrachten in verband met automatisering en robotisering. Zij baseren zich hierbij op de ontwikkelingen bij bedrijven die op dit moment al zijn gevestigd in het Haven- en industriegebied. Uitzendbureaus geven aan wel degelijk te verwachten dat automatisering en robotisering vaker zullen worden ingezet, maar voorzien geen groot banenverlies. Zij verwachten een verschuiving van de vraag naar lager opgeleid personeel naar wat hoger opgeleide technici (MBO 4).

### **Logistiek Park Moerdijk en uitbreiding industriegebied**

De komende jaren wordt het Logistiek Park Moerdijk aangelegd en wordt het industriegebied waarschijnlijk uitgebreid. Op basis van het gemiddelde aantal werknemers per hectare in de logistiek en in de (chemische) industrie, kan een inschatting worden gemaakt van het aantal arbeidsplaatsen dat deze ontwikkelingen opleveren voor de gemeente. Uit informatie van het Havenbedrijf blijkt dat in het Haven- en industriegebied in de gemeente in de industrie ongeveer 10 werknemers per hectare werkzaam zijn. In de logistiek gaat het om gemiddeld 25 werknemers per hectare. De mogelijke uitbreiding van het industriegebied betreft naar verwachting 80 tot 85 hectare en dus zo'n 800 tot 850 werknemers. De verwachting is dat dit een hoge inschatting is, gezien de geconstateerde ontwikkeling van een afnemend aantal werknemers in de industrie door informatisering en robotisering. Logistiek Park Moerdijk zal 145 hectare groot zijn. Bij een gemiddeld aantal werknemers van 25 per hectare, betreft het in potentie zo'n 3.625 werknemers. In totaal zorgen de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied dus in potentie voor zo'n 4.500 nieuwe arbeidsplaatsen. Als 20% van de nieuwe werknemers een woning in de gemeente Moerdijk zoekt, gaat dat om een extra woningbehoefte van 900 (als elke nieuwe werknemer een huishouden vormt in de gemeente, als werknemers met een partner naar de gemeente Moerdijk komen die ook het Logistiek Park Moerdijk werkt, zorgen twee werknemers uiteraard voor een woningbehoefte van één). Natuurlijk is het aantal nieuwe werknemers afhankelijk van de afzetbaarheid in het Logistiek Park Moerdijk en het industriepark. Als er minder hectare in gebruik wordt genomen, is de ontwikkeling van de werkgelegenheid lager en ook de daarmee samenhangende woningbehoefte. Ook speelt het tempo van de realisatie van Logistiek Park Moerdijk een rol. Het Havenbedrijf voorziet een termijn van zes tot zeven jaar voor ontwikkelen van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark. Overigens zien de werkgevers waarmee is gesproken de logistieke sector in de gemeente Moerdijk zeker als een groeimarkt.

De verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven die in het Haven- en industriegebied zijn gevestigd en het aantal werknemers dat als uitzendkracht, ZZP-er of in de externe dienstverlening werkt, is ongeveer vijf op één. Dat betekent dat de nieuwe werkgelegenheid in potentie nog eens 900 arbeidsplaatsen met zich meebrengt die op deze manier worden ingevuld. Als 30% van deze mensen in de gemeente Moerdijk wil wonen (orde van grootte die door uitzendbureaus wordt genoemd), gaat het in potentie om nog eens 270 woningen in de gemeente. Of deze woningbehoefte zich zal voordoen is van verschillende factoren afhankelijk. Omdat het om flexibele arbeid gaat, is goed mogelijk dat een deel van de werknemers die het betreft al in de gemeente woont en bij toename van de vraag méér werkzaam zal zijn in het Haven- en industriegebied dan nu het geval is. Dat leidt niet tot een vraag naar extra woningen. Ook als een deel van de werknemers samen een huishouden vormt omdat beide partners werkzaam zijn in de uitbreidingen van het Haven- en industriegebied, ligt dit aantal mogelijk lager. De informatie om hier een inschatting van te kunnen maken ontbreekt. Het genoemde aantal moet daarom worden gezien als

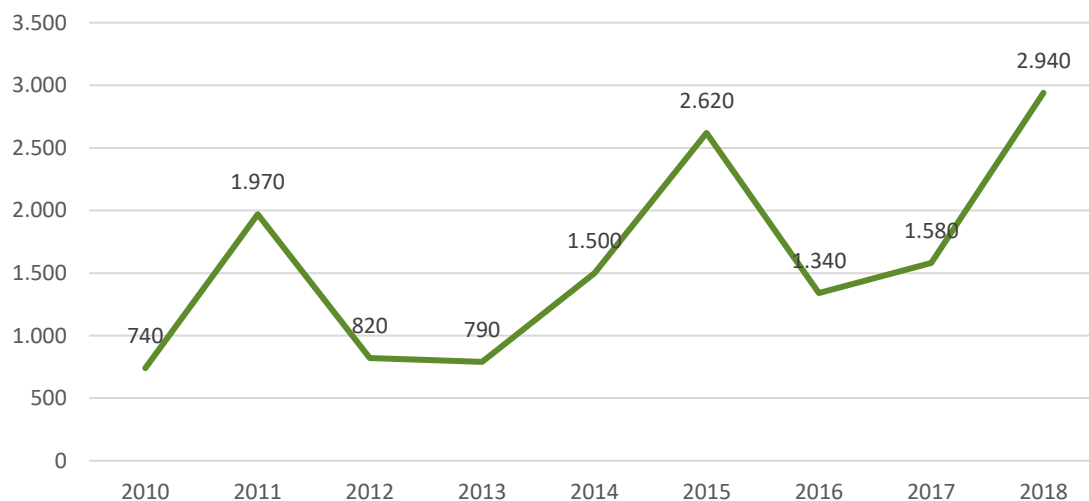
een theoretische bovengrens en is waarschijnlijk een overschatting van de vraag die samenhangt met externe dienstverlening.

### 5.3 Arbeidsmigranten

Op basis van CBS-informatie is in beeld gebracht hoeveel buitenlandse arbeidskrachten in de gemeente Moerdijk werkzaam zijn en hoeveel arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk wonen.

#### Werken in de gemeente Moerdijk

Figuur 5.7: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten, 2010 - 2018



Bron: Decisio (2020) op basis van CBS-microdata.

Het aantal arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk groeit, maar fluctueert sterk. Waren er in 2010 nog 740 arbeidsmigranten werkzaam in de gemeente Moerdijk, in 2018 ging het om 2.940 arbeidsmigranten. Dit komt neer op een jaarlijks groeipercentage van 19%, wat vergelijkbaar is met het gemiddelde groeipercentage voor de regio West-Noord-Brabant in deze periode.

De belangrijkste kenmerken van arbeidsmigranten werkzaam in de gemeente Moerdijk zijn:

- **Herkomst:** het grootste deel van de arbeidsmigranten is afkomstig uit Polen (31%) en Roemenië (30%). In 2010 kwam al het grootste aandeel arbeidsmigranten uit Polen (25%) maar Roemenië maakte toen nog geen deel uit van de top-10 herkomstlanden. Naast Polen en Roemenië zijn arbeidsmigranten afkomstig uit andere Oost-Europese landen: Hongarije, Letland, Litouwen en Bulgarije. Deze ontwikkeling past in het regionale beeld.
- **Bedrijfssector:** de belangrijkste sectoren waar arbeidsmigranten werkzaam zijn, zijn de transport en logistiek (18%) en groothandel (6%). In vergelijking met de regio West-Noord-Brabant zijn er in de gemeente Moerdijk vooral bovengemiddeld veel arbeidsmigranten werkzaam in de transport en logistiek. Dit heeft te maken met de werkgelegenheid in het Haven- en industriegebied. Daarnaast werkt ruim 40% van de arbeidsmigranten via een uitzendbureau. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.
- **Verblijfsduur:** de verblijfsduur van arbeidsmigranten is sterk afhankelijk van de sector waarin zij werkzaam zijn en loopt uiteen van enkele weken tot meer dan een jaar. In 2018 was 29% van de arbeidsmigranten korter dan vier maanden werkzaam. Gemiddeld is 37% van de arbeidsmigranten

die werken in de gemeente Moerdijk na een jaar nog economisch actief in de gemeente, na drie jaar is dit nog 21%. De sterke fluctuaties van het aantal arbeidsmigranten in 2011 en 2015 worden met name veroorzaakt door arbeidsmigranten die korter dan een jaar economisch actief zijn in de gemeente.

#### Vestiging van uitzendbureau en werklocatie

In de CBS-microdata is de werklocatie van werknemers (zoals arbeidsmigranten) geregistreerd als het adres van de werkgever. Voor arbeidsmigranten, die vaak via een uitzendbureau werken, komt het voor dat het werkadres elders is gelegen aangezien zij door het uitzendbureau tijdelijk bij één of meerdere werkgevers worden uitgezonden. Echter, dit daadwerkelijke werkadres is op basis van CBS-microdata niet bekend. Dit kan een licht vertekend beeld (onderschatting of overschatting) opleveren van het aantal arbeidsmigranten per werkgemeente.

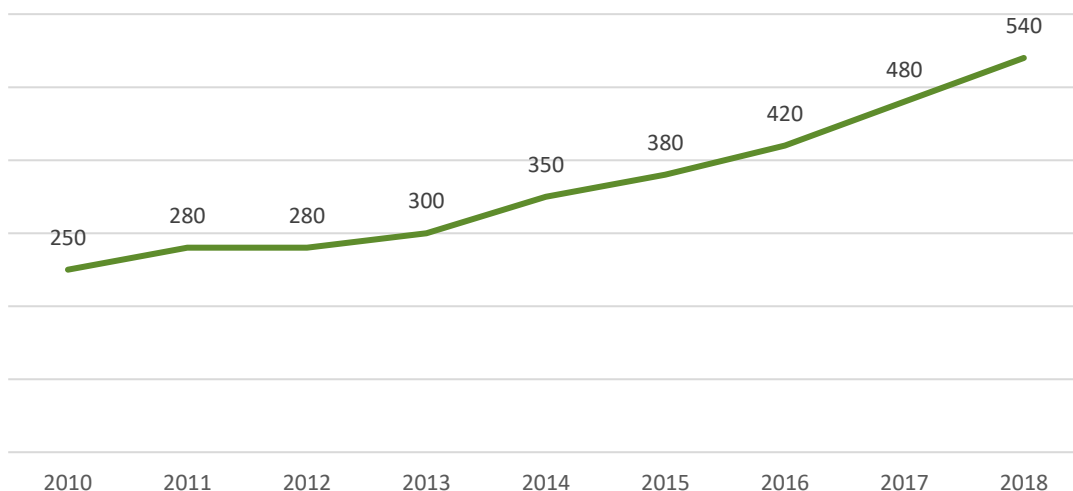
In de petrochemische industrie wordt gewerkt met zogenoemde ‘turnarounds’, waarbij op grote schaal onderhoud en vernieuwing van installaties plaatsvindt. Tijdens zo’n turnaround neemt het aantal werknemers dat actief is voor een bedrijf voor een kortere periode aanzienlijk toe. Vaak gaat het om buitenlandse werknemers. De pieken die in 2011 en 2015 zichtbaar zijn in de Microdata worden hier echter niet door verklaard. In de grafiek zijn de werknemers opgenomen die geregistreerd zijn als werknemers van bedrijven die in de gemeente Moerdijk gevestigd zijn. Bij de turnarounds worden externe bedrijven ingehuurd waar de betreffende werknemers in dienst zijn. Deze werknemers worden tijdelijk gehuisvest op vakantieparken en in hotels.

De provincie Noord-Brabant gaat ervan uit dat het aantal arbeidsmigranten dat via een uitzendbureau in de gemeente Moerdijk werkt, net zo groot is als het aantal dat in dienst is bij een in de gemeente gevestigd bedrijf. De provincie gaat uit van 2.300 arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij bedrijven en 2.300 arbeidsmigranten die werkzaam zijn via uitzendbureaus, in totaal 4.600 arbeidsmigranten. Het onderzoek van Decisio laat zien dat er 2.950 arbeidsmigranten in dienst zijn van bedrijven in de gemeente. Als er evenveel arbeidsmigranten werken via uitzendbureaus, bedraagt het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkzaam is 5.900.

#### Wonen in de gemeente Moerdijk

Het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in de gemeente, is beduidend hoger dan het aantal arbeidsmigranten dat er woont.

Figuur 5.8: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling van het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten, 2010 - 2018



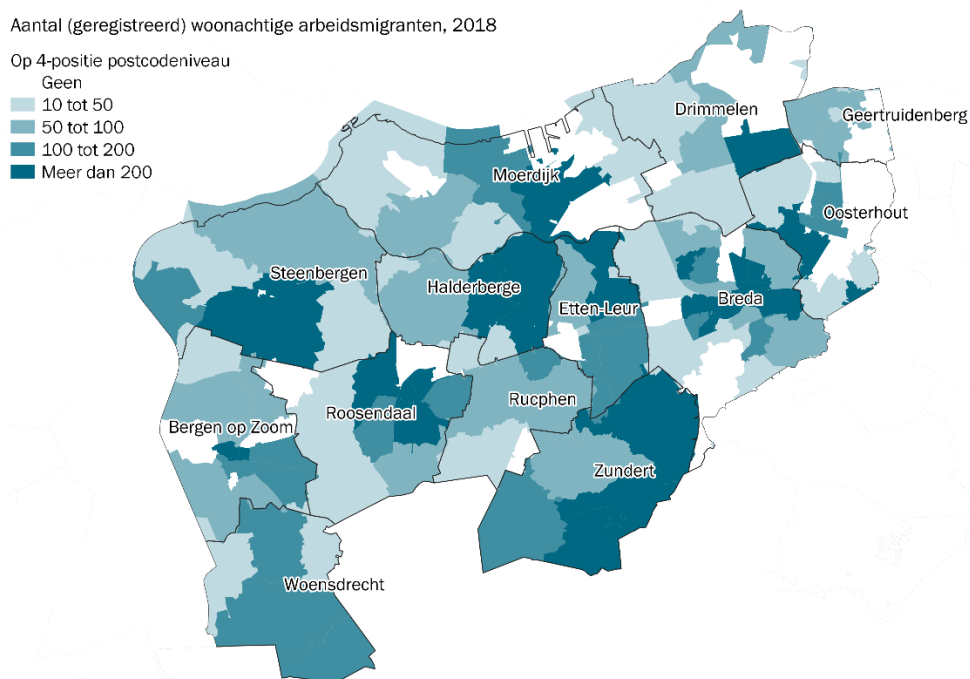
Bron: Decisio (2020) op basis van CBS-microdata.

Op basis van CBS-microdata blijkt dat in 2018 via de BRP zo'n 540 arbeidsmigranten als woonachtig geregistreerd stonden in de gemeente. Dit is naar verwachting een onderschatting van het daadwerkelijke aantal (zie ook onderstaand kader). Sinds 2010 is het aantal (geregistreerd) woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk gegroeid van 250 in 2010 naar 540 in 2018. Dit komt neer op een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 10%. De gemeente Moerdijk heeft hiermee een vergelijkbare gemiddelde jaarlijkse groei ten opzichte van de gehele regio.

#### Woonadres arbeidsmigrant niet altijd bekend: registratiegraad

Het komt voor dat het woonadres van een arbeidsmigrant niet bekend is via de CBS-microdata. Dat kan meerdere redenen hebben. Bijvoorbeeld doordat de arbeidsmigrant, bij seizoensgebonden arbeid, minder dan vier maanden in Nederland verblijft en zich niet bij de gemeente inschrijft (dit is ook geen wettelijke plicht). Of het kan voorkomen dat de arbeidsmigrant zich niet wenst in te schrijven vanwege de angst voor het verliezen van rechten in het land van herkomst. Het aantal geregistreerde arbeidsmigranten via de CBS-microdata is dus waarschijnlijk een onderschatting van het aantal arbeidsmigranten dat daadwerkelijk in de gemeente Moerdijk woont.

Figuur 5.9: Coropregio West-Noord-Brabant. Aantal (geregistreerd) woonachtige arbeidsmigranten in de regio, 2018



Bron: Decisio (2020) op basis van CBS-microdata.

#### Zevenbergen en Klundert belangrijkste woonlocaties arbeidsmigranten

De bovenstaande kaart laat de geografische spreiding van het aantal woonachtige arbeidsmigranten in de Coropregio West-Noord-Brabant zien op 4-posities postcodeniveau. De meeste arbeidsmigranten wonen binnen de gemeente in Zevenbergen: het gaat hier om ruim 200 arbeidsmigranten. In Klundert staan zo'n 120 arbeidsmigranten geregistreerd.

#### Inschatting van de woningbehoefte van arbeidsmigranten

De afspraak binnen de provincie is dat gemeenten zorgen voor voldoende huisvesting voor de buitenlandse werknemers die binnen hun grenzen werkzaam zijn. Zoals in het voorgaande is gebleken, is het

aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt (inschatting: 5.900) veel hoger dan het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont (540). De arbeidsmigranten die nu al in de gemeente Moerdijk wonen, wonen niet in een reguliere zelfstandige woning. De gemeente vindt dit een onwenselijke situatie.

Bij het maken van een inschatting van de woningbehoefte van arbeidsmigranten moet een onderscheid worden gemaakt tussen arbeidsmigranten die kort in de gemeente werkzaam zijn (short stay) en arbeidsmigranten die langer of permanent in de gemeente wonen (mid stay en long stay).

- De 540 arbeidsmigranten die in de gemeente wonen, staan ingeschreven in de BRP. We gaan ervan uit dat dit betekent dat zij niet slechts kort in de gemeente werkzaam zijn, maar tenminste voor de middellange termijn en gedeeltelijk voor de lange termijn in de gemeente wonen. We gaan er daarom vanuit dat zij zelfstandige woonruimte nodig hebben.
- De overige 5.360 arbeidsmigranten die in de gemeente werken, doen dat voor kortere tijd. Zij hebben huisvesting nodig in een short stay facility. De gemeente gaat ervan uit dat 10% tot 20% van deze groep uiteindelijk voor langere periode in de gemeente zal blijven wonen. Uitgaande van 15% bedraagt de woningbehoefte in de reguliere woningvoorraad van deze groep dus op termijn zo'n 800 woningen.

### Prognose ontwikkeling aantal arbeidsmigranten

Op basis van de historische ontwikkeling in de economie en het aantal arbeidsmigranten in de gemeente Moerdijk en in de bredere Coropregio West-Noord-Brabant heeft Decisio prognoses opgesteld van de te verwachten ontwikkeling tot 2030.

#### Achtergrond prognose

Voor de prognoses is ten eerste gekeken naar de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal werkende arbeidsmigranten tussen 2010 en 2018. Met behulp van een meervoudige lineaire regressieanalyse is vervolgens deze ontwikkeling verklaard aan de hand van economische indicatoren. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten goed kan worden verklaard door de ontwikkeling in het aantal banen en openstaande vacatures in een regio.

Vervolgstep is om de prognose van het aantal arbeidsmigranten op te stellen aan de hand van regionale prognoses voor deze twee verklarende variabelen (banen en openstaande vacatures). De baanontwikkeling is gebaseerd op de regionale Corop-prognoses (Coropregio West-Noord-Brabant) zoals in WLO-hoog en WLO-laag (bron: CPB, 2016). Voor openstaande vacatures zijn geen prognoses beschikbaar: deze spiegelen we daarom aan de veronderstelde ontwikkeling van het bruto binnenlands product (bbp) onder WLO-hoog en WLO-laag in de regio.

#### Impact corona

De exacte impact van het coronavirus op het aantal arbeidsmigranten in de regio is nog onduidelijk. De huidige preventiemaatregelen hebben gevolgen voor verschillende economische sectoren en daarmee ook voor arbeidsmigranten. Denk bijvoorbeeld aan (tijdelijke) vraaguitval (horeca) of -toename (logistiek), maar ook arbeidsmigranten die uit onzekerheid of vanwege het sluiten van grenzen terug keren naar het land van herkomst. Op korte termijn verwacht Decisio een afname van het aantal werkende arbeidsmigranten. De omvang en duur van deze afname is sterk afhankelijk van de duur van de coronacrisis. Tegelijkertijd houden de gehanteerde WLO-scenario's rekening met perioden van economische groei en stagnatie. Daarom verwacht Decisio dat deze groeicijfers een goed uitgangspunt blijven voor de prognose van het aantal arbeidsmigranten tot 2030. Daarnaast zijn twee 'covid-19'-scenario's toegevoegd. Deze zijn gebaseerd op de CPB-ramingen voor de impact van het virus op het landelijk aantal banen en bbp in 2020 en 2021 (bron: CPB, 2020). Voor deze prognose is het belangrijk te vermelden dat is aangenomen dat de daling in landelijke werkgelegenheid en bbp vergelijkbaar is met de daling van de werkgelegenheid voor arbeidsmigranten in de regio.

Tegen deze achtergrond is voor de prognose van het aantal arbeidsmigranten in West-Noord-Brabant uitgegaan van de volgende vier economische scenario's:

- **Scenario WLO-hoog:** Dit scenario is gebaseerd op het aantal geprojecteerde banen zoals in WLO-hoog (gemiddeld 0,3% groei per jaar) en de verwachte ontwikkeling van het aantal openstaande vacatures (gemiddeld 10% per jaar).
- **Scenario WLO-laag:** Dit scenario is gebaseerd op het aantal geprojecteerde banen zoals in WLO-laag (gemiddeld -0,04% groei per jaar) en de verwachte ontwikkeling van het aantal openstaande vacatures (gemiddeld 6,7% per jaar).
- **Scenario WLO-hoog met Corona impact:** Dit scenario gaat uit van WLO-hoog in combinatie met de ramingen van het CPB omtrent de impact van het coronavirus op de landelijke bbp en werkgelegenheid.
- **Scenario WLO-laag met Corona impact:** Dit scenario gaat uit van WLO-laag in combinatie met de ramingen van het CPB omtrent de impact van het coronavirus op de landelijke bbp en werkgelegenheid.

Tabel 5.1: Regio West-Noord-Brabant. Scenario's prognose aantal werkende arbeidsmigranten in regio, 2018 - 2030

Scenario	Aantal, 2018	Jaarlijkse groei	Aantal, 2030	Vershil absoluut
WLO-laag	31.510	+ 3,5%	47.510	+ 16.000
WLO-hoog	31.510	+ 4,8%	55.530	+ 25.310
WLO-laag & covid-19	31.510	+ 3,1%	45.370	+ 13.890
WLO-hoog & covid-19	31.510	+ 4,6%	54.150	+ 22.640

Bron: Decisio (2020) op basis van CBS-microdata.

Uit de vier prognoses scenario's blijkt voor de Coropregio West-Noord-Brabant dat het aantal arbeidsmigranten in de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting 45.370 tot 55.530 arbeidsmigranten in 2030.

#### Prognose voor de gemeente Moerdijk

Omdat er geen WLO-gegevens beschikbaar zijn op gemeenteniveau is een prognose zoals hierboven voor de gemeente Moerdijk niet mogelijk. Wel komt naar voren dat de gemeente Moerdijk in termen van procentuele groei in de periode van 2010 - 2018 niet sterk afweek van de groei in de regio. Als dit zich doorzet, verwacht Decisio dat de gemeente Moerdijk te maken krijgt met vergelijkbare groeicijfers voor de periode 2018 - 2030 zoals in de prognose hierboven. Daarbij is het wel belangrijk te noemen dat de onzekerheid van de prognose op gemeenteniveau groter is, omdat de aantallen kleiner zijn en de invloed van lokale ontwikkelingen potentieel groter is.

Tabel 5.2: Gemeente Moerdijk. Scenario's prognose aantal wonende arbeidsmigranten in de gemeente, 2018 - 2030

Scenario	Aantal, 2018	Jaarlijkse groei	Aantal, 2030	Vershil absoluut
WLO-laag	540	+ 3,5%	810	+ 270
WLO-hoog	540	+ 4,8%	950	+ 410
WLO-laag & covid-19	540	+ 3,1%	780	+ 240
WLO-hoog & covid-19	540	+ 4,6%	940	+ 390

Bron: Decisio (2020) op basis van CBS-microdata.

In de gemeente Moerdijk heeft de grote ontwikkeling in het Haven- en industriegebied van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark ook invloed op het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkzaam is en woonruimte zoekt. De ontwikkeling zal daarom voor de gemeente Moerdijk naar verwachting eerder aan de bovenkant van de gepresenteerde bandbreedte zitten dan aan de onderkant.

De provinciale bevolkingsprognose gaat uit van een hogere instroom door buitenlandse migratie dan uit de raming van Decisio blijkt. Daarbij moet worden aangetekend dat de buitenlandse migranten in de provinciale prognose niet allemaal als werknemers kunnen worden gerekend, het kan ook gaan om gezinsleden of mensen die om andere redenen dan werk naar de gemeente komen.

De gemeente Moerdijk is door de aanwezigheid van veel werkgelegenheid een aantrekkelijke woongemeente voor arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten hebben veelal behoefte aan kleinere, betaalbare woningen. Na gezinshereniging of gezinsvorming ontstaat er ook behoefte aan eengezinswoningen.

## 5.4 Aandachtspunten voor beleid

Uit gesprekken met bedrijven die actief zijn in de gemeente komt het beeld naar voren dat de gemeente Moerdijk een aantrekkelijke woongemeente is voor werknemers in het lage of middenkader van organisaties. Diverse bedrijven noemen dat hoger opgeleide medewerkers eerder kiezen voor een woning in de regio Den Haag.

### Kwalitatieve woningbehoefte nieuwe werknemers LPM en IPM

Het WoON2018 geeft voor de gemeente Moerdijk inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van huishoudens naar opleidingsniveau. Op basis van deze informatie kunnen we in combinatie met de verwachte samenstelling van de groep nieuwe werknemers naar opleidingsniveau een beeld schetsen van de aanvullende woningbehoefte.

We komen tot de volgende samenstelling van de kwalitatieve woningbehoefte:

Tabel 5.3: Gemeente Moerdijk. Extra woningvraag naar eigendom en prijssegment als gevolg van de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark

Woningvraag	Opleidingsniveau			Totaal
	Laag	Midden	Hoog	
Sociale huur	85	215	0	300
Vrije sector huur	10	35	0	45
Koop goedkoop	30	145	5	180
Koop middelduur	25	255	10	290
Koop duur	10	70	5	85
<b>Totaal</b>	<b>160</b>	<b>720</b>	<b>20</b>	<b>900</b>

Bronnen: Havenbedrijf, WoON2018, bewerking Companen, 2020.

De vraag van nieuwe werknemers richt zich in belangrijke mate op de sociale huursector en op de goedkope en middeldure koopsector. Het gaat naar verwachting om ongeveer 300 sociale huurwoningen (een derde van de vraag) en 470 goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast is er een geraamde behoefte van zo'n 85 dure koopwoningen en een kleine 50 huurwoningen in de vrije sector. De vrije huursector speelt mogelijk een belangrijke rol in de eerste periode, als werknemers nog minder makkelijk in de sociale huursector terecht kunnen vanwege de toewijzingsregels. De aanvullende behoefte in de sociale huursector van nieuwe werknemers betekent overigens dat de potentiële overschotten aan eengezinswoningen in de sociale huursector minder groot kunnen zijn dan de autonome behoefteontwikkeling laat zien. De vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen sluit aan bij de vraag die er ook is vanuit de eigen bevolking. Zoals in de vorige hoofdstukken is beschreven, zijn ook de jongeren in de gemeente aangewezen op de goedkopere delen van de woningvoorraad en ervaren zij op dit moment veel knelpunten.

Zoals aangegeven is de behoefteontwikkeling in de tijd afhankelijk van het tempo van de ontwikkelingen in het Haven- en industriegebied.

Voor de vitaliteit van de kernen in de gemeente, is de toestroom van jongere huishoudens essentieel. Het is voor deze vitaliteit van belang dat ook kernen waar de vitaliteit onder druk staat profiteren van de uitbreiding van de werkgelegenheid in het Haven- en industriegebied.

### **Woningbehoefte arbeidsmigranten**

De afspraak in de provincie Noord-Brabant is zoals aangegeven dat gemeenten zorgen voor huisvesting voor de arbeidsmigranten die binnen hun grenzen werkzaam zijn. Op dit moment is er in de gemeente nauwelijks tot geen kwalitatief volwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten. De 540 ingeschreven arbeidsmigranten die nu voor de middellange en lange termijn in de gemeente wonen hebben zelfstandige woonruimte nodig. Dat kunnen voor de mid stay groep wooneenheden zijn met een eigen douche- en kookgelegenheid of vergelijkbaar; voor de long stay groep zijn reguliere woningen gewenst. De verhouding tussen de mid stay en long stay groep is niet bekend. Om de groep die voor lange tijd in de gemeente zal blijven wonen te kunnen huisvesten, zijn ter overbrugging tijdelijke (flex)woningen nodig. Op termijn kan men dan doorstromen naar een reguliere huur- of koopwoning.

Voor de ruim 5.300 arbeidsmigranten die voor kortere tijd in de gemeente werkzaam zijn (deels in dienst van bedrijven, deels in dienst van uitzendbureaus), zijn short stay faciliteiten nodig. Dit kunnen onzelfstandige eenheden zijn, met gedeelde woonruimten, met gedeelde badkamer en keuken. De ervaring in Nederland is dat ongeveer 10% van de arbeidsmigranten die voor de korte termijn naar ons land komen, zich hier uiteindelijk voor een lange periode vestigen. De ambitie van de gemeente Moerdijk ligt hoger. Het streven is 20% van de arbeidsmigranten die voor korte tijd komen voor lange tijd aan de gemeente te binden. Voor de berekening van de woningbehoefte van deze groep, gaan we vooralsnog uit van het midden tussen het landelijke gemiddelde en de ambitie van Moerdijk: 15%. Voor deze groep zijn daarmee 800 extra woning in de gemeente nodig.

De groep arbeidsmigranten die in Moerdijk werkzaam is, en dus gehuisvest moet worden, neemt de komende jaren verder toe. Op basis van de trendprognose van Decisio met ongeveer 400 in de komende tien jaar. Daar komt de ontwikkeling in het Haven- en industriegebied bij. Als we er vanuit gaan dat ook van de 4.500 extra arbeidsplaatsen in het LPM en het IPM zo'n 10% wordt vervuld door arbeidsmigranten, omvat deze groep nog eens 450 buitenlandse werknemers. In totaal zijn voor de huisvesting van extra arbeidsmigranten in de gemeente dus nog eens 850 tot 900 woonplekken nodig. Het grootste deel van deze groep zal tot de short stay groep behoren. Als we uitgaan van dezelfde verhouding gaat het om een kleine 100 mensen die mid stay of long stay verblijven en 750 tot 800 mensen die short stay verblijven.

De totale extra behoefte aan woningen in de reguliere woningvoorraad voor de huisvesting van arbeidsmigranten die voor lange tijd in de gemeente blijven wonen, wordt voor grofweg de komende tien jaar op ongeveer 540 (nu al ingeschreven in de BRP) + 800 (short stay krachten die uiteindelijk voor langere tijd blijven) + 100 (extra door ontwikkeling LPM en IPM) = 1.440 woningen geraamd.

### **Afnemende behoefte aan short stay faciliteiten?**

Op dit moment heeft automatisering en robotisering nog geen grote vlucht genomen bij de bedrijven die werkzaam zijn in de logistieke sector in de gemeente. Bij bedrijven in de (petro)chemische industrie is deze ontwikkeling al wel gaande. De verwachting is dat ook in de logistieke sector automatisering en robotisering een grotere rol gaan spelen, wat betekent dat de behoefte aan lager geschoolde arbeidskrachten op de langere termijn waarschijnlijk afneemt. De gemeente gaat er vanuit dat de aanvullende behoefte aan short stay faciliteiten vooral betrekking heeft op de eerste 10 tot 15 jaar.



### **Bereikbaarheid van de werklocaties in de gemeente Moerdijk**

Uitzendbureaus waarmee is gesproken, noemen een belangrijke belemmering voor het vinden van voldoende arbeidskrachten om in de gemeente Moerdijk in te zetten; de bereikbaarheid van het Haven- en industrieterrein in Moerdijk. Er wordt op gewezen dat het met het OV nog 25 minuten lopen is voor men op het werk is. Voor bedrijven die werken met ploegdiensten (dit komt veel voor in het Haven- en industriegebied) zijn de problemen nog groter omdat 's avonds, 's nachts en in het weekend de bus niet of zeer beperkt rijdt. Om deze reden moeten werknemers eigenlijk met de auto komen, wat voor de mensen met een lager inkomen geen optie is. Uitzendbureaus merken dat werknemers om deze reden een baan in de gemeente Moerdijk afwijzen. Daar komt bij dat het vinden van goede (technische) arbeidskrachten al lastig is vanwege het tekort aan gekwalificeerde werknemers en de concurrentie van bedrijven in de Randstad. Ook bedrijven die zelf gevestigd zijn in het Haven- en industriegebied noemen de slechte bereikbaarheid.

### **Corona-effect**

Bedrijven in de gemeente Moerdijk waarmee is gesproken, grote werkgevers in uitzendwerk, logistiek en chemie, zien weinig effecten van corona. Bij de eerste lockdown was er enige koudwatervrees, maar inmiddels worden meer werknemers aangetrokken.

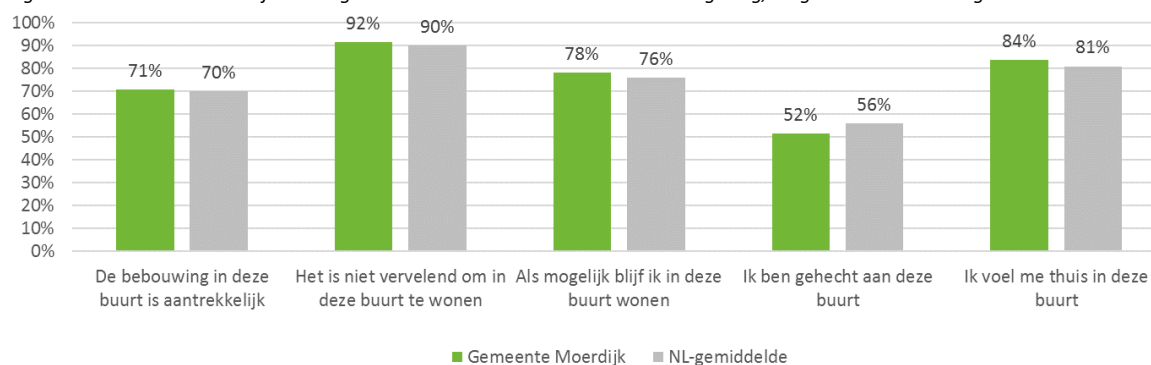
## 6 Leefbaarheid en vitale kernen

De gemeente Moerdijk vergrijst de komende jaren. Volgens de provinciale prognose, die per saldo uitgaat van weinig extra instroom door binnenlandse migratie, neemt het aandeel oudere inwoners aanzienlijk toe, terwijl het aandeel gezinnen en jonge huishoudens afneemt. Deze ontwikkeling zet het draagvlak voor verschillende typen voorzieningen in de gemeente potentieel onder druk. Dit heeft invloed op de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente. Tijdens de bewonersavonden is door bewoners ook hun zorg hierover uitgesproken. In dit hoofdstuk werken wij nader uit welke voorzieningen mogelijk in de problemen raken in de kernen in de gemeente. We gaan daarbij in op wat er voor nodig is om de vitaliteit in de kernen te behouden of te versterken, om zo ook voldoende draagvlak voor de voorzieningen te houden. Maar vitaliteit gaat verder dan het draagvlak voor voorzieningen.

### 6.1 Leefbaarheid in de gemeente Moerdijk

In het WoON zijn de respondenten uit de gemeente gevraagd hun mening te geven over verschillende leefbaarheidsaspecten.

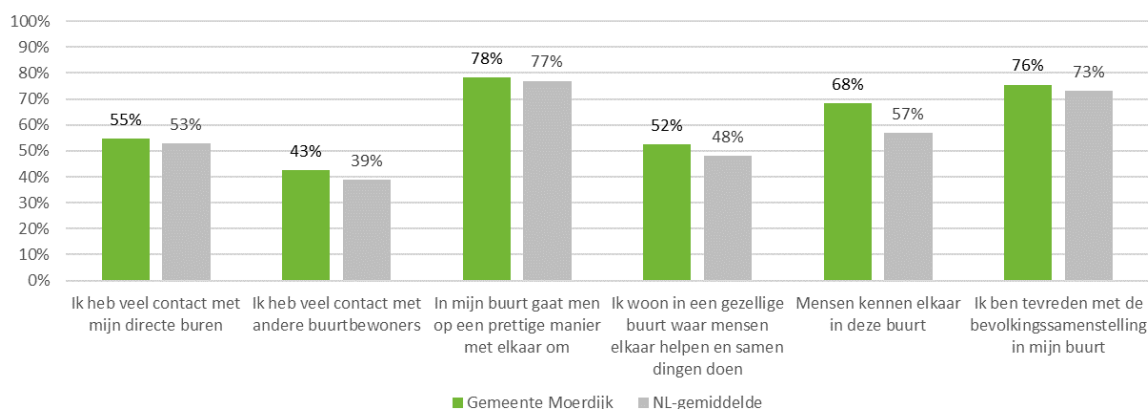
Figuur 6.1: Gemeente Moerdijk. Stellingen over de tevredenheid met de woonomgeving, vergeleken met het NL-gemiddelde



Bron: WoON2018.

Over het algemeen is men in de gemeente Moerdijk tevreden met de woonomgeving. Bijna alle respondenten vinden het niet vervelend in hun eigen buurt te wonen. Een ruime meerderheid geeft daarnaast aan, als dat mogelijk is, het liefst in dezelfde buurt te blijven wonen. Iets meer dan de helft van de inwoners van de gemeente is gehecht aan zijn of haar buurt. Dit ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde. Toch geeft de overgrote meerderheid aan zich thuis te voelen in de buurt. Dit aandeel ligt zelfs iets hoger dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 6.2: Gemeente Moerdijk. Stellingen over de sociale cohesie in de gemeente, vergeleken met het NL-gemiddelde



Bron: WoON2018.

Ook op het gebied van sociale cohesie scoort de gemeente Moerdijk goed. Op de meeste onderdelen zelfs hoger dan het landelijk gemiddeld. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan veel contact te hebben met zijn directe burens. Iets meer dan 40% geeft daarnaast aan veel contact te hebben met andere buurtbewoners. Bewoners van de gemeente Moerdijk geven beduidend vaker dan landelijk aan in een gezellige buurt te wonen waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen. Hierdoor kennen buurtbewoners in de gemeente elkaar goed. Dat blijkt ook wel uit de verhalen die bewoners tijdens de bewonersavonden over hun kern of buurt vertelden.

De saamhorigheid in de kernen van de gemeente is volgens de bewoners goed. Zeker in de kleine kernen kent men elkaar goed. Volgens bewoners is dit grotendeels te danken aan het hechte verenigingsleven in de gemeente, waar veel bewoners actief deel aan nemen. De kernen in de gemeente Moerdijk zijn echte ‘verenigingskernen’. Iedere kern heeft een eigen aanbod aan tal van verenigingen. Bewoners zien het hechte verenigingsleven in hun kern vaak als één van de grootste pluspunten. De vele (sport)verenigingen in de kernen zorgen voor (nieuwe) sociale contacten en zorgen ervoor dat ook nieuwkomers goed aansluiting kunnen vinden. Op deze manier ontstaat er een hechte gemeenschap waarin mensen naar elkaar omkijken.

## 6.2 Wat is vitaliteit?

Vitaliteit is een zeer divers en complex begrip. Dit komt omdat vitaliteit sterk persoons- en kernafhankelijk is. Voor de één is een vitale kern een kern waar veel te beleven is. Voor de ander is veel rust en ruimte juist belangrijk. Zo zijn er tal van voorbeelden wat verschillen tussen inwoners en kernen typeert. Een vitale kern is niet in één begrip te vatten.

Er zijn verschillende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit. Niet alle ontwikkelingen zijn beïnvloedbaar. Met de niet-beïnvloedbare ontwikkelingen moet je als gemeente rekening houden bij het vormgeven van vitaliteitsbeleid. Dit is ‘context’. De tweede set ontwikkelingen biedt zicht op beleidsknoppen van de gemeente en van de corporaties vanuit hun taakveld leefbaarheid. Afhankelijk van de situatie per kern kan de keuze voor de knoppen om aan te draaien verschillen.

## Trends en ontwikkelingen van invloed op vitaliteit

Eerst schetsen we de ontwikkelingen die gebeuren. Vervolgens benoemen we ontwikkelingen waar de gemeente enige invloed op heeft. Daarmee ontstaat een handelingsperspectief wat betreft aanpak van de vitaliteit.

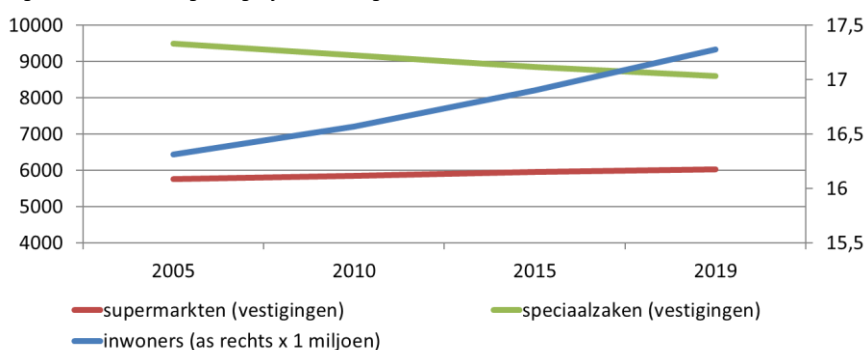
### *Niet beïnvloedbare trends*

De volgende trends spelen zich af in de kernen waar de gemeente geen invloed op heeft:

- **Individualisering:** Individuele ontplooiing wordt belangrijker in de samenleving. Dit is een proces wat al gaande is sinds de industrialisering. We zien hierin wel verschillen tussen groepen en kernen. In de meer hechte autonome dorpsgemeenschappen zijn traditionele waarden vaak belangrijker en heeft individualisering minder betekenis. Dorpsgemeenschappen met meer import kennen vaak een meer (post)moderne waardeoriëntatie, waarbij individualisering meer aan de orde is.
- **Participatie in verenigingen:** De individualisering heeft ook effect op het verenigingsleven. Steeds meer mensen doen aan individuele activiteiten en sporten. Te denken is aan uitjes met het gezin, en bij sport hardlopen, wielrennen/mountainbiken en fitness. Voordelen zijn dat deze minder momentafhankelijk zijn en daarmee flexibiliteit en daaraan gerelateerde ervaren vrijheid opleveren. Dit zorgt ervoor dat traditionele verenigingsactiviteiten onder druk komen te staan: koren en groepssporten zoals voetbal en volleybal. Het aantal leden van verenigingen neemt daardoor af. Maar ook is het steeds moeilijker vanuit intrinsieke motivatie voor de verenigingen vrijwilligers en bestuurders te vinden. Dit legt een druk op deze verenigingen.
- **Internetmogelijkheden:** Bijna alles gaat digitaal. Wie digitaal niet meekomt, kan steeds moeilijker deelnemen aan de maatschappij. Internetmogelijkheden hebben ook invloed op voorzieningen. Steeds meer huishoudens bestellen de boodschappen online en laten thuisbezorgen. Ook sociale contacten verplaatsen naar de online omgeving.
- **Schaalvergroting commerciële voorzieningen:** Voorzieningen hebben een steeds grotere omvang nodig om te kunnen bestaan. Grotere omvang zorgt voor lagere productiekosten en daarmee hogere opbrengsten. Dit komt omdat de winkels ook concurreren met online winkelaanbod. Zo is de omzet van online aankopen in Nederland in 2018 bijvoorbeeld met 10% toegenomen en kocht in 2017 ongeveer 80% van de Nederlanders regelmatig iets online, tegenover 20% in 2007. Het aandeel online winkelen neemt jaarlijks toe, ten koste van de omzet in “fysieke winkels”. Ook bij dagelijkse boodschappen is er groei van online-winkelen: van 4% in 2017 naar 6% in 2018. Afgelopen jaren is dit naar verwachting verder gestegen, mede onder invloed van Covid-19 (bron: Thuiswinkel Markt Monitor, 2018/2019). Als tegenhanger van deze ontwikkelingen specialiseren fysieke winkels zich zodat zij een aantrekkelijk alternatief zijn voor internet.

Door deze ontwikkelingen rond commerciële voorzieningen, zien we dat de relatie tussen groei van het aantal inwoners geen relatie toont met de groei van winkelvoorzieningen; in tegendeel. Bij 10% meer inwoners in Nederland, nam de afgelopen 15 jaar het aantal winkels met 5% af. Schaalvergroting is daarmee een belangrijkere verklaring voor de ontwikkeling van voorzieningen dan de groei in het aantal inwoners.

Figuur 6.3: Schaalvergroting bij voorzieningen 2005 - 2019



Bron: CBS, Distrifood, 2019.

- Ontwikkelingen in het sociale domein:** In het onderwijs zien we de afgelopen jaren dat het aantal kinderen dat naar regulier onderwijs gaat toeneemt, onder het motto “samen naar school”. Hierdoor groeit het ‘economisch’ draagvlak voor scholen sneller dan het aantal kinderen. Dit is echter een eenmalige verandering. De komende jaren zal de ontwikkeling van kinderen op basisscholen meer gelijke tred houden met de leeftijdsontwikkeling van een gemeente: en dus een afname. Bij zorg zien we een vergelijkbare ontwikkeling. Mensen wonen langer (weer) zelfstandig thuis. Hierdoor groeit de behoefte aan ambulante zorg, ten koste van instellingszorg. Ook dit levert een versnelde zorgbehoefte. Deze blijft de komende jaren groeien door vergrijzing, maar zal dan minder snel gaan dan de afgelopen jaren.

#### Beïnvloedbare trends

De volgende trends zijn van invloed op vitaliteit in de kernen en zijn in zekere mate beïnvloedbaar.

- Demografie en woningprogrammering:** De gemeente Moerdijk is nu nog niet sterk vergrijsd. De gemeente telt verhoudingsgewijs een vergelijkbaar aandeel 65-plussers als in de regio (22% van de huishoudens is 65-plus, tegenover 21% in de regio West-Brabant). Naar de toekomst daalt het aantal jongeren en groeit het aantal ouderen verder. In de kleine kernen sterker dan in de grotere kernen Zevenbergen, Fijnaart en Klundert. Daarbij speelt dubbele vergrijzing een rol: het aantal oudere ouderen groeit extra snel in alle kernen. Toch groeit de gemeente naar verwachting de komende jaren. Dit komt door vestiging van mensen van buiten de gemeente en de groei van het aantal oudere eenpersoonshuishoudens. Met het woningbouwprogramma kan in zekere mate worden gestuurd op demografische ontwikkelingen.
- Aantrekkelijkheid voor forensen:** In het verlengde van demografische ontwikkeling is ook de aantrekkelijkheid van de gemeente voor forensen een beïnvloedbare trend. Aandacht voor mobiliteit en woonaantrekkelijkheid draagt bij aan het vestigingsklimaat van een gemeente. Dan gaat het om goede OV- en autoverbindingen naar omliggende gemeenten en Breda/Rotterdam en Dordrecht. Recent neemt het belang van thuiswerkmogelijkheden toe. Het gaat hierdoor niet langer alleen om goede OV-of autobereikbaarheid, ook digitale bereikbaarheid (breedband) is dan cruciaal. Het is zo makkelijker om in de gemeente Moerdijk te wonen en elders te werken. Andersom speelt dit ook: elders wonen en werken in de gemeente Moerdijk. Een aantrekkelijke woonomgeving is dan ook een belangrijke andere randvoorwaarde. Daarbij gaat het zowel om woonkernen die ruimtelijke en sociale aantrekkingskracht hebben, als om een landschappelijk fraaie omgeving.
- Veranderende arbeidsmarkt:** Woningmarkt en arbeidsmarkt kennen een belangrijke samenhang. Met de mogelijke komst van nieuwe werknemers met een middeninkomen naar de gemeente in verband met de ontwikkelingen op het Logistiek Park Moerdijk en het industriepark, komt voor sommige andere beroepsgroepen wellicht de huisvestingskans onder druk te staan: waaronder de

spreekwoordelijke onderwijzer, politieagent en verpleegkundige. Met de vergrijzing groeit de afhankelijkheid van zorg(personeel). Als er geen huisvestingsmogelijkheden voor deze groep zijn, zullen zij elders gaan wonen en ook hun werk zoeken. Dit zet de vitaliteit in een vergrijzende samenleving onder druk. Ruimte voor deze groepen draagt dan ook bij aan vitaliteit.

- **(multifunctioneel) gebruik accommodaties:** Bij verenigingen (sport en cultuur) zien we een belangrijke inzet vanuit de gemeente in accommodatiebeleid. Door inzet van technologieën (flexibiliteit in een gebouw en bijvoorbeeld kunstgras) kan multifunctioneel gebruik van accommodaties versterkt worden, waardoor in een steeds gevarieerdere samenleving er toch ruimte is om in te spelen op individuele behoeften.

### 6.3 Achtergrondgegevens: de kernen in de gemeente Moerdijk

De groei van de gemeente Moerdijk ontstaat door vestiging van mensen van buiten de gemeente. Bij trendmatige instroom van vestigers groeit de bevolking richting 2030 met bijna 500 personen. Tussen 2030 en 2040 neemt de bevolking vervolgens met 575 personen af. Daarnaast is sprake van vergrijzing en ontgroening. Zonder de instroom zou de bevolking versneld vergrijzen en ook eerder dan 2030 weer in omvang afnemen. De kernen verschillen onderling.

Tabel 6.1: Gemeenten Moerdijk. Bevolkingsontwikkeling per kern, 2020 - 2030 en 2030 - 2040

	2020	2030	2040	2020 - 2030	2030 - 2040
Zevenbergen	14.500	14.615	14.325	115	-290
Klundert	5.840	5.975	5.950	135	-25
Fijnaart	5.625	5.645	5.530	20	-115
Willemstad	2.500	2.485	2.430	-15	-55
Standdaarbuiten	2.220	2.290	2.255	70	-35
Zevenbergschen Hoek	1.610	1.620	1.610	10	-10
Moerdijk	1.125	1.180	1.155	55	-25
Noordhoek	1.115	1.135	1.130	20	-5
Helwijk	875	905	895	30	-10
Heijningen	865	890	860	25	-30
Langeweg	860	885	900	25	15
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>37.135</b>	<b>37.625</b>	<b>37.040</b>	<b>490</b>	<b>-585</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

- In de grotere kernen Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad is de bevolking nu al relatief vergrijsd. Het aandeel 65-plussers neemt naar de toekomst toe wel toe, maar minder dan in de andere kernen. De grotere kernen zijn aantrekkelijk voor gezinnen. Per saldo verhuizen er meer gezinnen naar deze kernen dan eruit vertrekken. Daarnaast zien we in deze kernen ook de sterkste kernbinding. Als bewoners uit deze kernen verhuizen vinden zij vaker dan in andere kernen hun nieuwe woning in de eigen kern.
- Standdaarbuiten is nu nog niet zo vergrijsd, maar krijgt tot 2030 wel te maken met een sterke vergrijzing. De afgelopen jaren kende de kern een licht positief migratiesaldo van gezinnen.
- Zevenbergschen Hoek kent een gemiddelde bevolkingsopbouw. Ook de vergrijzing in Zevenbergschen Hoek is niet opvallend hoog. Per saldo zien we vooral alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar zich hier vestigen.
- De kern Moerdijk kent ook een vrij gemiddelde bevolkingsopbouw. Opvallend is dat er in de afgelopen jaren meer gezinnen uit de kern verhuisden dan dat er nieuwe gezinnen in de kern zijn komen wonen.

- In de kleinere kernen Noordhoek, Helwijk, Heijningen en Langeweg zien we ook een vergelijkbaar beeld. Ten opzichte van de andere kernen in de gemeente ligt hier het aandeel 65-plussers lager. In de toekomst vergrijzen deze kernen echter sterker en sneller dan de andere kernen. Per saldo zien we in deze kernen dat er zich weinig gezinnen vestigen. In de kernen Heijningen en Moerdijk vertrokken er de afgelopen jaren zelfs meer gezinnen dan er zich vestigden. In de kleinere kernen verhuist men minder vaak binnen de eigen kern, mede ingegeven door de beperktere mogelijkheden om een woning te vinden in de eigen kern; men verhuist vaker naar andere kernen binnen de gemeenten, waarbij geldt dat Helwijk de sterkste verhuisrelatie heeft met Willemstad, Heijningen een sterke verhuisrelatie heeft met Fijnaart, en dat er veel mensen vanuit Langeweg naar Zevenbergen trekken. Het uitblijven van starters/jonge stellen en gezinnen die zich in de kern vestigen wordt ook door bewoners als kwetsbaar gezien. Men benoemt dat met het aantrekken van deze groepen de draagkracht voor voorzieningen toeneemt, en voorziet hierin dan ook een opgave voor de eigen kern.

### Voorzieningen in de kernen

Om een beeld te geven van de voorzieningen in de kernen als indicatie van vitaliteit, is samen met de gemeente een inventarisatie gemaakt van de aanwezige voorzieningen.

#### Winkelvoorzieningen

De gemeente kent drie grotere voorzieningskernen: Zevenbergen, Klundert en Fijnaart. In deze kernen vind je zowel een supermarkt als overige winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. De kernen zonder voorzieningen doen hun dagelijkse boodschappen ook grotendeels in deze drie kernen, of doen boodschappen in nabijgelegen plaatsen buiten de gemeente. De afstand tot dagelijkse voorzieningen wordt door bewoners zelf echter niet altijd als een probleem gezien. Tijdens de bewonersavonden gaf men aan het niet storend te vinden om voor boodschappen naar een nabij gelegen kern te moeten rijden. Het draagvlak voor de winkelvoorzieningen in Zevenbergen, Klundert en Fijnaart komt hierdoor ook voor een groot gedeelte uit de omliggende kernen.

In totaal zijn er 8 supermarkten te vinden in de gemeente Moerdijk. Daarmee is het aantal supermarkten redelijk in lijn met het aantal inwoners (vergeleken met het landelijke gemiddelde). In de gemeente zijn relatief weinig winkels voor dagelijkse boodschappen als slager en bakker, etc. Gemiddeld een stuk minder dan landelijk per 1.000 inwoners.

Tabel 6.2: Gemeente Moerdijk. Aanwezigheid supermarkten en andere winkels voor dagelijkse boodschappen, 2020

	Supermarkten	Dagelijkse boodschappen	Overig dagelijks	Totaal
Zevenbergen	3	8	5	16
Klundert	1	3	4	8
Fijnaart	2	3	1	6
Willemstad	1	1		2
Standdaarbuiten	1			1
Zevenbergschen Hoek		2		2
Moerdijk				
Noordhoek		1		1
Helwijk				
Heijningen		1		1
Langeweg				
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>37</b>

Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

### Zorgvoorzieningen

In de gemeente zijn 25 huisartsen gevestigd. De kernen Moerdijk, Noordhoek, Helwijk, Heijningen en Langeweg hebben geen eigen huisarts. Inwoners gaan naar huisartsen in naastgelegen kernen; mogelijk ook buiten de gemeente. Voor de vestiging van huisartsen hanteert het zorgkantoor een norm. Op gemeentelijk niveau zijn er volgens deze norm relatief veel huisartsen ten opzichte van het aantal inwoners. Met name Zevenbergen valt met 12 huisartsen hierin op. Op basis van de norm is het aantal huisartsen in Klundert, Fijnaart, Willemstad Zevenbergschen Hoek ruim voldoende. Standdaarbuiten heeft verhoudingsgewijs weinig huisartsen.

Tabel 6.3: Gemeente Moerdijk. Aanwezigheid huisartsen en apotheken, 2020

	Huisartsen	Apotheken
Zevenbergen	12	2
Klundert	4	1
Fijnaart	4	
Willemstad	2	
Standdaarbuiten	1	1
Zevenbergschen Hoek	2	
Moerdijk*		
Noordhoek*		
Helwijk*		
Heijningen*		
Langeweg*		
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>25</b>	<b>4</b>

\* De kernen Moerdijk, Noordhoek, Helwijk, Heijningen en Langeweg maken gebruik van voorzieningen in omliggende kernen.

Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

### Primair onderwijs

Hoewel de kleinere kernen in de gemeente over het algemeen weinig voorzieningen hebben, hechten de bewoners veel waarde aan de voorzieningen die er wel zijn. Tijdens de bewonersavonden ging het vaak specifiek over de rol van de basisscholen. Volgens bewoners is de basisschool zeker in kleinere kernen een belangrijke verbindende factor. Het is een plek waar men elkaar dagelijks ontmoet, en waar verbinding en sociale netwerken met mede kernbewoners worden opgebouwd. Bovendien leggen vestigers en nieuwkomers via de basisschool vaak hun eerste nieuwe contacten in het kern. Het behoud van de basisschool draagt hiermee dus in grote mate bij aan de vitaliteit van de kernen in de gemeente Moerdijk. Onder de bewoners wordt dan ook sterk de behoefte gevoeld om in de kleine kernen woningen voor gezinnen te (blijven) bouwen.

De gemeente Moerdijk telt 21 scholen voor primair onderwijs. Met uitzondering van Helwijk beschikken alle kleine kernen over één school. De overige kernen hebben meer basisscholen. Gemiddeld zitten er in de gemeente 142 leerlingen op een school. Vooral de scholen in Heijningen en Langeweg hebben weinig leerlingen: respectievelijk 42 en 57 leerlingen op een school. Het aantal leerlingen ligt hier beide onder de opheffingsnorm van 59 leerlingen in de gemeente Moerdijk.



Tabel 6.4: Gemeente Moerdijk. Aanwezigheid basisscholen, 2020

	Scholen	Leerlingen	Leerlingen per school
Zevenbergen	5	1.151	230
Klundert	5	593	119
Fijnaart	3	444	148
Willemstad	2	249	125
Standdaarbuiten	1	172	172
Zevenbergschen Hoek	1	128	128
Moerdijk	1	65	65
Noordhoek	1	81	81
Helwijk*			
Heijningen	1	42	42
Langeweg	1	57	57
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>21</b>	<b>2.982</b>	<b>142</b>

\* Inwoners van de kern Helwijk maken gebruik van het primaire onderwijs in de omliggende kernen.

Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

### Verenigingen en sportvoorzieningen

Het hechte verenigingsleven in de gemeente is terug te zien in het aantal sportverenigingen. In iedere kern (met uitzondering van Helwijk) zijn meerdere sportverenigingen gevestigd. Vooral Langeweg, Willemstad, Zevenbergschen Hoek, Noordhoek en Heijningen hebben naar verhouding veel sportverenigingen in verhouding tot het aantal inwoners. In Zevenbergen, Fijnaart en Standdaarbuiten is dit relatief wat minder. Verder zijn er 4 (binnen)zwembaden gevestigd in de gemeente. Klundert en Fijnaart hebben elk een binnenzwembad. In Zevenbergen en Willemstad zijn twee buitenbaden te vinden. De gemeente voorziet met deze baden niet alleen in een lokale behoefte vanuit de kernen, maar ook in de behoefte vanuit de regio.

Tabel 6.5: Gemeente Moerdijk. Aanwezigheid sportverenigingen, 2020

	Sportverenigingen	(Binnen)zwembaden
Zevenbergen	32	1
Klundert	19	1
Fijnaart	12	1
Willemstad	10	1
Standdaarbuiten	4	0
Zevenbergschen Hoek	6	0
Moerdijk	3	0
Noordhoek	4	0
Helwijk	0	0
Heijningen	3	0
Langeweg	5	0
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>98</b>	<b>4</b>

Bron: Gemeente Moerdijk, 2020.

## 6.4 Draagvlak voor voorzieningen

Op basis van planologische kengetallen, een landelijke bron waarin normen zijn opgenomen voor onder andere draagvlak voor voorzieningen, brengen we in beeld hoe demografische ontwikkelingen en voorzieningen zich tot elkaar verhouden. Deze kengetallen geven gemiddelde beelden. Door allerlei lokale factoren kan dit in de praktijk anders zijn: te denken is aan wel/geen bedrijfsopvolging bij winkels, scholen die samenwerken en een lager aantal kinderen accepteren, recreatief gebruik van voorzieningen, etc. Voor deze analyse bieden de kengetallen wel een richtinggevende indicatie. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt tussen primair onderwijs, sportvoorzieningen (verenigingen en terreinen), zorg en winkelvoorzieningen.

## **Planologische kengetallen**

### **Primair onderwijs**

Als stichtingsnorm geldt anno 2020 voor de gemeente Moerdijk 200 kinderen voor een basisschool. De opheffingsnorm ligt op 59 leerlingen. Een schoolbestuur kan kiezen voor het in stand houden van een school met minder leerlingen door te schuiven met bekostiging binnen de vereniging of stichting.

### **Sportvoorzieningen en verenigingen**

De normen voor de benodigde sportvoorzieningen voor breedtesport (vooral buitensport) als voetbal, hockey en tennis, etc. worden doorgaans gericht op het aantal leden van sportclubs en het aantal trainingsuren dat op basis daarvan verwacht wordt. Deze detailinformatie is niet exact in beeld per club. Voor sportvoorzieningen zijn we uitgegaan van globale normen ten aanzien van sporthallen, zwembaden, sportvelden, etc. Voor een sporthal kan als globale norm bijvoorbeeld uitgegaan worden van 15.000 tot 20.000 inwoners en voor een zwembad wordt in Nederland gerekend met een gemiddelde van één openbaar toegankelijk zwembad per ongeveer 25.000 inwoners (Mulier Instituut, 2012). Belangrijker bij de ontwikkeling van draagvlak onder deze voorzieningen is verandering in het gebruik. Het gebruik wordt steeds meer bepaald door individualistische en belevingsgerichte activiteiten.

### **Zorg**

Huisartsennorm: 1.857 inwoners per huisarts. Trend is een toenemende behoefte aan fysiotherapie door meer extreme sporten en meer ouderen (norm: 1.000 inwoners per therapeut) (planologische kengetallen).

### **Winkelvoorzieningen en horeca**

Dagelijkse boodschappen (bakker, slager, etc.): norm is 575 inwoners per winkel (planologische kengetallen). Voor de dagelijkse boodschappen is deze norm redelijk vast te stellen. Een norm voor winkels in niet dagelijkse boodschappen is niet goed vast te stellen. Door meer teleshopping daalt het aantal winkelvoorzieningen versneld en kiezen bedrijven voor specialisatie/kwaliteitsassortiment. Bovendien leidt dit bij bedrijfsopvolging vaker tot sluiting van familiebedrijven.

Voor supermarkten ligt de norm rond 5.000 inwoners per vestiging (planologische kengetallen).

Voor horeca is moeilijk een gangbare norm aan aantal inwoners vast te stellen, omdat het draagvlak voor horeca naast de eigen inwoners grotendeels wordt bepaald door toerisme.

Op basis van de kengetallen is in beeld gebracht hoe de huidige draagkracht voor voorzieningen in de gemeente is en welke voorzieningen mogelijk onder druk staan. Vervolgens zijn de uitkomsten van de provinciale trendprognose hier per kern naast gelegd. Dit geeft een beeld van het te verwachten draagvlak voor voorzieningen in de toekomst. Voor de kernen waarbij voorzieningen in de toekomst potentieel onder druk komen te staan is vervolgens gekeken welke extra instroom er bovenop de provinciale trendprognose nodig zou zijn om ook in de toekomst voldoende draagvlak te behouden.

### **Winkelvoorzieningen**

- Winkels voor dagelijkse boodschappen (bakker, slager, etc.) zijn, gelet op de normgetallen, relatief weinig aanwezig in de gemeente. Er is naar de toekomst toe meer dan voldoende draagvlak om het huidige aanbod te kunnen behouden.
- Voor behoud van alle supermarkten in de gemeente is op termijn groei van het aantal inwoners nodig. Bij een gelijkblijvend inwoneraantal lijkt sluiting van een aantal winkels onvermijdelijk. Voor het berekenen van het draagvlak is het belangrijk om naar de ligging van de supermarkten ten opzichte van de verschillende kernen te kijken. Bij de trendmatige ontwikkeling van de bevolking is de groei in de kernen Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek, Moerdijk en Langeweg voldoende om alle supermarkten in Zevenbergen open te houden. Vanuit Klundert en Noordhoek is ook voldoende groei voorzien om de supermarkt in Klundert draaiende te houden. Voor de supermarkt in Willemstad lijkt wel extra instroom nodig in met name Willemstad en/of Helwijk. In totaal gaat het hier om ca +1.600

inwoners tot 2030. Dit komt neer op ongeveer 800 extra vestigende huishoudens. De supermarkten in Fijnaart liggen gunstig voor inwoners uit Heijningen en Standdaarbuiten. Ondanks dat er in Standdaarbuiten een kleine 'buurtsuper' gevestigd is, zal men voor de dagelijkse boodschappen toch vaak naar Fijnaart gaan, of boodschappen buiten de gemeente doen. Er zijn in Fijnaart twee supermarkten gevestigd. Om in de toekomst beide supermarkten in Fijnaart te kunnen behouden is een extra instroom van ca 1.160 inwoners (580 huishoudens) nodig in de kernen Fijnaart, Heijningen of Standdaarbuiten. Hierbij moet worden aangetekend dat één van de supermarkten in Fijnaart gunstig gelegen is ten opzichte van de afrit van de snelweg en daarmee klanten trekt uit een groter gebied. De 'buurtsuper' in Standdaarbuiten heeft gezien de omvang een kleiner draagvlak dan de grotere supermarktvestigingen in Fijnaart en Zevenbergen. Om deze 'buurtsuper' te behouden is in de kern minimaal behoud van het aantal inwoners nodig. Ten opzichte van de trendprognose behoeft dit geen extra instroom.

- Na een periode van groei tot 2030, stagneert de bevolkingsontwikkeling in de gemeente in de periode 2030 - 2040. Om ook op lange termijn draagvlak voor alle supermarkten te behouden, is ook voor deze periode extra instroom nodig. Voor de kernen Fijnaart, Standdaarbuiten en Heijningen gaat het voor de periode 2030 - 2040 om ca +90 extra vestigende huishoudens. In Willemstad en Helwijk zijn tussen 2030 en 2040 naar verwachting 35 extra vestigende huishoudens nodig.

#### **Zorgvoorzieningen**

- Gelet op de (landelijke) normen heeft de gemeente Moerdijk op dit moment voldoende huisartsen. In de kernen waar in de gemeente relatief veel ouderen wonen (Zevenbergen, Fijnaart, Klundert) ligt het aantal inwoners per huisarts lager dan in de andere kernen. Landelijk is de trend een toenemende behoefte aan zorg (huisarts/fysiotherapie) door het toenemend aantal ouderen. In de trendprognose neemt de bevolking in de gemeente Moerdijk tot 2030 toe tot bijna 37.700 inwoners. Met deze toename van het aantal inwoners en als gevolg van veranderende bevolkingssamenstelling blijft het draagvlak voor eerstelijnszorg in de gemeente op niveau.

#### **Primair onderwijs**

- Uit de analyse blijkt in de kernen Langeweg, Heijningen en Moerdijk een potentieel knelpunt bij het primair onderwijs. Behoud van het aantal kinderen is minimaal nodig en liefst groei van het aantal kinderen voor een levensvatbare school (we gaan uit van tenminste 1,5 x de opheffingsnorm). In Heijningen en Moerdijk vertrekken er per saldo meer gezinnen dan er zich vestigen. Ook in Langeweg was er in de afgelopen jaren slechts een beperkt vestigingsoverschot van gezinnen. Om het basisonderwijs in deze kernen te ondersteunen zijn tot 2030 in totaal 120 extra leerlingen nodig. Dit komt tot 2030 neer op een extra instroom van:
  - 30 gezinnen in Langeweg
  - 25 gezinnen in Heijningen
  - 10 gezinnen in de kern Moerdijk
- In de meeste kernen is op basis van de trendprognose na 2030 weer een kleine toename van het aantal kinderen te verwachten. Hierdoor ligt de focus op het aantrekken van gezinnen met name in de komende 10 jaar. In Heijningen is tussen 2030 en 2040 echter nog wel een verdere afname van het aantal kinderen geprognosticeerd. Hier zal in de periode 2030 - 2040 daardoor nog een extra instroom van ca +5 gezinnen nodig zijn om ook op lange termijn het primaire onderwijs levensvatbaar te houden.

#### **Sportvoorzieningen**

- De individualisering heeft effect op het verenigingsleven. Steeds meer mensen doen aan individuele activiteiten en sporten. Dit zorgt bij verenigingen voor een toenemend risico van een afnemend

aantal leden. Hier is moeilijk op te sturen. Overigens blijkt uit de gesprekken met inwoners dat dit risico in de gemeente Moerdijk niet zo wordt ervaren. Vergrijzing en ontgroening betekent daarnaast een vermindering van het aantal jeugdleden en verlies van kader (ouders die via bestuur en vrijwilligerswerk ondersteunen) bij verenigingen. Verenigingen die bij ouderen in trek zijn of gericht zijn op individuele activiteiten hebben dit probleem minder. Veel sportverenigingen zijn grotendeels afhankelijk van hun jeugdleden.

- De vergrijzing zorgt met name in Langeweg, Willemstad, Zevenbergschen Hoek, Noordhoek en Heijningen voor potentiële druk op verenigingen die het van jongere leden moeten hebben. Door meer (jonge) inwoners te trekken vergroot het draagvlak voor verenigingen, maar er is een risico door individualisering.

### Extra benodigde instroom voor vitale kernen

In vergelijking met de trendprognose van de provincie is er voor de gemeente Moerdijk tot 2040 extra instroom nodig van ca. 1.550 huishoudens om alle voorzieningen in de kernen te kunnen behouden. Met name voor het behoud van het aanbod aan supermarkten en het primaire onderwijs in de kleine kernen is extra groei van de bevolking in de gemeente Moerdijk noodzakelijk.

Voor het behoud van de supermarkten ligt de focus van de benodigde groei op de kernen Willemstad en Helwijk (+835 extra vestigende huishoudens tot 2040) en de kernen Fijnaart, Standdaarbuiten en Heijningen (+645 extra vestigende huishoudens tot 2040). In Heijningen zijn daarnaast specifiek extra gezinnen met kinderen nodig om het draagvlak voor het primaire onderwijs te vergroten (+30 gezinnen). Ook in de kernen Moerdijk (+10 gezinnen) en Langeweg (+30 gezinnen) zijn de komende 10 jaar extra gezinnen nodig om te voorkomen dat de basisscholen onder de opheffingsnorm komen en daardoor hun deuren moeten sluiten.

Tabel 6.6: Gemeente Moerdijk. Benodigde extra instroom per kern in verband met draagvlak voorzieningen, 2020 - 2030 en 2030 - 2040

	Extra benodigde instroom 2020 - 2030	Extra benodigde instroom 2030 - 2040	Totaal
Zevenbergen			
Klundert			
Fijnaart	+370	+60	+430
Willemstad	+575	+25	+600
Standdaarbuiten	+145	+20	+165
Zevenbergschen Hoek			
Moerdijk	+10 (gezinnen)		+10
Noordhoek			
Helwijk	+225	+10	+235
Heijningen	+65 (waarvan minimaal 25 gezinnen)	+15 (waarvan minimaal 5 gezinnen)	+80
Langeweg	+ 30 (gezinnen)		+30
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>+1.420</b>	<b>+130</b>	<b>+1.550</b>

Bron: Planologische kengetallen, provinciale prognose Noord-Brabant, bewerking Companen.

De ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark dragen in hoge mate bij aan het aantrekken van huishoudens naar de gemeente. Deze ontwikkelingen zijn belangrijk in het kader van de vitaliteit in de kernen en het draagvlak voor winkels en scholen.

Om een beeld te krijgen van het realiteitsgehalte van de benodigde toestroom voor het in stand houden van voorzieningen in de kernen, kijken we naar de historische gegevens van de instroom in de afgelopen tien jaar.

Tabel 6.7: Gemeente Moerdijk. Historische vestiging huishoudens in de kernen, 2009 - 2019

	Vestigers afgelopen 10 jaar	Aantal vestigende gezinnen afgelopen 10 jaar	Aandeel gezinnen van totaal vestigers
Zevenbergen	1.595	370	23%
Klundert	610	150	25%
Fijnaart	695	165	24%
Willemstad	340	85	25%
Standaardbuiten	360	100	28%
Zevenbergschen Hoek	355	75	21%
Moerdijk	240	45	19%
Noordhoek	85	25	29%
Helwijk	150	35	23%
Heijningen	145	30	21%
Langeweg	125	30	24%
<b>Gemeente Moerdijk</b>	<b>4.700</b>	<b>1.110</b>	<b>24%</b>

Bron: CBS-microdata.

De benodigde instroom van huishoudens in Fijnaart in de komende tien jaar (+370 huishoudens), is niet onrealistisch. In de periode 2009 - 2019 vestigden zich 695 huishoudens in de kern. Dat geldt ook voor de benodigde instroom van 145 huishoudens in Standaardbuiten. De benodigde instroom van 575 huishoudens in Willemstad in tien jaar, is meer dan op grond van historische gegevens verwacht kan worden. De afgelopen tien jaar vestigden zich 340 huishoudens in Willemstad. Dat geldt ook voor de 225 extra huishoudens die in Helwijk nodig zijn in de komende tien jaar. In de afgelopen tien jaar vestigden zich 150 huishoudens in de kern. De benodigde vestiging van 65 huishoudens in Heijningen, waaronder 25 gezinnen, is niet ondenkbaar gezien de historische ontwikkeling. Dat geldt ook voor de benodigde instroom in de kern Moerdijk en in Langeweg.

Hoewel de benodigde instroom in veel kernen op grond van cijfers uit het verleden voorstelbaar is, moet worden bedacht dat de benodigde instroom *extra* huishoudens betreft. Naast het trekken van huishoudens, is het ook nodig dat het vertrek uit de kernen per saldo wordt gecompenseerd door extra instroom.

## 7 Wonen en zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wonen en zorg van ouderen. Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstig vraag naar wonen met zorg plekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de toekomstige vraag naar plaatsen met wonen met zorg maakt.

### 7.1 Ouderen en zorgvraag

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). De meeste ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van intensieve zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Ook wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

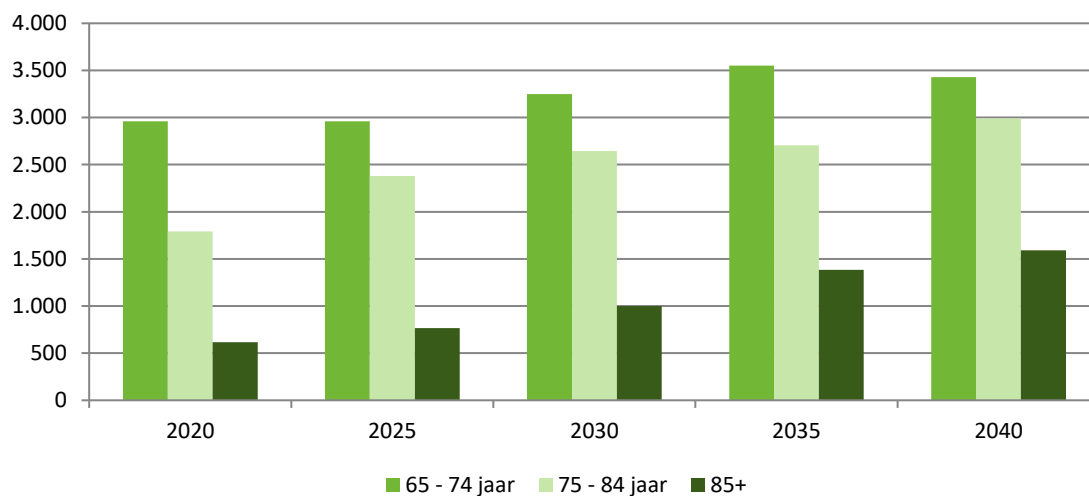
In deze paragraaf gaan wij in op de woonvraag van twee groepen ouderen:

- *De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg.* Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van *ouderen met een lichtere zorgvraag*: welk deel van hen zal een beroep doen op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?

We maken een onderscheid tussen 'geclusterd' en 'regulier' wonen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (verpleeghuis, verzorgingshuis, aanleunwoning nabij zorg). Van de ouderen zonder (zware) zorgvraag kiest een klein deel er voor te gaan wonen in een geclusterde woonvorm vanwege het comfort of de mogelijkheden voor sociaal contact.

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Moerdijk de komende jaren fors toe: van 5.365 65-plushuishoudens in 2020, naar ruim 8.000 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75 - 84 jarigen en 85-plussers sterk toe. Bij deze laatste groep is sprake van ruim een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Figuur 7.1: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling van het aantal ouderen, 2020 - 2040



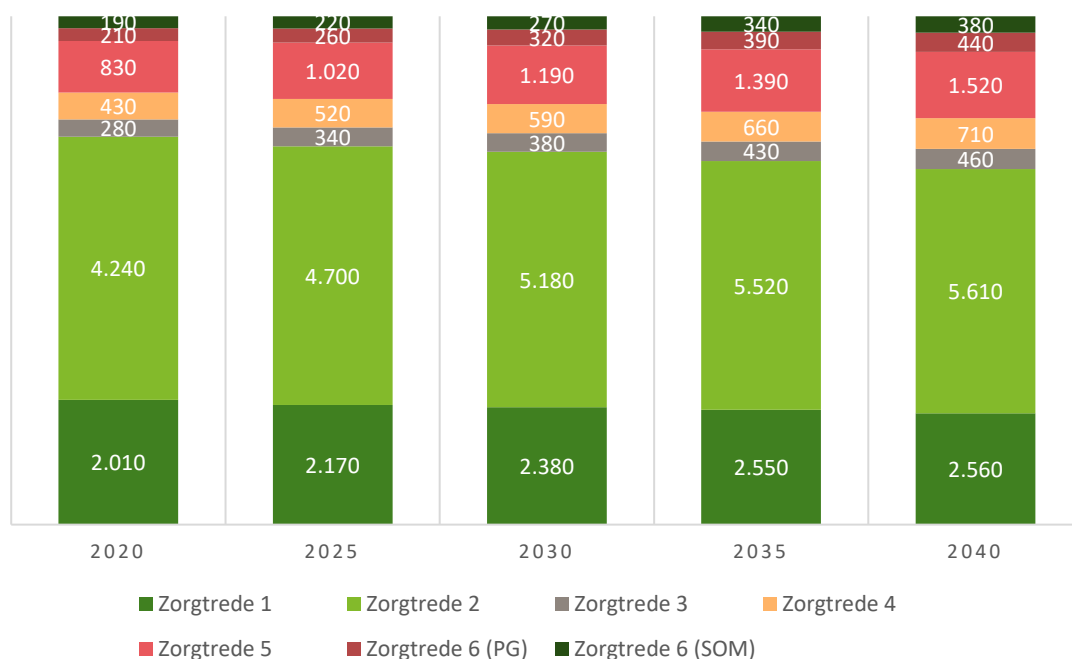
Bron: Provincie Noord-Brabant 2020.

## 7.2 Zorgvraag nader in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgtrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien). Zie bijlage 1 voor de uitleg van het Zorgtredenmodel.

Met de bovenstaande bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de gemeente Moerdijk en informatie over het zorggebruik, kunnen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente berekenen. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 7.2: Gemeente Moerdijk. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen), 2020 - 2040

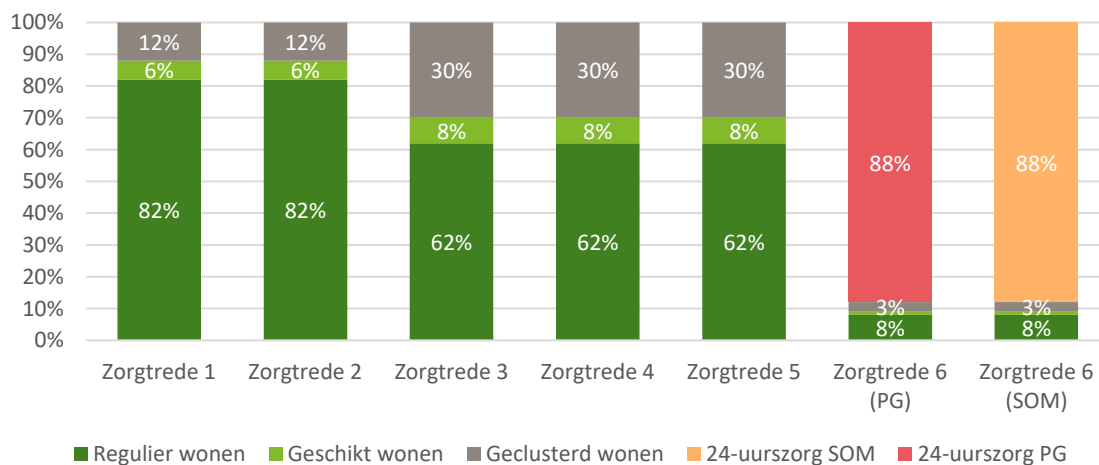


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Moerdijk, bewerking Companen.

### 7.3 Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa ‘thuis’. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. De onderstaande grafiek laat zien hoe ouderen in de verschillende zorgtrede zijn toegerekend aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

Figuur 7.3: Aannames woonvraag per zorgtrede

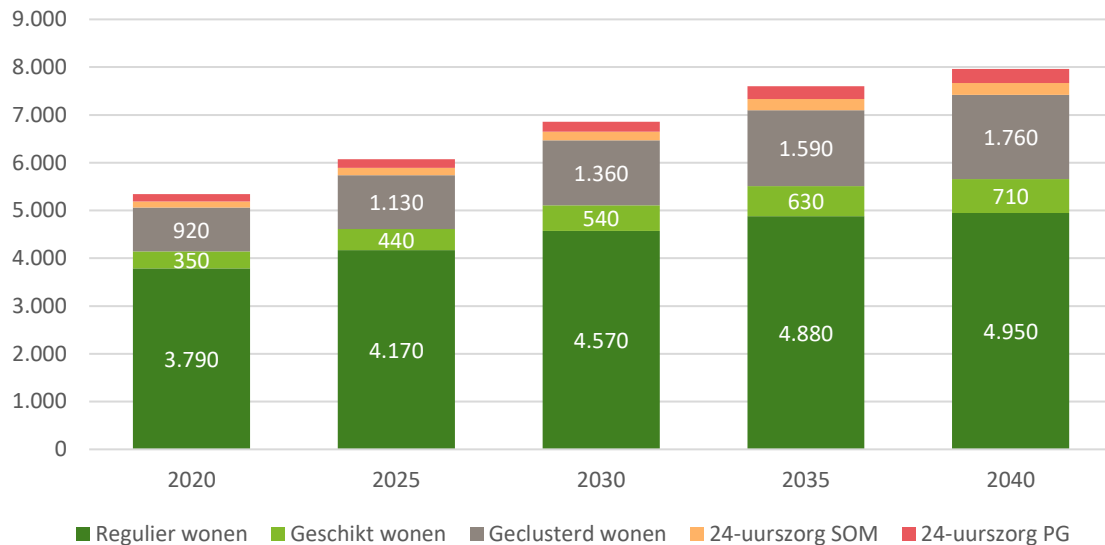


Bron: Companen.



We hebben de groei in beeld gebracht die in de komende jaren verwacht wordt voor de verschillende zorgtreden. Als we deze zorgprognose vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen.

Figuur 7.4: Gemeente Moerdijk. Prognose woonvormen ouderen (2020 - 2040; huishoudens afgerond op 10-tallen)



	2020	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.790	4.170	4.570	4.880	4.950
Geschikt wonen	350	440	540	630	710
Geclusterd wonen (zorg nabij)	920	1.130	1.360	1.590	1.760
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	130	150	180	230	250
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	150	180	210	270	290
<b>Totaal aantal huishoudens 65-plussers</b>	<b>5.340</b>	<b>6.070</b>	<b>6.860</b>	<b>7.600</b>	<b>7.960</b>

Bron: Bevolkingsprognose Moerdijk, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

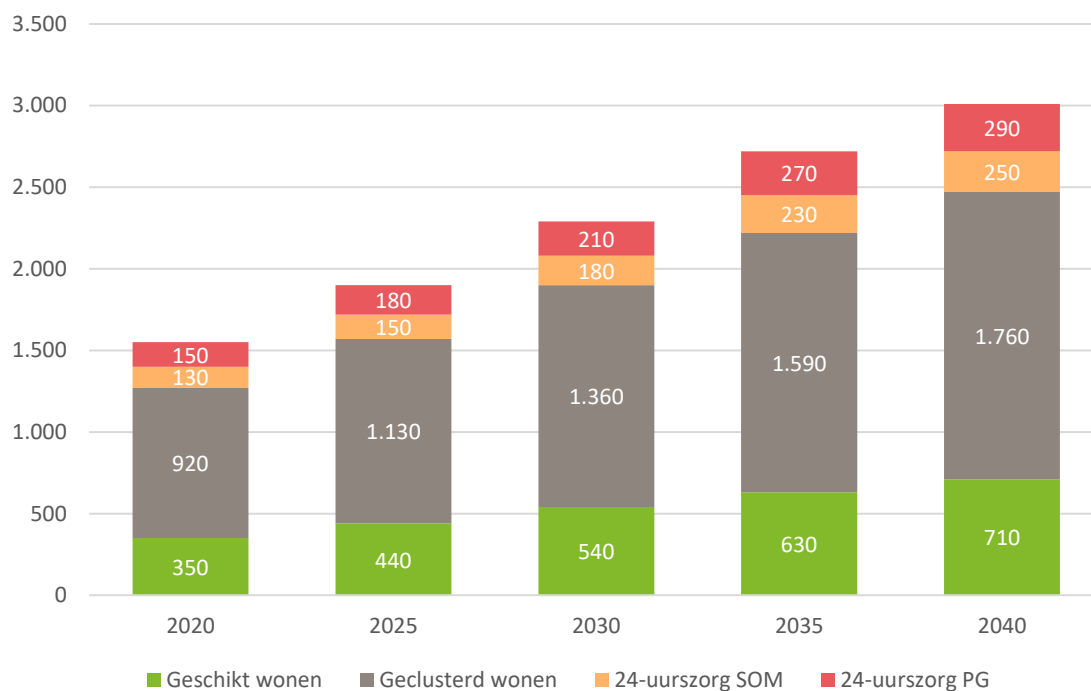
De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 780, in de periode 2030 - 2040 met nog eens 380. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 740 respectievelijk 720. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

**Geclusterd wonen met zorg nabij** is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag. De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



In onderstaande grafiek laten we de ontwikkeling van geclusterde woonvormen apart zien.

Figuur 7.5: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling geclusterde woonvormen 2019 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Moerdijk, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De grootste groei is er getalsmatig bij de groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er woningen worden aangepast. Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de ‘Magic Mix’ (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen.

### Ontwikkeling behoefte wonen en zorg per kern

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de behoefte aan de verschillende vormen van wonen met zorg in de kernen. Dit is de ontwikkeling van de behoefte door het ouder worden van de bevolking in de kernen. Zeker in de kleine kernen zal het faciliteren van zwaardere vormen van wonen met zorg in de kernen zelf waarschijnlijk niet praktisch uitvoerbaar zijn.

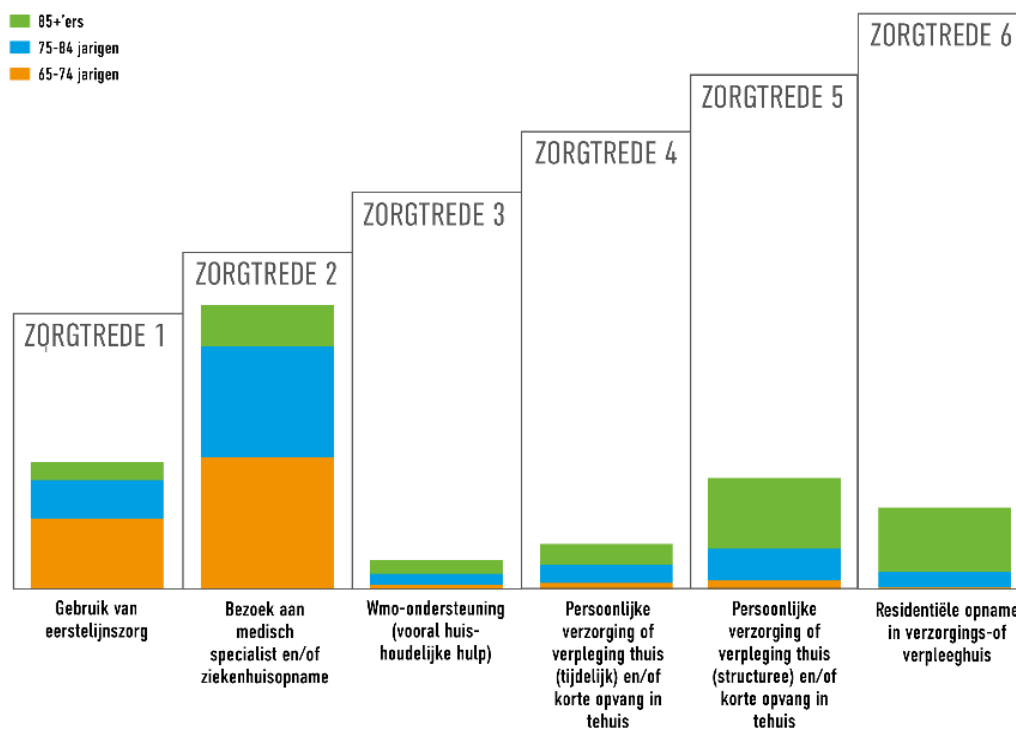
# Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa

## Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat 6 treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 1: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers.

## Bijlage 2: Ontwikkeling behoefte aan wonen en zorg per kern

	2020	2025	2030	2035	2040
<i>Zevenbergen</i>					
Geschikt wonen	155	190	235	275	310
Geclusterd wonen (zorg nabij)	400	495	595	695	765
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	55	65	80	100	110
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	65	80	90	120	125
<i>Klundert</i>					
Geschikt wonen	50	65	75	90	100
Geclusterd wonen (zorg nabij)	130	160	195	225	250
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	20	20	25	35	35
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	20	25	30	40	40
<i>Fijnaart</i>					
Geschikt wonen	60	80	95	110	125
Geclusterd wonen (zorg nabij)	165	200	240	285	315
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	25	25	30	40	45
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	25	30	35	50	50
<i>Willemstad</i>					
Geschikt wonen	25	30	35	40	45
Geclusterd wonen (zorg nabij)	60	75	90	105	115
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	10	10	10	15	15
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	10	10	15	20	20
<i>Standaardbuiten</i>					
Geschikt wonen	15	20	25	30	35
Geclusterd wonen (zorg nabij)	40	50	65	75	80
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	5	5	10	10	10
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	5	10	10	10	15
<i>Zevenbergschen Hoek</i>					
Geschikt wonen	15	15	20	25	25
Geclusterd wonen (zorg nabij)	35	45	50	60	65
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	5	5	5	10	10
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	5	5	10	10	10
<i>Moerdijk</i>					
Geschikt wonen	10	10	15	15	20
Geclusterd wonen (zorg nabij)	25	30	35	40	45
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	5	5	5	5	5
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	5	5	5	5	5

	2020	2025	2030	2035	2040
<i>Noordhoek</i>					
Geschikt wonen	10	10	10	15	15
Geclusterd wonen (zorg nabij)	20	25	30	35	40
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	5	5	5	5	5
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	5	5	5	5	5
<i>Helwijk</i>					
Geschikt wonen	5	5	10	10	10
Geclusterd wonen (zorg nabij)	15	20	20	25	30
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	0	0	5	5	5
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	0	5	5	5	5
<i>Heijningen</i>					
Geschikt wonen	5	5	10	10	10
Geclusterd wonen (zorg nabij)	15	15	20	20	25
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	0	0	5	5	5
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	0	5	5	5	5
<i>Langeweg</i>					
Geschikt wonen	5	5	10	10	10
Geclusterd wonen (zorg nabij)	15	15	20	25	25
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	0	0	5	5	5
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	0	5	5	5	5