

Wonen in het dorp Moerdijk



gemeente
Moerdijk



woon
kwartier



WOONVIZIER

29 januari 2020

Agenda

1. Vraag naar woningen nu en in de toekomst
2. Woningaanbod woningcorporaties in kern Moerdijk
3. Invulling locatie steenweg



Gemeentelijke ambitie op Wonen

1. Aantal huidige bewoners te behouden en nieuwe inwoners te trekken;
2. Het aantal en type woningen in onze gemeente past bij de samenstelling van onze bevolking.



woonkwartier

WOONVIZIER

► Nieuwe brandweerkazerne, renovatie of nieuwbouw sporthal en 'foodcourt'

Moerdijk heeft volop plannen, maar woningbouw staat voorop

Een nieuwe brandweerkazerne in Willemstad, renovatie van sporthal De Borgh of misschien wel een nieuwe sporthal in Zevenbergen, een 'foodcourt' bij restaurant Kanters in Moerdijk en verder vooral veel woningbouw: de gemeente Moerdijk zet zwaar in op nieuwe projecten.

Annelies Vlaanderen Zevenbergen

Deze zestien projecten, ook wel kanstrije initiatieven genoemd, worden allemaal vóór 1 juli 2019 in gang gezet, in navolging van de afspraken tijdens de collegebijeen-

komst op 25 september. Ze komen bovenop de al geplande projecten. „Het kan nu, want we hebben het economisch tij mee”, verklaart wethouder Thomas Zwiers.

Het gaat met name om woningbouw, voorzieningen en infrastructuur. Vooral met de woningbouw maakt de gemeente haast. „We zetten er vol het gas op”, aldus wethouder Désirée Brummans. Ze koppelt dat aan waarschuwing aan vast. „Het gaat in de meeste gevallen om trajecten van minstens drie jaar. Ik wil niet de indruk wekken bij bewoners dat ze zich nu al ergens voor kunnen inschrijven.”

Er komen nieuwe woningen in

Klundert (Blauwe Hoef en Moya Keene), Fijnaart (Kreuk en Julianastraat), Willemstad (Volkskruis) en Langeweg (Tromperstraat). Wat voor type woningen het zullen worden, en in welke prijsklassen ze straks te koop worden aangeboden, kan ze nog niet zeggen. „Daar is het

al te vroeg voor. Maar ik kan wel vertellen dat er vooral wordt gekeken naar wat de markt wil: levensloopbestendige én kleinere woningen, omdat we te maken hebben met gezinsverdunding.”

Qua voorzieningen wordt er in de kern Zevenbergen ingezet op renovatie van rustruus De Westhoek aan de zijde van de Sint Bernardstraat en ontwikkeling van de Sjoofstraat, in Fijnaart op ontwikkeling van het centrum en het gebied Kreuk, in Moerdijk op het 'foodcourt' bij restaurant Kanters, in Nootdijk op ontwikkelen van D'Ouwe School en in Willemstad op een nieuwe brandweerkazerne.

— Désirée Brummans, wethouder

„De huidige kazerne is oud en voldoet niet meer aan de eisen”, licht wethouder Jack van Dorst toe. Wat betreft sporthal De Borgh, die mede wordt gebruikt door scholen, komt er onderzoek naar de vraag of renovatie de beste oplossing is. „Als dat niet het geval is, komt er een nieuwe sporthal”, zegt wethouder Eef Schoneveld. Hij vindt het hard nodig dat er een knoop wordt doorgehakt. „De voorzieningen zijn redelijk oud.”

Wat infrastructuur betreft zullen de noodelijke omlegging van de N35 en een truckparking langs de Ais het komende jaar van de grond komen.

„Het gaat om trajecten van minstens drie jaar, dus inschrijven kan nog niet”

— Désirée Brummans, wethouder

HUIZENMARKT NIEUWBOUW IS NODIG

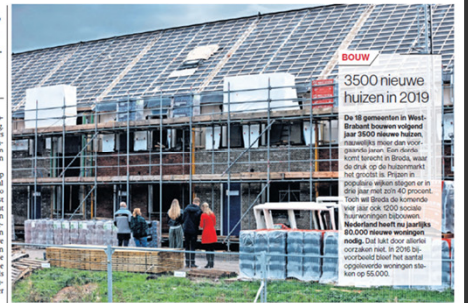
Woningbouw West-Brabant: het moet eigenlijk veel sneller

Door de druk op de woningmarkt moeten er ook in West-Brabant de komende jaren duizenden nieuwe huizen worden gebouwd. Maar de verschillen tussen de diverse gemeenten blijken enorm. De gemeentelijke versnelling komt maar moeizaam op gang.

Franka van der Pijl Pater Oosterschelde Breda/Roosendaal

Tech is die verandering volgens de provincie Noord-Brabant behalve nodig. Op grond van bevolkingstrends zijn er nog meer huizen nodig. Het aantal inwoners zal in 2040 met 1,5 miljoen toenemen. Dat betekent dat er in 2040 nog 1,5 miljoen huizen nodig zijn. Het aantal inwoners zal in 2040 met 1,5 miljoen toenemen. Dat betekent dat er in 2040 nog 1,5 miljoen huizen nodig zijn.

Mooler op papier
De cijfers zijn op verzoek van deze krant gemaakt door de gemeente. Het aantal van toe te brengen op zo'n 1000 woningen in 2019. Het aantal inwoners van der Kallen. Hij wil dat het op papier meer gemeentelijk is dan in de praktijk. De opbrengsten uit grondwettelijke belastingen zijn bij de samingen, aldus Van der Kallen. Opvarend in de enquête is dat veel gemeenten angsten meer huizen te willen bouwen, maar gehinderd worden door de vele regels en voorwaarden die de lokale markt op de weg



BOUW
3500 nieuwe huizen in 2019

staan. Ze pleiten voor minder regelgeving om de woningbouw te versnellen. Zo staan in de gemeente Werkendam meerdere schoolgebouwen die plaats moeten maken voor appartementen, al een jaar lang leeg. Slopen mag dan, maar er is niemand in de buurt zijn aangevraagd. De wethouder voor dat er een 'crisis' en de noodtoestand moet zijn uitgeroepen naar gaan of hijsprocedures moeten bij zitten. Ze is onderzoek doet al twee jaar. „In de tijd kan je veranderingen”, aldus Van der Kallen. Behalve alle regels noemt Eissen-

Leur ook de bestuurwijze in de gemeentestreek en de 'slagroom' die omgeving als vertraging factoren. Het is belangrijk om te zorgen voor afspraken in de bouw en nieuwe voorstellen op gebied van duurzaamheid met het gebied bouwen.

Corporaties in keurlijf
Gita en Kijnt vindt het lang te verrenen dat woningcorporaties door hun doel te wettigen in een sterk keurlijf zijn gezet. Hun investeringsstrategieën zijn gebaseerd op de verhuurmarkt, aldus de gemeente.

Viermuizen houden de sloop van scholen tegen in Werkendam
Maar gemeenten zoals Roosendaal, Oosterschelde, Geraardsdijk, Steenbergen, Moerdijk, en Woensdrecht worden juist weinig gehinderd. Toch blijft de woningbouwproductie in West-Brabant opvallend achter. Een van de oorzaken is het ontbreken van grote bouwrijpheid in de gemeenten. „Bovendien heeft de provincie de afgelopen jaren veel meer in Nieuw-Zeeland de transformatie van oude, lege schoolgebouwen tot woningen. De provincie eeuwt de aanpak.”

— Zo ook wijkvoorzitter Z.

Kwantitatieve woningbouwopgave

Context/ kader

- Basis is de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose;
- Extra opgave 825 met de komst LPM;
- Subregionale afstemming onder de vlag van de provincie (Verordening Ruimte).



Subregionale samenwerking West-Brabant-West

woon
kwartier

Versterking subregionale samenwerking door woningbouwprogrammering af te stemmen.



Afspraken:

- Inbreiding gaat voor op uitbreiding. Uit het oogpunt van duurzame verstedelijking ruim baan wordt geboden aan binnenstedelijke ontwikkellocaties. Kan worden afgedaan met informeren;
- De grotere (> 10 woningen) uitbreidingslocaties regionaal worden afgewogen.

Ontwikkeling woningvoorraad op basis van provinciale prognose



woon
kwartier

WOONVIZIER

Feitelijke woningvoorraad	Prognose woningvoorraad	Indicatie toename woningvoorraad
2020	2025	2020-2025
16.500	17.350	850

Kwantitatieve woningbouwopgave tot 2025

Opgave tot 01.01.2025:

Autonoom op basis van huidige bevolkingssamenstelling 850
Extra op basis van komst LPM 825

Totaal +/- 1675

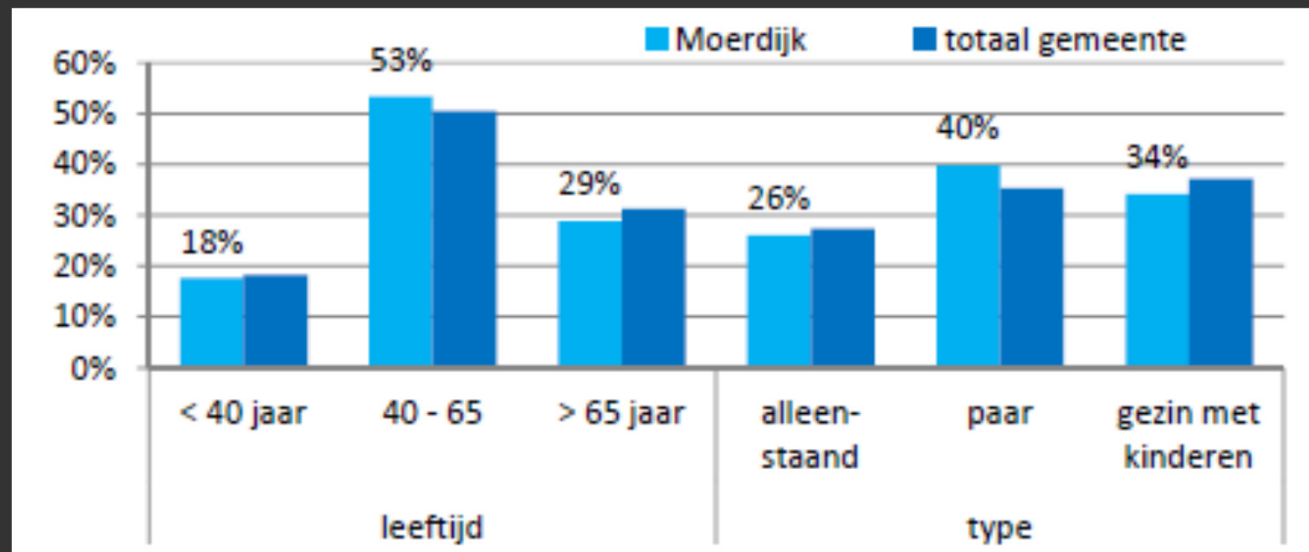
Stand van zaken autonoom

Ingepland in lopende projecten +/- 1240



Demografische ontwikkelingen kern Moerdijk

- Huishoudens



gemeente
Moerdijk

woon
kwartier

WOONVIZIER

Woningvoorraad

	koop			huur				huur onbekend	totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftop gr. - libgr.	vrije sector		
Moerdijk	150	90	80	150	10	10	-	-	490
	30%	19%	17%	31%	2%	2%	0%	0%	100%
gemeente	3.670	3.120	3.720	3.580	350	480	310	230	15.460
	24%	20%	24%	23%	2%	3%	2%	1%	100%



- 65% koop, 35% huur (68%/32% gemeente)
- 6% appartementen (12% gemeente)
- 30% grondgebonden huurwoningen (23%)

o Ouderen huishoudens

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)					
	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Moerdijk	20	25	65	30	140
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Moerdijk	14%	19%	46%	20%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%



woonsituatie 65-plussers naar woningtype					
	reguliere woning		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Moerdijk	81%	3%	16%	0%	140
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

◦ Huishoudens ontwikkeling

Aantal huishoudens in 2015, 2020 en 2025 volgens twee varianten en harde nieuwbouw capaciteit

	2015	2020	2025	2015-2025			
				absoluut	%	nieuwbouw (hard)	
						tot 2020	na 2020
trend ontwikkeling	490	515	530	35	7%	-	-
correctie nieuwbouw	490	490	505	10	2%	-	-



woon
kwartier

WOONVIZIER

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

	2015	2025	% ontw.		2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	85	80	-6%	1p.	130	150	19%
40-65 jaar	265	240	-9%	paar	195	195	0%
> 65 jaar	140	180	27%	gezin	170	155	-8%
totaal	490	505	2%	totaal	490	505	2%

Woningbehoefteraming tot 2025

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom 2015-2025 volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				ontw. 2015-2025				
	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	totaal
Moerdijk	320	10	150	20	15	-	-10	5	10
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop		huur		koop		huur		
	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	
Moerdijk	150	170	160	10	-	15	-	-5	10
totaal	3.670	6.840	3.930	1.030	335	495	190	125	1.150



Conclusies overall

- Beperkte uitbreidingsvraag voor kern Moerdijk;
- Een veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing);
- Focus ligt vooral op bestaande woningvoorraad (kwaliteit en geschiktheid) door veranderende bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw is slechts 5% van de huidige voorraad.
- Moerdijk telt relatief veel grondgebonden sociale huurwoningen;
- 81% van de 140 65-plus huishoudens woont in een reguliere eengezinswoning.
- De vraag van starters kan veelal opgevangen worden in de huidige (koop)voorraad.



woon
kwartier

WOONVIZIER

Ingezoomd op Moerdijk

Ingepland projectmatig:

1. Locatie aan de Steenweg

Overige woningbouw mogelijkheden voor Moerdijk in de toekomst:

Inbreidingslocaties:

1. Locatie Julianastraat
2. Locatie Oude Ankerkuil
3. Locatie Remmers



Woonruimteverdeelsysteem

77 woningzoekenden uit kern Moerdijk

Leeftijd en huishoudentype

- 19 (25%) 1-2 phh 18-35 jaar
- 14 (18%) 1-2 phh 36-55 jaar
- 33 (43%) 1-2 phh 55+ jaar
- 11 (14%) gezin met kind



Woonruimteverdeelsysteem

77 woningzoekenden uit kern Moerdijk

Wel of niet actief?

- 23 (30%) actief
- 54 (70%) niet-actief

Actief per type huishouden

- 1-2 phh 18-35 jaar: 7 (37%) van 19
- 1-2 phh 36-55 jaar: 7 (50%) van 14
- 1-2 phh 55+ jaar: 5 (15%) van 33
- gezin met kind: 4 (36%) van 11



Woonruimteverdeelsysteem

77 woningzoekenden uit kern Moerdijk

Kernvoorkeur?

- 5 (6%) uitsluitend kern Moerdijk
- 8 (10%) kern Moerdijk en grotere kern omgeving
- 16 (21%) buiten kern Moerdijk
- 48 (62%) geen/brede voorkeur bi. en bu. gem. Moerdijk



Woonruimteverdeelsysteem

77 woningzoekenden uit kern Moerdijk

Kernvoorkeur per type huishouden



	1-2 phh 18-35 jaar		1-2 phh 36-55 jaar		1-2 phh 55+ jaar		gezin met kind	
Uitsluitend kern Moerdijk			1	7%	4	12%		
Kern Moerdijk + grotere kern	6	32%			7	21%	1	9%
Buiten kern Moerdijk					8	24%	2	18%
Geen of brede voorkeur	13	68%	13	93%	14	42%	8	73%
	19	100%	14	100%	33	100%	11	100%

Woningaanbod woningcorporaties in kern Moerdijk

Totaal aantal inwoners kern Moerdijk: 1.100

Totaal aantal woningen kern Moerdijk: 490

Waarvan huurwoningen: 160 (33%)

Gemiddelde huishoudensgrootte: 2,1 personen



Woningaanbod woningcorporaties in kern Moerdijk

3 Aanbieders

- Woonkwartier: 70
- Woonvizer: 75
- Alwel: 15



woon
kwartier

WOONVIZIER

Verdeling huurwoningen naar type

	Bezit		Beschikbaar (gemiddeld p jaar)		
Eengezinswoning	125	78%	5	3%	
Seniorenwoningen	21	13%	1	1%	
Appartement met lift	10	6%	1	1%	
Appartement zonder lift	4	3%	0	0%	
	160	100%	7	4%	

Woningaanbod woningcorporaties in kern Moerdijk

Voorgenomen verkoop huurwoningen

Woonkwartier	3
Woonvizioer	9
Totaal	12



woon
kwartier

WOONVIZIER

Streven aandeel huurwoningen 25%

Verkoop versnipperd bezit

Verkoop bij mutatie aan bij voorkeur starters

Invulling locatie Steenweg

Maatwerk en flexibiliteit

Vergrijzing

Meer differentiatie in aanbod

Voorkeur grondgebonden



Invulling locatie Steenweg

Onderzoek naar:

Realiseren grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen. Met als optie om de slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.



Toewijzingsladder



Verkoop bestaand bezit