Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 16 december 2021,

mij bekend,
de raadsgriffier,

Woonvisie gemeente Moerdijk

Inleiding

Het hebben van een dak boven het hoofd is één van de basisbehoeften van de mens. Het is dan ook niet verwonderlijk dat dit onderwerp altijd op veel belangstelling mag rekenen. Het is belangrijk dat mensen in een passende woning en in een prettige en veilige woonomgeving kunnen wonen. Met het woonbeleid proberen we hier een bijdrage aan te leveren. Het Moerdijkse woonbeleid bestaat uit drie onderdelen:

- Woonvisie
- Woonprogramma
- Woonplan

De Woonvisie, het stuk dat nu voorligt, geeft voor de lange termijn op gemeenteniveau op hoofdlijnen onze ambitie en onze doelstellingen op het gebied van wonen aan. De Woonvisie is grotendeels een bestendiging van de lijn die eerder is ingezet met onder andere de Strategische Visie Moerdijk 2030, de Structuurvisie Moerdijk 2030 en de Paraplunota Maatschappij 2014-2030. Wel zijn er wat accentverschuivingen en is een paar nieuwe onderwerpen toegevoegd.
In het Woonprogramma wordt op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, het woningbehoefteonderzoek en ontwikkelingen op de woningmarkt weergegeven wat op de middellange termijn nodig is om op kernniveau invulling te geven aan onze ambities en doelstellingen uit de Woonvisie.
Met het Woonplan stelt het college jaarlijks vast met welke projecten in dat jaar uitvoering gegeven wordt aan het woonprogramma. Het hoeft daarbij niet per definitie om woningbouwprojecten te gaan. Hierbij valt ook te denken aan de actualisatie van een bepaalde regeling of een communicatietraject over een bepaald onderwerp richting inwoners.

Gemeente Moerdijk

Gemeente Moerdijk bestaat uit 11 karakteristieke plaatsen en mooie stukken polderlandschap. De gemeente wordt omgeven door water. Hemelsbreed, van oost naar west, beslaat de gemeente bijna 25 kilometer. Moerdijk is daarmee qua oppervlakte één van de grootste gemeenten van Noord-Brabant.
De dorpen en stadjes die Moerdijk vormen hebben elk hun eigen karakter. Sommige zijn agrarisch, andere zijn vooral historisch of hebben stedelijke allure. Voor elke plaats geldt dat er een gemoedelijke en gastvrije sfeer heerst. Met een heel actief en levendig verenigingsleven.
Het is goed wonen in Moerdijk. Wie de verstedelijking zoekt, voelt zich prima thuis in Zevenbergen. Daarentegen stralen de plaatsen Klundert, Standdaarbuiten, Fijnaart en Willemstad een sfeer van klein-stedelijkheid en landelijke rust uit. Ook historie leeft in Moerdijk. Vooral in Willemstad en Klundert zijn er goed bewaarde vestingwerken, monumentale gebouwen en sfeervolle straatjes te vinden. Willemstad kreeg daar in de 19e eeuw dankzij Napoleon nog twee forten bij, die nu nog te bezichtigen zijn: Fort Sabina en Fort de Hel. Water speelde door de jaren heen een belangrijke rol eerst als onderdeel van onze verdediging en is nu nog steeds een belangrijke factor voor onze natuurwaarden en de agrarische sector. Het vele water in en om Moerdijk biedt ook voor watersportliefhebbers volop mogelijkheden.
De ligging van Moerdijk is gunstig. Met Rotterdam op slechts 40 en Antwerpen op 60 kilometer afstand, heeft Moerdijk een centrale ligging. Dankzij eersteklas infrastructuur zijn deze en omliggende steden in een mum van tijd te bereiken.
Gemeente Moerdijk is een belangrijke economische motor voor de regio en biedt alleen al op het Haven- en Industrieterrein werkgelegenheid aan ruim 10.000 mensen. Moerdijk is niet voor niets de 4e zeehaven van Nederland. Tal van goederenstromen komen hier samen en er vindt productie plaats. We werken met onze partners, lokaal en regionaal, nationaal en internationaal, aan een hoogwaardig logistiek- en industrieel knooppunt. We willen het gebruik van fossiele grondstoffen

terugdringen en het gebruik van duurzame en groene energie en grondstoffen bevorderen. Met onze veiligheidspartners werken we samen aan de veiligheid op en rondom het Zeehaven- en Industrieterrein.
Kortom gemeente Moerdijk is een levendige gemeente waar het uiterst aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren.

Visie ten aanzien van de ontwikkeling van de gemeente Moerdijk
In de strategische visie Moerdijk 2030, die in december 2009 is vastgesteld, is het volgende opgenomen:
"Moerdijk is een gemeente die, gelegen op de as Rotterdam-Antwerpen én als hoogwaardig logistiek centrum van West Brabant, voor al haar inwoners een leefbare woonomgeving biedt met werkgelegenheid in de nabijheid. Een gemeente met rust, ruimte, recreatie en toeristische mogelijkheden in het westelijk deel en dynamiek, bedrijvigheid en bovenlokale voorzieningen, geconcentreerd in de kern Zevenbergen en het haven- en industrieterrein Moerdijk in het oostelijk deel van de gemeente. Een gemeente waarin de kernen hun eigenheid bewaard hebben, maar ook duidelijk één gemeente vormen. Een gemeente met een sociaal gezicht, waar zorg en basisvoorzieningen dichtbij zijn en de menselijke maat geldt. Een gemeente die op een bewonersgerichte, innovatieve, efficiënte en effectieve wijze wordt bestuurd."
Aan deze visie houden wij vast.

Ambitie ten aanzien van wonen
De gemeente Moerdijk is een aantrekkelijke gemeente om te wonen voor zowel de huidige inwoners als voor nieuwe inwoners.

Toelichting
Wij willen dat het aantal inwoners op zijn minst gelijk blijft, maar dat het bij voorkeur nog verder toeneemt. Dit is niet alleen voor de positie van de gemeente van belang, maar bijvoorbeeld ook voor de leefbaarheid in de verschillende kernen. De bevolkingsprognose laat zien dat er nu al geen sprake meer is van natuurlijke groei. Dit betekent dat het aantal sterften hoger ligt dan het aantal geboorten. Omdat wij als gemeente het aantal inwoners minimaal op peil willen houden, zetten wij niet alleen in op het behouden van de huidige inwoners, maar ook op het aantrekken van nieuwe inwoners. Aangezien de gemeente Moerdijk niet de enige Nederlandse gemeente is die kampt met natuurlijke krimp en dit ook steeds meer gemeenten zal treffen, zullen wij steeds meer afhankelijk worden van buitenlandse migratie om ervoor te zorgen dat het aantal inwoners niet afneemt. Ook zullen wij onze economische positie benutten voor het aantrekken van nieuwe inwoners. Door het bieden van een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus willen wij voor zowel de huidige als de nieuwe inwoners een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Het woonbeleid staat daarbij niet op zichzelf. Er zijn raakvlakken met vrijwel alle beleidsterreinen. In het Woonprogramma wordt nader op deze relaties ingegaan.

Doelstellingen
1. In de gemeente Moerdijk zijn voldoende woningen om in de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.
    - In alle kernen is sprake van een evenwichtige woningvoorraad die aansluit op de demografische ontwikkelingen.
2. Het aanbod aan woningen en woonmilieus in de gemeente Moerdijk sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte.
    - Er is sprake van een aantrekkelijke menging van de verschillende groepen woonconsumenten, woningen en woonmilieus in de kernen.

- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn duurzaam en klimaatadaptief
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn levensloopbestendig
- De woningen en woonomgevingen in de gemeente Moerdijk zijn veilig

3. De woningen in de gemeente Moerdijk zijn betaalbaar.

Toelichting

1. De provincie Noord-Brabant voert periodiek een provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit. Dit is leidend voor de kwantitatieve woningbouwopgave om in de reguliere woningbehoefte te voorzien. Omdat de provinciale prognose alleen een beeld geeft van de kwantitatieve woningbehoefte op gemeenteniveau, wordt door de gemeente periodiek, aansluitend op de provinciale prognose, een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit woningbehoefteonderzoek kan nader ingegaan worden op de kwantitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen, de kwalitatieve woningbehoefte in de verschillende kernen en eventueel op de extra kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van ontwikkelingen die niet in de provinciale prognose zijn meegenomen. Wanneer de planning van de provinciale prognose niet aansluit bij wettelijke verplichtingen zal tussentijds een woningbehoefteonderzoek worden uitgevoerd.

   De elf kernen hebben ieder een eigen identiteit en eigen kwaliteiten waardoor unieke woonmilieus ontstaan met een eigen aantrekkingskracht en die tegemoet komen aan de woonwens van verschillende groepen woonconsumenten. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken van deze kwaliteiten en de identiteit van de kernen.

2. We willen niet alleen voldoende woningen om in de woningbehoefte van de huidige en toekomstige inwoners te kunnen voorzien, maar we willen ook de juiste woningen op de juiste plek in een fijn leefklimaat. Passend wonen vinden wij belangrijk. Dit houdt in dat iedereen kan wonen in een woning en woonomgeving die op dat moment het beste bij diegene past. Woonwensen zijn aan verandering onderhevig. Met nieuwbouw proberen we zo goed mogelijk aan te sluiten bij de actuele woonbehoeften. Dat kan relatief eenvoudig, maar is slechts een druppel op een gloeiende plaat. De grootste uitdaging is om ook met de bestaande woningvoorraad in de actuele en toekomstige woonbehoefte te voorzien. Hoewel woonwensen aan verandering onderhevig zijn, zijn de thema's inclusief, duurzaamheid, veiligheid en levensloopbestendigheid voor ons een vast gegeven.

   Om iedereen de mogelijkheid te bieden om binnen de eigen wijk een wooncarrière door te maken, zetten wij in op menging. Dit levert ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en bevordert de inzet van het eigen netwerk wanneer iemand, al dan niet tijdelijk, hulpbehoevend wordt.

   De bevolking wordt steeds ouder en het aandeel ouderen in de totale bevolking (de zogenaamde vergrijzing) neemt toe. Er is zelfs sprake van een dubbele vergrijzing. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het aandeel 80-plussers toeneemt. Daarmee neemt ook het aantal mensen met een chronische aandoening toe. Daarnaast zijn mensen gedwongen langer zelfstandig thuis te blijven wonen of weer thuis te gaan wonen. Deze ontwikkeling raakt overigens niet alleen ouderen, maar ook mensen met een beperking. Voor mensen met een verstandelijke, psychiatrische, zintuigelijke of lichamelijke beperking zijn passende woningen in een toegankelijke en welkome leefomgeving nodig.

   Het klimaat verandert. Dat is geen nieuw fenomeen. Wel is het voor huidige en toekomstige generaties van belang een halt toe te roepen aan deze klimaatverandering en dat we de

potentiële gevolgen van de verandering een veilige plek geven in de woning en de woonomgeving. In het Klimaatakkoord hebben meer dan 100 partijen afgesproken hoe we de overstap naar een duurzaam Nederland maken. In dat akkoord staat dat Nederland in 2050 geen aardgas meer gebruikt. Dat betekent dat ook Moerdijk in de toekomst geen aardgas meer gebruikt voor het verwarmen van woningen en gebouwen. Daarom stimuleren wij verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, zoals beschreven in het Energieprogramma Moerdijk en de Transitievisie Warmte. Ook stellen wij hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid bij nieuwbouw en aan de inrichting van de woonomgeving als totaal. Aardgasvrij bouwen en voldoen aan de BENG-normen uit het Bouwbesluit zijn randvoorwaarden. Aanvullend streven wij naar energieneutraal of -leverend bouwen, een zero-emissie bouwplaats en toepassing van (circulaire) bouwmaterialen met een minimale milieu-impact. Daarnaast vinden wij het van belang dat woning en woonomgeving aangepast zijn aan de gevolgen die de klimaatverandering met zich meebrengt.

Zoals in de inleiding aangegeven, is het hebben van een dak boven het hoofd één van de eerste levensbehoeften. Dit gaat om meer dan alleen de fysieke kant van wonen. Het moet een veilige en prettige plek zijn om te verblijven.

3. Betaalbaarheid is een rekbaar begrip. Wat de één niet kan betalen vindt de ander spotgoedkoop. De uitdaging zit in het bieden van voldoende woningen aan mensen met een laag inkomen. Jaarlijks stelt de provincie Noord-Brabant prijsgrenzen vast. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen goedkoop, middelduur en duur. Wij houden vast aan deze prijsgrenzen. Daarnaast kunnen wij voor bepaalde groepen woonconsumenten of type woningen jaarlijks in het Woonplan een aanvullende prijsgrens vaststellen.

Uitgangspunten
Uiteraard vormt wet- en regelgeving de basis voor ons handelen op het gebied van wonen. Daarnaast gelden onderstaande uitgangspunten:

1. Inwoners nemen zelf verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie.
2. Duurzame verstedelijking.

Toelichting

1. De gemeente Moerdijk verwacht dat iedere inwoner zelf de verantwoordelijkheid neemt voor de eigen woonsituatie. Dat men nu naar (volle) tevredenheid woont, betekent niet dat dat op termijn ook nog zo zal zijn. Bepaalde fasen in het leven kunnen ervoor zorgen dat woning en / of woonomgeving niet meer passend zijn. Denk bijvoorbeeld aan het onzelfstandig wonen, terwijl er gezinsuitbreiding op komst is of het wonen in een grote eengezinswoning als je geen trappen meer kunt lopen. Inwoners zullen hierop moeten anticiperen. Men zal zich moeten afvragen wat ervoor nodig is om ook in de toekomst passend en fijn te wonen. Welke maatregelen kan men zelf treffen om weer prettig te wonen? Is dat verhuizen naar een andere woning of de huidige woning aanpassen? De gemeente kan hierbij een ondersteunende rol innemen.

2. In het kader van het duurzaam verstedelijkingsbeleid van de provincie en in lijn met de principes van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Dit zijn echter vaak lastig te ontwikkelen locaties, waardoor woningbouw lang op zich laat wachten en duur is. Soms kan het daarom noodzakelijk zijn om buiten bestaand

stedelijk gebied woningbouw te ontwikkelen. Daarbij zal een goede afweging moeten worden gemaakt en regionale afstemming plaats moeten vinden.

Samenwerking met belanghebbenden en rol gemeente
Op het vlak van wonen heeft de gemeente met veel belanghebbenden te maken. Op de eerste plaats gaat het om de woonconsumenten zelf. Een deel van die woonconsumenten wordt vertegenwoordigd door belangenorganisaties, zoals huurdersverenigingen en verenigingen van eigenaren. Daarnaast zijn woningcorporaties een belangrijke partner voor ons. Zij zijn de grootste woningbezitters in onze gemeente. We hebben gezamenlijke belangen, maar ieder vanuit een eigen rol. We zetten daarom in op strategisch partnerschap. Verder werken wij samen met onder andere zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, makelaars, particuliere verhuurders en vrijwilligersorganisaties.

De woningmarkt houdt zich niet aan gemeentegrenzen. Mensen verhuizen tussen gemeenten. En wanneer twee aangrenzende gemeenten tegelijkertijd een vergelijkbaar woningbouwproject in de markt zetten, kan dat tot afzetproblemen van beide projecten leiden. De woningmarkt in de gemeente Moerdijk staat dus niet op zichzelf. Het is onderdeel van verschillende stedelijke systemen, zoals de regio Breda en de regio West Brabant West. Dat maakt samenwerking met andere gemeenten van belang. Zoals eerder aangegeven staat wonen niet op zichzelf. Het hangt samen met allerlei andere beleidsterreinen. Dat maakt een integrale benadering, ook in regionaal verband noodzakelijk. In 2016 is Nederland in 19 woningmarktregio's verdeeld. Deze regio's vormen het werkgebied van de corporaties. Maar we zien dat binnen die regio's ook op andere terreinen van wonen wordt samengewerkt. Moerdijk hoort bij de woningmarktregio West Brabant en Hart van Brabant, dat 24 gemeenten omvat. Deze woningmarktregio is opgedeeld in een aantal subregio's waaronder subregio West-Brabant West en subregio Breda e.o.. Vanwege de uitgestrektheid van het grondgebied is er sprake van een functionele samenhang met beide subregio's.

De gemeente heeft vrijwel nooit een uitvoerende rol. Uitzonderingen zijn de openbare ruimte en het sociaal domein. Op het gebied van wonen zit de rol van de gemeente veel meer in regisseren, informeren, faciliteren en stimuleren. En waar nodig treden wij handhavend op.