

Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk

30 november 2025

MOERDIJK

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Bevolking en huishoudens 4
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren 4
2.2 Recente verhuisbewegingen 6

3 De woningvoorraad 11
3.1 Samenstelling van de woningvoorraad 11
3.2 Woningvoorraad ontwikkeling 13
3.3 Ontwikkeling druk in de koopsector 13
3.4 Ontwikkeling druk in de sociale huur 17

4 Ontwikkeling woningbehoefte 21
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose 21
4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 23
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte 24
4.4 Woningbehoefte in de kernen 26

5 Opgave wonen en zorg 29

Bijlage: Kernenveloppen 31
Zevenbergen 32
Klundert 33
Fijnaart 34
Willemstad 35
Standdaarbuiten 36
Zevenbergschen Hoek 37
Moerdijk 38
Noordhoek 39
Helwijk 40
Heijningen 41
Langeweg 42

Colofon

OPDRACHTNEMER
Companen, advies voor woningmarkt en leefomgeving
www.companen.nl

DATUM
30 november 2025

TITEL
Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk

OPDRACHTGEVER
Gemeente Moerdijk & Woonkwartier

AUTEUR(S)
Teun van Schendel

PROJECTNUMMER
1709.106

STATUS
Definitief

1 Inleiding

Aanleiding

De aanstaande wet Versterking regie op de Volkshuisvesting vraagt van gemeenten dat ze een Volkshuisvestingsprogramma opstellen. Uitgangspunt is dat het grote woningtekort (zowel landelijk als lokaal) zo snel mogelijk wordt ingelopen tot een tekort van 2%. Bij een woningtekort van 2% spreekt men van een gezond evenwicht tussen het vinden van een passende woning en onnodig lange leegstand van woningen. De woningen die hierbij moeten worden opgeleverd, moeten met name in het betaalbare segment terecht komen. Daarnaast moeten gemeenten samen met andere betrokken partijen aan de slag om invulling te geven aan de woningvraag van diverse zorg- en aandachtsgroepen.

Hoewel nog niet duidelijk is wanneer de wet in werking gaat treden (en welke inhoudelijke aanpassingen nog gaan volgen), wil de gemeente Moerdijk al wel van start met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Hierbij moet onder andere aandacht zijn voor de nieuwbouwopgave (welke woningen moeten de komende jaren gebouwd worden, qua type, eigendom en prijsklasse), maar zeker ook voor de opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij moet aandacht zijn voor de verscheidenheid aan kernen die binnen de gemeente aanwezig zijn: van verstedelijkingskern Zevenbergen en voorzieningenkernen Klundert, Fijnaart en Willemstad tot kleine plattelandskernen.

Voordat het volkshuisvestingsprogramma opgesteld kan worden, moet er eerst een goede basis liggen. Uit nader onderzoek moet blijken hoe de volkshuisvestelijke opgaven er voor de gemeente exact uitzien, zowel qua woningbouwopgave als onderbouwing voor de inzet van verschillende instrumenten (zoals een huisvestingsverordening).
De gemeente Moerdijk heeft samen met Woonkwartier Companen opdracht gegeven om het Volkshuisvestingsprogramma op te stellen bestaande uit drie onderdelen: een analysedeel, een beleidsdeel en een uitvoeringsdeel. Het analysedeel ligt voor u.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen in dit analysedeel luiden als volgt:

- Hoe ziet de huidige en toekomstige bevolkings- en huishoudenssamenstelling in de gemeente eruit?
- Hoe ziet de woningmarkt in de gemeente er vandaag de dag uit?
- Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich naar woningtype, eigendom en prijsklasse in de gemeente en in de kernen, in de periode tot en met 2030 en in de periode daarna tot 2040?

Onderzoeksopzet

Het onderzoek is gebaseerd op een statistische analyse van verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke Waardering Onroerende Zaken registratie (WOZ-registratie) en de registratie Verhuurbare Eenheden (VHE-registratie) van Woonkwartier.
- Op basis van verhuurgegevens van Woonkwartier is de druk op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.
- Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2023) is de verwachte ontwikkeling van de bevolking, de huishoudens en de woningbehoefte in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2017 tot en met 2022.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de uitkomsten van het WoON2024

2 Bevolking en huishoudens

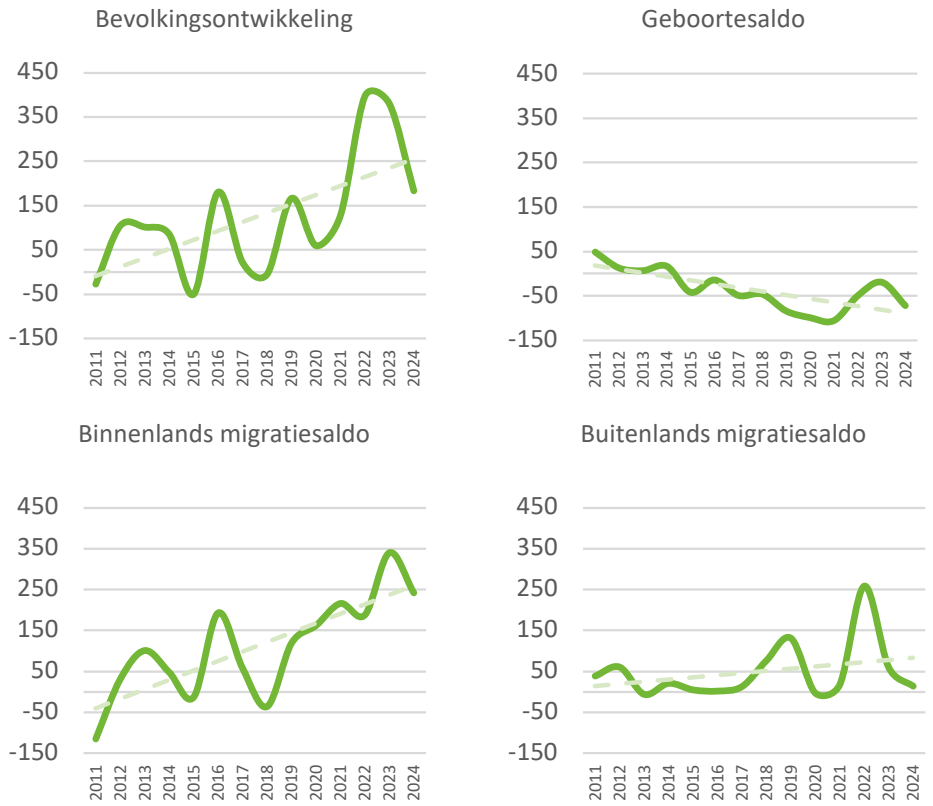
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Moerdijk. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Moerdijk en van de positie van de gemeente in de regio

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Binnen- en buitenlandse migratie bepalend voor groei

Sinds 2019 is het aantal inwoners in de gemeente Moerdijk toegenomen met +1.140 tot 38.100 inwoners in 2024. Gemiddeld nam de bevolking in die periode toe met 219 inwoners per jaar. Het geboortesaldo is afgelopen jaren afgenomen en de laatste paar jaar negatief. Dit betekent dat het aantal sterften hoger is dan het aantal geboorten. Migratie speelt dan ook een belangrijke rol in de groei van de bevolking. Met name binnenlandse migratie laat een stijgende trend zien, buitenlandse migratie laat in 2019 en 2022 (opvang Oekraïners) een grote toename zien. In jaren met veel migratie groeide het aantal inwoners en in jaren met laag migratiesaldo (2015 en 2018) is er geen sprake van groei.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands- en buitenlands migratiesaldo, 2011-2024



Bron: CBS-Statline, 2025.

Bevolking- en huishoudensontwikkeling in de kernen

Sinds 2019 is het aantal inwoners in de gemeente Moerdijk met 3% toegenomen. Deze groei in inwoneraantal komt grotendeels voor rekening van de grootste kern. Zevenbergen is in deze periode het sterkst gegroeid, terwijl andere kernen slechts beperkt zijn gegroeid of helemaal niet. Ook het aantal huishoudens in de gemeente is toegenomen: tussen 2019 en 2024 steeg dit met 5%. Daarmee groeit het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners, wat wijst op een trend naar kleinere huishoudens.

Tabel 2.1: Bevolking en huishoudens naar kernen, 2024

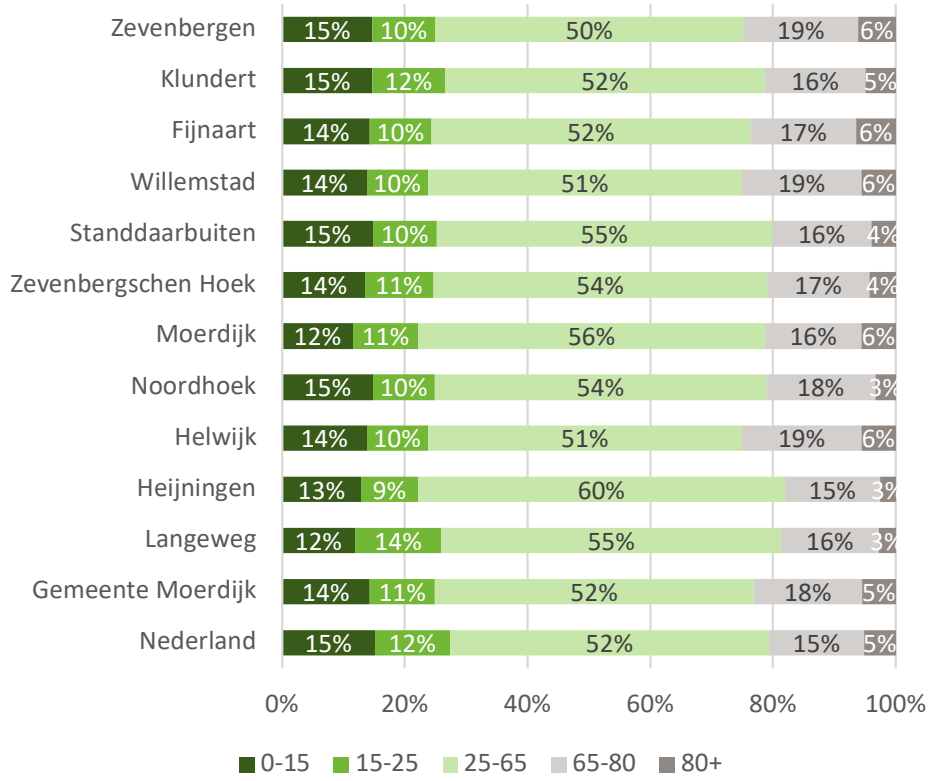
	Bevolking			Huishoudens		
Kern	2019	2024	Ontw.	2019	2024	Ontw.
Zevenbergen	14.330	15.245	6%	6.335	6.930	9%
Klundert	5.890	5.970	1%	2.500	2.600	4%
Fijnaart	5.635	5.760	2%	2.470	2.530	2%
Willemstad	2.505	2.475	-1%	1.090	1.125	3%
Standdaarbuiten	2.215	2.235	1%	930	945	2%
Zevenbergschen Hoek	1.615	1.625	1%	690	705	2%
Moerdijk	1.090	1.085	0%	515	520	1%
Noordhoek	1.090	1.070	-2%	435	435	0%
Helwijk	875	865	-1%	410	415	1%
Heijningen	850	890	5%	395	395	0%
Langeweg	865	880	2%	365	385	5%
Gemeente Moerdijk	36.960	38.100	3%	16.135	16.985	5%

Bron: CBS-Statline, 2025.

Iets sterkere vergrijzing in Moerdijk

In de gemeente Moerdijk is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder en 14% is jonger dan 15 jaar. De leeftijdsverschillen tussen de kernen van Moerdijk zijn relatief beperkt. In Klundert en Langeweg wonen naar verhouding iets meer jongeren. In Zevenbergen, Willemstad en Helwijk naar verhouding iets meer ouderen. Gemeente Moerdijk heeft vergeleken met het landelijk gemiddelde iets minder jongeren en meer ouderen.

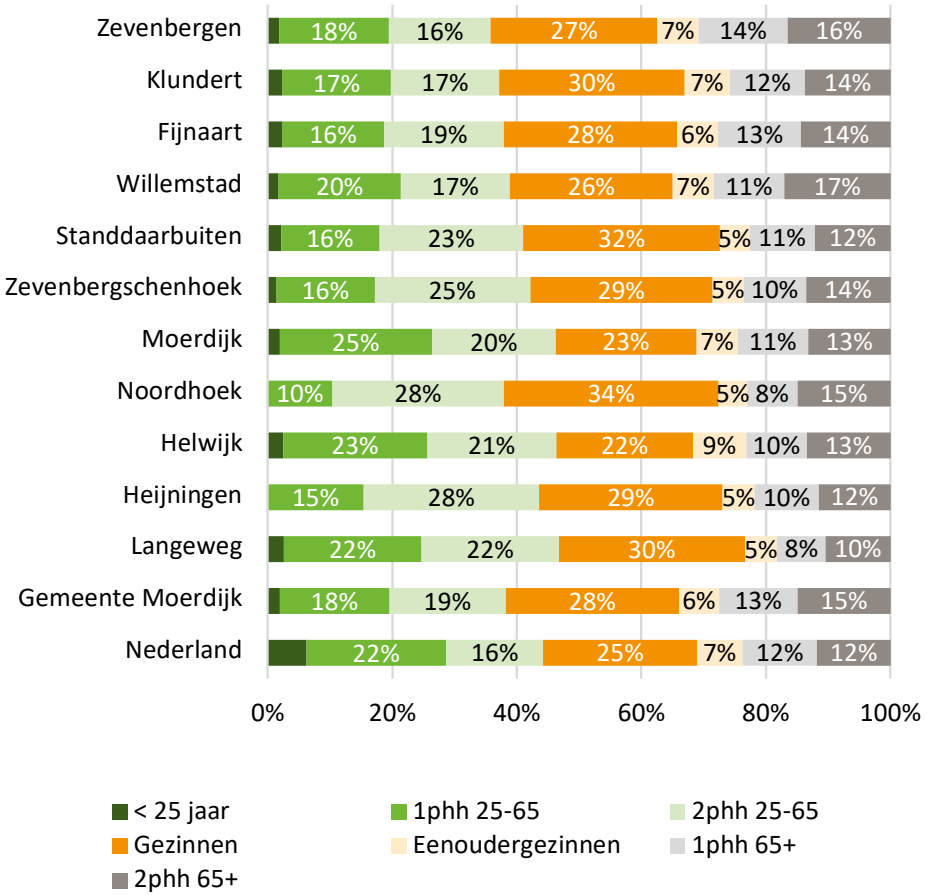
Figuur 2.2: Bevolking naar leeftijd per kern, 2024



Bron: CBS-Statline, 2025.

Ook de verschillen tussen de kernen in huishoudenssamenstelling zijn relatief beperkt. In de kernen Moerdijk, Helwijk en Langeweg wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens van 25-65 jaar. In Klundert, Standdaarbuiten en Noordhoek wonen naar verhouding de meeste gezinnen. De meeste 65+ huishoudens wonen naar verhouding in de vier grootste kernen, Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad.

Figuur 2.3: Huishoudenssamenstelling naar kernen, 2022



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.

2.2 Recente verhuisbewegingen

Instroom vanuit de Randstad in Moerdijk

In de afgelopen jaren heeft de gemeente meer mensen aangetrokken dan er zijn vertrokken naar andere gemeenten. Moerdijk heeft met name een sterke verhuisrelatie met Breda, Rotterdam, Roosendaal, Halderberge en Dordrecht. Tussen Moerdijk en deze gemeenten vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. In de periode 2018-2023 trekt Moerdijk per saldo vooral vestigers uit de Randstad (Rotterdam en Dordrecht) en vertrekken mensen juist naar omliggende Brabantse gemeenten (Roosendaal, Halderberge, Etten-Leur en Steenbergen).

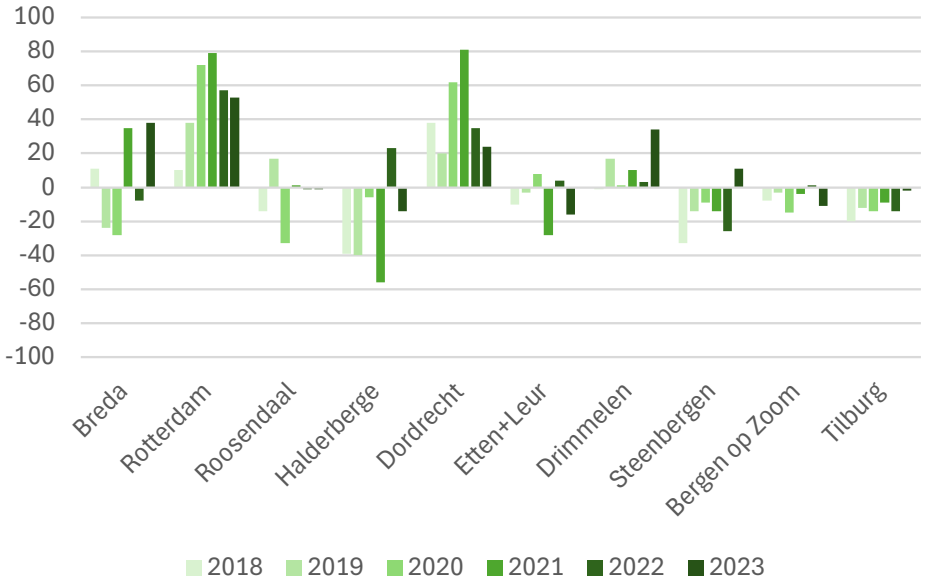
Tabel 2.2: Verhuisde personen van en naar gemeente Moerdijk, 2018-2023

2018-2023	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Breda	1.239	1.215	+24
Rotterdam	740	431	+309
Roosendaal	668	699	-31
Halderberge	531	663	-132
Dordrecht	491	231	+260
Etten Leur	353	398	-45
Drimmelen	328	264	+64
Steenbergen	239	324	-85
Bergen op Zoom	162	202	-40
Tilburg	148	219	-71
Overig NL	4.029	3.293	+736
Totaal	**8.928**	**7.939**	**+989**

Bron: CBS-Statline, 2025.

Het valt op dat vanaf 2022 steeds minder mensen zijn gevestigd in Moerdijk vanuit Rotterdam en Dordrecht. Tijdens de coronacrisis trok Moerdijk veel mensen uit de Randstad die ruimer of minder stedelijk wilden wonen. Na de coronacrisis lijkt dit effect weer af te nemen.

Figuur 2.4: Herkomst vestigers en vertrekkers naar gemeente Moerdijk, 2018-2023

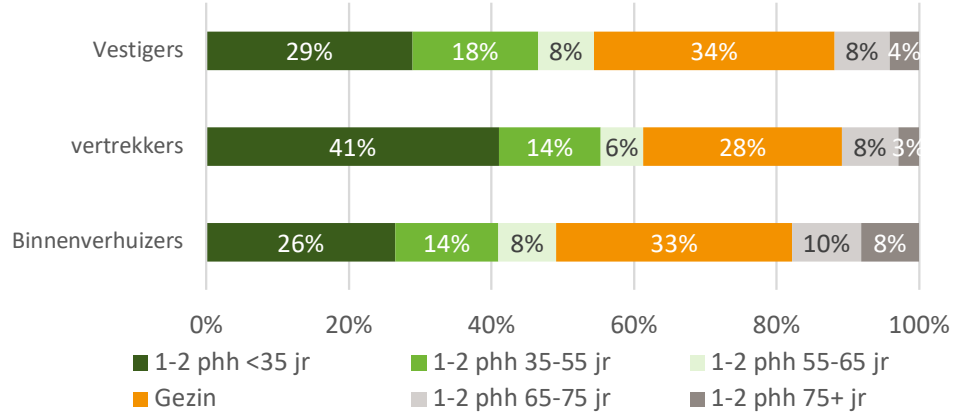


Bron: CBS-Statline, 2025.

Jonge huishoudens vertrekken, gezinnen vestigen zich

In het profiel van vestigers in de gemeente Moerdijk valt op dat de grootste groep gezinnen is. De vertrekkende huishoudens zijn voornamelijk huishoudens tot 35 jaar. Deze groep vertrekt over het algemeen vaak om elders te gaan werken of studeren, maar het kan ook dat jonge mensen Moerdijk verlaten omdat ze geen passende woning kunnen vinden. Bij de binnenverhuizers valt het aandeel ouderen op. Bijna 20% van de huishoudens die binnen Moerdijk verhuizen is 65 jaar of ouder.

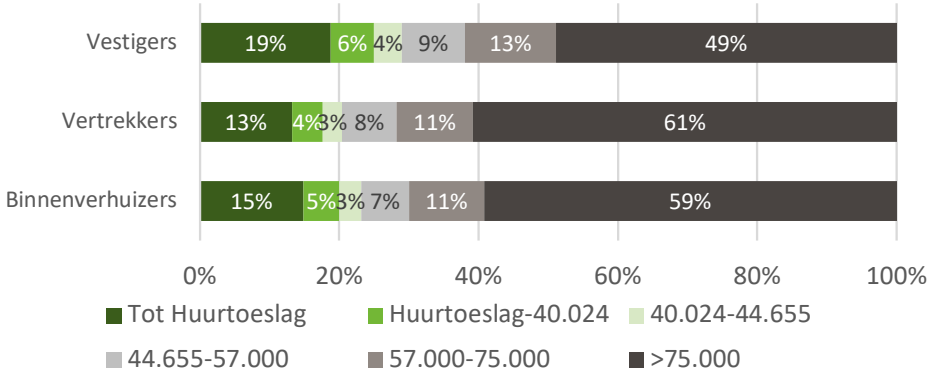
Figuur 2.5: Vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers Moerdijk, naar huishoudenstype, 2017-2022



Bron: CBS-Microdata, 2025.

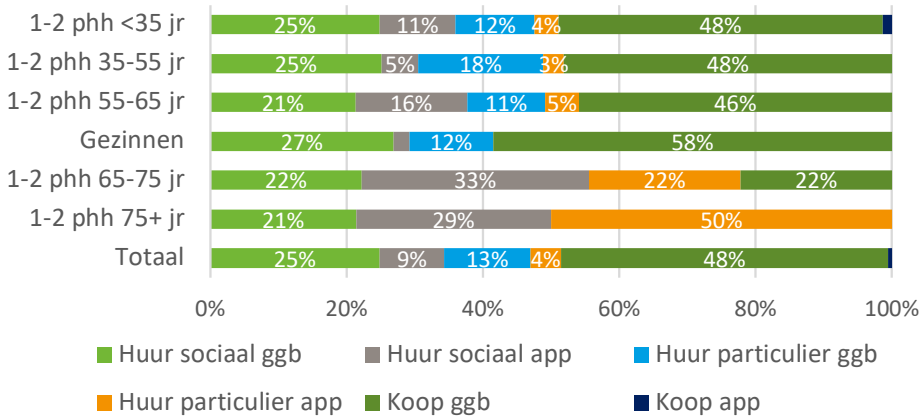
In de verhuisbewegingen van, naar en binnen Moerdijk valt op dat vestigende huishoudens naar verhouding vaker een lager inkomen hebben dan huishoudens die vertrekken uit de gemeente of binnen de gemeente verhuizen. Met name de groep vestigers met een inkomen boven €75.000 is duidelijk kleiner dan bij de groep vertrekkers en binnenverhuizers. De relatief betaalbare woningvoorraad van Moerdijk ten opzichte van elders speelt hierin waarschijnlijk een rol.

Figuur 2.6: Vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers Moerdijk naar inkomensklassen, 2017-2022



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Figuur 2.7: Vestigers Moerdijk naar huishoudenstype, eigendomsvorm en woningtype, 2017-2022



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Waar richten vestigers zich op?

Ruim de helft van de vestigers is in de periode 2017-2022 in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder komen wonen. Dit komt ook omdat de doorstroming in de huurvoorraad (en in het bijzonder particuliere huur) hoger ligt dan in de koopvoorraad. Huishoudens van 65 jaar of ouder vestigen zich naar verhouding vaak in de huursector. Bijna de helft van de vestigers in de gemeente Moerdijk is in de periode 2017-2022 terecht gekomen in een grondgebonden koopwoning. Vestigende gezinnen komen relatief het vaakst terecht in een grondgebonden koopwoning. De huishoudensgroepen tot 35 jaar, tussen 35-55 jaar en van 55 tot 65 jaar betrekken ongeveer even vaak een grondgebonden koopwoning. Oudere huishoudens die zich vestigen in Moerdijk betrekken in mindere mate koopwoningen en richten zich met name op de huursector.

Verhuisbewegingen binnen Moerdijk vooral naar Zevenbergen

We maken de verhuisbewegingen binnen de kernen, tussen de kernen en vertrek uit de gemeente inzichtelijk om verhuisrelaties tussen kernen te onderscheiden. In Zevenbergen wordt er naar verhouding het meest binnen de eigen kern verhuisd en minder naar andere kernen in de gemeente. Vanuit de andere kernen wordt er voornamelijk naar Zevenbergen verhuisd. Verhuisbewegingen binnen de gemeente zijn mede afhankelijk van waar veel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Verhuisbewegingen tussen andere kernen hangen sterk samen met de ligging van de kernen. Zo is er van Helwijk naar Willemstad een verhuisrelatie zichtbaar, net als tussen Heiningen en Fijnaart. Vanuit Zevenbergen, Fijnaart, Klundert en Willemstad wordt er bij verhuizing vaker binnen de gemeente verhuisd dan vertrokken uit de gemeente. Bij de overige kernen ligt dit anders. Bij een verhuizing vertrekt men daar vaker uit de gemeente dan dat men binnen Moerdijk verhuist. In figuur 2.8 hebben we de meest opvallende verhuisbewegingen op kaart gezet.

Figuur 2.8: Verhuisbewegingen tussen en binnen de kernen, 2017-2022



Bron: CBS-Microdata, bewerking Companen, 2025.

Tabel 2.3: Verhuisbewegingen tussen de kernen en vertrek uit de gemeente, 2017-2022

Van \ Naar	Zevenbergen	Fijnaart	Klundert	Willemstad	Standdaarbuiten	Zevenbergschen Hoek	Moerdijk	Noordhoek	Helwijk	Heijningen	Langeweg	Vertrek uit de gemeente	Totaal
Zevenbergen	51%	1%	3%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	40%	100%
Fijnaart	4%	37%	3%	2%	2%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	50%	100%
Klundert	12%	3%	37%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	42%	100%
Willemstad	4%	4%	2%	37%	1%	0%	0%	0%	3%	1%	0%	48%	100%
Standdaarbuiten	8%	2%	2%	0%	25%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	62%	100%
Zevenbergschen Hoek	14%	0%	1%	0%	0%	17%	2%	0%	0%	0%	2%	64%	100%
Moerdijk	15%	3%	3%	0%	0%	2%	35%	0%	0%	0%	0%	42%	100%
Noordhoek	12%	4%	5%	0%	2%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	66%	100%
Helwijk	8%	6%	4%	13%	0%	0%	0%	0%	9%	4%	0%	58%	100%
Heijningen	5%	11%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	3%	11%	0%	65%	100%
Langeweg	33%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	12%	53%	100%
Gemeente Moerdijk	25%	7%	8%	4%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	47%	100%

Bron: CBS-Microdata, 2025.

3 De woningvoorraad

3.1 Samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad telt bijna 17.000 woningen. Hiervan is 67% een koopwoning en 34% een huurwoning. De huurvoorraad bestaat uit corporatiebezit (27%) en particuliere huur (7%). Woonkwartier heeft 4.181 woningen in bezit in Moerdijk. De overige woningcorporaties die actief zijn in Moerdijk bezitten gezamenlijk 338 woningen, dit zijn Alwel, Woonvizier, Mooiland en Hof Wonen.

Tabel 3.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2024

	Aantal	Aandeel
Koop	11.309	66%
Sociale huur	4.519	27%
waarvan bezit Woonkwartier	*4.181*	*25%*
Particuliere huur	1.161	7%
Totaal	**16.989**	**100%**

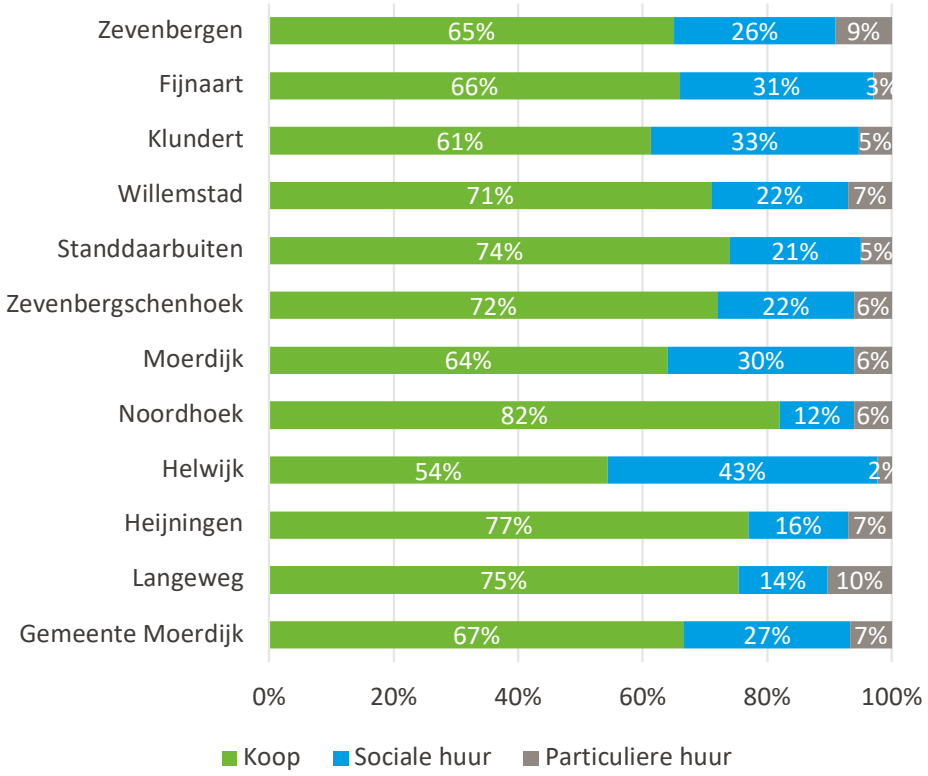
Bron: CBS-Statline, 2025.

Woningvoorraad in de kernen

In de kernen Fijnaart, Klundert, Moerdijk en Helwijk staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen. Ook in de kleinere kernen van de gemeente is sociale huur aanwezig, al is het aandeel daar minder groot. De overige kernen kenmerken zich juist door een hoog aandeel koopwoningen. In Zevenbergen en Langeweg springt het aandeel particuliere huurwoningen eruit, met 9% in Zevenbergen en 10% in Langeweg van de woningvoorraad.

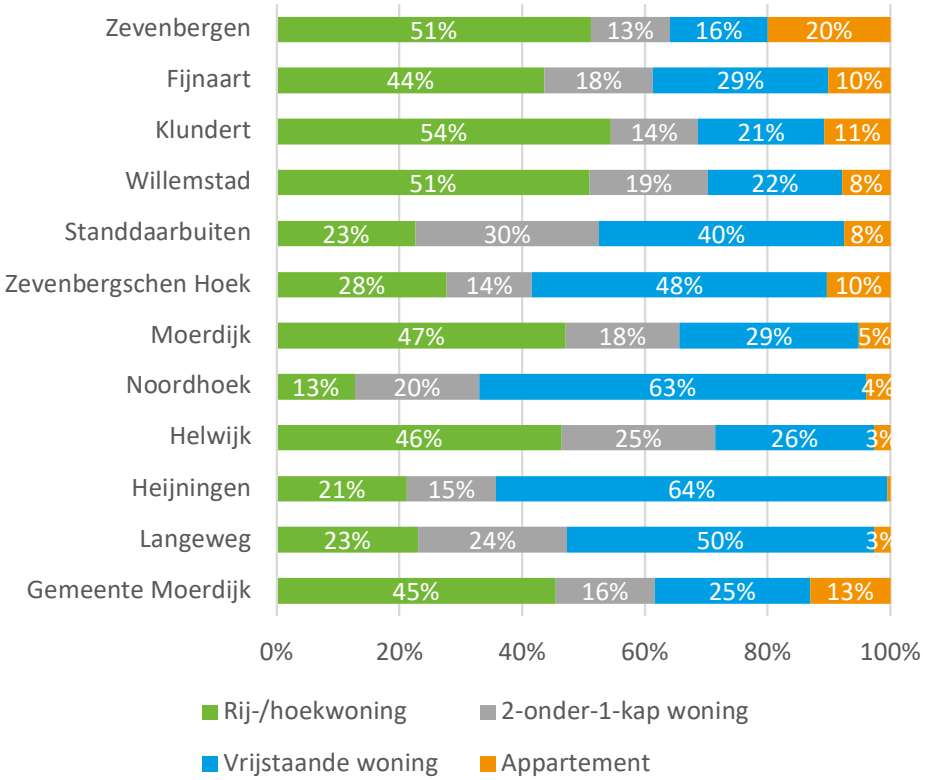
Het grootste deel van de woningvoorraad in Moerdijk bestaat uit eengezinswoningen (87%), slechts 13% van alle woningen is een appartement. In Zevenbergen staan naar verhouding veel appartementen (20%). Standdaarbuiten, Noordhoek, Heiningen en Langeweg kenmerken zich door hun grote aandeel 2-1 kap en vrijstaande woningen. In Noordhoek is ruim 80% van de voorraad een 2-1 kap of vrijstaande woning.

Figuur 3.1: Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2024



Bron: CBS-Statline, 2025.

Figuur 3.2: Woningvoorraad naar type en kernen, 2025

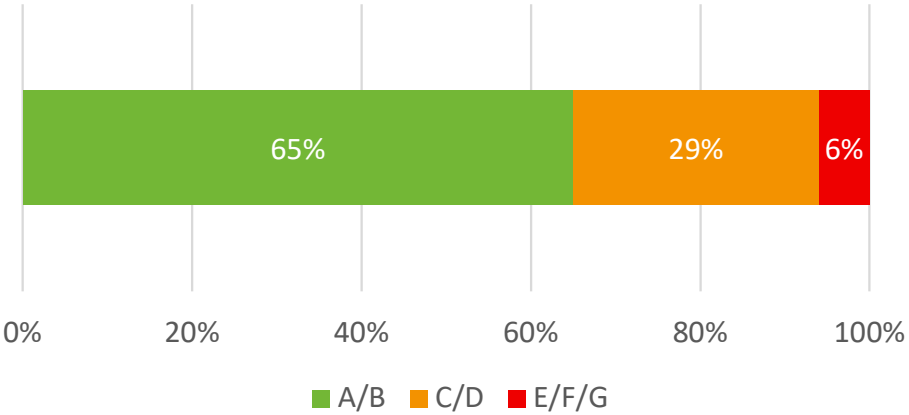


Bron: WOZ-registratie gemeente Moerdijk, 2025.

Energetische kwaliteit

Uit cijfers van TNO[1] blijkt dat Moerdijk op energiearmoede beter scoort dan gemiddeld in Nederland en dat de energiearmoede gedaald is van 7,5% in 2019 tot 4,1% procent in 2022. Sinds 2022 is het aandeel huishoudens dat te maken heeft met energiearmoede in Moerdijk weer aan het toenemen. Van de huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening óf een woning met een slecht energielabel woont 80% in een corporatiewoning, 15% in een particuliere huurwoning en 10% in een koopwoning. Opvallend is dat zo'n groot deel van de mensen die mogelijk energiearmoede ervaren, in een corporatiewoning woont. Corporaties behoren tot de partijen in Nederland die al stevig werk maken van de verduurzamingsopgave. Zo heeft de grootste corporatie in Moerdijk, Woonkwartier, bij 65% van haar woningen een energielabel B of beter gerealiseerd. Bijna 30% heeft een C of D label en 6% van de woningvoorraad heeft nog een E/F/G label. De E/F/G labels moeten volgens de nationale prestatieafspraken na 2028 uitgefaseerd zijn.

Figuur 3.3: Energetische kwaliteit woningvoorraad Woonkwartier, 2024



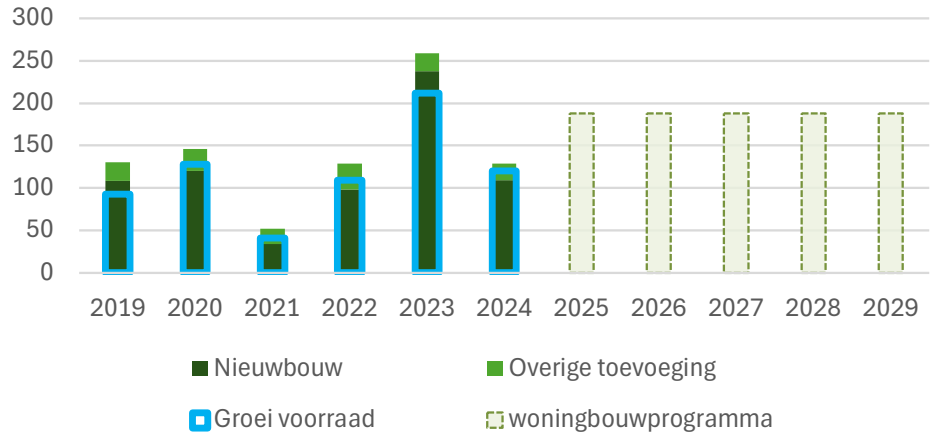
Bron: Prestaties Woningcorporaties in Kaart, 2025.

[1] https://energiearmoede.tno.nl/

3.2 Woningvoorraad ontwikkeling

In de periode 2019 t/m 2024 is de woningvoorraad met 117 woningen per jaar gegroeid. Met als piekjaar 2023 waarin per saldo 212 woningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd. De woningtoename bestaat voor gemiddeld 120 woningen per jaar uit nieuwbouw toevoegingen. De overige toevoeggingen, zoals splitsing of transformatie, bestaat uit ongeveer 23 woningen per jaar. Het aantal onttrekkingen bestaat uit ongeveer 26 woningen per jaar. De groei van de woningvoorraad in de gemeente Moerdijk komt daarmee op 3,6% in periode 2019-2024. Op 2021 na is er de afgelopen jaren sprake van een continue bouwstroom in de gemeente Moerdijk. Op basis van de huidige harde plannen neemt de gemiddelde woningbouwproductie in de periode vanaf 2025 sterk toe ten opzichte van de voorgaande jaren. De verwachting is dat in de periode 2025 t/m 2029 gemiddeld 188 woningen per jaar worden opgeleverd.

Figuur 3.4: Ontwikkeling woningvoorraad en harde plannen woningbouwprogrammering



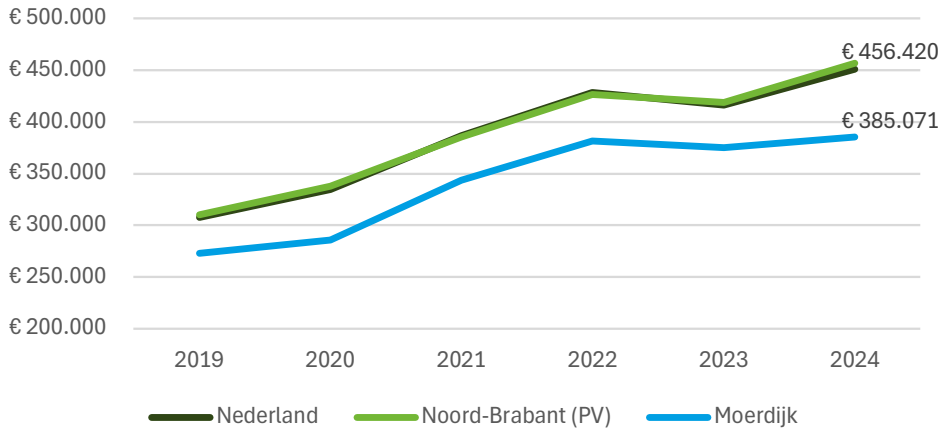
Bron: CBS-Statline, Gemeente Moerdijk, 2025.

3.3 Ontwikkeling druk in de koopsector

Moerdijk is relatief betaalbaar

De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen in de gemeente Moerdijk, net als in veel gemeenten in Nederland, sterk gestegen. Sinds 2019 steeg de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning in de gemeente Moerdijk met ruim € 100.000. De prijzen in Moerdijk zijn in deze periode met 41% toegenomen, dat is minder dan in Noord-Brabant (47%) en Nederland (46%). De gemiddelde verkoopprijs ligt in Moerdijk in 2024 ruim € 70.000 lager dan in Noord-Brabant en Nederland. Moerdijk heeft dus naar verhouding een betaalbare woningvoorraad. Tegelijkertijd betekent de forse prijsstijging van ruim een ton in vijf jaar dat het voor koopstarters lastiger is geworden om een woning te kopen, terwijl het prijsniveau ten opzichte van de rest van Noord-Brabant juist nog steeds gunstiger is, wat hun kansen in relatieve zin weer vergroot.

Figuur 3.5: Prijsontwikkeling Moerdijk vergeleken met Noord-Brabant en Nederland

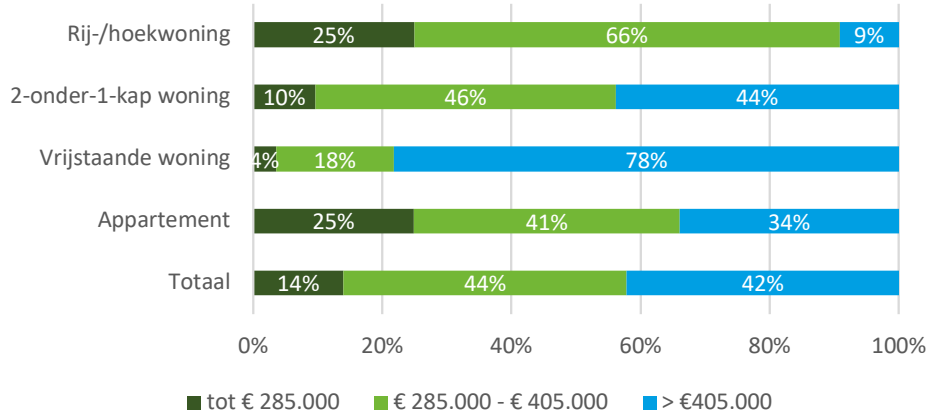


Bron: CBS-Statline, 2025.

Prijsniveau koopvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning bedraagt in de gemeente Moerdijk € 370.000. Ongeveer 60% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Tussen de woningtypen zijn duidelijke verschillen. Een kwart van de rij-/hoekwoningen en de appartementen heeft een waarde tot € 285.000. Slechts 9% van de rij-/hoekwoningen heeft een waarde boven € 405.000. Binnen de vrijstaande woningen heeft het grootste deel (78%) een waarde van € 405.000 of meer.

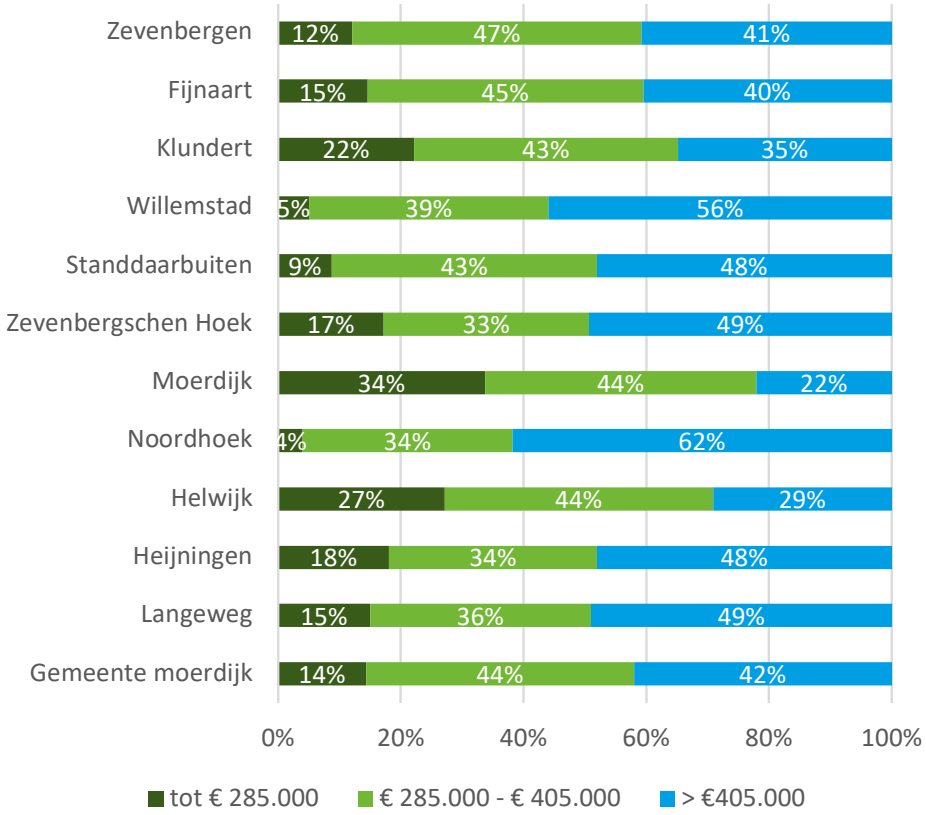
Figuur 3.6: Koopvoorraad naar type en WOZ-waarde, 2025



Bron: WOZ-registratie gemeente Moerdijk, 2025.

De waarde van de koopvoorraad in de kernen hangt sterk samen met de samenstelling van de woningvoorraad in de kernen. Tussen de kernen zitten grote verschillen in de waarde van de koopvoorraad. Zo heeft in Zevenbergen, Fijnaart, Klundert, Moerdijk en Helwijk 60% of meer van de koopwoningen een WOZ-waarde tot €405.000. In andere kernen zoals Willemstad en Noordhoek heeft een groot deel van de koopvoorraad een waarde boven de €405.000. De kansen voor koopstarters verschillen dus flink per kern. Er is overigens een verschil tussen de WOZ-waarde en de verkoopwaarde van woningen. De WOZ-waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde en de feitelijke verkoopwaarde kan hoger liggen.

Figuur 3.7: koopvoorraad naar prijsklasse en kernen, 2025

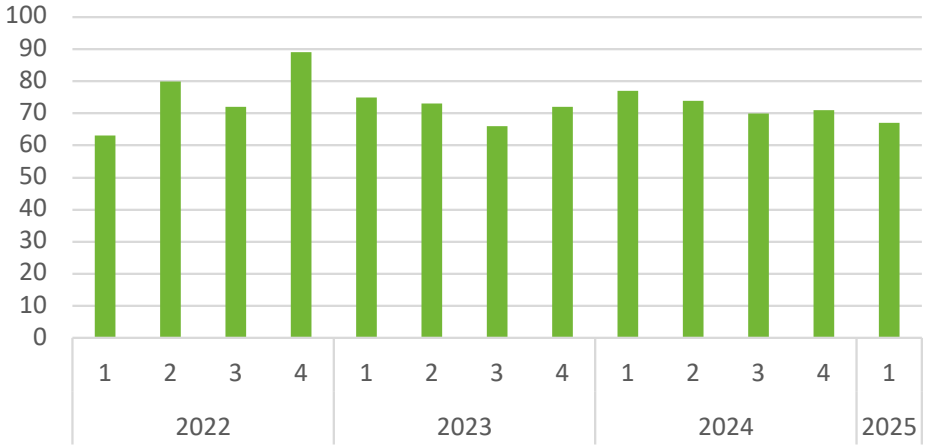


Bron: WOZ-registratie gemeente Moerdijk, 2025.

Ontwikkeling transacties

Het aantal transacties is door de jaren heen relatief stabiel gebleven, met gemiddeld 73 transacties per jaar in de periode van 2022 tot en met het eerste kwartaal van 2025. Sinds begin 2024 daalt het aantal transacties licht.
De gemiddelde transactieprijzen stegen niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van appartementen is tussen 2022 en 2025 met +42% het meest toegenomen. De gemiddelde prijs van een hoekwoning (+23%) en een 2-1 kapwoningen (+24%) ongeveer evenveel toe. De gemiddelde prijs van een tussenwoning nam slechts toe met 6%, vrijstaande woningen zijn, als we begin 2022 vergelijken met begin 2025, niet toegenomen in prijs en zelfs 2% gedaald.

Figuur 3.8: Ontwikkeling aantal transacties, 2022-2025



Bron: NVM, 2025.

Tabel 3.2: Ontwikkeling mediane transactieprijs per woningtype, 2022-2025

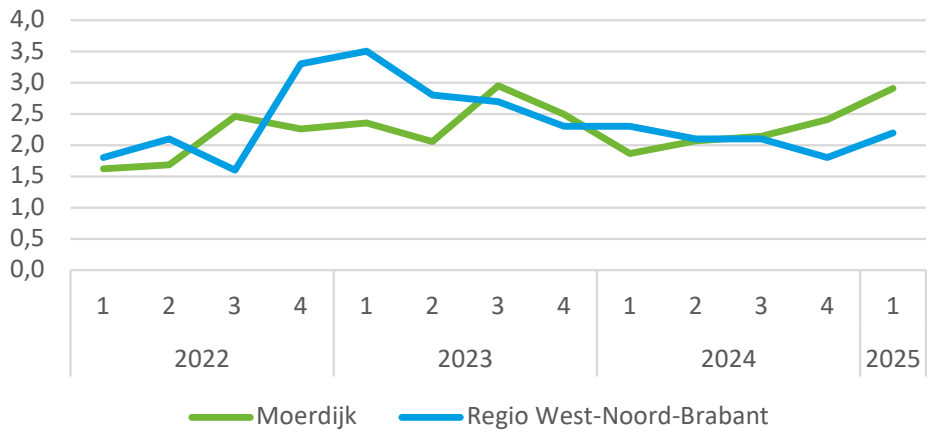
	1e kw. 2022	1e kw. 2023	1e kw. 2024	1e kw. 2025	2022-2025
Tussenwoning	€ 322.676	€ 283.157	€ 313.001	€ 341.610	+6%
Hoekwoning	€ 320.254	€ 328.927	€ 347.500	€ 395.234	+23%
2-1-kap	€ 341.623	€ 364.286	€ 421.811	€ 423.125	+24%
Vrijstaand	€ 572.585	€ 487.063	€ 603.905	€ 560.114	-2%
Appartement	€ 270.000	€ 377.000	€ 405.833	€ 382.167	+42%

Bron: NVM, 2025.

Krapte in de koopsector

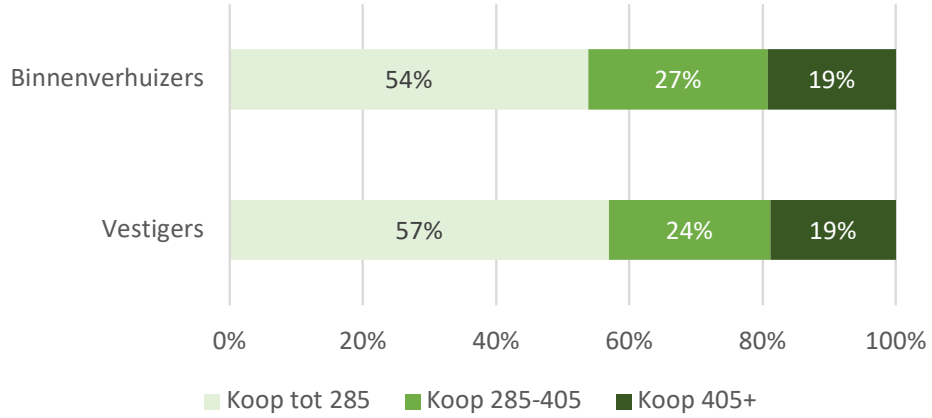
Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Hoe hoger de waarde in de krapte-indicator, hoe minder krapte er is. Volgens de NVM moet voor een gezonde woningmarkt de krapte-indicator ergens rond de 6 à 7 uitkomen. De volgende figuur laat de krapte-indicator van alle woningtypen samen zien. In het eerste kwartaal van 2022 lag de krapte-indicator rond de 2. Vanaf eind 2022 nam de krapte-indicator toe van 2 naar 3 eind 2023. Het afgelopen jaar lag de krapte-indicator weer rond de 2 met een opleving in 2025 naar 3. De woningmarkt is dus structureel ongezond in Moerdijk waarbij potentiële kopers tussen ongeveer 2 of 3 woningen kunnen kiezen door de jaren heen. In de regio is een vergelijkbaar beeld te zien, met als uitzondering een opleving eind 2022, begin 2023 waarbij de krapte-indicator toenam naar 3,5. In het eerste kwartaal van 2025 was de krapte in Moerdijk net iets minder groot dan in de regio.

Figuur 3.9: Krapte-indicator Moerdijk en regio West-Noord-Brabant, 2022-2025



Bron: NVM, 2025.

Figuur 3.10: Betrokken koopwoning naar prijsklasse door binnenverhuizers en vestigers, 2017-2022

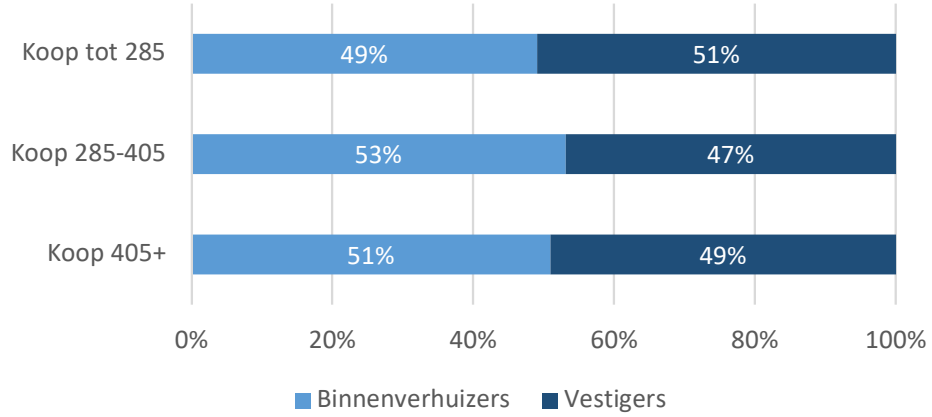


Bron: CBS-microdata, 2025.

Verhuisbewegingen in de koopsector

Uit onderstaande figuren valt op te maken dat vestigers relatief iets vaker goedkope koopwoningen kopen dan de binnenverhuizers. De binnenverhuizers kopen relatief gezien vaker middeldure koopwoningen (€285.000 - €405.000). De verhouding binnenverhuizers – vestigers is redelijk in balans in het betaalbare koopsegment, lokale woningzoekenden worden hierbij niet verdrongen door vestigers van buiten de gemeente. Er is dus geen sprake van verdringing in de betaalbare koopsector en daarmee geen aanleiding om in een huisvestingsverordening vast te leggen dat bij betaalbare nieuwbouwkoopwoningen voorrang wordt gegeven aan kopers met lokale binding.

Figuur 3.11: Betrokken woning naar prijsklasse door binnenverhuizers en vestigers, 2017-2022



Bron: CBS-microdata, 2025.

3.4 Ontwikkeling druk in de sociale huur

Voor het in beeld brengen van de druk in de sociale huursector is alleen gekeken naar gegevens van woningcorporatie Woonkwartier. De overige corporaties hebben slechts een beperkt bezit in de gemeente (<5%).

In de periode 2020 t/m 2024 verhuurde Woonkwartier gemiddeld 200 woningen per jaar (exclusief bemiddeling). De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de toename van het gemiddeld aantal reacties en de gemiddelde zoektijd. Het gemiddeld aantal reacties is verdubbeld van 254 in 2020 naar 507 in 2024. De gemiddelde zoektijd lag in 2024 op ruim 2,5 jaar, maar lag lager dan gemiddeld in de regio. De mutatiegraad is de afgelopen jaren licht afgenomen waar deze in de regio stabiel bleef.

Tabel 3.3: Ontwikkeling aantal verhuringen (excl. bemiddeling) Woonkwartier, 2020-2024

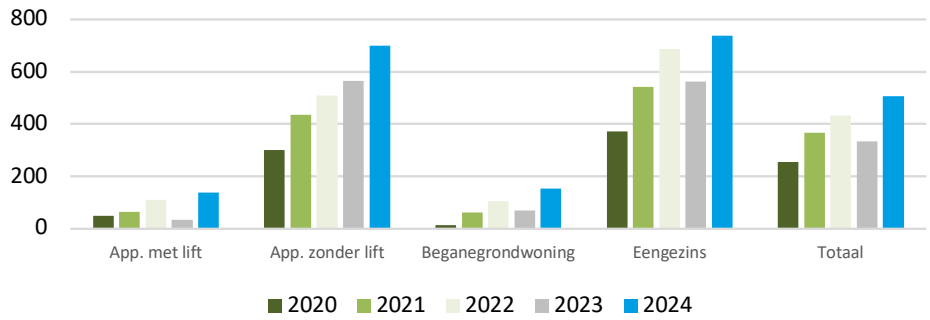
	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal verhuringen	201	223	192	205	179
Gemiddeld aantal reacties	254	367	434	335	507
Gem. zoektijd (jaren)	1,88	2,07	2,15	2,94	2,55
Gem. zoektijd KvW-gebied	2,02	2,25	2,57	2,65	2,90
Mutatiegraad Moerdijk	6%	6%	5%	7%	5%
Mutatiegraad KvW-gebied	6%	6%	6%	6%	6%

Bron: KlikvoorWonen, 2025.

Gemiddeld aantal reacties per woning

Eengezinswoningen en appartementen zonder lift krijgen gemiddeld genomen de meeste reacties. In 2024 kreeg elke geadverteerde eengezinswoning gemiddeld 738 reacties en een appartement zonder lift gemiddeld 699. In datzelfde jaar kreeg een appartement met lift gemiddeld 139 reacties. Dat het aantal reacties op appartementen met lift gemiddeld lager is komt doordat een deel van deze woningen alleen wordt aangebonden aan mensen van 55 jaar of ouder. Voor alle woningtypen geldt overigens dat het gemiddeld aantal reacties in de afgelopen jaren is toegenomen.

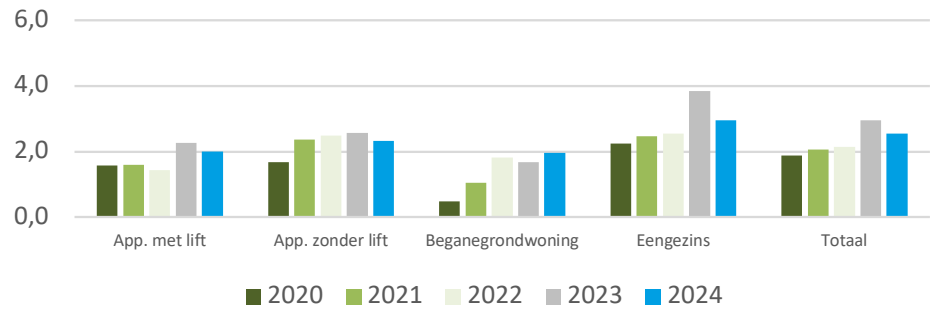
Figuur 3.12: Gemiddeld aantal reacties per woningtype Woonkwartier, 2020-2024



Bron: KlikvoorWonen, 2025.

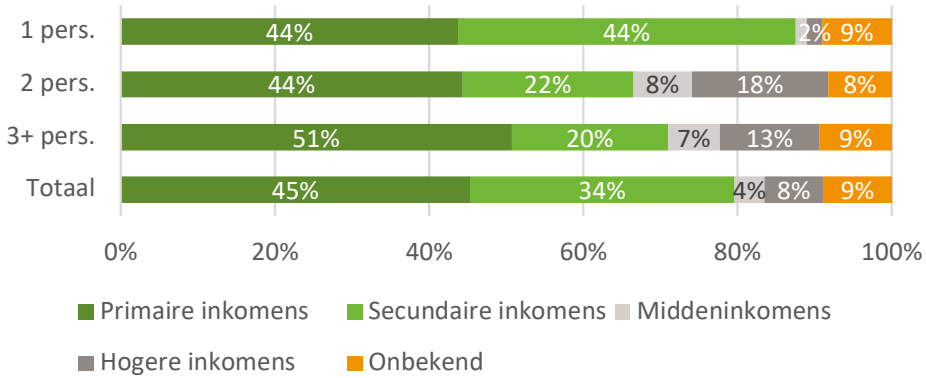
Bij alle woningtypen zien we de trend dat de gemiddelde actieve zoektijd is toegenomen sinds 2020. De actieve zoektijd is bij eengezinswoningen het hoogst, gemiddeld bijna 3 jaar in 2024. Mogelijk omdat er veel jonge mensen reageren op deze woningen en dit is de groep met een relatief korte inschrijfduur. De gemiddelde actieve zoektijd bij appartementen (met lift) ligt ongeveer rond de 2 jaar.

Figuur 3.13: Gemiddelde actieve zoektijd per woningtype Woonkwartier, 2020-2024



Bron: KlikvoorWonen, 2025.

Figuur 3.14: Actiefwoningzoekenden naar huishoudensgrootte en inkomensgroep, 2024



Bron: Woonkwartier, 2025.

Woningzoekenden in de sociale huur

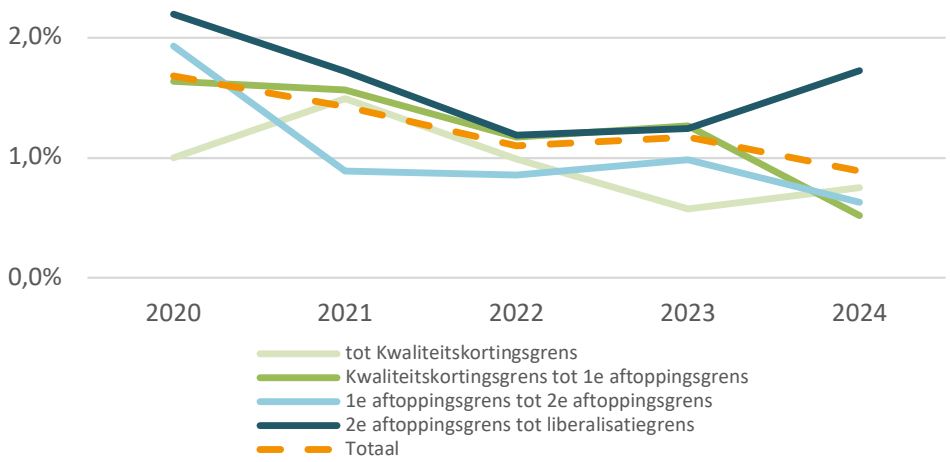
Actief woningzoekenden in de gemeente Moerdijk bestaan voornamelijk uit éénpersoonshuishoudens. In 2024 bestond bijna 60% van de actief woningzoekenden uit éénpersoonshuishoudens. 20% bestond uit tweepersoonshuishoudens en nog eens 20% uit huishoudens van 3 personen of meer.

Van de actief woningzoekenden heeft de groep huishoudens met 3 of meer personen naar verhouding het vaakst een inkomen dat tot de primaire doelgroep behoort. Onder de actief woningzoekenden is de groep met een secundair inkomens het sterkst vertegenwoordigd bij de eenpersoonshuishoudens. In totaal heeft bijna 80% van de actief woningzoekende huishoudens een inkomen dat hoort bij de primaire of de secundaire inkomens, 4% heeft een middeninkomen en 8% een hoger inkomen.

Slaagkansen nemen af

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal unieke reacties. In de afgelopen jaren zijn de slaagkansen van woningzoekenden afgenomen. De slaagkansen naar huurprijsklasse zijn in vrijwel alle segmenten afgenomen, opvallend is de toename in slaagkans voor de woningzoekenden in de huurprijsklasse tot de liberalisatiegrens.

Figuur 3.15: Ontwikkeling slaagkansen naar huurprijsklasse, 2020-2024



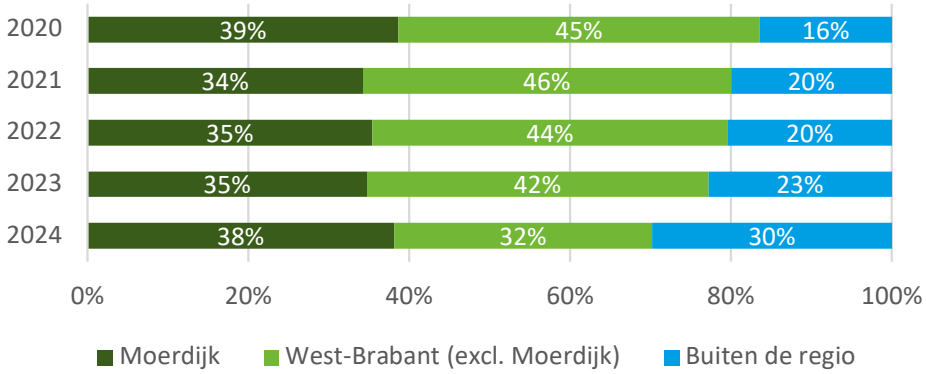
Bron: KlikvoorWonen, 2025.

Toewijzingen naar herkomst woningzoekenden

Er worden relatief veel sociale huurwoningen verhuurd aan woningzoekenden van buiten de gemeente Moerdijk. Jaarlijks wordt ongeveer 35%-40% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan inwoners van Moerdijk. De overige 65%-60% van de woningen wordt betrokken door vestigers van buiten de gemeente. In de regio zien we een ander beeld, daar wordt jaarlijks ongeveer 60% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (figuur 3.16). In figuur 3.17 wordt duidelijk hoe de toewijzing naar herkomst in 2024 verschilde per gemeente. In de meeste gemeenten werd ruim 50% van de vrijgekomen woningen in 2024 toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. In 2024 werd alleen in Moerdijk, Halderberge, Steenbergen en Alphen Chaam minder dan 50% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente.

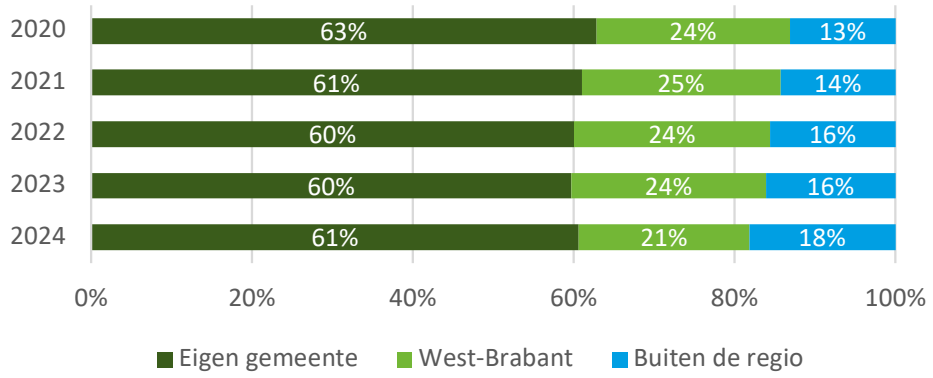
In 2024 werd ongeveer een derde van de woningen toegewezen aan inwoners buiten Moerdijk maar wel uit de regio, 30% ging naar mensen van buiten de regio. Een nuancering hierbij is dat slechts 8% van de actief woningzoekenden in de sociale huursector uit Moerdijk zelf komt. Moerdijkers hebben dus een hogere slaagkans dan mensen van buiten de gemeente, 8% van de woningzoekenden betrekt 38% van de woningen (2024). Uit de cijfers blijkt dat de vraag van Moerdijkers, meer dan 1.000 woningzoekenden in 2024, het aanbod, 179 verhuringen, ruim overstijgt. Moerdijkers hebben te maken met zó veel concurrentie van elders dat het grootste deel van de vrijgekomen sociale huurwoningen naar vestigers gaat. We kunnen daarom stellen dat er sprake is van verdringing van lokale woningzoekenden in de sociale huursector.

Figuur 3.16: Toewijzingen naar herkomst woningzoekenden gemeente Moerdijk Woonkwartier, 2020-2024



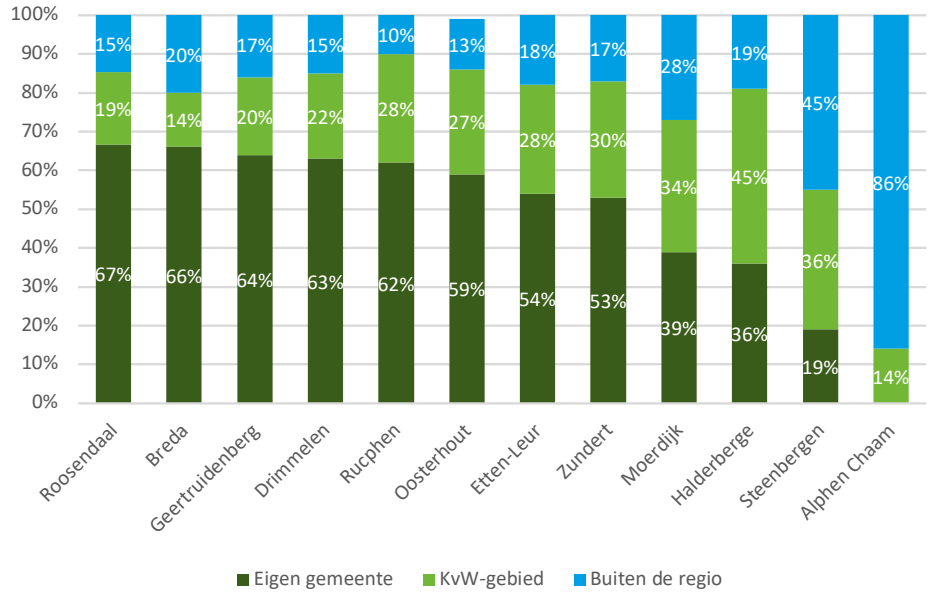
Bron: KlikvoorWonen, 2025.

Figuur 3.17: Toewijzingen naar herkomst woningzoekenden KlikvoorWonen-gebied, 2020-2024



Bron: Jaarverslag KlikvoorWonen, 2024.

Figuur 3.18: Toewijzingen naar herkomst woningzoekenden per gemeente, 2024



Bron: Jaarverslag KlikvoorWonen, 2024.

4 Ontwikkeling woningbehoefte

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen. We gebruiken de prognoses van de provincie Noord-Brabant, deze zijn voor het laatst geactualiseerd in 2023.

Uitgangspunten provinciale prognose

In de prognose van de provincie Noord-Brabant zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd t.a.v. het geboorte- en migratiesaldo (tabel 4.1). Als we dit vergelijken met de feitelijke situatie de afgelopen jaren dan valt op dat het migratiesaldo de afgelopen jaren hoger lag dan in de uitgangspunten van de provinciale prognose.

Tabel 4.1: Vergelijking uitgangspunten feitelijke ontwikkeling en prognose (aantallen zijn jaarlijks gemiddelde voor betreffende periode)

	2018 – 2024 (CBS)	2020 – 2024 (CBS)	2025 t/m 2030	2031 tot 2040
Geboortesaldo	-68	-69	-27	-53
Binnenlands mig.saldo	176	230	*	*
Buitenlands mig.saldo	79	69	*	*
Mig.saldo totaal	255	298	141	116
Bevolkingsontwikkeling	187	229	118	66

Bron: CBS, Bevolkingsprognose Noord-Brabant, 2023.
**cijfers niet bekend*

Scenario's woningbehoefte

Omdat het migratiesaldo grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling – en daarmee de woningbehoefte – is een aanvullend scenario doorgerekend:
Scenario migratievariant: In dit scenario ligt het migratiesaldo in lijn met het gemiddelde migratiesaldo van in de afgelopen jaren (2018-2024). Voor de periode 2025 t/m 2030 is gerekend met een extra jaarlijkse instroom van +70 personen. In de periode vanaf 2031 wordt uitgegaan van een instroom van +66 personen per jaar (conform de provinciale prognose).

De uitkomsten van de provinciale prognose beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. De migratievariant geeft de behoefte weer als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet. Dit is mede afhankelijk van de druk op de woningmarkt elders in de regio, buiten de regio en de instroom van mensen uit het buitenland.

In de prognose is buitenlandse migratie meegenomen. Een deel van de mensen die zich vanuit het buitenland vestigen in de gemeente Moerdijk zijn arbeidsmigranten. In de woningbehoefteprognose wordt geen rekening gehouden met arbeidsmigranten die voor een relatief korte periode in Nederland wonen (short- en midstay). Pas als arbeidsmigranten zich definitief vestigen worden ze meegerekend in de reguliere woningbehoefte.

Scenario Powerport:
Er spelen rondom de uitbreiding van het industriegebied Powerport diverse ontwikkelingen die mogelijk aanzienlijke gevolgen hebben voor de gemeente Moerdijk. In een scenario-studie met medewerkers van de gemeente zijn twee kwalitatieve scenario's uitgewerkt:

- **Sociale basis versterken – extreme groei:**
  In dit scenario van extreme groei wordt fors ingezet op woningbouw, met de gemeente in een sturende rol die bepaalt wat waar gebouwd wordt. Naast veel bouwen ligt de nadruk op het toevoegen van levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, zodat ouderen eerder kunnen doorstromen en de woningmarkt beter functioneert. Om basisvoorzieningen overal in stand te houden, wordt verspreid gebouwd: ook in dorpen en kleinere kernen, zelfs waar de bevolkingsgroei beperkt is. Dit leidt tot een verruimd woningbouwprogramma, maar zet de ruimte flink onder druk. De grote ruimtevraag van wonen komt in conflict met landbouw, natuur en leefomgeving, waardoor scherpe keuzes en slimme combinaties, zoals natuurinclusief bouwen, onvermijdelijk worden.

- **Sociale basis onder druk – extreme groei:**
  In dit scenario leidt extreme groei tot druk op de sociale samenhang in dorpen en wijken. De woningbouwopgave is groot, maar vraagt om scherpe keuzes: de focus ligt op het versterken van hoofd- en vitale kernen, terwijl kleinere kernen mogelijk hun voorzieningen verliezen. Tegelijkertijd zijn er maatregelen nodig om jongeren te behouden en veerkrachtige, betrokken inwoners aan te trekken. De ruimtelijke keuzes in dit scenario zijn ingrijpend, niet alle kernen blijven mogelijk vitaal.
  Deze kwalitatieve scenario's zijn nog niet te kwantificeren vanwege de onzekerheid rondom de beslissingen over Powerport. Deze scenario's dienen als verkenning van factoren bij de woningbouwopgave.

Ontwikkeling bevolking

De bevolking van Moerdijk groeit in de periode tot en met 2030 met minimaal 650 personen. In de migratievariant is de groei geraamd op +1.040. Ook in de periode daarna is de verwachting dat de bevolking verder toeneemt. De prognose van de provincie gaat uit van een toename van +1.150 personen tot 2040. De migratievariant zit daar fors boven met een verwachte toename van +1.975 personen tot 2040.

Tabel 4.2: Bevolkingsontwikkeling basis en migratievariant, 2025-2040

Bevolking	2025	2031	2040	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
Prognose - basis	38.274	38.924	39.424	+650	+1.150
Prognose - migratievariant	38.274	39.314	40.249	+1.040	+1.975

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant 2023, bewerking Companen.

Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens neemt in de periode tot en met 2030 met ongeveer +760 huishoudens toe. In de migratievariant gaat het om een groei van +940 huishoudens. In de periode tot 2040 is de groei geraamd op +1.320 tot +1.705 huishoudens afhankelijk van de prognose.

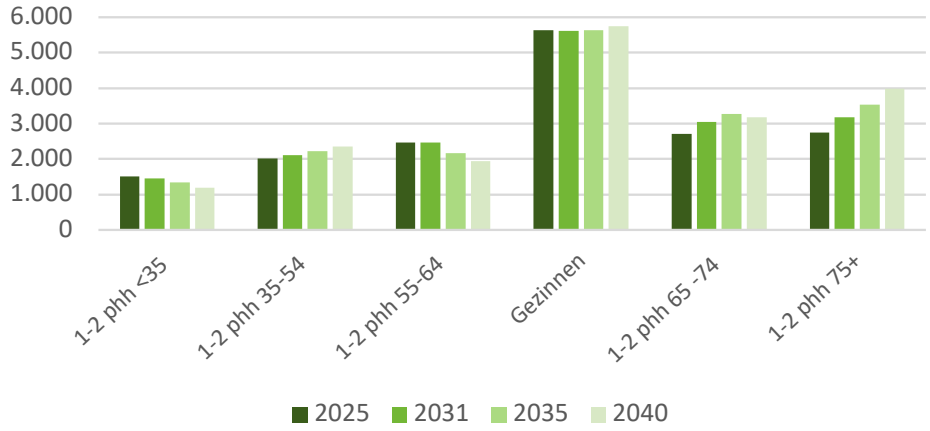
Tabel 4.3: Huishoudensontwikkeling basis en migratievariant, 2025-2040

Huishoudens	2025	2031	2040	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
Prognose – basis	17.075	17.835	18.395	+760	+1.320
Prognose - migratievariant	17.075	18.015	18.780	+940	+1.705

Bron: Huishoudensprognose Noord-Brabant 2023, bewerking Companen.

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Moerdijk veranderen. Het aantal jonge huishoudens zal iets afnemen en het aantal ouderen huishoudens, met name 75 jaar en ouder, neemt sterk toe. Het aantal gezinnen zal redelijk stabiel blijven de komende jaren.

Figuur 4.1: Gemeente Moerdijk. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd, 2025-2040



Bron: Huishoudensprognose Noord-Brabant, 2023.

4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Woningbehoefte tot en met 2030: +1.165 / +1.345 woningen

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 4,3% nu naar 2% in 2030. Het woningtekort maakt dat huishoudens minder mogelijkheden hebben om te verhuizen als zij dat willen, dat huizenprijzen stijgen en dat jongeren die willen starten dit moeten uitstellen. Bij het inlopen van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

In de periode 2025 t/m 2030 is de minimale woningbehoefte geraamd op +1.165 woningen en in de periode 2025-2040 gaat het minimaal om +1.725 woningen. In het woningbehoefte scenario 'migratievariant' is de behoefte in de periode 2025 t/m 2030 geraamd op +1.345 woningen en in de periode 2025-2040 gaat het om +2.110 woningen.

In het woningbehoefte onderzoek uitgevoerd door Companen in 2020 is de kwantitatieve woningbehoefte voor nieuwe werknemers door uitbreiding van Logistiek Park Moerdijk (LPM) vastgesteld. De behoefte is geraamd op +1.000 woningen. Deze behoefte is in onderstaande tabel nog niet opgenomen en komt hier dus nog bovenop. De verwachting is dat deze behoefte met name zal landen in de periode na 2030.

Tabel 4.4: Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte inclusief inlopen tekort en migratievariant, 2025-2040

	2025 t/m 2030	2031 t/m 2040	2025 t/m 2040
Woningbehoefte - basis	+760	+560	+1.320
Inlopen woningtekort	+405		
Woningbehoefte (incl. tekort)	+1.165	+560	+1.725
Woningbehoefte-migratievariant	+940	+765	+2.110
Inlopen woningtekort	+405		
Woningbehoefte-migratievariant (incl. tekort)	+1.345	+765	+2.110

Bron: Huishoudensprognose Noord-Brabant 2023, bewerking Companen.

Meer harde plannen vereist

Om te voorzien in de woningbehoefte is er voldoende plancapaciteit nodig. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet wordt gerealiseerd. Daarom is extra plancapaciteit noodzakelijk om dit op te kunnen vangen. De ervaring leert dat een overcapaciteit van minimaal 30% gewenst is. Op basis van huidige harde én zachte plannen is er voldoende overcapaciteit voor de woningbehoefte uit het basisscenario. Uitgaande van de woningbehoefte van het migratiescenario zitten er nog net onvoldoende plannen in de programmering om aan 30% overcapaciteit te voldoen. Wanneer we de behoefte vanuit LPM optellen bij de totale behoefte en die vergelijken met de plannen, blijkt dat er nog onvoldoende plancapaciteit is.

Hoewel er op het eerste gezicht genoeg plannen in de woningbouwprogrammering staan, is het belangrijk dat veel van de zachte plannen op korte termijn worden omgezet in harde plannen om de woningbouwopgave daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Tabel 4.5: Plancapaciteit gemeente Moerdijk, hard en zacht, 2025-2040

	2025 t/m 2029	2029 t/m 2034	2025 t/m 2034
Harde plannen	940	13	953
Zachte plannen	760	925	1.685
Totaal	**1.700**	**938**	**2.638**

Bron: Woningbouwprogrammering gemeente Moerdijk, 2025.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiswensen krijgen we een robuust beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente.

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizingen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeiend aantal alleenstaanden) en meer ouderen. Vooral de duurdere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door verhuizen of overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we vrijkomend aanbod door verhuizing van jonge huishoudens, verhuizing naar intramurale zorg, naar een geschikte woning en door overlijden van ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de opgave in de komende jaren.

Waar richten verschillende doelgroepen zich op?

Bij de behoefte bepaling houden we rekening met de doorstroming van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden. We lichten er drie groepen uit: Jonge huishoudens als ‘motor’ van de woningmarkt, gezinnen en de sterk toenemende groep ouderen die nu veelal in grote eengezinswoningen woont.

Voor **starters/jonge huishoudens** is de betaalbaarheid van de woning primair van belang voor de woningkeuze. Zij zoeken een eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 285.000, veelal maximaal € 300.000 te financieren. De middenhuur wordt gezien als tijdelijke uitweg als jongeren op basis van het inkomen geen toegang hebben tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector beperkt is vanwege de prijzen. Particuliere huur krijgt niet de voorkeur en is financieel vaak lastig te betalen.

Voor jonge stellen is ook de betaalbaarheid een prioriteit. Deze groep is in de gemeente Moerdijk sterk gericht op de koopsector. De wens gaat hierbij vaak uit naar een grondgebonden rij/2-1 kap woning.

Gezinnen geven de voorkeur grondgebonden koopwoningen. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een middeldure koopwoning. Door de gestegen woningprijzen is er naar deze woningen meer vraag vanuit jonge gezinnen die een eerste stap op de woningmarkt willen maken dan beschikbaar aanbod.

De vraag van gezinnen in het dure koopsegment gaat uit naar woningen met nieuwbouwkwaliteit vanwege de trend naar verduurzaming. Eenoudergezinnen doen vaak een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen.

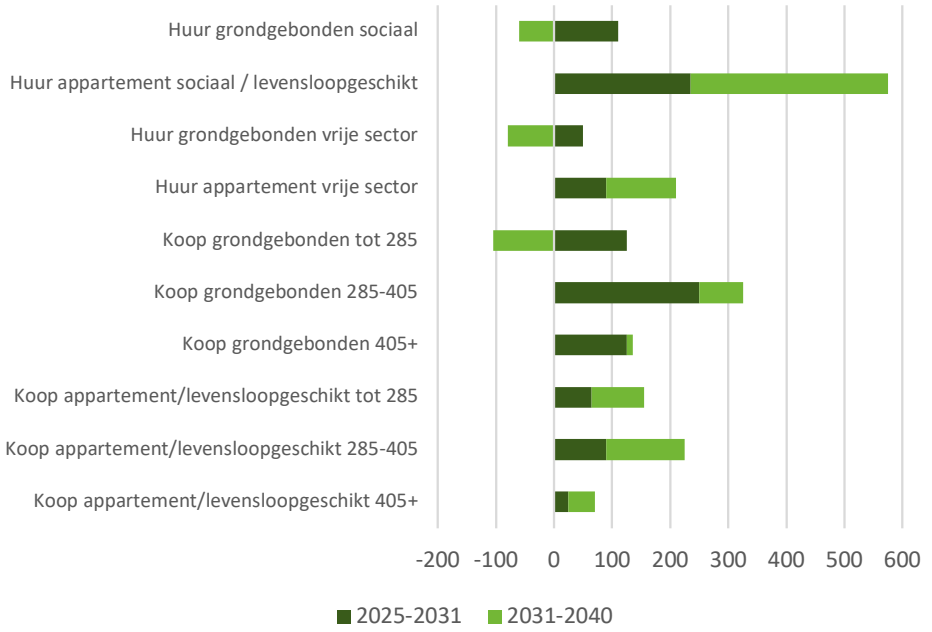
Bij **ouderen** verschillen verhuiswensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijkere woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met en tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. De babyboomgeneratie kiest ook op latere leeftijd vaker voor een koopwoning. Doordat ouderen bij verhuizing vaak meer kwijt zijn aan woonlasten wordt door veel ouderen de verhuizing naar een toegankelijke woning uitgesteld.

Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen, rij- /hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75 jaar of ouderen verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen. Deze groep is bijna volledig georiënteerd op (sociale) huur.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- Tot en met 2030 is er behoefte aan 345 sociale huurwoningen (netto toevoeging), waarvan voornamelijk appartementen en/of levensloopgeschikte woningen. In de vrije sector huur (zowel middenhuur als dure huur) ligt de vraag ook met name in de appartmentensfeer.
- Er is een sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. De vraag naar deze woningen komt vanuit jonge huishoudens en gezinnen.
- Er is ook behoefte aan koopappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag ligt hier deels in de periode t/m 2030 maar met name in de periode daarna (2030-2040) wanneer de vergrijzing doorzet. Vooral ouderen die een toegankelijke woning willen betrekken hebben behoefte aan woningen in dit segment. Daarnaast komt de vraag naar deze woningen vanuit de groeiende groep kleine huishoudens. In de praktijk kan een vergelijkbare woning zowel geschikt zijn voor jonge als oudere kleine huishoudens.
- Ook na 2030 zet de vergrijzing door en ligt de behoefte met name sterk bij de appartementen, zowel in de (sociale) huur als koopsector.

Figuur 4.2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte, 2025-2040



Bron: Woningbehoeftemodel Companen, 2025.

Substitutiegedrag

Woningzoekenden nemen in hun keuze voor een woning verschillende factoren mee in hun overweging. Het beschikbare aanbod, het budget dat men kan uitgeven en de urgentie spelen hierin een belangrijke rol. Als men niet de gewenste woning kan vinden stelt men vaak de wensen bij. Dit noemen we ook wel substitutiegedrag. Met name betaalbare koopwoningen en vrije sectorhuur hebben een sterke relatie met elkaar. Veel (jonge) huishoudens zijn aangewezen op de vrije sectorhuur omdat zij te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen kopen. Als er voldoende betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd neemt de vraag naar vrije sectorhuur af. Als dit niet het geval is, en de prijzen blijven stijgen, dan zal de vraag naar vrije sectorhuur toenemen.

4.4 Woningbehoefte in de kernen

Verwachte huishoudensgroei per kern

Zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven hangt de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte af van verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo en het migratiesaldo. Daarnaast speelt het woningbouwbeleid (o.a. hoogte van de ambitie) en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties een belangrijke rol. Maar ook de ambitie om in te spelen op de woningvraag vanuit de regio. Bij de uitwerking op kernniveau worden bovenstaande onzekerheden steeds groter. Om inzicht te geven in de kwantitatieve opgave per kern is de huishoudensprognose uitgewerkt op kernniveau.

Op basis van de gemeentelijke prognose is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de verschillende kernen. Hierbij is uitgegaan van eenzelfde ontwikkeling (groeifactor) van de bevolking als op gemeenteniveau. Deze ontwikkeling is afgezet tegen de huidige bevolkingsopbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige bevolkingssamenstelling en houden we rekening met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. De bevolkingsprognose is vertaald naar een huishoudensprognose op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal personen per huishouden. In feite geeft de huishoudensontwikkeling een beeld van de verwachte woningbehoefte.

Het migratiescenario werken we uit volgens de huidige uitgangspunten van het woonbeleid in Moerdijk. Zevenbergen heeft daarin een schaalsprongopgave waar gebouwd wordt voor extra instroom van vestigers. In de voorzieningenkernen Klundert, Fijnaart en Willemstad worden ook extra woningen toegevoegd. In de overige kernen wordt gebouwd voor lokale behoefte.

Tabel 4.6: Indicatie kwantitatieve woningbehoefte per kern, 2025-2030

2025 t/m 2030	Prognose – basis	Prognose - migratie
Zevenbergen	470 - 490	590 - 610
Klundert	230 - 250	250 - 270
Fijnaart	140 - 150	160 - 170
Willemstad	40 - 50	60 - 70
Standdaarbuiten	65 - 75	65 - 75
Zevenbergschen Hoek	30 - 40	30 - 40
Moerdijk	40 - 50	40 - 50
Helwijk	10 - 20	10 - 20
Noordhoek	25 - 35	25 - 35
Heijningen	20 - 30	20 - 30
Langeweg	25 - 35	25 - 35
Totaal	**1.165**	**1.345**

Bron: huishoudensprognose Noord-Brabant 2023, bewerking Companen.

Tabel 4.7: Plancapaciteit naar kernen, hard en zacht, en 130% van behoefte 2025-2029

2025 t/m 2029	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal	130% behoefte (migratiescenario)
Zevenbergen	694	233	927	790
Klundert	35	257	292	350
Fijnaart	57	15	72	220
Willemstad	0	87	87	90
Standdaarbuiten	44	74	118	100
Zevenbergschen Hoek	43	0	43	50
Moerdijk	52	28	80	65
Helwijk	0	40	40	25
Noordhoek	0	12	12	45
Heijningen	0	0	0	40
Langeweg	15	14	29	45
Totaal	**940**	**760**	**1.700**	**1.748**

Bron: huishoudensprognose Noord-Brabant 2023, bewerking Companen.

Plancapaciteit in de kernen

Als we de verwachte woningbehoefte van het basisscenario in de kernen vergelijken met de huidige plancapaciteit (zowel harde als zachte plannen), dan valt op dat er in de meeste kernen voldoende plannen zijn om aan de behoefte te voldoen. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de zachte plannen worden omgezet in harde plannen en tot uitvoering worden gebracht. Landelijk wordt in de planvorming de norm van 130% gehanteerd als buffer tegen planuitval.

Als we de behoefte uit de migratievariant en 130% als uitgangspunt nemen, is de huidige plancapaciteit in de helft van de kernen niet meer toereikend.

In de kernen Fijnaart, Noordhoek en Heiningen is de plancapaciteit nog onvoldoende om aan de verwachte woningbehoefte van het basisscenario te voldoen. Op basis van de prognoses lijkt de behoefte daar hoger te liggen dan waar in de huidige plannen van wordt uitgegaan. In de kernen Klundert, Zevenbergschen Hoek en Langeweg is op dit moment onvoldoende plancapaciteit om te voorzien de in de behoefte van het migratiescenario waarbij rekening wordt gehouden met planuitval (130% plancapaciteit).

Kwalitatieve behoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals de mate van vergrijzing/verjonging, de huishoudenssamenstelling, migratie-patronen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad in de kernen vormen de basis voor de raming van de kwalitatieve behoefte per kern.

Zevenbergen. In Zevenbergen is er behoefte in alle segmenten. In de sociale huursector ligt de nadruk op appartementen en levensloopgeschikte woningen. Daarnaast is er vraag naar middenhuurwoningen, met name vanuit een kleine groep jonge huishoudens als tussenstap en vanuit ouderen die willen doorstromen naar een passende woning. Deze behoefte concentreert zich eveneens op appartementen. In de koopsector is de vraag het grootst naar grondgebonden eengezinswoningen, met name betaalbare koopwoningen. Er is sprake van een vraag naar koopappartementen en levensloopgeschikte woningen onder ouderen die ook op latere leeftijd nog willen kopen.

Klundert, Fijnaart en Willemstad. Ook in deze voorzieningenkernen is sprake van woningbehoefte in alle segmenten. Binnen de sociale huursector is de vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen groot, met name in Willemstad. De vraag naar particuliere huurwoningen is beperkt. In de koopsector is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 405.000. De vraag naar koopappartementen is kleiner dan in Zevenbergen, maar wel aanwezig.

Overige kernen. De behoefte aan sociale huur verschilt per kern, met name in Heiningen en Langeweg zien we een extra aanvullende behoefte. In de andere kernen is de aanvullende behoefte beperkt. Er is met name vraag naar appartementen/ levensloopgeschikte woningen, maar we zien ook een beperkte vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen. In de koopsector is de grootste vraag naar grondgebonden woningen. In de koopsector is vooral behoefte aan grondgebonden woningen. De behoefte aan appartementen en levensloopgeschikte woningen is kleiner, maar aanwezig vanuit (aanstaande) ouderen die binnen hun sociale netwerk willen doorstromen en gewend zijn om te kopen.

5 Opgave wonen en zorg

Springco heeft in 2024 een regionale woonzorganalyse uitgevoerd waarin ook voor Moerdijk de opgave op het gebied van wonen met zorg in is geraamd. De resultaten van de woonzorganalyse worden hier kort samengevat om een compleet beeld te geven van de huisvestingsopgave in de gemeente.

Opgave ouderenhuisvesting

In de periode tot en met 2040 is volgens Springco behoefte aan totaal 1.045 extra woonvormen geschikt voor ouderen. Het grootste deel van deze woningen zou moeten bestaan uit nultredenwoningen (680). De behoefte aan zorggeschikte woningen is geraamd op +300 en de behoefte aan geclusterde woningen op slechts +65.

Tabel 5.1: Kwantitatieve opgave ouderen, 2024-2040

Woonvorm	Opgave 2024 t/m 2040
Zorggeschikte woningen	+300
Geclusterde woningen	+65
Nultredenwoningen	+680
Totaal ouderenhuisvesting	**+1.045**

Bron: Regionale woonzorganalyse Springco, 2024.

Opgave mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid

Door lichtere zorgvraag vanuit mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking kunnen deze mensen vaak thuis worden bediend, waardoor er geen specifieke woonvorm vereist is. De behoefte aan wonen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking is dan ook beperkt. Naar woonvormen voor beschermd wonen en beschermd thuis is wel een aanzienlijke extra behoefte van +65. Er zijn in het convenant thuis in de wijk in regio Breda afspraken gemaakt over de woningen die jaarlijks beschikbaar moeten worden gesteld voor uitstromers uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Deze aantallen worden jaarlijks geactualiseerd.

Tabel 5.2: Kwantitatieve opgave mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid, 2024-2040

Woonvorm	Opgave 2024 t/m 2040
Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking	+20
Wonen voor mensen met een lichamelijke beperking	+10
Beschermd wonen en beschermd thuis	+65

Bron: Regionale woonzorganalyse Springco, 2024.

Opgave overige doelgroepen

In tabel 5.3 is de opgave voor verschillende doelgroepen weergegeven. Voor de meeste doelgroepen is de opgave beperkt. Cijfers of de aanvullende behoefte van plekken voor jeugdzorg zijn niet bekend. Voor arbeidsmigranten heeft Springco een tekort van ongeveer 400 plekken becijferd.

Tabel 5.3: Opgave overige aandachtsgroepen, 2024-2040

Doelgroep	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Jeugdzorg	Geen volledig beeld
Stoppende sekswerkers	O.b.v. landelijke schattingen behoefte aan 0 tot 5 woningen per jaar nodig voor deze groep.
Mantelzorgers	
Uitstromers detentie	
Mensenhandel	
Woonwagenbewoners	Extra behoefte +13
Studenten	N.v.t. in Moerdijk
Arbeidsmigranten	Tekort van +/- 400 woningen

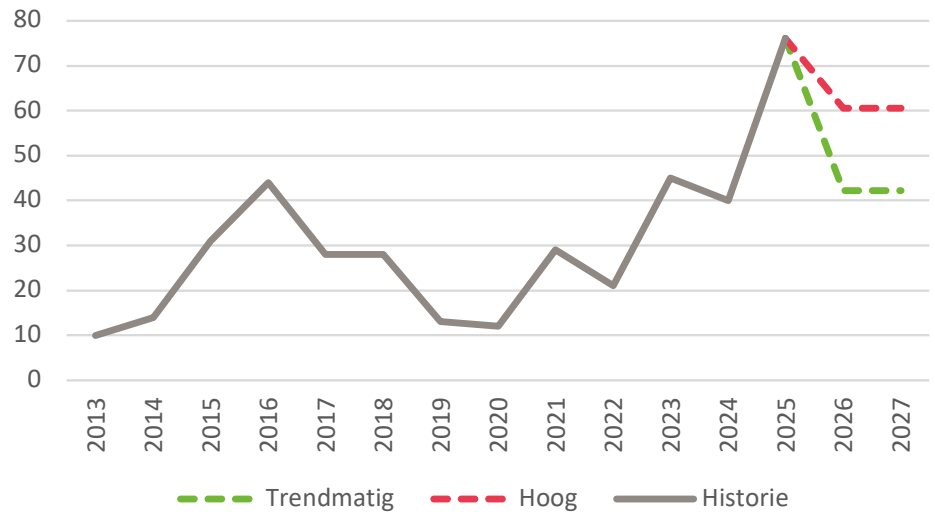
Bron: Regionale woonzorganalyse Spingco, Monitor aandachtsgroepen, bewerking Companen.

Statushouders

Gemeenten zijn verant¬woordelijk voor de huisvesting van statushouders. Elke gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling waarin staat hoeveel statushouders gehuisvest moeten worden. Wat voor woonruimte dit is, mogen gemeenten zelf beslissen. Vaak doen gemeenten beroep op de reguliere woningen in de sociale huurvoorraad om statushouders te huisvesten, maar het mag ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een gepaste reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte. Waar ook op gelet moet worden is dat de leefbaarheid in de buurten en wijken goed blijft. Spreiding van de statushouders over wijken draagt daaraan bij.[2]

De jaarlijkse taakstelling fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal asielzoekers dat in een bepaalde periode asiel aanvraagt en een status krijgt. Om een schatting te kunnen maken van de toekomstige taakstelling, zijn twee scenario's doorgerekend. Het trendmatige scenario gaat uit van een taakstelling die gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (2021 tot 2025). Het hoge scenario gaat uit van een gemiddelde taakstelling die gelijk staat aan die in de hoogste twee jaren sinds 2013 (2023 en 2025). Op basis hiervan ligt de te verwachten taakstelling voor de gemeente Moerdijk voor de komende jaren tussen de 40 en 60 personen per jaar.

Figuur 5.1: Taakstelling statushouders afgelopen jaren en prognose



Bron: Rijksoverheid (2025), bewerking Companen.

[2] *VNG: Versnelde huisvesting statushouders*

Bijlage: Kernenveloppen

Op de volgende pagina's wordt per kern het volgende over de betreffende kern weergegeven:

- De bevolkings- en huishoudensomvang
- De huishoudenssamenstelling
- De woningvoorraad naar eigendom
- De WOZ-waarde van de koopwoningen naar type
- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte
- De leefbarometerklasse

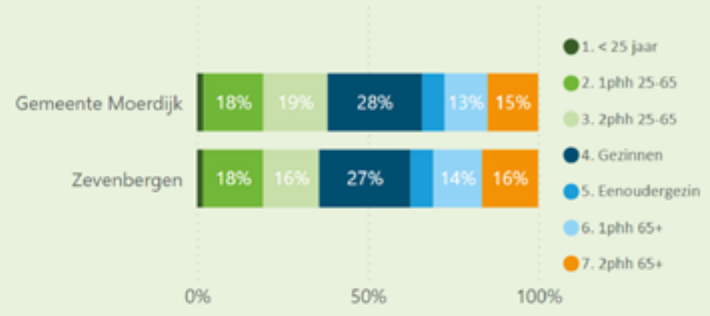
Zevenbergen





	2024
Huishoudens	6.930
Bevolking	15.245

Huishoudenssamenstelling



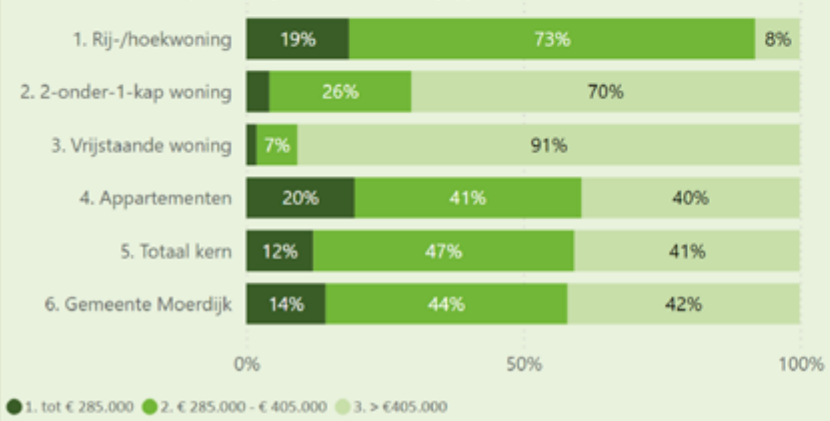
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

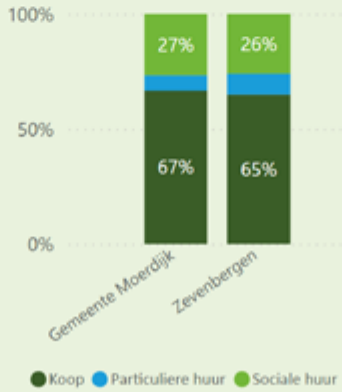
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Zevenbergen	470 - 490	550 - 570

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Zevenbergen
Sociaal ggb	+
Sociaal app/levensloopgeschikt	+++
part. Huur ggb	+
part. Huur app	+
koop ggb <€405	+++
koop ggb €405+	+
Koop app <€405	++
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Klundert



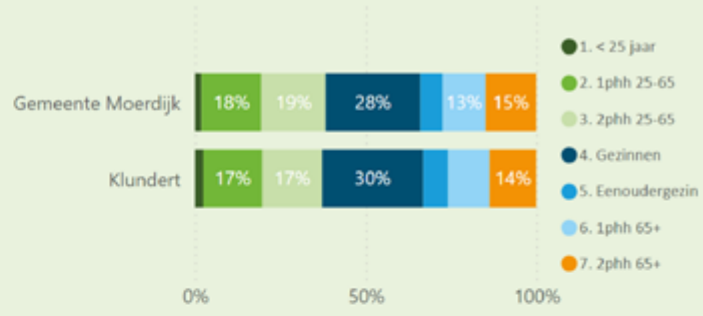
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	2.600
Bevolking	5.970

Huishoudenssamenstelling



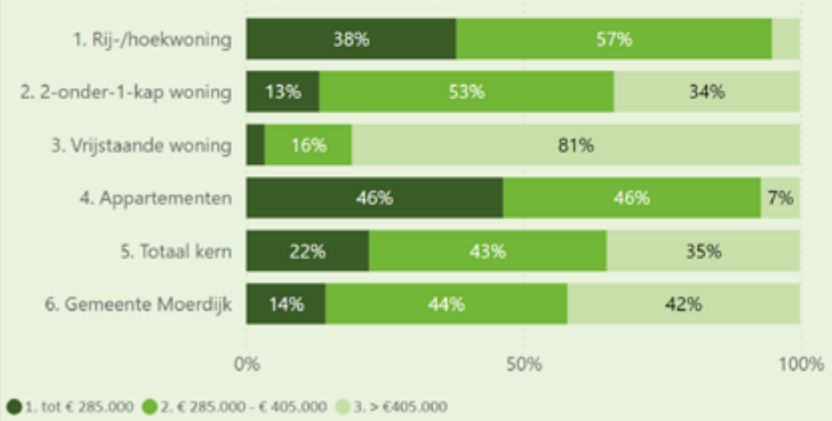
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

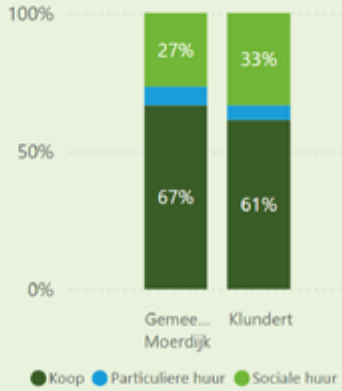
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Klundert	230 - 250	265 - 285

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Klundert
Sociaal ggb	+
Sociaal app/levensloopgeschikt	++
part. Huur ggb	-
part. Huur app	+
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	+
Koop app <€405	++
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Fijnaart



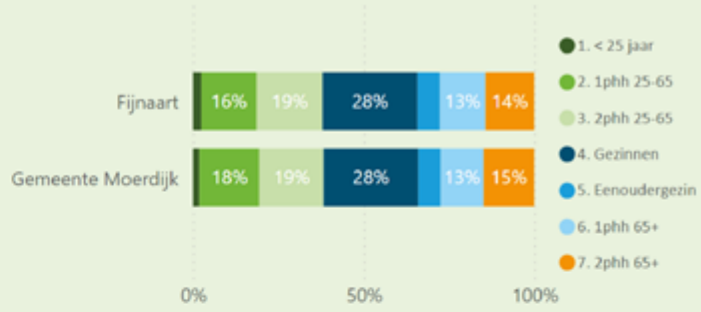
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	2.530
Bevolking	5.760

Huishoudenssamenstelling



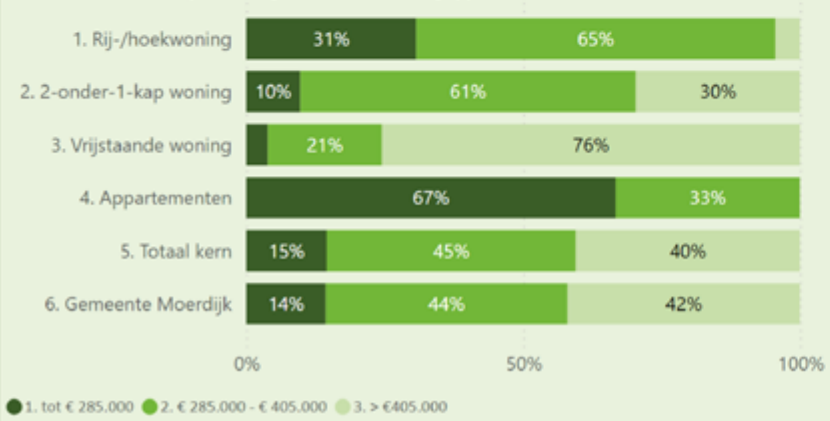
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

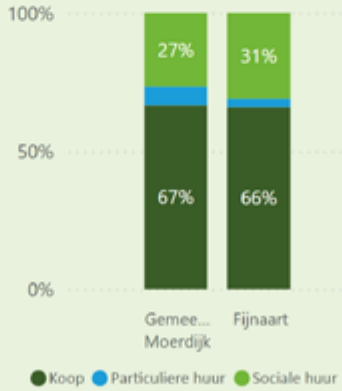
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Fijnaart	140 - 150	160 - 170

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Fijnaart
Sociaal ggb	+
Sociaal app/levensloopgeschikt	++
part. Huur ggb	-
part. Huur app	+
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	+
Koop app <€405	++
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Willemstad



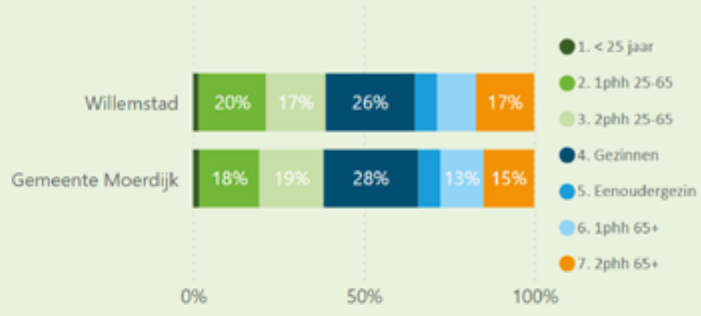
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	1.125
Bevolking	2.475

Huishoudenssamenstelling



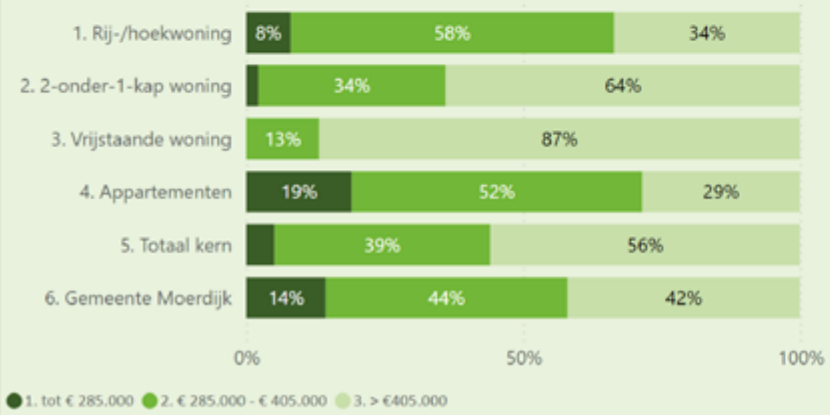
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

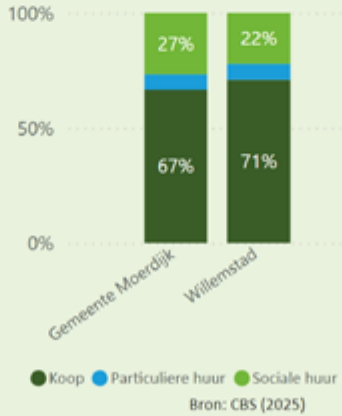
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Willemstad	40 - 50	50 - 60

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Willemstad
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	+++
part. Huur ggb	-
part. Huur app	+
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	-
Koop app <€405	++
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Standdaarbuiten

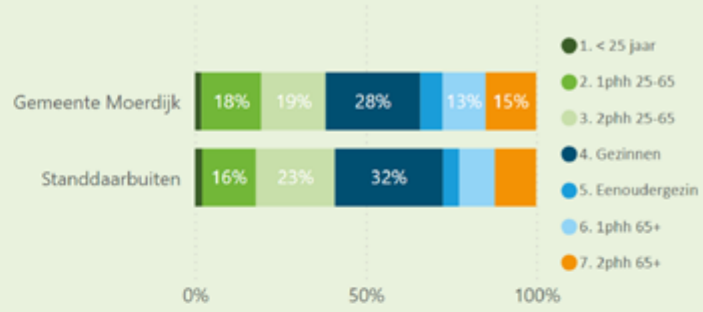


Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022
Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	945
Bevolking	2.235

Huishoudenssamenstelling



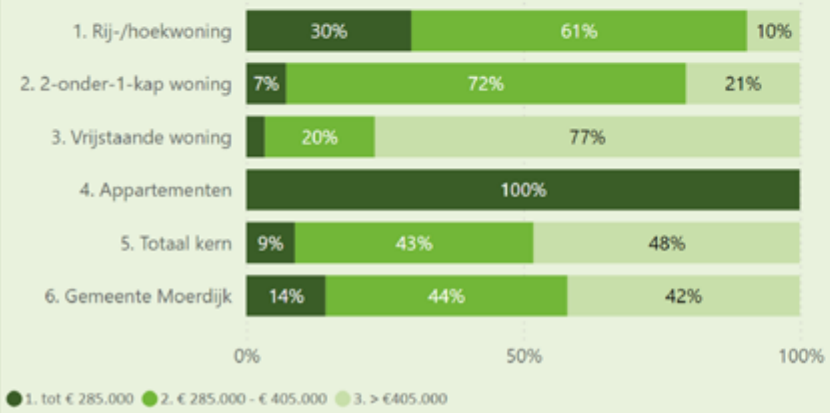
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

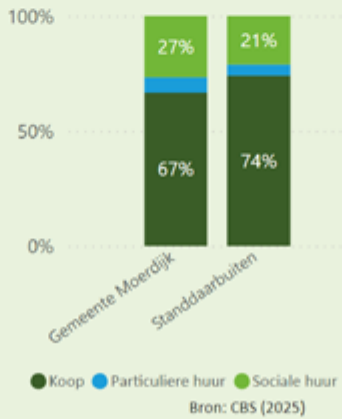
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Standdaarbuiten	65 - 75	75 - 85

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Standdaarbuiten
Sociaal ggb	+
Sociaal app/levensloopgeschikt	+
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	-
Koop app <€405	+
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Zevenbergschen Hoek



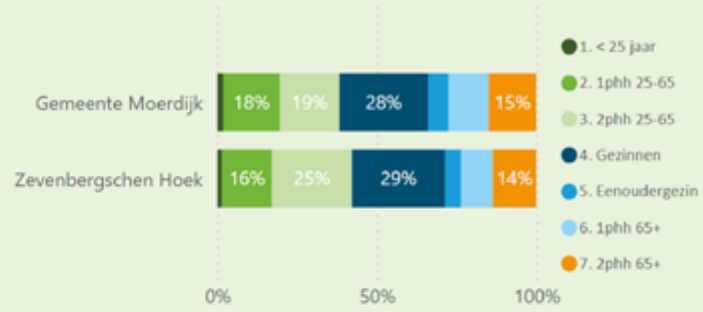
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	705
Bevolking	1.625

Huishoudenssamenstelling



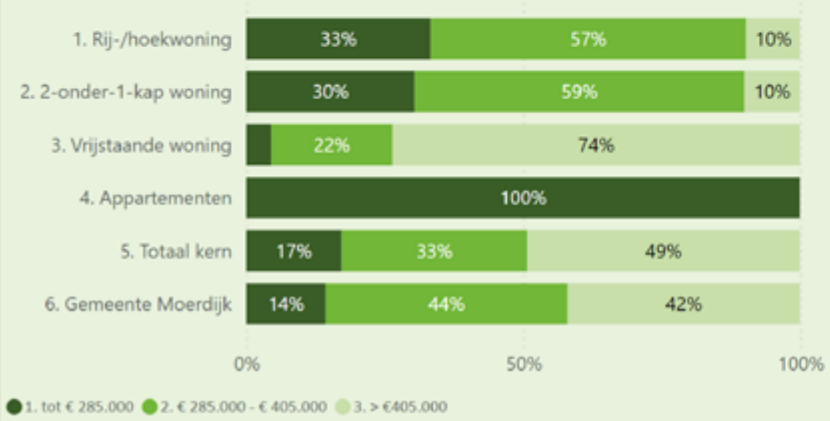
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

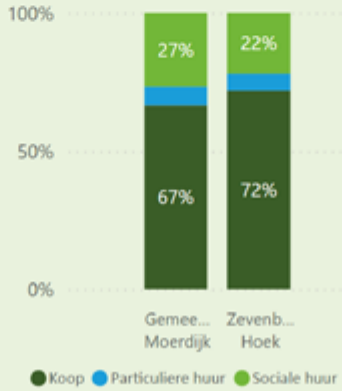
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Zevenbergschen Hoek	30 - 40	40 - 50

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Zevenbergschen Hoek
Sociaal ggb	+
Sociaal app/levensloopgeschikt	+
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	-
Koop app <€405	+
Koop app €405+	-

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

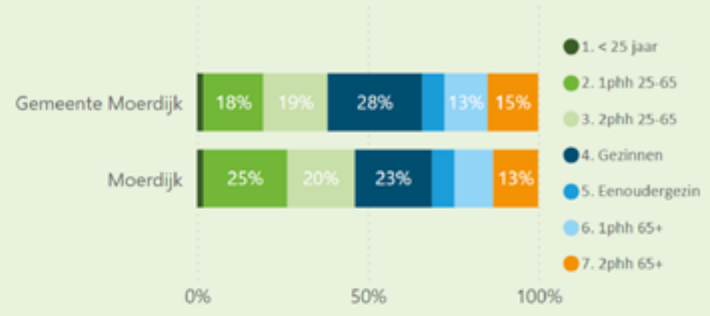
Moerdijk





	2024
Huishoudens	520
Bevolking	1.085

Huishoudenssamenstelling



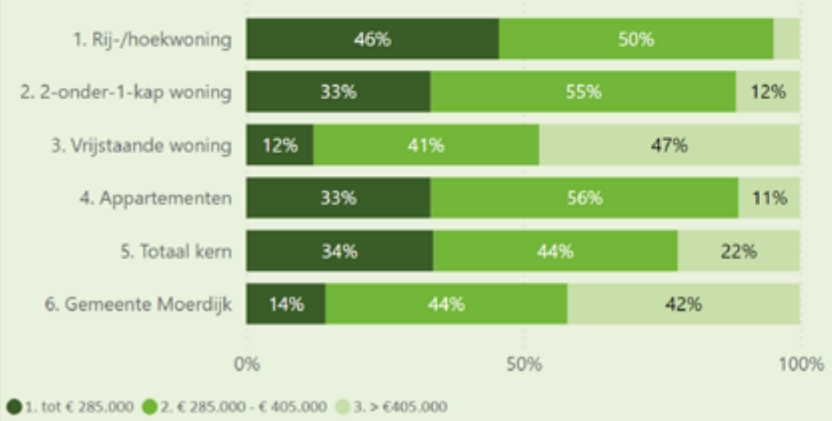
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

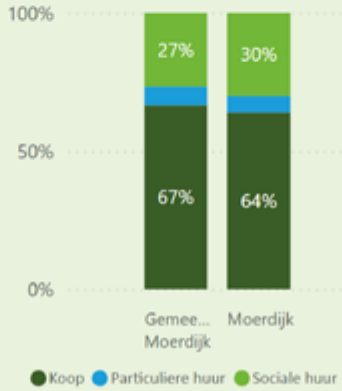
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Moerdijk	40 - 50	50 - 60

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Moerdijk
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	+
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	+
koop ggb €405+	++
Koop app <€405	+
Koop app €405+	-

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Noordhoek



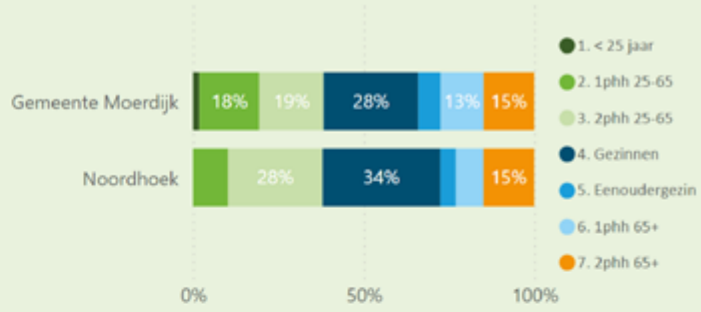
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	435
Bevolking	1.070

Huishoudenssamenstelling



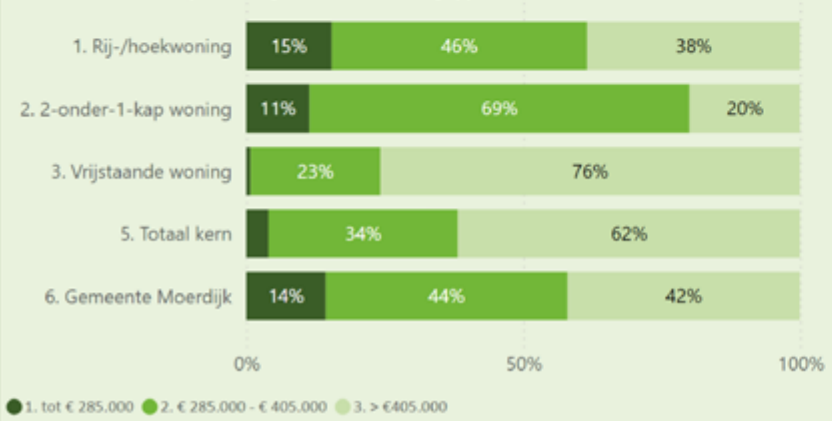
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

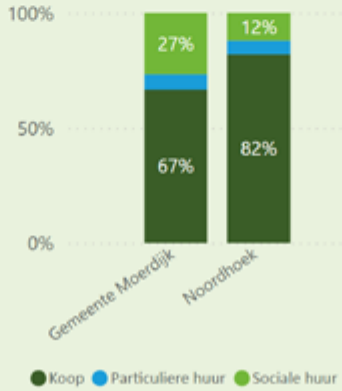
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Noordhoek	25 - 35	30 - 40

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Noordhoek
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	+
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	++
koop ggb €405+	-
Koop app <€405	+
Koop app €405+	+

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Helwijk



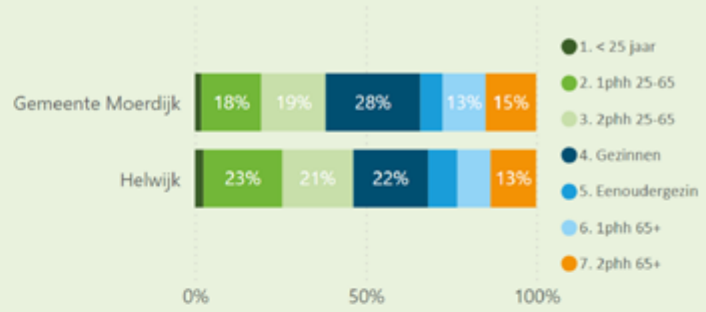
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	415
Bevolking	865

Huishoudenssamenstelling



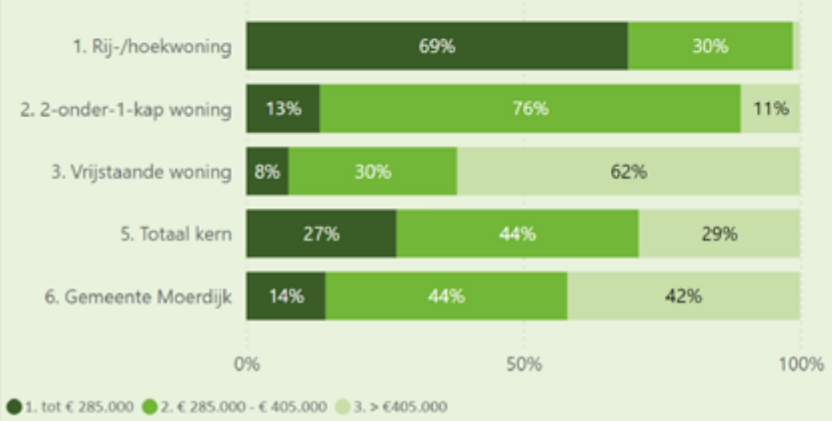
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

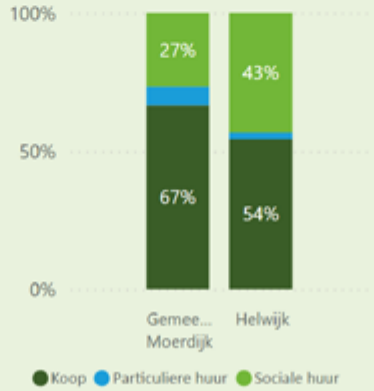
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Helwijk	10 - 20	15 - 25

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Helwijk
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	+
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	+
koop ggb €405+	++
Koop app <€405	+
Koop app €405+	-

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Heijningen



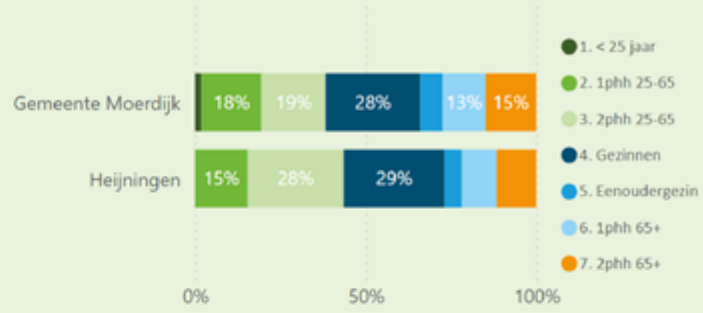
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	395
Bevolking	890

Huishoudenssamenstelling



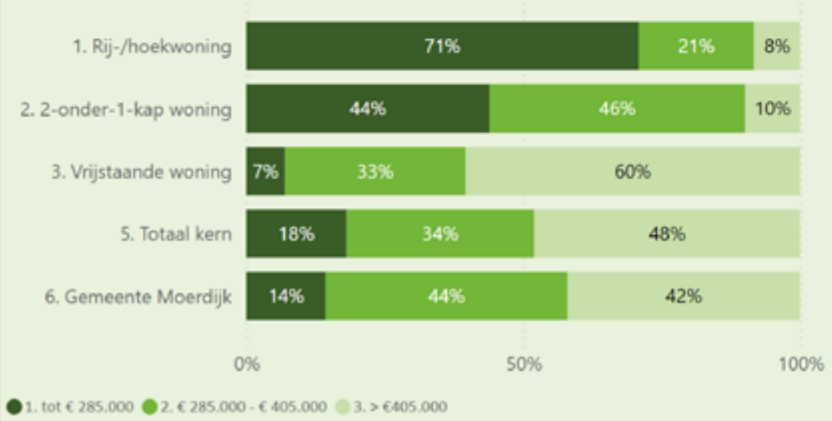
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

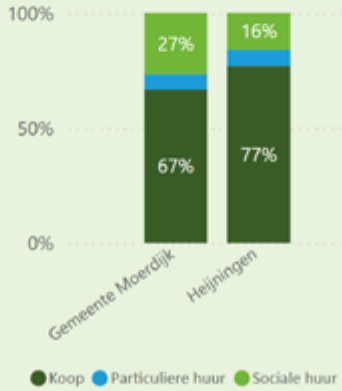
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Heijningen	20 - 30	20 - 30

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Heijningen
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	++
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	+
koop ggb €405+	+
Koop app <€405	+
Koop app €405+	-

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Langeweg



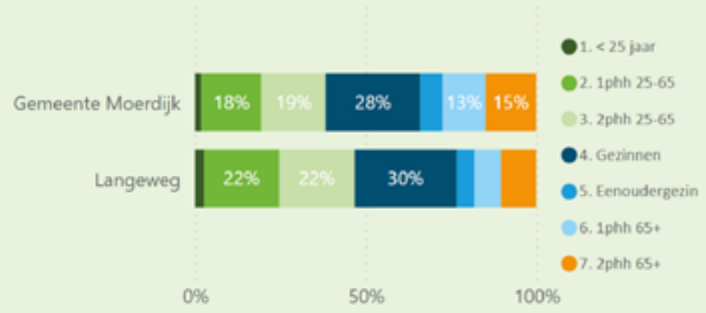
Leefbaarometerklasse, Schaalafhankelijk, 2022

Buurtgrenzen 2022

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

	2024
Huishoudens	385
Bevolking	880

Huishoudenssamenstelling



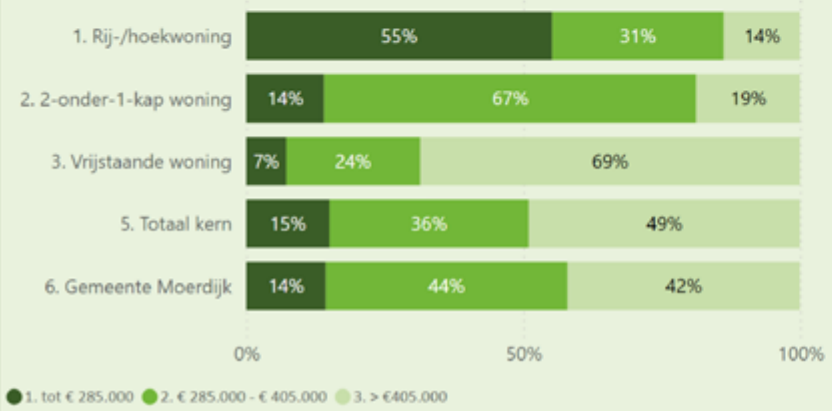
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025

Kwantitatieve woningbehoefte

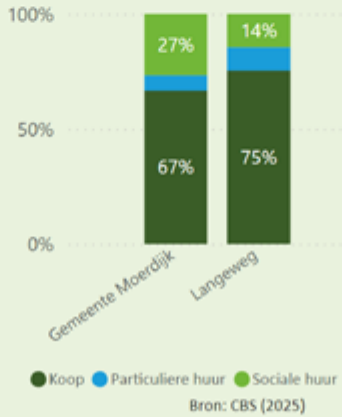
Gebied	2025 t/m 2030 (basis)	2025 t/m 2030 (migratievariant)
Gemeente Moerdijk	1165	1345
Langeweg	25 - 35	30 - 40

Bron: Prognose NB, bewerking Companen (2025)

WOZ-waarde koopwoningen naar woningtype



Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS (2025)

Kwalitatieve behoefte

Kenmerk	Langeweg
Sociaal ggb	-
Sociaal app/levensloopgeschikt	++
part. Huur ggb	--
part. Huur app	-
koop ggb <€405	+
koop ggb €405+	-
Koop app <€405	+
Koop app €405+	-

Bron: Woningbehoeftemodel Companen (2025)

Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk

MOERDIJK