Volkshuisvestingsprogramma gemeente Moerdijk

1 december 2025

gemeente Moerdijk d.d. 29/1/2026

mij bekend,
de raadsgriffier,

MOERDIJK

Inhoud

Inleiding **5**
1.1 Landelijke kaders 5
1.2 Regionale kaders 6
1.3 Lokale kaders 8
1.4 Aanpak en werkwijze 10

2 Visie op Moerdijk: balans in wonen **11**
2.1 Werken vanuit leidende principes 11
2.2 Effectieve sturing en regie 11
2.3 Thema's volkshuisvestingsprogramma 12

3 Leefbaarheid **13**
3.1 Leefbaarheid 13

4 Nieuwbouw kwantitatief **16**
4.1 Nieuwbouw kwantitatief 16

5 Nieuwbouw: invulling woningbouwprogramma **18**
5.1 Nieuwbouw kwalitatief 18

6 Beter benutten bestaande voorraad **21**
6.1 Beter benutten bestaande voorraad 21

7 Huisvesting voor aandachtsgroepen **23**
7.1 Geschikte woningen voor ouderen 24
7.2 Toekomstbestendige omgeving voor alle inwoners 25
7.3 Betaalbare woningen en een sterke sociale basis voor aandachtsgroepen 26
7.4 Overige specifieke woonvormen 28

8 Duurzaamheid **30**

9 Hoe werken we met het Volkshuisvestingsprogramma aan de leidende principes? **32**

Monitoring **33**

Colofon

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

DATUM
1 december 2025

TITEL
Volkshuisvestingsprogramma gemeente Moerdijk

OPDRACHTGEVER
Gemeente Moerdijk

AUTEUR(S)
Annick Vrolijks
Teun van Schendel
Ronald Camstra

PROJECTNUMMER
1709.106

STATUS
Definitief

Samenvatting

Dit Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Moerdijk vervangt de Woonvisie, die eind 2021 is vastgesteld. De opgave is sindsdien zeker niet kleiner geworden. De woningmarkt is er niet makkelijker op geworden voor de jongere die het huis uit wil maar geen betaalbare woning kan vinden, voor de senior die door wil stromen naar een meer passende woning of voor het stel dat aan gezinsuitbreiding denkt en omziet naar een grotere woning.

Wel is in de afgelopen jaren veel veranderd in de wet- en regelgeving met de komst van de Omgevingswet en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Van de overheid wordt verwacht dat zij meer regie gaat voeren, meer gaat sturen op de oplossing van de problemen op de woningmarkt. Dat pakken wij op in dit Volkshuisvestingsprogramma, dat in vergelijking tot de woonvisie concreter en meer actiegericht is. Het is een integraal programma geworden, waarin veel beleidsterreinen van de gemeente bij elkaar komen. Het raakt sociale samenhang, leefbaarheid, doelgroepenbeleid, gezondheid, betaalbaarheid, grondbeleid, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, etc.. Het programma is opgezet als dynamisch en flexibel document, dat snel kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Een volkshuisvestingsprogramma is nadrukkelijk meer dan alleen een nieuwbouwprogramma. Volkshuisvesting draait niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen, het gaat om het creëren van leefbare dorpen en kernen waarin iedereen zich thuis voelt, ongeacht de levensfase of achtergrond.

We hebben het programma daarom vormgegeven langs vier leidende principes:

1. **We faciliteren de volgende stap op de woningmarkt.** We willen de doorstroming op gang brengen en meer mensen in de gelegenheid brengen om een woning te vinden die past bij hun wensen, levensfase en portemonnee. Dit vraagt het toevoegen van veel woningen, maar ook op het meer sturen op passend wonen in de bestaande woningvoorraad.

2. **Moerdijk biedt goed wonen voor elke portemonnee.** Er komt meer nadruk te liggen op het toevoegen van betaalbare woningen, omdat de prijzen van bestaande woningen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Vooral voor starters, middeninkomens en aandachtsgroepen is dit een probleem, dat vraagt om meer sturen op een betaalbaar nieuwbouwprogramma en meer variatie in het bouwprogramma.

3. **Iedere kern krijgt de kans om zich vitaal te ontwikkelen.** De uitbreiding van de woningvoorraad concentreert zich, zoals is afgesproken in de Omgevingsvisie, in de grotere kernen, maar we willen ook de overige kernen voldoende gelegenheid bieden om te bouwen voor hun autonome behoefte. Op die manier kunnen de kernen jongeren verbonden houden aan het dorp, wat goed is voor het versterken van de sociale basis met oog op samen doen en samenredzaamheid.

4. **In Moerdijk bouwen we aan een inclusieve samenleving.** In Moerdijk is er plek voor een fijn en prettig thuis voor iedereen, zodat er een goede voedingsbodem is voor een samenredzame samenleving in het vertrouwde netwerk. We bieden passende huisvesting voor (urgente) aandachtsgroepen en besteden aandacht aan de leefbaarheid van onze kernen. Daarbij hoort een woonomgeving die toegankelijk en veilig is en die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

Deze vier leidende principes zijn uitgewerkt in zes hoofdstukken:

1. **Leefbaarheid.** Dit is bewust het eerste en belangrijkste hoofdstuk. We werken aan aantrekkelijke kernen om te wonen, leven en ontmoeten. Dit is niet alleen een fysiek inrichtingsvraagstuk maar gaat met name ook over de sociale basis en het versterken van de onderlinge betrokkenheid.

2. **Nieuwbouw kwantitatief.** We willen dat iedereen in de gemeente Moerdijk een passende woonplek kan vinden in elke levensfase. Er zullen nog veel woningen bijgebouwd moeten worden, zowel om de huishoudensverdunning op te vangen als om ruimte te bieden aan nieuwe instroom. De instroom concentreert zich in Zevenbergen als centrale kern, biedt ruimte aan Klundert, Fijnaart en Willemstad om zich te versterken met passende woningbouw, en biedt de kleinere kernen

voldoende ruimte om woningen toe te voegen op basis van lokale behoefte (behouden vitaliteit).

3. **Nieuwbouw kwalitatief.** Bij nieuwbouw gaat het niet alleen om de vraag hoeveel woningen er nog nodig zijn, maar ook wélke woningen. We streven naar vitale, gemengde woonwijken en kernen. Dat vraagt om een woningaanbod dat passend is bij de veranderende samenleving, die langzaamaan minder gezinnen telt en meer kleinere huishoudens (starters, ouderen, uitstromers uit de zorg en nieuwkomers). Dit vraagt om een focus op betaalbaarheid, leefkwaliteit en doorstroming, en meer inzet op betaalbare woningen. Op die manier ontstaat ruimte voor jong en oud, in koop en huur, met extra aandacht voor doelgroepen die het lastig hebben.

4. **Beter benutten bestaande voorraad.** Zoals gezegd gaat het Volkshuisvestingsprogramma niet alleen om nieuwbouw. Negentig procent van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. We willen slimmer inzetten op deze bestaande voorraad, deels door het doorstromen naar een passende woning te bevorderen, deels ook door met slim ruimtegebruik (woningdeling, woningsplitsing, optoppen) in te spelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens.

5. **Huisvesting voor aandachtsgroepen.** Speciale aandacht is er in dit Volkshuisvestingsprogramma voor aandachtsgroepen. Ouderen vormen daarvan in kwantitatief opzicht de grootste en snelst groeiende groep. Veel oudere inwoners van Moerdijk willen prettig, zelfstandig en in verbinding oud worden en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Dit is met het oog op samenredzaamheid en omzien naar elkaar ook wenselijk. Voor de mensen die niet in een geschikte woning wonen voegen we toekomstbestendige woonvormen toe (nultredenwoningen, geclusterde & zorggeschikte woningen) in een zorgzame leefomgeving. Voor andere aandachtsgroepen speelt betaalbaarheid vaak een grote rol, waarbij we inzetten op een goede spreiding van betaalbare woningen om een overconcentratie van kwetsbare groepen te voorkomen. In samenwerking met zorgaanbieders, corporaties en maatschappelijke partners werken we aan passende huisvesting, acceptatie en wederzijds begrip.

6. **Duurzaamheid.** Het verduurzamen van de woningvoorraad vraagt een lange adem. De woningcorporaties zetten hier goede stappen in. Particuliere eigenaren ondersteunen we waar mogelijk bij het maken van keuzes om hun woning te verduurzamen. We geven speciale aandacht aan het terugdringen van energiearmoede.

Ieder van deze zes hoofdstukken combineert de beschrijving van de gewenste ontwikkelingsrichting aan concrete actielijnen: wat gaan we concreet doen, hoe, met wie, wanneer? We stropen de mouwen op, want de uitdagingen zijn immens.

Bij het opstellen van dit Volkshuisvestingsprogramma is nauw samengewerkt met Woonkwartier, de belangrijkste partner in het wonen van de gemeente Moerdijk. Er is niet alleen veel datamateriaal gebruikt maar met name ook veel gebruik gemaakt van de inbreng en expertise van diverse partijen in de gemeente: allereerst de inwoners, specifiek ook een flinke groep jongeren tijdens een aparte jongerenavond, daarnaast vertegenwoordigers van de stads- en dorpstafels, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, buurgemeenten, de provincie Noord-Brabant en medewerkers van diverse aanpalende disciplines, van het sociaal domein tot duurzaamheid.

Inleiding

De gemeente Moerdijk is een aantrekkelijke woongemeente met 11 diverse kernen. Inwoners wonen prettig, de woningvoorraad is in goede staat en er is sprake van een sterke sociale basis. Tegelijkertijd nemen de opgaven in het sociaal en fysiek domein toe. De druk op de woningvoorraad groeit, onder andere door bevolkings- en huishoudensgroei, vergrijzing en behoeftes op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid van woningen voor aandachtsgroepen.

Met de aankomende Wet versterking Regie volkshuisvesting, is gekozen voor een vernieuwde en integrale aanpak: **het Volkshuisvestingsprogramma**. Dit programma is een praktische uitwerking met concrete doelen, opgaven en maatregelen. Het Volkshuisvestingsprogramma is een verdere concretisering van de Omgevingsvisie, de visie op de ambitie voor de sociale basis en het WMO beleidsplan van de gemeente Moerdijk. Waar de Omgevingsvisie de ruimtelijke lange termijn ambities bepaalt en de ambitie voor de sociale basis de sociale koers uitzet, vormt het volkshuisvestingsprogramma niet alleen een verdere uitwerking maar ook een verbindende schakel: hier worden sociale en fysieke vraagstukken gecombineerd. De uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma is straks aan het college van B&W.

Met dit programma geeft de gemeente Moerdijk richting aan een samenhangende aanpak van volkshuisvesting in de komende jaren. Niet als blauwdruk, maar als werkdocument dat meebeweegt met de praktijk en uitnodigt tot samenwerking met inwoners, partners en andere overheden.

1.1 Landelijke kaders

Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, is de tijdgeest de laatste jaren omgeslagen naar een sterkere behoefte aan meer sturing en regie door de overheid. Ook op het gebied van wonen worden meer dan vroeger kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit gebeurt via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Op 3 juli 2025 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel. Het Wetsvoorstel is ter behandeling in de Eerste Kamer aangeboden. De volgende onderdelen uit deze wet zijn relevant voor het Moerdijkse woonbeleid: versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen, het huisvesten van urgente groepen en aandachtsgroepen, en een eerlijkere verdeling van sociale huurwoningen.

1. Er is in Nederland vooral behoefte aan meer betaalbare woningen. Om te borgen dat er meer wordt gebouwd voor deze behoefte komen er striktere regels over de samenstelling van de nieuwbouw. In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit (zoals Moerdijk) moet minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur bestaan (sociale huurwoningen met een huur tot € 900), tenzij ze andere afspraken maken in de regio over de verdeling tussen gemeenten. Nieuw is dat er ook expliciete regels komen over de midden-categorie. In iedere gemeente moet minimaal tweederde deel van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan, naast de sociale huur betekent dat minimaal 37 procent voor de middeninkomens: middenhuurwoningen met een huur tussen € 900 en € 1.185 en betaalbare koop met een vrij op naamprijs tot maximaal € 405.000[1].
   De provincie Noord-Brabant hanteert ook de landelijke prijsgrenzen, maar heeft nog een categorie goedkope koop toegevoegd (ongeveer 70% van de betaalbare koopgrens, namelijk €285.000).

1 *Deze prijsgrenzen (prijspeil 2025) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.*

2. Bij de verdeling van sociale huurwoningen gaat het er in de eerste plaats om dat de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt, mensen die door omstandigheden niet zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, voldoende aan bod komen. In de wet worden daarom aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden aangewezen. Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen en dit regionaal afstemmen. De gemeente Moerdijk maakt in twee regio's afspraken, namelijk de regio West-Brabant (regionale woonzorgvisie) en de regio Breda/Baronie (afspraken Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en dreigend daklozen). Als aandachtsgroepen noemt de wet:

   - Ouderen > 65 jaar
   - (Dreigend) dakloze mensen
   - Uitstromers intramurale (zorg)instellingen
   - Sociale urgenten
   - Medisch urgenten
   - Statushouders[2]
   - Arbeidsmigranten
   - Studenten
   - Woonwagenbewoners

   Daarnaast wordt het voor iedere gemeente verplicht om een huisvestings-verordening op te stellen met daarbinnen een urgentieregeling waarin in ieder geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen. Dit zijn op dit moment de urgente aandachtsgroepen zoals in het Wetsvoorstel is opgenomen (zie pagina 32 welke aandachtsgroepen ook recht hebben op urgentie). Met de urgentieregeling regelen gemeenten en corporaties samen deze belangrijke maatschappelijke opgave. Gemeenten dienen in regionaal verband de huisvestingsverordening, voor de huisvesting van aandachtsgroepen, af te stemmen.

3. Daarnaast stuurt het Rijksbeleid op een meer gelijkmatige verdeling van kwetsbare doelgroepen over het land. Concentratie van mensen in een kwetsbare situatie in bepaalde gemeenten en wijken is ongewenst, omdat dit kan zorgen voor een verminderde veerkracht van de buurt. De kans op (geslaagde) duurzame huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is groter in een veerkrachtige wijk. Iedere gemeente en iedere corporatie moeten daarom een evenredige bijdrage leven aan een gelijkmatige spreiding over het land ('fair share'), zodat een evenwichtige verdeling over de regio ontstaat en een waterbedeffect wordt voorkomen. Dit is belangrijk omdat de gevolgen hiervan voor de leefbaarheid, maatschappelijk draagvlak en het sentiment in wijken en buurten in potentie groot zijn. Naast passende huisvesting gaat het ook om ondersteuning en zorg. Dat is in het belang van zowel de kwetsbare inwoner zelf als zijn woonomgeving/buren en de maatschappij.

1.2 Regionale kaders

Regionale Woondeal Stedelijke Regio West-Brabant

De landelijke kaders uit het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting zijn onderschreven en nader uitgewerkt op regionaal niveau. Voor thema's ten aanzien van de woningmarkt is hiervoor de regionale woondeal Stedelijke Regio West-Brabant uitgewerkt (in 2025 herijkt). De gemeente Moerdijk heeft zich in de regionale woondeal Stedelijke Regio West-Brabant gecommitteerd aan een gezamenlijke woningbouwopgave met andere gemeenten, woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Deze overeenkomst richt zich op het versnellen van woningbouw, met een focus op betaalbaarheid, huisvesting van senioren en overige aandachtsgroepen en duurzaamheid. Voor Moerdijk is in de Regionale Woondeal een aantal van minimaal **1.275 nieuw te bouwen** woningen opgenomen voor de periode 2025 t/m 2030 (bruto, na aftrek van sloop is de netto afgesproken toevoeging 1.150 woningen). Dit is exclusief de extra woningbouwopgave in het kader van LPM (circa 1.000 woningen). Afgesproken is dat iedere gemeente toewerkt naar een plancapaciteit van 130% van het bruto aantal toe te voegen woningen, in verband met planuitvalrisico. Moerdijk heeft een plancapaciteit van 2.701 woningen (waarbij 36% van deze plancapaciteit 'hard' is) en voldoet dus ruimschoots aan de minimale woningbouwopgave. Als rekening gehouden wordt met de extra woningbouwopgave

2 *Deze aandachtsgroep staat ter discussie, amendement Mooiman*

in het kader van LPM is de plancapaciteit nog onvoldoende. Het sleutelproject Zevenbergen-Oost is met 1.000 woningen het grootste project in de plancapaciteit. Ook zijn 400-500 flexwoningen opgenomen in de Regionale Woondeal voor de gehele regio.

Regionale woonzorgvisie West-Brabant West

De gemeente Moerdijk participeert in de woonzorgvisie West-Brabant West[3]. Het doel van de regionale woonzorgvisie is het kunnen ondersteunen van de meest kwetsbare inwoners met voldoende geschikte woningen, op een passende plek en evenwichtig verdeeld, met de juiste zorg & ondersteuning om mee te (kunnen) doen aan de samenleving.

De woonzorgvisie gaat uit van de volgende kernwaarden:

- Een eigen woonplek
- In een vertrouwde omgeving
- Welzijn eerst, zorg als vangnet
- Samenwerking dicht bij huis

Een belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van deze visie was: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Soms ligt de sleutel tot succes bij een goede regionale afspraak, meestal zijn het de mensen in de uitvoering (op gebiedsniveau) die het verschil maken. In deze visie zijn die opgaven vastgepakt, waarvan partijen denken dat ze dusdanig groot zijn of worden dat ze het lokale niveau overstijgen.

Een ander uitgangspunt was realisme en haalbaarheid. De regionale woonzorgvisie bevat reële kaders, ambities en (samenwerkings)afspraken. Gemeenten zorgen voor een lokale uitwerking in (o.a.) hun volkshuisvestingsprogramma's, waarbij ze vanzelfsprekend recht doen aan hun eigen "couleur locale" en eventueel aanvullende speerpunten.

De concrete uitwerking van de regionale woonzorgvisie kent een themagericht programma op:

- Elkaar helpen in een zorgzame gemeenschap in een veerkrachtige wijk
- Mensen die een woon- of opvangvoorziening nodig hebben
- Mensen in een kwetsbare positie op de reguliere woningmarkt
- Ouderen

Regionale afspraken Baronie uitstroom aandachtsgroepen Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang

Voor de aandachtsgroepen maatschappelijke opvang en beschermd wonen liggen de afspraken vast in het afsprakenkader wonen, welzijn en zorg regio Baronie. Voor (dreigend) daklozen en in- en uitstroom beschermd wonen volgen we de kaders die eerder zijn vastgelegd in Thuis in de Wijk en beleidskader MO/ OGGZ. In 2021 is het convenant Thuis in de Wijk vastgesteld. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders maken jaarlijks regionale afspraken over het beschikbaar hebben van voldoende woningen om mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (en de Jeugdzorg[4]) te huisvesten en deze mensen evenrediger over de regio te verdelen. Het regionale transferpunt heeft hierin een coördinerende rol. Bij de verdeling naar de regio, zijn in principe de herstelkansen en woonwensen van mensen die uitstromen leidend. Herkomst en sociaal netwerk spelen daar een grote rol in. Idealiter groeit de spreiding dan naar een woonopgave naar rato van het inwoneraantal per gemeente. Voor de aandachtsgroepen maatschappelijk opvang en beschermd wonen is het relevant om de afspraken uit het afsprakenkader wonen, welzijn en zorg regio Baronie te volgen met betrekking tot de thema's fair share, divers aanbod aan woonvormen, specialistische en ambulante zorg en ondersteuning, specifiek gericht op het zelfstandig (blijven) wonen en veerkrachtige wijken, buurten en kernen (spreiding).

3 Met uitzondering van de afspraken over aandachtsgroepen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

4 Voor Jeugdzorg maakt de gemeente regionale afspraken in West-Brabant West

1.3 Lokale kaders

Omgevingsvisie Moerdijk 2040

De omgevingsvisie is volgens het Wetsvoorstel de kapstok waaronder zes programma's vallen, waaronder het volkshuisvestingsprogramma. De huidige omgevingsvisie bevat diverse keuzes en ambities die directe invloed hebben op het Volkshuisvestingsprogramma:

- Inzetten op het toevoegen van voldoende woningen tot 2040: inspelen op kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het zwaartepunt ligt bij nieuwbouw in Zevenbergen, maar ook in Klundert, Fijnaart en Willemstad wordt genoeg toegevoegd. In overige kernen krijgt woningbouw ook aandacht. Het gaat hierbij om kleinschalige ontwikkelingen die passen bij de schaal en lokale behoefte, op binnendorpelijke locaties en aan de randen.
    - Zevenbergen: schaalsprong in woningen, voorzieningen en bereikbaarheid.
    - Versterken van voorzieningenkernen Klundert, Fijnaart en Willemstad; in woningen, voorzieningen en bereikbaarheid. Elk van deze kernen heeft een eigen mobiliteitshub.
    - De dorpse woonkernen zijn uitstekend verbonden met de voorzieningenkernen. Bereikbaarheid is belangrijker dan dat alle voorzieningen in de kernen te vinden zijn.
- Het toevoegen van woningen levert een brede meerwaarde op. Dit gebeurt via nieuwbouw en transformatie.
- In woningbouw krijgt inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.
- Versterking van de sociale infrastructuur [5], bijvoorbeeld door het faciliteren van vrijwilligersorganisaties, het verenigingsleven of benodigde voorzieningen.
- Nieuwkomers zijn Moerdijkers van de toekomst. Denk hierbij aan vestigers uit andere gemeenten, arbeidsmigranten (die nodig zijn voor de huidige en toekomstige bedrijven in de gemeente) en statushouders. De gemeente zet in op het behouden van deze doelgroepen en – specifiek voor vestigers uit andere gemeenten – op het aantrekken daarvan.
- De gemeente clustert en versterkt belangrijke maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de vier voorzieningenkernen.
- Elke kern heeft een eigen ontmoetingsplek, passend bij de schaal van de kern. De gemeente blijft de voorzieningen waarin zij een taak heeft in kleine kernen steunen als inwoners ze gebruiken. Maar durft ook zaken te veranderen als het gebruik te ver terugloopt of kosten onevenredig oplopen.
- Er is ruimte voor initiatief vanuit de samenleving, om de betrokkenheid en medeverantwoordelijkheid te stimuleren. Dit betekent ook dat de gemeente soms zaken wat meer los zal laten en een faciliterende rol heeft.
- In het landelijk gebied vindt woningbouw alleen plaats binnen bebouwingsconcentraties of bij een agrarische bedrijfsbeëindiging via passende en onderscheidende kleinschalige (collectieve) woonconcepten.

Visie buitengebied en visie bebouwingsconcentraties

De gemeente Moerdijk heeft naast de omgevingsvisie ook een visie op het buitengebied. Deze legt ook kaders vast voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe woonlocaties primair binnen de bestaande bebouwingsconcentraties plaatsvinden, als deze een kwaliteitsimpuls opleveren voor het landschap en de leefomgeving. De visie richt zich op maatwerk: initiatieven voor nieuwe woningen worden getoetst aan landschappelijke inpassing, bijdrage aan kernkwaliteiten en het evenwicht tussen benutten en beschermen. De visie biedt daarnaast ruimte om innovatieve woonvormen te bouwen in het buitengebied, bijvoorbeeld voor mantelzorg.

Ambitie Sociale Basis

De gemeenteraad van de gemeente Moerdijk heeft op 30 januari 2025 de Moerdijkse ambitie voor de sociale basis vastgesteld. Daarin staat onze gemeentelijke hoofdambitie en onze deelambities. Onze hoofdambitie: *"In de gemeente Moerdijk is een sterke sociale basis. Dat zorgt voor samenredzaamheid en levendige kernen en wijken. Daar kent men elkaar, is men er voor elkaar en respecteert men elkaar". Onze deelambities: Samen doen, Samen redzaam en Samen spraak"*
Dit ambitiedocument bevat twee opdrachten. De eerste betreft zeven uitgangspunten die richting geven aan de manier waarop de gemeentelijke organisatie zich verhoudt tot de sociale basis. De tweede richt zich op het versterken van de sociale basis met behulp van bouwstenen die bijdragen aan het realiseren van de ambitie en deelambities.

5 *Deze term is geactualiseerd naar de sociale basis*

Wat verstaat de gemeente Moerdijk onder vitaliteit?
Een bredere term dan leefbaarheid is 'vitaliteit': vitale kernen, vitale gemeenschappen. Hieronder wordt veelal niet alleen leefbaarheid verstaan (een aangename woonomgeving, een sterke sociale basis en voldoende veerkracht), maar ook zaken als voldoende voorzieningen (scholen, winkels, medische voorzieningen, buurthuizen etc.) en goede bereikbaarheid (openbaar vervoer). De gemeente Moerdijk streeft naar vitale kernen, maar zaken als voorzieningen en openbaar vervoer vallen grotendeels buiten de scope van het Volkshuisvestingsprogramma en buiten de rol van de gemeente. Hoewel woningbouw in theorie bij kan dragen aan een groter draagvlak voor voorzieningen als scholen en winkels, spelen hier in de praktijk ook vele andere factoren een belangrijke rol. We laten dat in dit programma buiten beschouwing. Een uitzondering hierop vormen voorzieningen voor ontmoeting, zowel ontmoetingsruimten als ontmoeting in de openbare ruimte: voldoende gelegenheid voor ontmoeting is één van de speerpunten van Moerdijk.

Ontwikkelingen in Powerport

In het kader van de "Powerport" opgave is verdichting en uitbreiding van het haven- en industriegebied noodzakelijk. In juni 2025 hebben Rijk en regio besloten dat in het gebied van de Amercentrale (Geertruidenberg) tot en met het haven en industrieterrein (Moerdijk) ongeveer 700 hectare ruimte nodig is voor de aanleg van nieuwe energie-infrastructuur, kabeltracés en groei en verduurzaming van de haven en industrie. In onze gemeente gaat het om circa 450 hectare. Naast het beter benutten van de ruimte op het bestaande haven- en industrieterrein is ook uitbreiding noodzakelijk. Daarvoor zijn twee zoekrichtingen in beeld: vanaf het haventerrein in oostelijke- of zuidoostelijke richting.

In beide zoekrichtingen wonen mensen. Als voor de oostelijke zoekrichting wordt gekozen is er geen bestaansrecht meer voor het dorp Moerdijk, het nabijgelegen recreatieterrein waar ook mensen langere tijd verblijven en voor de agrariërs in het buitengebied. Als voor de zuidoostelijke richting wordt gekozen zullen ook woningen en agrarische bedrijven moeten verdwijnen.

De Powerport ontwikkeling zet het gebied onder druk en brengt onzekerheid voor inwoners en ondernemers met zich mee. Een rechtvaardige en menselijke aanpak is nodig. Daarom is de afspraak dat uitbreiding alleen kan als tegelijkertijd de leefbaarheid en brede welvaart versterkt worden. Brede welvaart betekent niet alleen economische groei maar gaat nadrukkelijk ook over welzijn, toekomstperspectief, gezondheid en kwaliteit van leven.

In juni 2025 hebben Rijk, provincie en gemeente tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving afgesproken om op 1 december 2025 een besluit te nemen over de beoogde ontwikkelrichting en het bijbehorende randvoorwaardenpakket. Vooruitlopend daarom heeft de gemeenteraad van Moerdijk hierover op 19 november 2025 een standpunt ingenomen. Het standpunt van de gemeente Moerdijk is dat Moerdijk alleen onder strikte voorwaarden ruimte voor Powerport kan bieden, zoals compensatie voor gedupeerden en behoud van leefbaarheid. Als daaraan wordt voldaan, is uitbreiding van het haven- en industrieterrein Moerdijk uitsluitend in oostelijke richting bespreekbaar. Rijk en regio hebben op 1 december 2025 aangegeven meer onderzoek nodig te hebben om het besluit over de ontwikkelrichting en het randvoorwaardenpakket te kunnen nemen. Daarom hebben zij dit besluit uitgesteld tot juni 2026 onder de voorwaarden dat er dan een nieuw kabinet is en een aantal aanvullende onderzoeken heeft plaatsgevonden.

Figuur 2: Ontwikkelingen Powerport

Bron: gemeente Moerdijk

Na een besluit over de zoekrichting voor uitbreiding moet nog planontwikkeling en planologische verankering plaatsvinden. Dit zal meerdere jaren duren. Het besluit over de zoekrichting in juni 2026 heeft echter nu al direct impact op de woningmarkt en de behoefte van inwoners om al dan niet te vertrekken. Daarom is voor woningeigenaren de Moerdijkregeling aangepast. Daarnaast zijn wij met de corporaties in gesprek over de vraag wat voor huurders van corporaties nodig is. Wij zijn in ieder geval voornemens om in een huisvestingsverordening vast te leggen dat woningzoekenden onder bepaalde voorwaarden met voorrang in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Omdat door Rijk, provincie en regio nog geen definitief besluit is genomen over de voorkeursrichting is het gemeentelijk standpunt in dit volkshuisvestingsprogramma nog niet vertaald in het thans voorliggende volkshuisvestingsprogramma en de met Powerport samenhangende volkshuisvestelijke opgaven voor eender welke zoekrichting als voor gemeente Moerdijk als geheel, die met het standpunt gepaard gaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat in dit volkshuisvestingsprogramma voor zowel de kern Moerdijk als het buitengebied in de zoekrichting zuid-oost wel de woningbouwopgave op basis van de huidige huishoudensprognoses in beeld is gebracht. Na een definitief besluit over de ontwikkelrichting is actualisatie van dit volkshuisvestingsprogramma mogelijk noodzakelijk, inclusief de transitie- en herhuisvestingsopgave die deze keuze veroorzaakt.

1.4 Aanpak en werkwijze

Het Volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met woningcorporatie Woonkwartier, die als vaste partner zitting had in de kerngroep, projectgroep en stuurgroep en inhoudelijk heeft bijgedragen aan de uitwerking. Daarnaast hebben we verschillende participatiemomenten gehad met stakeholders uit de marktsector, de sociale huursector en het domein wonen, welzijn en zorg. Ook zijn de inwoners (waaronder ook jongeren) en de Wmo adviesraad betrokken.

Tijdens de bijeenkomsten is veel input opgehaald voor het volkshuisvestingsprogramma. Vaak zaten meningen van verschillende partijen in dezelfde richting, soms waren er verschillende ideeën over hoe we de woonopgaven moeten aanpakken. Daarin heeft de gemeente, samen met Woonkwartier, afwegingen gemaakt voor dit programma. Dit programma geeft in de basis de rode draad van alle opgehaalde informatie weer, de gemeente blijft daarbij wel eindverantwoordelijk voor de inhoud en uitvoering van het programma.

2 Visie op Moerdijk: balans in wonen

Dit Volkshuisvestingsprogramma neemt het volgende 'ideale streefbeeld' voor Moerdijk als vertrekpunt. De komende jaren streeft Moerdijk naar:

"Vitale kernen, waar jong en oud samen wonen en kunnen blijven wonen binnen de gemeente. Er is een goede mix van doelgroepen en type woningen in de wijken. We ondersteunen waar mogelijk inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig en met regie op hun eigen leven in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Daarbij bieden we betaalbare woningen die aansluiten op wensen van inwoners. Woonvormen bevorderen onderlinge ontmoeting en hulp, en dit stimuleert een versterking van de sociale basis. Inwoners ervaren Moerdijk als een gemeente waar het prettig wonen en leven is."

2.1 Werken vanuit leidende principes

De gemeente ziet het als haar taak om gerichter te sturen en meer regie te nemen bij het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad. "Sturen vanuit principes, niet vanuit regels". Dit is de basisgedachte bij de koers van het Volkshuisvestingsprogramma. Geen dichtgetimmerd plan, maar een programma gebaseerd op heldere uitgangspunten die ruimte biedt voor maatwerk en samenwerking, maar tegelijkertijd voldoende sturing geeft.

Daarom werken we de komende jaren vanuit de volgende vier leidende principes:

1. **We faciliteren de volgende stap op de woningmarkt.**
2. **Moerdijk biedt goed wonen voor elke portemonnee**
3. **Iedere kern krijgt de kans om zich te ontwikkelen om vitaal te blijven.**
4. **In Moerdijk bouwen we aan een inclusieve samenleving**

2.2 Effectieve sturing en regie

Dit Volkshuisvestingsprogramma zet de lijnen uit voor een toekomstbestendig woonbeleid. De gemeente kiest voor een effectieve sturing: dit betekent sturing op die onderdelen waar je als gemeente daadwerkelijk invloed kan en wil uitoefenen. Bij de uitwerking van het woonbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen, Adviesraad Sociaal Domein, ontwikkelaars, bouwbedrijven en makelaars. Zij zijn primair de investeerders in een goed woon(zorg)klimaat. De gemeente faciliteert waar nodig. Ook vormt het volkshuisvestingsprogramma de basis waarop we met woningcorporaties prestatieafspraken maken. We sturen via programmering en toetsing van woningbouwplannen strakker op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
Vanuit onze regisserende en ondersteunende rol kijken we goed naar onze invloedsfeer; soms zijn we zelf aan zet en hebben we grip op de uitvoering van het beleid. Vaak zijn we als gemeente vooral beïnvloedend. We onderscheiden drie niveaus van invloed: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

Figuur 1: Cirkels van invloed en instrumentarium

Ambitie versus realiteit

We hebben grote ambities op het gebied van volkshuisvesting. We willen de woningmarkt weer in beweging krijgen, zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen, en leefbare kernen. Deze ambities vormen de kern van het volkshuisvestingsprogramma.

Tegelijkertijd realiseren we ons dat tussen ambitie en realiteit een spanningsveld bestaat. De uitvoering van onze plannen vraagt om voldoende capaciteit, beschikbare middelen en goede samenwerking tussen afdelingen en met partners. De volkshuisvestelijke opgave raakt immers vele domeinen tegelijk. Daarnaast hebben we te maken met externe factoren die onze voortgang kunnen beïnvloeden, zoals stikstof, netcongestie en veranderende regelgeving. Ze vragen om flexibiliteit en aanpassingsvermogen, en soms dwingen ze ons ook om tempo te matigen of keuzes te heroverwegen, zonder onze doelen uit het oog te verliezen. We moeten dus een balans vinden tussen ambitie en realisme.

2.3 Thema’s volkshuisvestingsprogramma

We werken vanuit de leidende principes aan het woonbeleid voor Moerdijk.
We sluiten aan bij de hoofdstukindeling zoals die passend is voor een volkshuisvestingsprogramma. Dit leidt tot de volgende thema’s:

Thema 1: Leefbaarheid
Thema 2: Nieuwbouw kwantitatief
Thema 3: Nieuwbouw: invulling woningbouwprogramma
Thema 4: Beter benutten bestaande voorraad
Thema 5: Huisvesting aandachtsgroepen
Thema 6: Duurzaamheid

3 Leefbaarheid

Wat willen we bereiken?
We werken in de gemeente Moerdijk aan vitale kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen, te leven en elkaar te ontmoeten. We streven naar versterking van de onderlinge omgang van buurtgenoten, om zo te komen tot vitale gemeenschappen waarin het prettig wonen en leven is. Door in te zetten op gemengd wonen en inclusie streven we ernaar om meer ontmoeting te realiseren dat tot meer samenredzaamheid kan leiden.

3.1 Leefbaarheid

Vertrekpunt
"Het begrip leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, sporten, elkaar te ontmoeten, te spelen, elkaar hulp te vragen en meer" (definitie Movisie). Om ergens prettig te kunnen wonen is een goede woning alleen niet genoeg. Daar hoort ook een fijne woonomgeving bij. Leefbaarheid heeft zowel een fysieke kant (de inrichting van de openbare ruimte) als een sociale kant (de onderlinge omgang van buurtgenoten).

Veel van onze inwoners zijn tevreden over de plek waar ze wonen. De fysieke kant van leefbaarheid is in grote lijnen op orde. Vaak wordt hier gesproken in termen van 'schoon, heel en veilig': de straten en plantsoenen liggen er netjes bij, er is weinig zwerfvuil, er is weinig vandalisme en er heerst een gevoel van veiligheid in de openbare ruimte.

Sociale basis
Wel leven in de gemeente Moerdijk in toenemende mate zorgen over de sociale kant van leefbaarheid. Het gaat dan vooral om de sociale samenhang in de gemeenschappen in de kernen: de mate waarin mensen zich verbonden voelen met hun buurtgenoten, contacten met elkaar hebben, bereid zijn om elkaar te ondersteunen. De risico's van de leefbaarheid zijn daarmee niet zozeer fysiek zichtbaar op straat, maar wel voelbaar onder de mensen. Een goede sociale cohesie is belangrijk, omdat dat ervoor zorgt dat inwoners zich meer binden aan de plek waar ze wonen, zowel voor 'nieuwkomers' als 'Moerdijkers'. Een goede sociale cohesie bevordert dat mensen omzien naar elkaar en kan helpen bij het voorkomen of verminderen van eenzaamheid. We spreken in Moerdijk over 'sociale basis'. Een sterke sociale basis is één van de belangrijke ingrediënten om tot oplossingen te komen bij grote en kleine maatschappelijke vraagstukken en een voorwaarde voor succes voor alles wat we in het belang van inwoners en op basis van onze wettelijke taken, (gaan) doen.

Onze ambitie is dat er in Moerdijk een sterke sociale basis is. Dit zorgt voor samenredzaamheid en levendige kernen en wijken. Daar kent men elkaar, is men er voor elkaar en respecteert men elkaar. Samen doen, Samen redzaam en Samen spraak zijn de deelambities waarop wordt ingezet. Wat de gemeentelijke rol is ten aanzien van de sociale basis is in 7 uitgangspunten uitgewerkt. Van belang is dat de inwoner eigenaar is en altijd onderdeel van de uitkomst is. Door te investeren in bepaalde bouwstenen, zoals ontmoetingsplekken en een woning (als onderdeel van bestaanszekerheid) kunnen we bijdragen aan het versterken van de sociale basis.

De analyse van de verhuisbewegingen laat zien dat veel mensen van buiten Moerdijk zich in de gemeente vestigen: mensen elders uit Noord-Brabant, uit de Randstad, of uit het buitenland. Vooral met Zuid-Holland is een positief migratiesaldo. Dit is niet nieuw, de afgelopen decennia hebben zich veel mensen uit bijvoorbeeld Rotterdam en Dordrecht in Moerdijk gevestigd. Hoewel de ervaring laat zien dat veel van deze vestigers na verloop van tijd prima integreren in de Moerdijkse gemeenschap en bijvoorbeeld actief worden bij sportclubs en in het verenigingsleven, zijn er toch zorgen over de grote aantallen vestigers. Door de goede bereikbaarheid vestigen zich bijvoorbeeld tweeverdieners in Moerdijk die beide hun werk hebben in de Randstad of in Breda, die dagelijks op en neer pendelen en weinig tijd doorbrengen in hun nieuwe woonplaats. Het opdoen van nieuwe contacten is dan moeilijker en de deelname aan lokale activiteiten minder.

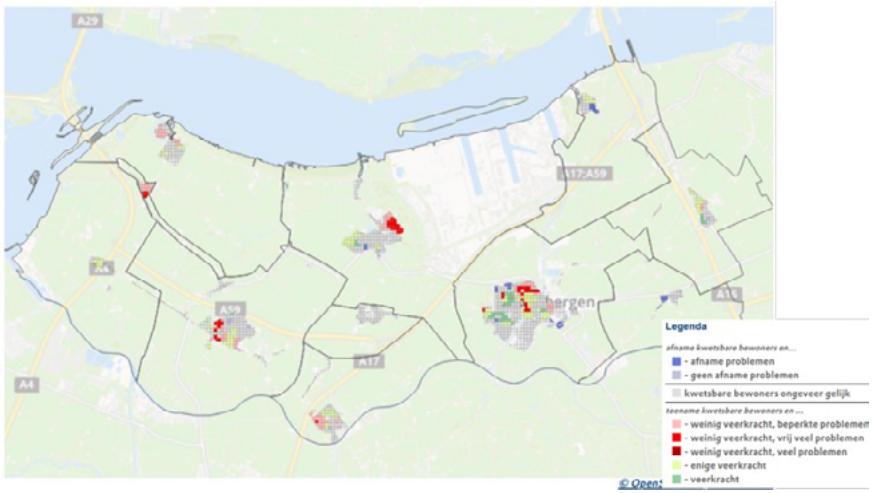
Deze tendens kan op termijn leiden tot een tweedeling in de dorpen tussen aan de ene kant degenen die er al decennia wonen, elkaar goed kennen en samen optrekken, en anderzijds nieuwkomers die een veel individualistischer leven leiden

en zich minder aan de lokale gemeenschap hechten. Dit is uiteraard ieders vrije keuze, maar in tijden van afnemende zorgcapaciteit bemoeilijkt dit wel het beroep op omzien naar elkaar in een meer samenredzame gemeenschap.

Veerkracht

Recent wordt veel gesproken over het begrip 'veerkracht'. Veerkracht zegt iets over de mate waarin een gebied weet om te gaan met een toename van bewoners in een kwetsbare positie. Als bij een toename ook het gevoel van overlast en onveiligheid toenemen, is dat een signaal dat het gebied onvoldoende veerkracht heeft. Buurten die het aan veerkracht ontbreekt, vragen meer of andere aandacht dan voorheen. In een veerkrachtige buurt is de samenredzaamheid van de bewoners en maatschappelijke organisaties voldoende om te voorkomen dat de problemen (verder) toenemen.

Figuur 4: Veerkrachtkaarten



Bron: Aedes

In de gemeente Moerdijk is een aantal plekken dat als kwetsbaar wordt ervaren. In bovenstaande Aedes Veerkrachtkaart (2022) te zien aan de rode gebieden. Hier is sprake van een toename van het aantal kwetsbare inwoners en een mindere veerkracht. Dit speelt in delen van Zevenbergen-Noord, Klundert-Noordoost, Fijnaart-West en Helwijk-Zuid.

Belangrijkste doelen:

- De gemeente Moerdijk bestaat uit kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen, leven en elkaar te ontmoeten.
- Versterken van de gemeenschappelijke sociale basis.
- Zorgen voor een betere opname van vestigers van buiten de gemeente in de lokale gemeenschappen.

Programmapunten

Actielijn 1: fysieke leefbaarheid

In de kernen zetten we ons in voor een toegankelijke, veilige en inclusieve woonomgeving (bijvoorbeeld bankjes langs doorgangsroutes, obstakelvrije verkeerplekken). Stoepen zijn zoveel mogelijk obstakelvrij, er zijn veilige oversteekplaatsen en herkenningspunten. We doen dit bij voorkeur op 'natuurlijke momenten', bijvoorbeeld bij vervanging van het riool.

We werken aan buurten die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen. Plekken waar mensen zich thuis voelen, elkaar spontaan tegenkomen en waar ruimte is voor actief leven. Een toegankelijke, veilige en aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan zowel fysieke als mentale gezondheid en versterkt de sociale basis in de wijk.
Bij nieuwbouw en herstructurering of de aanpak van infrastructuur kijken we ook naar de fysieke leefbaarheid door het creëren van een woonomgeving die toegankelijk en klimaatadaptief is. We sluiten hierbij aan bij de Omgevingsvisie gemeente Moerdijk 2040. Voldoende groen en waterberging is essentieel voor een gezonde leefomgeving en speelt een belangrijke rol in klimaatadaptatie, bijvoorbeeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Groen draagt bij aan koelte, schaduw en luchtkwaliteit, terwijl waterberging helpt bij het opvangen van regenpieken en het reguleren van waterstromen in de stad en wijk. Hierbij sluiten we aan bij vastgesteld beleid, zoals de 3-30-300 regel [6].

6 *Iedere inwoner kan vanuit zijn woning minstens 3 bomen zien, min. 30% van de openbare ruimte schaduwrijk groen zijn en er altijd een groene verblijfsplek op max. 300 meter afstand van iedere woning zijn.*

Actielijn 2: vitale gemeenschappen
Vanuit de ambitie voor de sociale basis faciliteren we de versterking van de gemeenschappelijke sociale basis om meedoen en samenredzaam mogelijk te maken. Dat betekent dat we inzetten op het versterken van sociale verbindingen, het bevorderen van saamhorigheid en het ondersteunen van het verenigingsleven. Community building is hierbij een belangrijk middel: door ontmoetingsplekken te faciliteren, inwonerinitiatieven te steunen en in gebiedsgericht werken al aan de voorkant rekening te houden met sociale verbindingen, deze te versterken of te realiseren. Hierbij hebben we extra aandacht voor inwoners die direct met de toekomstige gevolgen van Powerport te maken gaan krijgen. Dit heeft nu al effect op de huidige inwoners uit de kern Moerdijk, en zal alleen maar meer worden. Het gaat daarmee niet alleen om de onzekerheid over hun huidige woning, maar ook over sociale netwerken en vitale gemeenschappen.

Iedere Moerdijker moet naar vermogen mee kunnen doen – jong, oud of nieuwkomer. We hechten waarde aan onze sterke verenigingen en betrekken nieuwkomers actief, zodat zij een zachte landing krijgen en bijdragen aan de gemeenschap. Daarbij bewaken we de draagkracht van onze kernen, onder meer met inzet van Basisteams Huis van de Wijk en door te onderzoeken of we de RIGO-cirkels[7] kunnen gebruiken om per kern inzicht te krijgen welke ruimte het huidige absorptievermogen nog biedt voor het opnemen van mensen die behoren tot één van de wettelijke aandachtsgroepen.

We zetten in op wederkerigheid. Woonzorglocaties hebben ook een functie voor hun buurt en zorgpartijen halen de buurt ‘naar binnen’. Bijvoorbeeld door het werven van vrijwilligers en stimuleren van omzien naar elkaar. We versterken de samenwerking met welzijn- en zorgorganisaties, zodat welzijn en zorg beter verbonden zijn met de lokale gemeenschap en inwoners sneller passende ondersteuning krijgen. Waar de leefbaarheid onder druk staat, pakken we dit integraal aan met gebiedsgericht werken en maken we afspraken met inwoners, corporaties, welzijns- en zorgorganisaties en andere maatschappelijke partners om gezamenlijk op te trekken en de aanpak te coördineren.

7 RIGO-cirkels zijn een analyse-instrument die inzicht bieden in de sociale kwaliteit en de kwetsbaarheid van buurten, wijken én dorpen. Het werkt met vier dimensies die bepalend zijn voor de sociale kwaliteit / kwetsbaarheid: Bewoners (demografie, sociaaleconomische kenmerken), Woonomgeving (fysieke kwaliteit, voorzieningen), Bewonersparticipatie (hoe mensen meedoen aan buurt / gemeenschap) en Binding (hoe verbonden mensen zich voelen met hun omgeving).

4 Nieuwbouw kwantitatief

Wat willen we bereiken?
In Moerdijk werken we aan een woningaanbod dat inspeelt op de veranderende samenleving. We bouwen aan dorpen en kernen waar mensen prettig kunnen wonen, met voldoende ruimte voor alle inwoners. Daarbij houden we vast aan een goede verdeling over de gemeente: Zevenbergen groeit verder als centrale kern, met extra woningen, voorzieningen en bereikbaarheid. In Klundert, Fijnaart en Willemstad versterken we de bestaande voorzieningenstructuur met passende woningbouw. Ook in de kleinere kernen voegen we woningen toe. Dit stemmen we af op de lokale behoefte om zo de vitaliteit van deze kernen te behouden. Inbreiding heeft de voorkeur, maar uitbreiding is mogelijk als het bijdraagt aan de kwaliteit van de kern. We zetten in op een gemeente waarin iedere inwoner en nieuwkomer, van starter tot oudere een plek kan vinden die past bij de levensfase.

4.1 Nieuwbouw kwantitatief

Vertrekpunt

De druk op de woningmarkt in Moerdijk neemt toe. Prognoses laten zien dat de bevolking ook in de toekomst zal blijven toenemen. Dit komt mede door migratie vanuit andere gemeenten en de instroom van arbeidsmigranten. Het huidige woningtekort in de regio ligt met 4,6% boven het gewenste niveau 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 gemeente Moerdijk staat dus voor de opgave om niet alleen te bouwen voor de toekomstige groei, maar ook om het huidig tekort in te lopen.

De eerste stappen daarnaartoe zijn al gezet. Zo biedt de huidige plancapaciteit voldoende ruimte om te voorzien in zowel de toekomstige behoefte (tot en met 2030) als het huidige tekort. Sinds 2019 zijn er gemiddeld 117 woningen (netto) per jaar toegevoegd in de gemeente. De resterende opgave vanuit de Woondeal bedraagt netto minimaal 850 woningen. Volgens de meest actuele woningbehoefteraming moeten tot en met 2030 +1.150 woningen worden toegevoegd. Dat betekent jaarlijks +194 woningen toevoegen. Als we uitgaan van een scenario waarbij de migratie vanuit andere gemeenten naar Moerdijk op hetzelfde niveau blijft als de afgelopen jaren is tot en met 2030 behoefte aan 1.345 woningen, exclusief de extra woningbouwopgave in het kader van LPM. De woningbehoefte ligt daarmee flink hoger dan de resterende opgave vanuit de woondeal.
Om de benodigde bouwproductie op gang te brengen, is het van belang dat de huidige plannen tot uitvoering worden gebracht en dat een versnelling plaatsvindt. We zullen daarom slim om moeten gaan met de beperkte ambtelijke capaciteit die hiervoor beschikbaar is.
In veel kernen, zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek, zijn de huidige plannen toereikend voor de behoefte. In Zevenbergen en de voorzieningen kernen voor autonome groei en instroom van elders, in de andere kernen voor autonome groei, behoud en versterking van de vitaliteit. In de kernen Fijnaart, Noordhoek en Heiningen is de plancapaciteit echter nog onvoldoende om aan de verwachte woningbehoefte te voldoen.

Belangrijkste doelen

- Het realiseren van voldoende woningen in elke kern om in de autonome woningbehoefte te voorzien.
- Het realiseren van extra woningen in met name Zevenbergen en in mindere mate in Klundert, Fijnaart en Willemstad om in de extra woningbehoefte te voorzien.
- Het versnellen van de woningbouwproductie.

Programmapunten

Actielijn 3: voldoende woningbouwplannen
In de kernen waar nu voldoende plannen zijn gaan we aan de slag om zachte plannen op te harden. We streven naar 130% plancapaciteit om te voorkomen dat onze doelstellingen door planuitval niet behaald worden. Dit betekent dat we voor minimaal 1.750 woningen harde plannen maken tot en met 2030 (uitgaande van migratie scenario, exclusief LPM). In lijn met de ontwikkelingen rondom de uitbreiding van Powerport herijken we onze opgave.

Actielijn 4: woningbouw in de kernen
In het woningbehoefteonderzoek is de behoefte voor elke kern in beeld

gebracht. We hebben momenteel in ongeveer de helft van de kernen voldoende woningbouwlocaties om onze opgave te realiseren waarbij we uitgaan van 130% plancapaciteit.

In de kernen waar we dit nog onvoldoende hebben breiden we waar mogelijk de plancapaciteit uit. In de kleinere kernen blijft de plancapaciteit achter ten opzichte van de lokale behoefte. We staan open voor nieuwe woningbouwlocaties in deze kernen.

Tabel 3.1: Woningbehoefte inclusief 130% en huidige plancapaciteit per kern, 2025-2030

Kern	Behoefte (basis) inclusief 130% planvorming	Behoefte (migratie scenario) inclusief 130% planvorming	Huidige plancapaciteit (hard en zacht)
Zevenbergen	635	790	1.131
Klundert	325	350	292
Fijnaart	195	220	83
Willemstad	65	90	161
Standdaarbuiten	95	100	135
Zevenbergschen Hoek	50	50	43
Moerdijk	65	65	81
Helwijk	25	25	40
Noordhoek	45	45	12
Heijningen	40	40	0
Langeweg	45	45	29
Totaal (excl. LPM)	1.585	1.750	1.967
Totaal (incl. LPM)[8]	2.585	2.750	

Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Moerdijk, 2025.
Behoefte afgerond op 5-tallen

Actielijn 5: versnellen van de woningbouw
We willen de woningbouwproductie opvoeren, maar tegelijkertijd lopen we intern en extern tegen beperkte capaciteit aan. Op korte termijn is dit niet zomaar op te lossen. Het zou pragmatisch zijn om bij onvoldoende uitvoerende capaciteit in de uitvoering de focus te leggen op grote projecten, maar wij willen niet dat dit ten koste gaat van plannen in kleinere kernen, omdat hierdoor de leefbaarheid in die kernen onder druk kan komen te staan. Een klein project in een kleine kern kan in het kader van vitaliteit van een kern zeer waardevol zijn.

We zien daarom eerder parallel plannen[9] als kans om de woningbouw te versnellen. Parallel plannen is een nieuwe werkwijze waarin verschillende stappen uit de traditionele projectontwikkeling naar voren worden gehaald en gelijktijdig worden gestart. Praktijkvoorbeelden wijzen uit dat het de projectontwikkeling kan terugdringen van 10 naar 2 jaar. Het aanleren van een nieuwe werkwijze kost tijd en vraagt investeringen aan de voorkant. Dit kan door een aanvraag voor subsidie bij de provincie vanuit de flexpoolregeling om ervaring en extra ondersteuning in te huren voor parallel plannen. De Versnellingstafel Zevenbergen Noord gebruiken we als pilot voor parallel plannen.

Om de bouw te versnellen zien we conceptueel bouwen en prefab als kansen. We stimuleren ontwikkelaars om met innovatieve bouwmethoden, zoals prefab en conceptueel bouwen, te werken, mits dit de woningbouw versnelt.

8 LPM zal 145 hectare groot zijn. Bij een gemiddeld aantal werknemers van 25 per hectare, inclusief uitbreiding komt dit neer op een potentie van 4.500 nieuwe arbeidsplaatsen. Naar schatting zoekt daarvan 20% een woning in de gemeente Moerdijk. Het gaat dan om een extra woningbehoefte van 900 woningen (bron: woningbehoefteonderzoek 2020).

9 Parallel plannen Ministerie van VRO

5 Nieuwbouw: invulling woningbouw-programma

Wat willen we bereiken?
Moerdijk streeft naar een toekomstbestendig woningaanbod dat aansluit bij de woonbehoeften van onze huidige inwoners en nieuwe inwoners. We bouwen aan vitale, gemengde woonwijken en kernen. Hier is ruimte voor jong en oud, kopen en huren. Door een gevarieerd en kwalitatief aanbod dat aansluit bij de veranderende woonbehoefte, bijvoorbeeld door meer kleinere (oudere) huishoudens en jongeren die moeilijk een plek vinden op de woningmarkt. Door in te zetten op een mix van woningen creëren we ruimte voor verschillende groepen binnen onze gemeente. We zetten duidelijk in op meer betaalbare woningen. Betaalbaarheid is namelijk een randvoorwaarde voor een toegankelijke woningmarkt in Moerdijk. Zo bouwen we stap voor stap aan een evenwichtige woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen. We richten ons niet alleen op betaalbare woningen, maar ook op woningen van goede kwaliteit, geschikt voor ouderen en concepten die het 'wonen met elkaar' stimuleren.

5.1 Nieuwbouw kwalitatief

Vertrekpunt

Het gaat niet alleen om het bouwen van meer woningen, maar ook om het bouwen van de juiste woningen. Een grote druk ligt bij starters en jonge gezinnen, die moeilijk toegang vinden tot betaalbare woningen. Daarnaast vraagt de toenemende vergrijzing om meer geschikte woonvormen voor ouderen. Een passend woningaanbod is cruciaal; ouderen verhuizen pas als woning én locatie (zoals nabij hun netwerk of voorzieningen) aansluiten bij hun wensen.

Moerdijk is een echte gezinsgemeente. Van oudsher zijn er daardoor veel ruime, grondgebonden woningen. Ook vandaag de dag is dit nog steeds een gewild woningtype. We zien wel een verschuiving in de vraag. Het aantal kleine huishoudens zal sterk toenemen. Dat zijn vooral starters en senioren. Deze groepen hebben behoefte aan een wat kleinere betaalbare woning. Bij starters komt die behoefte vooral uit financiële overwegingen. In 2024 lag de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in Moerdijk op €385.000; een stijging van 43% ten opzichte van 2019. Wel is Moerdijk nog relatief betaalbaar vergeleken met het gemiddelde van de provincie Noord-Brabant (dat ligt inmiddels op €456.400,-). Bij ouderen speelt de behoefte voor een levensloopgeschikte woning een rol in de wens voor een kleiner woningtype. Dit kan een oorzaak zijn van de instroom van mensen van buiten de gemeente. De kwalitatieve woningbehoefte laat met name een behoefte zien in sociale huur en betaalbare koopwoningen (tot €405.000, prijspeil 2025).

De wens om kleiner te bouwen dan voorheen komt dus voort uit zowel veranderingen in de vraag (meer kleinere huishoudens) als uit betaalbaarheidsoverwegingen (bouwkosten zijn harder gestegen dan de inkomens), maar hier zit wel een ondergrens aan: té klein maakt het onaantrekkelijk voor een deel van de doelgroep. Bovendien moet een nieuwe te bouwen woning tot in de volgende eeuw meekunnen; het is dus verstandig om niet op één doelgroep te mikken maar een woonproduct neer te zetten dat aantrekkelijk is voor de huidige én de toekomstige vraag.

Belangrijkste doelen

- Het realiseren van 2/3e betaalbare woningen. In projecten van 20 woningen of meer wordt als onderdeel van de 2/3e betaalbaar 30% sociale huur gerealiseerd[10].
- Het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. Dit zijn zowel woningen die passend zijn voor kleinere huishoudens, als het bouwen van het juiste type.

10 Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting is aangenomen, worden de daarin benoemde richtlijnen ten aanzien van betaalbaarheid als uitgangspunt gehanteerd.

Programmapunten

Actielijn 6: sturen op woningbouwprogramma

We sturen op een woningbouwprogramma in overeenstemming met de aanstaande Wet Versterking regie volkshuisvesting. Omdat het aandeel sociale huur in de voorraad in Moerdijk lager ligt dan het landelijk gemiddelde, zijn wij gebonden aan een minimum van 30 procent sociale huur in de nieuwbouw. Wij sturen actief op de realisatie van het volgende woningbouwprogramma:

Segment		
Sociale huurwoningen (20 woningen of meer)		**30%**
Betaalbare huur en koopwoningen		**37%**
Waarvan goedkope koop tot €285.000 (prijspeil 2025)	*10%*	
Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	*27%*	
Vrij programma		**33%**
Totaal		**100%**

We willen voldoende woningen voor zowel huur- als koopstarters die een eerste woning in de gemeente Moerdijk vinden. Zij hebben vaak een voorkeur voor een betaalbare koopwoning. We richten een deel van onze opgave in voor goedkope koopwoningen (net als elders in de regio: tot € 285.000). Daarnaast voegen we voldoende nultredewoningen toe, die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (voor senioren die willen doorstromen, maar ook voor starters).

Definities

- Sociale huurwoningen: met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen volgens de Woningwet en ook aan uitstromers uit de zorg, urgenten en statushouders.
- Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- Betaalbare koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.
- Goedkope koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 285.000 v.o.n. (prijspeil 2025). De provincie Noord-Brabant stelt deze prijsgrens jaarlijks vast.

Actielijn 7: (Langdurige) betaalbare woningen voor starters

Moerdijk zet stevig in op het realiseren van betaalbare woningen. Twee derde van de nieuwbouw valt in de betaalbare categorie. Wij willen daarmee niet alleen de eerste bewoner van de woning faciliteren, maar ook de volgende bewoners. Voor de sociale huursector is dit geborgd met een instandhoudingstermijn. Voor de koopsector willen we dit op verschillende manieren borgen. We maken afspraken met ontwikkelaars over woningtypes die moeilijk uit te breiden zijn – zoals rug-aan-rug woningen, boven benedenwoningen en appartementen. We houden woningen betaalbaar door compacter te bouwen: met minder woonoppervlak en minder slaapkamers. Daarnaast voeren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding in, beide met een termijn van 5 jaar. De zelfbewoningsplicht breiden we uit van 3 naar 5 jaar, en het antispeculatiebeding voeren we nieuw in. Met Woonkwartier en ontwikkelaars kijken we naar verdere mogelijkheden om de betaalbaarheid van koopwoningen in een Koopgarant variant te borgen. Momenteel zet Woonkwartier hier al op in bij zowel bestaand bezit als nieuwbouw.

We stimuleren ontwikkelaars om betaalbare koopproducten in eerste instantie alleen lokaal te adverteren om zo de kansen voor lokale starters te vergroten. Naast de 10% goedkope koop realiseren we ook 27% van ons nieuwbouwprogramma in de middenhuur (< €1.184,82, prijspeil 2025) of betaalbare koop (<€405.000, prijspeil 2025). Ook woningcorporaties krijgen steeds meer ruimte om in de middenhuur te realiseren. Woonkwartier zet binnen de mogelijkheden al in op dit middensegment. Hierbij houden we rekening met de toekomstbestendigheid (zoals minimale oppervlakte) van de woning.

Actielijn 8: Wonen met elkaar
De gemeente Moerdijk zet de komende jaren in op het stimuleren en realiseren van woonvormen die ontmoeting en onderlinge betrokkenheid bevorderen. Daarbij staat centraal dat mensen, ongeacht leeftijd of achtergrond, in hun woonomgeving samenleven. We streven naar minder individualistisch wonen (voor wie daar behoefte aan heeft) en meer gemeenschapsgevoel. Dit kunnen concepten als ‘gemengd wonen’ of ‘hofjes wonen’ zijn. Hier is meer voor nodig dan alleen de woonvorm, het gaat ook om community building. We willen dit mogelijk maken, en onder voorwaarden in het buitengebied (de visie buitengebied is daarbij leidend). Als gemeente ondersteunen we bewonerscollectieven die gezamenlijk een woning willen gaan bouwen, bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Actielijn 9: geschikte woningen voor senioren
Om meer geschikte woningen voor senioren te realiseren in onze gemeente is gemiddeld minimaal 30%[11] van onze nieuwbouw een (minimale) nultredenwoning. Deze nultredenwoning is ook geschikt voor senioren, maar niet persé gelabeld aan de doelgroep. Zo willen we de doorstroming in onze kernen bevorderen. Dit thema is verder uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Actielijn 10: vergroten aandeel sociale huur
Uitgangspunt is dat ieder project van 20 woningen of meer voor 30% uit sociale huur bestaat. Het college wijkt hier alleen van af als zij vindt dat een andere verdeling in de kern gewenst is.

11 Springco heeft voor Moerdijk een behoefte geraamd van circa 1.045 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2040. Omgerekend betekent dit gemiddeld ongeveer 70 woningen per jaar (2025 – 2040). Tot en met 2030 komt dit neer op circa 350 woningen, oftewel afgerond naar boven ongeveer 30% van de totale woningbehoefte (bij gelijkblijvende migratie, zie p. 12, woningbehoefte van 1.345)

6 Beter benutten bestaande voorraad

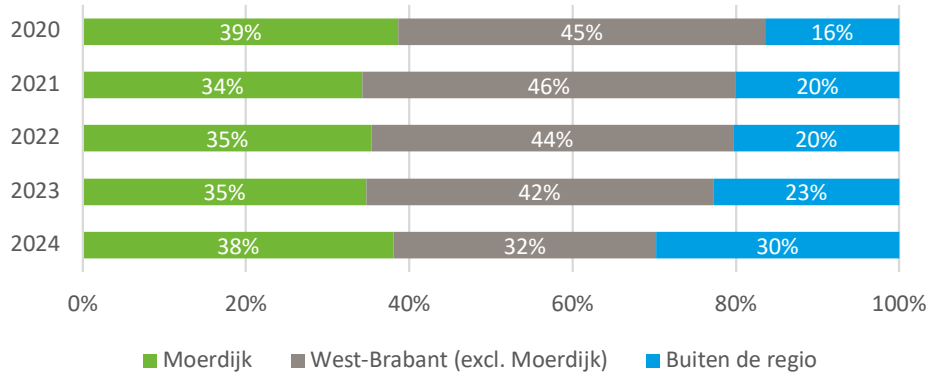
Wat willen we bereiken?
De gemeente Moerdijk wil de bestaande woningvoorraad slimmer inzetten om nu én in de toekomst aan de woonbehoefte te voldoen. We streven ernaar dat inwoners in iedere levensfase kunnen wonen in een woning die bij hen past. Daarom willen we de doorstroming bevorderen, zodat ouderen tijdig kunnen verhuizen naar een passende woning en gezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Waar nodig bieden we inwoners de mogelijkheid om hun bestaande woning aan te passen, zodat mensen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Ook willen we de beschikbare ruimte beter benutten door in te spelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Woningdeling, woningsplitsing en het optoppen van appartementencomplexen bieden daarbij mogelijkheden. Zo werken we stap voor stap aan een flexibel en toekomstbestendig woningaanbod, waarin iedereen in Moerdijk een passende plek kan vinden.

6.1 Beter benutten bestaande voorraad

Vertrekpunt
De gemeente Moerdijk staat voor een grote woningbouwopgave en een mismatch tussen de huidige woningvoorraad en woningen waar in de toekomst behoefte aan is. De huidige woningvoorraad heeft een eenzijdig karakter, 85% is een eengezinswoning en slechts 15% bestaat uit appartementen. De huishoudensontwikkeling laat zien dat de groep één- en tweepersoonshuishoudens sterk gaat toenemen. Onze woningvoorraad sluit hier nog niet op aan. Om te komen tot een meer divers woningaanbod is het noodzakelijk om verschillende (kleinere) woonvormen toe te voegen. Dit kan niet alleen via nieuwbouw worden gerealiseerd. Het merendeel van de woningvoorraad van de gemeente in 2040 staat er immers al. Het is nu nog niet mogelijk in onze gemeente om met twee huishoudens in één huis te wonen. Het buitengebied uitgezonderd: daar staan we (onder voorwaarden) toe dat meer gezinnen in één woning wonen. Niet alle woningzoekenden in onze gemeente hebben hier behoefte aan, maar de groep die hier wel bij gebaat is faciliteren we graag.

Uit de cijfers blijkt dat de vraag van Moerdijkers naar sociale huurwoningen (meer dan 1.000 woningzoekenden in 2024) het aanbod (179 verhuringen) ruim overstijgt. Bovendien is sprake van sterke concurrentie van woningzoekenden van buiten de gemeente, waardoor het merendeel van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan vestigers. De gemeente mag in dit geval tijdelijk sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen door maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding, mits tegelijkertijd maatregelen worden genomen om deze tijdelijke maatregel op termijn op te kunnen heffen. Een belangrijke nuancering is dat slechts 8% de reacties op sociale huurwoningen afkomstig is van woningzoekenden uit de gemeente Moerdijk zelf. Moerdijkers hebben dus wel een hogere slaagkans dan mensen van buiten de gemeente: 8% van de woningzoekenden betrekt 38% van de woningen.

Figuur 3: Gemeente Moerdijk. Toewijzing naar herkomst (incl. bemiddeling), 2020-2024



Bron: Klik Voor Wonen, 2025.

Belangrijkste doelen

- Het creëren van een meer divers woningaanbod dat beter aansluit op de veranderende huishoudenssamenstelling.
- Zoeken naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Programmapunten

Actielijn 11: beter benutten door splitsen en optoppen
We willen het splitsen van woningen mogelijk maken in onze gemeente. Daarvoor onderzoeken we of en zo ja onder welke voorwaarden dit mogelijk is. En formuleren daarvoor, wanneer nodig, nieuw splitsingsbeleid. Daarnaast willen we de mogelijkheden rond optoppen in onze gemeente verkennen.

Actielijn 12: beter benutten door woningdelen en hospitaverhuur
Naast het fysiek splitsen van woningen zetten we ook in op het beter benutten van de woningvoorraad zonder dat daar (grote) aanpassingen voor nodig zijn. In samenwerking met Woonkwartier kijken we in pilotvorm naar de mogelijkheden voor het delen van sociale huurwoningen, in eerste instantie in Zevenbergen (door middel van zogenaamde 'friendscontracten'). De mogelijkheden voor woningdelen breiden we naar gelang de behoefte verder uit naar de andere kernen.
We stimuleren ook actief hospitaverhuur in onze gemeente, zowel in de koop als sociale huursector. Hiermee wordt het mogelijk voor een woningeigenaar om aan maximaal één huishouden een kamer te verhuren. Een belangrijke eis hierbij is dat de verhuurder zelf ook in de woning woont. We communiceren over de mogelijkheden aan onze inwoners en nemen barrières weg.

Hospita-regeling
Het verhuren van woonruimte door een hospita kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen. Voor woningeigenaren kan hospitaverhuur ook de nodige voordelen bieden, zoals extra inkomsten en meer sociale contacten. Bij zo'n hospita-regeling worden vaak enkele voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld dat de woningeigenaar zelf in de woning moet wonen en er wordt vaak een maximum aan het aantal huurders (vaak 1 of 2) gesteld.

Actielijn 13: meer rendement uit woonruimteverdeling
De druk op de woningmarkt is groot en bepaalde woningtypen zijn schaars. Daarom zetten we in op een gerichtere toewijzing aan specifieke doelgroepen. Door woningen die beperkt beschikbaar zijn of komen, met voorrang toe te wijzen aan de huishoudens waarvoor ze het best passend zijn, benutten we de bestaande voorraad beter. Met Woonkwartier kijken we naar de mogelijkheden hiervoor.

Actielijn 14: faciliteren woonunits in de tuin
We evalueren de huidige beleidsregel pre-mantelzorg. Daarnaast verkennen we de bredere inzet van woonunits in de tuin, ook buiten de context van (pre-)mantelzorg. Deze woonvorm kan een waardevolle mogelijkheid zijn voor jongeren om in hun eigen kern te blijven wonen, dichtbij familie en hun sociale netwerk. Zo ondersteunen we de continuïteit van gemeenschappen en dragen we bij aan vitale dorpen en wijken. We wachten verruiming van landelijke wetgeving op dit thema af.

Actielijn 15: verbeteren woonkwaliteit (verduurzaming, huidige woonsituatie ouderen)
We vinden het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Dit gebeurt via de stimuleringsregeling voor huiseigenaren. Omdat de vergrijzingsopgave niet volledig op te vangen is met nieuwbouw, richten we ons nadrukkelijk op de geschiktheid van bestaande woningen voor ouderen. Waar nodig worden woningen aangepast zodat inwoners zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen in de samenleving. Dit kan onder voorwaarden via een Wmo-indicatie, wanneer een inwoner binnen de woning ondersteuning nodig heeft om zelfredzaam te blijven. Het doel is niet om woningen standaard levensloopbestendig te maken, maar om te zorgen dat inwoners de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben.
Het verbeteren van de woonkwaliteit op het gebied van verduurzaming komt terug in hoofdstuk 8.

7 Huisvesting voor aandachtsgroepen

Wat willen we bereiken?

Ouderen

Moerdijk is een gemeente waar inwoners prettig, zelfstandig én in verbinding met anderen oud kunnen worden. We willen dat inwoners zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, met passende ondersteuning waar nodig. Daarom zetten we samen met onze partners en inwoners in op een zorgzame leefomgeving waarin wonen, zorg en welzijn op een natuurlijke manier samenkomen.

We realiseren toekomstbestendige woonvormen die passen tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Dit doen we in de vier voorzieningenkernen, maar waar mogelijk ook kleinschalig in de kleine kernen. Ook stimuleren we doorstroming, zodat ouderen kunnen verhuizen naar een passende woning en ruimte ontstaat voor starters of gezinnen.

In lijn met onze ambitie voor de sociale basis ligt de nadruk op samenredzaamheid en de kracht van de gemeenschappelijke sociale basis. We stimuleren de versterking van de sociale basis wat zorgt voor samenredzaamheid en levendige kernen en wijken. Daar kent men elkaar, is men er voor elkaar en respecteert men elkaar. We streven naar zorg en ondersteuning dichtbij en op maat beschikbaar.

Aandachtsgroepen

We vinden het belangrijk dat iedereen in Moerdijk mee kan doen – ook inwoners die het soms lastig hebben. Daarom zetten we ons in voor een inclusieve en zorgzame gemeenschap, waarin ook de meest kwetsbare inwoners ongeacht hun achtergrond of ondersteuningsvraag, zich welkom en thuis voelen in onze gemeente.

Inwoners met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid, spoedzoekers, uitstomers uit intramurale instellingen, of inwoners met een specifieke woonbehoefte zoals arbeidsmigranten, studenten, statushouders en woonwagenbewoners verdienen een plek binnen onze gemeenschap. Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en maatschappelijke partners werken we aan het realiseren van voldoende, passende en kwalitatief goede huisvesting voor deze doelgroepen. We voorkomen overconcentratie van kwetsbare groepen en stimuleren integratie in de kernen. Zo werken we ook aan acceptatie, wederzijds begrip en het versterken van de sociale basis.

Regionale woonzorgvisie West-Brabant West

Moerdijk is betrokken bij de regionale woonzorgvisie West-Brabant West. We onderschrijven dan ook de uitgangspunten uit de visie. De visie werkt vanuit een aantal kernwaarden:

1. Een eigen woonplek
2. In een vertrouwde omgeving
3. Welzijn eerst, zorg als vangnet
4. Samenwerking dichtbij huis.

Van de set van onderliggende uitspraken in de regionale woonzorgvisie nuanceert de gemeente Moerdijk er twee te weten:

- *‘De woonzorgopgave voor senioren is niet alleen een corporatievraagstuk. Juist in de middeldure en duurdere huursector én het koopsegment is er veel behoefte’:* De vraag is of deze behoefte onder de senioren in de gemeente Moerdijk er is en of deze in iedere kern aanwezig is.
- *‘Lukt het niet om er voor elkaar te zijn, dan is er passende professionele ondersteuning altijd in de buurt’ en ‘op de plekken waar veel senioren wonen en het woon welzijn zorglandschap onvoldoende is ontwikkeld, investeren we daarin’:* De gemeente Moerdijk kan geen garantie geven dat passende ondersteuning aanwezig blijft en daarin wordt geïnvesteerd. Zorg en ondersteuning is niet altijd een gemeentelijke taak, bijvoorbeeld bij een Wlz geïndiceerde.

In de volgende paragrafen ‘vertrekpunt’ benoemen we steeds bij ieder thema vanuit welke kernwaarden we werken. Deze zijn dikgedrukt.

7.1 Geschikte woningen voor ouderen

Vertrekpunt

Moerdijk vergrijst. Met name de groep 75-plussers stijgt hard. Deze ontwikkeling stelt de gemeente voor een grote opgave: steeds meer ouderen blijven zelfstandig wonen, maar hebben daarbij wel behoefte aan geschikte, toegankelijke woningen én nabijheid van (zorg) voorzieningen. Tegelijkertijd is er een toenemende vraag naar geclusterde woonvormen zoals hofjes en appartementencomplexen met gedeelde voorzieningen, waarin ouderen zelfstandig kunnen wonen en toch onderdeel zijn van een gemeenschap. Dit helpt eenzaamheid voorkomen of verminderen, stelt de behoefte aan verpleeghuiszorg uit, en maakt ondersteuning beter te organiseren. De voorzieningenkernen (Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad) bieden kansen om dit soort woonconcepten te realiseren, vanwege de nabijheid van (zorg) voorzieningen.

Definities woonvormen voor ouderen

1. **Nultreden woningen:** een woning die zonder traplopen te bereiken is, en waar de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer gelijkvloers te bereiken zijn.
2. **Geclusterde woningen:** woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.
3. **Zorggeschikte woningen**: Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. De woningen moeten rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.

Kernwaarden regionale woonzorgvisie:

1. Een eigen woonplek
2. In een vertrouwde omgeving
3. Welzijn eerst, zorg als vangnet
4. Samenwerking dichtbij huis.

Belangrijkste doelen

- Realiseren van meer nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit doen we door:
  - Realisatie via nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen. Daarbij wegen we locaties af die hiervoor passend zijn (nabij voorzieningen).
  - Realisatie van zorggeschikte woningen in de vier voorzieningenkernen.
  - Stimuleren van doorstroming.

Programmapunten

Actielijn 16: Geschikte woningen voor ouderen – nieuwbouw en transformatie
We zorgen voor meer passende woningen voor ouderen. 30% van de totale nieuwbouw zijn (minimaal) nultredenwoningen (gemeente breed gemiddelde). We maken onderscheid naar locatie. In de voorzieningenkernen streven we naar een hoger percentage van geschikte woningen voor ouderen, namelijk 50%. Dit doen we door slim gebruik te maken van subsidies en duidelijke afspraken met ontwikkelaars en corporaties. In het Omgevingsplan leggen we vast waar en hoeveel nultredenwoningen er komen. Ook passen we bestaande gebouwen aan tot gelijkvloerse, geclusterde of zorggeschikte woningen. We bepalen samen met onze partners de kaders welke locaties geschikt zijn voor deze woningtypen.

We bieden ruimte voor het ontstaan van geclusterde woonvormen (zoals coöperatief wonen of ‘hofjes wonen’). Dit woonmodel legt de nadruk op gemeenschapszin, waarbij bewoners elkaar ondersteunen en zorg dragen voor elkaar. Dit kunnen concepten zijn met zowel gelijkgestemden als concepten waar jong en oud samenwonen in gezamenlijkheid.

Actielijn 17: Geschikte woningen voor ouderen – stimuleren van doorstroming
We ondersteunen ouderen bij het vinden van een geschikte woning. Via een campagne vergroten we de bewustwording over doorstroming. Voor ouderen is het nu vaak nog een te grote stap om de vertrouwde woningen (en soms ook woonomgeving) te verruilen voor een nieuwe (kleinere) woonruimte. Woonkwartier werkt met een woonadviseur voor begeleiding van o.a. ouderen bij de afwegingen om door te stromen. We kijken naar de mogelijkheden om dit uit te kunnen breiden naar de particuliere sector.

7.2 Toekomstbestendige omgeving voor alle inwoners

Vertrekpunt

De vergrijzing en het groeiende tekort aan zorgpersoneel zetten het zorgsysteem onder druk. Steeds minder ouderen komen in aanmerking voor intramurale zorg en blijven daardoor langer zelfstandig thuis wonen. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere kwetsbare groepen en aandachtsgroepen binnen de gemeente. Zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid of licht verstandelijke beperking die steeds vaker zelfstandig in de wijk wonen. Dit vraagt om een slimmer ingericht zorglandschap, zeker in een uitgestrekte gemeente als Moerdijk, waarin verschillende vormen van zorg goed op elkaar aansluiten en zorg aan huis efficiënt en duurzaam kan worden geleverd. De oplossing ligt niet alleen in de zorg, maar juist in het voorkomen van zorg. Inwoners zijn gebaat bij een stevigere inzet op preventie.

Daarnaast bepaalt niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving of ouderen zelfstandig en prettig kunnen blijven wonen. Een toegankelijke, veilige en uitnodigende leefomgeving helpt ouderen om mobiel, sociaal actief en zelfredzaam te blijven. Zeker voor een groeiende groep inwoners met dementie is een overzichtelijke en herkenbare omgeving essentieel.

Daarom is het belangrijk om bij herinrichting en nieuwbouw standaard rekening te houden met de behoeften van ouderen en mensen met een beperking. De kwaliteit van de woonomgeving speelt een belangrijke rol: plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten in de openbare ruimte dragen bij aan samenredzaamheid.

Om zorg toegankelijk en betaalbaar te houden, moeten gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties beter samenwerken. We willen dat meer inwoners prettig kunnen wonen in de nabijheid van voorzieningen en in contact met hun sociale omgeving.

We stimuleren zorgzame gemeenschappen: buurten waarin inwoners naar vermogen voor elkaar klaarstaan en meedoen. Wonen, welzijn en zorg ondersteunen dit. Maar de kracht ligt bij de bewoners zelf. Een zorgzame gemeenschap draagt bij aan het welbevinden en wordt versterkt door een veerkrachtige buurt. Dit sluit aan bij de ambitie voor de sociale basis van Moerdijk om een gemeente te blijven waar inwoners samen leven in verbinding met elkaar.

Belangrijkste doelen

- Niet alleen woningen zijn belangrijk, maar ook de sociale omgeving. We faciliteren daarom aan gemeenschappen die naar elkaar omkijken. Dit doen we door:
  - Een goede mix van inwoners door een meer divers woningaanbod in de kernen.
  - Een toegankelijke en herkenbare woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
  - Te werken aan ontmoeting samen met welzijn.
- Voor de toekomst is het belangrijk dat zorg en ondersteuning in voldoende mate beschikbaar blijven, mede gezien kosten en personeelstekorten. Daarbij spelen onder meer:
  - Het beschikbaar komen en realiseren van voldoende zorggeschikte woningen.
  - Het maken van afspraken tussen zorgaanbieders over de toekomstige beschikbaarheid van zorg.

Kernwaarden regionale woonzorgvisie:

1. Een eigen woonplek
2. **In een vertrouwde omgeving**
3. **Welzijn eerst, zorg als vangnet**
4. **Samenwerking dichtbij huis.**

Programmapunten

Actielijn 18: geschikte woonomgeving

We streven naar inclusieve wijken en kernen. Dit betekent dat deze toegankelijk, veilig en inclusief zijn voor alle inwoners. Bij de inrichting van de woonomgeving maken we gebruik van de expertise van zorg- en welzijnspartners. Dit nemen we op in het programma van eisen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar thema's zoals dementievriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Ook streven we naar voldoende ontmoetingsplekken in alle kernen, zowel bestaande (formele) ontmoetingsplekken als mogelijke multifunctionele plekken (sportkantine, bibliotheek) die ontmoeting kunnen stimuleren.

Actielijn 19: Zorg toegankelijk en betaalbaar
We willen de samenwerking met woningcorporaties en welzijns- en zorgpartijen versterken om de afstemming tussen wonen, welzijn en zorg te verbeteren. Het doel is een toekomstbestendig aanbod van voorzieningen dat aansluit bij de behoeften van inwoners en bijdraagt aan een evenwichtige samenstelling in de kernen.

Actielijn 20: preventie en positieve gezondheid
In Moerdijk werken we volgens het principe van Positieve Gezondheid. Dit is een bredere kijk op gezondheid uitgewerkt in zes dimensies. Daarbij ligt de nadruk op mensen zelf, op hun veerkracht en wat hun leven betekenisvol maakt. Mensen zijn namelijk niet hun aandoening. De gemeente vertaalt dit principe naar beleid door preventie en welzijn voorop te stellen. We investeren meer aan de voorkant, bijvoorbeeld door toegankelijke preventieve programma's, ontmoeting en sociale activiteiten die de sociale basis versterken. Op deze manier willen we streven naar een goede balans tussen welzijn en zorg, waarbij kosten in de zorg op lange termijn worden beperkt en inwoners gezonder en veerkrachtiger blijven.

7.3 Betaalbare woningen en een sterke sociale basis voor aandachtsgroepen

Vertrekpunt

De druk op de sociale huursector in Moerdijk neemt toe. Zowel voor de reguliere woningzoekenden als voor aandachtsgroepen – zoals inwoners die uitstromen uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg of detentie, dakloze of dreigend dakloze inwoners, stoppende sekswerkers, mantelzorgers of ontvangers van mantelzorg, en statushouders. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht deze doelgroepen met urgentie passende woningen toe te wijzen. Dit betekent dat een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor deze groepen.

Deze aandachtsgroepen zijn voornamelijk aangewezen op woningen tot en met de eerste aftoppingsgrens. In Moerdijk bestaat ongeveer 76% van de sociale huurwoningen uit deze categorie. Dat betekent dat al veel van deze woningen in de portefeuille zitten, maar de beschikbaarheid ervan staat onder druk. Dat zien we terug in het gemiddelde aantal reacties en de gemiddelde zoektijd. Het gemiddeld aantal reacties is verdubbeld van 254 in 2020 naar 507 in 2024. Daarnaast laten aandachtsgroepen vaak geen woning achter, en daarom is het toevoegen van nieuwe woningen die ook geschikt zijn voor aandachtsgroepen cruciaal: het levert directe uitbreiding van de voorraad op zonder extra druk op de positie van reguliere woningzoekenden.

Voor inwoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische kwetsbaarheid is een passende woonvorm essentieel om zelfstandig én veilig te kunnen wonen. In Moerdijk gaat het hierbij vaak om geclusterde of gespikkelde woonvormen: kleine woonvormen waar inwoners zelfstandig wonen met begeleiding in de nabijheid, of waar zorg flexibel wordt aangeboden aan inwoners met vergelijkbare ondersteuningsbehoeften.

Een belangrijke opgave is dat deze woonvormen ook tijdig worden aangepast aan veranderende zorgvragen, bijvoorbeeld door veroudering of toenemende complexiteit. Ook is het van belang dat de woonvormen passend zijn ingebed in de kern, met oog voor leefbaarheid en inclusie.

Belangrijkste doelen

- We willen dat jaarlijks voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen voor aandachtsgroepen die zijn aangewezen op snelle beschikbaarheid van woningen:
  - Waardoor urgente aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit intramurale instellingen en vergunninghouders snel een woning kunnen vinden
  - Met oog voor het voorkomen van eenzijdigheid in bewoning vanuit mensen met een ondersteuningsvraag, een woonomgeving die gericht is op herstel, een buurt waar inwoners naar elkaar omzien, en met ruimte voor regulier woningzoekenden.

Kernwaarden regionale woonzorgvisie:

1. Een eigen woonplek
2. In een vertrouwde omgeving
3. Welzijn eerst, zorg als vangnet
4. Samenwerking dichtbij huis.

Programmapunten

Actielijn 21: Beschikbaarheid betaalbare sociale huurwoningen

Er is op dit moment te weinig aanbod aan betaalbare woonruimte om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Het gaat hierbij vooral om kleine zelfstandige woonruimte, waar aanvullende ondersteuning of hulp thuis geleverd kan worden. Samen met onze woningcorporaties maken we nadere prestatieafspraken om in deze goedkope woonruimte te kunnen voorzien. Momenteel wordt de uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang geregeld via het convenant 'Thuis in de Wijk'. Na vaststelling van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is iedere gemeente verplicht om in regionaal verband een huisvestingsverordening op het onderdeel urgenties voor te bereiden, die vervolgens lokaal wordt vastgesteld. Voor Moerdijk kan dit betekenen dat zij naast de uitstroom van BW/MO en Jeugdzorg ook andere urgente aandachtsgroepen moeten huisvesten.

Overzicht wettelijke aandachtsgroepen, inclusief verplichte urgentiecategorieën

	Aandachts-groep?	Verplichte urgentie?
Mantelzorgverleners- en ontvangers	Ja	Ja
Lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking	Ja	Ja
(Dreigend) dakloze mensen	Ja	Ja*
Uitstroom beschermd wonen, klinische ggz	Ja	Ja
Uitstroom vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel	Ja	Ja
Uitstroom Jeugdzorg	Ja	Ja
Uitstroom (jeugd)detentie, forensische zorg	Ja	Ja
Uitstappende sekswerkers	Ja	Ja
Arbeidsmigranten	Ja	Nee
Studenten	Ja	Nee
Woonwagenbewoners	Ja	Nee
Ouderen	Ja	Nee
Statushouders**	taakstelling	Nee

*alleen (dreigend) daklozen met kinderen krijgen (mogelijk) urgentie
** Afhankelijk van besluitvorming in de eerste en tweede kamer

Actielijn 22: Iedereen is welkom in de buurt

Iedereen, jong en oud, met of zonder zorgvraag of beperking moet zich thuis voelen in de buurt. Onze kernen worden steeds inclusiever en meer divers. Dat vraagt ook iets van de draagkracht van de buurt. Aandacht voor begrip en acceptatie en mogelijkheden om hulpvragen te stellen zijn belangrijk. Soms is het zo dat 'onbekend maakt onbemind' geldt. Daarom is ook aandacht nodig voor vooroordelen en weerstand in de buurt. Door ruimte te bieden om elkaar te ontmoeten, voorlichting en het bieden van informatie kunnen inwoners elkaar beter leren kennen. Dit kan bijdragen aan meer wederzijds begrip en acceptatie binnen de diverse wijk.

7.4 Overige specifieke woonvormen

Vertrekpunt

Tot slot zijn er groepen die een specifieke woonvorm nodig hebben, zonder dat zij behoefte hebben aan extra zorg of ondersteuning. De grootste opgave hierin ligt bij arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten zijn voor Moerdijk een onmisbare kracht van onze economie. Er is veel werkgelegenheid in onze gemeente. Veel arbeidsmigranten zijn werkzaam in de logistiek, agrarische sector of industrie. Mede door de krappe arbeidsmarkt is de verwachting dat de hoeveelheid werkende arbeidsmigranten zal blijven toenemen. De komende jaren wil de gemeente Moerdijk grootschalige huisvestingslocaties ontwikkelen om in totaal 1.680 extra plekken te realiseren.

Voor studentenhuisvesting is geen directe opgave, omdat er geen hoger onderwijsinstellingen zijn in Moerdijk.

Ook is het belangrijk om stil te staan bij de huisvestingsopgave van woonwagenbewoners en hier beleid voor op te stellen. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen. Momenteel heeft de gemeente Moerdijk 5 locaties, met 34 standplaatsen.

Tot slot heeft Moerdijk een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In de eerste helft van 2025 bedroeg de taakstelling voor Moerdijk 38. Het onderwerp huisvesting voor statushouders is politiek in beweging op het moment van schrijven. Mocht er landelijk gezien andere wetgeving, die bijvoorbeeld de mogelijk rol van woningcorporaties beperken, dan zullen we daarnaar moeten handelen. Maar we lopen er niet op vooruit.

Belangrijkste doelen

- Ook aandachtsgroepen kunnen in de gemeente Moerdijk passende huisvesting vinden, afhankelijk van hun behoefte.
- Goede en passende huisvesting voor arbeidsmigranten (short – en midstay). Focus ligt momenteel op het realiseren van grootschalige huisvestingslocaties.
- De behoefte aan extra woonwagenstandplaatsen is in beeld en daarmee formuleren we woonwagenbeleid.

Programmapunten

Actielijn 23: Overige specifieke woonvormen

Statushouders

We vullen onze taakstelling voor statushouders in en kijken samen met onze woningcorporaties welke woningen hier het meest geschikt voor zijn.

Arbeidsmigranten

De woonomstandigheden van arbeidsmigranten zijn landelijk gezien erbarmelijk. Omdat Moerdijk veel werkgelegenheid biedt aan arbeidsmigranten, pakken wij ook onze verantwoordelijkheid op het gebied van huisvesting. Ze zijn onderdeel van onze samenleving en economie en daarom bieden we ruimte aan grootschalige tijdelijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

Partijen kunnen initiatieven voor huisvesting voor arbeidsmigranten indienen die vervolgens via de reguliere procedure worden getoetst. Huisvesting op het terrein van de werkgevers in de agrarische sector is alleen mogelijk onder voorwaarden. Dit betreft alleen tijdelijke huisvesting.

Long-stay arbeidsmigranten (vallen onder de ‘nieuwkomers’ van Moerdijk) zoeken een woning op de reguliere woningmarkt.
Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de rol van de regio. De bedrijven die extra druk op huisvesting voor arbeidsmigranten veroorzaken, zijn vaak bovenregionaal actief en profiteren van economische bedrijvigheid in de hele regio. Een solidaire regionale aanpak is daarom nodig: ook regionale partners en andere gemeenten zouden een bijdrage moeten leveren aan de huisvesting van arbeidsmigranten. We gaan hier met onze buurgemeenten over in gesprek.

Woonwagenbewoners
In de regio West-Brabant West is een regionaal behoefte onderzoek naar woonwagenstandplaatsen uitgevoerd. Deze resultaten gebruiken we. We stellen woonwagenbeleid op dat aansluit bij het Europees Hof van de Rechten van de Mens.

Oekraïense ontheemden
De richtlijn tijdelijke bescherming voor Oekraïense ontheemden geldt tot begin maart 2027. Het Rijk werkt ondertussen aan langetermijnbeleid voor de periode na afloop van deze tijdelijke bescherming. Dit beleid is gericht op het bieden van perspectief voor ontheemden, gemeenten en de samenleving, het bevorderen van terugkeer naar Oekraïne waar mogelijk, en het voorkomen van uitvoeringsproblemen in de migratieketen.

Na afloop van de tijdelijke bescherming wordt ingezet op normalisatie van de rechtspositie van Oekraïense ontheemden, door hen een tijdelijke reguliere verblijfsvergunning van drie jaar te verlenen. Hierbij wordt uitgegaan van huisvesting zonder voorrang op sociale huur, inclusief de mogelijkheid tot huurtoeslag. Omdat de woningmarkt deze instroom niet volledig kan absorberen, wordt gewerkt aan het omzetten van gemeentelijke opvanglocaties naar tijdelijke huisvesting met betaalbare huur. Ondanks het ontbreken van voorrang op sociale huur kunnen Oekraïense ontheemden zich vrij op de woningmarkt bewegen en een sociale huurwoning proberen te bemachtigen.

8 Duurzaamheid

Wat willen we bereiken?
We zetten stevig in op het verduurzamen van de woningvoorraad. Niet alleen als antwoord op klimaatverandering, maar ook om de energielasten voor inwoners te verlagen en de leefkwaliteit te verbeteren. We willen de energiearmoede verder verlagen.

Vertrekpunt

De woningvoorraad in Moerdijk bestaat grotendeels uit grondgebonden koopwoningen, waarvan veel gebouwd zijn tussen 1945 en 1985. Bij woningen uit deze periode is naar verhouding vaker sprake van veroudering, zowel bouwkundig als energetisch.

We spreken van 'energiearmoede' als mensen door de combinatie van een laag inkomen en een hoge energierekening een fors deel van hun inkomen kwijt zijn aan energielasten. Uit cijfers van TNO blijkt dat Moerdijk op energiearmoede wat beter scoort dan gemiddeld in Nederland en dat de energiearmoede gedaald is van 7,5 procent in 2019 tot 4,1 procent in 2022, waarna het weer langzaam toeneemt.

De woningcorporaties zijn hun woningbezit uit die tijd planmatig aan het verduurzamen, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken waarin is afgesproken dat er uiterlijk eind 2028 geen huurwoningen meer zijn met energielabel E, F of G (met uitzondering van monumenten en sloopwoningen). Dit is ook hard nodig, omdat de inwoners met energiearmoede voor 80 procent in een corporatiewoning wonen. Woonkwartier streeft er naar dat al haar woningen minimaal een label C hebben, uitgezonderd waar dat niet gewenst (bijvoorbeeld bij geplande sloop) of haalbaar is.

De grootste verduurzamingsopgave ligt bij particuliere woningen. Woningen van vóór 1970 vragen om onderhoud en verduurzaming, onder meer vanwege een matig energielabel en gedateerde plattegronden.

Naast het verduurzamen (bijvoorbeeld door te isoleren) van de bestaande woningvoorraad speelt bij verduurzaming het op termijn overstappen van fossiele brandstoffen als energiebron (met name gas) naar meer duurzame energiebronnen (met name zonne-energie en windenergie). Hiervoor heeft de gemeente Moerdijk recent een 'Energieprogramma Moerdijk 2025' vastgesteld. De uitvoering van dit energieprogramma valt verder buiten de scope van dit Volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast is biobased bouwen een belangrijke pijler in de gemeente Moerdijk. In oktober 2025 is door 16 gemeenten (inclusief Moerdijk) het convenant biobased bouwen & telen ondertekend. Ook is netcongestie een steeds belangrijker issue in Nederland. In grote delen van het land zit het elektriciteitsnet vol. Netcongestie zorgt ervoor dat het net op sommige momenten van de dag en op sommige momenten in het jaar overbelast raakt. Het is daarom belangrijk om woningen en woonwijken te bouwen die 'netbewust' zijn .

Belangrijkste doelen:

- We zetten stevig in op het verduurzamen van de woningvoorraad. Niet alleen als antwoord op klimaatverandering, maar ook om de energielasten voor bewoners te verlagen en de leefkwaliteit te verbeteren.
- Het verder terugdringen van energiearmoede.
- Het stimuleren van verduurzamen van particuliere woningen en het aanpakken van bouwkundige veroudering (met name bij woningen van vóór 1970)

Programmapunten

Actielijn 24: Stimuleren verduurzaming

Deze actielijn richt zich op het aanjagen van de realisatie van een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad in samenwerking met de woningcorporaties en ontwikkelaars. Met prestatieafspraken borgen we dat sociale huurwoningen voor 2030 worden verduurzaamd en aangepast zijn voor toekomstig gebruik. De uitvoering richt zich op woningen met slechtere energielabels. Daarnaast blijft de stimuleringsregeling (duurzaamheidslening) beschikbaar om inwoners te ondersteunen bij energiebesparende maatregelen. De gemeente beschikt al over een Soorten Management Plan (SMP). Dit plan draagt bij aan het versnellen van zowel de verduurzaming als de woningbouw.

Actielijn 25: Informeren

De tweede actielijn focust op het informeren van huiseigenaren om hun woning te verduurzamen. Dit doen we via Energiek Moerdijk, die bijvoorbeeld energiecoaches aanbiedt. Of een gratis energiescan die laat zien hoe duurzaam de woning is en hoe energie bespaart kan worden. Inwoners kunnen hier gebruik van maken.

9 Hoe werken we met het Volkshuisvestingsprogramma aan de leidende principes?

De actielijnen in dit programma vormen de concrete stappen waarmee we onze ambities voor de volkshuisvesting willen realiseren. Het zijn geen losse acties, maar sluiten direct aan bij de leidende principes die we als vertrekpunt hebben gekozen. Elke actielijn draagt op zijn eigen manier bij aan het realiseren van deze principes. Hieronder geven we per leidende principe aan welke actielijnen hier allemaal aan bijdragen.

Leidend principe 1: We faciliteren de volgende stap op de woningmarkt
Leidend principe 2: Moerdijk biedt goed wonen voor elke portemonnee
Leidend principe 3: Iedere kern krijgt de kans om zich te ontwikkelen om vitaal te blijven.
Leidend principe 4: In Moerdijk bouwen we aan een inclusieve samenleving

Actielijnen	Leidend principe 1	Leidend principe 2	Leidend principe 3	Leidend principe 4
Actielijn 1: fysieke leefbaarheid	•	•		
Actielijn 2: vitale gemeenschappen	•	•		
Actielijn 3: voldoende woningbouwplannen		•		•
Actielijn 4: woningbouw in de kernen				
Actielijn 5: Versnellen van de woningbouw			•	•
Actielijn 6: sturen op woningbouwprogramma			•	•
Actielijn 7: (Langdurige) betaalbare woningen voor starters			•	
Actielijn 8: Wonen met elkaar	•	•		
Actielijn 9: geschikte woonomgeving		•	•	
Actielijn 10: vergroten aandeel sociale huur			•	
Actielijn 11: beter benutten door splitsen en optoppen			•	•
Actielijn 12: beter benutten door woningdelen en hospitaverhuur			•	
Actielijn 13: meer rendement uit woonruimteverdeling		•	•	
Actielijn 14: faciliteren woonunits in de tuin		•		
Actielijn 15: verbeteren woonkwaliteit (verduurzaming, huidige woonsituatie ouderen	•	•		
Actielijn 16: Geschikte woningen voor ouderen – nieuwbouw en transformatie		•		•
Actielijn 17: Geschikte woningen voor ouderen – stimuleren van doorstroming		•	•	
Actielijn 18: woonomgeving geschikt voor ouderen	•	•		
Actielijn 19: Zorg toegankelijk en betaalbaar	•	•	•	
Actielijn 20: preventie en positieve gezondheid	•	•		
Actielijn 21: Beschikbaarheid betaalbare sociale huurwoningen			•	
Actielijn 22: Iedereen is welkom in de buurt	•	•	•	
Actielijn 23: Overige specifieke woonvormen		•	•	
Actielijn 24: Stimuleren verduurzaming	•		•	•
Actielijn 25: Informeren	•		•	•

Monitoring

Bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma is een goede monitoring noodzakelijk. De monitoring gaat zowel over programmering (vooruit) als realisatie (terugkijkend). Voor de monitoring sluiten we aan op de cyclus van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt indien nodig (bijv. bij nieuwe wetgeving, nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen) aangepast. Aan de hand daarvan actualiseren we ook het Volkshuisvestingsprogramma (wat immers een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie is).

In het programma worden volgens de gestelde kaders concrete doelen en maatregelen uitgewerkt. De programmatische uitwerking hiervan monitoren we elk jaar. Daarbij brengen we de voortgang in beeld van de opgenomen maatregelen. Waar nodig en gewenst stellen we deze bij en/of vullen we de maatregelen aan. Met de woningcorporaties maken we verdere concrete afspraken in de prestatieafspraken.

Wat betreft de woningbouwprogrammering houden we bij in welke mate in absolute zin voldoende woningen worden toegevoegd. Ook houden we bij of voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd (onderverdeeld in de verschillende woningbouwcategorieën), en waar dus aanvullende toevoeging nog gewenst is. Deze aanpak vraagt actieve programmasturing, waarbij de woningbouwplannen periodiek worden verwerkt in de monitor. De voortgang wordt op de volgende manieren gecommuniceerd met de gemeenteraad:

- 2x per jaar wordt een samenvatting van de woningbouwmonitor met de gemeenteraad gedeeld
- 1x per jaar vindt een projectentour met de gemeenteraad plaats
- 2x per jaar wordt de projectenmonitor met de gemeenteraad gedeeld

Er komt daarnaast nog een andere cyclus, namelijk die van provinciale prognoses, actualisering provinciaal volkshuisvestingsprogramma en instructieregels provincie, en vervolgens weer de actualisering van het Volkshuisvestingsprogramma Moerdijk

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Moerdijk

MOERDIJK