

Raadsbijeenkomst
Volkshuisvestingsprogramma
gemeente Moerdijk

19 mei 2025

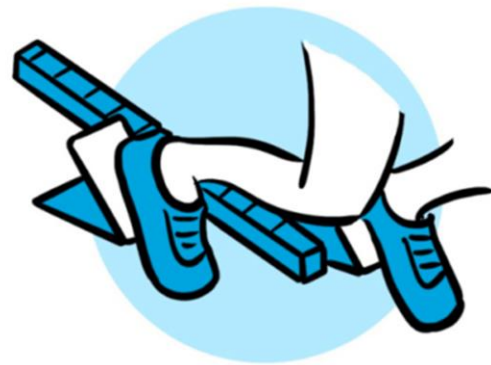


Agenda

- Kader: Wet versterking regie Volkshuisvesting
- Inzoomen op woningmarkt in Moerdijk
- Discussie aan de hand van stellingen:
 - Prioriteit in de visie
 - Opvangen van de vergrijzing
 - Vitaliteit van de kernen
 - Effecten van groei van haven en industrie
 - Wat moeten we bouwen en voor wie?



Toelichting proces



- Start: 24 februari 2025
 - 1. Startfase
 - 2. Opgaven in beeld brengen (woningmarktanalyses)
 - 3. Uitwerking koersnotitie
 - marktkenners, sociale huur, stads- en dorpsstafels en woonzorgpanel
 - 12 juni: dag van de Volkshuisvesting
 - 4. Opstellen Volkshuisvestingsprogramma
 - Instrumenten en maatregelen
- Aanbieden aan gemeenteraad: december 2025



Wat is een
volkshuisvestingsprogramma?





Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft aan **hoeveel, waar en voor wie** we bouwen. De woningnood is hoog. Daarom hebben we de volkshuisvesting in ere hersteld. De wet geeft overheden ook de juiste wettelijke instrumenten om – met meer tempo en doorzettingskracht – te sturen op de woningbouwopgave.

Regie op hoeveel, waar en voor wie ✓

- Het Rijk, provincies en gemeenten leggen verplicht vast hoeveel, waar en voor wie zij

Voldoende betaalbare woningen ✓

- Twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen.

Kortere procedures ✓

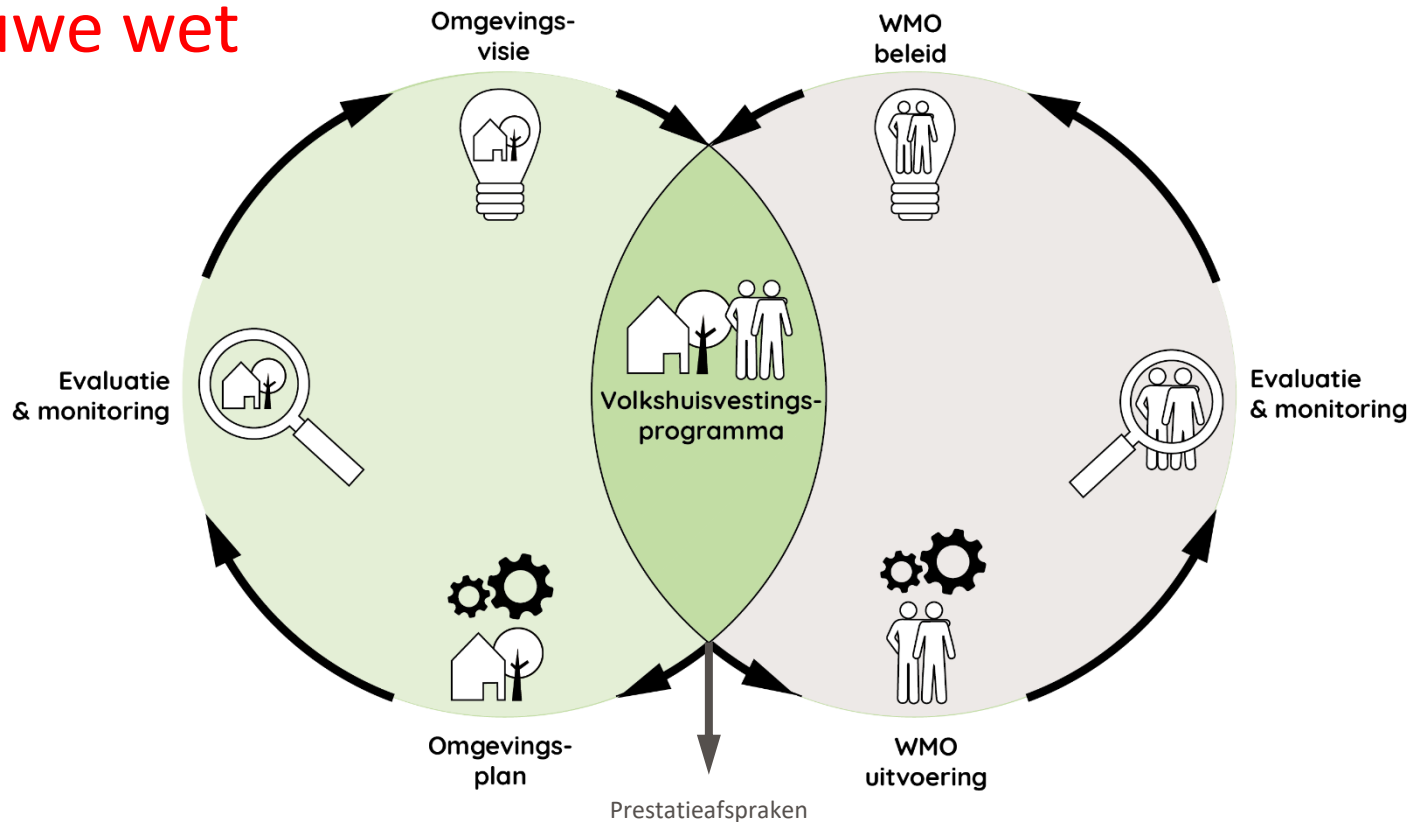
- Voor categorieën bouwprojecten komt er één gang naar de rechter in plaats van

Eerlijke verdeling ✓

- Landelijk worden groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Bijvoorbeeld mensen die om



Positionering volkshuisvestingsprogramma: nieuwe wet



Woonvisie ≠ Volkshuisvestingsprogramma

- Visie en ambitie
- Beleidsagenda
- Uitvoeringsagenda
- Vaststellen door raad
- beleidsmatig werken
- Meer operationeel
- Meer aandacht voor 'hoe'
- Invullen NL en prov. kaders
- Vaststellen door college
- programmatisch werken



Veranderende tijdsgeest

- Andere kijk op de rol van de overheid
 - Meer sturing geven
 - Meer regie voeren
 - Minder visie, meer resultaatgericht
- Meer landelijke kaders
 - Wet versterking regie
 - Regionale woondeal
 - Nationale prestatieafspraken



Aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma

In volkshuisvestingsprogramma

- (Dreigend) dakloze mensen
- Uitstromers intramurale (zorg)instellingen
- Sociale urgenten
- Medisch urgenten
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagengewoners

Verplichte urgentieverordening

- MO en MO-indicatie
- Uitstroom uit VO/mensenhandel, (F)BW, GGZ, Jeugdzorg, uit detentie > 3 mnd
- Stoppende sekswerkers
- Ernstig chronisch zieken
- Mantelzorgverleners en -ontvangers

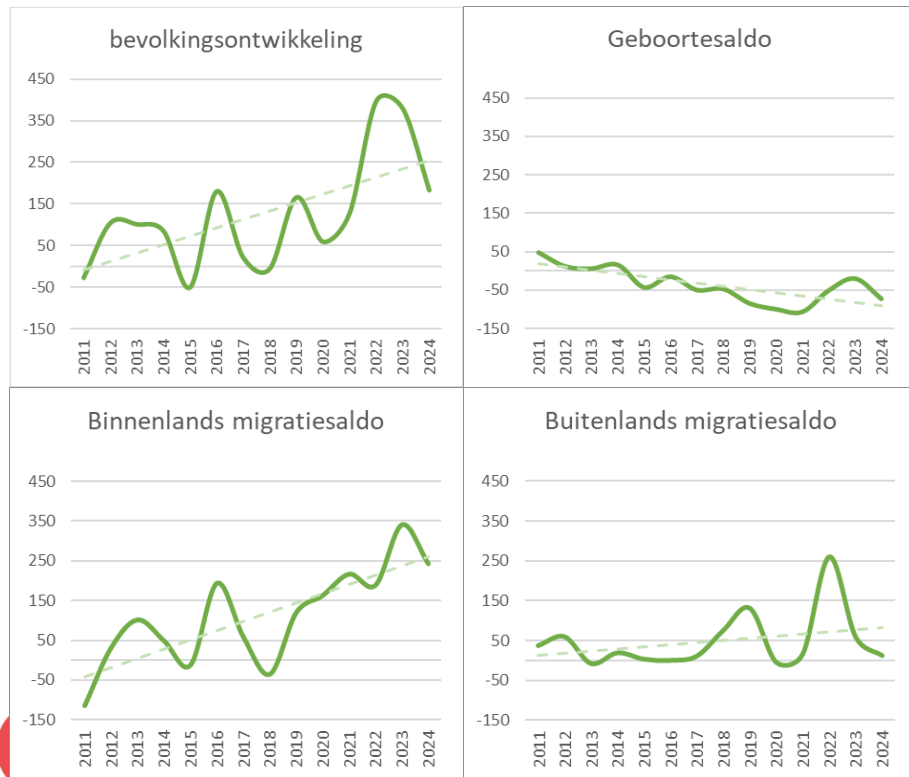


Analyse



Gemeente Moerdijk groeit door migratie

(Bron: CBS, 2024)

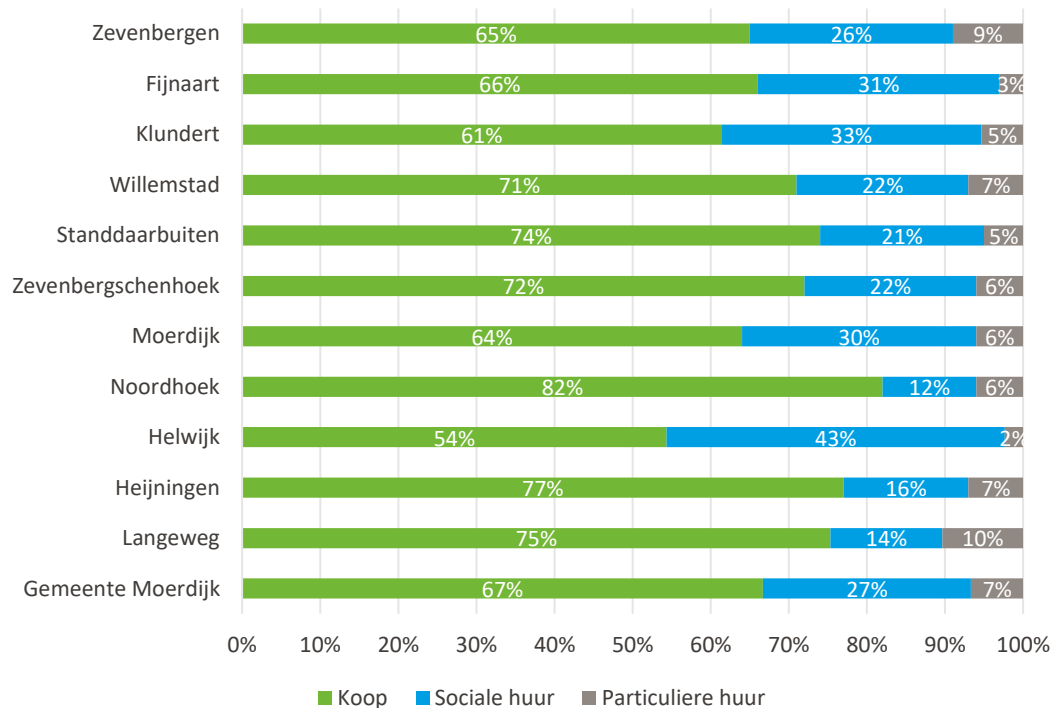


- Geboortesaldo is negatief
- Migratie bepalend voor groei
- Instroom van buiten de gemeente nodig om vitaal te blijven

Samenstelling woningvoorraad

(Bron: CBS, 2024)

- Tweederde van de woningvoorraad is een koopwoning
- In elke kern is sociale huur aanwezig
- Kernen Helwijk, Moerdijk en Klundert hebben relatief veel sociale huur

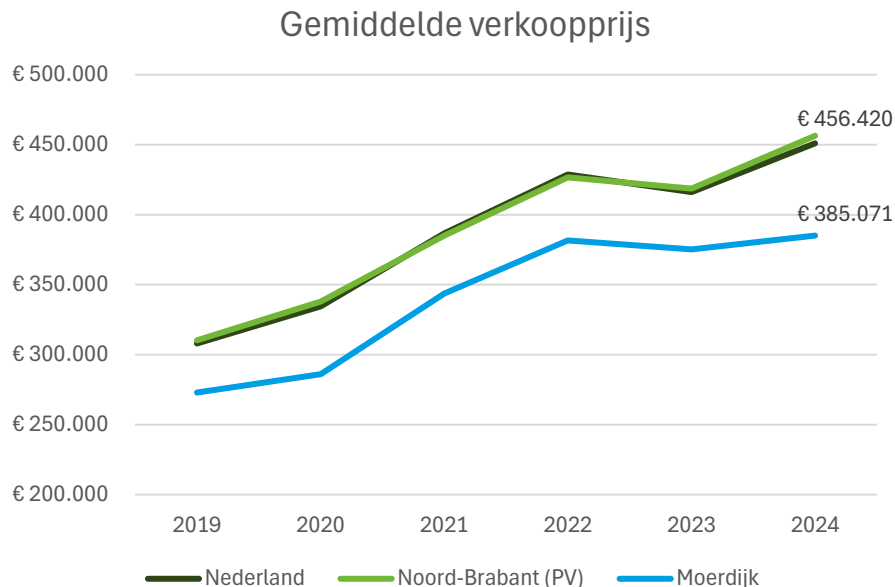


Gezondheid van de markt

(Bron: CBS, 2024)

Moerdijk is relatief betaalbaar

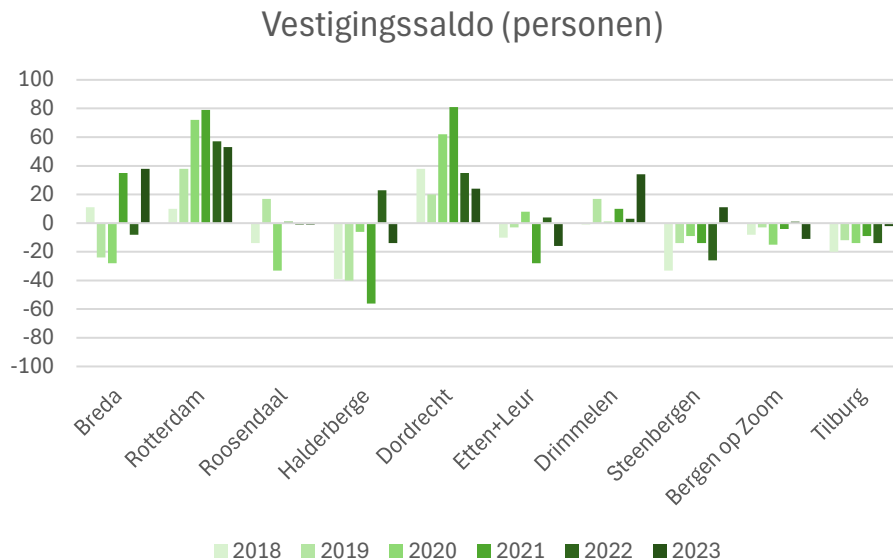
Gemiddelde verkoopprijs	2024	Toename 2019-2024
Breda	€ 485.000	39%
Noord-Brabant (PV)	€ 456.000	47%
Nederland	€ 451.000	46%
Halderberge	€ 428.000	41%
Drimmelen	€ 428.000	48%
Steenbergen	€ 388.000	55%
Moerdijk	€ 385.000	41%
Roosendaal	€ 365.000	42%
Bergen op Zoom	€ 361.000	41%



Verhuisbewegingen

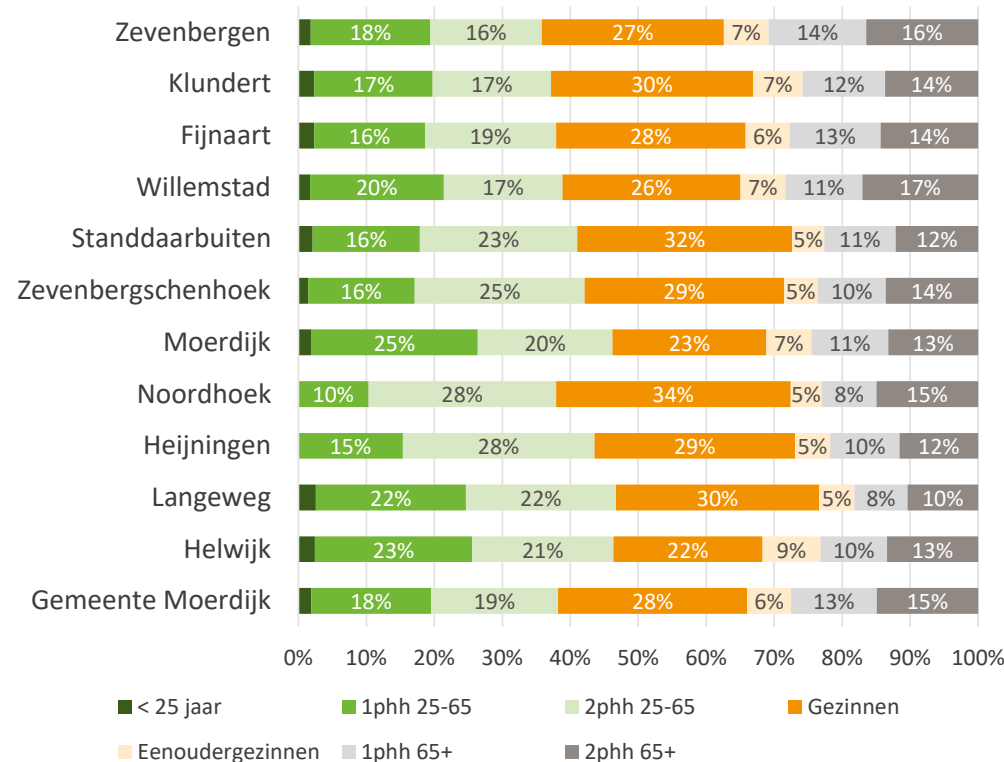
(Bron: CBS, 2024)

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



Huishoudenssamenstelling

(Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022)



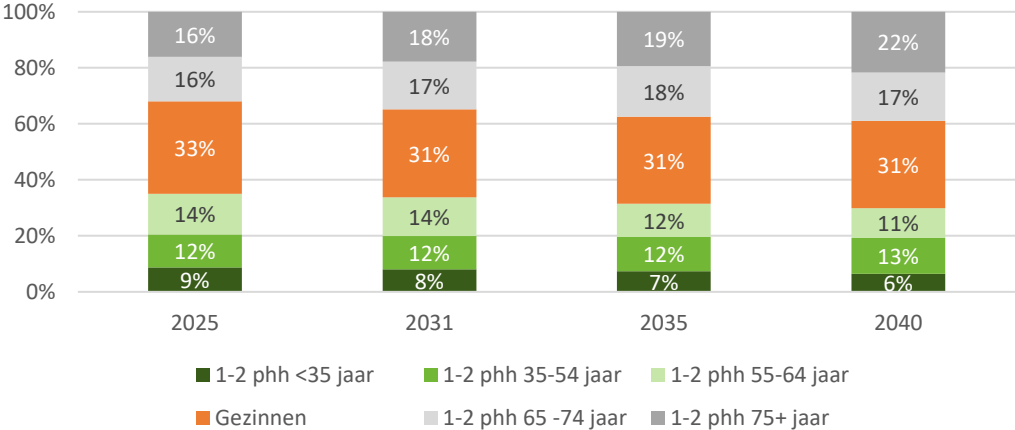
Samenstelling naar huishoudenstype

- Verschillen tussen de kernen in huishoudenssamenstelling zijn relatief beperkt
- In de kernen Moerdijk, Langeweg en Helwijk wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens van 25-65 jaar.
- Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad hebben naar verhouding de meeste 65+ huishoudens.

Huishoudensprognose 2025-2040

(Bron: Provincie Noord-Brabant)

	2025	2031	2040	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
1-2 phh <35 jaar	1.500	1.445	1.195	-55	-305
1-2 phh 35-54 jaar	2.010	2.100	2.355	90	345
1-2 phh 55-64 jaar	2.465	2.470	1.935	5	-530
Gezinnen	5.640	5.605	5.740	-35	100
1-2 phh 65 -74 jaar	2.715	3.040	3.185	325	470
1-2 phh 75+ jaar	2.745	3.175	3.985	430	1.240
Totaal	17.075	17.835	18.395	760	1.330



Regionale Woondeal:

2022 t/m 2030:
1290 nieuwe woningen
= 143 woningen per jaar
Al opgeleverd 2022-2024: 445

2025 t/m 2030:
845 nog te gaan volgens
woondeal

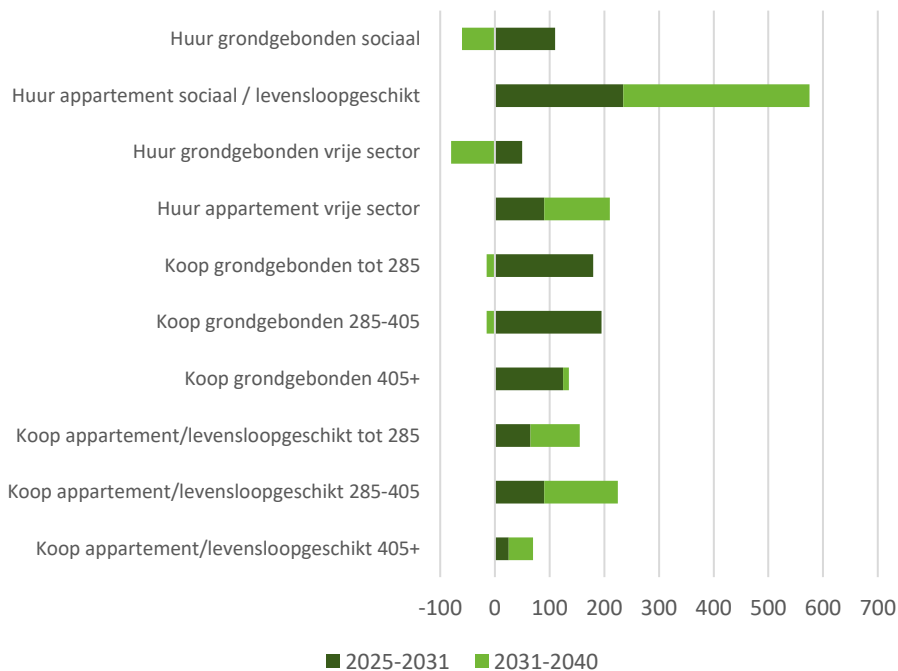
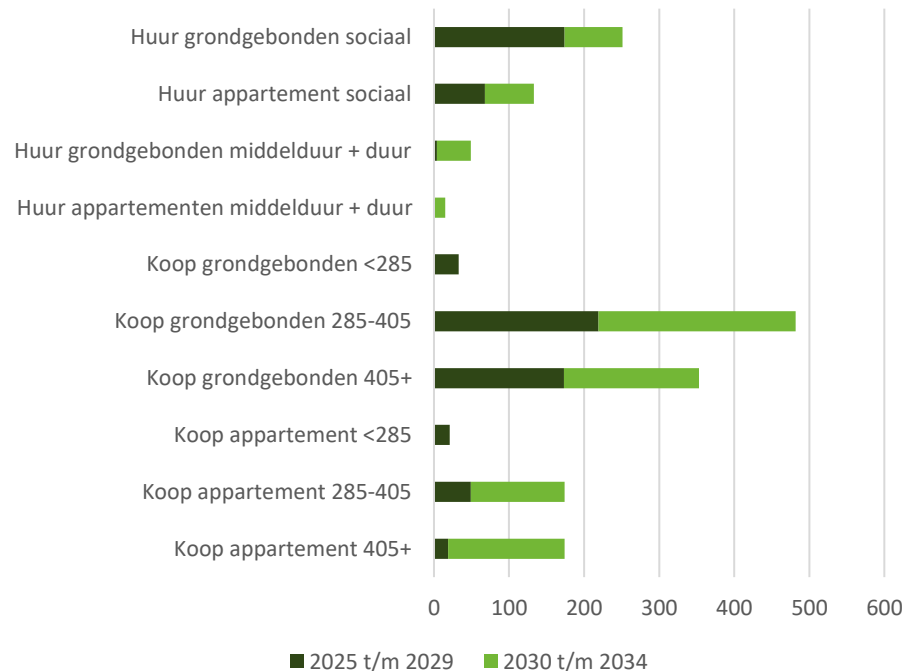
	2025 t/m 2030	2031 tot 2040	2025 tot 2040
Toename huishoudens	+760	+570	1.735
Inlopen woningtekort	+405	-	
Woningbehoefte	+1.165	+570	1.735

Woningbehoefte vs woningbouwplannen

Aandeel Nultreden	
2025 t/m 2029	22%
2030 tot 2034	32%

Woningbehoefte

Zachte plannen



Doorstroming in de eigen kern

- Verhuisbewegingen herkenbaar?
- Vertrekkers kleine kernen:
 - Wens of noodzaak?
- Wat is er nodig om doorstroming in de eigen kern te bevorderen?



Aandachtsgroepen

(Bron: Spingco, Monitor aandachtsgroepen, bewerking Companen)

Doelgroep	Behoeftte aan zelfstandige woonruimte
(uitstroom) Jeugdzorg	Niet voldoende beeld
Uitstroom BW en MO	Convenant thuis in de wijk 12 per jaar.
Mensen met een lichamelijke beperking	+10 woningen t/m 2040
Mensen met een verstandelijke beperking	+20 woningen t/m 2040
Mensen met een zintuigelijke beperking	-
Stoppende sekswerkers	O.b.v. landelijke schattingen behoefte aan 0 tot 5 woningen per jaar nodig voor deze groep.
Mantelzorgers	
Uitstromers detentie	
Mensenhandel	
Woonwagendbewoners	34 standplaatsen (WOZ), extra behoefte +13
Studenten	N.v.t. in Moerdijk
Arbeidsmigranten	Tekort van +/- 300 woningen

Stellingen



Instructions

Ga naar

www.menti.com

Voer de code in

3868 2301



Of gebruik een QR code



Vervolg

- Input uitwerken tot koersnotitie
- 12 juni 'dag van de Volkshuisvesting'
- Daarna: uitschrijven volkshuisvestingsprogramma
- 4 september (vermoedelijk) presentatie gemeenteraad
- 20 november: opleveren eindversie aan College

