AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

8.6 Versnelling woningbouwopgave en gebiedsontwikkeling Zevenbergen Oost	Zaaknummer	342218
	BI-nummer	01025 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: Commissievergadering
Vraagsteller	: G.J.M. Blom
Datum vergadering	: 20-01-2022

Op 18 januari 2022 hebben wij onderstaande technische vragen ontvangen:

In de presentatie over dit agendapunt is een verdeling ter tafel gekomen in typologieën woningen.

1. Op welke wijze zijn deze aantallen tot stand gekomen?
2. Zijn deze aantallen eigen beleid of randvoorwaardelijk vanwege het rijksprogramma of anderszins?

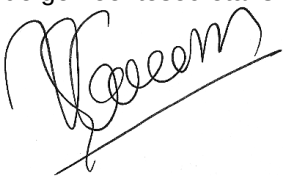
Het antwoord op deze vragen luidt als volgt:

1. Het Woningbehoefteonderzoek 2020 Gemeente Moerdijk en Woonkwartier (WBO) heeft in belangrijke mate richting gegeven aan het kwalitatief woningbouwprogramma. Ook is rekening gehouden met het beleid van provincie en rijk om, gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, betaalbare woningen en bijzondere woonvormen (waaronder particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap, flexwonen en geclusterd wonen) te realiseren. Tot slot hebben ook onderwerpen als het behouden van eigen inwoners en het aantrekken van nieuwe inwoners, het bevorderen van doorstroming, het bieden van een gevarieerd woningaanbod, kwaliteit van de wijk, leefbaarheid en financiële haalbaarheid een rol gespeeld.
   Dit heeft ertoe geleid dat 65% van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaat. Dat zijn woningen in de sociale huursector (met een huur tot €763,46; prijspeil 2022), middeldure huurwoningen (met een huur tot € 1.000,-) en koopwoningen met een prijs tot € 320.000,- (prijspeil 2021). Het percentage dure woningen ligt hoger dan in het WBO is voorzien. Dit heeft met name te maken met de gestelde prijsgrens die niet meer marktconform is. Woningen duurder dan € 320.000,- (prijspeil 2021) vallen onder de categorie dure woning. Ook is in de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, de onderlegger voor het WBO, geen rekening gehouden met een vestigingsoverschot. In de praktijk is, hoewel het wisselt van jaar tot jaar, wel degelijk sprake van een vestigingsoverschot en is de lijn stijgende. Aangezien in Moerdijk geen sprake meer is van natuurlijke groei (het aantal sterften ligt hoger dan het aantal geboorten), is de instroom van nieuwe inwoners van belang om als gemeente te kunnen blijven groeien en een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Het aantrekken van nieuwe inwoners is, naast het behouden van de eigen inwoners, dan ook één van de doelstellingen van het woonbeleid. Het huisvesten van nieuwe inwoners, mede als gevolg van de werkgelegenheid, is ook reden voor de extra opgave van 900-1.170 woningen. Makelaars herkennen dat zich huishoudens uit Zuid-Holland in de gemeente vestigen. Zij ervaren op dit moment juist veel vraag naar de ruimere koopwoningen. Dit blijkt ook uit de inschrijvingen voor bijvoorbeeld Bosselaar Zuid. Mogelijk vergroot ook corona de vraag naar ruimere en dus duurdere woningen. Voor Moerdijk is daarnaar voor de totale woningvraag geen specifiek onderzoek gedaan.

Wel is tijdens de gesprekken, die in het kader van het WBO met marktkenners zijn gevoerd, aangegeven dat door de coronacrisis steeds vaker blijkt hoe belangrijk een fijne woning en een prettige woonomgeving is. Makelaars ervaren dat meer mensen op zoek gaan naar ruimte en rust. Ze verhuizen vanuit de stad naar plekken waar ze meer ruimte krijgen voor hun geld. Volgens marktkenners is dit een ontwikkeling die al langer gaande was, maar door corona extra wordt versterkt. Als gevolg hiervan zag men meer kopers vanuit de regio Rotterdam/Dordrecht naar de gemeente Moerdijk trekken. Een rondvraag van NVM in 2020 onder makelaars bevestigt het beeld dat de trek van de stad naar het platteland door corona is versterkt en dat er meer vraag was naar woningen met een extra werkkamer, tuin of balkon. Ook in de “Staat op de Woningmarkt”, een publicatie van het Ministerie van BZK van 1 juli 2021, wordt opgemerkt dat de coronacrisis ook op langere termijn ingrijpende effecten kan hebben op de woningmarkt. De coronacrisis heeft het belang van goed wonen (voldoende binnen- en buitenruimte) onderstreept. Als thuiswerken aanblijft, zullen andere eisen aan de woning worden gesteld (meer kamers, meer buitenruimte) en wordt een grotere woon-werkafstand beter mogelijk. Bij zoekopdrachten van serieuze zoekers op Funda is het filter ‘tuin’ in de eerste twee maanden van de coronacrisis ongeveer 34 procent vaker gebruikt dan in de twee maanden daarvoor en mensen zochten minder naar appartementen.

2. Zoals onder antwoord 1 naar voren is gekomen, zijn de aantallen gebaseerd op een combinatie van eigen beleid, provinciaal beleid en rijksbeleid. In het verlengde van het rijksbeleid om versneld het tekort aan (betaalbare) woningen in te lopen, is de regeling woningbouwimpuls vastgesteld. Op grond van deze regeling kunnen gemeenten subsidie aanvragen. In 2021 was het budget uitgeput, maar inmiddels is bekend geworden dat in 2022 budget beschikbaar gesteld wordt voor een vierde tranche. De vierde tranche is nog niet opengesteld en daarmee zijn de voorwaarden dus ook nog niet bekend. Maar de verwachting is dat de voorwaarde dat minimaal 50% van het project uit betaalbare woningen moet bestaan, gehandhaafd zal worden. Met een percentage van 65% kan aan die voorwaarde ruimschoots worden voldaan.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 20 januari 2022
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom