COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Woningbehoefteonderzoek 2020

Presentatie informatiebijeenkomst

15 april 2021





Onderwerpen

- Aanleiding en achtergrond
- Vraagstelling
- Aanpak
- Demografische terugblik
- Marktdynamiek
- Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Onderwerpen

- Behoefte aan woningen in de kernvoorraad
- Kwalitatieve woningbehoefte
- Vitaliteit van de kernen
- Woningbehoefte van nieuwe werknemers
- Aandachtspunten voor beleid

Aanleiding en achtergrond

- Periodiek laten de gemeente en Woonkwartier de woningbehoefte onderzoeken
- Het laatste onderzoek was van 2015
- 2019 nieuw onderzoek, maar gewacht op nieuwste prognosegegevens provincie
- Door corona pas in september 2020 nieuwe gegevens beschikbaar

Vraagstelling

- Hoe ontwikkelt zich de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de 11 afzonderlijke kernen van 2020 tot 2025 met een doorkijk naar 2030?
- Hoe verhoudt de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zich tot het aanbod van bestaande en nieuw te bouwen woningen van 2020 tot 2025 met een doorkijk naar 2030?
- Wat vinden de huidige inwoners van de leefbaarheid van de 11 afzonderlijke kernen. Wat is de beleving die inwoners hebben van hun woonomgeving en van de maatschappelijke voorzieningen?

Vraagstelling

- Aandachtspunten:
  - Slaagkansen van starters
  - Woonzorgbehoefte van ouderen (65+ en 75+)
  - Woonwensen van vestigers

Vraagstelling

- Aanvullende vragen:
  - Wat is de ontwikkeling van de woningbehoefte die potentieel samenhangt met de toestroom van werknemers door de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark Moerdijk?
  - Wat zijn de gevolgen van de demografische ontwikkelingen in de gemeente voor de vitaliteit in de kernen en het draagvlak voor voorzieningen?

Aanpak

- Belangrijke gegevensbronnen:
  - CBS Statline en CBS Microdata
  - Gemeentelijke BRP
  - Gemeentelijke WOZ-registratie
  - VHE-bestand Woonkwartier
  - Verhuurgegevens Woonkwartier
  - Marktgegevens Kadaster
  - Lokale Monitor Wonen (VNG)
  - WoON 2018
  - Provinciale prognose
  - Woonzorgweter Companen

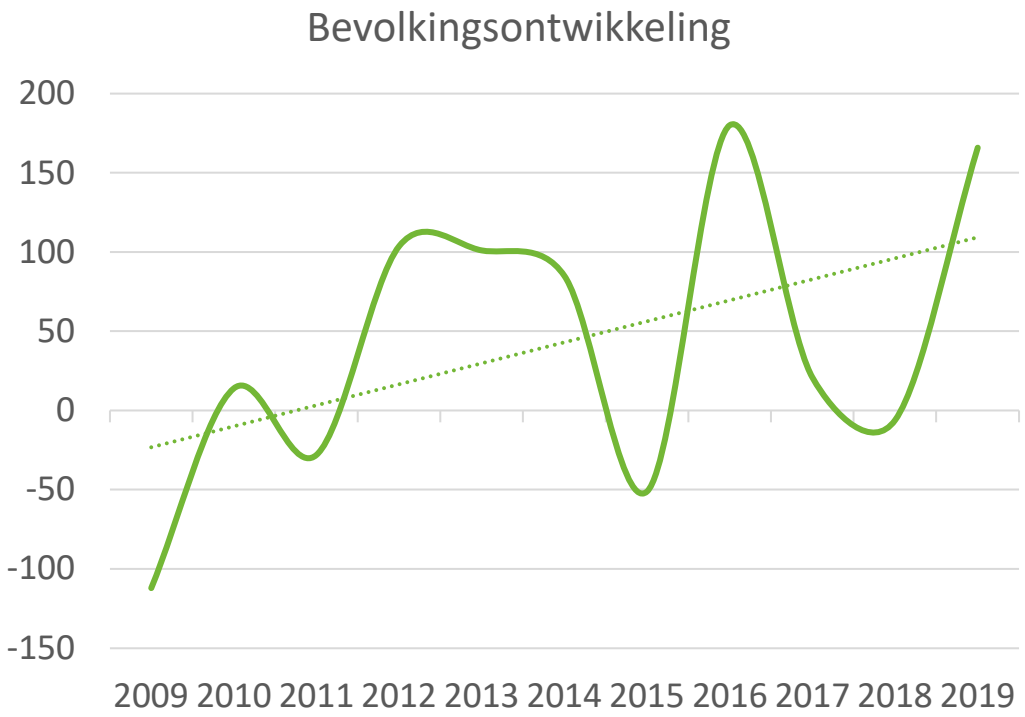
Aanpak

- Betrokkenheid inwoners:
  - Drie bewonersavonden
  - Jongerenpanel

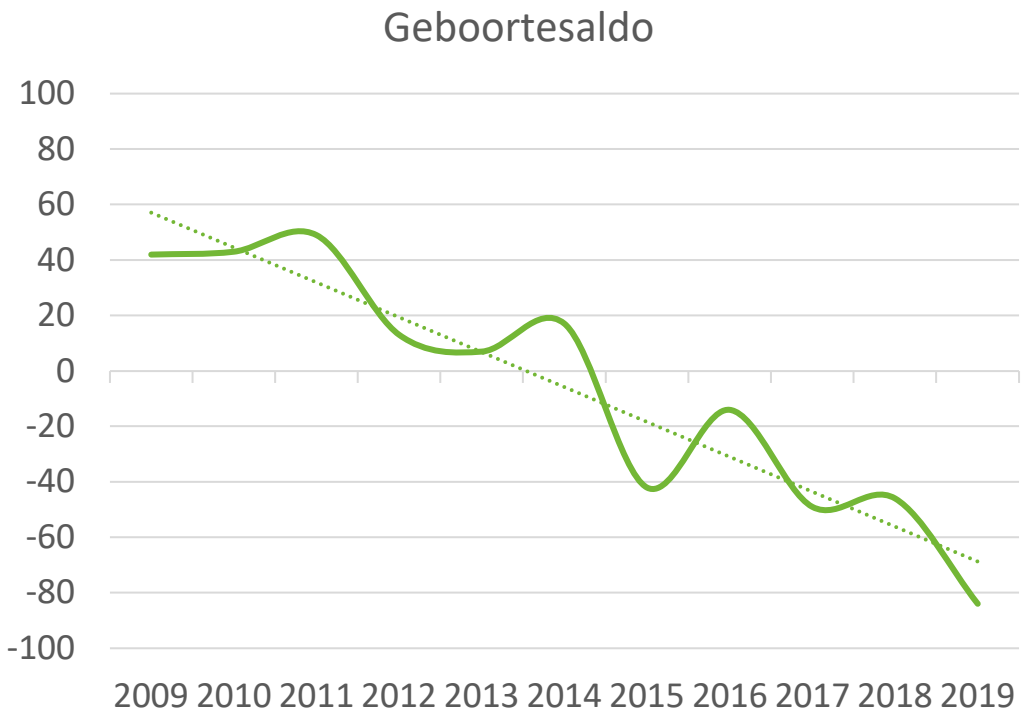
- Betrokkenheid marktkenners
  - Marktkennerspanel
  - Gesprekken met bedrijven, waaronder het Havenbedrijf

DEMOGRAFISCHE TERUGBLIK

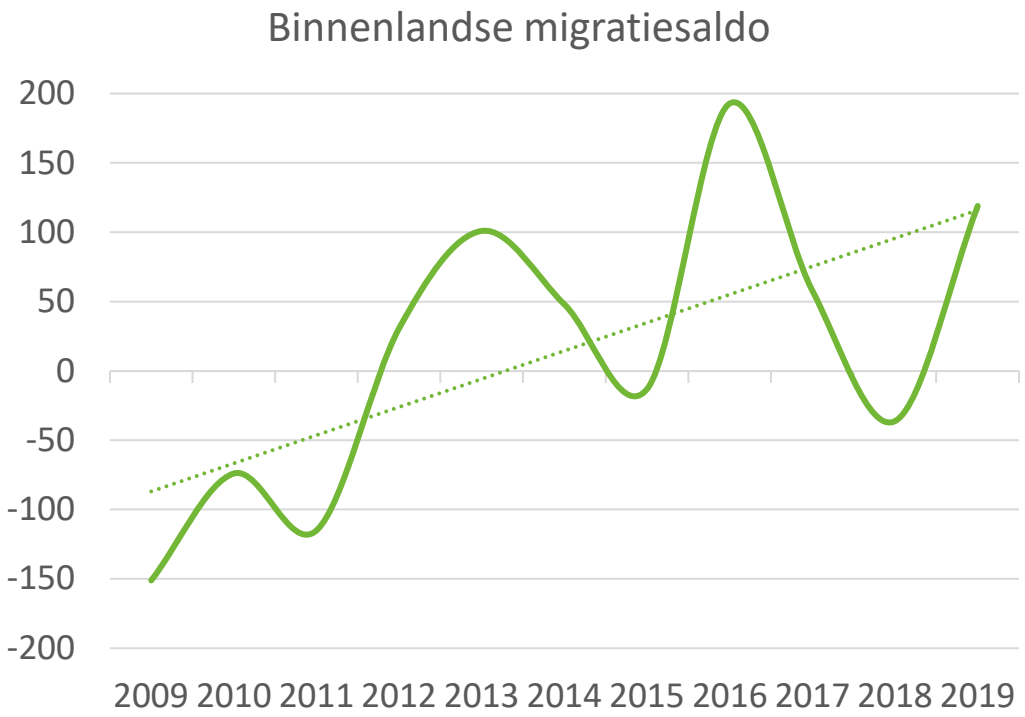
Demografische terugblik



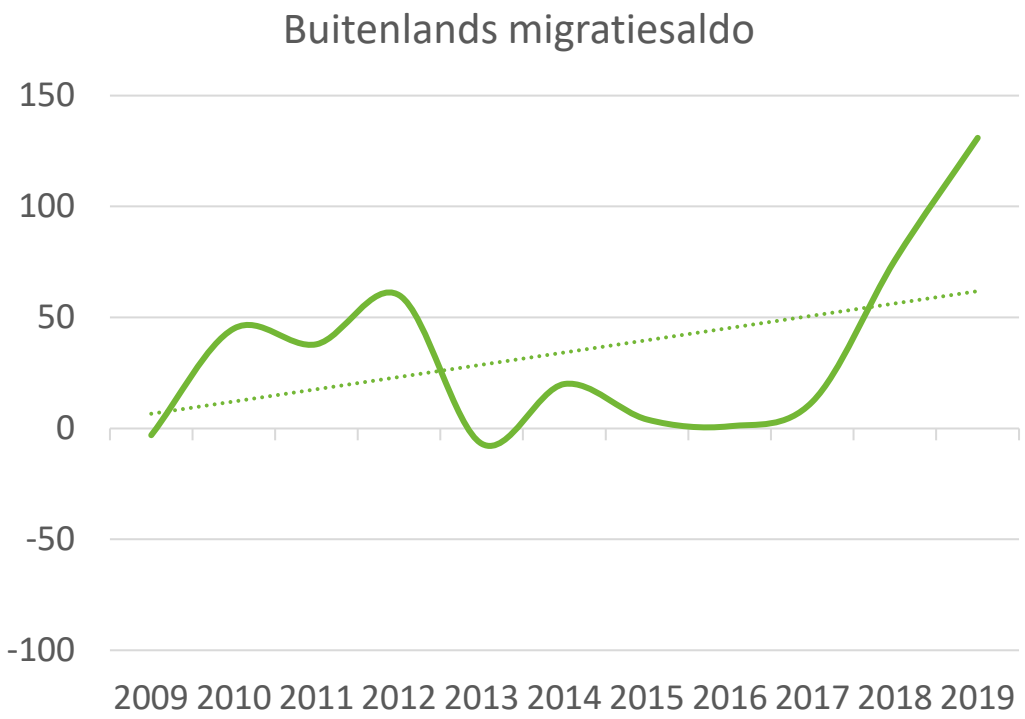
Demografische terugblik



Demografische terugblik

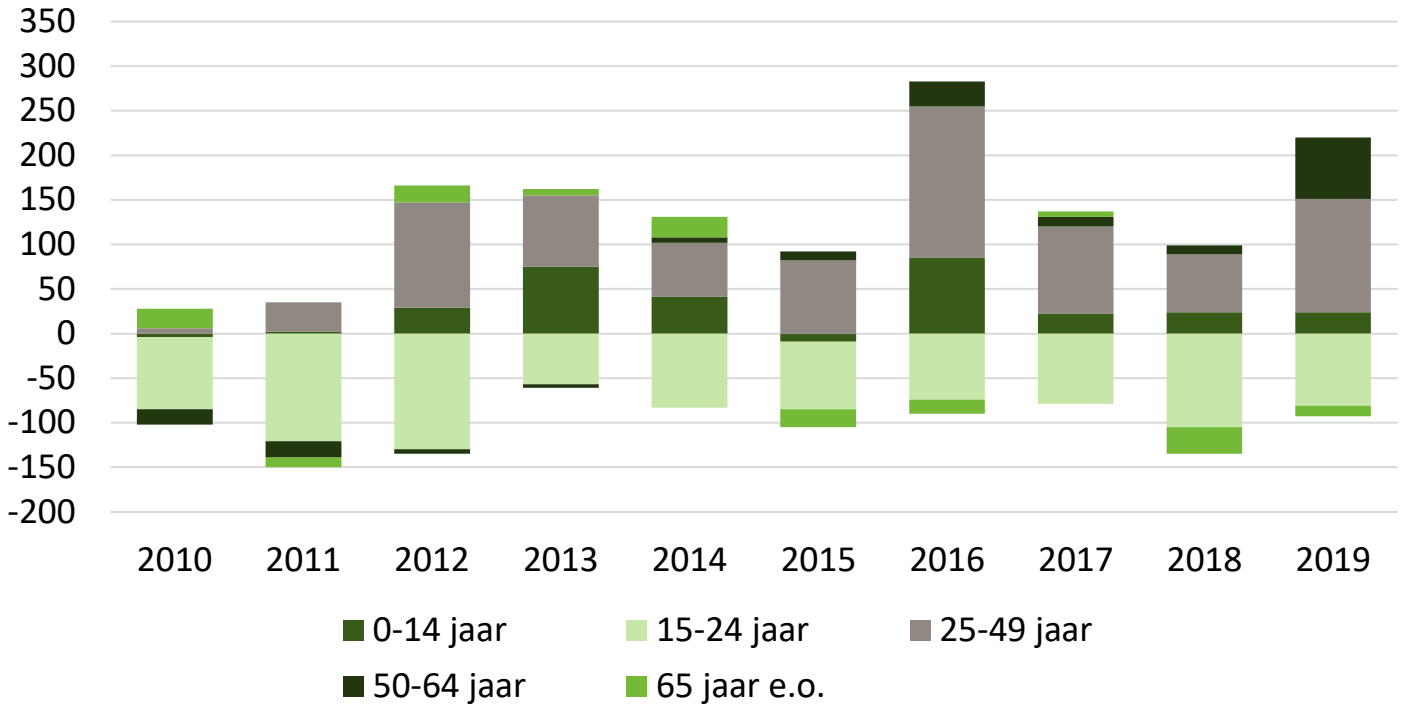


Demografische terugblik



Demografische terugblik

Migratie naar leeftijd



Demografische terugblik

Verhuisbewegingen

Van \ Naar	Fijnaart	Heijningen	Helwijk	Klundert	Langeweg	Moerdijk	Noordhoek	Standdaarbuiten	Willemstad	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Binnen de gemeente	Buiten de gemeente	Totaal
Fijnaart	41%	1%	1%	4%	0%	0%	0%	2%	3%	3%	0%	56%	44%	**100%**
Heijningen	14%	10%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	8%	5%	0%	41%	59%	**100%**
Helwijk	9%	2%	14%	5%	0%	0%	0%	0%	22%	5%	0%	57%	43%	**100%**
Klundert	3%	0%	0%	46%	0%	1%	1%	1%	1%	11%	0%	65%	35%	**100%**
Langeweg	0%	0%	0%	2%	9%	2%	0%	0%	0%	32%	3%	47%	53%	**100%**
Moerdijk	0%	0%	0%	5%	0%	24%	0%	1%	1%	15%	2%	47%	53%	**100%**
Noordhoek	4%	0%	0%	8%	0%	2%	22%	4%	0%	15%	0%	55%	45%	**100%**
Standdaarbuiten	4%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	28%	0%	7%	0%	41%	59%	**100%**
Willemstad	5%	1%	5%	4%	0%	1%	0%	0%	39%	4%	0%	57%	43%	**100%**
Zevenbergen	1%	0%	0%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	54%	1%	62%	38%	**100%**
Zevenb. Hoek	1%	0%	0%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	12%	23%	44%	56%	**100%**
Totaal	**8%**	**1%**	**1%**	**10%**	**1%**	**1%**	**1%**	**2%**	**4%**	**27%**	**1%**	**58%**	**42%**	**100%**

Demografische terugblik

Uitwisseling met gemeenten

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Breda	1.600	1.960	-360
Roosendaal	785	880	-95
Halderberge	765	890	-125
Etten-Leur	435	515	-80
Drimmelen	385	500	-115
Steenbergen	315	360	-45
Bergen op Zoom	220	230	-10
Tilburg	220	275	-55
Overig Noord-Brabant	*1.275*	*1.230*	*45*
Rotterdam	875	775	100
Dordrecht	540	340	200
Hoeksche Waard	295	185	110
Overig Zuid-Holland	*1.805*	*1.245*	*560*
Overig Nederland	*1.240*	*1.280*	*-40*
Totaal	**10.755**	**10.665**	**90**

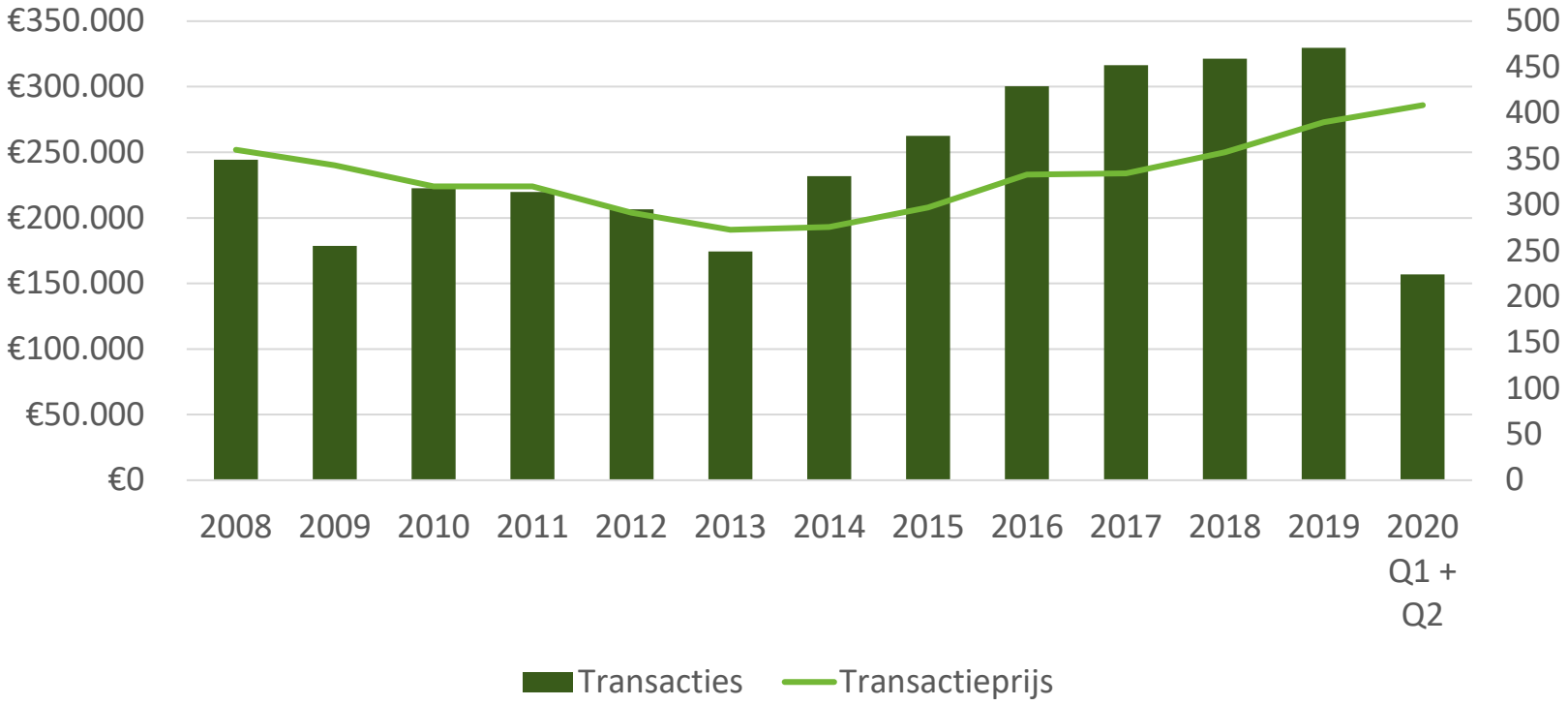
Vragen of opmerkingen?



MARKTDYNAMIEK

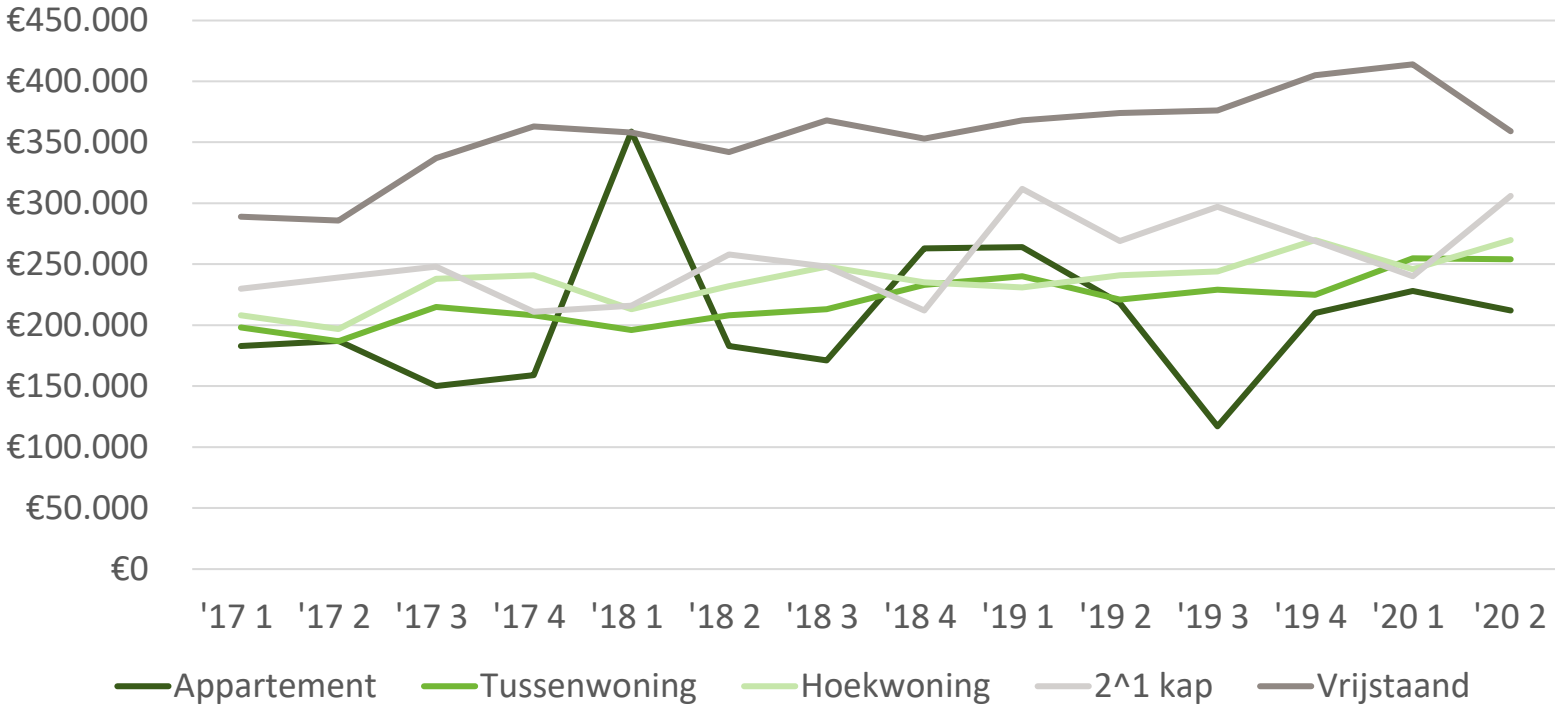
Marktdynamiek

Koopsector



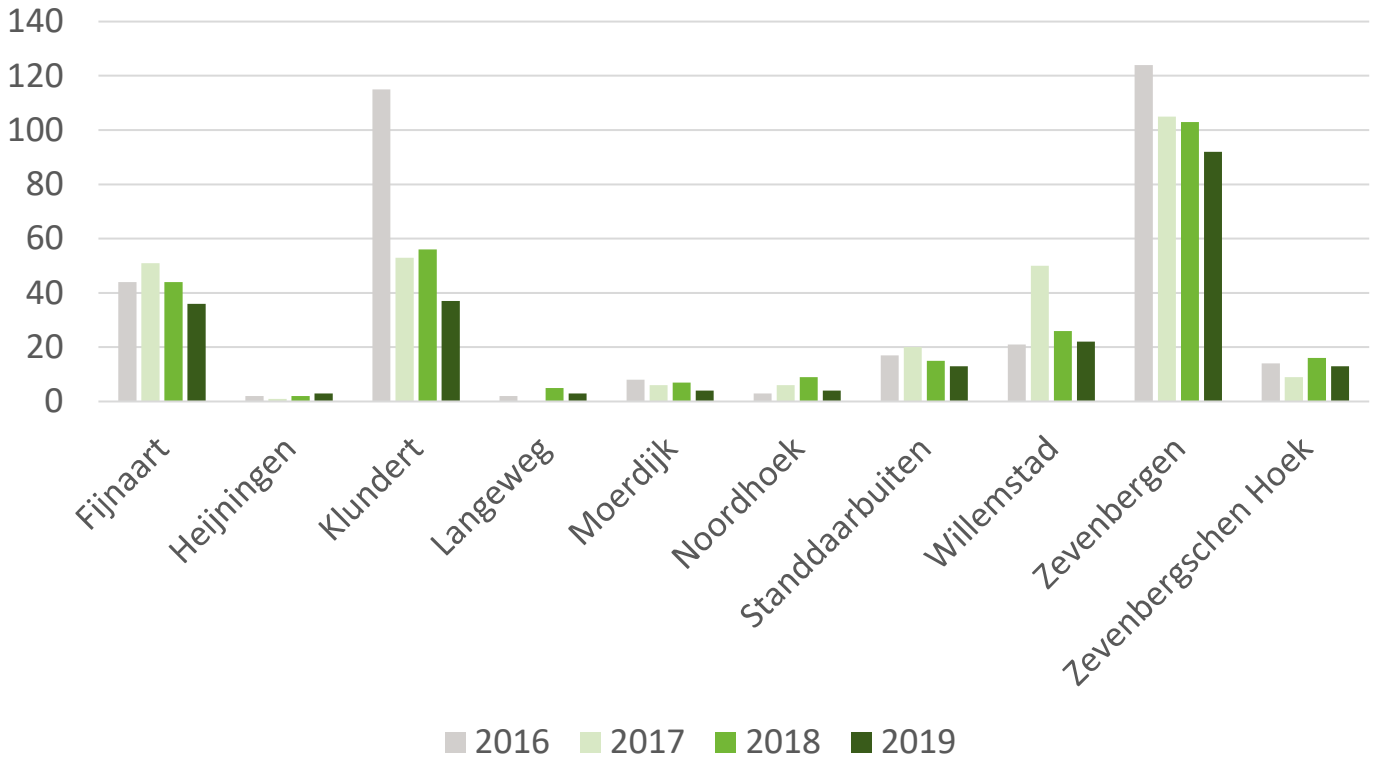
Marktdynamiek

Koopsector - transactieprijs



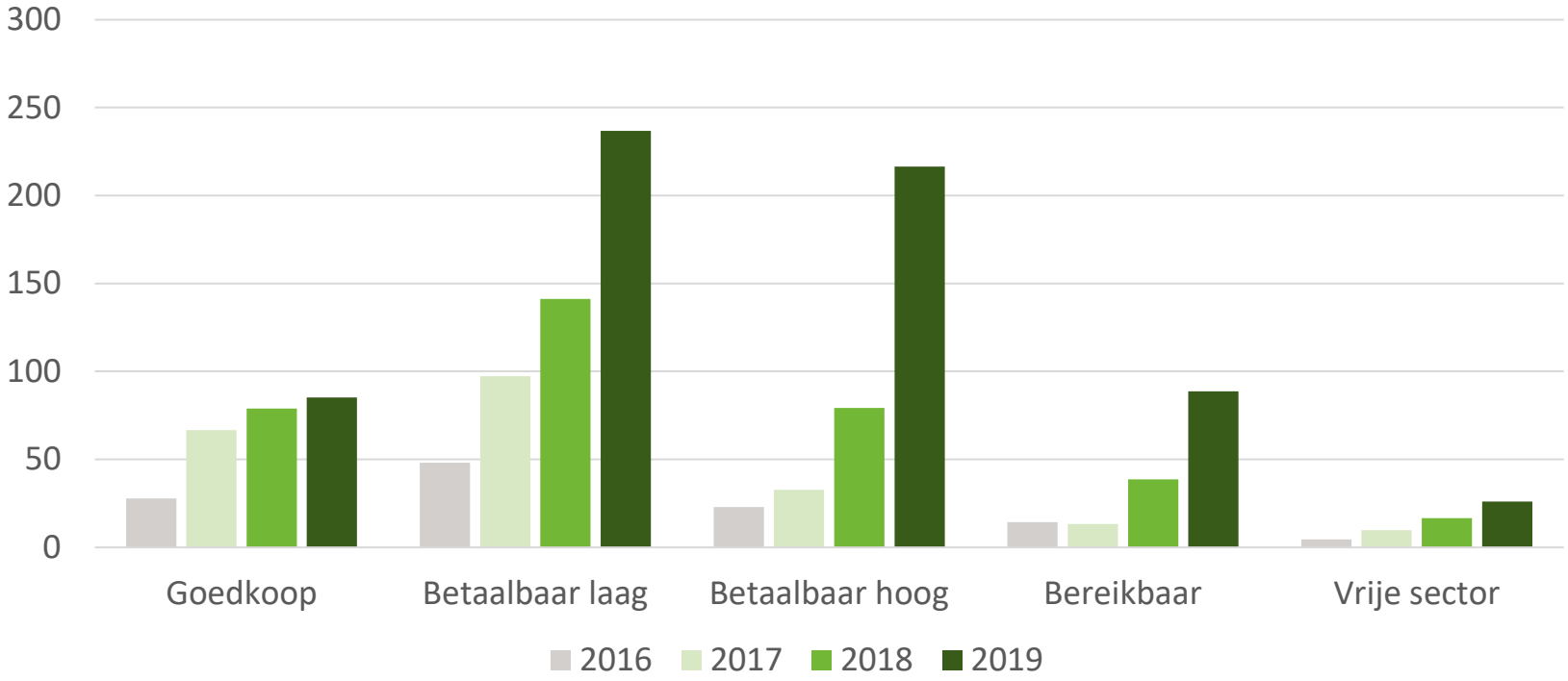
Marktdynamiek

Sociale huursector – aantal verhuringen



Marktdynamiek

Sociale huursector – aantal reacties



Marktdynamiek
Sociale huursector

	Gemiddelde zoektijd in jaren	Aantal verhuringen
Appartement met lift	1,4	58
Appartement zonder lift	1,6	23
Beganegrondwoning	0,4	9
Eengezinswoning	2,4	118
Seniorenpluswoning	0,6	8
Totaal	**1,9**	**216**

Marktdynamiek

Kansen voor starters

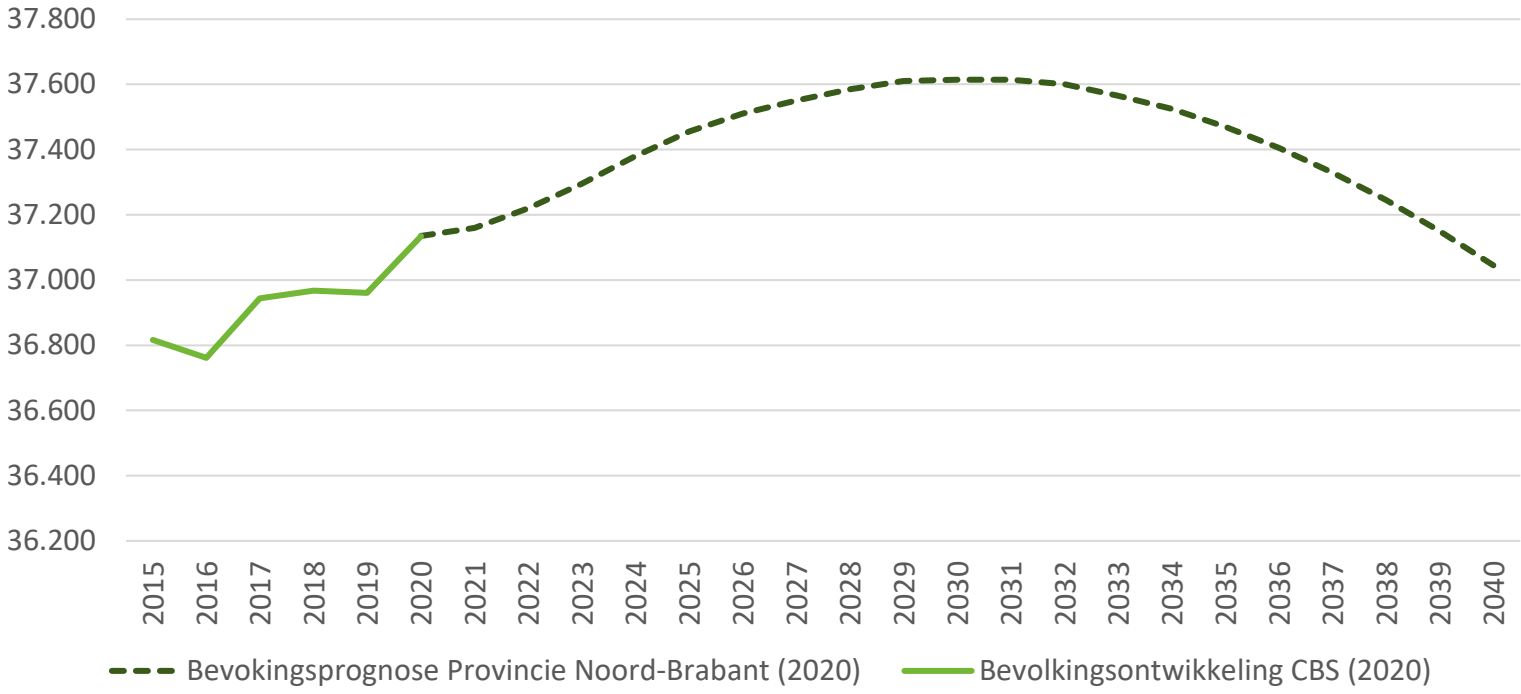
- Starters hebben vaak wens om een woning te kopen
- Maar ervaren dat het lastig is een woning te vinden
- Marktkenners zien dat ook
- Concurrentie van buiten de gemeente
- In de kleine kernen sterk afhankelijk van vrijkomend aanbod
- Middenhuur wordt niet aantrekkelijk gevonden
- Om een tussenwoning van € 254.000 te kopen is een inkomen van € 53.000 nodig. Ter illustratie: modaal inkomen is € 36.500

Vragen of opmerkingen?

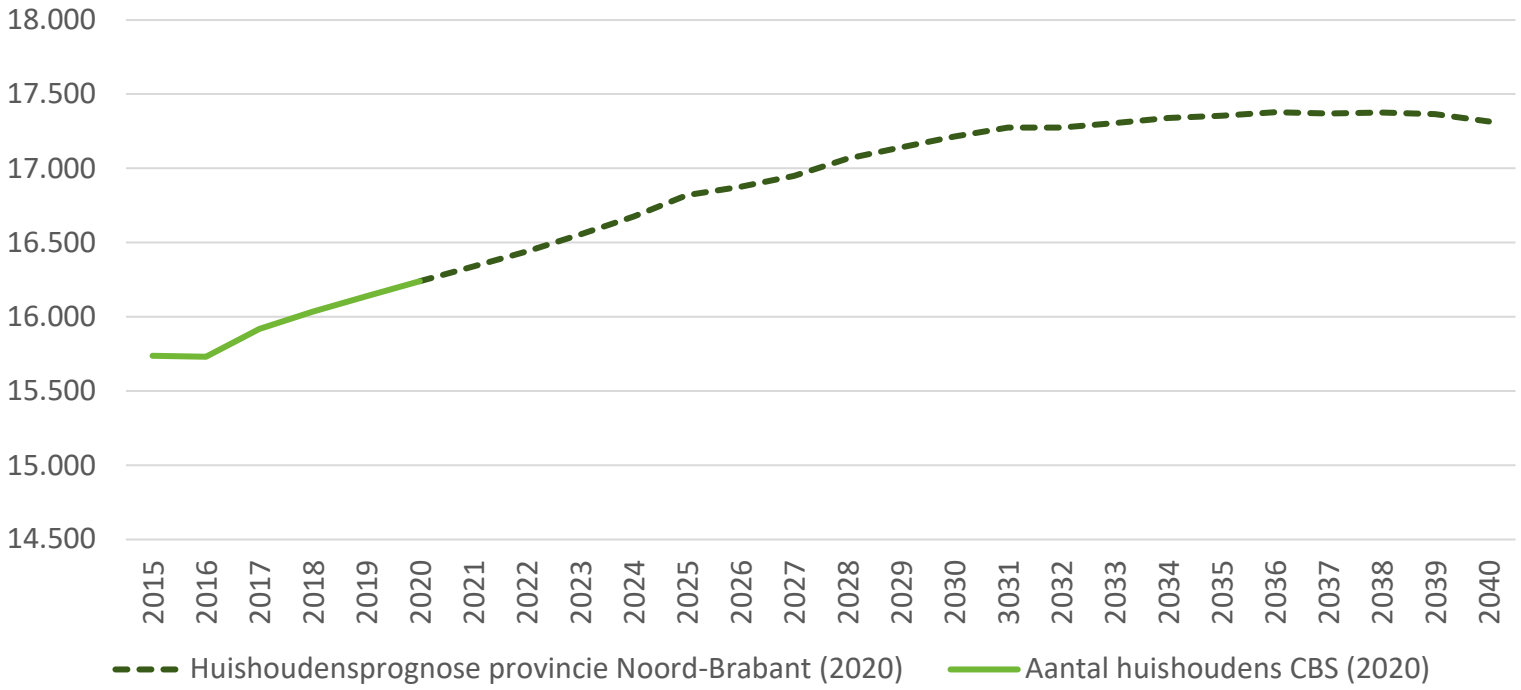


BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

Bevolkingsontwikkeling



Huishoudensontwikkeling

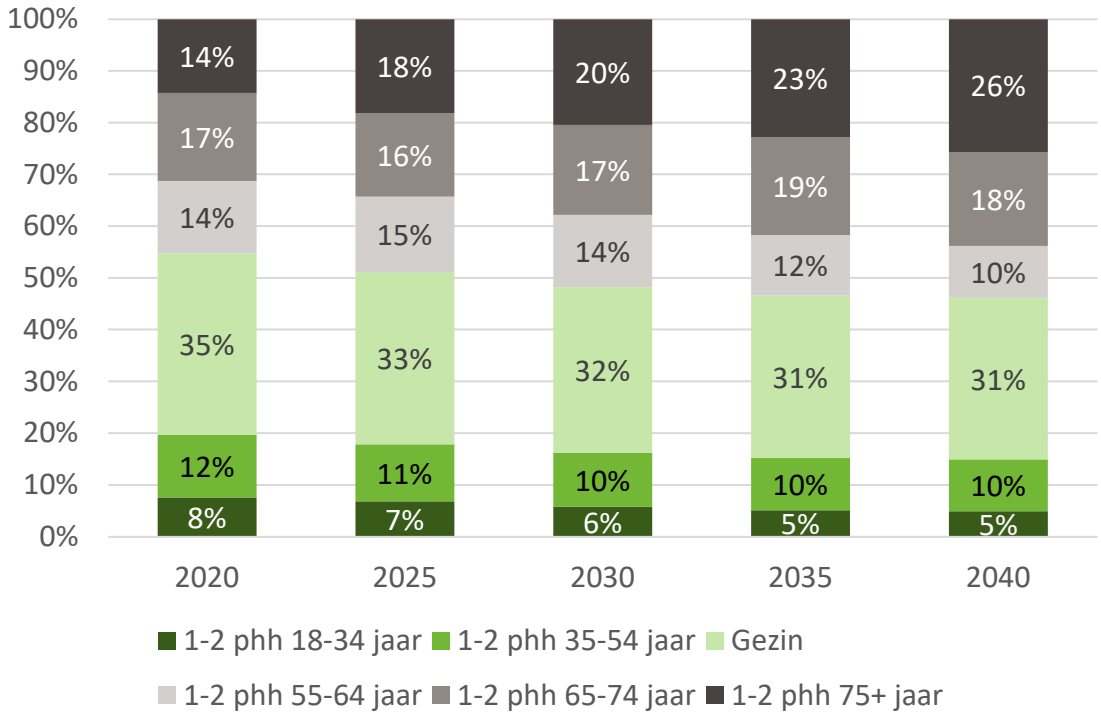


Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Provinciale prognose

	2020	2025	2030	2035	2040	2020 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040
Huishoudens	16.240	16.820	17.215	17.355	17.315	580	395	140	-40
Bevolking	37.135	37.455	37.615	37.470	37.045	320	160	-145	-425

Huishoudensontwikkeling



Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

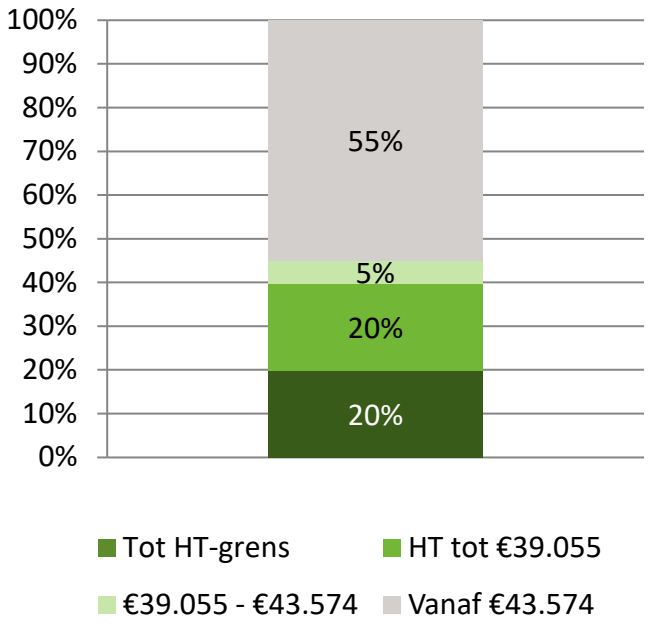
- Extra woningbehoefte 2020 – 2030:
  - Trendprognose: + 960
  - Inloop woningtekort: +315
  - Extra i.v.m. frictieleegstand: +25
  - Totaal: + 1.300

Vragen of opmerkingen?

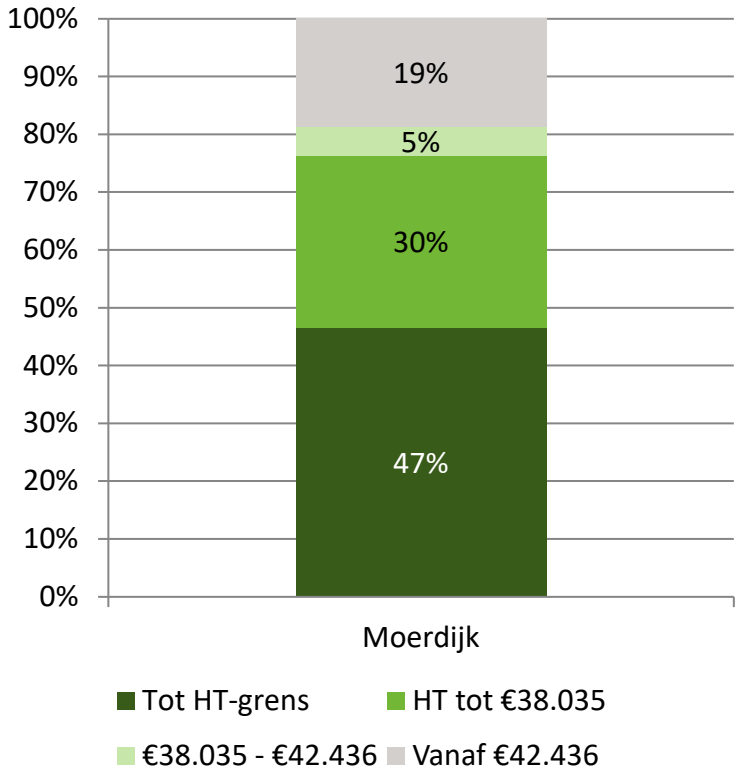


BEHOEFTE AAN WONINGEN IN DE KERNVOORRAAD

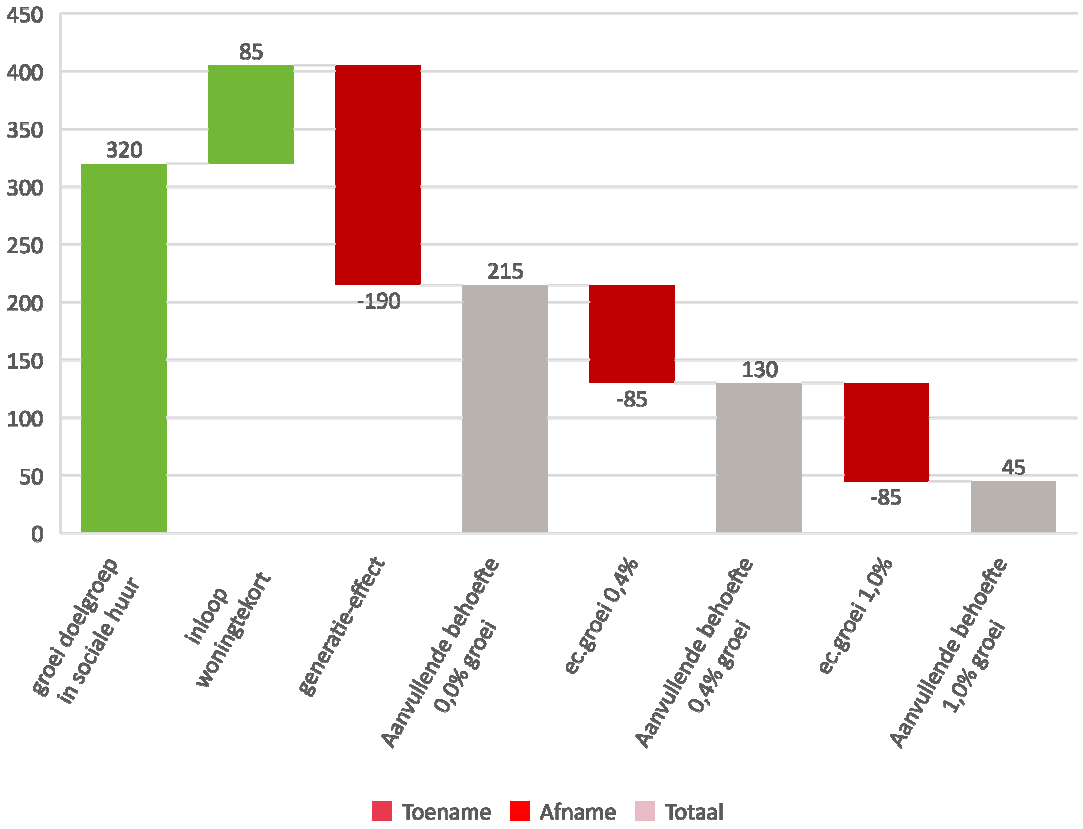
Inkomensgroepen



Bewoning sociale huurvoorraad

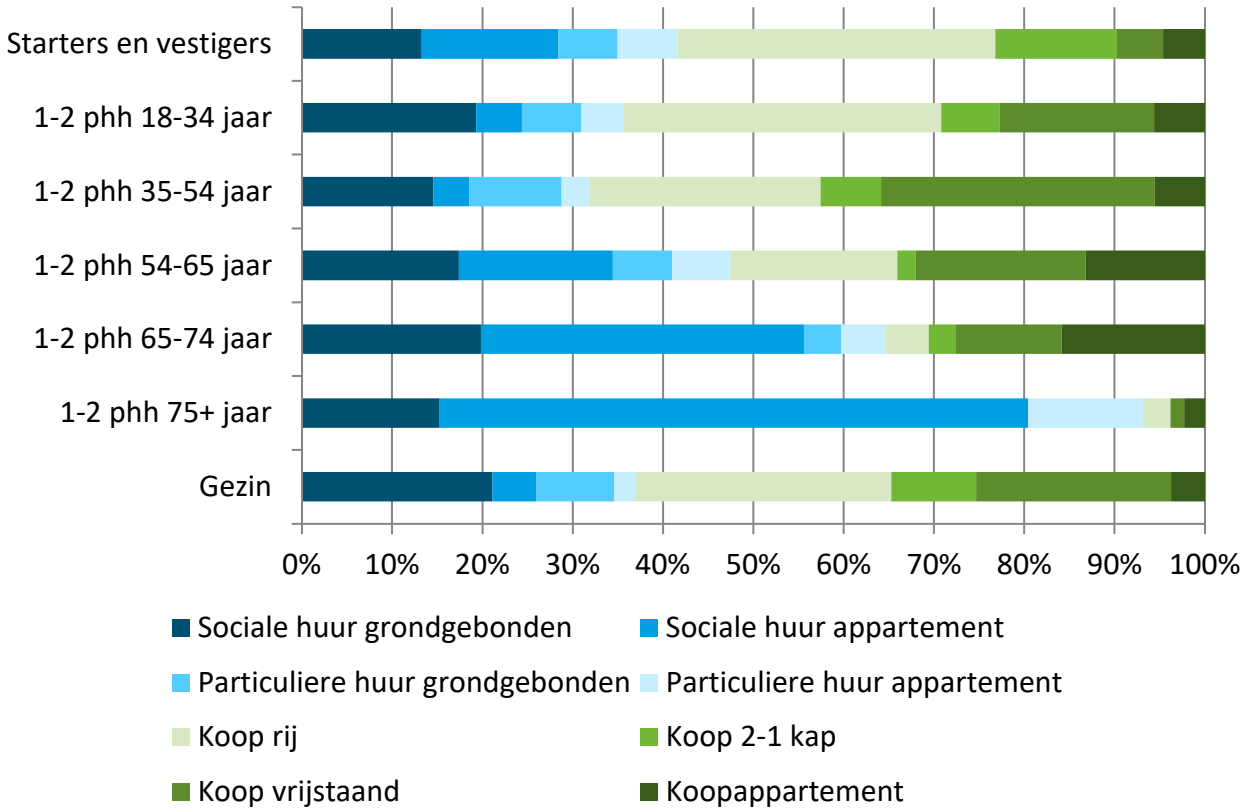


Ontwikkeling aanvullende vraag corporatiewoningen

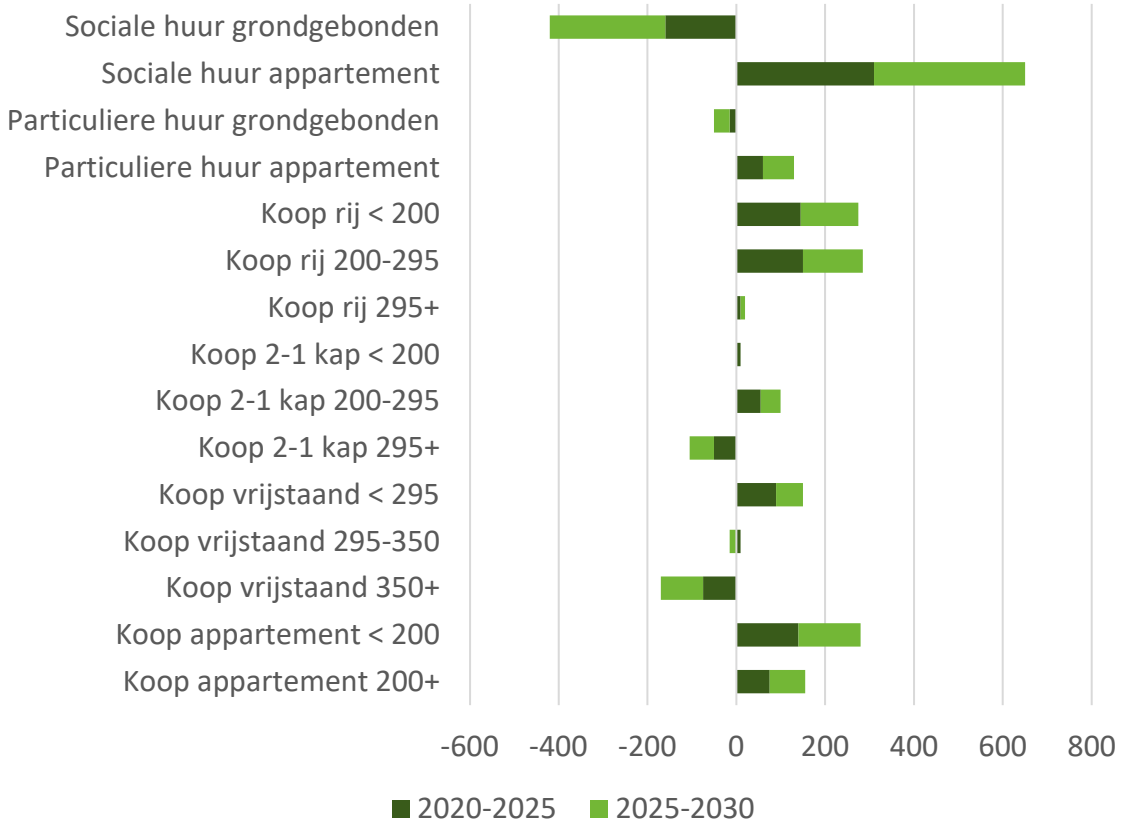


KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Profiel woonwensen en verhuisgedrag



Fricties vraag en aanbod



Vragen of opmerkingen?



VITALITEIT KERNEN

Leefbaarheid in de kernen

- Belangrijke signalen:
  - Bewoners met wie is gesproken ervaren de leefbaarheid als goed
  - En wijzen vooral op het belang van woningbouw voor het behouden van de goede leefbaarheid

Leefbaarheid

- Sterke punten Moerdijk ten opzichte van Nederlands gemiddelde:
  - Mensen kennen elkaar
  - Gezellige buurten met mensen die elkaar helpen en samen dingen doen
  - Contact tussen buurtbewoners
  - Thuis voelen in de buurt

Wat is vitaliteit?

- Een kern waar veel te beleven is?
- Een kern waar veel rust en ruimte is?
- Vitaliteit is niet in één begrip te vangen

Beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare ontwikkelingen

- Niet-beïnvloedbaar: rekening mee houden:
  - Individualisering
  - Druk op participatie in verenigingen
  - Opkomst internet
  - Schaalvergroting commerciële voorzieningen
  - Ontwikkelingen in het sociale domein

Beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare ontwikkelingen

- Beïnvloedbaar: op sturen
  - Demografie en woningbouwontwikkeling
  - Aantrekkelijkheid voor forensen
  - Veranderende arbeidsmarkt
  - (multifunctioneel) gebruik accommodaties

Draagvlak voor voorzieningen

- Uitgangspunt: planologische kengetallen
- Draagkracht voorzieningen in beeld gebracht
- Op basis van prognose naar de ontwikkeling gekeken
- Bij voorzieningen die onder druk (komen) te staan: wat is de benodigde instroom

Draagvlak voor voorzieningen

- Aandachtspunten:
  - Supermarkten
  - Primair onderwijs
- Extra groei van ruim 1.500 huishoudens nodig
- Supermarkten: Willemstad en Helwijk, Fijnaart, Standaardbuiten en Heijningen
- Primair onderwijs: Heijningen, Moerdijk en Langeweg
- Met name benodigde instroom in Willemstad en Helwijk is erg hoog

Vragen of opmerkingen?

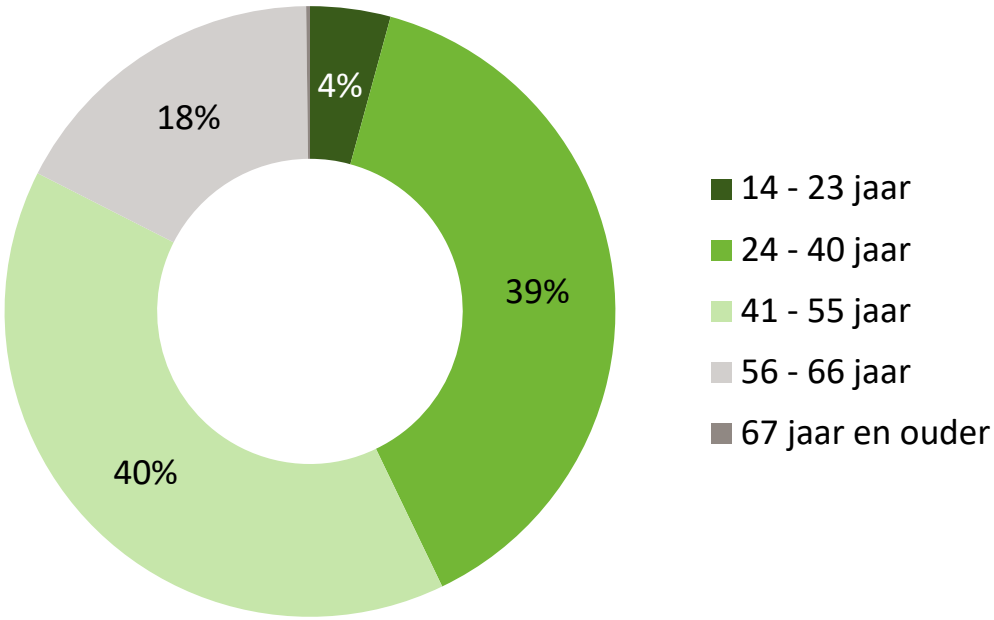


WONINGBEHOEFTE VAN NIEUWE WERKNEMERS

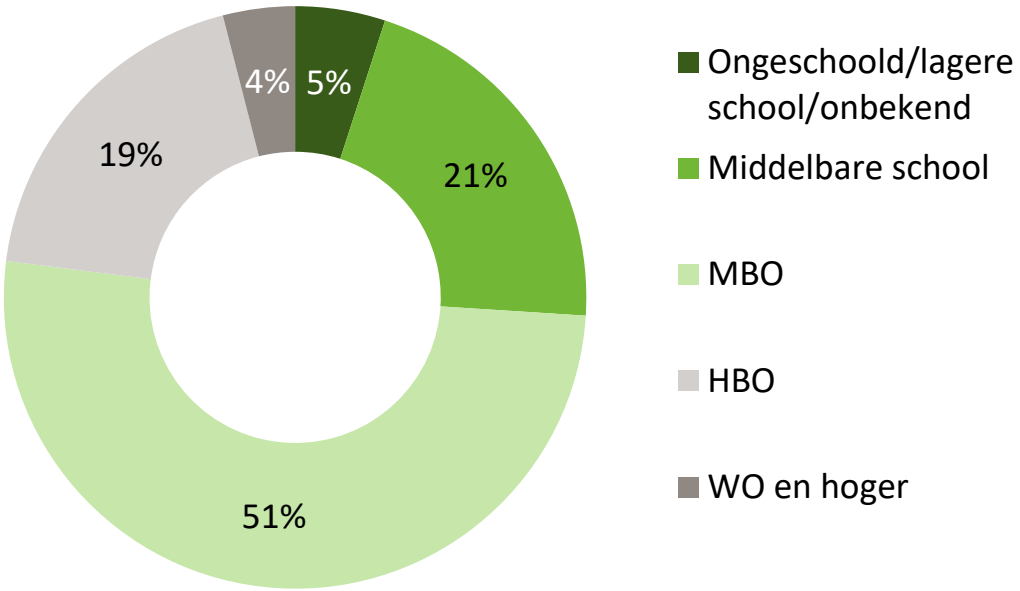
Ontwikkelingen

- Logistiek Park Moerdijk: +145 ha; inschatting: +3.625 werknemers
- Industrieel Park Moerdijk: +80 tot 85 ha; inschatting: +850 werknemers
- Totaal: +4.500 werknemers
- Periode: komende 6 tot 7 jaar

Achtergronden werknemers nu



Achtergronden werknemers nu



Woningbehoefte werknemers

- Op dit moment woont 20% van de werknemers werkzaam in het Haven- en Industriegebied in Moerdijk
- 4.500 werknemers x 20% = 900 extra woningen

	Opleidingsniveau			
Woningvraag	**Laag**	**Midden**	**Hoog**	**Totaal**
Sociale huur	85	215	0	300
Vrije sector huur	10	35	0	45
Koop goedkoop	30	145	5	180
Koop middelduur	25	255	10	290
Koop duur	10	70	5	85
Totaal	**160**	**720**	**20**	**900**

Vragen of opmerkingen?



AANDACHTSPUNTEN VOOR BELEID

Aandachtspunten voor beleid

- Realiseren betaalbare koopwoningen.
- Speciale aandacht voor de positie van starters; vrijkomend aanbod is niet meer bereikbaar.
- Ook door de komst van werknemers vraag naar goedkopere en betaalbare koopwoningen.
- Komst van werknemers is van belang voor de vitaliteit van de kernen.
- Zorgen dat ook de kernen die vanuit vitaliteit instroom nodig hebben profiteren.

Aandachtspunten voor beleid

- Tijdig stappen zetten om instroom werknemers te faciliteren.
- Er zijn te weinig harde woningbouwplannen voor de komende periode: plannen concretiseren.
- Bereikbaarheid van het Haven- en Industriegebied is onvoldoende.
- Kwalitatieve discrepantie in de sociale huursector: meer vraag naar appartementen, op termijn minder naar grote eengezinswoningen.
- Maar: mogelijk ook vraag nieuwe werknemers.
- Bouw flexibiliteit in en werk met een bandbreedte in de programmering, zorg dat afhankelijk van de ontwikkelingen versneld of getemporiseerd kan worden.

Aandachtspunten voor beleid

- Vraag naar voor ouderen geschikte woningen neem toe.
- Vraag naar wonen met zorg voor ouderen neemt toe. Dat betekent meer vraag naar geclusterde woonvormen.
- Vraagpunt: is de vraag naar wonen met zorg in *alle* kernen te faciliteren? Hoe staan zorgaanbieders hier in?

Vragen of opmerkingen?

