RIGO Research en Advies BV
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

5 NOVEMBER 2015

Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk

Op basis van een bewoners enquête

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies BV
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Woningbehoefteonderzoek

Gemeente Moerdijk

Op basis van een bewoners enquête

Opdrachtgever

Gemeente Moerdijk, Bernardus Wonen en Brabantse Waard

Auteurs

Ilse Giesbers

Elien Smeulders

Johan van Iersel

Rapportnummer

P30120

Uitgave

november 2015

RIGO Research en Advies BV · De Ruyterkade 112 · 1011 AB Amsterdam

020 522 11 11 · info@rigo.nl · www.rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding onderzoek	1
1.2	Verantwoording en proces	1
1.3	Leeswijzer	3
2	**Samenvatting**	**5**
3	**Gemeente Moerdijk en haar kernen**	**14**
3.1	Inleiding	14
3.2	Moerdijk en haar kernen	14
3.3	Voorraad- en huishoudenssamenstelling	15
3.4	Wie woont waar	23
4	**Verhuizingen en woonwensen**	**28**
4.1	Inleiding	28
4.2	Gerealiseerde verhuizingen en vestigers	29
4.3	Verhuisgeneigdheid, economische crisis en woningkeuze	33
4.4	Woonwensen	38
4.5	Vraagaanbodverhoudingen	43
5	**Toekomstige ontwikkelingen**	**47**
5.1	Inleiding	47
5.2	Demografische ontwikkelingen	47
5.3	Economische scenario's	54
5.4	Ontwikkeling doelgroepen	55

6	**Woningbehoefte**	**57**
6.1	Inleiding	57
6.2	Woningbehoefte 2020 en 2025	58
6.3	Benodigde sociale voorraad	60
6.4	Woningbehoefte per kern	62
6.5	Confrontatie nieuwbouw plannen	64
7	**Leefbaarheid en voorzieningen**	**66**
7.1	Inleiding	66
7.2	Leefbaarheid	67
7.3	Voorzieningen	72
8	**Ouderen en Wonen & Zorg**	**75**
8.1	Inleiding	75
8.2	Kenmerken van ouderen	75
8.3	Voor ouderen geschikte woningen	79
8.4	Woonwensen van ouderen	84
8.5	Toekomstige woningbehoefte van senioren (65+)	87
8.6	Extramuralisering	89
9	**Thematische verdiepingen**	**93**
9.1	Betaalbaarheid	93
9.2	Verbouwen en energiemaatregelen	97
9.3	Starters en jongeren in de gemeente Moerdijk	99
10	**Bijlage**	**105**
10.1	Tabellen bij hoofdstuk 3	105
10.2	Tabellen bij hoofdstuk 4	106
10.3	Tabellen bij hoofdstuk 5	111
10.4	Tabellen bij hoofdstuk 6	112
10.5	Tabellen bij hoofdstuk 7	114
10.6	Tabellen bij hoofdstuk 8	115
10.7	Tabellen bij hoofdstuk 9	117
10.8	Begrippenlijst	122

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

Eens in de vier jaar meten de gemeente Moerdijk en de woningcorporaties Brabantse Waard en Bernardus Wonen gezamenlijk ideeën, wensen en meningen van inwoners van de gemeente Moerdijk door middel van een grootschalige enquête. Dit onderzoek heeft voor het laatst plaatsgevonden in 2011. In de tussenliggende periode hebben er heel wat veranderingen plaatsgevonden. De economische crisis werkt door op de koopwoningmarkt, onder meer in de vorm van moeilijker verkrijgbaar krediet en gedaalde prijzen. Mede als gevolg hiervan hebben huishoudens hun woonwensen aangepast. Tegelijkertijd verandert de bevolking langzaam maar zeker van samenstelling, al is het maar omdat de zittende bevolking ouder wordt. Tegelijkertijd is ook de wet- en regelgeving veranderd. Voldoende redenen voor een actueel onderzoek onder de bewoners van de gemeente Moerdijk. In voorliggend rapport worden de uitkomsten getoond en beschreven. We gaan daarbij niet alleen in op de gemeente Moerdijk als geheel, maar ook geven we een weergave van de diverse kernen. De resultaten van dit onderzoek zullen gebruikt worden om het woonbeleid, het woningbouwprogramma en het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties voor de komende jaren te onderbouwen en eventueel bij te stellen. Als bijlage van dit rapport zijn factsheets per kern opgesteld, welke gebruikt kunnen worden bij de totstandkoming van de verschillende gebiedsplannen.

Onderzoeksvragen

1. Hoe ontwikkelt de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de gemeente Moerdijk en de 11 afzonderlijke kernen naar verschillende doelgroepen en woningkenmerken tussen 2015, 2020 en 2025?
2. Hoe verhoudt de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zich tot het aanbod van bestaande en nieuw te bouwen woningen?
3. Wat vinden de huidige inwoners van de leefbaarheid in de 11 afzonderlijke kernen?

Binnen deze onderzoeksvragen is tevens aandacht voor aanpalende thema's als starters en jonge huishoudens, woon(zorg)behoeften van ouderen en vestigers.

1.2 Verantwoording en proces

Basis van het onderzoek is een grootschalige enquête onder de inwoners van de gemeente Moerdijk. Om hiertoe te komen zijn een aantal stappen gezet:

- **Projectgroep**. Voor dit onderzoekstraject is een projectgroep samengesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Moerdijk, Bernardus Wonen en Brabantse Waard. Samen met de projectgroep zijn afspraken ge-

maakt over zowel de praktische kant van het onderzoek als de te beantwoorden onderzoeksvragen en de te onderscheiden thema's.

- **Vragenlijst.** Op basis van de benoemede thema's is een concept vragenlijst opgesteld. Deze vragenlijst is met de projectgroep en een aantal vertegenwoordigers per kern besproken. De vragenlijst bevatte circa 90 vragen en sluit zoveel mogelijk aan op de vragenlijst uit 2011 om ook een vergelijking te kunnen maken met het voorgaande onderzoek.
- **Avond vertegenwoordigers kernen.** De gemeente, corporaties en andere betrokken organisaties werken samen aan integrale gebiedsplannen per kern. Het woningbehoefte onderzoek zal hierin ook zijn plek krijgen. Om in een vroeg stadium de vertegenwoordigers van de kernen bij het onderzoek te betrekken is een avond georganiseerd met enkele afgevaardigden per kern. De agenda voor deze avond bestond uit het bespreken van de onderzoeksopzet, de relevante thema's en de concept vragenlijst. De suggesties die op deze avond naar voren zijn gekomen, zijn meegenomen in het vervolg van het onderzoek. De aanpassingen zijn vervolgens teruggekoppeld door de gemeente.
- **Opzet veldwerk.** Er waren twee manieren om deel te nemen aan de enquête, via een internet enquête of door het invullen van een papieren vragenlijst. Alleen de inwoners van 70 jaar of ouder kregen een papieren vragenlijst thuis gestuurd, de overige inwoners een brief met inlogcode om de vragenlijst online in te kunnen vullen. Ook was in de brief een telefoonnummer van de gemeente opgenomen dat potentiële respondenten konden bellen om alsnog een papieren vragenlijst aan te vragen of om overige vragen over het onderzoek te kunnen stellen. Halverwege de veldwerkperiode is een reminder rondgestuurd aan alle benaderde bewoners. De gehele reproductie is uitgevoerd door de gemeente zelf.
- **1e veldwerkperiode.** Het veldwerk is medio april opgestart. Circa 7.630 inwoners zijn (willekeurig) benaderd om mee te doen aan het onderzoek, verdeeld over de 11 kernen. In de kleine kernen zijn alle huishoudens aangeschreven, in de grotere kernen is een a-selecte steekproef getrokken. De potentiële respondenten kregen ca. 4 weken de tijd om de vragenlijst in te vullen. Dit leverde een respons op van circa 18%. Na deze eerste veldwerktermijn (inclusief reminder) was nog niet de gewenste respons behaald. Daartoe is besloten een follow up uit te voeren.
- **2e veldwerkperiode.** In de tweede veldwerkperiode is in de drie grote kernen (Fijnaart, Klundert en Zevenbergen) een nieuwe steekproef getrokken onder de inwoners die nog niet benaderd waren. De inwoners van de overige kernen zijn nogmaals aangeschreven, waarbij iedereen een papieren vragenlijst toegestuurd heeft gekregen. Diverse kern vertegenwoordigers, maar ook de gemeente en corporaties zijn in de kleine kernen langs de deuren gegaan om de vragenlijsten persoonlijk op te halen. Deze 2e veldwerkperiode heeft nog een goede bijdrage geleverd. Gemeentebreed is een uiteindelijke respons behaald van 22% (zie tabel 1-1).

- **Starters/facebook.** Naast de hoofdbewoners zijn ook inwonende kinderen van 16 jaar of ouder benaderd om deel te nemen aan het onderzoek. In de brief was een aparte url en inlogcode opgenomen voor inwonende jongeren. Ook hier bleef de respons achter. In de follow up is daarom tevens gebruik gemaakt van social media, zoals facebook waarmee jongeren zijn opgeroepen deel te nemen. Uiteindelijk hebben 87 inwonende kinderen van 16 jaar of ouder de vragenlijst ingevuld.
- **Controle en weging.** De ingevulde vragenlijsten zijn verwerkt door het veldwerkbureau Desan te Amsterdam. Het totale bestand is vervolgens door RIGO gecontroleerd en gewogen. Op allerlei kenmerken (huishoudens naar type en leeftijd, voorraad naar type, eigendom en prijs) is gewogen op gemeenteniveau en op het niveau van de kernen, zodat de uitkomsten een representatief beeld geven voor de kernen en de gemeente als geheel. Met dit bestand zijn vervolgens de analyses uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in voorliggend rapport getoond en beschreven.

tabel 1-1 Aantal enquêtes uitgezet en behaalde respons per kern

kern	beschikbare adressen	aantal vragenlijsten uitgezet	respons 1e ronde veldwerk	respons follow up	respons totaal absoluut	respons totaal %	benodigde respons bij 95% betrouwbaarheid	benodigde respons bij 90% betrouwbaarheid	streef respons
Zevenbergen	6.035	1.932	229	109	338	17%	362	259	362
Zevenbergschen Hoek	675	675	99	92	191	28%	246	194	231
Helwijk	343	343	53	43	96	28%	182	152	129
Langeweg	332	332	62	62	124	37%	179	150	111
Klundert	2.374	1.958	164	115	279	14%	331	243	332
Moerdijk	492	492	96	55	151	31%	216	175	170
Noordhoek	411	411	84	56	140	34%	199	164	140
Standdaarbuiten	910	910	160	111	271	30%	271	209	298
Fijnaart	2.413	1.838	195	60	255	14%	332	244	334
Heijningen	414	414	64	52	116	28%	200	164	132
Willemstad	1.063	1.063	178	135	313	29%	283	216	279
totaal	15.463	10.368	1.384	890	2.274	22%	2.801	2.170	2.518

1.3 Leeswijzer

De rapportage kent de volgende opbouw:

- ✓ Voor de snelle lezer is in hoofdstuk 2 een samenvatting opgenomen.
- ✓ Hoofdstuk 3 geeft een typering van gemeente Moerdijk wat betreft woningen en huishoudens anno 2015.
- ✓ Hoofdstuk 4 gaat in op de situatie op de woningmarkt anno 2015. Hoe groot is de dynamiek op de woningmarkt? Hoeveel mensen hebben verhuisplannen en wat zijn hun woonwensen?
- ✓ Hoofdstuk 5 biedt inzicht in demografische en economische ontwikkelingen.
- ✓ Hoofdstuk 6 gaat in op de woningbehoefte tot 2025.
- ✓ Hoofdstuk 7 toont de tevredenheid van de inwoners met de woning, woonomgeving en het aanbod aan voorzieningen in de gemeente en de verschillende kernen.

- ✓ Hoofdstuk 8 biedt inzicht in het thema ‘ouderen en wonen & zorg’.
- ✓ In hoofdstuk 9 worden de thema’s betaalbaarheid, verbouwen en energiemaatregelen en starters behandeld.

In de bijlage zijn enkele aanvullende tabellen opgenomen. Apart bij dit rapport zijn factsheets opgesteld, waarin de belangrijkste uitkomsten per kern overzichtelijk bij elkaar zijn gezet. Deze vormen nadrukkelijk onderdeel van dit rapport en moeten in samenhang met elkaar worden gebruikt.

Goed om te weten

De respons van het woonwensenonderzoek is voldoende voor het realiseren van een hoge betrouwbaarheid. Toch blijft bij een enquêteonderzoek gelden dat de uitkomsten met marges zijn omgeven. In enkele grafieken of tabellen zijn de uitkomsten van bepaalde kernen lichtgrijs gemaakt. De respons was voor deze uitkomsten te laag om betrouwbare uitspraken te kunnen doen en zijn dus slechts indicatief. Om schijnnauwkeurigheid te vermijden zijn alle absolute uitkomsten afgerond. Hierdoor kunnen kleine verschillen ontstaan tussen de randtotalen en de opgetelde celwaarden.

Het onderzoek biedt diverse analyses die (naast het algemene beeld van de woningmarkt) benut kunnen worden bij het opstellen van een nieuwbouwprogrammering; woningbehoefte, vraag/aanbod verhoudingen, populariteit kernen, leefbaarheid in de kernen etc. Elke invalshoek/analyse biedt aanknopingspunten, geen van de invalshoeken levert een sluitend antwoord. Bij het komen tot een nieuwbouwprogrammering moet ook naar beschikbare capaciteiten en kenmerken van locaties worden gekeken. Om te komen tot een programmering, is een (gezamenlijke) beleidsvisie essentieel.

2 Samenvatting

Grootste gemeente van de provincie Noord-Brabant

De gemeente Moerdijk is qua oppervlakte de grootste gemeente in de provincie Noord-Brabant. De gemeente is prettig gelegen tussen grote steden als Breda, Roosendaal en Dordrecht en heeft twee NS-stations. De 11 in de gemeente gelegen kernen liggen verspreid en op enige afstand van elkaar. De hoofdplaats van de gemeente is de kern Zevenbergen. Bijna 40% van de inwoners van de gemeente woont in Zevenbergen.

De inwoners van Moerdijk

De leeftijdsopbouw van de gemeente Moerdijk is – op hoofdlijnen – typerend voor vele landelijke gemeenten. Er wonen relatief veel gezinnen en 65+ers. De babyboomgeneratie (tussen de 45 en 70 jaar) is ruim vertegenwoordigd en zal de komende jaren zorgen voor vergrijzing. Ten opzichte van landelijk gemiddeld en de provincie wonen er weinig jongeren, jonge huishoudens en jonge gezinnen. Een belangrijk deel van de kinderen verlaat rond het 18e levensjaar de gemeente om elders te gaan studeren of werken. Op latere leeftijd komt een deel van hen wellicht weer terug. Op de korte termijn (5 jaar) geven deze jongeren echter aan niet van plan te zijn om weer naar de gemeente Moerdijk terug te willen keren. In de periode 2004-2011 was het totale binnenlands migratiesaldo negatief. In de jaren 2012 en 2013 zijn er weer wat meer jongere gezinnen aangetrokken en is ook de bouwproductie weer wat hoger geweest.

De woningvoorraad

De woningvoorraad bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen, veelal van het type rijwoningen of 2/1 kap. Een derde van de particuliere voorraad valt in het goedkope segment (<€175.000), een derde in het midden segment en een derde deel in het duurdere segment (>€240.000 euro). In de kernen Helwijk (46%), Fijnaart (42%), Moerdijk (46%) , Zevenbergen (37%) en Klundert (37%) staan relatief de meeste koopwoningen met een lage woz-waarde. De kern Willemstad heeft relatief de meeste woningen met een woz-waarde van 350.000 euro of meer.

Het zwaartepunt van de bouwproductie lag rond eind jaren zestig en jaren zeventig. Deze woningen zijn inmiddels circa 40 tot 50 jaar oud. Vooral in de kernen Moerdijk, Langeweg en Helwijk staan relatief veel woningen uit de naoorlogse periode. De kwaliteit van de bestaande voorraad is dan ook een belangrijk thema voor beleid. Als reden voor verhuizing wordt ook opvallend vaak de (bouw- en woon technische) kwaliteit van de woning aangedragen (27% van de woningzoekenden).

De huursector bestaat grotendeels uit corporatiewoningen, in totaal 4.260 woningen. Hiervan is circa 25% een appartement. Deze huurappartementen staan vooral in Zevenbergen, Fijnaart, Klundert en Willemstad. Vrijwel alle corporatiewoningen hebben een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (< €711) en merendeels tot de eerste aftoppingsgrens (€576). Het aantal corporatiewoningen in de vrije sector is beperkt, 3% van het corporatie bezit. Daarnaast staan er circa 700 huurwoningen van particuliere

verhuurders. Volgens de respondenten heeft 43% van deze woningen een huurprijs onder de €711 euro, 24% daarboven en van 33% van de woningen is de huurprijs onbekend.

Verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigdheid in de gemeente is laag, 17% van de huishoudens heeft de wens om binnen 5 jaar te willen verhuizen (7% binnen twee jaar en 10% in twee tot vijf jaar). Belangrijkste verhuisredenen zijn de grootte van de woning, de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Ook gezondheid en/of behoefte aan zorg(voorzieningen) wordt veel genoemd als verhuisreden, met name door 50-plussers. Een deel van hen wil verhuizen vanwege behoefte aan zorg en een deel uit voorzorg omdat de woning ongeschikt is om op oudere leeftijd te kunnen blijven wonen. De verhuisgeneigdheid varieert sterk per kern. In de kernen Noordhoek (20%), Moerdijk (14%), Heijningen (11%) en Langeweg (10%) is de wens om binnen 2 jaar te verhuizen het grootst. Op de langere termijn is het juist de kern Zevenbergschen Hoek die opvalt. In deze kern wil bijna een kwart van de huishoudens over 2 tot 5 jaar verhuizen.

Slechts een klein deel van de woningzoekenden wil na verhuizing in Zevenbergschen Hoek blijven wonen. Ook dit aandeel varieert sterk per kern. De binding met de eigen kern is het grootst in de kernen Zevenbergen en Klundert en het kleinst in Zevenbergschen Hoek, Moerdijk en Standdaarbuiten. Voor de gemeente totaal geldt dat 2 op de 3 verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente Moerdijk wil blijven wonen. Een deel van het voorgenomen vertrek heeft te maken met sociale of economische motieven (familie, vrienden of werk in een andere gemeente). Hier doe je met woonbeleid weinig aan. Er worden ook redenen genoemd waar soms met integraal gemeentelijk beleid wel iets aan te doen is, zoals het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid per OV en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Volgens de enquête hebben er de afgelopen vijf jaar circa 1.200 huishoudens van buiten de gemeente zich in de gemeente Moerdijk gevestigd. Met name in de kernen Fijnaart, Klundert, Zevenbergen en Zevenbergschen Hoek. Naast redenen als sociale en economische binding werd ook relatief vaak door vestigers ‘een betaalbare woning’ of de ‘bereikbaarheid per auto’ als reden genoemd om zich in de gemeente Moerdijk te vestigen. De vestigers van buiten zijn veelal in een grondgebonden koopwoning terecht gekomen, in alle prijsklassen, maar relatief vaak in de goedkopere segmenten. Een kwart van de vestigers heeft een grondgebonden huurwoning betrokken en 14% een huurappartement.

Vraagaanbod verhoudingen en woningbehoefte

Naast een algemeen beeld van de woningmarkt, wordt ook ingegaan op de fricties op de woningmarkt in termen van vraag en aanbod en de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte. Voorafgaand aan deze uitkomsten, allereerst een korte uitleg. De huidige vraagaanbodverhoudingen volgen uit de enquête en gaan in op het woningzoekende deel van de bevolking (7% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Moerdijk wil binnen twee jaar verhuizen). Deze verhoudingen tussen de vraag en het vrijkomend aanbod geven de (kwalitatieve) spanningen weer op de wo-

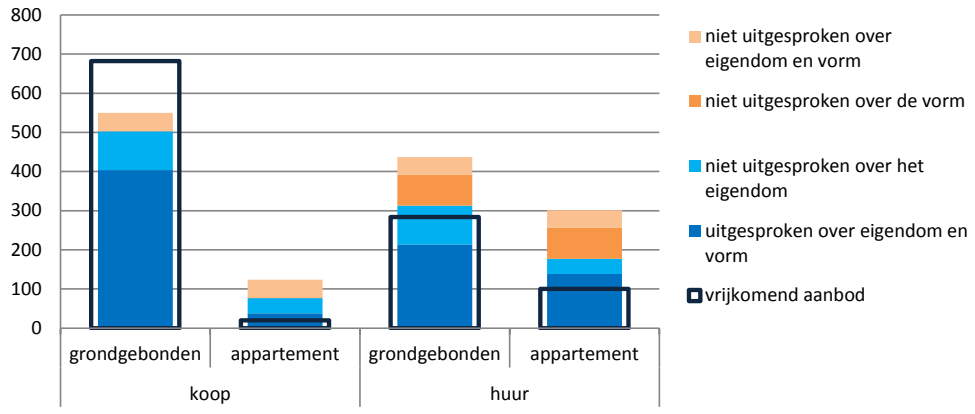
ningmarkt op dit moment uitgaande van de woonwensen van woningzoekenden (die kunnen afwijken van het feitelijk gedrag).

Het merendeel van de huishoudens woont naar wens. Bij de woonwensen wordt alleen gekeken naar het (kleine) deel van de huishoudens dat zegt te willen verhuizen. Bij de woningbehoefteraming voor de langere termijn wordt gekeken naar alle (toekomstige) huishoudens in de gemeente. Eerst is gekeken hoe de huishoudenssamenstelling er in de toekomst uit zal zien (naar leeftijd, gezinsfase en inkomen) en vervolgens is gekeken welke voorraad benodigd is om deze huishoudens te huisvesten. Hierbij zijn de actuele woonpatronen constant gehouden. In andere woorden: we nemen als uitgangspunt dat elk type huishouden, naar leeftijd, inkomen en samenstelling op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als op dit moment. Hierbij is gecorrigeerd voor generatieverschillen. De cijfers geven inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte bij constante woonpatronen op basis van verwachte huishoudensgroei. Actuele fricties op de markt (woonwensen) en de populariteit van de kernen is in deze berekening niet meegenomen, maar horen uiteraard wel bij de visievorming.

Fricties op de woningmarkt

De huidige spanning op de markt kan worden weergegeven door actuele vraagaanbodverhoudingen. De woningvraag van doorstromers die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen, wordt hierbij afgezet tegen het potentiële aanbod (vrijkomende woningen) dat zou ontstaan als doorstromers ook daadwerkelijk verhuizen. De uitkomsten bieden inzicht in actuele fricties op de woningmarkt op basis van woonwensen.

figuur 2-1 Vraagaanbodverhouding naar eigendom en type, doorstromers (< 2 jaar) gemeente moerdijk



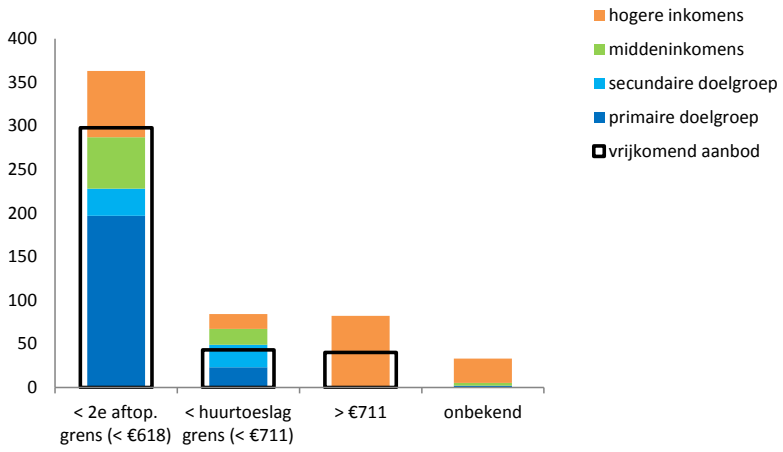
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De relatieve dominantie van ouderen onder de woningzoekenden komt rechtstreeks naar voren in deze vraagaanbodverhoudingen. Zij wensen vaak een

(huur)appartement en verlaten bij verhuizing een grondgebonden koopwoning. Als de huishoudens die aangeven binnen twee te willen verhuizen dat ook feitelijk doen komen er meer grondgebonden koopwoningen vrij dan er vraag naar is. Dit geldt met name voor de woningen in de prijscategorie tot €240.000 euro. Voor de grondgebonden koopwoningen geldt dat de woningbehoefte de komende jaren nog toe blijft nemen, door instroom van buiten de gemeente en jongeren die een start maken op de woningmarkt. Het is dus niet zo dat deze woningen direct in grote getalen leeg komen te staan, maar verkopers zullen wellicht hun vraagprijs wat moeten verlagen en woningen van mindere kwaliteit kunnen (a) niet verkocht worden en/of (b) leeg komen te staan. De voorraad kan wellicht met een enkele koopwoning worden uitgebreid, maar er moet vooral nagedacht worden over vernieuwing van de voorraad.

Voor huurappartementen geldt dat de potentiële vraag juist groter is dan het potentiele aanbod. Dit met name als gevolg van ouderen die de stap van koop naar huur en/of van grondgebonden woning aan appartement willen maken. De vraag is met name gericht op huurappartementen tot de 2e aftoppingsgrens (< €618). Een deel van de vraag naar huurwoningen is afkomstig van huishoudens met een midden- of hoger inkomen (> €34.911), die vanwege de DAEB-regeling niet in aanmerking komen voor een woning onder de huurtoeslaggrens (< €711). Deze groep zal op zoek moeten naar een alternatief of moeten besluiten niet te verhuizen. Uit de enquête blijkt dat van de woningzoekenden die binnen 5 jaar willen verhuizen, circa 64% van de huishoudens die een huurwoning wensen tot €711 en een inkomen hebben boven de €34.911 dan niet verhuizen. Circa 15% ziet kopen als alternatief en slechts 7% overweegt om duurder te gaan huren. Doorstromers die binnen twee jaar willen verhuizen overwegen vaker als alternatief een koopwoning en kiezen er veel minder vaak voor dan niet te verhuizen.

figuur 2-2 Vraagaanbodverhouding huurwoningen naar prijs, doorstromers (< 2 jaar) gemeente moerdijk met een expliciete voorkeur voor een huurwoning



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Ook in de vrije sector is meer vraag dan vrijkomend aanbod, al gaat het hier om kleine aantallen. De behoefte aan huurappartementen neemt de komende jaren door vergrijzing verder toe. Het realiseren van deze opgave is echter complex. De geografische spreiding is van groot belang. Vaak is de binding aan de eigen kern groot, al zien we hier grote verschillen per kern. De opname capaciteit per kern is klein. En de vragers zijn vaak kritisch. Andere voor ouderen geschikte woonvormen kunnen een alternatief zijn voor appartementen. Het gaat bij het realiseren van voor ouderen geschikte woningen in alle opzichten om een maatwerkopgave. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met andere randvoorwaarden om zelfstandig te kunnen wonen.

Toekomstige ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk zal de komende jaren toenemen. In dit onderzoek is aangesloten bij de meest recente bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2014. Uitgaande van de provinciale prognose moet rekening worden gehouden met enige huishoudensgroei (+1.150 huishoudens in de periode 2015-2025) en dus uitbreidingsbehoefte. De provincie gaat hierbij uit van de aanname dat de gemeente de groei van haar eigen behoefte op zal vangen (autonome groei) en een positief buitenlands migratiesaldo. Daarnaast heeft de gemeente Moerdijk nog een (mogelijke) extra woningbouwopgave van 1.075 woningen tot 2020 naar aanleiding van de uitbreiding van het industriegebied. Deze extra opgave is in deze rapportage niet meegenomen. Dit geldt ook voor de stroom aan vluchtelingen. Deze aantallen zijn niet meegenomen in de prognose.

De veranderingen in de huishoudenssamenstelling zijn vele malen groter dan de uitbreidingsbehoefte en de focus zou daarom moeten komen te liggen op de bestaande voorraad. De huishoudensgroei komt met name voort uit gezinsverdunning, die in elke kern optreedt. Daardoor groeit het aantal huishoudens in elke kern, al zijn er uiteraard verschillen. In een kern als Langeweg, met een relatief jonge bevolking, is de aanwas van jonge huishoudens relatief groot. Over het algemeen geldt echter dat de huishoudensgroei met name in de oudere leeftijdsgroepen zit (vanaf 65 jaar).

Woningbehoefteontwikkeling

De huidige vraagaanbodverhoudingen volgend uit de enquête gaan enkel in op het woningzoekende deel van de bevolking (7%). Voor de langere termijn houden we rekening met demografische en economische voorspellingen en wordt gekeken naar alle (toekomstige) huishoudens in de gemeente. De meeste huishoudens wonen immers naar wens. Om iets te kunnen zeggen over de toekomstige woningbehoefte is gekeken hoe de voorraad zou moeten veranderen als ieder type huishouden (uitgesplitst naar samenstelling, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als nu. We noemen dit de woningbehoefte bij ‘constante woonpatronen’. Zoals aangegeven zijn de huidige vraagaanbodverhoudingen en de populariteit van de kernen hier niet in meegewogen. Deze moeten echter wel in samenhang met elkaar worden gezien om te komen tot beleidvisie en nieuwbouwprogrammering.

De woningbehoefte neemt bij de hiervoor beschreven aannamen in alle segmenten en in alle kernen toe. In het economisch basisscenario bestaat de toename in totaal

grofweg uit 830 koopwoningen en 320 huurwoningen in de periode 2015-2025. Binnen de koopsector zijn dit merendeels grondgebonden woningen, in de huursector betreft dit voornamelijk appartementen. Gaat het economisch beter, dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Gaat het economisch slechter, dan zal er meer druk op de huursector ontstaan[1].

tabel 2-1 Ontwikkeling woningbehoefte gemeente Moerdijk 2015-2025

		2015	2015-2020			2015-2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	eengezins	10.140	290	370	460	430	600	760
	meergezins	370	110	110	120	230	230	240
	totaal	10.510	400	490	570	650	830	1.000
huur	eengezins	3.540	160	90	30	210	80	-50
	meergezins	1.410	150	130	110	290	250	200
	totaal	4.960	310	220	140	490	320	150
totaal		**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 2-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijs, gemeente Moerdijk 2015-2025

		2015	2015-2020			2015-2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	< 175.000	3.670	270	240	210	400	330	270
	175.000 - 240.000	3.120	70	90	110	140	190	230
	240.000 - 350.000	2.500	80	130	180	150	250	350
	> 350.000	1.220	-20	30	80	-30	60	150
huur	< 1ste aftopgr.	3.580	180	120	50	270	140	10
	1ste - 2de aftopgr.	350	40	40	30	70	50	40
	2de aftopgr. - huurtoeslaggr.	480	10	0	-10	20	0	-20
	vrije sector	310	30	30	30	40	40	40
	onbekend	230	40	40	40	90	90	80
totaal		**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Het grotere potentieel vrijkomend aanbod (uit de vraagaanbodverhoudingen) naar grondgebonden koopwoningen zal niet direct leiden tot leegstand. Er melden zich de komende 10 jaar nog voldoende nieuwe huishoudens om deze woningen te betrekken. De woningen moeten dan uiteraard wel aansluiten op de eisen van deze tijd. De toenemende behoefte aan appartementen (ofwel voor ouderen geschikte woningen) is aanzienlijk. Over 10 jaar bedraagt deze circa 480 woningen (huur- en koop), een toename van 27% bovenop het bestaande aanbod. Deze toename kan de huidige spanningen verder doen oplopen. Er ligt hier dus een aanzienlijk opgave, maar wel een complexe. Vaak willen ouderen in de huidige kern blijven wonen en in een kern als Fijnaart bedraagt bijvoorbeeld de toename (los van het huidige tekort) 45 appartementen over de periode 2015-2025. De toename zal geleidelijk ontstaan, met zo'n 4 woningen per jaar. Met de realisatie van één complex is de markt dus meerdere jaren

[1] Zie bijlage voor een uitgebreid overzicht van de woningbehoefte naar eigendom, type en prijs.

verzadigd. Er ligt tevens een belangrijke opgave in de bestaande voorraad om deze geschikt te maken voor ouderen.

Benodigde sociale voorraad (< €711)

Uit het woningmarktonderzoek komt een potentiële beleidsmatige doelgroep naar voren van circa 5.720 huishoudens, ofwel 37% (met een gezamenlijk bruto inkomen van €34.911 of minder). De omvang van de doelgroep neemt in de toekomst verder toe. Deze toename is voor een belangrijk deel een gevolg van de vergrijzing (na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen). Een deel van de doelgroep woont in de koopsector, vooral huishoudens van 55 tot 65 jaar die in het verleden een koopwoning hebben bemachtigd. De behoefte aan huurwoningen tot de huurtoeslaggrens neemt dan ook minder snel toe dan de omvang van de doelgroep. Uit het woonwensenonderzoek komt een behoefte naar voren die in 2025 iets groter is dan in 2015, 200 woningen tot 2025 volgens het economisch basisscenario en constante woonpatronen. Als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen zal de huidige scheefheid (23% volgens de respondenten) teruglopen naar 21% in 2025. Door regelgeving kunnen midden-en hogere inkomensgroepen niet meer in de corporatievoorraad tot de huurtoeslaggrens (sociale voorraad) terecht. Ook het bevorderen van de doorstroming heeft een daling van de scheefheid als gevolg. Bij een extra afname van de scheefheid van circa 4% zou de omvang van de sociale voorraad gelijk kunnen blijven in de periode 2015-2025, uitgaande van de hiervoor beschreven demografische ontwikkelingen en het economisch basisscenario.

Jongeren

Het aantal jongeren en jonge huishoudens in de gemeente Moerdijk is beperkt. Onder de woningzoekenden zijn dan ook weinig jonge huishoudens. Veelal verlaten jongeren de gemeente Moerdijk vanwege werk of studie. Het is de vraag of deze jongeren op latere leeftijd weer zullen terugkeren. Immers, volgens de ouders met uitwonende kinderen buiten de gemeente geeft 95% aan niet binnen 5 jaar terug te willen keren. Toch blijft er sprake van aanwas van nieuwe huishoudens (starters) die een eigen woning wensen. Al neemt deze aanwas in de toekomst eerder af dan toe. Dit geldt overigens niet alleen voor de gemeente Moerdijk, maar ook voor de omgeving van de gemeente Moerdijk en de rest van het land.

Starters die de afgelopen vijf jaar in de gemeente Moerdijk hun eerste zelfstandige woning hebben betrokken zijn veelal direct in een grondgebonden koopwoning terecht gekomen. De komende jaren komen er steeds meer (grondgebonden) woningen vrij doordat ouderen verhuizen of komen te overlijden. Deze woningen komen beschikbaar voor jongere huishoudens. De vraag van jongeren kan dan ook (grotendeels) in de bestaande voorraad worden opgevangen. Een kwart van de starters die hebben deelgenomen aan het onderzoek wil dan ook een koopwoning, 31% heeft de voorkeur voor een huurwoning en de helft weet het nog niet.

Wonen met zorg

Veel ouderen zijn tevreden met de woonsituatie en zullen eerst kijken in hoeverre de huidige woning kan worden aangepast alvorens om te zien naar een andere woning.

Circa 14% van de 65+ers geeft aan binnen 5 jaar te willen verhuizen, een veel lager aandeel dan gemiddeld in de gemeente Moerdijk. Iets meer dan de helft van deze 65+ers geeft aan bij voorkeur naar een huurappartement te willen verhuizen (340 van de 640 woningzoekenden van 65 jaar of ouder). Het merendeel (78%) wil een huurappartement onder de 711 euro per maand, terwijl tweederde deel van deze wens afkomstig is van ouderen die hier qua inkomen geen recht op hebben.

In de toekomst neemt door vergrijzing het aantal oudere één en tweepersoons huishoudens fors toe. Deze zal zich met name in de koopsector manifesteren. Het merendeel van de voorraad bestaat momenteel uit koopwoningen. De toekomstige ouderen zijn dan ook vooral in dit segment gehuisvest. Slechts een klein deel zal verhuizen. Het merendeel van de bewoners denkt in de toekomst met eventueel enkele aanpassingen in de huidige woning te kunnen blijven wonen.

Een deel van de inwoners van Moerdijk heeft (of krijgt) te maken met lichamelijke gebreken, waaronder veel ouderen. Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag van deze groep de komende jaren flink toe. Het gaat om een toenemende behoefte aan geschikte woningen, maar ook aan zorgvoorzieningen zoals hulp bij de persoonlijke verzorging en maaltijden en voorzieningen.

De vergrijzing zorgt ervoor dat steeds meer eisen worden gesteld aan de toe- en doorgankelijkheid van de woningvoorraad. Het merendeel van de toenemende behoefte doet zich voor in de grondgebonden koopwoningen. Hierbij gaat het vooral om een aanpassingsopgave. Daarnaast is er een uitbreidingsopgave aan specifiek voorsenioren geschikte woningen, veelal appartementen, maar het gaat hier zoals gezegd om een complexe opgave.

Bestaande voorraad

Uiteraard is ook de kwaliteit van de woning in woon- en bouwtechnische zin van belang. De aanpassingsbehoefte in de bestaande voorraad als gevolg van de vergrijzing neemt toe. Maar ook om andere redenen verdient de kwaliteit van de bestaande voorraad meer aandacht. Een deel van de huishoudens geeft aan ontevreden te zijn met de huidige woning. Met name isolatie en geluid zijn veel genoemde ‘klachten’ (relatief vaak in Klundert, Helwijk en Zevenbergschen Hoek). Deze klachten hangen (deels) samen met de periode waarin de woningen gebouwd zijn. Het zwaartepunt van de bouwproductie in de gemeente Moerdijk heeft gelegen in de jaren’60 en ’70. Woningen uit deze periode staan niet bekend om hun hoge woon- en bouwtechnische kwaliteit. De veroudering van woningen uit deze periode (en de met de veroudering toenemende behoefte aan onderhoud) is een thema dat aan belang wint.

Overall beeld

Het is prettig wonen in de gemeente Moerdijk en er zijn geen grote problemen/fricties geconstateerd. Wel zijn er enkele trends en ontwikkelingen die aandacht vragen:

- ✓ Oudere huishoudens domineren de actuele vraagaanbodverhoudingen en zullen dit in de toekomst alleen maar meer gaan doen. Zij willen vaak de stap maken van

een grondgebonden woning naar een specifiek voor ouderen geschikte woning (vaak een appartement). In de toekomst kan dit in aantal op lopen.

- ✓ Ouderen verlaten bij verhuizing vaak een grondgebonden koopwoning. Hoewel de markt aan deze woningen ontspannen is (en men dus wellicht niet de hoofdprijs kan krijgen) is er de komende jaren nog voldoende nieuwe aanwas. Echte verkoopproblemen en langdurige leegstand zijn dus niet te verwachten.
- ✓ Naast uitbreiding van de voorraad grondgebonden koopwoningen, puur als gevolg van een huishoudenstoename, moet in de nieuwbouw het accent worden gelegd op appartementen en/of andere voor ouderen geschikte woonvormen. De realisatie is complex: de opnamecapaciteit van de markt is niet groot, de vraag is sterk locatie gebonden en het gaat om een kritische doelgroep. Daarnaast willen ouderen veelal niet te maken krijgen met een grote woonlastensprong. Maatwerk is dan ook een vereiste.
- ✓ Een deel van de vraag naar huurappartementen tot de huurtoeslaggrens (< €711) zal door regelgeving moeilijk of niet te stillen zijn. De vraag is deels afkomstig van ouderen met een middeninkomen of hoger die door de DAEB-regeling geen toegang kan worden verleend tot deze sector. Het is onduidelijk wat deze huishoudens uiteindelijk gaan doen en welke alternatieven zij hebben of overwegen. Monitoring is hier op zijn plaats.
- ✓ De aanwas van nieuwe huishoudens (starters) is en blijft beperkt. Dit is het simpele gevolg van het gegeven dat er 18 tot 25 jaar geleden niet veel kinderen geboren zijn. In de gemeente Moerdijk is het een traditie om direct een start te maken in een goedkope grondgebonden koopwoning. Deze woningen staan er al veel en zullen in de komende jaren door verhuizingen en sterfte vaker beschikbaar komen.

Uiteraard zijn demografische ontwikkelingen altijd met bandbreedten omgeven. De onzekerheden voor de toekomst betekenen dat een vorm van adaptieve planvorming is aan te bevelen waarin de vrijheid blijft om in te spelen op nieuwe trends.

3 Gemeente Moerdijk en haar kernen

De kernen hebben ieder hun eigen karakter binnen de door grondgebonden koopwoningen gedomineerde gemeente. Zo heeft de kern Zevenbergen relatief veel huurappartementen. In deze kern wonen dan ook de meeste 65+ers. Circa 28% van de voorraad is in het bezit van woningcorporaties. In Zevenbergen, Klundert en Standdaarbuiten staan absoluut de meeste corporatiewoningen. In de kern Helwijk bestaat bijna de helft van de voorraad uit corporatiewoningen. Deze kern kenmerkt zich door relatief veel grondgebonden huurwoningen. De meeste bouwproductie heeft plaatsgevonden in de periode eind jaren zestig, begin jaren zeventig. Deze woningen zijn nu ongeveer 40 tot 50 jaar oud. Vooral in de kernen Moerdijk, Helwijk en Langeweg staan relatief veel woningen uit deze bouwperiode. Momenteel wonen veel middelbare gezinnen in de gemeente Moerdijk. De aankomende vergrijzingsgolf is in de gemeente Moerdijk wat prominenter aanwezig dan in de provincie Noord-Brabant of landelijk. De huursector is nu al vergrijsd, de komende jaren zal dit ook bij de woningeigenaren zo zijn. Het aandeel inwoners tussen de 20 en 40 jaar is beperkt, waardoor de natuurlijke aanwas van nieuwe inwoners de komende jaren ook beperkt zal zijn.

3.1 Inleiding

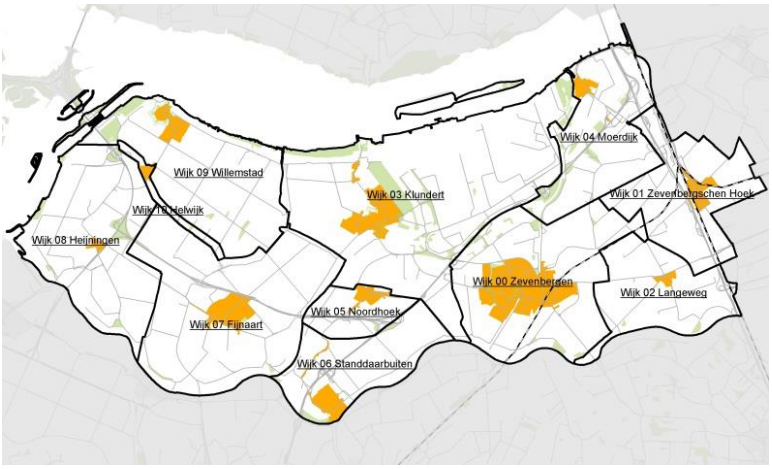
In de volgende hoofdstukken wordt ingezoomd op het functioneren van de woningmarkt, de woningbehoefte en andere beleidsmatig relevante thema's. In dit hoofdstuk eerst een korte typering van de gemeente Moerdijk en de verschillende kernen. Bij het opstellen van de typering is zoveel mogelijk uitgegaan van harde gegevens uit bestaande registraties. Vooral de huishoudensamenstelling van de bevolking en de samenstelling van de woningvoorraad zijn hierbij van belang. Deze 'harde' randtotalen zijn tevens gebruikt om het enquêtebestand te wegen. Door gebruik te maken van deze randen kloppen de randtotalen in het enquêtebestand exact met de werkelijkheid en zijn betrouwbare uitspraken mogelijk.

In de eerstvolgende paragraaf gaan we in op de gebiedsindeling die bij dit onderzoek is gehanteerd. In paragraaf 3.3 bespreken we de samenstelling van de woningvoorraad en de samenstelling van de in Moerdijk woonachtige huishoudens. In paragraaf 3.4. schetsen we een beeld van de woonsituatie van de huishoudens in Moerdijk (wie woont waar).

3.2 Moerdijk en haar kernen

De gemeente Moerdijk is de grootste gemeente (qua oppervlakte) in de provincie Noord-Brabant. De gemeente is prettig gelegen, tussen steden als Roosendaal, Dordrecht en Breda. De gemeente bestaat uit 11 kernen, waarvan de kern Zevenbergen het grootste is qua aantal inwoners, gevolgd door de kernen Klundert en Fijnaart. De kernen Helwijk, Langeweg, Noordhoek, Moerdijk en Heiningen zijn het kleinste qua

inwoneraantal. De grootste kern Zevenbergen wordt gezien als de hoofdplaats binnen de gemeente. Hier ligt ook een eigen NS station, waarmee de bereikbaarheid goed is. Naast de kern Zevenbergen ligt ook bij de kern Zevenbergschen Hoek een NS station 'Lage Zwaluwe'. De kernen Zevenbergen, Klundert en Fijnaart hebben voorzieningen en winkels waar ook de omliggende kleinere woonkernen een beroep op doen. De kern Moerdijk neemt in de gemeente een bijzondere positie in door de discussie over de toekomst van het nabij gelegen Zeehaven- en Industrieterrein. De inwoners wonen er graag, maar hadden weinig vertrouwen in de toekomst, zo blijkt uit een in de kern gehouden enquête. Om het voor de huidige en toekomstige inwoners prettig wonen te houden is er een pakket maatregelen samengesteld, waarvan de "Moerdijkregeling' er één is. Deze regeling geeft de huidige huiseigenaren zekerheid en maakt het voor toekomstige inwoners aantrekkelijker om een huis in het dorp Moerdijk te kopen door de verkoopgarantie voor woningeigenaren. Daarnaast wordt er de komende tijd flink geïnvesteerd in de leefbaarheid van de kern. Zie ook www.moerdijk.nl/dorpmoerdijk.



3.3 Voorraad- en huishoudenssamenstelling

Op 1 januari 2015 bestond de totale (reguliere) woningvoorraad in de gemeente Moerdijk uit ca. 15.603 woningen (bron: WOZ gemeente Moerdijk). Het aantal bewoonde woningen in Moerdijk is iets lager, ca. 15.460 woningen, omdat een (klein) deel niet wordt bewoond als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie of sloop. Het aantal huishoudens in de gemeente is met 15.610 huishoudens groter dan het aantal bewoonde woningen. Een deel van de huishoudens woont buiten de reguliere voorraad of is inwonend. In dit onderzoek gaan we uit van de zelfstandig wonende huishoudens in de reguliere voorraad, ofwel 15.460 huishoudens.

Profiel woningvoorraad

In de gemeente Moerdijk bestaat circa 70% van de woningvoorraad uit koopwoningen, meestal grondgebonden woningen. Circa 32% van de koopwoningen is vrijstaand, 25% is een 2/1 kapwoning en 39% een rij of een hoekwoning. Het aandeel koopappartementen is gering (4%). Circa 5% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen, van beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. In vergelijking met Nederland is de omvang van de particuliere huursector klein.

In de centrumkern Zevenbergen staan relatief de meeste (huur)appartementen. In de kernen Helwijk, Langeweg en Heijningen bestaat de voorraad vrijwel geheel uit

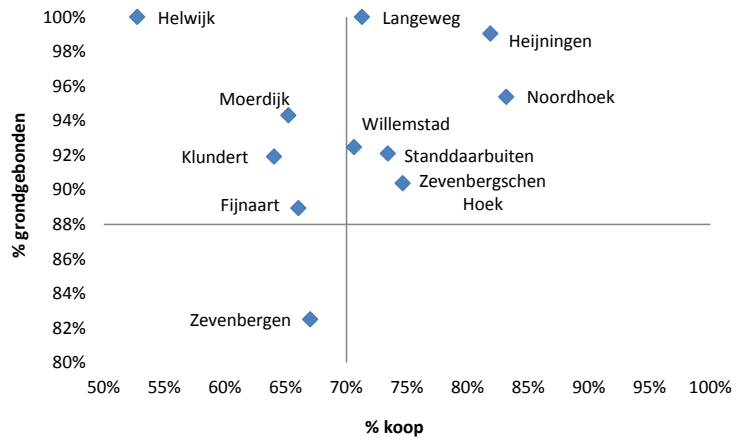
grondgebonden woningen, in de kern Helwijk is het aandeel koopwoningen het kleinste (circa 53%). De voorraad in de kern Helwijk kenmerkt zich door relatief veel grondgebonden huurwoningen. Ook in de grotere kernen Klundert en Fijnaart staan relatief meer huurwoningen dan in de kleinere kern (zie ook tabel 10-1 in de bijlage).

tabel 3-1 Woningvoorraad naar type en eigendom, gemeente Moerdijk

	koop	corporatiehuur	overige huur	totaal
vrijstaand	32%	0%	27%	23%
2/1 kap	25%	5%	5%	19%
rij/hoekwoning	39%	69%	20%	47%
appartement	4%	25%	48%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%
totaal	68%	28%	5%	100%
N =	10.510	4.260	700	15.460

Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk en gegevens Bernardus Wonen, Brabantse Waard, Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 3-1 Samenstelling van de (bewoonde) voorraad in de gemeente Moerdijk en haar kernen (kruis assen = gemiddelde gemeente Moerdijk)



Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk en gegevens Bernardus Wonen, Brabantse Waard, bewerking RIGO

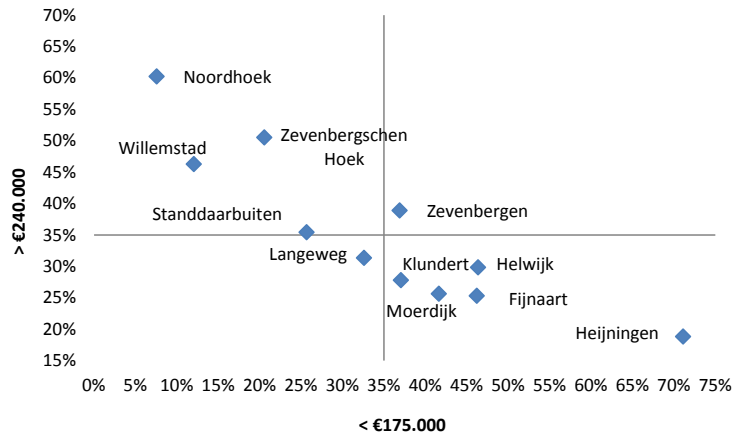
In de gemeente Moerdijk heeft circa een derde deel van de koopwoningen een woz-waarde tot < €175.000 (goedkope segment). Het dure segment (> €240.000) beslaat 35% van de totale koopvoorraad. Echt dure woningen (> €350.000) staan er relatief weinig, circa 11%. De kern Noordhoek heeft relatief de meeste koopwoningen in het segment boven de 240.00 euro, gevolgd door de vestingsstad Willemstad en de kern Zevenbergschen Hoek. In Willemstad staan relatief de meeste koopwoningen met een woz-waarde van boven de 350.000 euro. In de kernen Helwijk, Fijnaart en Moerdijk staan de meeste koopwoningen met een lagere woz-waarde (<€175.000). Zie ook tabel 10-1 in de bijlage.

tabel 3-2 Woningvoorraad (bewoond) koopwoningen naar woz-klasse, prijspeil 2015

		abs.	%
koop	< €150.000	1.840	17%
	€150.000 -€ 175.000	1.830	17%
	€175.000 - €200.000	1.630	15%
	€200.000 - €240.000	1.490	14%
	€240.000 - €275.000	1.080	10%
	€275.000 - €350.000	1.420	14%
	€350.000 - €400.000	570	5%
	> €400.000	650	6%
	totaal	10.500	100%

Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

figuur 3-2 woz-waarde van koopwoningen naar het goedkope en dure segment in de kernen (kruis assen = gemiddelde gemeente Moerdijk), prijspeil 2015



Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

Er zijn in de gemeente meerdere corporaties werkzaam. De huurvoorraad van de woningcorporaties telt samen 4.260 woningen. In de totale gemeente is een kwart van de voorraad in het bezit van een woningcorporatie. In de kern Helwijk is dit aandeel het hoogste (45%), gevolgd door de kernen Klundert en Moerdijk (33%). In Noordhoek, Heijningen en Zevenbergschen Hoek is het aandeel corporatiewoningen het kleinste.

Circa 88% van de huurvoorraad van de woningcorporaties heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 648) en 6% tot de huurtoeslaggrens (tot €711). Het aanbod aan vrije sector huurwoningen is beperkt. Ongeveer een vijfde van de corporatiewoningen zijn appartementen. Deze staan vooral in de grote kernen. De particuliere huurwoningen bestaan volgens de respondenten uit circa 50% grondgebonden woningen en 50% appartementen. Circa 43% heeft een huurprijs tot 711 euro, 24% daarboven en van 33% van deze woningen is de huurprijs onbekend. Iets meer dan de

helft van de particuliere huurwoningen ligt in de kern Zevenbergen. De overige woningen liggen verspreid over de verschillende kernen.

tabel 3-3 Aantal corporatiewoningen per kern

	koop	coporatiebezit	particuliere huur	% corporatie bezit
Zevenbergen	4.050	1.630	360	27%
Zevenbergschen Hoek	500	150	30	21%
Langeweg	240	70	30	20%
Klundert	1.520	780	80	33%
Moerdijk	320	160	10	33%
Noordhoek	340	50	20	13%
Standdaarbuiten	670	200	40	22%
Fijnaart	1.590	740	80	31%
Heijningen	340	70	10	16%
Willemstad	750	270	50	25%
Helwijk	180	150	10	45%
totaal	10.500	4.260	700	28%

Bron: woningcorporaties en gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

tabel 3-4 Samenstelling corporatievoorraad, 2015 (prijspeil 2015)

	grondgebonden	appartement	totaal	%
< kwaliteitskortingsgrens	650	250	900	21%
tot 1e aftoppingsgrens	2.200	390	2.590	61%
tot 2e aftoppingsgrens	180	70	250	6%
tot huurtoeslaggrens	120	260	370	9%
> huurtoeslaggrens	40	110	150	3%
totaal	3.180	1.080	4.260	100%

Bron: woningcorporaties en gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

Bouwjaar

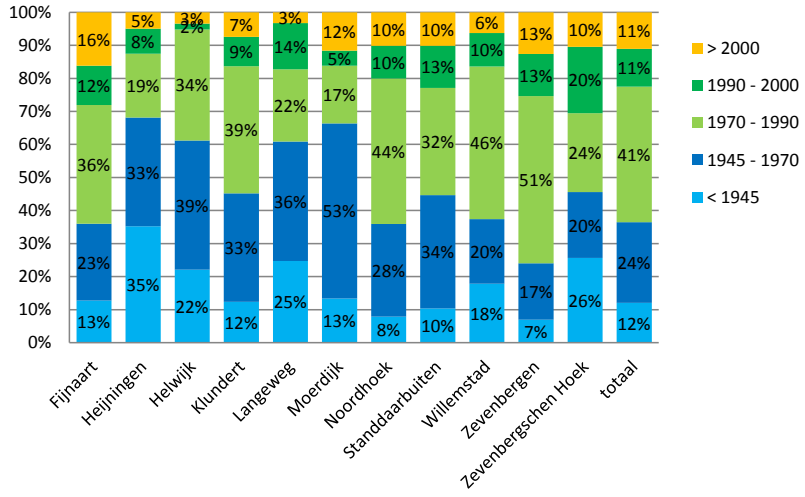
Een groot deel van de bouwproductie in de gemeente Moerdijk heeft plaatsgevonden in de periode 1970-1990, maar ook een kwart van de voorraad is gebouwd in de periode 1945-1970. Volgens CBS gegevens is het zwaartepunt van de bouwproductie eind jaren zestig en jaren zeventig geweest. Nu zijn deze woningen circa 40 tot 50 jaar oud. Met name in de kernen Moerdijk, Helwijk en Langeweg staan relatief veel woningen uit deze naoorlogse bouwperiode.

tabel 3-5 Woningvoorraad naar bouwjaar en type woning

	vrijstaand	2-1-kap en geschakeld	rij-, hoekwoning	appartement	totaal
< 1945	26%	9%	8%	5%	12%
1945 - 1970	21%	26%	30%	9%	25%
1970 - 1990	26%	39%	53%	26%	41%
1990 - 2000	17%	12%	5%	23%	12%
> 2000	11%	13%	4%	37%	11%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
totaal	23%	19%	47%	12%	100%

Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

figuur 3-3 Woningvoorraad naar bouwjaar naar kern

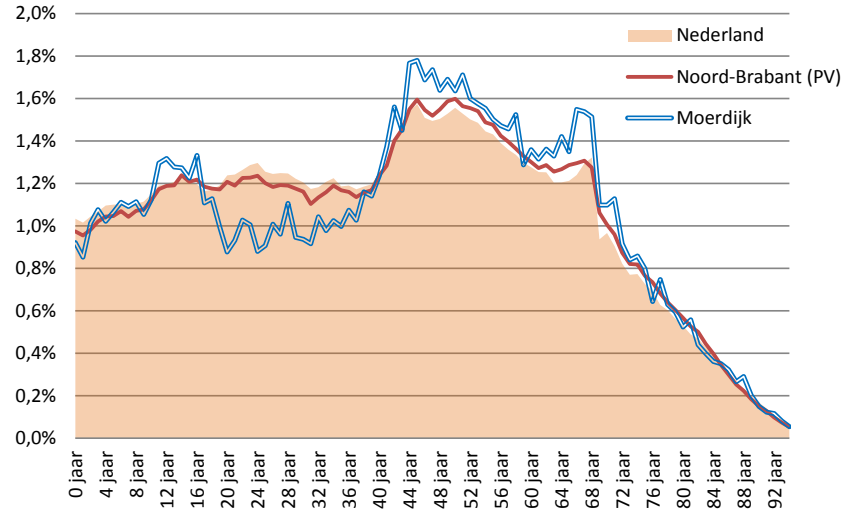


Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

Profiel bevolking

Anno 2015 wonen er in de gemeente 36.820 inwoners die samen 15.460 huishoudens vormen. De samenstelling van deze inwoners en huishoudens zijn in belangrijke mate bepalend voor de toekomstige bevolkingssamenstelling waar in hoofdstuk 5 op in wordt gegaan. Een deel van hen verhuist, maar het overgrote deel blijft in de gemeente wonen en wordt elk jaar een jaartje ouder. De huidige leeftijdsopbouw zegt daarom al veel over de toekomst.

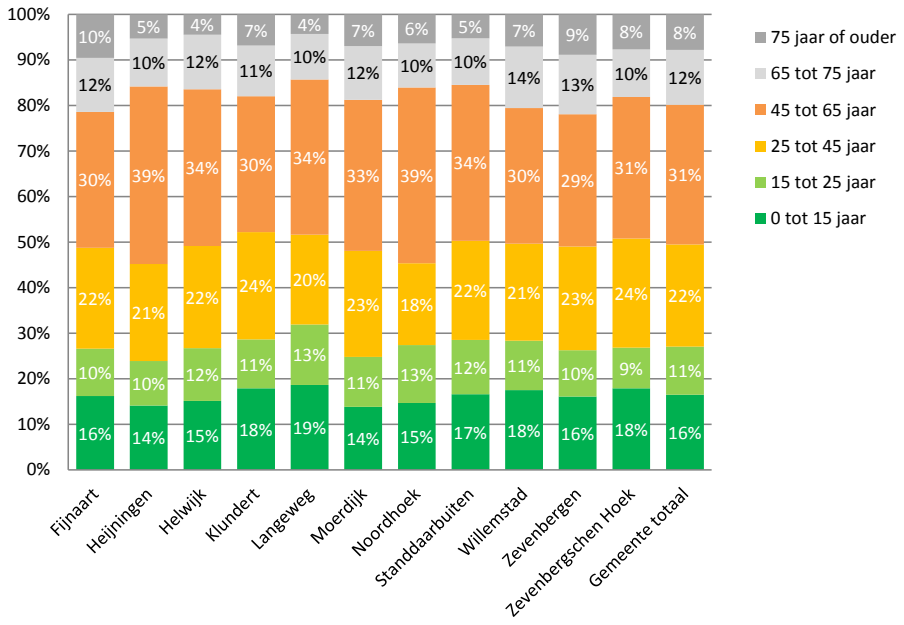
figuur 3-4 De leeftijdsopbouw in de gemeente Moerdijk, provincie Noord-Brabant en Nederland in 2015



Bron: CBS

De naoorlogse geboortegolfgeneratie is vooral bepalend. Deze zorgt voor een 'bult' in de leeftijdsopbouw tussen de 40 en 70 jaar. De komende jaren gaat deze 'bult' verder opschuiven. Dit wordt ook de vergrijzingsgolf genoemd. In de gemeente Moerdijk is deze vergrijzingsgolf nog wat prominenter aanwezig dan in de provincie Noord-Brabant en in Nederland. Deze groep is in aandeel groter, terwijl het aandeel inwoners tussen de 20 en 40 jaar juist kleiner is. Om deze reden is de natuurlijke aanwas van nieuwe inwoners beperkt de komende jaren. Momenteel is 20% van de inwoners 65 jaar of ouder. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde (18%). Het aandeel 75+ers is vergelijkbaar met de provincie en landelijk. De leeftijdsopbouw verschilt per kern (zie figuur 3-5). In de kernen Fijnaart en Zevenbergen wonen momenteel de meeste 65+ers, terwijl in de kern Langeweg relatief de meeste kinderen in de leeftijd tussen de 0 en 15 jaar wonen. In Noordhoek en Heijningen is de vergrijzingsgolf het sterkste, hier is de 'bult' 45 tot 65 jaar relatief het grootste.

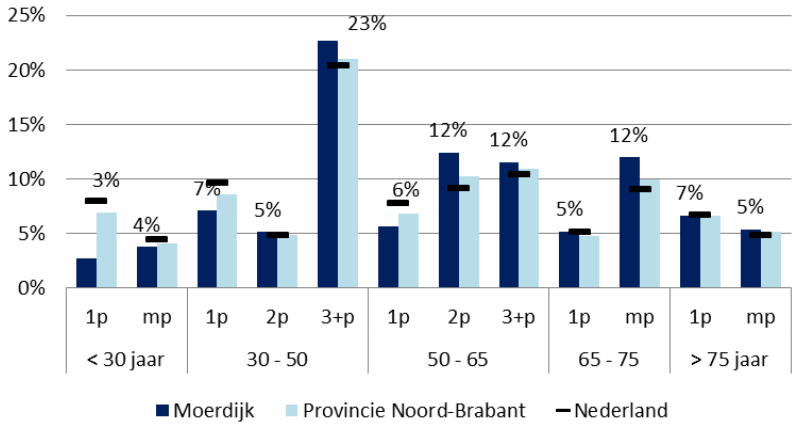
figuur 3-5 Inwoners naar leeftijd in de diverse kernen



Bron: GBA-gemeente Moerdijk

In figuur 3-6 is de huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type weergegeven. Ongeveer een kwart van de huishoudens in de gemeente Moerdijk is alleenstaand. Circa 29% van de in de gemeente wonende huishoudens is 65 jaar of ouder en 14% is ouder dan 75 jaar. Ten opzichte van landelijk gemiddeld wonen in de gemeente Moerdijk meer paren tussen de 50 en 75 jaar en juist minder alleenstaanden, met name in de jongere leeftijdsklassen.

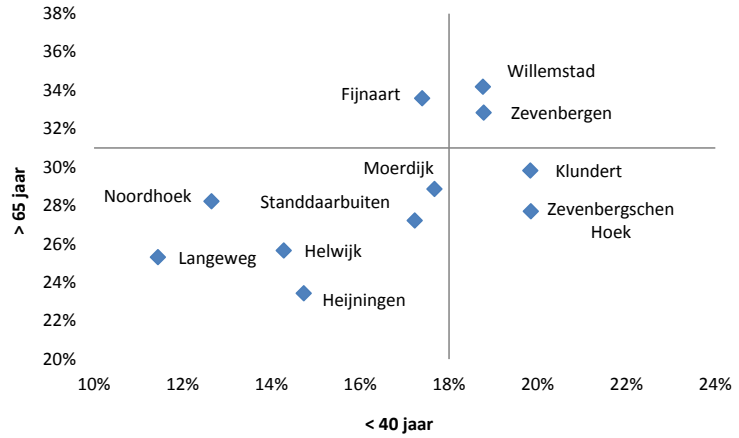
figuur 3-6 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in de gemeente Moerdijk, Provincie Noord-Brabant en Nederland, 2014



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is het grootst in de kernen Fijnaart, Willemstad en Zevenbergen en het laagste in de kern Heijningen, Helwijk en Langeweg. Het aandeel jonge huishoudens is in de gemeente Moerdijk relatief beperkt. Dit varieert van 12% in de kern Langeweg tot 20% in de kernen Klundert en Zevenbergschen Hoek. In de kern Langeweg is het aandeel huishoudens tussen de 40 en 65 jaar relatief groot. Zie ook tabel 10-2 in de bijlage.

figuur 3-7 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd in de diverse kernen, 2015 (kruis assen = gemiddelde gemeente Moerdijk)



Bron: GBA-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

Inkomensgroepen

In de vragenlijst is gevraagd naar het gezamenlijke netto maandinkomen van het huishouden (exclusief het inkomen van thuiswonende kinderen). De huishoudens zijn

in dit onderzoek op basis van het door de respondenten opgegeven inkomen ingedeeld in vier inkomensgroepen (prijspeil 2015). Het gaat om:

1. doelgroep huurtoeslag (tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag);
2. secundaire doelgroep (inkomensgrenzen van de huurtoeslag tot € 34.911);
3. middeninkomens (tussen € 34.911 en € 44.657);
4. hogere inkomens (> € 44.657).

Omdat definities vanuit het ministerie afwijken van de definities in de vragenlijst, gaat het hier om een benadering. In de vragenlijst is gevraagd naar het gezamenlijke netto maandinkomen van het huishouden i.p.v. het gecorrigeerd belastbaar jaarinkomen. Er wordt geen rekening gehouden met vermogen of het hebben van een eigen woning. Om deze reden kunnen de vastgestelde inkomensgroepen niet exact worden samengesteld. Wel is het mogelijk een globale schatting te maken, welke we in deze paragraaf hebben gedaan. In tabel 3-6 is de omvang van deze groepen weergegeven.

De doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd. In de gemeente Moerdijk behoort volgens de respondenten circa 37% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, 13% tot de middeninkomens en 50% tot de hogere inkomens, gebaseerd op het netto maandinkomen van het huishouden exclusief vermogen. De doelgroep van beleid in de gemeente Moerdijk bestaat voor 29% uit ouderen van 75 jaar en ouder. In de toekomst zal dit aandeel als gevolg van de vergrijzing toenemen.

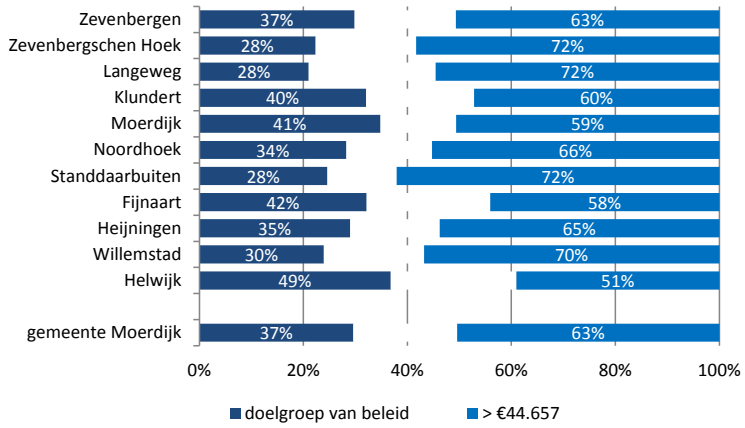
tabel 3-6 Samenstelling inkomensgroepen naar leeftijd, prijspeil 2015

	doelgroep huurtoeslag	secundaire doelgroep < 34.911	tot €44.657	> €44.657	totaal	doelgroep van beleid
< 30 jaar	3%	7%	11%	5%	890	5%
30 - 50	29%	14%	33%	40%	5.120	24%
50 - 65	21%	26%	23%	37%	4.620	23%
65 - 75	20%	24%	25%	13%	2.750	21%
> 75 jaar	27%	29%	8%	4%	2.080	28%
totaal %	100%	100%	100%	100%	15.460	5.720
totaal abs.	3.840	1.880	1.980	7.760	15.460	
relatief	25%	12%	13%	50%	100%	37%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

De verdeling van de inkomensgroepen verschilt uiteraard per kern. In de kern Helwijk behoort bijna de helft (49%) van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Terwijl in de kernen Zevenbergschen Hoek, Langeweg, Standdaarbuiten en Willemstad het aandeel lagere inkomens juist relatief laag is. In Standdaarbuiten, Zevenbergschen Hoek, Langeweg en Willemstad wonen juist relatief veel huishoudens met een inkomen van 44.657 euro of hoger per maand.

figuur 3-8 Inkomensgroepen in de verschillende kernen (%) (prijspeil 2015)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

3.4 Wie woont waar

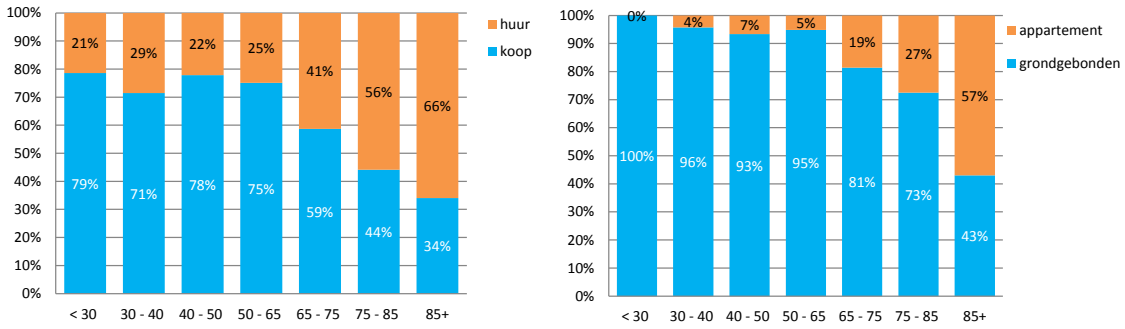
Woonpatronen

In deze paragraaf worden de actuele woonpatronen van huishoudens weergegeven. Deze woonpatronen zijn het uitgangspunt bij de raming van de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte (hoofdstuk 6).

Woonsituatie naar eigendom en woningtype

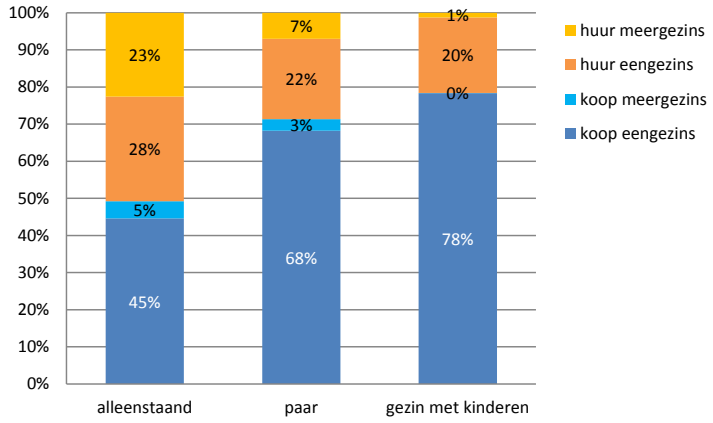
De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Van de jonge huishoudens (tot 30 jaar) in de gemeente Moerdijk woont 21% in een huurwoning. Het merendeel is hun wooncarrière in een koopwoning gestart zodra ze zelfstandig zijn gaan wonen (zie figuur 3-9 op de volgende bladzijde). Opvallend is dat vrijwel alle jonge huishoudens in een grondgebonden woning wonen. Tot rond de leeftijd van 65 jaar woont het merendeel van de huishoudens in een koopwoning. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De echte ouderen (85 jaar en ouder) wonen voor bijna 60% in een appartement (wat vaker in een huur- dan in een koopwoning). Gekeken naar de huishoudenssamenstelling, zijn het met name alleenstaanden die vaker in een huurappartement wonen. De overige huishoudens (de meerderheid) wonen overwegend in een grondgebonden koopwoningen.

figuur 3-9 woonsituatie naar leeftijd



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 3-10 woonsituatie naar huishoudenssamenstelling

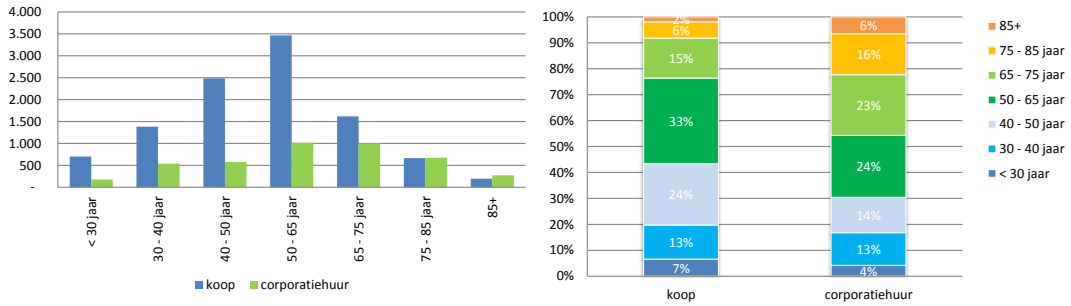


Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-11 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurderspopulatie als de populatie eigenaar-bewoners gedetailleerd weergegeven.

figuur 3-11 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de gemeente Moerdijk, 2015



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De toekomstige vergrijzing vindt vooral in de koopsector plaats. Het aantal (en aandeel) 50 tot 65 jarigen in de koopsector is groot. De corporatie sector is al relatief vergrijsd.

Naast leeftijd en huishoudenssamenstelling is er ook een directe relatie tussen het inkomen en de huisvestingssituatie van huishoudens. Hoe hoger het inkomen hoe vaker huishoudens woningeigenaar zijn. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Bijna de helft van huishoudens in de gemeente Moerdijk die tot de primaire doelgroep behoren woont in een koopwoning of in een particuliere huurwoning (tabel 3-7). Dit zijn over het algemeen oudere huishoudens die wel een laag inkomen hebben, maar wel een vermogen hebben opgebouwd door in het bezit te zijn van een vaak (grotendeels) afbetaalde woning. Volgens de respondenten woont iets meer dan de helft van de doelgroep van beleid in een corporatiewoning.

tabel 3-7 woonsituatie naar inkomensgroepen, corporatiebezit naar prijsklasse en overige voorraad, gemeente Moerdijk (prijspeil 2015)

	< kwaliteits kortings grens	tot 1e aftoppings grens	tot 2e aftoppings grens	tot huurtoeslag grens	> huurtoeslag grens	koop/ overige huur	totaal	N =
doelgroep huurtoeslag	12%	31%	4%	3%	2%	47%	100%	3.840
secundaire doelgroep < 34.911	17%	41%	3%	5%	0%	34%	100%	1.880
tot €44.657	3%	14%	1%	3%	1%	78%	100%	1.980
> €44.657	1%	4%	0%	1%	1%	93%	100%	7.760
totaal	6%	17%	2%	2%	1%	72%	100%	15.460
doelgroep van beleid	*14%*	*34%*	*4%*	*4%*	*1%*	*43%*	*100%*	
N =	790	1.960	210	220	80	2.460	5.720	

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Bewoning corporatie voorraad

Beleidsmatig gaat veel aandacht uit naar de verdeling van inkomensgroepen over de huurvoorraad. Het rijksbeleid is gericht op het verminderen van de zogeheten ‘scheefheid’. Sinds het inkomensafhankelijke huurbeleid van de regering wordt door de rijksoverheid onder scheefheid verstaan: huishoudens met midden- en hogere inkomens in huurwoningen tot de huurtoeslaggrens.

tabel 3-8 Bewoning corporatiewoningen naar inkomensgroepen, prijspeil 2015

	< kwaliteits kortings grens	tot 1e aftoppings grens	tot 2e aftoppings grens	tot huurtoeslag grens	> huurtoeslag grens	koop/ overige huur	totaal	< huurtoeslag grens	N =
doelgroep huurtoeslag	52%	46%	61%	36%	46%	16%	25%	47%	1.950
secundaire doelgroep < 34.911	36%	29%	23%	23%	6%	6%	12%	30%	1.230
tot €44.657	6%	11%	10%	18%	8%	14%	13%	10%	430
> €44.657	6%	13%	6%	23%	40%	64%	50%	12%	500
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	4.110
doelgroep van beleid	*88%*	*76%*	*85%*	*59%*	*52%*	*22%*	*37%*	77%	
N =	790	1.960	210	220	80	2.460	5.720	3.184	

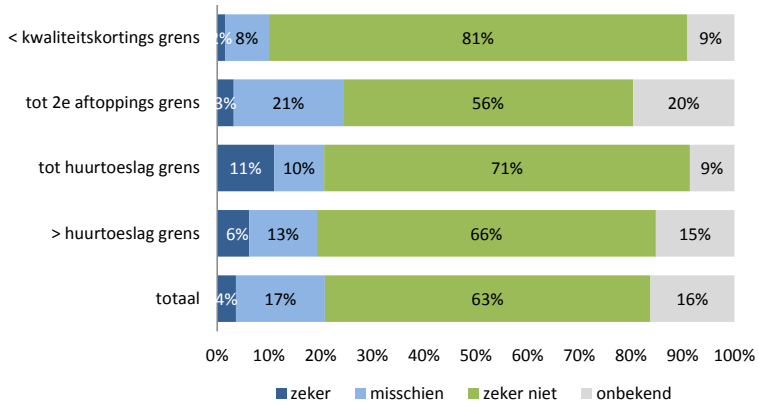
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Volgens CBS (peiljaar 2011) wordt ca. 34% van alle corporatiewoningen (ongeacht huurprijs) in de gemeente Moerdijk bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 euro (landelijk 28%). Volgens de respondenten wordt anno 2015 23% van de corporatiewoningen bewoond door huishoudens met een dergelijk inkomen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in enquête onderzoeken huishoudens hun inkomen vaak iets onderschatten en wordt geen rekening gehouden met vermogen, waardoor de grootte van de doelgroep hoger uitvalt en de goedkope scheefheid wat lager.

Kopen huurwoning

Aan alle huurders van zelfstandige woningen, al dan niet woningzoekend, is gevraagd of men eventueel belangstelling heeft voor het kopen van de huurwoning. Ongeveer 21% van alle huurders voelt hier wel wat voor. Ruim een kwart van de huishoudens in Klundert geven aan hier zeker of misschien wel interesse voor te hebben. De minste interesse (relatief) is afkomstig van huurders in de kernen Moerdijk en Willemstad. Uit het voorgaande onderzoek kwam naar voren dat een kleiner deel (7%) de huidige huurwoning wel zou willen kopen.

figuur 3-12 Kopen huidige huur corporatiewoning tegen de marktwaarde, prijspeil 2015



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 3-9 Kopen huidige corporatie huurwoning tegen de marktwaarde, per kern, prijspeil 2015

	zeker	misschien	zeker niet	onbekend	totaal	N =
Zevenbergen	4%	15%	60%	20%	100%	1.630
Zevenbergschen Hoek	6%	12%	73%	10%	100%	150
Langeweg	0%	18%	47%	35%	100%	70
Klundert	4%	23%	59%	14%	100%	780
Moerdijk	4%	12%	73%	12%	100%	160
Noordhoek	13%	6%	74%	7%	100%	50
Standdaarbuiten	3%	19%	65%	13%	100%	200
Fijnaart	1%	20%	68%	11%	100%	740
Heijningen	0%	20%	80%	0%	100%	70
Willemstad	4%	10%	73%	13%	100%	270
Helwijk	5%	16%	44%	34%	100%	150
totaal	4%	17%	63%	16%	100%	4.260

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan de huidige huurders is tevens gevraagd of er belangstelling is om een woning te kopen met korting via een woningcorporatie. Circa 29% van de huurders geeft aan hier zeker (4%) of misschien (24%) belangstelling voor te hebben. Het merendeel van de huidige huurders geeft echter aan de huidige woning zeker niet te willen kopen. Aan de huurders die hebben aangeven 'misschien of zeker de woning niet te willen kopen' of die 'het nog niet weten' is gevraagd naar de overwegingen. Veelal heeft dit te maken met dat het financieel niet haalbaar is of dat men geen behoefte heeft aan een koopwoning. Circa 21% van de huurders geeft aan dat dit te maken heeft met de kwaliteit van de woning. Deze reden wordt het vaakst genoemd onder de huurders in Zevenbergschen Hoek en Heijningen, gevolgd door Klundert en Moerdijk. Onder 'anders namelijk' werd veelal aangegeven dat leeftijd de reden is om de huidige huurwoning niet te willen kopen. Eerder zagen we dan ook dat de huursector op dit moment al sterk vergrijsd is.

tabel 3-10 Redenen om de huurwoning (eventueel) niet te willen kopen

	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaarbuiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk	totaal
ik heb geen behoefte aan een koopwoning	33%	28%	7%	41%	35%	49%	17%	34%	33%	33%	20%	33%
het is financieel niet haalbaar	40%	27%	48%	26%	42%	41%	45%	29%	41%	34%	55%	35%
kwaliteit van de woning voldoet niet	20%	40%	0%	28%	28%	7%	16%	12%	33%	25%	20%	21%
kwaliteit van de woonomgeving voldoet niet	8%	24%	0%	8%	5%	7%	10%	7%	13%	0%	4%	8%
andere reden, namelijk	17%	16%	60%	30%	28%	34%	30%	43%	6%	21%	30%	26%
N =	1.220	120	40	620	130	40	170	600	60	220	90	3.320

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

4 Verhuizingen en woonwensen

De afgelopen 5 jaar zijn 2.960 doorstromers in of naar de gemeente Moerdijk verhuisd naar de huidige woning (20% van het aantal zelfstandig wonende huishoudens). Een derde van deze huishoudens kwam van buiten de gemeente. De komende vijf jaar is de verhuisgeneigdheid laag: slechts 7% wil binnen 2 jaar verhuizen en 17% (absoluut 2.670 doorstromers) wil binnen nu en 5 jaar verhuizen. Ruim tweederde van de potentieel woningzoekenden wil in de gemeente Moerdijk blijven wonen. De binding met de eigen kern is het grootst in de kernen Zevenbergen, Klundert, Fijnaart en Willemstad.

Een groot deel van de woningzoekenden in de gemeente Moerdijk bestaat uit middelbare en oudere huishoudens. Dit zien we ook direct terug in de vraagaanbodverhoudingen. Wanneer alle woningzoekenden binnen 2 jaar daadwerkelijk zouden verhuizen is de vraag naar een grondgebonden koopwoning kleiner dan het aanbod dat vrijkomt door verhuizing. Het omgekeerde geldt voor appartementen in de huursector. Deze twee bewegingen ontstaan met name door ouderen die de stap van koop naar huur willen maken. Dit betekent niet dat de grondgebonden koopwoningen leeg komen te staan. Door huishoudensgroei is er nog steeds een uitbreidingsopgave. Daarnaast zijn ouderen kritische woningzoekenden, waarbij locatie, buitenruimte en nabijheid van voorzieningen uiterst belangrijk zijn om daadwerkelijk de stap te gaan maken. Daarnaast willen ouderen niet snel te maken krijgen met een woonlastensprong en is een deel van de vraag naar huurwoningen tot de huurtoeslaggrens afkomstig van huishoudens met een midden- of hoger inkomen.

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de actuele woonsituatie van de huishoudens in de gemeente Moerdijk in beeld gebracht. Uiteraard is dit een momentopname, de woningmarkt is immers altijd in beweging. Sommige bewoners zijn recent naar Moerdijk verhuisd, andere bewoners geven aan graag (weer) te willen verhuizen. In dit hoofdstuk gaan we in op de dynamiek op de woningmarkt: wie zijn in de afgelopen jaren verhuisd en wat zijn de achterliggende redenen? (paragraaf 4.2). Wie willen de komende 5 jaar verhuizen en wat zijn de woonwensen? (paragraaf 4.3). De actuele spanning op de woningmarkt is het onderwerp van paragraaf 4.5.

4.2 Gerealiseerde verhuizingen en vestigers

Deze paragraaf zoomt in op de huishoudens die in de afgelopen 5 jaar de huidige woning in de gemeente Moerdijk hebben betrokken. In totaal gaat het om circa 3.720 huishoudens die zijn verhuisd, ofwel 24% van het totale aantal huishoudens. Van de 3.720 huishoudens die zijn verhuisd woonde 65% al in de gemeente Moerdijk. Een grote meerderheid van de recent verhuisden woonde dus al in de gemeente en van deze interne verhuizingen vond 77% binnen de huidige kern plaats. De overige 33% was afkomstig van buiten de gemeente (zie tabel 4-1 en figuur 4-1). Van deze recente vestigers was circa 29% afkomstig uit de provincie Zuid-Holland. Er is een duidelijk onderscheid te zien tussen de diverse kernen. In Zevenbergschen Hoek en Moerdijk is een relatief groot deel van de recent verhuisden van buiten de gemeente gekomen, terwijl in de kernen Zevenbergen, Klundert, maar ook Willemstad juist veelal binnen de eigen kern is verhuisd.

Van de recent verhuisden in de gemeente Moerdijk was het grootste deel een doorstromer (huishoudens die voor hun verhuizing reeds een zelfstandige woning bewoonden, 79%). Het aandeel startende huishoudens lag op 17%, absoluut 640 huishoudens die voorheen niet zelfstandig woonden (veelal inwonend bij hun ouders of op een kamer). Van circa 3% is niet bekend om welke groep op de woningmarkt het gaat: deze mensen hebben de vragen hierover niet (of niet volledig) ingevuld.

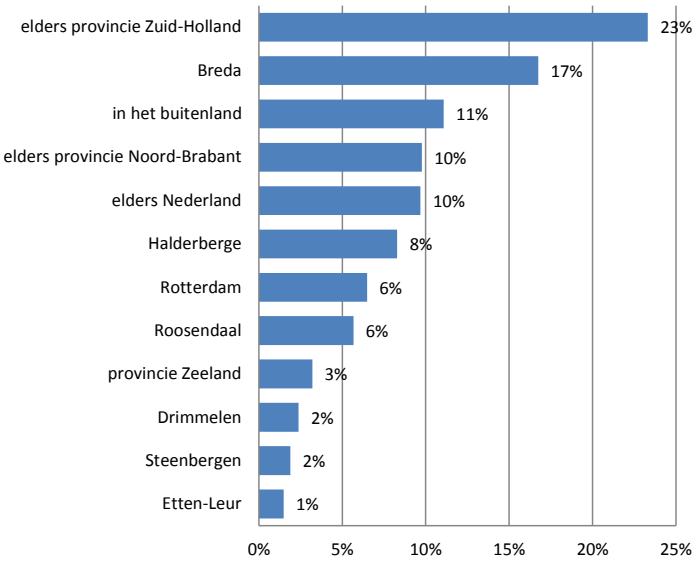
Circa 63% van de starters die de afgelopen 5 jaar in de gemeente Moerdijk een woning heeft gevonden, woonde al in de gemeente, de overige 37% kwam van buiten de gemeente. Het merendeel (69%) van de starters heeft een woning gevonden in de kernen Fijnaart, Zevenbergen en Klundert (zie bijlage tabel 10-3).

tabel 4-1 Gerealiseerde verhuizingen (afgelopen 5 jaar) naar de huidige woning, naar kern en herkomst

	van het totaal aantal huishoudens	in huidige kern	binnen gemeente Moerdijk, andere kern	van buiten de gemeente	onbekend	totaal	abs.
Zevenbergen	23%	62%	19%	18%	1%	100%	1.400
Zevenbergschen Hoek	29%	12%	7%	79%	2%	100%	190
Langeweg	21%	24%	25%	37%	15%	100%	70
Klundert	26%	59%	17%	20%	4%	100%	610
Moerdijk	19%	34%	10%	56%	0%	100%	90
Noordhoek	15%	38%	10%	48%	5%	100%	60
Standdaarbuiten	20%	37%	16%	43%	4%	100%	180
Fijnaart	30%	43%	11%	44%	3%	100%	710
Heijningen	27%	0%	6%	91%	3%	100%	110
Willemstad	22%	57%	4%	38%	2%	100%	230
Helwijk	17%	45%	42%	13%	0%	100%	60
Gemeente Moerdijk	24%	50%	15%	33%	2%	100%	3.720
N =	*3.720*	*1.860*	*560*	*1.220*	*80*	*3.720*	
doorstromers	79%	55%	13%	32%	1%	100%	2.960
starters	17%	35%	28%	37%	0%	100%	640
onbekend	3%	5%	-2%	42%	55%	100%	120

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 4-1 Herkomst recente vestigers (doorstromers en starters, < 5 jaar)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

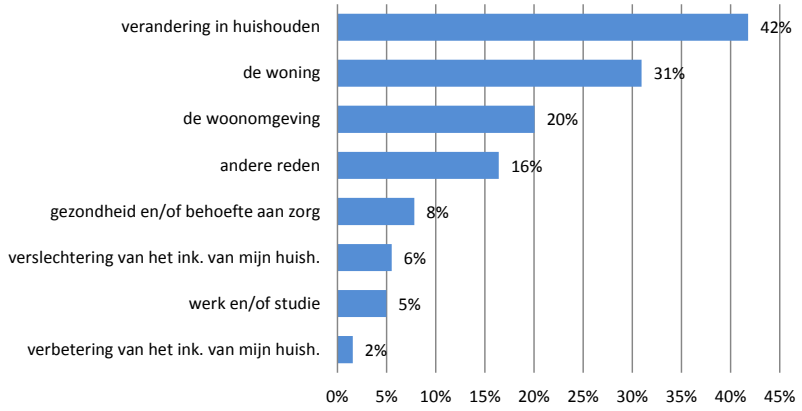
tabel 4-2 Aantal vertrekkers uit en vestigers in de gemeente Moerdijk, gemiddeld per jaar 2011-2013 (aantal personen)

Vertrek (uit Moerdijk naar):		Vestiging (in Moerdijk uit):	
Breda	187	Breda	147
Halderberge	76	Rotterdam	82
Rotterdam	73	Halderberge	70
Roosendaal	66	Roosendaal	63
Drimmelen	49	Dordrecht	47
Etten-Leur	37	Etten-Leur	35
Tilburg	27	Drimmelen	31
Dordrecht	27	Bergen op Zoom	28
Steenbergen	26	Tilburg	25
Bergen op Zoom	22	Steenbergen	25
Amsterdam	16	Oosterhout	16
Oosterhout	14	Rucphen	13
Eindhoven	12	Zwijndrecht	13
Zundert	10	Molenwaard	11
Delft	6	Grave	7

Bron: CBS Statline

Mensen verhuizen om verschillende redenen. Via twee sporen is bij het woonwensenonderzoek naar deze redenen gevraagd. Er is gevraagd wat de belangrijkste reden van de laatste verhuizing is geweest en waarom men in de gemeente Moerdijk is komen of blijven wonen. Respondenten konden meerdere antwoorden geven. In figuur 4-2 en figuur 4-3 staan de genoemde redenen weergegeven. Circa 42% van de recent verhuisden noemde redenen die te maken hebben met veranderingen in het huishouden, zoals huwelijk, samenwonen of scheiding. Ook de grootte van de woning speelde voor een aantal huishoudens een belangrijke rol: 31% noemde dit als (één van de) verhuisreden(en). De derde belangrijke reden had te maken met de woonomgeving (betere voorzieningen, meer rust, minder overlast etc.)

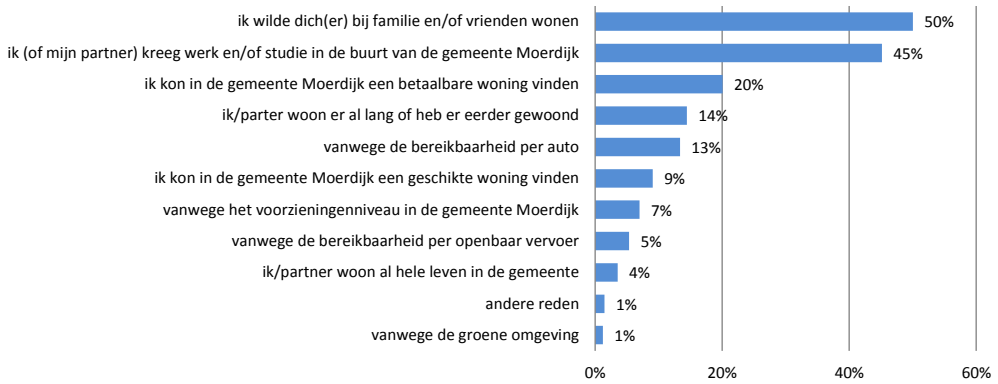
figuur 4-2 Belangrijkste verhuisreden (multiple respons) (< 5 jaar)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Vestigers zijn vooral in de gemeente komen wonen vanwege de sociale binding (dichter bij familie en vrienden wonen) en economische binding (dichter bij werk of studie wonen). Ook gaf 20% als reden dat ze in de gemeente Moerdijk een betaalbare woning konden vinden, gevolgd door de bereikbaarheid per auto.

figuur 4-3 Reden om in de gemeente Moerdijk te komen of blijven wonen (< 5 jaar)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Over het algemeen geldt dat niet veel huishoudens de stap van een koopwoning naar een huurwoning maken. In de gemeente Moerdijk heeft 22% van de doorstromers een koopwoning ingeruild voor een huurwoning. Circa 12% heeft een grondgebonden koopwoning ingeruild voor een huurappartement. Ook hebben veel doorstromers het ene grondgebonden koophuis ingeruild voor het andere (circa 32%).

Van de starters heeft 64% een grondgebonden koopwoning betrokken en 35% een grondgebonden huurwoning. Slechts een heel klein deel heeft een huurappartement betrokken. Vestigers van buiten betrekken relatief vaak een grondgebonden koopwoning en in mindere mate een huurwoning. Circa 39% van de vestigers is naar een huurwoning verhuisd. Vooral in het segment met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Circa 15% van de vestigers heeft een huurwoning in de vrije sector betrokken. Opvallend is dat vestigers die in een koopwoning zijn komen wonen, veelal in de duurdere segmenten terecht zijn gekomen en ook vaker dan de recent verhuisden die binnen de gemeente Moerdijk zijn verhuisd.

tabel 4-3 De gerealiseerde verhuisstappen (5 jaar) van het totaal aantal doorstromers, starters en de vestigers van buiten (exclusief onbekend), in aandeel

doorstromers binnen			huidige woonsituatie						
gemeente Moerdijk			koop		huur			doorstromers	totaal
			grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	totaal	vestigers	starters
vorige woonsituatie	koop	grondgebonden	32%	2%	10%	12%	57%	61%	64%
		appartement	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
	huur	grondgebonden	14%	0%	5%	13%	32%	25%	35%
		appartement	0%	1%	5%	4%	10%	14%	2%
totaal			46%	3%	20%	30%	100%	100%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 4-4 De gerealiseerde verhuisstappen (5 jaar) van het totaal aantal doorstromers, starters en de vestigers van buiten (exclusief onbekend), in aantallen

doorstromers binnen			huidige woonsituatie						
gemeente Moerdijk			koop		huur			doorstromers	totaal
			grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	totaal	vestigers	starters
vorige woonsituatie	koop	grondgebonden	620	50	200	240	1.110	580	410
		appartement	-	-	-	10	10	10	-
	huur	grondgebonden	280	-	100	260	630	240	220
		appartement	-	20	100	80	200	130	10
totaal			900	70	390	590	1.950	950	640

tabel 4-5 De gerealiseerde verhuizingen van doorstromers binnen de gemeente Moerdijk, vestigers en starters (exclusief onbekend), prijspeil 2015

	doorstromers binnen Moerdijk	doorstromers vestigers	doorstromers totaal	totaal starters
t/m 403 euro	17%	7%	13%	20%
404 t/m 576 euro	50%	30%	45%	47%
577 t/m 618 euro	3%	9%	5%	28%
619 t/m 710 euro	15%	38%	22%	1%
711 t/m 849 euro	14%	11%	13%	4%
850 euro of meer	1%	4%	2%	0
totaal	100%	100%	100%	100%
N =	980	350	1.330	230

	doorstromers binnen Moerdijk	doorstromers vestigers	doorstromers totaal	totaal starters
minder dan 150.000 euro	9%	11%	10%	19%
150.000 tot 175.000 euro	19%	12%	16%	44%
175.000 tot 200.000 euro	17%	7%	13%	21%
200.000 tot 240.000 euro	11%	18%	14%	13%
240.000 tot 275.000 euro	19%	9%	15%	1%
275.000 tot 350.000 euro	16%	24%	19%	1%
350.000 tot 400.000 euro	2%	9%	5%	0%
400.000 of meer	8%	10%	9%	0%
totaal	100%	100%	100%	100%
N =	970	580	1.550	410

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

4.3 Verhuisgeneigdheid, economische crisis en woningkeuze

De economische omstandigheden beïnvloeden de woningmarkt. Het aantal verhuizingen is bijvoorbeeld teruggelopen, hypotheekverstrekkers zijn voorzichtiger geworden en eigenaar bewoners kopen minder vaak een nieuwe woning voordat de oude verkocht is. Toch begint langzaam de markt weer wat aan te trekken. In de bewonersenquête zijn diverse vragen opgenomen die betrekking hebben op de economische crisis. De uitkomsten staan weergegeven in tabel 4-6.

tabel 4-6 Invloed economische crisis alle huishoudens en woningzoekenden (< 5 jaar)

alle huishoudens	eens	oneens	n.v.t./weet niet	onbekend	totaal
door de onzekerheid op de woningmarkt wil ik (eventueel) gaan huren in plaats van kopen	10%	35%	51%	4%	100%
door de strengee hypotheekregels kan ik niet genoeg lenen	13%	21%	61%	5%	100%
door de crisis wil ik eerst mijn woning verkopen voor ik iets koop/huur	29%	11%	56%	4%	100%
door de crisis moet ik mijn verhuizing voorlopig uitstellen	9%	20%	66%	5%	100%
door de crisis kan ik mijn huidige woning niet verkopen	10%	16%	69%	5%	100%
door de crisis ga ik niet meer verhuizen, maar mijn huidige woning verbetern	11%	20%	65%	5%	100%

woningzoekenden	eens	oneens	n.v.t./weet niet	onbekend	totaal
door de onzekerheid op de woningmarkt wil ik (eventueel) gaan huren in plaats van kopen	29%	40%	30%	1%	100%
door de strengee hypotheekregels kan ik niet genoeg lenen	30%	20%	49%	1%	100%
door de crisis wil ik eerst mijn woning verkopen voor ik iets koop/huur	53%	9%	38%	1%	100%
door de crisis moet ik mijn verhuizing voorlopig uitstellen	29%	25%	45%	1%	100%
door de crisis kan ik mijn huidige woning niet verkopen	20%	17%	62%	1%	100%
door de crisis ga ik niet meer verhuizen, maar mijn huidige woning verbeteren	9%	38%	52%	2%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Meer dan de helft van de huishoudens geeft aan geen 'last' te hebben van de economische crisis door aan te geven dat de voorgelegde stellingen niet op hen van toepassing zijn. Daarnaast wordt vaker aangegeven dat ze het oneens zijn met de stellingen, dan eens. Met uitzondering van de stelling 'door de crisis wil ik eerst mijn woning verkopen voor ik iets koop/huur'. Onder de verhuisgeneigden wordt veel vaker aangegeven dat de economische crisis van invloed is. Zo geeft 54% aan dat men eerst de woning wil verkopen alvorens een nieuwe woning te gaan kopen/huren. Circa een derde geeft aan eventueel te gaan huren in plaats van te kopen als gevolg van de crisis.

Verhuisgeneigdheid < 5 jaar

Aan de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Moerdijk is gevraagd of zij overwegen op termijn te willen verhuizen. Circa 17% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Moerdijk geeft aan tussen nu en vijf jaar te willen verhuizen, absoluut ca. 2.670 huishoudens. Op de korte termijn (binnen 2 jaar) willen circa 1.090 huishoudens verhuizen, 7%. In de vragenlijst is tevens gevraagd hoe zeker de verhuisplannen zijn. Bijna 60% van de 2.670 potentieel verhuisgeneigden geeft aan zeker te zijn van de verhuisplannen. Van de woningzoekenden op de korte termijn is bijna 80% (vrijwel) zeker van plan om te verhuizen.

tabel 4-7 Verhuiswens gemeente Moerdijk, 2015

	absoluut	aandeel
ja, ik heb al andere huisvesting/andere woning gevonden	**110**	1%
ja, ik overweeg binnen 2 jaar te verhuizen	**980**	6%
ja, ik overweeg over 2 tot 5 jaar te verhuizen	**1.590**	10%
ja, maar niet binnen 5 jaar	3.130	20%
nee, ik wil hier mijn hele leven blijven wonen	4.960	32%
weet niet	4.700	30%
totaal	15.460	100%
wil binnen 5 jaar verhuizen:		
absoluut	2.670	*17%*

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De verhuisgeneigdheid verschilt per kern (zie tabel 4-8). De verhuisgeneigdheid is het grootst in Zevenbergschen Hoek (28%). In Zevenbergschen Hoek zijn het echter merendeels woningzoekenden die aangeven over 2 tot 5 jaar te willen verhuizen. Dit geldt ook voor de kern Zevenbergen. In Moerdijk en Noordhoek geldt het omgekeerde, daar geven de woningzoekenden juist vaker aan op de korte termijn te willen verhuizen. Het minst verhuisgeneigd zijn de huishoudens in Helwijk, Klundert, Fijnaart en Zevenbergen.

tabel 4-8 Verhuisgeneigdheid per kern, procentueel, absoluut en aantal achterliggende respondenten

	binnen 2 jaar	over 2 tot 5 jaar	< 5 jaar	binnen 2 jaar	over 2 tot 5 jaar	< 5 jaar	ongewogen < 5 jaar
Zevenbergen	4%	12%	16%	230	730	960	43
Zevenbergschen Hoek	6%	22%	28%	40	150	190	32
Langeweg	10%	9%	19%	30	30	60	24
Klundert	8%	7%	15%	180	170	350	44
Moerdijk	14%	11%	25%	70	50	120	37
Noordhoek	20%	5%	25%	80	20	100	25
Standdaarbuiten	9%	9%	18%	80	80	160	41
Fijnaart	8%	8%	16%	200	180	390	31
Heijningen	11%	9%	19%	40	40	80	10
Willemstad	9%	11%	20%	100	110	210	48
Helwijk	6%	6%	12%	20	20	40	15
totaal	**7%**	**10%**	**17%**	**1.090**	**1.590**	**2.670**	**350**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De verhuisgeneigdheid is veelal het grootst onder relatief jonge huishoudens. Diverse levensfases volgen elkaar in een hoog tempo op (studeren, zelfstandig gaan wonen, samenwonen, kinderen etc.). Allemaal redenen om naar een andere woning te willen verhuizen die beter aansluit op de wensen.

De verhuisgeneigdheid is dan ook met name hoog onder de jongere huishoudens (tabel 4-9). Onder de groep huishoudens tot 30 jaar overweegt eenderde in de komende vijf jaar te verhuizen. Omdat de totale groep huishoudens tot 30 jaar relatief klein is gaat het om 12% van de totale groep verhuisgeneigden (absoluut 330 huishoudens). In de oudere leeftijdsklassen ligt het aandeel verhuisgeneigden aanmerkelijk lager. Dit geldt zeker voor 75-plussers. Maar omdat de groep 50-65 jarigen relatief groot is, maken zij ook een groot deel uit van het totaal woningzoekenden (29%). Uit nadere analyse blijkt dat de leeftijdsverdeling van woningzoekenden binnen 2 jaar niet wezenlijk afwijkt van de woningzoekenden binnen 5 jaar. Het aandeel jonge huishoudens is op de korte termijn iets kleiner.

tabel 4-9 Aantal woningzoekenden naar leeftijd, en t.o.v. het totaal per leeftijdsgroep

	binnen 5 jaar	aandeel	totaal huishoudens	aandeel van totaal
< 30 jaar	330	12%	890	37%
30 - 40 jaar	410	15%	1.930	21%
40 - 50 jaar	520	20%	3.190	16%
50 - 65 jaar	770	29%	4.620	17%
65 - 75 jaar	510	19%	2.750	18%
75 - 85 jaar	110	4%	1.500	8%
> 85 jaar	20	1%	580	4%
	2.670	100%	15.460	17%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Van de woningzoekenden die aangeven binnen 5 jaar te willen verhuizen, wil 68% in de gemeente Moerdijk blijven wonen, absoluut 1.800 huishoudens (zie bijlage tabel 10-4). Dit zijn de huishoudens die of alleen de gemeente Moerdijk hebben aangegeven, of in combinatie met een andere locatie. Circa 1.350 huishoudens hebben de gemeente Moerdijk als enige optie ingevuld. In 2011 gaf 70% van de huishoudens aan in de gemeente Moerdijk te willen blijven wonen. De mate waarin de woningzoekenden in de eigen kern willen blijven verschilt per kern. Vooral in de kernen Klundert, Zevenbergen, Fijnaart en Willemstad is de binding met de eigen kern het grootst. Dit zagen we ook bij de gerealiseerde verhuizingen, waar vooral huishoudens in Zevenbergen, Klundert en Willemstad binnen de eigen kern waren verhuisd. Huishoudens in de kernen Standdaarbuiten, Noordhoek, Zevenbergschen Hoek en Moerdijk geven relatief vaak aan de gemeente Moerdijk te willen verlaten. Dit beeld verschilt met de uitkomsten in 2011. De binding met de eigen kern was groot, met uitzondering van Langeweg, Moerdijk, Heijningen en Helwijk.

tabel 4-10 Gewenste locatie woningzoekenden < 5 jaar (multiple respons)

	% eigen woonkern	% gemeente Moerdijk	% elders	N	aantal respondenten
Zevenbergen	72%	83%	37%	960	43
Zevenbergschen Hoek	14%	57%	69%	190	32
Langeweg	19%	59%	50%	60	24
Klundert	65%	81%	33%	350	44
Moerdijk	15%	70%	62%	120	37
Noordhoek	20%	41%	70%	100	25
Standdaarbuiten	15%	27%	82%	160	41
Fijnaart	57%	57%	49%	390	31
Heijningen	0%	6%	98%	80	10
Willemstad	53%	73%	49%	210	48
Helwijk	32%	63%	41%	40	15

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Woningzoekenden zijn op zoek naar een woning die beter op de wensen aansluit. Een gezin is bijvoorbeeld op zoek naar een grotere woning, terwijl een 65-plusser mogelijk kleiner wil gaan wonen. Voor veel huishoudens is de grootte van de woning dan ook de belangrijkste reden om te verhuizen: circa 47% van de verhuisgeneigden geeft dit aan (tabel 4-11). In 2011 gaf 38% van de huishoudens de grootte van de woning op als verhuisreden.

De woonomgeving, de kwaliteit van de woning en de behoefte aan zorg worden daarna als belangrijkste redenen gezien (respectievelijk 37%, 27% en 25%). De kwaliteit van de woning wordt wat vaker genoemd door huurders dan door woningeigenaren. Woningeigenaren zijn over het algemeen meer tevreden over de woning.

Circa 15% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om eigen redenen aan te dragen. Veel van de genoemde redenen hebben indirect met de huidige woning te maken, zoals ‘we willen graag een garage’. Ook de leeftijd en gelijkvloers willen wonen werden een aantal keer genoemd, net als redenen die te maken hebben met de woonomgeving, zoals ‘te veel lawaai’. Zie voor alle genoemde redenen tabel 10-9 in de bijlage.

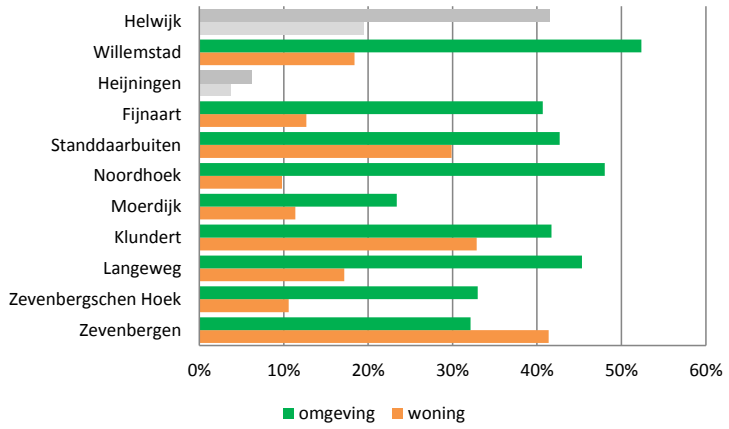
tabel 4-11 Verhuisredenen verhuisgeneigden (multiple respons) (< 5 jaar)

	%
de grootte/oppervlakte van de woning	47%
de woonomgeving (betere voorzieningen, meer rust, minder overlast etc.)	37%
de kwaliteit van de woning	27%
gezondheid en/of behoefte aan zorg(voorzieningen)	25%
veranderingen in uw huishouden	22%
sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden wonen)	16%
andere reden, namelijk	15%
studie en/of werk	8%
verslechtering van mijn inkomen	7%
om zorg te kunnen verlenen of ontvangen van familieleden of kennissen	6%
verbetering van mijn inkomen	6%
gedwongen verhuizing	3%
N =	2.660

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

In figuur 4-4 wordt per kern aangegeven het aandeel huishoudens dat de woning of woonomgeving als verhuisreden heeft opgegeven. Hierin zijn grote verschillen te ontdekken. Zo geven de woningzoekenden in Standdaarbuiten, Klundert en Zevenbergen veelal aan te willen verhuizen vanwege de woning. Opvallend is dat de huishoudens in Willemstad relatief vaak de woonomgeving als verhuisreden opgeven.

figuur 4-4 Verhuisreden woning en woonomgeving per kern[2] (< 5 jaar)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan de huishoudens die overwegen de gemeente Moerdijk te verlaten is gevraagd naar de redenen om te vertrekken (tabel 4-12). Een derde van de mogelijke vertrekkers geeft aan dat dit te maken heeft met sociale redenen om dichter bij familie of

[2] Alle verhuisredenen per kern zijn in de bijlage opgenomen (indicatief)

vrienden te kunnen wonen of vanwege werk en/of studie. De bereikbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente wordt ook relatief vaak genoemd.

Circa 29% van de woningzoekenden heeft als antwoord 'anders, namelijk' ingevuld. Hieruit kwam ook sterk de woonomgeving naar voren. Een aantal respondenten noemen de luchtkwaliteit en stankoverlast. Overigens waren dit niet alleen respondenten uit de kern Moerdijk, maar ook een enkeling uit Noordhoek, Standdaarbuiten, Willemstad en Zevenbergen. Zie voor alle antwoorden tabel 10-10 in de bijlage.

tabel 4-12 Redenen om de gemeente Moerdijk te verlaten (< 5 jaar)

	%
ik wil dichter bij familie en/of vrienden wonen	34%
anders, namelijk	30%
vanwege werk en/of studie van mij of mijn partner	21%
de bereikbaarheid per openbaar vervoer	20%
het voorzieningenniveau in gemeente Moerdijk	16%
ik kan in gemeente Moerdijk geen geschikte woning vinden	10%
de groenvoorzieningen in gemeente Moerdijk	9%
ik kan in gemeente Moerdijk geen betaalbare woning vinden	8%
ik ga samenwonen met een partner die elders woont	7%
de bereikbaarheid per auto	2%
mijn partner kan geen geschikte baan vinden	0%
N =	800

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

4.4 Woonwensen

In deze paragraaf zoomen we verder in op de woonwensen van woningzoekenden. Een klein deel van de woningzoekenden geeft aan naar een onzelfstandige woning te willen verhuizen (een woon-zorg complex). In deze paragraaf zoomen we alleen in op de huishoudens die naar een zelfstandige woning willen verhuizen, absoluut 2.640 huishoudens.

tabel 4-13 Woonwensen van woningzoekenden naar type en naar gewenste eigendomsvorm (< 5 jaar)

woningtype	%	absoluut
koop grondgebonden	37%	970
koop appartement	3%	90
huur grondgebonden	13%	340
huur appartement	17%	440
koop, type onbekend	1%	20
huur, type onbekend	6%	150
eigendom onbekend, grondgebonden	16%	430
eigendom onbekend, meergezins	4%	110
alles onbekend	4%	110
totaal	100%	2.640

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Circa 40% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft een expliciete voorkeur voor een koopwoning (tabel 4-13) en 30% een huurwoning. De overige huishoudens hebben nog geen uitgesproken voorkeur voor een huur- of koopwoning. In 2011 wilde 59% van de doorstromers huren en 35% kopen. Daarnaast had 6% geen voorkeur.

In de koopsector gaat de voorkeur van woningzoekenden uit naar een vrijstaande of 2/1 kapwoning. Circa 9% overweegt een koopappartement. Onder de woningzoekenden naar een huurwoning wordt een appartement veel vaker als gewenst woningtype opgegeven. Dit zagen we ook al in het onderzoek uit 2011. Belangrijke redenen om te willen verhuizen destijds was dat men graag gelijkvloers wilde gaan wonen of een appartement wilde gaan huren. Ook grondgebonden huurwoningen worden genoemd door woningzoekenden. Veelal gaat het niet enkel om grondgebonden of appartement, maar wel om een gelijkvloerse woning.

tabel 4-14 Gewenste woningtype naar eigendom (multiple respons)(exclusief missings) (< 5 jaar)

	koop	huur	geen voorkeur	totaal
vrijstaande woning (of boerderij)	57%	4%	9%	27%
2/1 kap of geschakeld	39%	16%	34%	30%
woning in een rij (ook hoekwoning)	11%	40%	47%	30%
appartement met lift	9%	58%	26%	30%
appartement zonder lift	0%	3%	4%	2%
bungalow (patiowoning)	11%	12%	24%	14%
anders namelijk	4%	7%	6%	6%
N =	1.070	900	620	2.590

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Van de potentieel woningzoekenden die een expliciete voorkeur hebben uitgesproken voor een huur- of koopwoning wordt in tabel 4-15 de gewenste koop- en huurprijs weergegeven. Van de huishoudens die een woning in de koopsector wensen geeft 15% aan een woning te wensen beneden de €175.000 en circa 50% een duurdere prijsklasse boven de €240.000.

Een deel (11%) van de woningzoekenden met een expliciete voorkeur voor een huurwoning zoekt een huurwoning in de vrije sector (boven € 711). De grootste vraag gaat uit naar een huurwoning tussen € 404 en € 711. In figuur 4-5 wordt weergegeven welke inkomensgroepen welke huurprijs bereid zijn te betalen. Van de woningzoekenden met een inkomen tussen de €34.911 en €44.657 (de midden inkomens) met een expliciete voorkeur voor een huurwoning geldt echter dat deze 240 huishoudens vrijwel allemaal aangeven een woning beneden de huurtoeslaggrens te wensen. Ook onder de hogere inkomens met een expliciete voorkeur voor een huurwoning zijn er 75 huishoudens die een huurwoning met een huurprijs tot €711 wensen. Deze huishoudens zijn blijkbaar (nog) niet op de hoogte van de DAEB-regeling, die ervoor zorgt dat zij niet in dit segment terecht kunnen. Deze groep zal op zoek moeten naar een alternatieve woning of besluiten te blijven wonen waar men nu woont.

tabel 4-15 Woonwensen van woningzoekenden met een expliciete voorkeur voor huur of koop naar prijs, prijspeil 2015 (< 5 jaar, exclusief missings)

	grondgebonden	appartement	onbekend	totaal
< €150.000	10	-	-	10
€150.000 tot €175.000	110	20	10	140
€175.000 tot €200.000	90	-	-	100
€200.000 tot €240.000	240	10	10	250
€240.000 tot €275.000	110	10	-	120
€275.000 tot €350.000	170	10	-	180
€350.000 tot €400.000	20	-	-	20
> €400.000	160	20	-	190
totaal	910	80	20	1.010

	grondgebonden	appartement	onbekend	totaal
t/m €403	30	20	40	90
€404 t/m €576	140	120	60	320
€577 t/m €618	70	60	10	140
€619 t/m €710	30	130	-	160
€711 t/m €849	10	40	10	60
€850 of meer	10	40	-	50
totaal	290	400	130	810

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

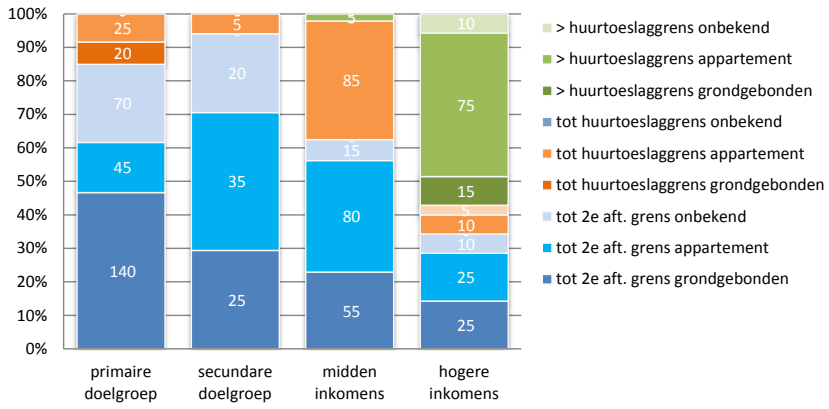
tabel 4-16 Woonwensen van woningzoekenden met een expliciete voorkeur voor huur of koop naar prijs, prijspeil 2015 (< 5 jaar, exclusief missings)

	grondgebonden	appartement	onbekend	totaal
< €150.000	1%	0%	0%	1%
€150.000 tot €175.000	11%	2%	0%	14%
€175.000 tot €200.000	9%	0%	0%	10%
€200.000 tot €240.000	24%	1%	1%	25%
€240.000 tot €275.000	11%	1%	0%	12%
€275.000 tot €350.000	17%	1%	0%	18%
€350.000 tot €400.000	1%	0%	0%	2%
> €400.000	16%	2%	0%	18%
totaal	90%	8%	2%	100%

	grondgebonden	appartement	onbekend	totaal
t/m €403	4%	2%	5%	11%
€404 t/m €576	17%	15%	8%	39%
€577 t/m €618	9%	7%	1%	18%
€619 t/m €710	3%	16%	0%	19%
€711 t/m €849	1%	5%	1%	7%
€850 of meer	1%	5%	0%	6%
totaal	35%	49%	15%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 4-5 Gewenste huurprijs naar inkomensgroepen (met een expliciete voorkeur voor een huurwoning < 5 jaar), prijspeil 2015 (exclusief missings)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De reden waarom woningzoekenden specifiek op zoek zijn naar een huurwoning wordt gegeven in tabel 4-17. Ruim een kwart van de huishoudens geeft aan het onderhouden van een eigen woning te veel werk te vinden.

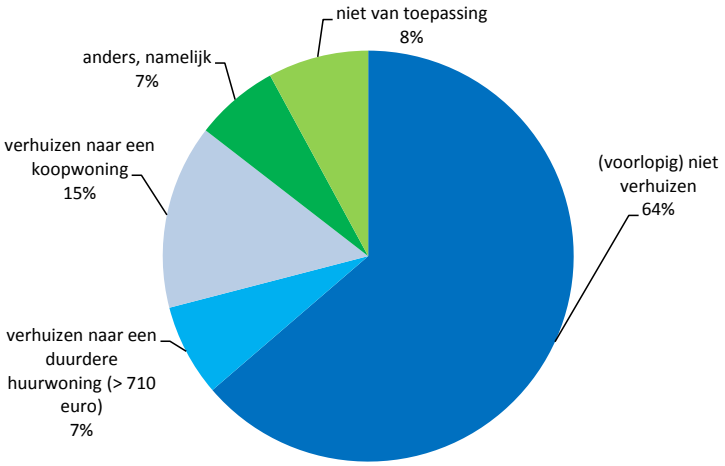
tabel 4-17 Reden voor voorkeur huurwoning (multiple respons) (N = 920) (< 5 jaar)

	%
ik huur gewoon liever een huurwoning	36%
het zelf onderhouden van de woning is mij te veel werk	29%
ik kan geen hypotheek krijgen	19%
anders, namelijk	17%
ik kan geen koopwoning betalen	15%
ik vind de flexibiliteit die d ehuurwoning mij geeft prettig	13%
het zelf onderhouden van de woning kost te veel geld	12%
als ik huur, heb ik geen onzekerheid over de hypotheekrentestand	5%
ik verwacht dat ik de woning later niet kan verkopen	2%
ik verwacht dat de verkoopwaarde gaat dalen	2%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan alle woningzoekenden met een expliciete voorkeur voor een huurwoning is gevraagd welke keuze ze zouden maken als door specifieke inkomenscriteria (te hoog inkomen) blijkt dat ze niet kunnen verhuizen naar de woning van hun voorkeur (huurwoning < 711 euro). In figuur 4-6 worden de antwoorden weergegeven van potentiële huurders die binnen 5 jaar op zoek zijn naar een huurwoning < 711 euro met een inkomen van €34.911 of meer. Circa 64% geeft aan dan (voorlopig) niet te verhuizen en te blijven zitten in de huidige woning en 15% ziet de koopwoning als mogelijk alternatief. Doorstromers die alleen binnen twee jaar willen verhuizen overwegen vaker een koopwoning als alternatief en kiezen er minder vaak voor dan niet te verhuizen.

figuur 4-6 Als door specifieke inkomenscriteria men niet kan verhuizen naar een sociale huurwoning, welke keuze maakt u dan? Aandeel van het totaal aantal huishoudens met een midden of hoger inkomen dat een huurwoning boven de €711 wenst (N = 300)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan alle potentieel verhuisgeneigden is gevraagd of ze een bestaande woning, een 'kluswoning', een nieuwbouwwoning of een stuk grond om zelf een woning op te bouwen (gaan) zoeken. Er konden meerdere antwoorden gegeven worden (tabel 4-18). Circa 77% van de woningzoekenden heeft aangegeven een bestaande woning te wensen. Daarnaast geeft 12% aan op zoek te zijn naar een bestaande 'kluswoning'. Circa één op de drie huishoudens is (ook) op zoek naar een nieuwbouwwoning.

tabel 4-18 Voorkeur voor bestaande of nieuw te (laten) bouwen woning (multiple respons, exclusief missings) (< 5 jaar)

voorkeur voor	%
een bestaande woning in goede staat	77%
een bestaande kluswoning	12%
een nieuwbouwwoning	36%
een stuk grond om zelf een woning te (laten) bouwen (vrije kavel)	15%
een stuk grond om samen met andere woning(en) te (laten) bouwen	2%
geen voorkeur of weet (nog) niet	8%
N =	2.520

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Wie wenst wat?

Grondgebonden (koop)woningen worden vooral gevraagd door huishoudens tot 50 jaar (tabel 4-19). Naarmate de leeftijd toeneemt gaat de vraag over in een (huur)appartement. Van de 65+ers wenst circa tweederde een appartement. Deze groep vindt de ligging en de nabijheid van voorzieningen het belangrijkste bij hun woningkeuze (tabel 4-21). Ook de buitenruimte vindt bijna de helft van de 65+ers belangrijk bij de gewenste woning. Huishoudens van middelbare leeftijd geven vaker ten opzichte van oudere woningzoekenden aan prijs en staat van onderhoud belangrijk te vinden. De nabijheid van voorzieningen wordt minder belangrijk gevonden.

tabel 4-19 Gewenste woning naar eigendomsvorm en type woning naar leeftijd (< 5 jaar)

	koop	huur	geen voorkeur	totaal	eengezins	meergezins	geen voorkeur	totaal
< 40	470	120	150	740	680	10	40	740
40 - 50 jaar	310	70	150	520	480	20	20	520
50 - 65 jaar	230	300	240	770	490	180	100	770
65 - 75 jaar	50	390	50	490	70	330	80	490
75+	20	60	50	120	10	90	30	120
totaal	1.070	930	640	2.640	1.730	630	270	2.640

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 4-20 Gewenste woning naar prijs naar leeftijd, prijspeil 2015 (expliciete voorkeur voor huur danwel koop)

	t/m €403	€404 t/m €576	€577 t/m €618	€619 t/m €710	€711 t/m €849	€850 of meer	totaal
< 40	10	90	-	-	-	-	110
40 - 50 jaar	-	10	10	-	10	-	30
50 - 65 jaar	50	60	80	40	10	20	250
65 - 75 jaar	20	140	50	110	40	30	390
75+	-	20	10	-	-	-	40
totaal	90	320	140	160	60	50	810

	< 150.000 euro	150.000-175.000	175.000-200.000	200.000-240.000	240.000-275.000	275.000-350.000	350.000-400.000	> 400.000	totaal
< 40	10	80	20	190	70	40	-	20	440
40 - 50 jaar	-	50	10	20	30	70	-	120	300
50 - 65 jaar	-	10	60	20	10	70	10	40	220
65 - 75 jaar	-	-	10	20	-	20	-	-	40
75+	-	-	-	10	-	-	-	-	10
totaal	10	140	100	250	120	180	20	190	1.010

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 4-21 Belangrijkste bij de keuze van de woning naar leeftijd (multiple respons)

	< 50 jaar	50-65 jaar	65-75 jaar	75+	totaal
grootte van de woning	61%	47%	40%	28%	52%
ligging	71%	65%	64%	66%	68%
nabijheid van voorzieningen	26%	51%	81%	78%	45%
staat van onderhoud	70%	40%	41%	40%	55%
prijs	74%	75%	63%	44%	72%
vormgeving/uitstraling	41%	25%	15%	32%	31%
bereikbaarheid	28%	33%	64%	52%	36%
bouwjaar	12%	9%	14%	25%	12%
inrichting van de woning	19%	18%	7%	29%	17%
energiezuinigheid	22%	34%	38%	32%	29%
buitenruimte (tuin of balkon)	67%	51%	47%	43%	58%
N =	1.260	760	460	90	2.560

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

4.5 Vraagaanbodverhoudingen

In deze paragraaf zetten we de huidige fricties op de woningmarkt uiteen. Hiervoor gebruiken we de zogenoemde 'vraagaanbodverhoudingen', gebaseerd op het aantal woningzoekenden binnen 2 jaar. In de volgende figuren worden deze verhoudingen weergeven door de woningvraag van doorstromers (binnen 2 jaar) in de gemeente Moerdijk af te zetten tegen het potentiële aanbod uit de voorraad dat vrij zou komen als al deze doorstromers hun woonwensen zouden realiseren en daarmee hun huidige woning leeg achterlaten. Bij de doorstromers is rekening gehouden met alle woningzoekenden, ongeacht waar ze graag willen wonen. De vraag van huishoudens van buiten de gemeente is bij de analyses niet meegenomen. Huishoudens van buiten de gemeente zijn immers niet bevraagd. Deze methode veronderstelt dat vestiging en vertrek aan elkaar gelijk wordt gesteld. (het merendeel van de vraag wordt uitgeoefend door inwoners van de gemeente zelf). Door de respondenten is aangegeven dat 68% in de gemeente zou willen blijven wonen. In vraagaanbodverhoudingen zijn de starters buiten beschouwing gelaten. Deze worden in hoofdstuk 9 apart beschreven.

De vraagaanbodverhoudingen laten zien welke segmenten op korte termijn meer in trek zijn in de gemeente Moerdijk en welke minder, ofwel wat de kwalitatieve spanningen zijn de komende twee jaar.

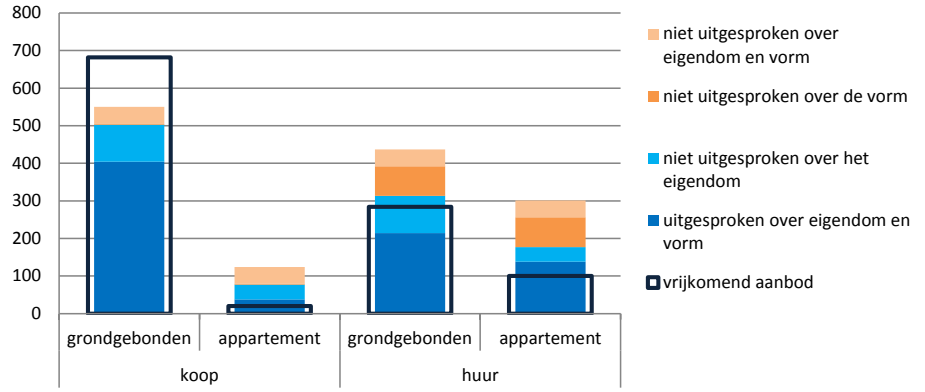
Woningzoekenden oriënteren zich vaak op meerdere opties. Lang niet altijd heeft men zich uitgesproken voor een grondgebonden woning of appartement en ook kan men zowel een koop- als een huurwoning overwegen. De keuze bepaalt men uiteindelijk op basis van het beschikbare aanbod. In de volgende figuren en tabellen is recht gedaan aan deze substitutie door de huishoudens met expliciete woonwensen te scheiden van diegenen die meerdere opties overwegen. Deze laatste huishoudens zijn in meerdere staven weergegeven (de huishoudens die bijvoorbeeld een koopappartement en een grondgebonden koopwoning overwegen, staan bij beide categorieën weergegeven).

Onder de doorstromers in de gemeente Moerdijk bevinden zich een relatief groot aantal middelbare en oudere huishoudens. Dit zien we ook terug in de vraagaanbod verhoudingen. Ouderen wensen vaak een (huur)appartement en verlaten bij verhuizing een grondgebonden koopwoning. Als doorstromers die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen, ontstaat er meer aanbod dan vraag van circa 280 tot 130 grondgebonden koopwoningen. En meer vraag dan aanbod aan 40 tot 210 huurappartementen (voor oudere geschikte woonvormen). Ook in het onderzoek van 2011 kwam deze beweging naar voren in de huursector, zowel bij de appartementen als de grondgebonden woningen. Qua prijs gaat het bij de huurappartementen met name om woningen tot de 2^{e} aftoppingsgrens en bij de grondgebonden koopwoningen vooral om de goedkopere segmenten waar meer aanbod dan vraag naar is.

Voor de grondgebonden koopwoningen geldt dat de woningbehoefte de komende jaren nog toe blijft nemen (zie hoofdstuk 6) . Het is daarom niet zo dat de grondgebonden koopwoningen leeg komen te staan. Voor de appartementen geldt dat er een wezenlijk tekort is, met name in de huur. En deze behoefte neemt in de komende jaren alleen maar verder toe (zie hoofdstuk 6). Voor ouderen geldt dat andere voor ouderen geschikte woonvormen een alternatief kunnen bieden voor appartementen.

Een deel van de vraag naar huurwoningen komt echter van huishoudens met een midden- of hoger inkomen (> €34.911). Zie ook tabel 4-22 en tabel 4-23. Met de nieuwe regelgeving hebben deze huishoudens geen recht meer op een huurwoning onder de huurtoeslaggrens. Het is de vraag wat deze huishoudens zullen doen.

figuur 4-7 Vraagaanbodverhouding (2 jaar) naar eigendom en type, doorstromers gemeente Moerdijk, 2015



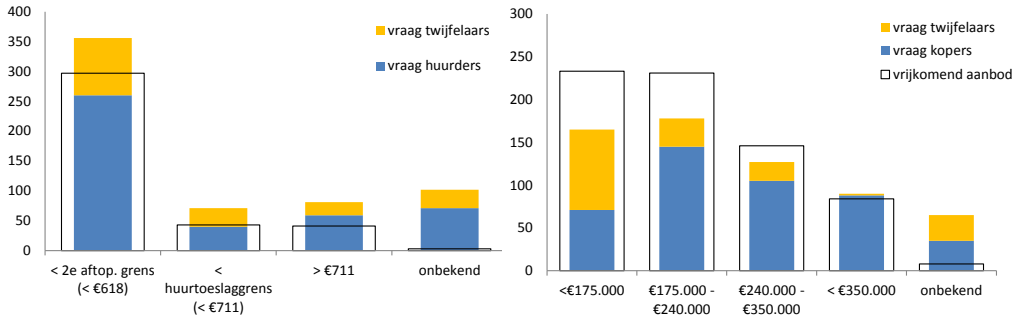
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 4-22 Vraagaanbodverhouding (< 2 jaar) naar eigendom en type, doorstromers gemeente Moerdijk, 2015

	vraag doorstromers			aanbod			verschil
	< €34.911	> €34.911	totaal	< €34.911	> €34.911	totaal	totaal
(liever) kopen grondgebonden	100	310	400	270	410	680	-280
(liever) kopen appartement		30	40	-	20	20	20
(liever) huren grondgebonden	150	70	210	130	150	280	-70
(liever) huren appartement	50	90	140	70	40	100	40
(liever) kopen vorm onbekend							0
(liever) huren vorm onbekend	80		80				80
(huur/koop onbekend) grondgebonden	50	50	100				100
(huur/koop onbekend) appartement	10	30	40				40
volledig onbekend	20	20	50				50
totaal	440	610	1.060	470	620	1.090	20

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 4-8 Vraagaanbodverhouding (2 jaar) naar eigendom en prijs, doorstromers gemeente Moerdijk, 2015



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 4-23 Vraagaanbodverhouding (< 2 jaar) naar eigendom en prijs, doorstromers gemeente Moerdijk, 2015

	vraag huurders		vraag twijfelaars		vrijkomend aanbod	
	< €34.911	> €34.911	< €34.911	> €34.911	< €34.911	> €34.911
< 2e aftop. grens (< €618)	200	60	30	70	160	140
< huurtoeslaggrens (< €711)	20	20	30	10	30	50
> €711	0	60	0	20	0	0
onbekend	40	30	20	10	0	0
totaal	270	160	80	110	200	190

	vraag kopers	vraag twijfelaars	vrijkomend aanbod
<€175.000	70	90	230
€175.000 - €240.000	150	30	230
€240.000 - €350.000	110	20	150
< €350.000	90	0	80
onbekend	40	30	10
totaal	440	180	700

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

5 Toekomstige ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk neemt de komende jaren toe volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant (actualisatie 2014). Het gaat om een toename van 1.150 huishoudens in de periode 2015 tot 2025. De huishoudensgroei komt met name voort uit gezinsverdunning, die in elke kern in meer of mindere mate optreed. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal 65-plussers toe. Het aantal huishoudens onder de 65 jaar neemt naar verwachting af. Bij het tempo van deze afname is vooral de migratie een onzekere component. Na een periode van een negatief migratiesaldo nam de afgelopen jaren de instroom van buiten de gemeente toe. Het is onzeker of deze trend zich in de toekomst zal voortzetten. De provinciale prognose gaat uit van autonome groei (alleen groei vanuit de eigen bevolking en een positief buitenlands migratiesaldo).

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk richten we ons op de toekomst. In paragraaf 5.2 worden eerst de demografische verwachtingen besproken. Dit aan de hand van de Provinciale prognose Noord-Brabant uit 2014. Deze prognose wordt later gebruikt als input voor de toekomstige woningbehoefte in hoofdstuk 6. Naast demografische ontwikkelingen wordt de woningbehoefte ook beïnvloed door economische ontwikkelingen. Op dit punt werkt RIGO met verschillende scenario's die in paragraaf 5.3 worden toegelicht.

De toekomst is onzeker, niemand weet exact wat er over een periode van 10 jaar gaat gebeuren. Dit soort prognosemodellen moeten daarom te allen tijde worden beschouwd als effect verkenningen. Ze voorspellen de toekomst op basis van bepaalde aannamen.

5.2 Demografische ontwikkelingen

Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens

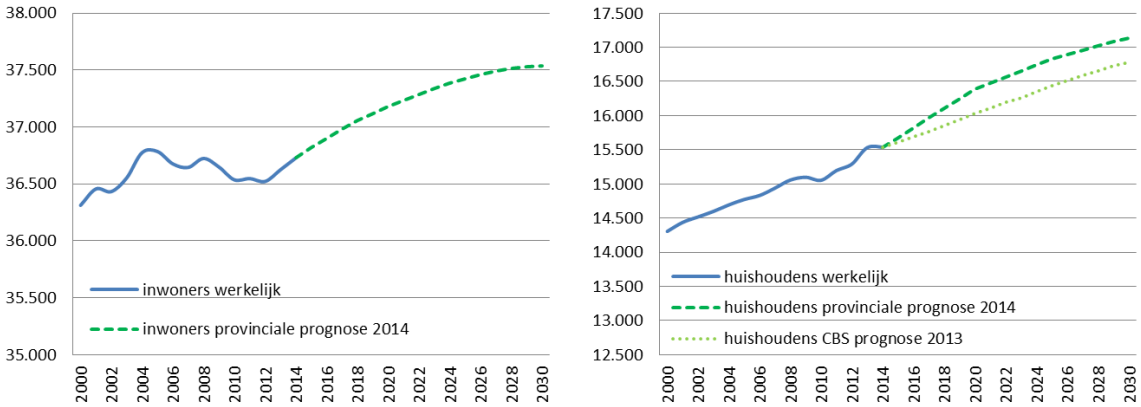
Er zijn in Nederland verschillende bevolkingsprognoses voorhanden: landelijke prognoses van het CBS/PBL en Primos en lokale prognoses van provincies, regio's en gemeenten. Voor elke prognose geldt dat het gaat om een effectverkenning: hoe de toekomst eruit zal zien is en blijft onzeker. In dit onderzoek nemen we de prognose van de provincie (actualisatie 2014) als uitgangspunt, deze prognose valt iets positiever uit dan de huishoudensprognose van het CBS. In figuur 5-1 is de werkelijke en verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens weergegeven volgens deze prognose. Naast de provinciale prognose heeft de gemeente Moerdijk nog een mogelijk extra woningbouwopgave van 1.075 woningen door de uitbreiding van

het industriegebied. Daar is in de provinciale prognose en voorliggend onderzoek geen rekening mee gehouden.

Het aantal inwoners en huishoudens neemt de aankomende jaren volgens de provinciale prognose beide toe. Tussen 2015 en 2025 neemt het aantal inwoners toe met 600 personen en het aantal huishoudens met 1.150. Jaarlijks gaat het om een toename van circa 115 huishoudens en 60 personen. Het aantal huishoudens neemt sterker toe dan het aantal inwoners, dit heeft alles te maken met de gezinsverdunning. De toekomstige huishoudens bestaan gemiddeld uit meer één of twee persoons (oudere) huishoudens.

De provinciale prognose loopt tot 2030. Voor de periode na 2030 laat de CBS-prognose vanaf 2032 een minder sterke groei zien, maar nog geen krimp van het aantal huishoudens.

figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Moerdijk werkelijk 2000-2014 en prognose tot 2030

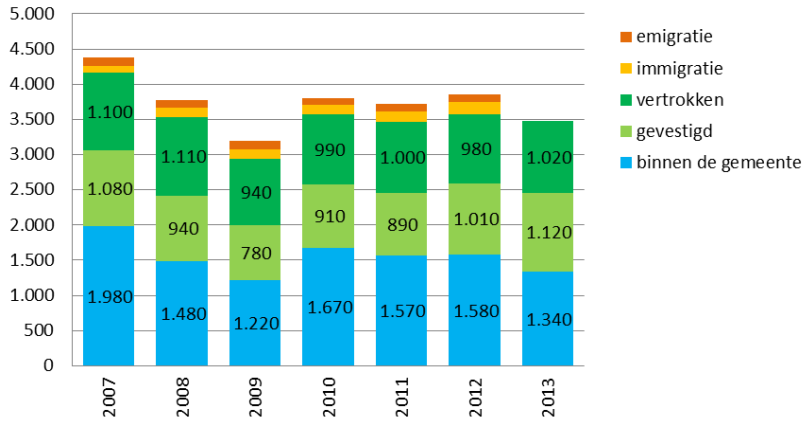


Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant actualisering 2014, CBS

Veranderende bevolkingssamenstelling

In hoeverre het aantal huishoudens toe- of af zal nemen wordt bepaald door aannamen in de prognose over verhuisstromen (naast trends als individualisering en extramuralisering). Juist deze verhuisstromen laten zich moeilijk voorspellen. Deze worden met name bepaald door nieuwbouw en werkgelgenheidsontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn er circa 3.500 personen per jaar verhuisd binnen of naar de gemeente Moerdijk. Zo'n 40% hiervan is binnen de gemeente verhuisd, een kwart vestigde zich in de gemeente, een kwart vertrok naar een andere gemeente en een kleine 10% was een buitenlandse verhuizing (figuur 5-2).

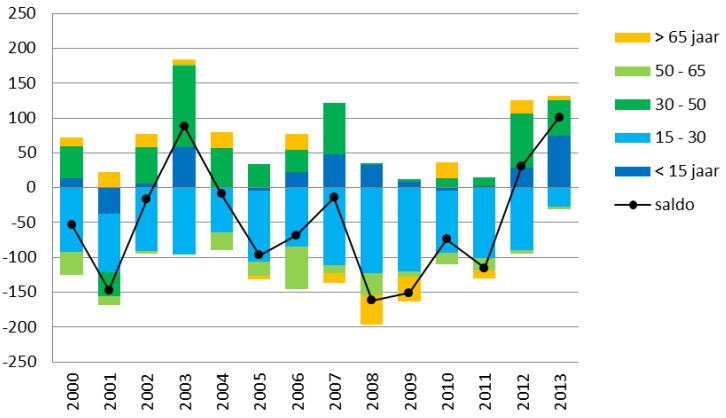
figuur 5-2 Ontwikkeling van het aantal verhuisde <u>personen</u> in de gemeente Moerdijk 2000 - 2013 (im- en emigratie niet bekend voor 2013)



Bron: CBS

Tussen 2004 en 2011 was het binnenlands migratiesaldo voor de gemeente negatief (figuur 5-3), er zijn in deze periode meer mensen vertrokken dan gevestigd. Vooral als gevolg van het vertrek van jongeren om elders te gaan werken of studeren. In de laatste jaren, waar juist onder de jongere huishoudens het migratiesaldo weer positief is geweest is ook de bouwproductie in de gemeente weer wat hoger geweest. Gezinnen worden dan ook vooral aangetrokken met nieuwbouw.

figuur 5-3 Ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen in de gemeente Moerdijk 2000 -2013

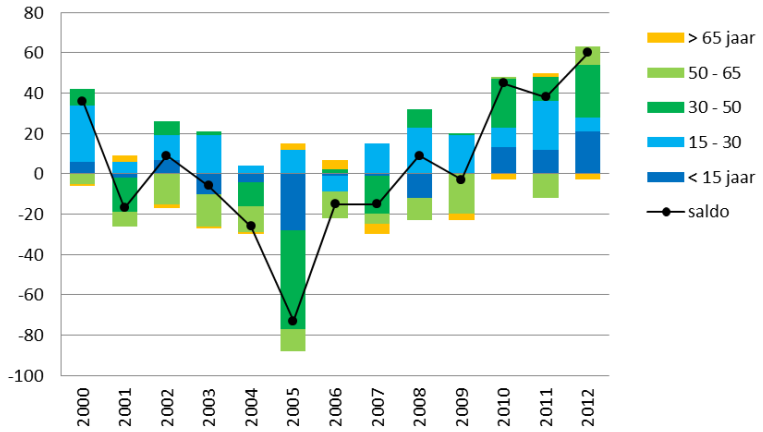


Bron: CBS

De gemeente Moerdijk, maar ook de regio, heeft te maken met een toenemende vestigingsstroom van buiten Nederland (figuur 5-4). Deels gaat het hier om (seizoen)arbeiders uit Midden- en Oost-Europa. Het is onzeker of deze trend zich in de toekomst zal blijven voortzetten, maar wel geldt dat de effecten van deze instroom

niet moeten worden overschat: het gaat ten opzichte van de totale bevolking om kleine aantallen.

figuur 5-4 Ontwikkeling van het buitenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen in de gemeente Moerdijk 2000 -2012



Bron: CBS

Voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is niet alleen de ontwikkeling van het aantal inwoners van belang, maar ook – en vooral - de huishoudensonwikkeling. In tabel 5-1 staat de verdeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type weergegeven voor de jaren 2015, 2020, 2025 en 2030. Tot 2025 zal het aantal huishoudens onder de 65 jaar afnemen en het aantal oudere huishoudens (met name alleenstaanden en paren boven de 75 jaar) toenemen. Het aantal gezinnen tussen de 30 en 50 jaar neemt tot 2025 af met circa 430. Over het algemeen zien we vooral een toename van het aantal (oudere) alleenstaanden en een afname van de jongere huishoudens.

tabel 5-1 Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, gemeente Moerdijk in 2015 tot 2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2020	2015-2020	2015-2025	2015-2025
< 30 jaar	1p	310	330	290	270	6%	20	-5%	-20
	> 1p	580	670	670	680	16%	90	16%	90
30 - 50	1p	1.000	980	930	930	-2%	-20	-7%	-70
	2p	740	660	610	570	-10%	-70	-17%	-120
	> 2p	3.390	3.030	2.960	3.110	-11%	-370	-13%	-430
50 - 65	1p	910	1.150	1.260	1.200	26%	240	39%	350
	2p	1.830	1.790	1.730	1.580	-2%	-50	-5%	-100
	> 2p	1.880	2.020	1.960	1.690	7%	140	4%	80
65 - 75	1p	820	970	980	1.080	19%	160	20%	170
	> 1p	1.940	2.070	2.000	2.080	7%	140	3%	60
> 75 jaar	1p	1.200	1.520	1.930	2.300	27%	320	62%	740
	> 1p	890	1.000	1.290	1.430	13%	110	45%	400
totaal		**15.460**	**16.170**	**16.610**	**16.920**	**5%**	**710**	**7%**	**1.150**

Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant actualisering 2014, bewerking RIGO

Kernprognoses

Ten behoeve van dit onderzoek zijn ook demografische prognoses op kernniveau opgesteld. Hierbij is uiteraard de huidige bevolkingsopbouw (volgens het GBA-bestand van de gemeente) als basis genomen. Deze is immers in belangrijke mate bepalend voor de toekomstige ontwikkelingen. Op basis van landelijke sterfte-, geboorte- en verhuiskansen en de provinciale prognose heeft RIGO vervolgens per kern de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens berekend voor de jaren 2020 en 2025. De uitkomst staat weergegeven in tabel 5-2. Alle kernen hebben volgens deze 'trendvariant' de komende 10 jaar te maken met een groei van het aantal huishoudens. Deze is het grootst in de kernen Zevenbergen en Klundert, (+440 en +175), maar ook de andere kernen laten een (lichte) groei zien. In deze berekening wordt wel rekening gehouden met leeftijdsspecifieke verhuiskansen, maar niet met de populariteit van de verschillende kernen (zoals in hoofdstuk 4 naar voren komt uit woonwensen van woningzoekenden). Het is van belang deze wensen wel in ogenschouw te nemen, waarbij niet alleen de populariteit van belang is, maar ook de redenen er achter. Het is deels een beleidskeuze in hoeverre je hier op zou willen (en kunnen) sturen.

tabel 5-2 Aantal huishoudens en ontwikkeling per kern in 2015 en 2020, 2025 volgens de trend ontwikkeling-variant

		trend ontwikkeling		2015-2025	
	2015	**2020**	**2025**	**absoluut**	**%**
Zevenbergen	6.035	6.310	6.475	440	7%
Zevenbergschen Hoek	675	700	720	45	7%
Langeweg	330	355	370	40	12%
Klundert	2.375	2.480	2.550	175	7%
Moerdijk	490	515	530	35	7%
Noordhoek	410	425	435	25	6%
Standdaarbuiten	910	960	995	80	9%
Fijnaart	2.415	2.510	2.560	150	6%
Heijningen	415	435	450	35	9%
Willemstad	1.065	1.120	1.160	100	9%
Helwijk	345	360	365	25	7%
totaal	**15.465**	**16.170**	**16.615**	**1.150**	**7%**

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

In deze prognose per kern is geen rekening gehouden met de toekomstige nieuwbouwplannen van de gemeente. Om deze reden is een tweede variant opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de harde nieuwbouwplannen van de gemeente in de verschillende kernen (zie tabel 5-3). De meeste nieuwbouw tot 2025 vindt plaats in Zevenbergen (+592 woningen), waarmee de eigen behoefte, maar ook een deel van de behoefte uit andere kernen wordt opgevangen. Fijnaart is één van de kernen waar juist minder wordt gebouwd dan de trendvariant, deze kern leunt dus deels op de nieuwbouw in andere kernen.

tabel 5-3 Aantal huishoudens en ontwikkeling per kern in 2015 en 2020, 2025 volgens de nieuwbouw-variant

		correctie nieuwbouw		2015-2025		nieuwbouw (hard)	
	2015	2020	2025	absoluut	%	tot 2020	na 2020
Zevenbergen	6.035	6.530	6.770	735	12%	490	102
Zevenbergschen Hoek	675	690	700	25	4%	12	-
Langeweg	330	330	340	5	2%	-	-
Klundert	2.375	2.435	2.485	110	5%	59	-
Moerdijk	490	490	505	10	2%	-	-
Noordhoek	410	420	430	20	5%	10	-
Standdaarbuiten	910	940	960	50	5%	29	-
Fijnaart	2.415	2.415	2.465	50	2%	-	-
Heijningen	415	415	425	10	2%	-	-
Willemstad	1.065	1.145	1.170	105	10%	82	-
Helwijk	345	355	365	20	6%	12	-
totaal	**15.465**	**16.170**	**16.615**	1.150	**7%**	**694**	**102**

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

De huishoudensgroei komt in alle kernen met name voort uit gezinsverdunning (tabel 5-4 en tabel 5-5). In alle kernen neemt het aandeel alleenstaanden toe (uiteenlopend van +19% in Moerdijk tot +41% in Noordhoek). De kernen Zevenbergen, Langeweg, Willemstad en Helwijk hebben een relatief jonge bevolking, waardoor de aanwas van jonge huishoudens hier relatief groot is. Maar de vergrijzing slaat in alle kernen toe. Relatief gezien neemt het aandeel 65-plussers het meest toe in Langeweg, Noordhoek, Standdaarbuiten, Heiningen en Helwijk tussen 2015 en 2025.

tabel 5-4 Aantal huishoudens en ontwikkeling naar leeftijdsklassen per kern in 2015 en 2020, 2025 volgens de nieuwbouw-variant

		Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaar buiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk	totaal
2015	< 40 jaar	1.130	130	40	470	90	50	160	450	60	190	50	**2.820**
	40 - 65 jaar	2.920	350	210	1.200	260	240	510	1.140	260	520	210	**7.810**
	> 65 jaar	1.980	190	80	710	140	120	250	830	100	360	90	**4.830**
	totaal	6.040	680	330	2.370	490	410	910	2.410	410	1.060	340	**15.460**
2025	< 40 jaar	1.380	140	50	490	80	60	160	420	60	220	70	**3.130**
	40 - 65 jaar	2.860	320	180	1.100	240	210	450	1.050	220	470	170	**7.280**
	> 65 jaar	2.530	240	120	900	180	160	350	990	140	470	120	**6.200**
	totaal	6.770	700	340	2.490	500	430	960	2.470	420	1.170	360	**16.610**
2015 -	< 40 jaar	22%	4%	22%	4%	-6%	14%	3%	-6%	-9%	21%	36%	**11%**
2025	40 - 65 jaar	-2%	-9%	-16%	-8%	-9%	-15%	-11%	-7%	-12%	-9%	-15%	**-7%**
	> 65 jaar	28%	28%	37%	27%	27%	42%	41%	20%	48%	32%	38%	**28%**
	totaal	**12%**	**4%**	**2%**	**5%**	**2%**	**5%**	**5%**	**2%**	**2%**	**10%**	**6%**	**7%**

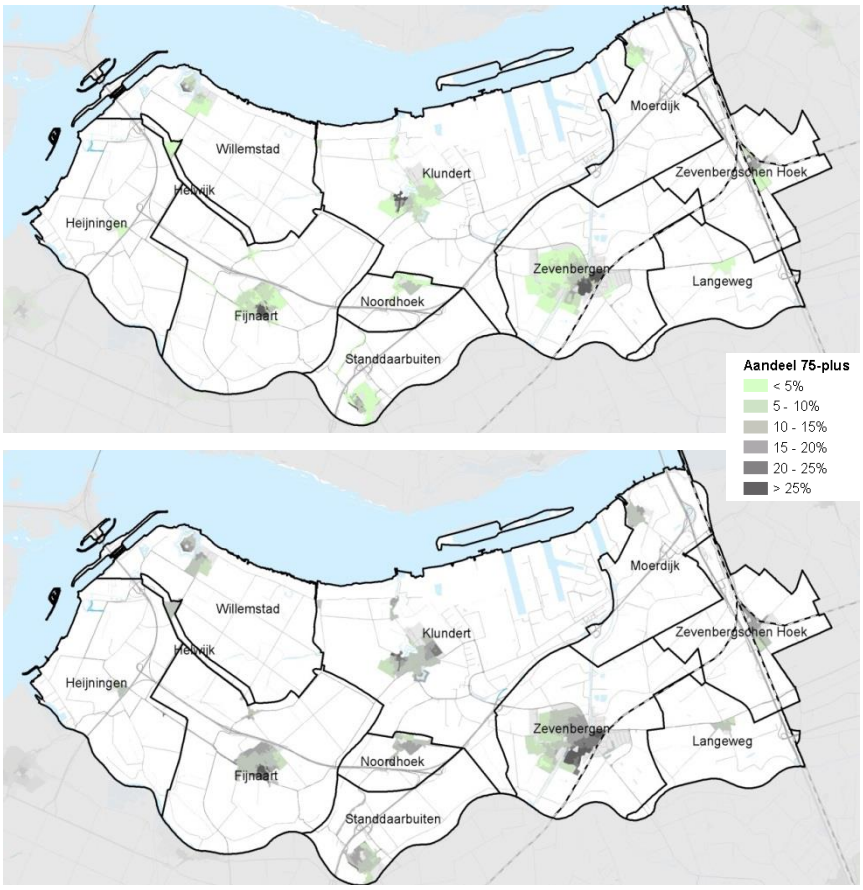
tabel 5-5 Aantal huishoudens en ontwikkeling naar huishoudenstype per kern in 2015 en 2020, 2025 volgens de nieuwbouw-variant

		Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaar buiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk	totaal
2015	alleenstaand	1.740	180	70	620	130	70	210	720	100	280	100	**4.220**
	paar	2.110	250	110	820	200	160	320	840	160	390	120	**5.470**
	gezin	2.180	240	160	930	170	180	380	860	150	400	120	**5.770**
	totaal	6.040	680	330	2.370	490	410	910	2.410	410	1.060	340	**15.460**
2025	alleenstaand	2.330	220	90	760	150	100	280	860	130	360	120	**5.400**
	paar	2.240	250	110	830	200	170	330	810	170	420	130	**5.650**
	gezin	2.210	230	140	890	150	160	350	800	130	390	120	**5.570**
	totaal	6.770	700	340	2.490	500	430	960	2.470	420	1.170	360	**16.610**
2015 -	alleenstaand	33%	21%	28%	22%	19%	41%	33%	20%	22%	32%	20%	**28%**
2025	paar	6%	1%	4%	1%	0%	4%	2%	-3%	3%	7%	6%	**3%**
	gezin	1%	-6%	-10%	-4%	-8%	-9%	-7%	-7%	-12%	-2%	-6%	**-3%**
	totaal	**12%**	**4%**	**2%**	**5%**	**2%**	**5%**	**5%**	**2%**	**2%**	**10%**	**6%**	**7%**

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

Ook figuur 5-5 laat zien dat in alle kernen de vergrijzing zal toeslaan. In de bijlage is een figuur met de leeftijdsopbouw in 2015 en 2025 per kern opgenomen.

figuur 5-5 Aandeel 75-plussers in 2011 (boven) en 2030 (onder)



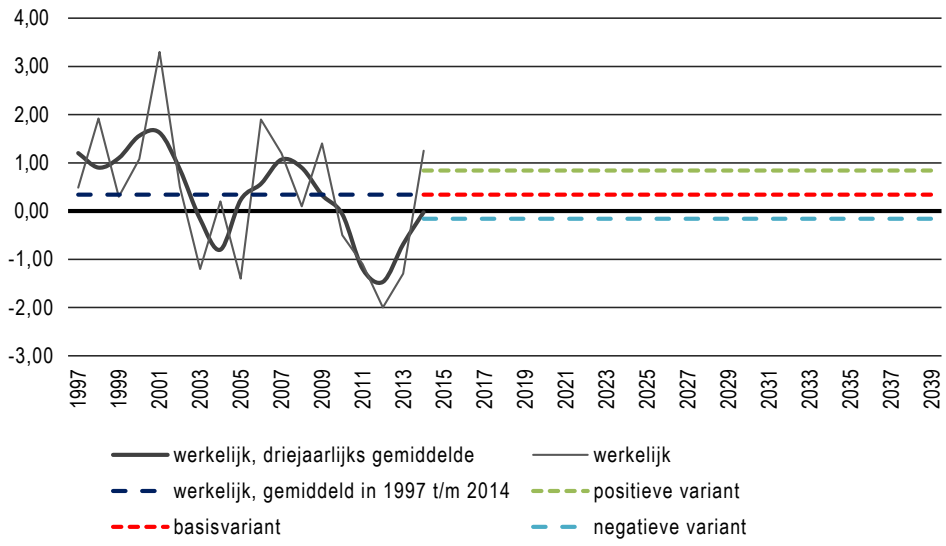
Bron: CBS, bewerking RIGO

5.3 Economische scenario's

De economische ontwikkeling heeft effect op de koopkracht van huishoudens, ofwel de inkomens. En de koopkrachtontwikkeling bepaalt wat huishoudens in hun portemonnee hebben en dus wat ze kunnen besteden aan het wonen. In het afgelopen jaar is de reële koopkracht – ondanks de crisis – in Nederland sterk verbeterd. Dit is een gevolg van belastingmaatregelen, maar vooral ook van de beperkte inflatie. Uit de vrees voor een deflatie heeft de Europe Bank onlangs besloten de geldpers aan te zetten. Een voor Europa ongekende operatie, met onzekere uitkomst.

In dit onderzoek is om deze reden gewerkt met drie economische varianten wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar (figuur 5-6). Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,84 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

figuur 5-6 Reële koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2014 en prognose 2015 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Generatie effecten ouderen

In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven. Uitgangspunt bij de woningbehoefte is dat huishoudens in de toekomst op soort-

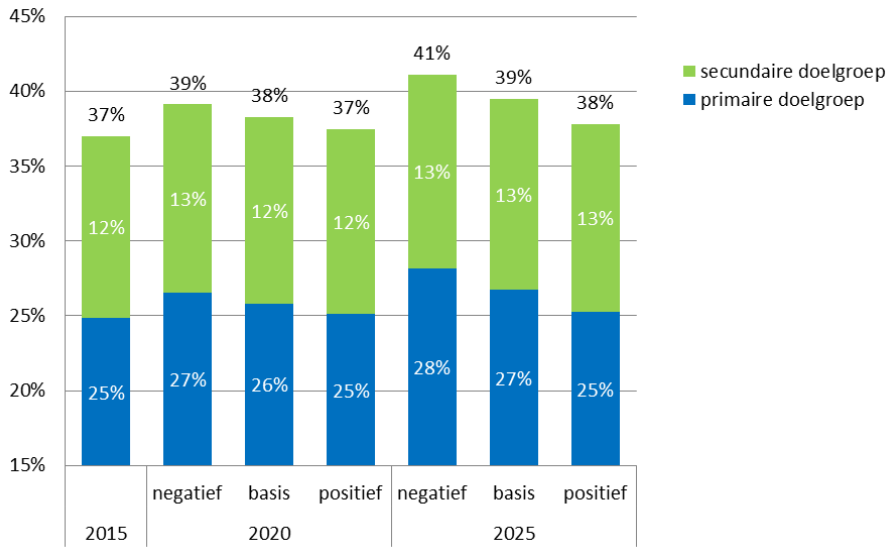
gelijke wijze moeten kunnen worden gehuisvest als op dit moment. De woonsituatie van soortgelijke huishoudens in het heden vormt hierbij de basis.

Voor ouderen geldt echter dat er een wezenlijk verschil is tussen de generaties, die niet samenhangt met de huishoudensamenstelling (en slechts in beperkte mate in de hoogte van het inkomen). De toekomstige generatie ouderen woont op dit moment vooral in de koopsector en men wil (zo lang mogelijk) veelal in deze woning blijven wonen. Bij de raming van de ontwikkeling van de woningbehoefte hebben we voor dit effect gecorrigeerd.

5.4 Ontwikkeling doelgroepen

Naast de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens is het, rekening houdend met de economische scenario's ook mogelijk de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen in de gemeente Moerdijk te ramen (figuur 5-7 en tabel 5-6). Volgens elk toekomstscenario neemt de omvang van de doelgroep van beleid (besteedbaar jaarinkomen tot € 34.911) toe: in het economisch basisscenario met 470 huishoudens in de periode 2015 tot 2020 en met 840 tot 2025. In aandeel gaat het om een toename van 37% in 2015 tot 39% in 2025 in het basisscenario. In het negatieve scenario is de toename groter (41% in 2025) en in het positieve scenario kleiner (38% in 2025). In elk scenario gaat het binnen de doelgroep van beleid meer om een toename van de primaire dan van de secundaire doelgroep. Het aandeel hogere inkomens neemt af en de middeninkomens blijven ongeveer gelijk van omvang.

figuur 5-7 Ontwikkeling aandeel primaire en secundaire doelgroep gemeente Moerdijk in 2015, 2020 en 2025 volgens drie economische scenario's



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 5-6 Aantal (boven) en ontwikkeling (onder) van inkomensklassen gemeente Moerdijk in 2015, 2020 en 2025 volgens drie economische scenario's

	2015	2020			2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
primaire doelgroep (A)	3.840	4.290	4.170	4.060	4.680	4.440	4.190
secundaire doelgroep (B)	1.880	2.040	2.020	2.000	2.150	2.120	2.090
middeninkomens	1.980	2.050	2.020	2.000	2.050	2.000	1.970
hogere inkomens	7.760	7.800	7.960	8.110	7.730	8.050	8.360
totaal	**15.460**	**16.170**	**16.170**	**16.170**	**16.610**	**16.610**	**16.610**
doelgroep van beleid (A+B)	5.720	6.330	6.190	6.060	6.830	6.560	6.280

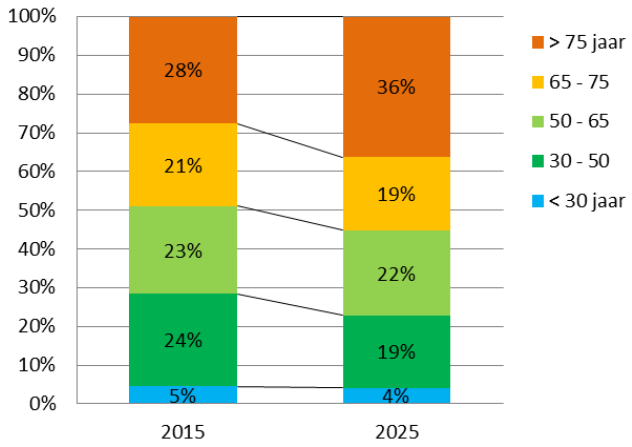
	2015	2015-2020			2015-2025		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
primaire doelgroep (A)	3.840	450	330	220	840	600	350
secundaire doelgroep (B)	1.880	160	140	120	270	240	210
middeninkomens	1.980	70	40	20	70	20	-10
hogere inkomens	7.760	40	200	350	-30	290	600
totaal	**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**
doelgroep van beleid (A+B)	5.720	610	470	340	1.110	840	560

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid

In 2025 ziet de samenstelling van de doelgroep van beleid in de gemeente Moerdijk er anders uit dan in 2015: het voornaamste verschil is dat de doelgroep vaker uit oudere huishoudens bestaat. Het aandeel 75-plus binnen de doelgroep van beleid neemt toe van 28% in 2015 tot 36% in 2025 (figuur 5-8). Zoals hiervoor aangegeven woont deze groep in de toekomst vaker in een koopwoning en zal de sociale huurvoorraad (< €711) dus niet evenredig hoeven te groeien met de ontwikkeling van de doelgroep van beleid.

figuur 5-8 Samenstelling van de doelgroep van beleid in 2014 en 2025 in de gemeente Moerdijk, economische basisvariant



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

6 Woningbehoefte

Door de groei van het aantal huishoudens neemt de woningbehoefte (onder de gedane aannamen) in alle voorraadsegmenten toe in de periode tot 2025. In het economisch basis scenario bestaat de toename uit grofweg 70% koop en 30% huur en uit 40% appartementen en 60% grondgebonden woningen. Gaat het economisch beter, dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Gaat het economisch slechter, dan zal er meer druk op de huursector ontstaan. De komende jaren neemt mede als gevolg van de vergrijzing de omvang van de doelgroep van beleid toe, maar dit betekent niet dat de omvang van de huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens (< € 711, prijspeil 2015) van de corporaties in gelijke mate moet toenemen. De toename van de doelgroep van beleid bestaat deels uit ouderen (met inkomensterugval) in de koopsector. Mede daardoor neemt de behoefte aan koopwoningen toe. Ook de behoefte aan huurappartementen neemt toe, ten minste als ouderen in de toekomst net als in het verleden naar dit segment kunnen en willen verhuizen.

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we – onder gedane aannamen –de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld voor de gemeente als totaal, maar ook voor de afzonderlijke kernen. Omdat de meeste huishoudens naar wens wonen, hebben we bekeken hoe de woningvoorraad zou moeten veranderen als ieder type huishouden (uitgesplitst naar samenstelling, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als nu. We noemen dit de woningbehoefte bij 'constante woonpatronen'. We 'projecteren' als het ware de woonsituatie van de huidige huishoudens op de huishoudens van de toekomst. Voor ouderen passen we een correctie toe, omdat de ouderen van nu vaker in een (huur) appartement wonen dan de ouderen van de toekomst. Naast de woningbehoefte per segment geven we ook inzicht in de gewenste omvang en samenstelling van de corporatievoorraad tot de huurtoeslaggrens.

De uitkomsten van deze woningbehoefteraming kunnen niet één op één worden vertaald in een nieuwbouwprogramma. Ze geven zicht op de ontwikkeling van de woningbehoefte die nodig is om in 2025 iedereen op eenzelfde wijze te kunnen huisvesten als nu. Kwalitatieve fricties en de populariteit van de kernen zijn hierin niet meegenomen, maar zijn wel essentiëel bij het vormen van (nieuw) beleid en nieuwbouwplannen (zie hoofdstuk 4 voor de kwalitatieve fricties en populariteit van de kernen).

6.2 Woningbehoefte 2020 en 2025

Kwalitatief naar eigendom en type

In tabel 6-1 is de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Moerdijk in 2015 weergegeven en afgezet tegen de verwachte woningbehoefte in 2020 en 2025 volgens drie scenario's bestaande uit demografische en economische ontwikkelingen (zie paragraaf 5.3) . De woningbehoefte neemt tot 2025 in alle segmenten toe. In het economisch basisscenario bestaat de toename van 1.150 woningen tot 2025 grofweg uit 70% koop en 30% huur en uit 40% appartementen en 60% grondgebonden woningen. Gaat het economisch beter, dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Gaat het economisch slechter, dan zal er meer druk op de huursector ontstaan.

tabel 6-1 Samenstelling woningvoorraad in de gemeente Moerdijk in 2015 en absolute ontwikkeling woningbehoefte in 2015, 2020 en 2025 volgens drie scenario's

		2015	2020			2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	eengezins	10.140	10.430	10.510	10.590	10.560	10.730	10.900
	meergezins	370	480	480	490	590	600	610
	totaal	10.510	10.910	10.990	11.080	11.160	11.330	11.510
huur	eengezins	3.540	3.700	3.630	3.570	3.750	3.620	3.490
	meergezins	1.410	1.560	1.540	1.520	1.700	1.660	1.620
	totaal	4.960	5.260	5.180	5.090	5.450	5.280	5.110
totaal		**15.460**	**16.170**	**16.170**	**16.170**	**16.610**	**16.610**	**16.610**

		2015	2015-2020			2015-2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	eengezins	10.140	290	370	460	430	600	760
	meergezins	370	110	110	120	230	230	240
	totaal	10.510	400	490	570	650	830	1.000
huur	eengezins	3.540	160	90	30	210	80	-50
	meergezins	1.410	150	130	110	290	250	200
	totaal	4.960	310	220	140	490	320	150
totaal		**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Dat er meer grondgebonden koopwoningen vrijkomen door gewenste verhuizingen dan er vraag naar is (zie paragraaf 4.5) zal niet direct leiden tot leegstand. Er melden zich de komende 10 jaar nog voldoende nieuwe huishoudens aan om deze woningen te betrekken. De woningen moeten dan uiteraard wel aansluiten op de eisen van deze tijd.

In de periode 2015 tot 2025 neemt de behoefte aan zowel koop- als huurwoningen toe. Binnen de koopsector gaat het vooral om grondgebonden woningen, maar ook om appartementen. Terwijl het binnen de huursector bijna uitsluitend om appartementen gaat. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in het economisch negatieve scenario iets af.

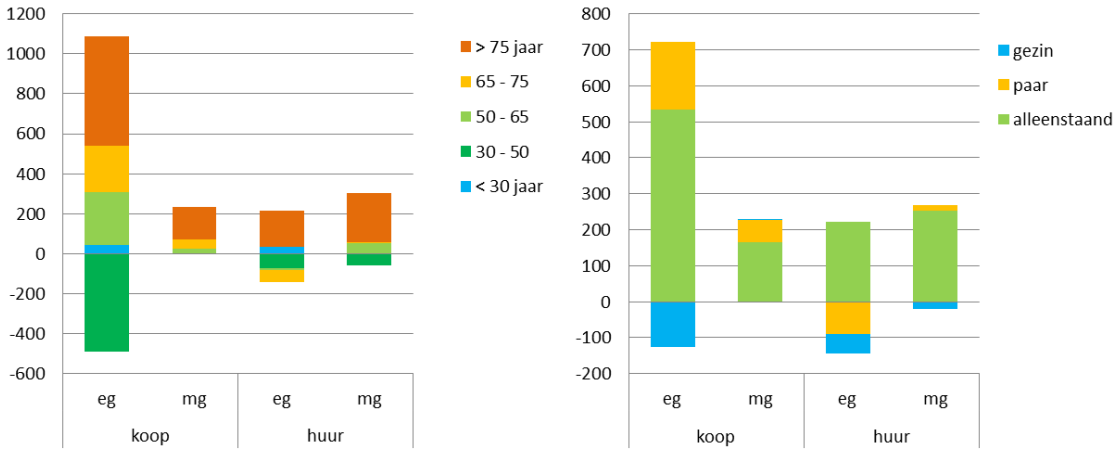
De toenemende behoefte aan appartementen (voor ouderen geschikte woningen) is aanzienlijk. Over 10 jaar bedraagt deze circa 500 woningen (huur en koop), een toename van 30% bovenop de bestaande voorraad, uitgaande van de hiervoor beschreven economische en demografische ontwikkelingen en huidige woonpatronen. Deze toename kan de huidige mismatch verder doen oplopen. In paragraaf 6.3 wordt apart de corporatievoorraad tot de huurtoeslaggrens uitgelicht, waarbij rekening wordt gehouden met een afname van de scheefheid als gevolg van een beperkte instroom van midden- en hogere inkomens in de corporatievoorraad door regelgeving en bij het op gang komen van de doorstroming uit dit segment.

De toenemende woningbehoefte is vooral afkomstig van ouderen en eenpersoonshuishoudens (figuur 6-1). Voor de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen geldt dat hier vooral gaat om ouderen die nu al in dit segment wonen. Het merendeel van de ouderen verhuist niet, waardoor het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen – door vergrijzing – sterk toeneemt.

Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen (75-plussers). Deels gaat het om huurders die ouder worden, maar voor een deel ook om ouderen die vanuit de koop de stap naar de huur maken. Hierbij geldt dat de vraag hoe de ouderen in de toekomst zullen gaan handelen cruciaal is.

Niemand weet exact te voorspellen hoe de nieuwe generatie ouderen zal gaan acteren op de woningmarkt. In het verleden maakte een deel van de ouderen in een grondgebonden koopwoning de stap naar een huurwoning met een huurprijs beneden de € 711,- in het bezit van corporaties. Door de aangescherpte regels inzake de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zal dit voor de meer welgestelde ouderen lastiger worden. Of deze ouderen ook bereid zijn naar een huurappartement te verhuizen als zij een markthuur moeten betalen, is nog maar de vraag. Daarnaast geldt voor de eigenaar-bewoners dat men eerst de huidige woning nog voor een redelijke prijs moet kunnen verkopen.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2015 tot 2025 in de gemeente Moerdijk volgens de economische basisvariant



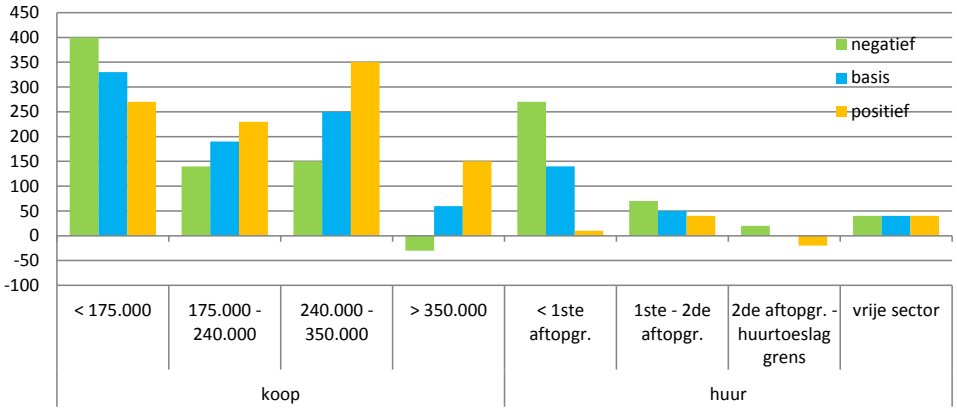
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Kwalitatief naar eigendom en prijsklassen

De toename van de behoefte aan huurwoningen heeft vooral betrekking op woningen in het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens (< € 576). Afhankelijk van het economisch scenario is de maximale toename ruim 250 woningen. Veel vrije sector huurwoningen zijn er op dit moment niet in de gemeente Moerdijk. Bij de aanname van constante woonpatronen zal er ook geen behoefte aan ontstaan. Ook de vraag vanuit de woningzoekenden is beperkt (circa 110 woningen boven de huurtoeslaggrens door woningzoekenden met een uitgesproken voorkeur voor een huurwoning).

Ontwikkelt de economie zich positief, dan neemt de behoefte aan koopwoningen in het segment boven de € 240.000 tot 2025 met bijna 500 woningen toe. Echter, als de economische ontwikkelingen tegenzitten dan is de toenemende behoefte met circa 100 woningen minder groot en is er juist een toenemende behoefte aan koopwoningen in het goedkope segment.

figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in 2015 tot 2025 in de gemeente Moerdijk volgens drie economische varianten, prijspeil 2015



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

6.3 Benodigde sociale voorraad

Uitgaande van dezelfde aannamen als hiervoor beschreven, is er behoefte aan een kleine toename van de gewenste sociale voorraad (huurwoningen van corporaties met een huurprijs tot € 711, prijspeil 2015). De gewenste omvang kan niet alleen worden afgeleid uit de ontwikkeling van de primaire doelgroep. Er woont immers een (door de vergrijzing toenemend) deel van de primaire doelgroep in de koopsector. Dit is weergegeven met factor C (tabel 6-2). Daarnaast wordt de corporatie voorraad tot de huurtoeslaggrens deels bewoond door hogere inkomens (factor D). Bij de raming van de toekomstige situatie heeft RIGO de woonpatronen zoals we die nu zien doorgetrokken naar de toekomst (waarbij we voor ouderen hebben gecorrigeerd voor generatieverschillen).

Onder deze aannamen neemt de behoefte aan corporatie woningen tot de huurtoeslaggrens toe met circa 200 woningen in 2015 tot 2025 volgens de provinciale prognose in combinatie met het economisch basisscenario. Bij economische voorspoed (positief scenario), blijft de benodigde omvang min of meer gelijk.

In deze berekening is uitgegaan van een scheefheidspercentage van 23% (op basis van de enquête) in 2015 (van het corporatiebezit). Als de woonpatronen constant worden gehouden, levert dit een scheefheidspercentage van 21% in 2025. De scheefheid neemt af als gevolg van een afname van het aantal huishoudens met een midden- of hoger inkomen.

Anno 2015 wonen er circa 930 huishoudens met een dergelijk inkomen in een corporatiewoning tot de huurtoeslaggrens, in 2025 zal dit aantal gelijk blijven bij het negatieve scenario en afnemen tot 900 huishoudens bij het meest positieve scenario. Terugdringen van de scheefheid (door aangescherpte regels en door het stimuleren van doorstroming) zal de benodigde voorraad doen afnemen. Bij een afnemende scheefheid van 1% per jaar betekent dit een jaarlijkse afname van de benodigde sociale voorraad van circa 45 woningen.

tabel 6-2 Voorraad huurwoningen (corporatie < € 711) en woonsituatie 2015 en ontwikkeling behoefte in 2015 tot 2025 in de gemeente Moerdijk, prijspeil 2015

		2015 huidige (woon)situatie	2025 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	5.720	6.830	6.560	6.280
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad	3.190	3.550	3.410	3.260
C.	overige voorraad	2.540	3.280	3.150	3.020
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	930	930	910	900
E. = B+D	gewenste sociale voorraad ontwikkeling 2015 tot 2025	4.120	4.480	4.320	4.170

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Vanaf 1 januari 2016 moeten conform de nieuw Woningwet passendheidsnormen in de woonruimteverdeling worden gehanteerd. Deze moeten ervoor zorgen dat de huurprijs beter aansluit op het inkomen en voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. De regels betreffende 'passend toewijzen' hebben vermoedelijk geen effect op de afweging van huishoudens tussen bijvoorbeeld huur en koop. In andere woorden: de benodigde omvang van de totale voorraad corporatie huurwoningen tot €711 verandert niet zozeer als gevolg van 'passend toewijzen', maar wel de huurprijsstelling daarbinnen. Het is de verwachting dat door de nieuwe regels met name de druk op de goedkoopste segmenten (tot de aftoppingsgrenzen) zal gaan toenemen. Daarnaast geldt meer nog dan voorheen dat middeninkomens op zoek zullen moeten naar een alternatief.

6.4 Woningbehoefte per kern

Net als voor de gemeente als geheel is ook een raming van de woningbehoefte gemaakt voor de verschillende kernen. Hierbij is uitgegaan van dezelfde demografische prognose (autonomoe groei) en daarnaast rekening houdend met de harde nieuwbouwplannen per kern. Qua economische ontwikkeling is uitgegaan van het basisscenario. Ook bij deze behoefteraming zijn de woonpatronen naar de toekomst toe constant gehouden. De cijfers geven inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte bij constante woonpatronen, op basis van de verwachte huishoudensgroei per kern (autonoom + harde nieuwbouwplannen).Uitgangspunt is dat we in de toekomst tenminste iedereen op eenzelfde wijze willen laten wonen als nu. Actuele fricties op de markt (woonwensen) en de populariteit van de kernen zijn in deze berekening niet meegenomen, maar horen wel bij beleidsvorming. Bij de interpretatie moeten deze aannamen in ogenschouw worden genomen.

In tabel 6-3 staat de behoefte uitgesplitst naar eigendom en in tabel 6-4 naar woningtype volgens het economische basisscenario tot 2020 en 2025.

tabel 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte per kern naar eigendom 2015, 2020 en 2025 in de gemeente Moerdijk volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015		2015-2020		2015-2025	
	koop	**huur**	**koop**	**huur**	**koop**	**huur**
Zevenbergen	4.050	1.990	360	135	555	180
Zevenbergschen Hoek	500	170	5	5	20	5
Langeweg	240	100	-5	10	-	10
Klundert	1.520	850	50	10	100	15
Moerdijk	320	170	5	-5	15	-5
Noordhoek	340	70	-	10	-10	30
Standdaarbuiten	670	240	15	15	15	30
Fijnaart	1.590	820	-	-	40	15
Heijningen	340	80	-	-	10	-
Willemstad	750	310	50	30	70	35
Helwijk	180	160	10	5	15	10
totaal	**10.500**	**4.960**	**490**	**220**	**830**	**320**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 6-4 Ontwikkeling woningbehoefte per kern naar woningtype 2015, 2020 en 2025 in de gemeente Moerdijk volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015		2015-2020		2015-2025	
	eg	mg	eg	mg	eg	mg
Zevenbergen	4.980	1.060	315	180	410	330
Zevenbergschen Hoek	610	70	5	10	10	15
Langeweg	330	-	-	-	10	-
Klundert	2.180	190	50	10	90	25
Moerdijk	460	30	-	-	5	5
Noordhoek	390	20	5	5	10	10
Standdaarbuiten	840	70	20	10	25	25
Fijnaart	2.150	270	-15	15	5	45
Heijningen	410	-	-	-	5	-
Willemstad	980	80	70	15	85	20
Helwijk	340	-	15	-	20	-
totaal	**13.680**	**1.780**	**465**	**245**	**670**	**475**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

In de meeste kernen is er onder gedane aannamen een toenemende behoefte aan appartementen (voor ouderen geschikte woningen). Er ligt hier een aanzienlijke opgave, maar wel een complexe. Vaak willen ouderen in de huidige kern blijven wonen en in een kern als Fijnaart bedraagt de toename (los van het huidige tekort) 45 appartementen op de periode 2015-2025. De toename zal geleidelijk ontstaan, met zo'n 4 woningen per jaar. Met de realisatie van één complex in deze kern is de markt dus meerdere jaren verzadigd (zie bijlage voor de behoefte naar prijssegmenten).

6.5 Confrontatie nieuwbouw plannen

Tot 2025 is er volgens de gemeente sprake van plannen voor 1.170 nieuwbouwwoningen, verdeeld over de verschillende kernen. Hiervan zijn tweederde harde plannen en een derde is nog niet definitief (zacht), zie tabel 6-5 en tabel 6-6. In de kernprognoses hebben we rekening gehouden met de harde plancapaciteit van de kernen.

tabel 6-5 Nieuwbouw overzicht per kern naar bouwperiode en status plannen

	Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit		totaal t/m 2024		
	2015 t/m 2019	2020 t/m 2024	2015 t/m 2019	2020 t/m 2024	hard	zacht	**totaal**
Zevenbergen	490	102	78	113	592	191	**783**
Zevenbergschen Hoek	12	-	15	10	12	25	**37**
Langeweg	-	-	-	-	-	-	**-**
Klundert	59	-	-	15	59	15	**74**
Moerdijk	-	-	54	30	-	84	**84**
Noordhoek	10	-	-	-	10	-	**10**
Standdaarbuiten	29	-	6	3	29	9	**38**
Fijnaart	-	-	50	-	-	50	**50**
Heijningen	-	-	-	-	-	-	**-**
Willemstad	82	-	-	-	82	-	**82**
Helwijk	12	-	-	-	12	-	**12**
totaal gemeente	**694**	**102**	**203**	**171**	**796**	**374**	**1.170**

Bron: gemeente Moerdijk

tabel 6-6 Nieuwbouw overzicht per kern naar eigendom, woningtype en nultreden, totaal overzicht harde en zachte plannen tot 2025

2015 t/m 2024	koop	huur	eengezins	meergezins	nultreden	totaal
Zevenbergen	603	180	484	299	426	783
Zevenbergschen Hoek	31	6	25	12	12	37
Langeweg	-	-	-	-	-	-
Klundert	48	26	26	48	48	74
Moerdijk	74	10	84	-	24	84
Noordhoek	10	-	10	-	-	10
Standdaarbuiten	34	4	38	-	4	38
Fijnaart	30	20	20	30	50	50
Heijningen	-	-	-	-	-	-
Willemstad	72	10	69	13	53	82
Helwijk	-	15	-	15	15	15
totaal gemeente	**902**	**268**	**756**	**414**	**629**	**1.170**

Bron: gemeente Moerdijk

Wanneer we de nieuwbouwplannen[3] vergelijken met de hiervoor berekende woningbehoefte, dan blijken deze goed op elkaar aan te sluiten. De verdeling huur-koop

[3] Harde en zachte plancapaciteit, de uitsplitsing naar eigendom en type heeft de gemeente alleen beschikbaar voor harde en zachte plannen.

komt vrijwel overeen met de behoefte. Qua woningtype worden er op gemeenteniveau iets meer eengezinswoningen(65%) gebouwd dan de woningbehoefte laat zien (54%). Per kern zien we uiteraard meer verschillen, maar het gaat absoluut vaak om kleine aantallen.

tabel 6-7 Vergelijking woningbehoefte per kern (correctie nieuwbouw basisscenario) met de nieuwbouwplannen (hard en zacht) tot 2025 en de verdeling naar eigendom

			behoefte		nieuwbouw	
	behoefte	nieuwbouw (hard en zacht)	koop	huur	koop	huur
Zevenbergen	735	785	75%	25%	77%	23%
Zevenbergschen Hoek	25	35	81%	19%	84%	16%
Langeweg	10	-	0%	100%		
Klundert	115	75	88%	12%	65%	35%
Moerdijk	10	85	160%	-60%	88%	12%
Noordhoek	20	10	-47%	147%	100%	0%
Standdaarbuiten	50	40	33%	67%	89%	11%
Fijnaart	55	50	75%	25%	60%	40%
Heijningen	10	-	113%	-13%		
Willemstad	105	80	66%	34%	88%	12%
Helwijk	20	15	62%	38%	0%	100%
totaal	**1.145**	**1.170**	**72%**	**28%**	**77%**	**23%**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 6-8 Vergelijking woningbehoefte per kern (correctie nieuwbouw basisscenario) met de nieuwbouwplannen (hard en zacht) tot 2025 en de verdeling naar woningtype

			behoefte		nieuwbouw	
	behoefte	nieuwbouw (hard en zacht)	eg	mg	eg	mg
Zevenbergen	735	785	55%	45%	62%	38%
Zevenbergschen Hoek	25	35	46%	54%	68%	32%
Langeweg	10	-	100%	0%		
Klundert	115	75	78%	22%	35%	65%
Moerdijk	10	85	60%	40%	100%	0%
Noordhoek	20	10	47%	53%	100%	0%
Standdaarbuiten	50	40	47%	53%	100%	0%
Fijnaart	55	50	10%	90%	40%	60%
Heijningen	10	-	75%	25%		
Willemstad	105	80	81%	19%	84%	16%
Helwijk	20	15	100%	0%	0%	100%
totaal	**1.145**	**1.170**	**59%**	**41%**	**65%**	**35%**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

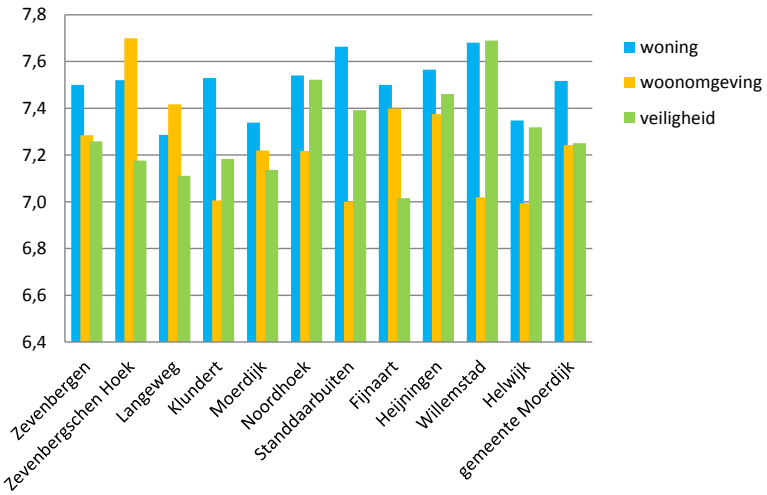
7 Leefbaarheid en voorzieningen

Het is goed gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Moerdijk. De huishoudens zijn over het algemeen positief, maar er zijn wel enkele aandachtspunten. Zo worden geluidsisolatie en energiekosten van de woning relatief vaak genoemd als aspecten waar men minder tevreden over is. Met name Klundert, Zevenbergschen Hoek en Helwijk scoren relatief laag. In Heijningen zijn de huishoudens minder tevreden over het onderhoud van de buitenkant van de woning. Voor wat betreft de voorzieningen is men het meest tevreden over de aanwezigheid van basisscholen, kinderopvang, peuterspeelzalen, zorgvoorzieningen, sport en horeca. Gemeentebreed vinden de inwoners dat winkels (voor dagelijkse boodschappen en overige winkels) en ontmoetingsplekken voor jongeren onvoldoende aanwezig zijn in de eigen kern. Niet alle voorzieningen hoeven volgens de respondenten in de eigen kern te liggen, maar langer dan een half uur wil vrijwel niemand reizen.

7.1 Inleiding

In de enquête zijn de bewoners gevraagd naar diverse aspecten van leefbaarheid, alsmede naar de tevredenheid over het voorzieningen aanbod. In dit hoofdstuk gaan we in op de leefbaarheid van de kernen en de tevredenheid over de voorzieningen en het aanbod er van. We starten met het algemene oordeel van de bewoners over hun eigen woning, woonomgeving en de gevoelens van onveiligheid. In de volgende paragrafen gaan we dieper in op de verschillende onderwerpen.

figuur 7-1 Gemiddeld rapportcijfer per kern voor de woning, woonomgeving en veiligheid van de buurt



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

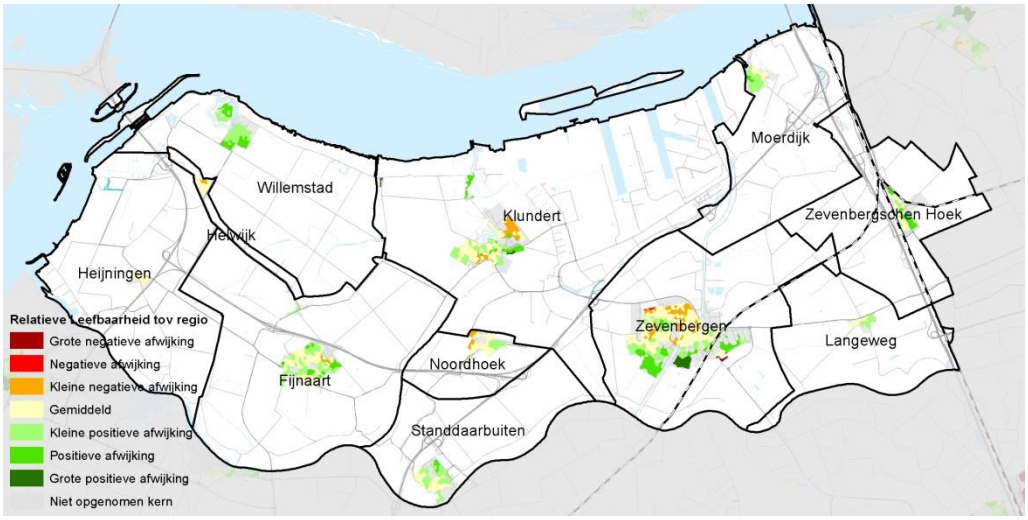
Gemiddeld waarderen de inwoners van de gemeente Moerdijk de huidige woning met een 7,5 en de woonomgeving en de veiligheid met een 7,2. In Langeweg, Moerdijk en Helwijk is men het minst tevreden over de woning. In Klundert, Standdaarbuiten, Willemstad en Helwijk scoort de woonomgeving wat lager dan in de andere kernen. Al zijn de verschillen bij beide aspecten klein. Uit het onderzoek uit 2011 kwam een gemiddeld rapportcijfer voor de woning naar voren van een 7,8. Ook destijds waren de verschillen klein, variërend van 7,1 in Helwijk tot 8,1 in Noordhoek (zie bijlage voor alle kernen).

7.2 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid te kunnen vergelijken met landelijk en de regio maken we gebruik van de Leefbaarometer 2012 van BZK. De Leefbaarometer scoort gebieden van uiterst positief tot zeer negatief gebaseerd op zes leefbaarheidsdimensies op basis van 49 indicatoren (voornamelijk landelijke registraties).

De kernen van de gemeente Moerdijk scoren ten opzichten van Nederland goed qua leefbaarheid. In alle kernen is de leefbaarheid positief tot uiterst positief (figuur 7-2). Om binnen de kernen de wat zwakkere plekke aan te wijzen, laat de onderste kaart in figuur 7-2 de relatieve leefbaarheid zien, waarbij de regio (COROP West-Noord-Brabant) als referentie is genomen. Ten opzichte van de regio zijn er plekken in de gemeente Moerdijk die positiever scoren dan het regionale gemiddelde en plekken die wat minder scoren. Deze zijn vooral te vinden in het noordelijke gedeelte van Zevenbergen, in Klundert en aan de westkant van Noordhoek.

figuur 7-2 Leefbaarometer 2012 (boven) en relatieve leefbaarheid tov regio (onder)



7.2.1 Tevredenheid woning

Uit de vragenlijst blijkt dat de huishoudens over het algemeen tevreden zijn met hun woning (gemiddelde rapportcijfer is 7,5). Slechts 5% geeft de eigen woning een onvoldoende, 40% geeft een 6 of een 7 en bijna 55% een 8 of hoger. Ten opzichte van het woningmarktonderzoek uit 2011 is de tevredenheid vergelijkbaar (7,8 in 2011).

Het oordeel over de eigen woning verschilt niet wezenlijk tussen de verschillende kernen. Een duidelijker verschil zien we tussen woningeigenaren (gemiddeld 7,8) en huurders (gemiddeld 6,8) (tabel 7-1). Dit komt overeen met het beeld dat we ook elders zien. Woningeigenaren zijn over het algemeen meer tevreden met de eigen woning dan huurders.

tabel 7-1 Gemiddeld rapportcijfer voor de eigen woning per kern en eigendom

	huurders	kopers	totaal
Zevenbergen	6,9	7,8	7,5
Zevenbergschen Hoek	6,3	7,9	7,5
Langeweg	6,6	7,5	7,3
Klundert	6,7	8,0	7,5
Moerdijk	6,4	7,8	7,3
Noordhoek	7,1	7,6	7,5
Standdaarbuiten	7,2	7,8	7,7
Fijnaart	6,9	7,8	7,5
Heijningen	7,1	7,7	7,6
Willemstad	6,7	8,1	7,7
Helwijk	6,7	7,9	7,3
gemeente Moerdijk	**6,8**	**7,8**	**7,5**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

In tabel 7-2 staat per aspect van de woning het aandeel huishoudens weergegeven dat er tevreden of zeer tevreden mee is. De hoogste mate van tevredenheid zijn in onderstaande tabel groen gekleurd en de kernen waar de respondenten het minst tevreden zijn rood. Het laagst scoren de geluidsisolatie en de energiekosten van de woning. Over de grootte, de indeling en de buitenruimte zijn de meeste huishoudens tevreden, zo'n 10 procent van de huishoudens geeft aan niet tevreden te zijn.

tabel 7-2 Aandeel huishoudens dat (zeer) tevreden is met de woning naar verschillende aspecten

	grootte	indeling	onderhoud buitenkant	onderhoud binnenkant	geluidsisolatie	stook- en energiekosten	prijs-kwaliteitverhouding	buitenruimte
Zevenbergen	96%	93%	81%	85%	73%	82%	82%	86%
Zevenbergschen Hoek	96%	97%	85%	84%	67%	78%	90%	85%
Langeweg	95%	89%	79%	84%	73%	58%	75%	93%
Klundert	94%	86%	82%	82%	62%	71%	83%	86%
Moerdijk	88%	90%	74%	88%	75%	73%	83%	92%
Noordhoek	90%	95%	76%	87%	77%	72%	79%	89%
Standdaarbuiten	95%	93%	89%	91%	79%	78%	86%	92%
Fijnaart	95%	90%	87%	85%	73%	82%	84%	84%
Heijningen	89%	99%	71%	85%	73%	75%	80%	97%
Willemstad	92%	93%	89%	87%	79%	80%	87%	92%
Helwijk	94%	91%	85%	81%	67%	76%	87%	92%
Gemeente Moerdijk	**94%**	**92%**	**83%**	**85%**	**72%**	**78%**	**83%**	**87%**
woningeigenaren	*95%*	*94%*	*88%*	*91%*	*77%*	*82%*	*89%*	*88%*
huurders	*91%*	*85%*	*64%*	*63%*	*49%*	*61%*	*57%*	*78%*

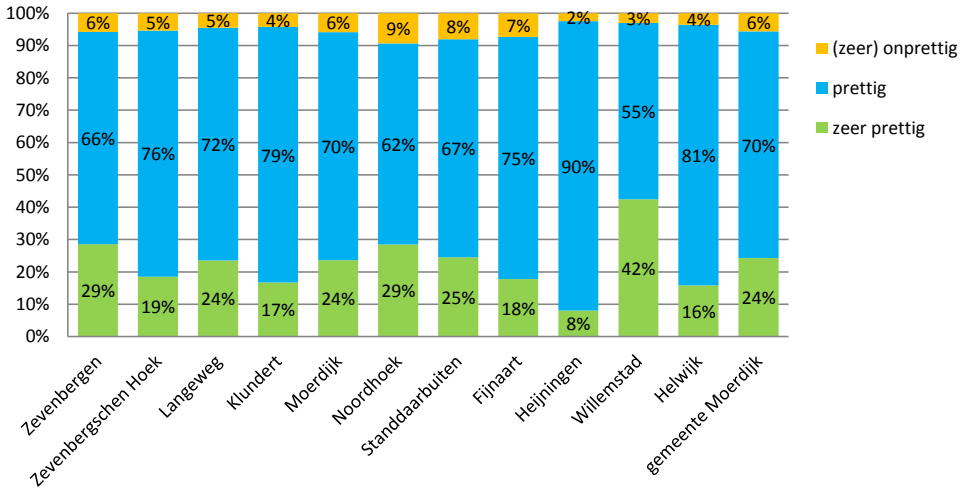
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De kern Klundert scoort op alle aspecten als één van de laagste en Willemstad juist op alle aspecten hoog. Wat opvalt is de geluidsisolatie in Klundert, Helwijk en Zevenbergschen Hoek, een derde van de huishoudens is hier niet tevreden over. Maar ook over het onderhoud van de buitenkant van de woning in Heijningen is men minder tevreden. Huurders zijn minder vaak tevreden dan eigenaren, met name op het gebied van onderhoud, geluidsisolatie en de prijs-kwaliteitverhouding.

7.2.2 Tevredenheid woonomgeving

Vrijwel iedereen vindt het (zeer) prettig om in de kern te wonen (94%). Uit het onderzoek uit 2011 kwam een vergelijkbaar beeld naar voren, namelijk 95% van de huishoudens vond het prettig wonen in de kern. De grootste verschillen tussen de kernen zit in het aandeel huishoudens dat het zeer prettig wonen vindt. Dit varieert van ruim 40% in Willemstad van minder dan 10% in Heijningen.

figuur 7-3 Aandeel huishoudens dat (zeer) prettig woont in de kern of wijk



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

In tabel 7-3 staat het aandeel huishoudens weergegeven dat het (zeer) eens is met stellingen over de woonomgeving.

tabel 7-3 Aandeel dat het (zeer) eens is met de stellingen over de woonomgeving per kern en eigendom

	er zijn voldoende perken, plantsoenen en parken	de wegen, paden en pleintjes worden goed onderhouden	perken, plantsoenen en parken worden goed onderhouden	onze straat wordt goed verlicht	in de buurt zijn goede voorzieningen voor de kinderen	onze buurt wordt goed schoongehouden	onze buurt is met de auto goed bereikbaar	de buurt is goed toegankelijk voor mensen met een beperking	als het maar even kan, ga ik uit deze buurt verhuizen	de mensen in deze buurt gaan op een prettige manier met elkaar om	ik voel mij thuis bij de mensen in deze buurt
Zevenbergen	64%	47%	59%	88%	44%	50%	86%	67%	4%	70%	61%
Zevenbergschen Hoek	53%	35%	42%	79%	49%	43%	88%	66%	9%	61%	56%
Langeweg	40%	48%	52%	62%	32%	41%	80%	50%	6%	74%	76%
Klundert	55%	31%	35%	81%	48%	28%	80%	60%	12%	61%	55%
Moerdijk	45%	27%	36%	63%	27%	42%	82%	49%	6%	65%	62%
Noordhoek	42%	33%	48%	79%	44%	45%	92%	59%	13%	71%	69%
Standdaarbuiten	57%	32%	44%	77%	46%	46%	94%	68%	9%	71%	71%
Fijnaart	52%	22%	42%	73%	48%	43%	86%	59%	7%	64%	65%
Heijningen	50%	34%	45%	69%	12%	35%	95%	59%	16%	73%	59%
Willemstad	86%	57%	65%	78%	68%	61%	83%	65%	8%	78%	68%
Helwijk	62%	52%	62%	77%	80%	60%	91%	63%	6%	61%	58%
Gemeente Moerdijk	**60%**	**39%**	**50%**	**81%**	**47%**	**45%**	**86%**	**63%**	**7%**	**68%**	**62%**
woningeigenaren	*63%*	*38%*	*51%*	*81%*	*47%*	*46%*	*87%*	*64%*	*6%*	*71%*	*64%*
huurders	*53%*	*41%*	*48%*	*80%*	*46%*	*44%*	*82%*	*60%*	*11%*	*62%*	*57%*

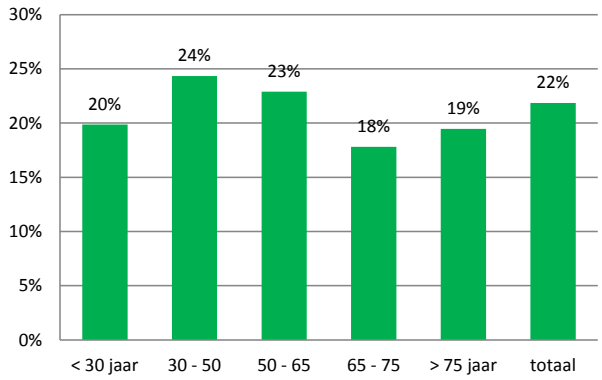
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Over het algemeen is men het meest tevreden over de verlichting van de straten en de bereikbaarheid van de buurt. Over het onderhoud van de wegen en paden en parken en plantsoenen is de helft minder tevreden. Over de saamhorigheid is men in Zevenbergschen Hoek, Klundert en Helwijk wat minder te spreken, meer dan een derde vindt dat de mensen niet op een prettige manier met elkaar om gaan of voelt zich niet thuis bij de mensen in de buurt.

7.2.3 Veiligheid

Van de huishoudens in de gemeente voelt bijna een kwart zicht weleens onveilig. In 2011 gaf 21% van de huishoudens aan zich wel eens onveilig te voelen. Onder 30 tot 50 en 50 tot 65 jarigen is dit aandeel het hoogst. In figuur 7-4 staan de verschillen tussen de kernen. In Langeweg, Klundert, Noordhoek en Fijnaart voelt men zich het vaakst niet veilig.

figuur 7-4 Aandeel huishoudens dat zich wel eens onveilig voelt in de eigen woonomgeving per leeftijdsklassen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 7-4 Aandeel en aantal huishoudens dat zich wel eens onveilig voelt in de eigen woonomgeving per kern

	%	abs.
Zevenbergen	21%	1.120
Zevenbergschen Hoek	18%	100
Langeweg	28%	90
Klundert	25%	480
Moerdijk	23%	100
Noordhoek	28%	110
Standdaarbuiten	15%	120
Fijnaart	30%	640
Heijningen	6%	20
Willemstad	15%	140
Helwijk	14%	40
gemeente Moerdijk	**22%**	**2.960**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Ook wanneer we naar de verschillende aspecten van veiligheid kijken voelen de huishoudens in Langeweg, Klundert en Fijnaart zich het meest onveilig. Ruim een kwart vermijdt weleens bepaalde plekken omdat men zich daar niet veilig voelt en circa de helft van alle huishoudens doet 's avonds wel eens de voordeur niet open.

tabel 7-5 Komt het wel eens voor dat u ….. (% vaak en soms) naar kern en eigendom

	zich onveilig voelt in de gemeente	bepaalde plekken vermijdt	zich onveilig voelt in de woonbuurt	s avonds de deur niet open doet	zich onveilig voelt als u 's avonds op straat loopt	kinderen plekken verbiedt om naar toe te gaan	in uw eigen buurt omloopt om plekken te vermijden	alleen thuis zich niet veilig voelt
Zevenbergen	27%	30%	20%	55%	25%	23%	10%	16%
Zevenbergschen Hoek	22%	11%	16%	34%	21%	15%	10%	17%
Langeweg	32%	18%	20%	51%	26%	28%	4%	29%
Klundert	31%	24%	25%	55%	32%	28%	12%	15%
Moerdijk	32%	22%	27%	23%	20%	29%	15%	20%
Noordhoek	35%	18%	16%	37%	17%	26%	7%	25%
Standdaarbuiten	21%	18%	12%	38%	15%	14%	3%	13%
Fijnaart	34%	32%	22%	55%	32%	42%	16%	23%
Heijningen	9%	4%	5%	40%	6%	5%	0%	6%
Willemstad	16%	15%	11%	35%	12%	21%	8%	17%
Helwijk	16%	13%	12%	40%	14%	29%	3%	12%
Gemeente Moerdijk	**28%**	**25%**	**19%**	**50%**	**24%**	**26%**	**10%**	**17%**
woningeigenaren	*26%*	*24%*	*19%*	*47%*	*20%*	*28%*	*8%*	*14%*
huurders	*31%*	*28%*	*21%*	*55%*	*33%*	*18%*	*14%*	*25%*

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

7.3 Voorzieningen

7.3.1 Voorzieningenaanbod

Aan de respondenten is gevraagd of zij vinden dat er voldoende aanbod van voorzieningen in de kern aanwezig is. In figuur 7-5 staat per type voorziening het aandeel huishoudens weergegeven dat het voorzieningenaanbod onvoldoende vindt. Per type voorziening zijn de scores groen gearceerd als er relatief weinig bewoners zijn die vinden dat de voorzieningen onvoldoende aanwezig zijn in de kern en rood als relatief veel bewoners aangeven het voorzieningenaanbod niet voldoende te vinden in de eigen kern. In Zevenbergen wordt logischerwijs op vrijwel alle voorzieningen hoog gescoord. De kern Moerdijk kleurt op veel vlakken rood. Ook in Noordhoek en Heijningen vindt men dat er onvoldoende aanbod aan voorzieningen is. Hoewel de verschillen tussen de kernen groot zijn, is men over het algemeen het vaakst tevreden

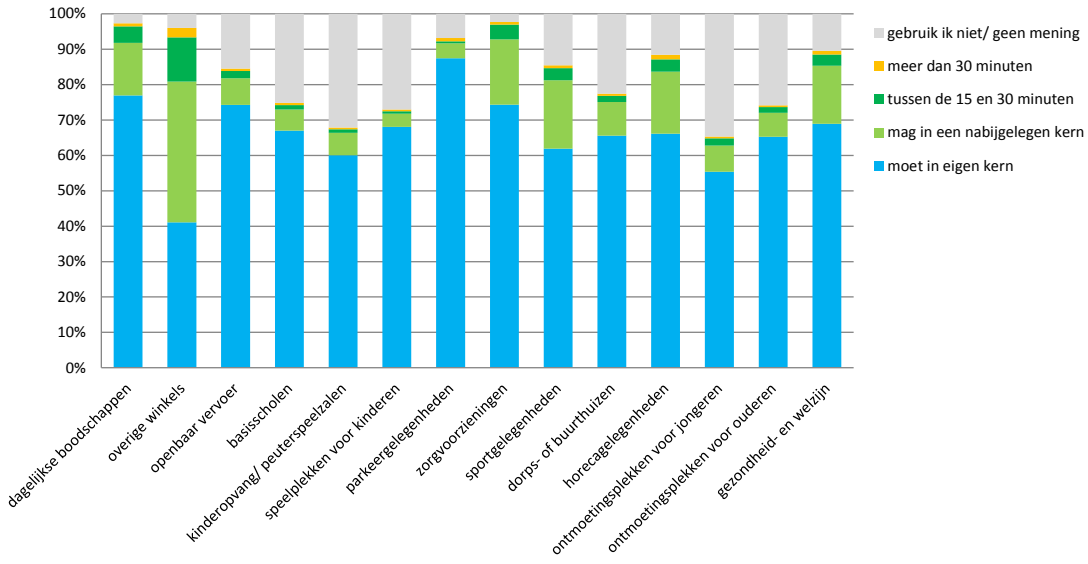
over de aanwezigheid van basisscholen, kinderopvang en peuterspeelzalen, zorgvoorzieningen, sport en horeca.

figuur 7-5 Aandeel huishoudens dat vindt dat er onvoldoende voorzieningen in kern aanwezig zijn per kern en naar eigendom (% t.o.v. de huishoudens die gebruik maken of bekend zijn met de voorziening)

	dagelijkse boodschappen	overige winkels	openbaar vervoer	basisscholen	kinderopvang/ peuterspeelzalen	speelplekken voor kinderen	parkeergelegenheden	zorgvoorzieningen	sportgelegenheden	dorps- of buurthuizen	horecagelegenheden	ontmoetingsplekken voor jongeren	ontmoetingsplekken voor ouderen	gezondheid- en welzijn
Zevenbergen	5%	12%	6%	0%	1%	15%	25%	2%	2%	11%	5%	30%	11%	7%
Zevenbergschen Hoek	83%	95%	54%	8%	8%	24%	18%	6%	6%	3%	19%	44%	13%	24%
Langeweg	94%	92%	42%	6%	6%	26%	33%	88%	13%	3%	12%	69%	10%	83%
Klundert	33%	24%	28%	0%	6%	26%	27%	9%	4%	15%	29%	56%	29%	16%
Moerdijk	85%	92%	47%	13%	18%	27%	19%	36%	18%	4%	37%	52%	11%	44%
Noordhoek	96%	95%	66%	13%	13%	24%	18%	83%	26%	6%	20%	59%	7%	66%
Standdaarbuiten	62%	91%	76%	8%	0%	16%	18%	5%	11%	11%	42%	39%	17%	22%
Fijnaart	39%	66%	30%	2%	2%	14%	19%	6%	3%	7%	21%	34%	12%	16%
Heijningen	88%	92%	54%	8%	8%	38%	20%	62%	23%	1%	15%	47%	30%	69%
Willemstad	50%	82%	48%	1%	2%	11%	31%	10%	27%	13%	7%	31%	11%	22%
Helwijk	73%	79%	31%	5%	6%	10%	18%	39%	39%	6%	48%	24%	12%	48%
Gemeente Moerdijk	**35%**	**45%**	**27%**	**3%**	**3%**	**18%**	**24%**	**12%**	**8%**	**10%**	**17%**	**39%**	**15%**	**20%**
woningeigenaren	*35%*	*46%*	*29%*	*3%*	*3%*	*19%*	*26%*	*12%*	*8%*	*9%*	*16%*	*40%*	*15%*	*20%*
huurders	*35%*	*41%*	*23%*	*3%*	*4%*	*15%*	*19%*	*11%*	*6%*	*11%*	*17%*	*38%*	*13%*	*18%*

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 7-6 Verdeling van de bereidheid om te reizen voor de voorziening



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan de respondenten is ook gevraagd in hoeverre zij bereid zijn om te reizen als zij gebruik zouden willen maken van het voorzieningenaanbod. In figuur 7-6 staat voor de gemeente als geheel de verdeling per type voorziening weergegeven. Voor alle voorzieningen (behalve voor overige winkels) geldt dat het merendeel van de huishoudens vindt dat de voorziening in de eigen kern aanwezig moet zijn. Voor niet-dagelijkse winkels, zorgvoorzieningen, sport, horeca en zorg en welzijn is men het meest bereid om naar een nabijgelegen kern te reizen. Maar langer dan een half uur wil vrijwel niemand reizen.

tabel 7-6 Aandeel huishoudens dat van mening is dat er onvoldoende aanbod is en aandeel huishoudens dat vindt dat de betreffende voorzieningen in de eigen kern moet liggen (zie bijlage voor uitkomsten per kern)

	onvoldoende aanwezig in de kern	**moet in eigen kern liggen**
winkels voor dagelijkse boodschappen	35%	77%
overige winkels	45%	41%
openbaar vervoer	27%	74%
basisscholen	3%	67%
kinderopvang/ peuterspeelzalen	3%	60%
speelplekken voor kinderen	18%	68%
parkeergelegenheden	24%	87%
zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts)	12%	74%
sportgelegenheden	8%	62%
dorps- of buurthuizen	10%	66%
horecagelegenheden (café, restaurant)	17%	66%
ontmoetingsplekken voor jongeren	39%	55%
ontmoetingsplekken voor ouderen	15%	65%
gezondheid- en welzijnszorgvoorzieninge	20%	69%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 7-7 Overzicht aantal voorzieningen per kern (inventarisatie gemeente)

	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaarbuiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk	**totaal**
basischool	5	1	1	5	1	1	1	3	1	2	1	**22**
voortgezet onderwijs	1											**1**
MFC	1			1				1				**3**
binnensport	4	1	1	2	1	1	1	1		1		**13**
buitensport	>1	>1	1	>1	>1	>1	>1	>1	1	>1		
zorgvoorzieningen	3	1		1	1		1	1		1		**9**
buiten zwembad	1									1		**2**
binnen zwembad				1				1				**2**
OV (lijndienst)	1		1	1				1		1	1	**6**
trein	1	1										**2**
gemeenschapshuis		1	1		1	1	1		1	1	1	**8**

Bron: gemeente Moerdijk

8 Ouderen en Wonen & Zorg

Het aantal (en aandeel) ouderen neemt in de toekomst toe, zo ook in de gemeente Moerdijk. En zelfs nog wat sterker in de gemeente Moerdijk dan in de provincie Noord-Brabant of landelijk. Een steeds groter deel van de inwoners zal te maken krijgen met lichamelijke gebreken, waaronder veel ouderen. Zo lang het kan zullen de meeste ouderen in de huidige woning blijven wonen. Ook het extramuraliseringsbeleid zorgt er voor dat zorgbehoevenden langer in een reguliere woning wonen. De aanpasbehoefte van de voorraad neemt hierdoor toe en vormt de grootste opgave. Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd. Slechts een deel van de ouderen wil (en zal) de huidige woning inruilen voor een voor senioren geschikte woning; pas als de gezondheid het niet meer toelaat om in de huidige woning te blijven wonen, of uit voorzorg. Momenteel geven 610 huishoudens van 65 jaar of ouder aan binnen vijf jaar te willen verhuizen (240 binnen twee jaar) naar een andere zelfstandige woning, hiervan is de helft op zoek naar een voor senioren geschikte woning. Omdat het aantal ouderen in de toekomst zal toenemen, neemt ook de behoefte aan voor senioren geschikte woningen toe. Voor een deel uit zich dit in een toenemende behoefte aan huurappartementen, maar het merendeel heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Bij dit laatste segment gaat het niet zozeer om een nieuwbouwopgave specifiek voor ouderen, maar wel een aanpassingsopgave. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke geclusterde woonvorm (35 in 2020 en 55 personen in 2030).

8.1 Inleiding

Dat het aantal (en aandeel) ouderen toeneemt, is één van de harde zekerheden voor de toekomst. Ook op de woningmarkt zal de vergrijzing haar effecten sorteren: het gaat deels om effecten als gevolg van de toename van het aantal ‘vitale ouderen’ en deels om effecten als gevolg van de toename van het aantal ouderen met beperkingen. Het merendeel van deze ouderen zal niet direct denken aan verhuizen en blijft wonen waar hij of zij nu woont. Het beleid is er op gericht dit mogelijk te maken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mate van beperking en de daarbij behorende zorgvraag en woonwensen.

8.2 Kenmerken van ouderen

In de gemeente Moerdijk wonen ruim 4.800 huishoudens van 65 jaar of ouder (31%). Circa 10% is tussen de 75 en 85 jaar en 4% is ouder dan 85 jaar. Hoe ouder het huishouden, hoe vaker het een alleenstaand huishouden betreft. Bijna 90% van de huishoudens van 85 jaar en ouder is alleenstaand. Van de 65 tot 75 jarigen is het merendeel een twee persoons huishouden (65%). De komende jaren nemen juist de groep

oudere één- en tweepersoons huishoudens in omvang en in aandeel toe (zie ook hoofdstuk 5). Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker het huishouden tot de primaire of secundaire doelgroep behoort. Van alle 65-plussers behoort 37% tot de primaire doelgroep en 20% tot de secundaire doelgroep. Bijna een derde van de ouderen heeft een hoger inkomen, dit zijn veelal 65 tot 75 jarige huishoudens.

tabel 8-1 Aantal huishoudens naar leeftijd, per kern

	< 50 jaar	50 - 65	65 - 75	75 - 85	> 85 jaar	totaal
Zevenbergen	2.310	1.750	1.070	710	200	6.030
Zevenbergschen Hoek	270	220	130	40	20	680
Langeweg	110	140	50	30	10	330
Klundert	1.030	640	410	170	130	2.370
Moerdijk	190	160	100	30	10	490
Noordhoek	120	180	80	30	10	410
Standdaarbuiten	370	290	140	70	40	910
Fijnaart	860	730	380	310	130	2.410
Heijningen	220	100	80	20	-	410
Willemstad	420	290	240	80	30	1.060
Helwijk	120	130	60	20	10	340
gemeente Moerdijk	6.010	4.620	2.750	1.510	580	15.460

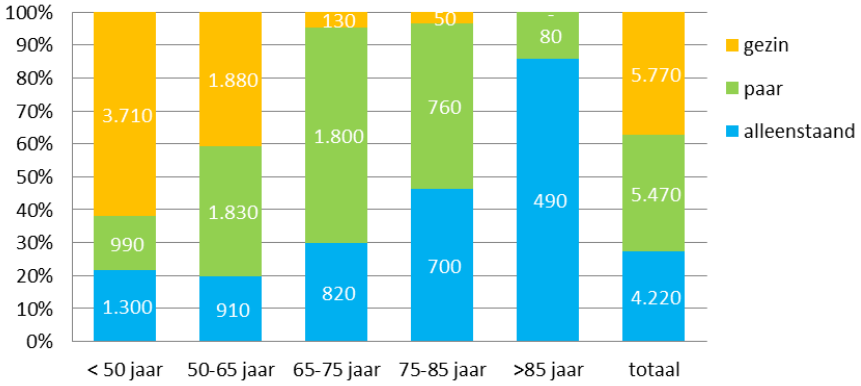
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 8-2 Aantal ouderen naar leeftijd en inkomen

	primaire doelgroep	**secundaire doelgroep**	**midden inkomens**	**hogere inkomens**	**totaal**
< 50 jaar	1.230	390	870	3.510	6.010
50 - 65	800	500	460	2.860	4.620
65 - 75	770	450	490	1.050	2.750
75 - 85	680	390	130	300	1.510
> 85 jaar	360	150	20	50	580
totaal	**3.840**	**1.880**	**1.980**	**7.760**	**15.460**
> 65 jaar	**1.810**	**990**	**640**	**1.390**	**4.840**
< 50 jaar	21%	7%	15%	58%	100%
50 - 65	17%	11%	10%	62%	100%
65 - 75	28%	16%	18%	38%	100%
75 - 85	45%	26%	9%	20%	100%
> 85 jaar	62%	26%	4%	8%	100%
totaal	**25%**	**12%**	**13%**	**50%**	**100%**
> 65 jaar	**37%**	**20%**	**13%**	**29%**	**100%**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

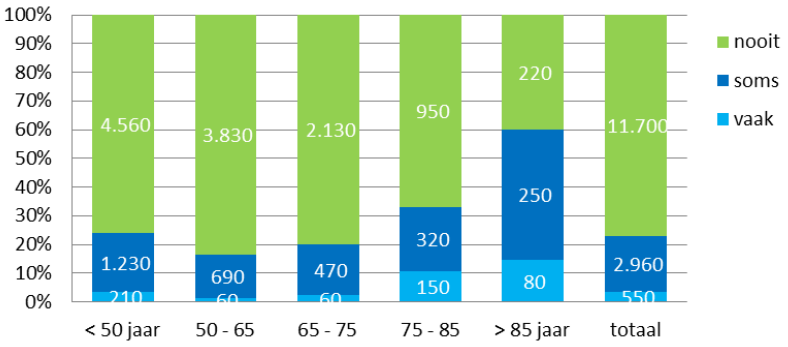
figuur 8-1 Ouderen naar leeftijd en huishoudenstype



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Steeds meer wordt eenzaamheid gezien als een erkend probleem, niet alleen onder ouderen, maar onder alle leeftijdsgroepen. Landelijk voelt een derde van de huishoudens zich wel eens eenzaam. In de gemeente Moerdijk ligt dit percentage iets lager, circa 23%. Onder de 65-plussers voelt 30% zich soms of vaak eenzaam. Ruim 300 65-plussers (7%) voelt zich vaak eenzaam. Onder 85-plussers voelt twee derde zich soms of vaak eenzaam.

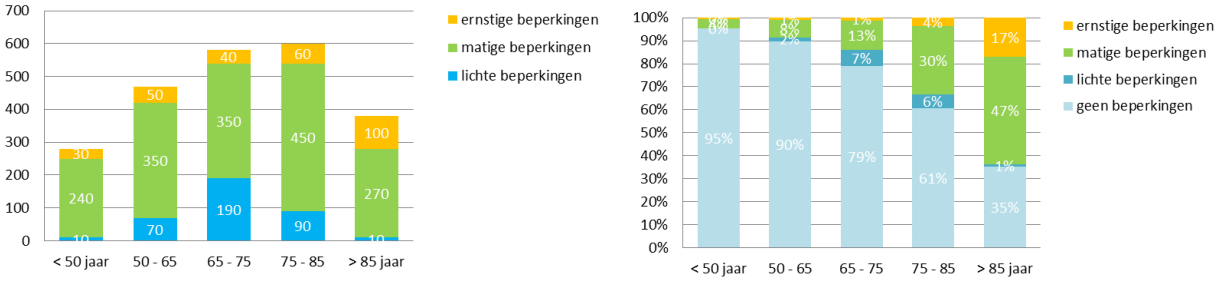
figuur 8-2 Verdeling mate van eenzaamheid naar leeftijdsklassen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Mensen kunnen tevens te maken hebben met verschillende beperkingen. Met behulp van de vragenlijst is het mogelijk de mate van fysieke beperkingen te achterhalen. Dit betekent dat de respondent in lichte, matige of ernstige mate moeite ervaart met het uitvoeren van dagelijkse bezigheden als traplopen, wassen, boodschappen doen etc. In de gemeente Moerdijk zijn ongeveer 2.300 huishoudens met minstens één persoon met een fysieke beperking. Bijna 270 huishoudens bevatten een persoon met een ernstige fysieke beperking. Over het algemeen geldt: hoe hoger de leeftijdscategorie, hoe vaker een huishouden met een beperking voorkomt (figuur 8-3). Vooral het aandeel huishoudens met matige en ernstige beperkingen neemt sterk toe als men 75 jaar of ouder is.

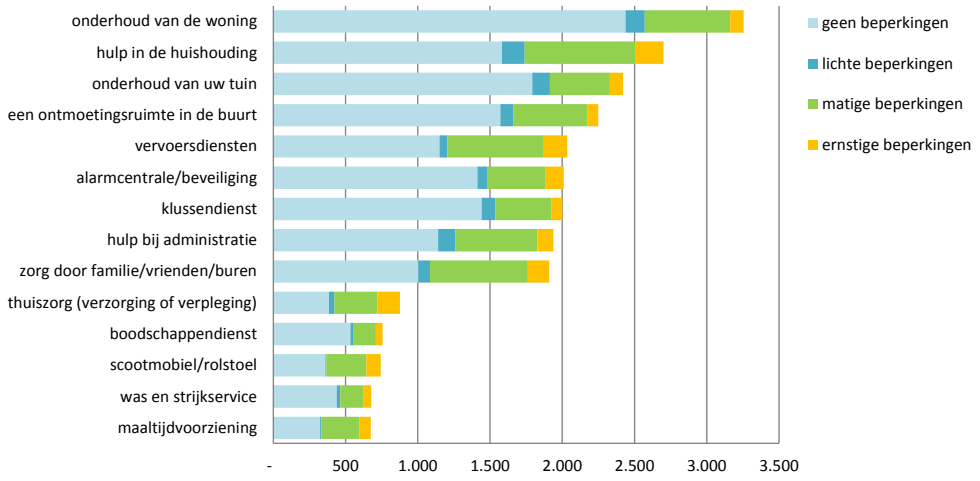
figuur 8-3 Mate van beperkingen per huishouden naar leeftijd in de gemeente Moerdijk



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Personen met beperkingen hebben meer behoefte aan (zorg)voorzieningen dan personen zonder beperkingen. Daarbij is niet alleen de zwaarte van de beperking van invloed op de soort en de omvang van de behoefte, maar ook de samenstelling van het huishouden of de nabijheid van familie. In figuur 8-4 is de behoefte aan bepaalde voorzieningen weergegeven naar de mate van beperking. Aangezien deze vraag aan alle respondenten is gesteld ongeacht leeftijd of beperkingen, geeft dit waarschijnlijk bij de huishoudens zonder beperkingen een 'luxebehoefte' aan en niet zozeer een noodzakelijke behoefte. Bij alle voorzieningen geven relatief de meeste huishoudens met een ernstige beperking aan hier behoefte aan te hebben (zie bijlage voor het aantal huishoudens naar leeftijd).

figuur 8-4 Aantal huishoudens dat gebruik maakt van voorzieningen en dat er behoefte aan heeft naar beperkingsmaat

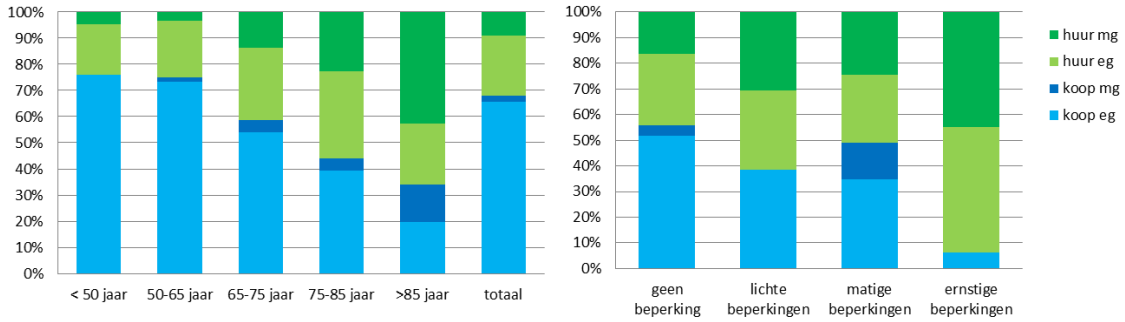


Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

8.3 Voor ouderen geschikte woningen

De meeste ouderen zullen zich naar verwachting in de reguliere woningvoorraad weten te redden. Wel zullen er in de voorraad fysieke aanpassingen benodigd zijn en/of zal er zorg aan huis moeten worden geboden. Het is zowel de wens van de ouderen als doelstelling van beleid dat men zo veel mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving blijft wonen. Om de opgaven te identificeren is het dan ook vooral van belang te kijken naar de actuele woonsituatie van de verschillende generaties. Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een huishouden in een huurwoning woont en dan met name in een appartement. Van de 65 tot 75 jarigen woont 60% in een koopwoning, tegenover 15% van de 85-plussers. De aanpassingsopgave bestaat in absolute zin dan ook voornamelijk in de koopsector, maar ook grondgebonden huurwoningen vragen om aanpassingen.

figuur 8-5 Woonsituatie van ouderen (65-plus) naar eigendom en type en mate van beperkingen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan de respondenten is gevraagd of zij in een woning wonen die speciaal bestemd is voor senioren. In totaal zijn er circa 2.000 woningen die volgens de respondenten geschikt zijn voor senioren. Hiervan is bijna de helft een appartement met lift, een derde een rij/hoekwoning en een vijfde is een 2-1-kap of een vrijstaande woning. In de gemeente Moerdijk staan ook eengezins/grondgebonden woningen bestaande uit 1 verdieping. Volgens de respondenten gaat het om circa 640 woningen. Een derde hiervan zou volgens de respondenten speciaal bestemd zijn voor senioren.

tabel 8-3 Verdeling woningtype naar al dan niet bestemd voor senioren (exclusief missings)

	regulier	speciaal bestemd voor senioren	totaal
vrijstaande woning (of boerderij)	3.070	200	3.270
twee onder één kap of geschakeld	2.640	110	2.750
woning in een rij (ook hoekwoning)	6.410	600	7.010
appartement met lift	280	960	1.240
appartement zonder lift	390	70	460
bungalow (patiowoning)	210	60	270
anders, namelijk:	160	60	210
totaal (excl. missings)	13.170	2.050	15.210

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 8-4 Woningtype naar aantal verdiepingen en al dan niet bestemd voor senioren (exclusief missings)

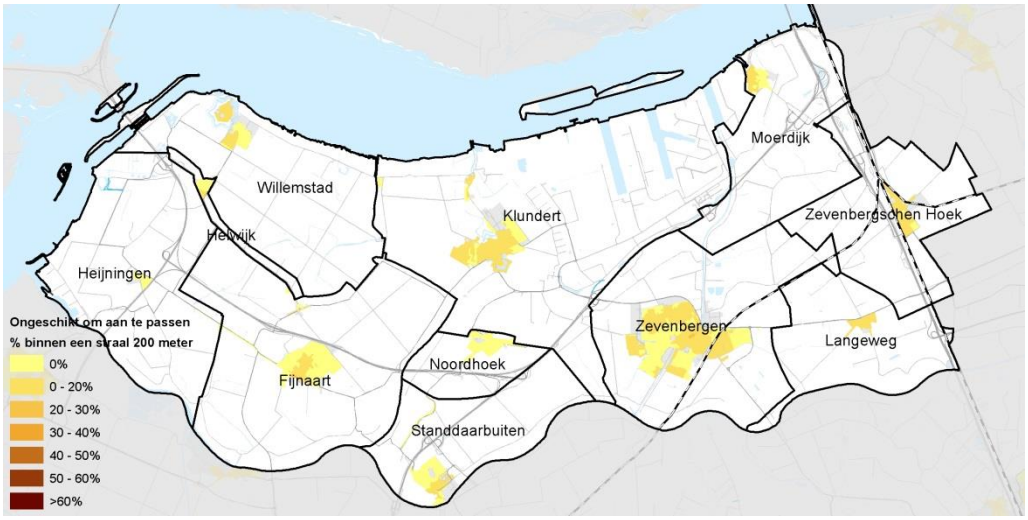
		regulier	speciaal bestemd voor senioren	totaal
appartement		680	950	1.630
grondgebonden	1 verdieping	430	210	640
	2 verdiepingen	4.100	460	4.550
	3 of meer verd.	7.810	320	8.120
totaal (exclusief missings)		13.000	1.930	14.940

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

In het kader van wonen met zorg is het van belang ouderen te signaleren die wonen in een fysiek gezien ongeschikte woning. Al leert de praktijk dat er maar een beperkt aantal mensen echt wil en/of moet verhuizen naar een speciale woonvorm. De meeste mensen weten zich – met enige aanpassingen – prima te redden in de huidige woning, ook als die niet exact aan de gehanteerde definitie van geschiktheid voldoet.

Om meer grip te krijgen op de opgaven, is het zinvol ook te kijken naar dat deel van de woningvoorraad dat per definitie ongeschikt is om met beperkingen in te wonen. Het gaat dan vooral om de etagewoningen zonder lift én eengezinswoningen met een smalle beukmaat (kleiner dan 5 meter) en een beperkt oppervlak. Deze laatste woningen zijn vaak uitgerust met een smalle steile draaitrap, waar het lastig is om een traplift in te plaatsen. RIGO heeft op basis van de gegevens in de BAG een kaart gemaakt met daarop het aandeel in theorie ongeschikte woningen. Veruit de meeste woningen in de gemeente Moerdijk zijn geschikt om aan te passen (figuur 8-6). In Zevenbergen, Klundert en Willemstad zijn een aantal gebieden met ongeschikte woningen (smalle, kleine woningen en/of portiekwoningen). Een hoger aandeel ongeschikte woningen is niet per definitie een probleem: starters (jongeren) zijn immers ook een belangrijke doelgroep en voor hen kunnen de woningen prima geschikt zijn. Er is pas sprake van een mogelijk probleem als er senioren of ouderen in ongeschikte woningen wonen.

figuur 8-6 Aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen



Hoe hoger de leeftijd hoe vaker men in een woning woont die al geschikt is (gemaakt). In theorie is een woning geschikt voor ouderen met een beperking als de woning zonder traplopen is te bereiken (toegankelijk) en als er vanuit de woonkamer, de keuken, toilet, badkamer en ten minste één slaapkamer te bereiken is zonder trap te lopen (doorgankelijk). Op basis van de antwoorden van de respondenten zijn er 3.160 woningen die toe- en doorgankelijk zijn (nultreden). Dit is ongeveer 20% van woningvoorraad. Van deze nultreden woningen is 50% een grondgebonden koopwoning, 20% een grondgebonden huurwoning, 23% een huurappartement en 8% een koopappartement (zie bijlage voor het aantal nultredenwoningen per kern).

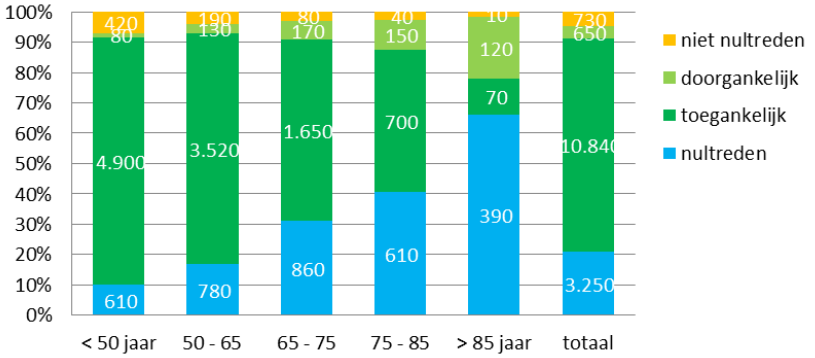
tabel 8-5 Aantal nultreden woningen naar toe- en doorgankelijkheid naar eigendom en type

	koop		huur			
	eg	mg	eg	mg	totaal	%
toe- en doorgankelijk (A)	1.530	190	630	900	3.250	21%
toegankelijk	8.040	-	2.800	-	10.840	70%
doorgankelijk	60	130	20	440	650	4%
niet nultreden	510	60	90	80	730	5%
totaal	**10.140**	**370**	**3.540**	**1.410**	**15.460**	**100%**
% nultreden (A)	15%	51%	18%	64%	21%	

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Het zijn met name de oudere huishoudens die in de nultreden woningen wonen. Van de 85-plussers woont 65% in een nultreden woning. Van de 65 tot 75 jarigen (de toekomstige ouderen) woont het merendeel in een woning die wel toegankelijk is, maar niet doorgankelijk (figuur 8-7). Het zijn vooral de grondgebonden woningen (koop, maar ook huur), waar aanpassingen nodig zijn om er te kunnen blijven wonen naarmate men ouder wordt (figuur 8-9).

figuur 8-7 Woonsituatie van ouderen naar toe- en doorgankelijkheid van de woning



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

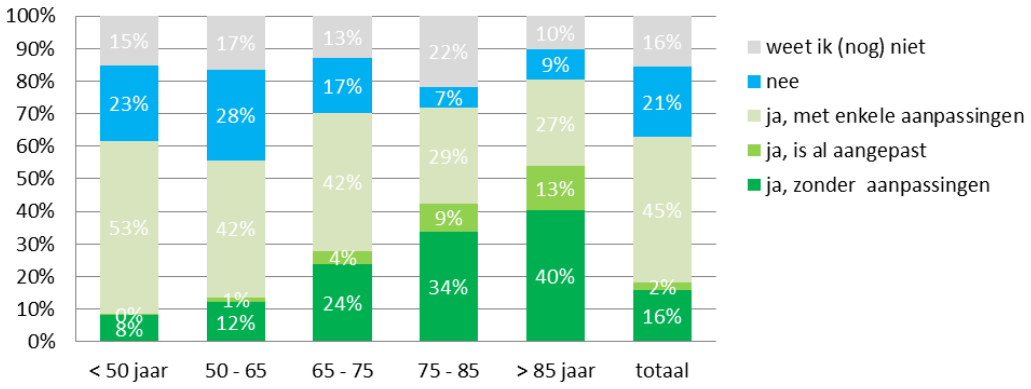
tabel 8-6 Woonsituatie ouderen naar type woning

	< 50 jaar	50-65	65-75	75-85	85+	totaal
vrijstaande woning (of boerderij)	1.260	1.350	490	200	40	3.320
twee onder één kap of geschakeld	1.390	840	380	120	30	2.750
woning in een rij (ook hoekwoning)	3.040	2.030	1.210	700	130	7.110
appartement met lift	60	140	400	390	300	1.290
appartement zonder lift	200	100	100	20	30	460
bungalow (patiowoning)	-	80	110	70	30	290
anders, namelijk:	60	90	50	10	30	240
totaal	6.010	4.620	2.750	1.510	580	15.460

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

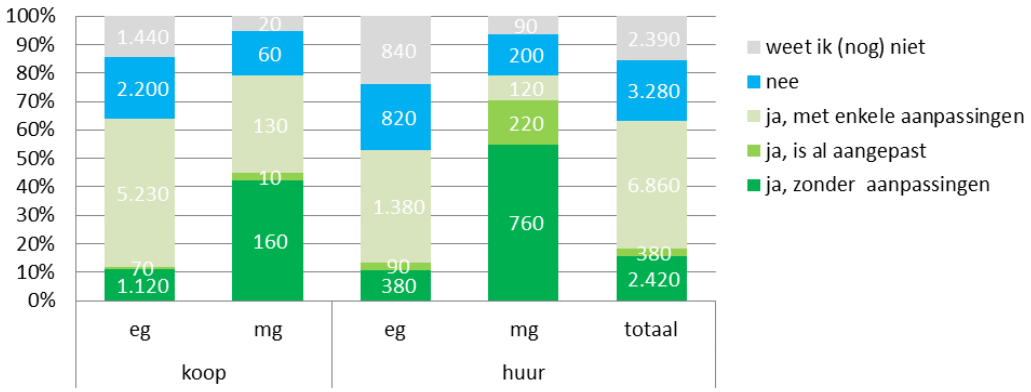
Om te achterhalen waar mogelijke knelpunten ontstaan hebben we aan de respondenten gevraagd of zij naar mate ze ouder worden en bijvoorbeeld slecht ter been worden in de huidige woning kunnen blijven wonen. Van alle huishoudens zou dat voor 21% niet lukken, ook niet met enige aanpassingen (figuur 8-8). Onder 50 tot 65 jarigen is dit aandeel 28% (zie bijlage voor de uitkomsten per kern).

figuur 8-8 Antwoord op de vraag of men naar mate men ouder wordt en bij-voorbeeld slecht ter been wordt in de woning kan blijven wonen naar leeftijd



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 8-9 Antwoord op de vraag of men naar mate men ouder wordt en bij-voorbeeld slecht ter been wordt in de woning kan blijven wonen naar eigendom en type



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan de respondenten is tevens gevraagd of ze aanpassingen willen doen om de woning geschikt te maken. Zo heeft bijna een derde van de huishoudens aangegeven een traplift te willen plaatsen, 28% wil beugels plaatsen in het toilet of badkamer en 8% zou de deuren verbreden of een hellingbaan voor de deur aanleggen.

tabel 8-7 Aanpassingen die men zou willen doen om de woning geschikt te maken (multiple respons)

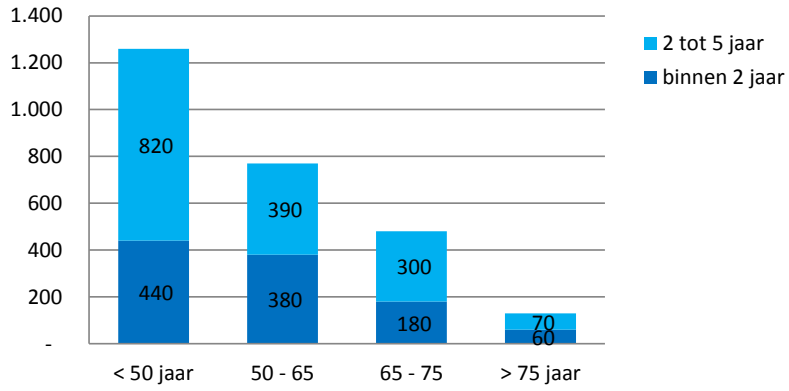
	abs.	%
traplift	4.800	31%
aanpassing of verwijdering van drempels	2.160	14%
beugels voor in het toilet en/of in de badkamer	4.260	28%
hellingbaan naar de voordeur	1.350	9%
verbreding van de deuren	1.250	8%
andere aanpassingen	1.690	11%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

8.4 Woonwensen van ouderen

Net zoals onder alle huishoudens is ook onder de ouderen de verhuisgeneigdheid niet hoog. Van de 65-plussers wil 6% binnen twee jaar verhuizen en 8% binnen twee en vijf jaar. In absolute zin hebben 610 huishoudens van 65 jaar of ouder een verhuiswens (exclusief woningverlaters). Van hen woont het grootste deel in een (koop) grondgebonden woning (68%) of een grondgebonden huurwoning (19%). Ruim 200 ouderen geven expliciet aan de komende vijf jaar vanuit een grondgebonden koopwoning naar een huurappartement te willen verhuizen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de woningzoekenden onder ouderen bekend staan als een kritische groep daar waar het gaat om woningtype, prijs en locatie. Pas als de woning aan alle wensen voldoet, of wanneer gezondheid een rol gaat spelen zullen deze ouderen daadwerkelijk verhuizen. Daarnaast willen ouderen over het algemeen niet te maken krijgen met een grote woonlastensprong.

figuur 8-10 Aantal ouderen met een verhuiswens binnen de zelfstandige voorraad naar leeftijdsklassen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 8-8 Aantal woningzoekenden naar leeftijd, per kern (< 5 jaar)

	< 50 jaar	50 - 65	65 - 75	> 75 jaar	totaal
Zevenbergen	470	290	150	60	960
Zevenbergschen Hoek	100	30	50	-	190
Langeweg	30	10	20	-	60
Klundert	140	90	80	20	330
Moerdijk	40	60	20	10	120
Noordhoek	50	30	10	-	90
Standdaarbuiten	90	40	30	-	160
Fijnaart	160	160	50	10	390
Heijningen	40	10	30	-	80
Willemstad	110	30	50	20	210
Helwijk	20	20	10	-	40
gemeente	1.260	770	490	120	2.640

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan alle woningzoekenden is gevraagd of men een woning of woonruimte zoekt die speciaal bestemd is voor senioren of voor mensen met een beperking. Van alle huishoudens (boven en onder de 65 jaar) die binnen 5 jaar willen verhuizen, geven 640 huishoudens aan een speciaal voor senioren of mensen met een beperking bestemde woning te wensen. Deze vraag komt voornamelijk van de groep 65 tot 75 jarigen en de groep 50 tot 65 jarigen (zie tweede kolom onderstaande tabel).

tabel 8-9 Antwoord op de vraag: zoekt u een woning of woonruimte die speciaal bestemd is voor senioren of voor mensen met een beperking, totaal en naar leeftijd

	totaal
nee	1.690
ja, een zelfstandige (senioren)woning	520
ja, een aanleunwoning bij een woon-zorgcomplex	100
weet ik (nog) niet	310
totaal	2.620

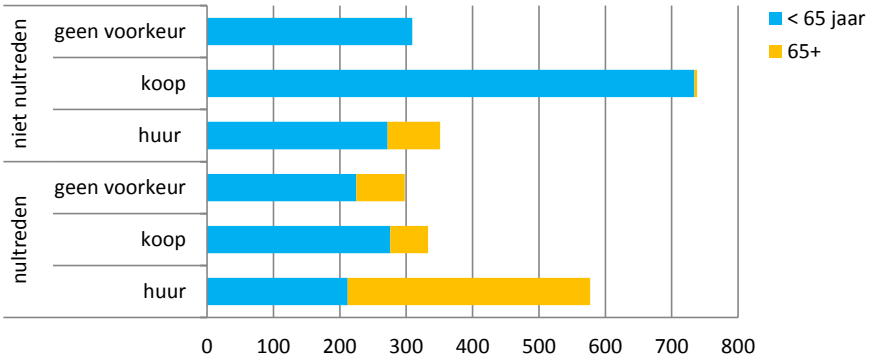
	seniorenwoning
< 50 jaar	10
50 - 65	250
65 - 75	310
75 - 85	40
> 85 jaar	10
totaal	620

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Eerder werd duidelijk dat de oudere woningzoekenden veelal een appartement wensen in de huursector. Dit blijkt ook uit figuur 8-11 waarin de wens naar een nultredenwoning wordt geschetst. Van de 65+ers wenst het merendeel een nultredenwoning in de huursector. Hierbij gaat het niet alleen om appartementen, maar ook kleinere eengezins huurwoningen zijn veelal geschikt. Al komt deze vraag niet nadrukkelijk naar voren uit de antwoorden van de respondenten. Slechts een klein aantal ouderen geeft aan op zoek te zijn naar een eengezins woning bestaande uit 1 of 2 verdiepingen. Het merendeel (420) van de 65+ers wenst een appartement. Vrijwel alle gewenste huurwoningen vallen in het segment tot de huurtoeslaggrens, zo ook onder ouderen. Al heeft lang niet iedereen toegang tot een dergelijke woning (zie figuur

8-12). Circa 100 huishoudens geven aan een huurwoning boven de huurtoeslaggrens te zoeken, waarvan 70 door 65+ers.

figuur 8-11 Gewenste woning naar nultreden, eigendom en leeftijd



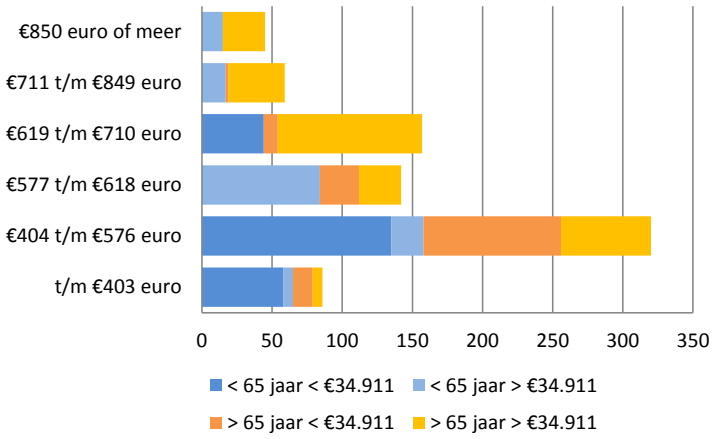
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 8-10 Gewenste type woning en aantal verdiepingen

	aantal verdiepingen	< 65 jaar	> 65 jaar	totaal
grondgebonden	1	190	10	210
	2	450	60	520
	3+	990	10	1.000
	onbekend	10	-	10
appartement		210	420	630
onbekend		170	110	270
		2.030	610	2.640

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 8-12 Gewenste huurwoning naar prijs en leeftijd (expliciete voorkeur) (exclusief missings)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De respondenten van 65 jaar of ouder met een verhuiswens zijn (gemiddeld) op zoek naar een appartement met minimaal 3 kamers van circa 90 vierkante meter en 15 vierkante meter buitenruimte. De ouderen met een voorkeur voor een koopwoning zoeken (gemiddeld) een woning met minimaal 3 kamers van circa 100 vierkante meter en 20 vierkante meter buitenruimte.

tabel 8-11 Gewenste kenmerken woningen 65+ers

	huur	koop
1,2 kamers	14%	0%
3 kamers	73%	57%
> 3 kamers	13%	40%
opp. binnenruimte	90	100
opp. buitenruimte	15	20

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

8.5 Toekomstige woningbehoefte van senioren (65+)

De huishoudens met een behoefte aan verzorgd wonen zullen in de toekomst steeds vaker in de reguliere woningvoorraad wonen. In een steeds groter deel van de woningvoorraad kan dit zorgniveau immers worden gegarandeerd. Uiteraard moet de woning daarnaast ook fysiek geschikt zijn (om met gebreken in te wonen).

In de gemeente Moerdijk woont de aankomende generatie ouderen veelal in grondgebonden koop- en huurwoningen. Deze woningen staan vaak niet bekend als nultredenwoningen, maar vaak is het wel mogelijk om er met wat aanpassingen met ouderdomsbeperkingen te blijven wonen. Gezien de meeste ouderen het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wil blijven wonen, zijn er in relatieve zin in beperkte mate sprake van door ouderdomsgebreken noodzakelijke verhuizingen.

Voor de huursector geldt dat er ook hier bewoners wonen die ouder worden, maar in mindere mate dan in de koopsector. De groep huurders is op dit moment al vergrijsd (zie ook figuur 3-11 in paragraaf3.4). De komende jaren zal de aanpassingsbehoefte in de huursector nog toenemen (vanwege de toename van het aantal 75-plussers), maar de grootste aanpassingsopgaven zullen in de bestaande voorraad in de koopsector liggen.

In tabel 8-12 staat de woonsituatie van ouderen (65-plussers) in 2015 weergegeven, samen met de in 2020 en 2025 verwachte woningbehoefte op basis van constante woonpatronen (voor toelichting zie hoofdstuk 6). De woningbehoefte voor ouderen neemt toe met circa 730 woningen tot 2020 en nog eens 630 woningen tot 2025. De toename van de woningbehoefte heeft voor het merendeel betrekking op de koopsector, vooral op de grondgebonden woningen. Deze behoefte zal zich voornamelijk manifesteren in de bestaande voorraad. Ook de behoefte aan huurappartementen neemt onder deze groep toe. De ontwikkeling van de behoefte van het totaal aantal huurappartementen is iets kleiner (zie hoofdstuk 6): onder andere leeftijdsgroepen neemt de behoefte aan dit segment af.

Veel ouderen wonen momenteel in een rijwoning of appartement met lift. De toenemende vergrijzing zorgt dan ook vooral voor een toenemende behoefte in deze seg-

menten. Wat betreft eengezinswoningen zullen veel huishoudens zelf in staat zijn hun eigen woning aan te passen, zodat deze in de categorie nultreden gaat vallen. Het gaat hier dus niet alleen om een uitbreidingsopgave, maar vooral ook om een aanpassingsopgave. Dit is anders voor de appartementen: hierbij gaat het vooral om een uitbreidings- en/of vervangingsopgave.

tabel 8-12 De ontwikkeling van de woningbehoefte van 65-plussers naar eigendom en woningtype

			ontwikkeling behoefte 2015-2020			ontwikkeling behoefte 2015-2025		
		situatie 2015	zwc	basis	lc	zwc	basis	lc
koop	grondgebonden	2.190	390	420	450	720	780	840
	appartement	290	100	100	100	210	210	210
huur	grondgebonden	1.390	100	80	70	160	130	90
	appartement	970	130	120	110	270	250	230
totaal		4.830	730	730	730	1.360	1.360	1.360

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 8-13 De ontwikkeling van de woningbehoefte van 65-plussers naar appartement of grondgebonden en aantal verdiepingen

			ontwikkeling behoefte 2015-2020			ontwikkeling behoefte 2015-2025		
		situatie 2015	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
appartement		1.180	220	210	200	450	440	410
grondgebonden	1 verdieping	360	50	60	60	120	120	120
	2 verdiepingen	1.380	230	230	240	430	440	450
	3 of meer verd.	1.710	200	200	210	310	330	340
	onbekend	200	30	30	30	50	40	40
totaal		4.830	730	730	730	1.360	1.360	1.360

tabel 8-14 De ontwikkeling van de woningbehoefte van 65-plussers naar woningtype

		ontwikkeling behoefte 2015-2020			ontwikkeling behoefte 2015-2025		
	situatie 2015	zwc	basis	lc	zwc	basis	lc
vrijstaande woning (of boerderij)	720	130	150	170	250	300	350
twee onder één kap of geschakeld	530	90	90	100	140	160	180
woning in een rij (ook hoekwoning)	2.040	230	200	180	390	330	280
appartement met lift	1.090	200	190	190	420	410	390
appartement zonder lift	160	30	30	30	60	50	50
bungalow (patiowoning)	200	30	40	50	70	80	100
anders, namelijk:	90	20	20	20	30	40	40
Total	4.830	730	730	730	1.360	1.360	1.360

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

8.6 Extramuralisering

Ontwikkelingen binnen de sector verpleging en verzorging (V&V)

In aantal zijn ouderen de belangrijkste doelgroep voor zorg en ondersteuning. Naarmate de leeftijd vordert krijgt een deel van de ouderen te maken met mobiliteitsbeperkingen en/of psychogeriatrische problematiek. Van deze ouderen wordt in toenemende mate verwacht dat zij in een zelfstandige woning blijven wonen. Dat was de afgelopen periode ook al de alledaagse praktijk: de zelfredzaamheid van de nieuwe generatie ouderen is hoger dan de voorgaande, waardoor men minder vaak de stap naar een verzorgingshuis maakte. Verzorgingshuizen in heel Nederland kregen mede hierdoor te maken met leegstand.

Het Rijksbeleid heeft volgend op deze ontwikkeling de toegang tot intramurale huisvesting ook daadwerkelijk ontzegd. De groepen met een indicatie 1, 2, 3 en vanaf 2016 een kwart van de groep met een indicatie 4 wordt de toegang tot instellingen ontzegd. In tabel 8-15 staan de categorieën waar het hier om gaat kort beschreven. Overigens wordt vanaf begin dit jaar niet langer gesproken over zorgzwaartepakketten, maar van zorgprofielen. Inhoudelijk is er echter weinig veranderd.

Dat de toegang tot instellingen wordt beperkt, wil niet zeggen dat bestaande cliënten (bewoners van verpleeg- en verzorgingshuizen) per direct moeten verhuizen. Doordat er geen nieuwe cliënten meer worden toegelaten, neemt de behoefte aan intramurale capaciteit echter wel af.

tabel 8-15 Problematiek per zorgzwaartepakket (zzp) binnen verzorging en verpleging

ZZP VV1		Verminderd sociaal redzaam
ZZP VV2	a.	Lichte psychogeriatrische problematiek
	b.	Verzorging bij somatiek
ZZP VV3		Intensieve verzorging bij somatiek
ZZP VV4	a.	Matige psychogeriatrische problematiek
	b.	Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen
	c.	Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen

Ontwikkeling behoefte aan intramurale capaciteit

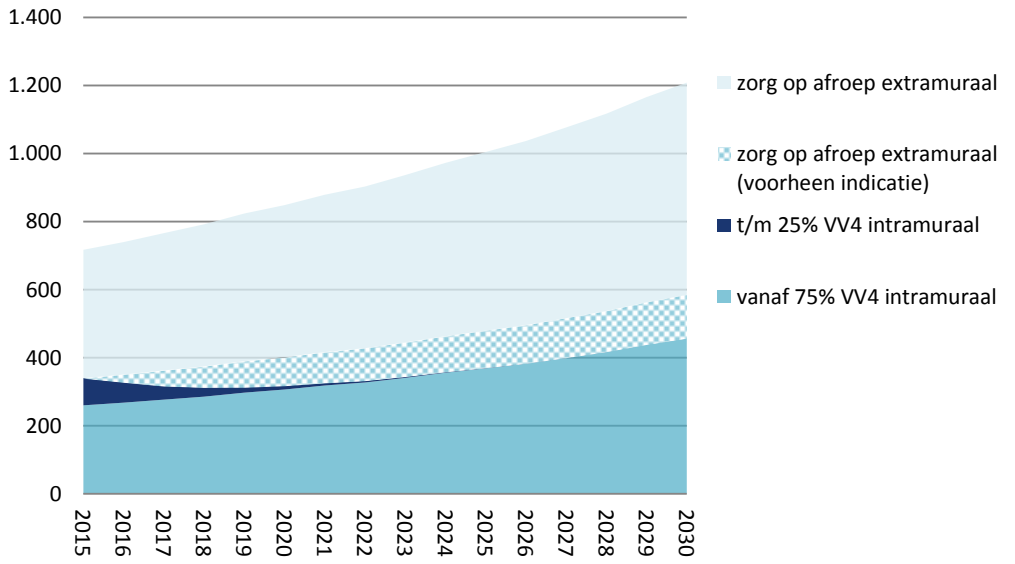
In figuur 8-13 is de ontwikkeling van de behoefte aan intramurale capaciteit inzichtelijk gemaakt. In 2015 wonen er in de gemeente Moerdijk naar schatting circa 80 inwoners intramuraal met beperkingen die in de toekomst geen recht meer geven op

intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 8-13). In de toekomst zullen zij komen te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen.

In figuur 8-13 is te zien in welk tempo het intramurale aanbod voor de sector verpleging en verzorging kan worden afgebouwd. Bij de berekeningen zijn aannamen gedaan over sterfte binnen de diverse groepen. Bij de weergegeven voorspelling is er ook rekening mee gehouden dat ouderen in instituties bijvoorbeeld van zzp1 kunnen overgaan naar zzp2, zzp3 of zzp4. Door deze 'doorstroming' wordt het tempo van de afbouw van het intramurale aanbod voor deze groep afgeremd. Binnen de groep die intramuraal blijft wonen, neemt de zorgzwaarte dientengevolge toe.

Een deel van de vrijkomende verzorgingshuiscapaciteit kan worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit, want de groep met zwaardere beperkingen (en daarmee de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit) neemt in aantal toe ('vanaf 75% VV4 intramuraal' in figuur 8-13). In de gemeente Moerdijk gaat het om een beperkte toename van 260 mensen in 2015 tot 370 mensen in 2020 (+110) met een indicatie vanaf VV4. Vrijkomende verzorgingshuisplaatsen kunnen in de gemeente Moerdijk dus in beperkte mate omgezet worden in verpleeghuisplaatsen. Mogelijk kan het betreffende vastgoed – indien van voldoende kwaliteit – worden getransformeerd naar reguliere (geclusterde) woningen.

figuur 8-13 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in de gemeente Zeist in de periode 2015 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2015: CIZ; Prognose RIGO en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

tabel 8-16 Ontwikkeling van het aantal personen dat in het recente verleden (25% VV4 tot 2016) een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie in de gemeente Moerdijk

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	10	10	10	10	10	10	15	15
	VV02	15	15	15	15	15	20	20	25
	VV03	35	35	40	40	40	40	50	55
	25% VV4	20	20	20	20	25	25	30	30
	totaal	80	85	85	90	90	95	110	130
intramuraal	VV01	10	5	5	0	0	0	0	0
	VV02	15	10	5	5	0	0	0	0
	VV03	35	25	15	10	5	5	0	0
	25% VV4	20	20	15	10	5	5	0	0
	totaal	80	60	40	25	15	10	0	0
extramuraal	VV01	0	5	5	10	10	10	15	15
	VV02	0	5	10	15	15	15	20	25
	VV03	0	10	20	30	35	35	50	55
	25% VV4	0	0	5	10	15	20	25	30
	totaal	0	25	45	60	75	85	110	130

Bron: Aantal indicaties 2015: CIZ; Prognose RIGO en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Extra behoefte aan geclusterde woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zolang er maar voldoende ondersteuning wordt geboden en de woonomgeving aan de juiste eisen voldoet (voorzieningen, leefbaarheid) zal dat voor velen geen groot probleem vormen. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden.

Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. In tabel 8-16 staat aangegeven in welke getalen deze groepen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Naar schatting geldt voor 80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een geclusterde woonvorm nodig hebben. Bij de laatste categorie ligt dit percentage lager, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. Van deze twee doelgroepen zullen ongeveer 35 ouderen in de gemeente Moerdijk in 2020 behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm en in 2030 55 ouderen.

Overige doelgroepen

In deze paragraaf is vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- ✓ Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3. Voor deze laatste groep (VG3) geldt dat zij vaak niet in staat zijn volledig de regie over het leven te nemen en zijn derhalve geclusterde woonvormen gewenst.

- ✓ De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C[4] (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. Per 2015 wordt ZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent overgeheveld naar Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen[5].
- ✓ In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt).
- ✓ Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd.

Voor elk van deze groepen geldt dat in de reguliere woningvoorraad 'geschikte' woningen vrij moeten komen en (vooral) de benodigde ondersteuning moet worden geboden. In tabel 8-17 staat de omvang van de groepen in de gemeente Moerdijk weergegeven.

tabel 8-17 Aantal per 1 januari 2015 in de gemeente Moerdijk afgegeven indicaties voor te extramuraliseren groepen

		aantal
VG	1	0
	2	5
	3	50
	> 3	90
GGZ-C	1	0
	2	0
	3	15
	> 3	5
LG	1	0
	2	0
	3	10
	> 3	40

Bron: CIZ

[4] ZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZP-B en ZZP-C waarbij ZZP-B verblijf met behandeling betreft en ZZP-C verblijf zonder behandeling.

[5] http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp

9 Thematische verdiepingen

9.1 Betaalbaarheid

Betalingsproblemen

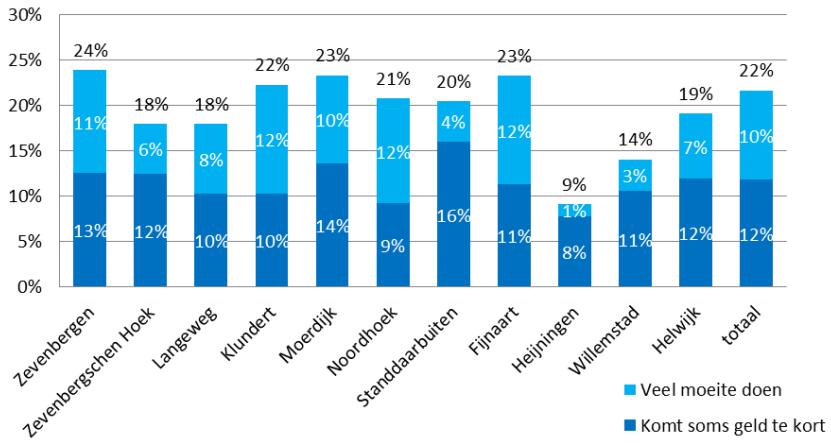
Ruim een vijfde van de huishoudens in de gemeente Moerdijk heeft soms of veel moeite om maandelijks alle kosten te betalen. Huishoudens in huurwoningen hebben vaker moeite om de woonlasten op te brengen dan eigenaar-bewoners. Onder eigenaar-bewoners heeft 14% vaak of soms moeite om alles te kunnen betalen, onder huurders is dit 38%. Absoluut gezien gaat het om circa 1.500 huishoudens die veel moeite moeten doen voor de maandelijkse woonlasten.

tabel 9-1 Kunt u de maandelijkse kosten voor uw woning goed opbrengen, naar eigendom

	koop	huur	totaal
Ja, genoeg geld over voor andere zaken	64%	30%	54%
Ja, kom altijd precies uit	21%	32%	25%
Nee, kom soms geld te kort	7%	22%	12%
Nee, veel moeite om alles te kunnen betalen	7%	16%	10%
totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 9-1 Kunt u de maandelijkse kosten voor uw woning goed opbrengen, naar kern

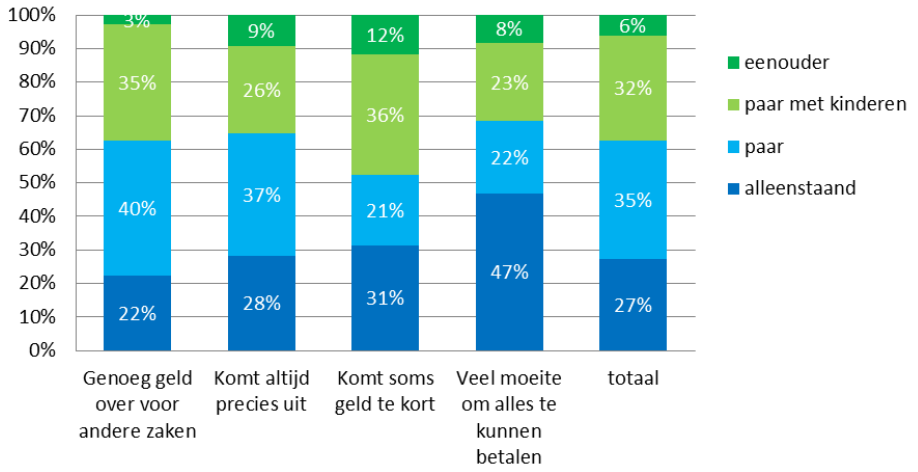


Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Van de huishoudens die veel moeite hebben om rond te komen is bijna de helft een alleenstaand huishouden, 25% is een gezin met kinderen en 7% eenouder. Van de

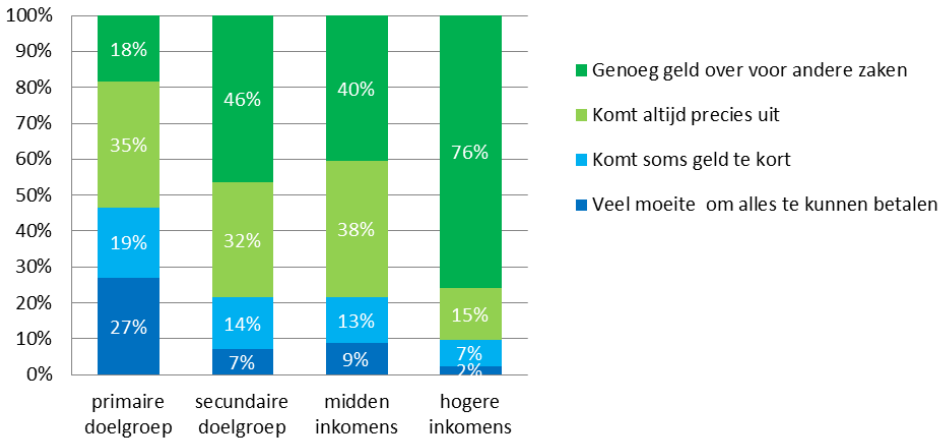
primaire doelgroep heeft ruim een kwart van de huishoudens veel moeite om elke maand rond te komen. Het blijken veelal huishoudens in een huurappartement te zijn die betalingsproblemen ervaren, 27% heeft veel moeite en 11% komt soms geld te kort.

figuur 9-2 Kunt u de maandelijkse kosten voor uw woning goed opbrengen, naar huishoudenstype



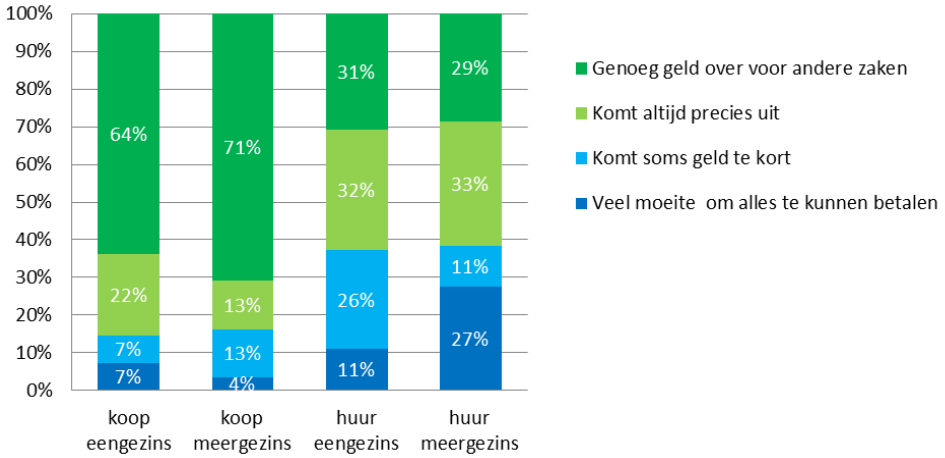
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 9-3 Kunt u de maandelijkse kosten voor uw woning goed opbrengen, naar inkomensklasse



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 9-4 Kunt u de maandelijkse kosten voor uw woning goed opbrengen, naar woningtype



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Overwaarde en hypotheeklasten eigenaar-bewoners

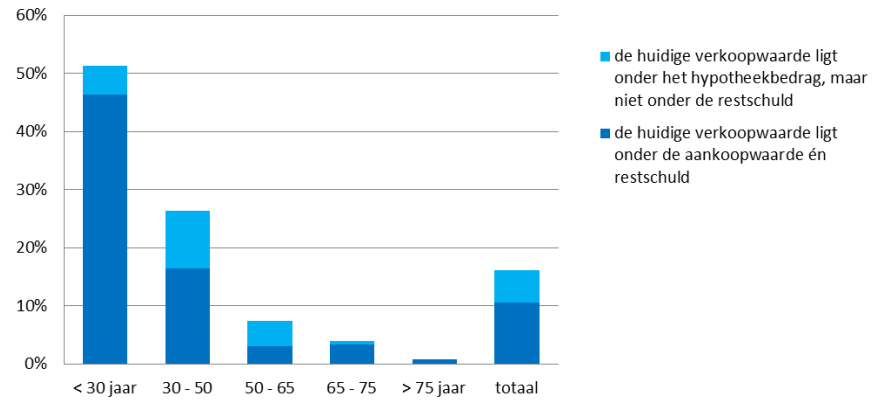
Van alle eigenaar-bewoners heeft 30% een hypotheekbedrag of restschuld die gelijk of hoger is dan de verkoopwaarde van de koopwoning. Van circa 17% staat hun woning 'onder water'. Dit is vooral het geval onder de jongere huishoudens. Van de woningeigenaren onder de 30 jaar heeft de helft een restschuld die hoger is dan de woningwaarde. Onder 30 tot 50 jarigen is dit ruim een kwart en onder oudere eigenaar-bewoners heeft vrijwel iedereen een lagere schuld dan de verkoopwaarde.

tabel 9-2 Stel dat u uw huis nu zou verkopen, heeft u dan overwaarde op uw huidige koopwoning?

ja, want er rust geen hypotheek (meer) op mijn huis	1.380	13%
ja, want de huidige verkoopwaarde ligt boven mijn hypotheekbedrag	4.610	44%
nee, want de huidige verkoopwaarde is ongeveer gelijk aan mijn hypotheekbedrag	1.340	13%
nee, want de huidige verkoopwaarde ligt onder mijn hypotheekbedrag, maar niet onder mijn restschuld	580	6%
nee, want de huidige verkoopwaarde ligt onder mijn aankoopwaarde en restschuld	1.120	11%
weet ik niet	1.470	14%
totaal	**10.510**	**100%**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 9-5 Stel dat u uw huis nu zou verkopen, heeft u dan overwaarde op uw huidige koopwoning?

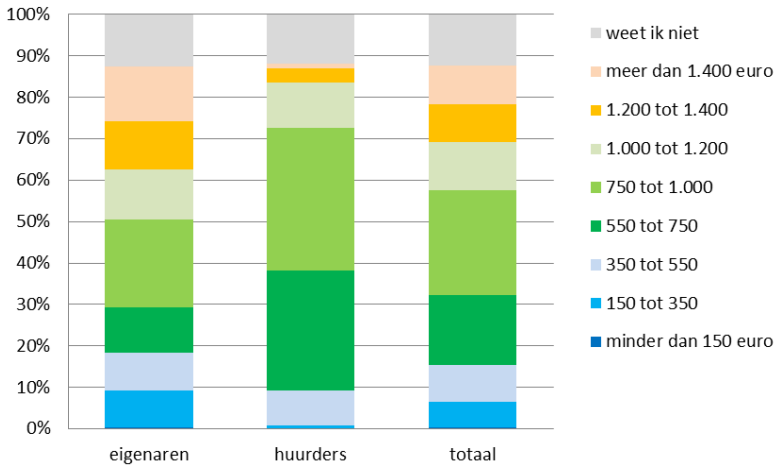


Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Totale woonlasten

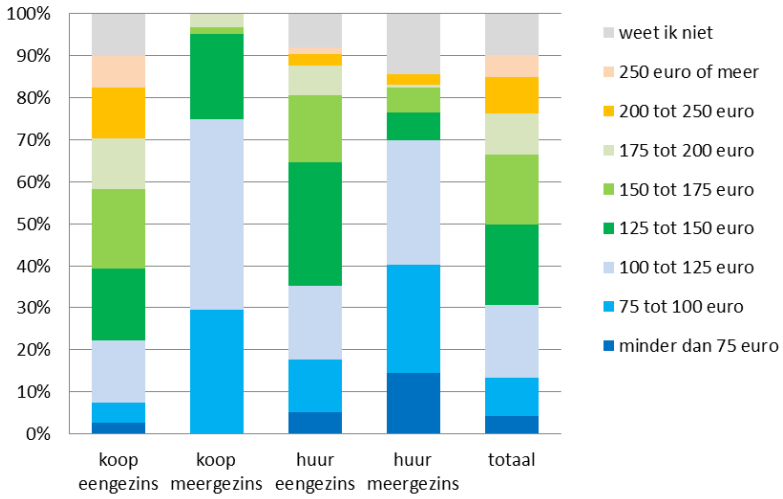
De meeste huishoudens in de gemeente Moerdijk zijn maandelijks tussen de 750 en 1.000 euro kwijt aan woonlasten (25%). Zo'n 30% heeft maandlasten van 550 euro of minder en ook zo'n 30% meer dan 1.000 euro. In figuur 9-7 staan de maandelijkse energiekosten van huishoudens weergegeven naar woningtype en eigendom. De huurders en woningeigenaren in appartementen zijn veelal minder dan 125 euro kwijt aan gas en elecktra. Huishoudens in eengezinswoningen hebben vaak hogere energie-kosten.

figuur 9-6 Maandelijkse totale woonlasten van eigenaar-bewoners en huurders



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 9-7 Maandelijkse energiekosten van gas en elektra naar eigendom en woningtype

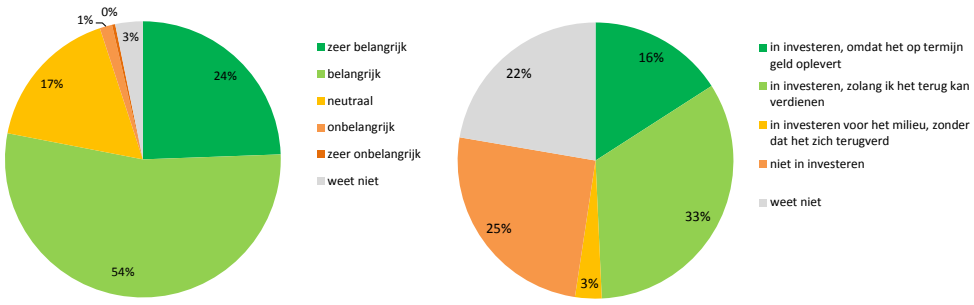


Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

9.2 Verbouwen en energiemaatregelen

Nieuwe woningen kunnen duurzaam worden gebouwd en bestaande woningen kunnen duurzamer worden gemaakt. Bijvoorbeeld door extra goede isolatie, duurzame materialen en zonnepanelen. In figuur 9-8 staat het belang dat huishoudens in de gemeente Moerdijk hechten aan de energiezuinigheid van de woning en de bereidheid om daarin te investeren. De vraag is gesteld aan alle huishoudens. Van deze groep geeft 78% aan de energiezuinigheid (zeer) belangrijk te vinden. Iets meer dan de helft van de huishoudens is wel bereid te investeren in een duurzame woning. Meestal willen ze dit wel op termijn weer terugverdienen. Een kwart van de huishoudens geeft aan niet bereid te zijn te investeren en 22% weet het niet.

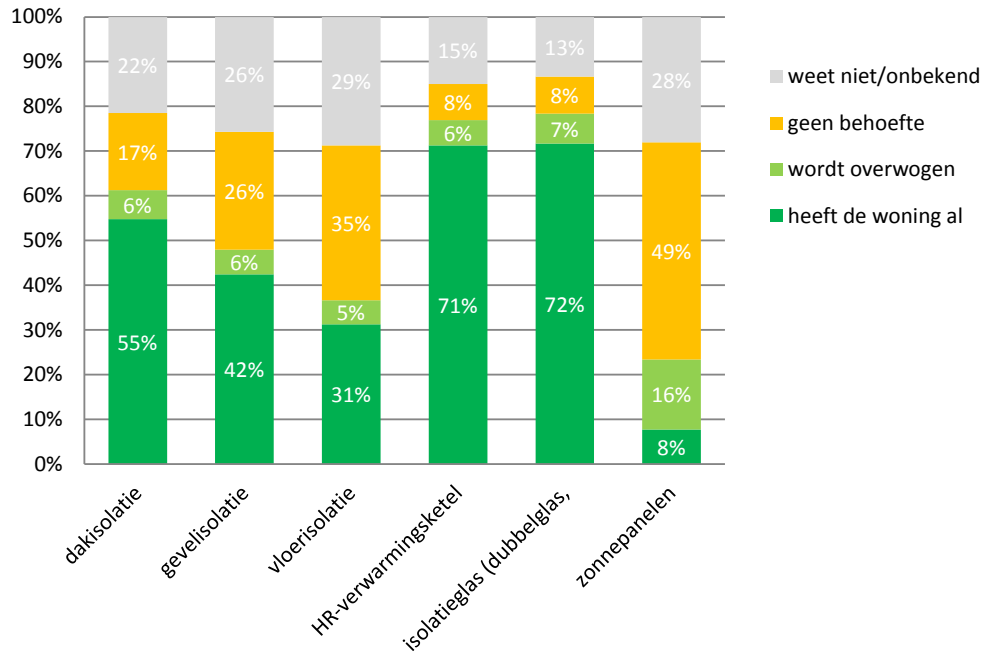
figuur 9-8 Belang energiezuinigheid van de woning (links) en de bereidheid om daarin te investeren (rechts)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Aan alle huishoudens is tevens gevraagd welke maatregelen men zou overwegen. Meer de helft van de huishoudens geeft aan reeds dakisolatie, een HR-verwarmingsketel en/of isolatieglas te hebben. Daartegenover staat dat 8% van de huishoudens aangeeft al zonnepanelen te hebben, 16% overweegt de aanschaf hiervan. Maar bijna de helft heeft hier geen behoefte aan.

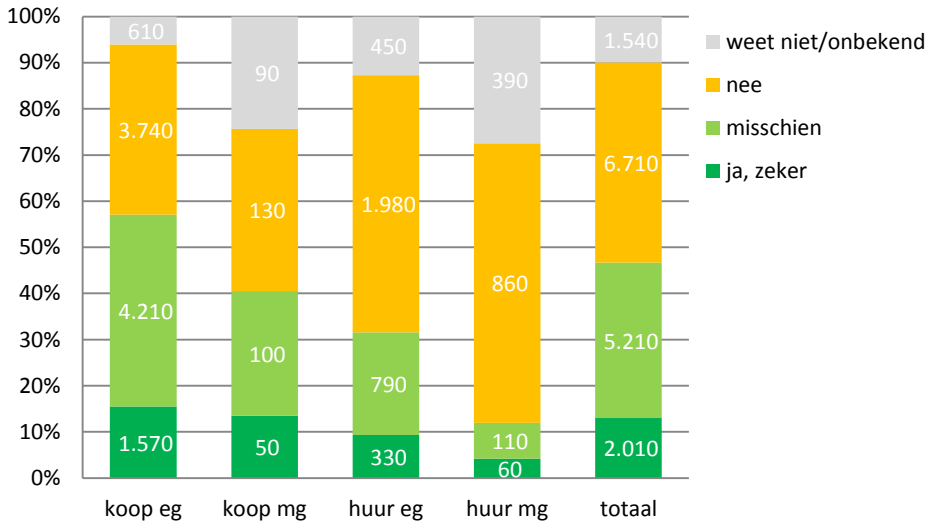
figuur 9-9 Energiebesparende maatregelen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Ruim 7.000 huishoudens geven echter aan zeker of misschien interesse te hebben om deel te nemen aan gezamenlijke initiatieven voor energiebesparingen of zonnepanelen (figuur 9-10). Dit zijn vooral huishoudens die momenteel in een grondgebonden koopwoning wonen. In de huursector is de interesse kleiner. Toch geven 1.290 huurders (26% van het totaal aantal huurders) aan hier zeker of misschien interesse in te hebben. Onder de woningeigenaren is de interesse groter, 56% van de woningeigenaren geeft aan interesse te hebben in deelname aan gezamenlijke initiatieven.

figuur 9-10 Interesse om deel te nemen aan gezamenlijke initiatieven voor energiebesparingen of zonnepanelen projecten (exclusief missings)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

9.3 Starters en jongeren in de gemeente Moerdijk

In hoofdstuk 3 kwam naar voren dat het aantal jonge inwoners in de gemeente Moerdijk relatief laag is. Volgens het CBS zijn er circa 3.417 inwoners tussen de 16 en 25 jaar. Een deel van hen woont momenteel nog bij de ouders en zal de komende jaren willen starten op de woningmarkt. Voor het woningmarktonderzoek is geprobeerd via meerdere sporen inzicht te krijgen in deze groep starters op de woningmarkt. In de brief aan hoofdbewoners is gevraagd of eventuele inwonende kinderen van 16 jaar of ouder ook deel wilden nemen aan het onderzoek. Voor deze groep is een aparte vragenlijst opgesteld, waar de inwonende kinderen op in konden loggen met een eigen inlogcode. Daarnaast zijn via social media oproepen gedaan aan jongeren om deel te nemen. In totaal hebben 87 starters de vragenlijst ingevuld (tabel 9-3), waarvan de meeste uit Zevenbergen, Klundert en Fijnaart. Het is lastig om op basis van dit aantal iets te zeggen over de omvang van de totale startersvraag (in aantallen) maar wel kan inzicht worden geboden in de kwalitatieve vraag van deze groep.

tabel 9-3 aantal starters die hebben deelgenomen aan het onderzoek, per kern

	aantal
Zevenbergen	29
Klundert	14
Fijnaart	12
Moerdijk	7
Willemstad	6
Standdaarbuiten	5
Noordhoek	4
Heijningen	3
Zevenbergschen Hoek	3
Helwijk	2
Langeweg	2
totaal	87

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Naast deze vragenlijst zijn aan de hoofdbewoners enkele vragen gesteld of men uitwonenden kinderen heeft die de gemeente Moerdijk hebben verlaten en of deze kinderen overwegen om binnen 5 jaar terug te keren naar Moerdijk. Ook de resultaten van deze vragen zijn opgenomen in deze paragraaf. Dit geeft een beeld van de mogelijke terugkeer van jongeren die eerder de gemeente hebben verlaten.

Mogelijke terugkeerders

Aan alle geselecteerde huishoudens in de gemeente Moerdijk is gevraagd of ze één of meerdere kind(eren) uitwonende kinderen hebben die de gemeente Moerdijk hebben verlaten. Op deze vraag hebben 4.480 huishoudens ja geantwoord (29%). Aan deze huishoudens is gevraagd wat de reden is geweest dat hun kind(eren) de gemeente Moerdijk hebben verlaten. Een duidelijk beeld komt naar voren. Dit heeft vooral te maken gehad met samenwonen, werk of studie. Vervolgens is gevraagd of deze (kind)eren overwegen om binnen vijf jaar terug te keren naar de gemeente Moerdijk (tabel 9-5). Het merendeel (95%) heeft volgens de ouders niet de intentie om binnen 5 jaar terug te keren naar de gemeente Moerdijk.

tabel 9-4 Reden waarom uitwonende kinderen de gemeente Moerdijk hebben verlaten (multiple respons)

	%
ja, hij of zij is elders gaan samenwonen	51%
ja, vanwege werk in een andere gemeente	35%
ja, vanwege studie in een andere gemeente	22%
ja, anders namelijk	7%
ja, vanwege het karakter van gemeente Moerdijk/weinig te beleven	7%
ja, hij of zij kon in gemeente Moerdijk geen woning naar wens vinden	6%
ja, vanwege het (beperkte) voorzieningenniveau in gemeente Moerdijk	5%
ja, vanwege de bereikbaarheid per openbaar vervoer	5%
ja, hij of zij kon in gemeente Moerdijk geen betaalbare woning vinden	5%
ja, vanwege de bereikbaarheid per auto	0%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 9-5 Overweging van uitwonend (kind)eren om binnen 5 jaar terug te keren naar de gemeente Moerdijk

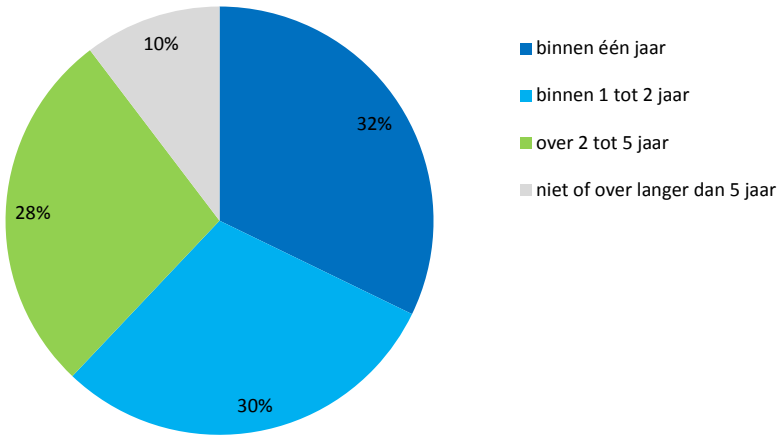
	%
ja, vanwege werk	1%
ja, vanwege veranderingen in het huishouden	1%
ja, om zorg te kunnen verlenen aan ouder(s), ander familielid, vriend of kennis	0%
ja, vanwege sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden wonen)	2%
ja, vanwege gedwongen verhuizing	0%
ja, vanwege andere reden, namelijk:	0%
nee	96%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Starters in de gemeente Moerdijk

Zoals gezegd hebben 87 inwonende kinderen de voor hen bestemde vragenlijst ingevuld. In deze paragraaf een selectie van de antwoorden van de respondenten (zie bijlage voor alle uitkomsten). Van deze groep is een derde jonger dan 20 jaar, ruim 40% is tussen de 20 en 24 jaar en een kwart is ouder dan 24 jaar. Van de 87 respondenten is 32% van plan om binnen een jaar te verhuizen (of heeft al een woning gevonden), 30% denkt binnen 1 tot 2 jaar te verhuizen en 28% over twee tot vijf jaar. Daarnaast weet 10% het nog niet of wil pas over langer dan 5 jaar verhuizen. Ongeveer driekwart van de deelnemende starters geeft aan te verhuizen vanwege trouwen/samenwonen of omdat ze zelfstandig willen gaan wonen. Daarnaast geeft een kwart aan te willen verhuizen vanwege studie of werk. In 2011 werd door de starters vaker aangegeven te willen verhuizen vanwege het zelfstandig wonen of samenwonen. Destijds gaf 6% aan te willen verhuizen vanwege werk/studie ten opzichte van 23% in 2015.

figuur 9-11 Verhuisgeneigdheid inwonende kinderen van 16 jaar en ouder, ongewogen



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

Van alle 78 ingevulde vragenlijsten door inwonende kinderen met een verhuiswens binnen 5 jaar, heeft 65% de gemeente Moerdijk als mogelijke woonlocatie opgegeven. Een derde van de inwonende kinderen heeft de gemeente Moerdijk als enige optie opgegeven, 30% wil ook wel in een andere gemeente wonen en 35% wil de gemeente verlaten. De gemeente Breda wordt het vaakst aangegeven als mogelijke woonlocatie. Een klein deel van de potentiële vertrekkers geeft aan mogelijk weer terug te willen keren naar de gemeente Moerdijk. Van diegenen die overwegen de gemeente te verlaten geeft 18% aan dat ze zeker terug willen keren naar de gemeente, 42% misschien, 13% zeker niet en 20% weet het nog niet.

tabel 9-6 Redenen om de gemeente Moerdijk te willen verlaten (multiple respons, N= 58)

Als u gemeente Moerdijk (mogelijk) wil verlaten, wat zijn daarvan de redenen?	%
werk in een andere gemeente	41%
studie in een andere gemeente	40%
de bereikbaarheid per openbaar vervoer	29%
het karakter van gemeente Moerdijk/weinig te beleven	29%
ik ga samenwonen met een partner (of vriend of vriendin) die elders woont	28%
het (beperkte) voorzieningenniveau in gemeente Moerdijk	24%
ik kan in gemeente Moerdijk geen woning naar wens vinden	21%
ik kan in gemeente Moerdijk geen betaalbare woning vinden	17%
de bereikbaarheid per auto	7%
andere reden	5%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 9-7 Redenen om de gemeente Moerdijk niet te willen verlaten (multiple respons, N = 59)

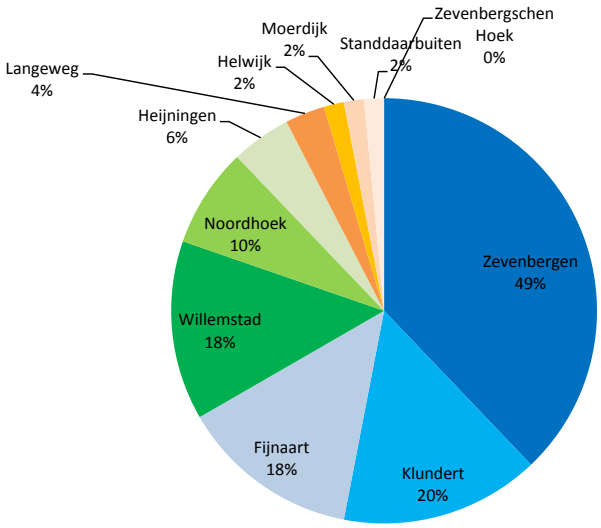
Als u gemeente Moerdijk niet wil verlaten, wat zijn daarvan de redenen?	%
vanwege familie/vrienden in de gemeente Moerdijk	81%
ik kan in gemeente Moerdijk een woning naar wens vinden	32%
ik ga samenwonen met een partner (of vriend of vriendin) die in de gemeente Moerdijk woo	24%
ik kan in gemeente Moerdijk een betaalbare woning vinden	22%
vanwege de bereikbaarheid per auto	22%
vanwege het karakter van gemeente Moerdijk/veel te beleven	22%
vanwege werk in de gemeente Moerdijk	17%
vanwege het voorzieningenniveau in gemeente Moerdijk	17%
vanwege de bereikbaarheid per openbaar vervoer	7%
anders, namelijk	5%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

De helft van de potentiële starters met een woonwens voor de gemeente Moerdijk wil in de kern Zevenbergen wonen, een vijfde in de kernen Klundert, Fijnaart en Willemstad. Ook in 2011 wilde de helft van de starters in Zevenbergen wonen, gevolgd door Klundert, Fijnaart, Standdaarbuiten, Willemstad en Noordhoek.

Iets meer dan een kwart van de starters die overwegen in de gemeente Moerdijk te blijven wonen wil graag kopen, 31% wil huren en de rest heeft nog geen voorkeur. Merendeels valt de gewenste woning in de goedkopere segmenten (zie bijlage). In 2011 gaf 55% van de starters aan op zoek te zijn naar een koopwoning en 45% naar een huurwoning. De voorkeur bestond destijds eveneens uit de goedkope huur- en koopwoningen.

figuur 9-12 Gewenste woonkern potentiële starters die in de gemeente Moerdijk willen wonen (multiple respons) (N=51)



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 9-8 Voorkeur voor eigendomsvorm naar locatie

	koop	huur	geen voorkeur	weet (nog) niet	totaal	N=
voorkeur gemeente Moerdijk (A)	33%	37%	22%	7%	100%	27
gemeente Moerdijk of buiten de gemeente (B)	21%	25%	33%	21%	100%	24
voorkeur buiten de gemeente	26%	26%	4%	44%	100%	27
totaal	**27%**	**29%**	**19%**	**24%**	**100%**	**78**
totaal voorkeur voor gemeente Moerdijk (A +B)	27%	31%	27%	14%	100%	51

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 9-9 Voorkeur woning naar gewenste locatie (multiple respons)

	bestaande woning	kluswoning	nieuwbouw woning	geen voorkeur	N=
voorkeur gemeente Moerdijk (A)	52%	7%	33%	41%	27
gemeente Moerdijk of buiten de gemeente (B)	71%	13%	58%	21%	24
voorkeur buiten de gemeente	48%	4%	41%	11%	27
totaal	**56%**	**8%**	**44%**	**24%**	78
totaal voorkeur voor gemeente Moerdijk (A +B)	61%	10%	45%	31%	51

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 9-10 Voorkeur voor woningtype naar gewenste locatie (multiple respons)

	vrijstaand	2-1-kap	rij/ hoekwoning	appartement met lift	apparteme nt zonder	op kamers	anders	N =
alleen voorkeur voor gemeente Moerdijk (A)	37%	52%	59%	37%	33%	4%	7%	27
gemeente Moerdijk, maar ook elders (B)	42%	58%	63%	25%	33%	21%	21%	24
alleen buiten gemeente Moerdijk	26%	11%	19%	37%	22%	7%	7%	27
totaal	**35%**	**40%**	**46%**	**33%**	**29%**	**10%**	**12%**	78
totaal voorkeur voor gemeente Moerdijk (A +B)	39%	55%	61%	31%	33%	12%	14%	51

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10 Bijlage

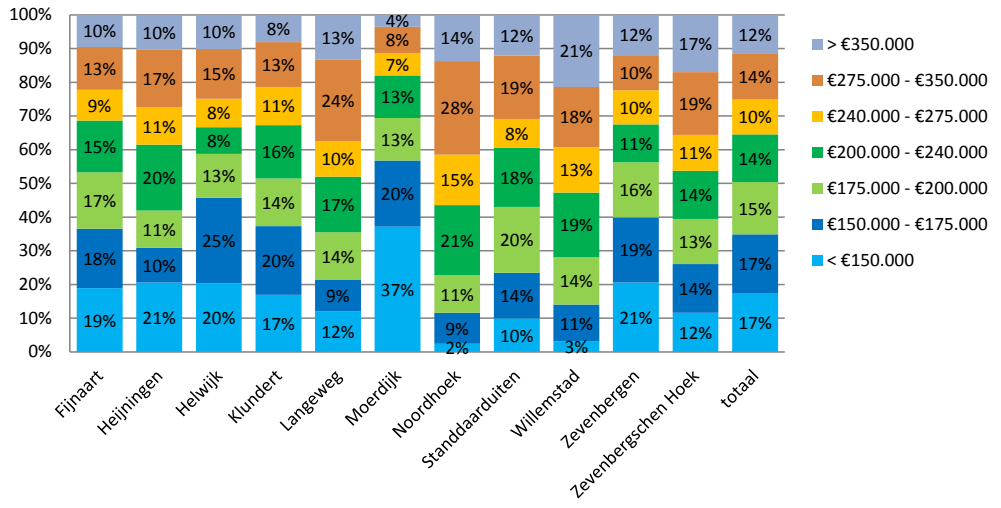
10.1 Tabellen bij hoofdstuk 3

tabel 10-1 Woningvoorraad naar eigendom en type per kern

	koop			corporatiewoningen			overige huur	totaal	absoluut
	eg	mg	totaal	eg	mg	totaal	totaal		
Zevenbergen	63%	4%	67%	17%	10%	27%	6%	100%	6.040
Zevenbergschen Hoek	72%	3%	75%	15%	6%	21%	4%	100%	680
Langeweg	71%	0%	71%	20%	0%	20%	9%	100%	330
Klundert	62%	2%	64%	28%	4%	33%	3%	100%	2.370
Moerdijk	64%	1%	65%	29%	4%	33%	1%	100%	490
Noordhoek	83%	0%	83%	10%	3%	13%	4%	100%	410
Standdaarbuiten	73%	0%	73%	17%	4%	22%	5%	100%	910
Fijnaart	66%	0%	66%	23%	8%	31%	3%	100%	2.410
Heijningen	81%	1%	82%	16%	0%	16%	2%	100%	410
Willemstad	68%	3%	71%	20%	5%	25%	4%	100%	1.060
Helwijk	53%	0%	53%	45%	0%	45%	2%	100%	340
gemeente Moerdijk	66%	2%	68%	21%	7%	28%	5%	100%	15.460
absoluut	10.140	370	10.500	3.180	1.080	4.260	700	15.460	

Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, VHE-bestanden corporaties, enquetebestand, bewerking RIGO

figuur 10-1 Woz-waarde particuliere voorraad per kern



Bron: WOZ-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

tabel 10-2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd in de diverse kernen, 2015

	< 30 jaar	30- 40 jaar	40 - 50 jaar	50 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75 - 85 jaar	85+	totaal	totaal
Zevenbergen	6%	13%	20%	11%	18%	19%	10%	4%	100%	6.040
Zevenbergschen Hoek	7%	13%	21%	10%	22%	15%	10%	3%	100%	680
Langeweg	3%	9%	27%	14%	22%	16%	8%	2%	100%	330
Klundert	6%	13%	21%	10%	19%	17%	9%	4%	100%	2.370
Moerdijk	5%	13%	22%	12%	20%	17%	8%	3%	100%	490
Noordhoek	4%	9%	20%	15%	24%	15%	9%	4%	100%	410
Standdaarbuiten	6%	12%	22%	12%	22%	16%	8%	3%	100%	910
Fijnaart	6%	13%	20%	10%	17%	17%	12%	5%	100%	2.410
Heijningen	5%	10%	24%	11%	26%	14%	8%	1%	100%	410
Willemstad	5%	12%	19%	11%	18%	21%	8%	5%	100%	1.060
Helwijk	3%	11%	24%	13%	23%	17%	7%	1%	100%	340
Gemeente Moerdijk	6%	13%	21%	11%	19%	18%	10%	4%	100%	15.460
totaal absoluut	890	1.930	3.190	1.680	2.940	2.750	1.500	580	15.460	

Bron: GBA-bestand gemeente Moerdijk, bewerking RIGO

10.2 Tabellen bij hoofdstuk 4

tabel 10-3 Aantal recent verhuisde starters (< 5 jaar) naar kern.

Fijnaart	170
Zevenbergen	160
Klundert	110
Zevenbergschen Hoek	70
Heijningen	50
Standdaarbuiten	30
Willemstad	30
Langeweg	10
Moerdijk	10
Noordhoek	10
Helwijk	0
totaal	640

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-4 Gewenste locatie woningzoekenden

	%
in de gemeente Moerdijk	68%
weet ik (nog) niet	11%
in de gemeente Breda	10%
elders in de provincie Noord-Brabant	8%
elders in Nederland	5%
in de gemeente Roosendaal	5%
in het buitenland	5%
in de provincie Zeeland	5%
in de gemeente Etten-Leur	4%
elders in de provincie Zuid-Holland	4%
in de gemeente Halderberge	4%
in de gemeente Steenbergen	3%
in de gemeente Drimmelen	3%
in de gemeente Rotterdam	3%
N =	2.660

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-5 Gewenste woonkern (indien men binnen de gemeente wil verhuizen, horizontaal), naar huidige kern(verticaal), indicatief

	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaarbuiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk	geen voorkeur	N	**ongewogen**
Zevenbergen	690	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	40	800	**32**
Zevenbergschen Hoek	50	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	120	**14**
Langeweg	30	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	**17**
Klundert	140	0	0	230	0	0	0	10	10	10	0	0	400	**32**
Moerdijk	60	0	10	0	20	10	10	0	0	10	0	0	120	**20**
Noordhoek	10	0	0	10	0	20	0	0	0	0	0	20	60	**12**
Standdaarbuiten	10	0	0	10	0	10	30	0	0	0	0	20	70	**12**
Fijnaart	10	0	0	0	0	0	0	220	0	10	0	10	250	**16**
Heijningen	0	0	0	0	0	0	0	10	0	30	0	10	40	**3**
Willemstad	20	0	0	0	0	0	0	50	10	110	10	10	220	**32**
Helwijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	40	**8**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-6 Verhuisreden woningzoekenden per kern (indicatief) (multiple respons)

	Zevenbergen	Zevenbergschen Hoek	Langeweg	Klundert	Moerdijk	Noordhoek	Standdaarbuiten	Fijnaart	Heijningen	Willemstad	Helwijk
gezondheid en/of behoefte aan zorg(voorzieningen)	21%	28%	20%	35%	39%	24%	19%	23%	38%	17%	41%
sociale redenen (dicter bij familie en/of vrienden)	15%	16%	11%	19%	16%	34%	40%	9%	4%	8%	17%
gedwongen verhuizing	1%	7%	0%	12%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%
andere reden	10%	9%	17%	17%	20%	32%	16%	13%	40%	27%	0%
studie en/of werk	1%	18%	27%	6%	24%	9%	30%	4%	3%	14%	12%
kwaliteit van de woning	41%	11%	17%	33%	11%	10%	31%	13%	4%	18%	20%
grootte/oppervlakte van de woning	48%	46%	50%	44%	30%	42%	50%	56%	10%	50%	34%
woonomgeving	32%	33%	45%	42%	24%	48%	44%	41%	6%	52%	41%
verandering in huishouden	29%	9%	8%	22%	11%	19%	17%	16%	56%	14%	10%
verbetering inkomen	0%	11%	13%	21%	2%	2%	8%	4%	0%	9%	0%
verslechtering inkomen	8%	4%	2%	1%	11%	11%	8%	11%	5%	7%	10%
om zorg te kunnen verlenen	4%	5%	6%	7%	5%	1%	9%	3%	36%	8%	24%
N gewogen =	960	190	60	350	120	100	160	390	80	210	40
ongewogen aantal respondenten	**43**	**32**	**24**	**44**	**37**	**25**	**41**	**31**	**10**	**48**	**15**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-7 Vindt u dat er in de gemeente Moerdijk voldoende aanbod is aan…

woningen voor ouderen	ja	nee	weet niet/onbekend
< 30 jaar	25%	1%	74%
30 - 40	21%	6%	73%
40 - 50	21%	7%	72%
50 - 65	17%	22%	61%
65 - 75	11%	23%	66%
75 - 85	16%	17%	67%
> 85 jaar	8%	18%	74%
totaal	17%	15%	68%

woningen voor jongeren/starters	ja	nee	weet niet/onbekend
< 30 jaar	21%	29%	50%
30 - 40	23%	22%	55%
40 - 50	10%	18%	72%
50 - 65	7%	27%	67%
65 - 75	5%	16%	79%
75 - 85	1%	15%	84%
> 85 jaar	0%	10%	90%
totaal	9%	21%	70%

koopwoningen < €175.000	ja	nee	weet niet/onbekend
< 30 jaar	41%	14%	45%
30 - 40	35%	18%	47%
40 - 50	14%	18%	68%
50 - 65	9%	20%	71%
65 - 75	7%	16%	78%
75 - 85	9%	10%	81%
> 85 jaar	0%	14%	86%
totaal	14%	17%	69%

huurwoningen <€710	ja	nee	weet niet/onbekend
< 30 jaar	6%	35%	59%
30 - 40	15%	17%	68%
40 - 50	13%	16%	70%
50 - 65	3%	24%	73%
65 - 75	4%	17%	79%
75 - 85	8%	11%	81%
> 85 jaar	0%	11%	89%
totaal	8%	19%	73%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-8 Vindt u dat er in uw eigen kern voldoende aanbod is aan ……

woningen voor ouderen	ja	nee	weet niet/onbekend
Zevenbergen	21%	19%	60%
Zevenbergschen Hoek	26%	28%	46%
Langeweg	28%	27%	45%
Klundert	15%	35%	50%
Moerdijk	20%	25%	55%
Noordhoek	30%	30%	40%
Standdaarbuiten	31%	16%	53%
Fijnaart	23%	26%	50%
Heijningen	2%	26%	71%
Willemstad	21%	38%	42%
Helwijk	14%	48%	38%

woningen voor jongeren/starters	ja	nee	weet niet/onbekend
Zevenbergen	13%	27%	60%
Zevenbergschen Hoek	7%	41%	52%
Langeweg	14%	39%	47%
Klundert	16%	33%	51%
Moerdijk	13%	32%	55%
Noordhoek	2%	64%	35%
Standdaarbuiten	18%	28%	54%
Fijnaart	9%	33%	59%
Heijningen	3%	26%	71%
Willemstad	12%	37%	51%
Helwijk	13%	39%	47%

koopwoningen < €175.000	ja	nee	weet niet/onbekend
Zevenbergen	20%	23%	57%
Zevenbergschen Hoek	21%	28%	51%
Langeweg	14%	44%	41%
Klundert	19%	32%	49%
Moerdijk	24%	21%	55%
Noordhoek	2%	55%	43%
Standdaarbuiten	12%	33%	55%
Fijnaart	14%	22%	64%
Heijningen	17%	11%	72%
Willemstad	12%	37%	51%
Helwijk	36%	23%	42%

huurwoningen <€710	ja	nee	weet niet/onbekend
Zevenbergen	9%	30%	39%
Zevenbergschen Hoek	13%	24%	37%
Langeweg	7%	34%	41%
Klundert	9%	26%	35%
Moerdijk	16%	11%	27%
Noordhoek	2%	36%	38%
Standdaarbuiten	11%	15%	26%
Fijnaart	11%	22%	32%
Heijningen	1%	10%	11%
Willemstad	14%	21%	34%
Helwijk	32%	22%	55%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-9 Belangrijkste verhuisreden, anders namelijk

Alles begane grond.
Appartement.
Basisschoolkinderen.
bedrijfsbeeindiging
bedrijfsruimte
Beide slecht ter been. Gezondheid. Ouderdom. Kunnen centrum slecht bereiken.
Bereikbaarheid openbaar vervoer/winkels.
betere voorzieningen.
Bijkomende werkzaamheden z.a. tuin.
Buiten ruimte vergroten. liefst op zand i.p.v. klei.
Buuren
de provincie ons huis te koop heeft gezet, en ze niet bereid zijn om het aan ons te verhuren, dit alles heeft te maken dat het logistiek park gaat komen. eerst heeft de provicie het huis opgekocht omdat het gesloopt zou worden
de vreselijke stank in Dorp Moerdijk
Dichter bij de winkels.
dichter bij voorgezet onderwijs van inwonend kind i.v.m. slecht openbaar vervoer in Moerdijk
Doordat ik weduwe ben wil ik op termijn graag naar een appartementje.
Financieel
gelijkvloers
gelijkvloers, bungalow
Gelijkvloers/appartement.
Gezondheid.
Grote woning/tuin hoge woonlasten!
grotere buitenruimte, vrijstaand
Grotere garage.
grotere tuin
Grotere tuin.
het oosten van het land met minder verkeersdrukte/overlast en schonere lucht
huis word te groot
ik zou graag in een dijkhuisje in het buitengebied willen wonen. Meer vrijheid, grotere tuin, minder dicht op de buren en een minder standaard huis
In geval van ziekte nabij de kinderen.
Kan op termijn hypotheek niet meer betalen.
Kleiner wonen.
kopen in huren
Leef van 60 euro per week. Gezondheid suiker c.i.p.d. longen. Ben echt aan het kwakkelen sinds 4 jaar.
Leeftijd huidige woning wordt gesloopt.
Leeftijd.
Levensbestendig. Energiezuinig.
levensbestendige woning bouwen
loctie
los niet af op de hypotheek dus op een moment moet ik wel verhuizen/verkopen
Mijn man is overleden 10 maart.
Min man heeft een stoma, dan is het makkelijker verwisselen of verschonen.
Minder drukke straat. Landpoortstraat = te druk.
Moerdijk/Havenplan
Moerdijkregeling
na pensionering meer behoefte aan voorzieningen binnen handbereik en fijnere leefomgeving
onderhoud aan huidige woning gaat steeds moeilijker
Onderhoud binnen en buiten wordt te belastend.
ons huurcontract , loopt tot 1-4-2016, wij weten nog niet of we het gaan verlengen , hangt af van de nieuwe huurprijs.
Oog op toekomst en leeftijd.
openbaar vervoer
Openbaar vervoer.
ouder worden en geen mogelijkheid in eigen kern iets te kopen of huren voor senioren
Ouder worden.
partner wil graag terug naar geboorteplaats
PENSIOEN
Pensioen derhalve behoefte aan winkels en openbaar vervoer!
prive omstandigheden rondom overlijden partner
Samenvoegen van praktijkruimte fysiotherapie met woonhuis
Slecht afgeheind, voor huisvuil tewijd dragen.
sociale uitsluiting
Te veel hangjeugd bij onze woning
Uit de buurt van zware industrieën.
Veel te weinig voor gezin met kinderen!
vrijstaande woning met grotere tuin
we willen graag alle voorzieningen op de begane grond
we worden ouder, huis met trappen.
Woning gelijkvloers.
woonplaats met meer voorzieningen (sociaal, cultureel)
ziekte

tabel 10-10 Redenen om de gemeente Moerdijk te willen verlaten, anders namelijk

afhankelijk van aanbod en opties elders
afhankelijk van familieomstandigheden
afhankelijk van werk
algemene luchtverontreiniging (fijn stof).
alles beter dan Moerdijk
betere school, verder weg van industrie
betere, rustige,groene woonomgeveing
bij mijn kinderen wonen.
chemische luchtjes die nooit een gevaar voor de volksgezondheid zijn.
de verschrikkelijke overlast die ik heb
de vreselijke stank in Dorp Moerdijk
dichter bij natuurgebieden
Etten-Leur heeft alles wat wij wensen!
geen bepaalde reden.
geen winkels.
gezonde lucht.
grotere gemeente met meer voorzieningen
het niet willen veranderen van de onveilige verkeerssituatie op onze dijk voor de veiligheid en zelfstandigheid van onze kinderen
HET WEER EN PRIJSPEIL WONINGEN
industrie
ligt eraan hoelang ik nog werk heb en waar
meer voorzieningen binnenb handbereik en omgeving
meer voorzieningen voor opgroeiende pubers
mentaliteit van veel inwoners
naar mooie en rustige omgeving.
niet te vinden c.q. zoeken in ZBH.
nieuwe omgeving
omgeving
omgeving met meer natuur
ondergrond klei omgeving graag Bosrijk.
Oosterhout en Breda veel aantrekkelijker!
overlast industrieterrein + aanleg L.P.M.
partner wil graag terug naar geboorteplaats
reuma, heb warmte nodig.
samen elders een nieuwe start maken bij voorkeur in landelijke, rustige en schone omgeving
slechte luchtkwaliteit en lawaai
storende overlast van buurtgenoten, de onvriendelijke mensen in deze gemeente en gebrek aan dorpsgevoel qua groenvoorzieningen bijvoorbeeld
te veel snelwegen en industrie,sluip verkeersoverlast, aantasting natuur, horizon vervuiling, noem maar op Moerdijk is een groot industrieterein geworden
we gaan gezamelijke wonen in een woon/zorggroep
we zoeken op termijn een woning die bij ons past. Maakt niet uit in welke gemeente.
wil in Zevenb.hoek Wonen.

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

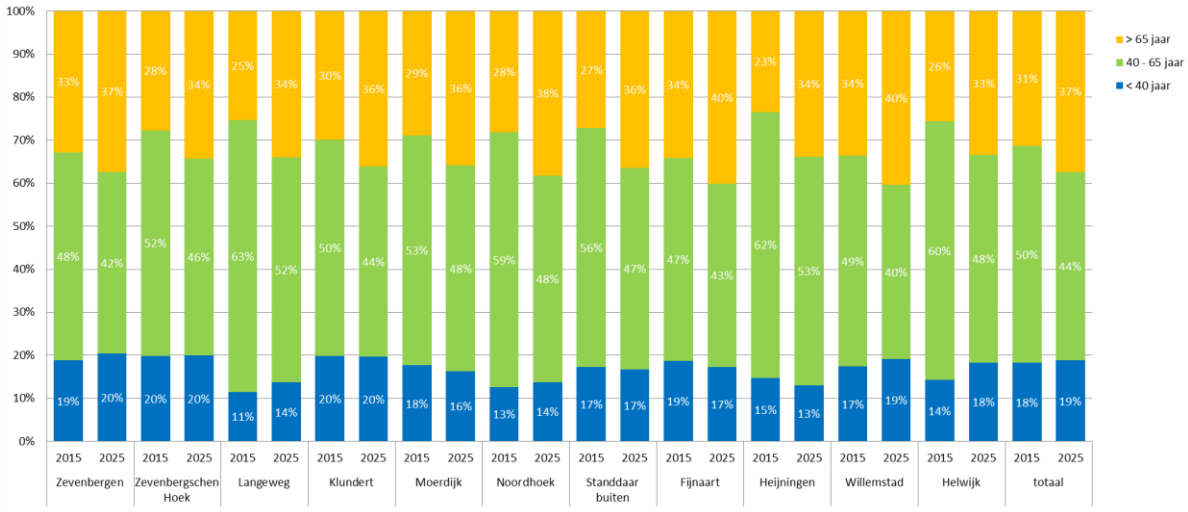
tabel 10-11 Reden om een huurwoning te zoeken, anders namelijk

55+ Woning.
de koophuizen zijn veel te duur, ze zijn 2 tot 3 keer hoger met de vprijs dan de waarde van de huizen
Kan op termijn de hypth. rente niet opbrengen.
leeftijd en alles gelijkvloers (dus een flat)
Leeftijd.
Leeftijd. Huren beter dan kopen als verhuizen noodzakelijk wordt.
makkelijker weer weg kunnen
Moet van de opbrengst van koopwoning leven
Om het bedrag v. mijn huidige woning te kunnen gebruiken om v/ te leven.
Ouder worden gezondheid.
Tijdelijk (voor ik intrek bij vriend zolang kinderen thuis wonen.
Van de overwaarde van huidige huis beter rond kunnen komen.
vanwege onze leeftijd geen hypotheek meer krijgen
werk en woning zijn verbonden
wil de kinderen niet opzadelen met een huis
Wil in Zevenb.hoek een huurappartement.
Zoek senioren woning.

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10.3 Tabellen bij hoofdstuk 5

tabel 10-12 Huishoudens naar leeftijd in drie klassen in de diverse kernen, 2015 en 2025



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10.4 Tabellen bij hoofdstuk 6

tabel 10-13 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, type en prijsklasse 2015-2025 in de gemeente Moerdijk

			2015	2015-2020			2015-2025		
				negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	**eg**	< 175.000	3.630	260	230	190	370	310	240
		175.000 - 240.000	2.930	10	30	50	20	60	100
		240.000 - 350.000	2.380	40	90	140	80	180	280
		> 350.000	1.210	-20	30	70	-50	50	140
		totaal	**10.140**	**290**	**380**	**460**	**430**	**600**	**760**
	mg	< 175.000	40	10	10	20	20	20	20
		175.000 - 240.000	190	60	60	60	120	130	130
		240.000 - 350.000	130	30	30	30	70	70	70
		> 350.000	10	0	0	0	10	10	10
		totaal	**370**	**110**	**110**	**120**	**230**	**230**	**240**
	totaal koop		**10.510**	**400**	**490**	**570**	**650**	**830**	**1.000**
huur	**eg**	< 2de aftopgr.	3.150	150	90	30	200	80	-30
		2de aftopgr. - huurtoeslaggr.	230	-10	-10	-20	-10	-20	-40
		vrije sector	120	10	10	10	0	10	0
		onbekend	50	10	10	10	20	10	10
		totaal	**3.540**	**160**	**90**	**30**	**210**	**80**	**-50**
	mg	< 2de aftopgr.	790	80	70	50	140	110	80
		2de aftopgr. - huurtoeslaggr.	260	20	20	10	30	30	20
		vrije sector	190	20	20	20	40	40	40
		onbekend	180	30	30	30	80	80	70
		totaal	**1.410**	**150**	**130**	**110**	**290**	**250**	**200**
	totaal huur		**4.960**	**310**	**220**	**140**	**500**	**330**	**150**
totaal			**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-14 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse (gedetailleerd) 2015-2025 in de gemeente Moerdijk

		2015	2015-2020			2015-2025		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	< 150.000	1.840	140	120	110	260	220	170
	150.000 - 175.000	1.830	130	120	100	140	120	90
	175.000 - 200.000	1.630	20	30	30	40	50	60
	200.000 - 240.000	1.490	50	70	80	110	140	170
	240.000 - 275.000	1.080	60	70	80	110	140	160
	275.000 - 350.000	1.420	20	60	100	40	110	190
	350.000 - 400.000	570	-20	0	20	-30	10	50
	> 400.000	650	0	30	60	0	50	100
huur	< 1ste aftopgr.	3.580	180	120	50	270	140	10
	1ste - 2de aftopgr.	350	40	40	30	70	50	40
	2de aftopgr. - huurtoeslaggr.	480	10	0	-10	20	0	-20
	vrije sector	310	30	30	30	40	40	40
	onbekend*	230	40	40	40	90	90	80
totaal		**15.460**	**710**	**710**	**710**	**1.150**	**1.150**	**1.150**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-15 Ontwikkeling woningbehoefte per kern naar eigendom en type 2015-2025 in de gemeente Moerdijk volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				2015-2025			
	koop eg	**koop mg**	**huur eg**	**huur mg**	**koop eg**	**koop mg**	**huur eg**	**huur mg**
Zevenbergen	3.780	270	1.200	790	350	200	55	125
Zevenbergschen Hoek	490	20	130	50	10	10	-	5
Langeweg	240	-	100	-	-	-	10	-
Klundert	1.480	50	710	150	85	15	5	10
Moerdijk	320	10	150	20	15	-	-10	5
Noordhoek	340	-	50	20	-10	-	20	10
Standdaarbuiten	670	-	170	70	15	-	5	25
Fijnaart	1.590	-	550	270	40	-	-35	45
Heijningen	340	-	80	-	5	-	-	-
Willemstad	720	30	260	50	65	5	20	15
Helwijk	180	-	160	-	15	-	10	-
totaal	**10.140**	**370**	**3.540**	**1.420**	**595**	**230**	**75**	**245**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-16 Ontwikkeling woningbehoefte per kern naar eigendom en prijs 2015-2025 in de gemeente Moerdijk volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				2015-2025			
	koop		**huur**		**koop**		**huur**	
	< €175.000	**> €175.000**	**< 2de aftopgr.**	**> 2de aftopgr.**	**< €175.000**	**> €175.000**	**< 2de aftopgr.**	**> 2de aftopgr.**
Zevenbergen	1.490	2.550	1.380	610	215	335	130	50
Zevenbergschen Hoek	100	400	160	10	20	-	5	-
Langeweg	80	160	60	30	-	-	5	-
Klundert	560	960	760	100	35	60	5	10
Moerdijk	150	170	160	10	-	15	-	-5
Noordhoek	30	320	50	20	5	-15	15	15
Standdaarbuiten	170	500	180	70	-	15	25	10
Fijnaart	670	930	700	130	45	-5	-25	35
Heijningen	240	100	70	10	-15	25	-	-
Willemstad	90	660	270	40	15	55	30	10
Helwijk	80	100	160	-	10	5	5	-
totaal	**3.670**	**6.840**	**3.930**	**1.030**	**335**	**495**	**190**	**125**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10.5 Tabellen bij hoofdstuk 7

tabel 10-17 Rapportcijfer huidige woning onderzoek 2011 en 2015, per kern

	2011	2015
Zevenbergen	7,5	7,8
Zevenbergschen Hoek	7,5	8,0
Langeweg	7,3	7,9
Klundert	7,5	7,5
Moerdijk	7,3	7,6
Noordhoek	7,5	8,1
Standdaarbuiten	7,7	7,9
Fijnaart	7,5	7,8
Heijningen	7,6	7,8
Willemstad	7,7	7,9
Helwijk	7,3	7,1
gemeente Moerdijk	**7,5**	**7,8**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-18 Aandeel huishoudens dat vindt dat de voorziening in de eigen kern moet liggen

	winkels voor dagelijkse boodschappen	overige winkels	openbaar vervoer	basisscholen	kinderopvang/ peuterspeelzalen	speelplekken voor kinderen	parkeergelegenheden	zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts)	sportgelegenheden	dorps- of buurthuizen	horecagelegenheden (café, restaurant)	ontmoetingsplekken voor jongeren	ontmoetingsplekken voor ouderen	gezondheid- en welzijnszorgvoorzieningen
Zevenbergen	88%	51%	89%	93%	93%	96%	95%	79%	76%	87%	76%	93%	92%	83%
Zevenbergschen Hoek	60%	27%	89%	94%	92%	92%	93%	81%	72%	89%	76%	90%	91%	82%
Langeweg	45%	26%	94%	96%	97%	99%	98%	30%	75%	96%	88%	95%	95%	62%
Klundert	82%	47%	92%	92%	92%	93%	92%	85%	77%	90%	77%	88%	90%	83%
Moerdijk	49%	33%	90%	95%	94%	96%	95%	61%	76%	94%	80%	94%	95%	77%
Noordhoek	56%	17%	91%	98%	98%	100%	97%	28%	78%	96%	82%	93%	94%	56%
Standdaarbuiten	69%	26%	85%	86%	85%	89%	92%	86%	81%	88%	79%	88%	90%	75%
Fijnaart	83%	60%	90%	92%	93%	97%	95%	83%	82%	88%	85%	84%	91%	84%
Heijningen	23%	9%	96%	89%	84%	96%	96%	35%	51%	81%	63%	85%	83%	42%
Willemstad	79%	32%	90%	92%	93%	95%	92%	83%	77%	89%	78%	90%	89%	76%
Helwijk	44%	21%	83%	78%	82%	85%	89%	37%	35%	77%	34%	83%	80%	47%
Gemeente Moerdijk	**78%**	**44%**	**90%**	**92%**	**92%**	**95%**	**94%**	**76%**	**76%**	**88%**	**77%**	**90%**	**91%**	**79%**
woningeigenaren	*80%*	*41%*	*91%*	*93%*	*92%*	*96%*	*96%*	*77%*	*76%*	*89%*	*78%*	*90%*	*92%*	*79%*
huurders	*79%*	*52%*	*87%*	*89%*	*92%*	*92%*	*90%*	*74%*	*75%*	*85%*	*76%*	*89%*	*89%*	*79%*

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10.6 Tabellen bij hoofdstuk 8

tabel 10-19 Absoluut aantal nultredenwoningen (volgens de inwoners) en als aandeel van de totale voorraad

	absoluut	als aandeel van de voorraad
Zevenbergen	1.190	20%
Zevenbergschen Hoek	150	22%
Langeweg	110	34%
Klundert	480	20%
Moerdijk	90	18%
Noordhoek	80	20%
Standdaarbuiten	220	24%
Fijnaart	600	25%
Heijningen	50	13%
Willemstad	220	21%
Helwijk	40	12%
gemeente Moerdijk	3.250	21%

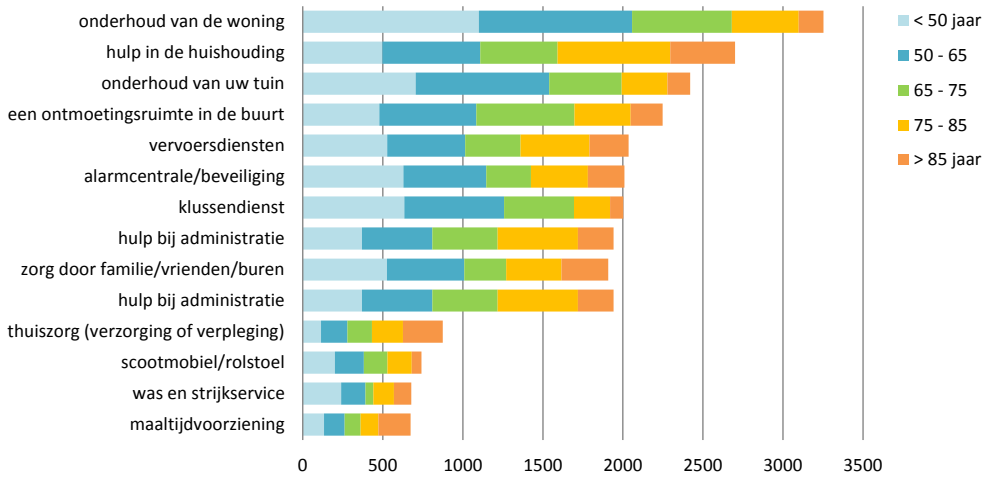
Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-20 Aandeel huishoudens dat naarmate men ouder wordt in de huidige woning kan blijven wonen

	nee, ik kan dan niet in mijn huidige woning blijven wonen	ja, maar er zijn dan wel enkele aanpassingen nodig	ja, zonder dat er aanpassingen nodig zijn	ja, er zijn in mijn woning voorzieningen aangebracht	geen idee/daar kan ik me geen beeld van vormen	totaal
Zevenbergen	19%	43%	18%	3%	17%	100%
Zevenbergschen Hoek	28%	42%	15%	3%	12%	100%
Langeweg	23%	40%	21%	2%	15%	100%
Klundert	24%	43%	13%	1%	19%	100%
Moerdijk	35%	41%	10%	2%	12%	100%
Noordhoek	19%	47%	11%	1%	24%	100%
Standdaarbuiten	19%	51%	13%	4%	13%	100%
Fijnaart	20%	49%	19%	4%	9%	100%
Heijningen	17%	53%	18%	0%	10%	100%
Willemstad	24%	46%	13%	2%	16%	100%
Helwijk	21%	49%	5%	2%	23%	100%
gemeente Moerdijk	21%	45%	16%	2%	16%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

figuur 10-2 Aantal huishoudens dat gebruik maakt van voorzieningen of er behoefte aan heeft naar leeftijdsklasse



Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-21 Bent u bekend met de volgende diensten, maakt u er gebruik van en heeft u er behoefte aan?

WMO-loket	bekend	niet bekend mee	geen antwoord	maak gebruik van	heb behoefte aan	geen behoefte/ weet niet
< 30 jaar	21%	72%	7%	0%	0%	100%
30 - 40	23%	62%	15%	5%	0%	95%
40 - 50	33%	47%	20%	3%	2%	95%
50 - 65	34%	38%	28%	4%	3%	93%
65 - 75	40%	25%	34%	4%	1%	95%
75 - 85	33%	22%	45%	10%	9%	81%
> 85 jaar	50%	13%	38%	20%	3%	76%
totaal	33%	40%	27%	5%	3%	93%

Wijkzuster	bekend	niet bekend mee	geen antwoord	maak gebruik van	heb behoefte aan	geen behoefte/ weet niet
< 30 jaar	38%	55%	7%	4%	0%	96%
30 - 40	32%	50%	18%	1%	2%	97%
40 - 50	46%	29%	25%	2%	1%	97%
50 - 65	39%	27%	34%	2%	2%	97%
65 - 75	40%	17%	42%	1%	5%	94%
75 - 85	35%	13%	52%	5%	1%	95%
> 85 jaar	54%	6%	40%	11%	5%	84%
totaal	40%	28%	32%	2%	2%	96%

Centrum voor Jeugd en Gezin	bekend	niet bekend mee	geen antwoord	maak gebruik van	heb behoefte aan	geen behoefte/ weet niet
< 30 jaar	56%	37%	7%	5%	0%	95%
30 - 40	43%	38%	19%	14%	3%	83%
40 - 50	44%	27%	28%	5%	1%	95%
50 - 65	27%	38%	35%	2%	2%	97%
65 - 75	16%	32%	52%	1%	4%	95%
75 - 85	5%	30%	65%	2%	1%	97%
> 85 jaar	0%	32%	68%	0%	1%	99%
totaal	29%	34%	37%	4%	2%	94%

10.7 Tabellen bij hoofdstuk 9

Starters

tabel 10-22 Wat vindt u van het aanbod aan voorzieningen in de gemeente Moerdijk als geheel? (N = 87)

	(helemaal) mee eens	neutraal	(zeer) mee oneens	weet niet/ n.v.t.	totaal
winkels voor dagelijkse boodschappen	74%	15%	6%	6%	100%
overige winkels	52%	24%	20%	5%	100%
openbaar vervoers voorzieningen	41%	22%	33%	3%	100%
basisscholen	75%	13%	2%	10%	100%
kinderopvang/peuterspeelzalen	49%	18%	6%	26%	100%
speelplekken voor kinderen	54%	25%	3%	17%	100%
parkeergelegenheden	52%	29%	13%	7%	100%
zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts)	68%	20%	6%	7%	100%
sportgelegenheden	72%	14%	6%	8%	100%
dorps- of buurthuizen	37%	29%	13%	22%	100%
horecagelegenheden (cafe, restaurant)	68%	15%	11%	6%	100%
ontmoetingsplekken voor jongeren	23%	24%	34%	18%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-23 Redenen van potentiële starters om de gemeente Moerdijk te verlaten

	redenen om de gemeente Moerdijk te verlaten											
	niet van toepassing	ik ga samenwonen met iemand die elders woont	ik kan in gemeente geen woning naar wens vinden	ik kan in gemeente geen betaalbare woning vinden	werk in een andere gemeente	studie in een andere gemeente	de bereikbaarheid per openbaar vervoer	de bereikbaarheid per auto	het voorzieningenniveau in gemeente	het karakter van gemeente Moerdijk/weinig te beleven	anders	Aantal starters (respondenten)
Fijnaart	4	1	1	1	1	3	3	0	2	3	0	10
Heijningen	1	1	2	2	1	0	0	0	0	0	0	3
Helwijk	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	2
Klundert	3	4	5	2	3	2	4	2	2	2	0	13
Langeweg	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	2
Moerdijk	2	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	5
Noordhoek	2	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	4
Standdaarbuiten	0	1	0	0	2	2	1	1	1	0	0	3
Willemstad	2	2	0	1	3	0	2	0	2	2	0	6
Zevenbergen	4	6	2	3	10	13	4	1	4	7	2	27
Zevenbergschen Hoek	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	1	3
totaal	**20**	**16**	**12**	**10**	**24**	**23**	**17**	**4**	**14**	**17**	**3**	**78**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-24 Redenen van potentiële starters om in de gemeente Moerdijk te blijven wonen

	redenen om in de gemeente Moerdijk te blijven wonen										
	niet van toepassing	ik ga samenwonen met iemand die in de gemeente Moerdijk woont	ik kan in gemeente Moerdijk een woning naar wens vinden	vanwege familie/vrienden in de gemeente Moerdijk	ik kan in gemeente Moerdijk een betaalbare woning vinden	vanwege werk in de gemeente Moerdijk	vanwege de bereikbaarheid per openbaar vervoer	vanwege de bereikbaarheid per auto	vanwege het voorzieningenniveau in gemeente Moerdijk	vanwege het karakter van gemeente Moerdijk/veel te beleven	Aantal starters (respondenten)
Fijnaart	5	1	0	3	0	0	0	1	0	1	10
Heijningen	0	1	1	3	1	0	0	0	0	0	3
Helwijk	0	0	1	2	1	1	0	1	0	0	2
Klundert	0	3	5	10	6	3	0	1	1	2	13
Langeweg	1	0	1	1	1	0	0	1	1	1	2
Moerdijk	0	1	1	4	1	1	1	2	1	2	5
Noordhoek	0	0	1	4	1	1	0	1	1	0	4
Standdaarbuiten	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3
Willemstad	1	2	2	4	0	1	0	1	1	0	6
Zevenbergen	10	6	6	14	2	3	3	5	5	7	27
Zevenbergschen Hoek	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	3
totaal	**19**	**14**	**19**	**48**	**13**	**10**	**4**	**13**	**10**	**13**	**78**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-25 Vindt u dat er in de gemeente Moerdijk voldoende aanbod is aan

	ja	nee	weet niet	totaal
woningen specifiek voor jongeren/starters	11%	48%	40%	100%
betaalbare koopwoningen (< €175.000)	16%	33%	51%	100%
betaalbare huurwoningen (<€710 per maand)	16%	37%	47%	100%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-26 Gewenste woonlocatie starters

	%	N =
voorkeur gemeente Moerdijk	35%	27
gemeente Moerdijk of buiten de gemeente	31%	24
voorkeur buiten de gemeente	35%	27
totaal	100%	78

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-27 Aantal respondenten die de startersvragenlijst hebben ingevuld per kern en naar gewenste woonbestemming (multiple respons)[6]

	% (ook) in eigen kern	alleen gemeente Moerdijk	Moerdijk en daar buiten	alleen buiten Moerdijk	Aantal starters (respondenten)
Fijnaart	60%	50%	20%	30%	10
Heijningen	100%	33%	67%	0%	3
Helwijk	0%	50%	0%	50%	2
Klundert	69%	46%	31%	23%	13
Langeweg	0%	50%	0%	50%	2
Moerdijk	20%	40%	20%	40%	5
Noordhoek	100%	50%	50%	0%	4
Standdaarbuiten	33%	0%	33%	67%	3
Willemstad	83%	33%	50%	17%	6
Zevenbergen	59%	26%	33%	41%	27
Zevenbergschen Hoek	0%	0%	0%	100%	3
totaal	**65%**	**35%**	**31%**	**35%**	**78**

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-28 Belangrijkste verhuisreden

	%	N =
ik wil zelfstandig gaan wonen	54%	42
vanwege studie of werk	23%	18
samenwonen/trouwen	22%	17
anders	1%	1
totaal	100%	78

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

[6] De percentages in de eerste kolom geven het aandeel starters weer dat (ook) in de eigen kern zou willen wonen. De drie kolommen in het midden van de tabel tellen samen op tot 100%. Diegene die in de eigen kern willen wonen zitten dus ook in de tweede of derde kolom

tabel 10-29 Gewenste prijsklasse starters

		N			N
t/m 403 euro	22%	11	minder dan 150.000 euro	25%	9
404 t/m 576 euro	41%	21	150.000 tot 175.000 euro	19%	7
577 t/m 618 euro	18%	9	175.000 tot 200.000 euro	31%	11
619 t/m 710 euro	16%	8	200.000 tot 240.000 euro	11%	4
711 t/m 849 euro	2%	1	240.000 tot 275.000 euro	6%	2
850 euro of meer	2%	1	275.000 tot 350.000 euro	8%	3
totaal	100%	51	totaal	100%	36

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-30 Gewenste woningkenmerken starters

	voorkeur gemeente Moerdijk	gemeente Moerdijk of buiten de gemeente	voorkeur buiten de gemeente
1,2 kamers	7	5	5
3+ kamers	18	17	15
tot 50 m2	9	6	5
50-100 m2	9	5	5
100+ m2	6	7	9
tot 15 m2	8	8	9
15+ m2	15	10	10

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-31 Invloed van de crisis en de situatie op de woning- en hypotheek-markt op de mogelijkheden en verhuisplannen (multiple respons, N = 86)

door de crisis heb ik (mogelijk) minder geld te besteden	30%
door de crisis moeten mijn ouders/verzorgers financieel bijspringen	13%
door de strengere hypotheekregels kan ik geen hypotheek (meer) krijgen	13%
ik ga (mogelijk) huren in plaats van kopen	19%
ik zal (mogelijk) langer thuis blijven wonen	30%
ik moet (mogelijk) op zoek naar een kleinere woning dan gewenst	22%
ik moet (mogelijk) op zoek naar een woning in een andere gemeente	8%
ik moet (mogelijk) op zoek naar een woning in een andere kern	1%
het heeft geen invloed op mijn woningkeuze	33%
anders, namelijk	3%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-32 Als u een huurwoning zoekt, waarom heeft u voorkeur voor een huurwoning? (multiple respons, N = 40)

	%
ik huur liever een woning	18%
als ik huur, heb ik geen onzekerheid over de hypotheekrentestand/woonlasten per jaar	27%
ik vind de flexibiliteit die de huurwoning mij geeft prettig	29%
ik verwacht dat ik de woning later niet kan verkopen	10%
ik verwacht dat de verkoopwaarde gaat dalen	2%
het zelf onderhouden van de woning kost te veel geld	27%
het zelf onderhouden van de woning is mij te veel werk	10%
ik kan geen hypotheek krijgen	24%
ik kan geen koopwoning betalen	57%
anders, namelijk:	20%

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-33 Waarom een huurwoning, anders namelijk….

Eerst 1 jaar huren, en dan over op koop.
Eerst paar jaar huren, daarna kopen.
Geen idee
Geïnteresseerd in zowel huur als koop
Het is tijdelijk omdat ik nog niet zeker ben van een vast contract
Ik ben een starter, maar wil nog niet vast zitten aan de woning.
Ik ga voor de eerste keer op mijn zelf wonen.. dit doe ik liever als ik een zekerheid heb op financieel gebied.. daarbij lijkt het mij makkelijker bij een huurwoning
Ik gebruik het als opstap. Eerst een paar jaar huren en daarna sowieso kopen
Maakt me niet uit ook betaalbare koopwoning is goed
Tijdelijk voor studie

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-34 Soms is het mogelijk een woning te kopen met korting via een woningcorporatie. Bij eventuele verkoop wordt winst of verlies gedeeld. Is dat wellicht iets voor u?

	%	N
ja, daar ga ik inderdaad gebruik van maken	3%	3
ja, dat zou ik zeker overwegen	55%	47
ja, dat zou mij over de streep trekken om (toch/eerder) een woning te kopen	15%	13
nee, zeker niet	27%	23
totaal	100%	86

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

tabel 10-35 De gemeente stelt startersleningen beschikbaar aan starters om een eerste koopwoning te kunnen kopen. Is dat wellicht iets voor u?

	%	N
ja, daar ga ik inderdaad gebruik van maken	12%	10
ja, dat zou ik zeker overwegen	51%	44
ja, dat zou mij over de streep trekken om (toch/eerder) een woning te kop	16%	14
nee, zeker niet	21%	18
totaal	100%	86

Bron: Woononderzoek gemeente Moerdijk

10.8 Begrippenlijst

Appartement	Gestapelde woningen, ook wel meergezinswoningen genoemd. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een woning in een gebouw met meer dan twee woonlagen (met of zonder lift).
Eengezinswoning of grondgebonden woning	Grondgebonden woning: hoekwoning, tussenwoning, vrijstaand, twee-onder-een-kap of (patio) bungalow.
Wonen met zorg	Zelfstandige woning in of bij een zorgcentrum of _complex
Eenpersoons	Alleenstaanden
Meerpersoons	Paren, gezinnen met kinderen, eenoudergezinnen, overig
Doorstromer	Een verhuizend huishouden dat zowel voor als na verhuizing een zelfstandige woning bewoont.
Geclusterde woonvormen	Geclusterd wonen houdt in dat binnen de (zelfstandige) woonvorm of in de directe nabijheid van privé woonruimte ook gemeenschappelijke ruimte en zorgruimten aanwezig zijn. Dit in verband met de noodzaak van 24-uurs begeleiding en toezicht.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vestiger	Huishouden dat voorheen buiten de gemeente Moerdijk een zelfstandige woning bewoonde.
Vertrekker	Huishouden dat voor verhuizing in de gemeente Moerdijk een zelfstandige woning bewoonde en na verhuizing niet in de gemeente Moerdijk woonachtig is.
Huurklassen	**Prijspeil 2015**
Kwaliteitskortingsgrens	< €403
Eerste aftoppingsgrens	< €576 (1 of 2 personen)
Tweede aftoppingsgrens	< €618 (3 of meer personen)
Huurtoeslaggrens	< €711
Sociale voorraad	Huurwoningen in het bezit van corporaties tot de huurtoeslaggrens
Nultredenwoning	De woning is van buitenaf bereikbaar zonder trappen (toegankelijk) en in de woning zijn een slaapkamer, badkamer, keuken en toilet zonder traplopen bereikbaar (doorgankelijk). Dat kan volgens deze definitie ook een eengezinswoning zijn met een traplift.