Schaarste-onderzoek

Gemeente Moerdijk

15 september 2021

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	15 september 2021
TITEL	Schaarste-onderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Moerdijk
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	1709.105/G
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies **4**

1.1 Is er sprake van schaarste? 4

1.2 Wettelijke mogelijkheden om schaarste tegen te gaan 5

1.3 Advies 7

2 Inleiding **10**

2.1 Aanleiding voor het onderzoek 10

2.2 Vraagstelling 10

2.3 Leeswijzer 11

3 Bewoning van de huidige woningvoorraad **12**

3.1 Huidige samenstelling van de woningvoorraad 12

3.2 Huidige woonsituatie inkomensgroepen 15

3.3 Conclusies 18

4 Verhuurresultaten en ontwikkeling marktdruk **19**

4.1 Verhuurresultaten sociale huursector 19

4.2 Marktdruk in de koopsector 25

4.3 Marktdruk in de particuliere huursector 28

4.4 Conclusies 29

5 Analyse verhuisbewegingen **31**

5.1 Verhuisbewegingen in de sociale huursector 31

5.2 Verhuisbewegingen in koopsector 33

5.3 Verhuisbewegingen in particuliere huursector 34

5.4 Conclusies 34

6 Toekomstige woningbehoefte **36**

6.1 Behoefte aan sociale huur 36

6.2 Behoefte aan koop- en particuliere huurwoningen 39

6.3 Conclusies 40

Samenvattende conclusies en advies

In dit overkoepelende hoofdstuk beantwoorden we de centrale vragen van het onderzoek en geven we een advies over het omgaan met druk op de woningmarkt in Moerdijk. In de navolgende hoofdstukken worden de bevinding nader onderbouwd.

1.1 Is er sprake van schaarste?

Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de woningvoorraad? Hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?

Sociale huur: Op dit moment is er geen sprake van significante schaarste aan goedkope huurwoningen in de gemeente Moerdijk. Een groot deel van de primaire doelgroep voor de corporaties woont in een koopwoning en de reactiegraad op vrijkomende huurwoningen is lager dan gemiddeld in de regio. Wel is de vraagdruk in de sociale huur in de gemeente Moerdijk de afgelopen jaren toegenomen. De instelling van een Huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding echter alleen maar zinvol als nu minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen. Op dit moment wordt meer dan 40% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur toegewezen aan lokale woningzoekenden. De druk op de sociale huurvoorraad in Moerdijk is lager dan in de meeste omliggende gemeenten. Er is geen sprake van schaarste in de sociale huursector die het instellen van een huisvestingsverordening rechtvaardigt.

Koop: De druk op de koopmarkt is in de gemeente Moerdijk flink toegenomen. Ten opzichte van het regionale beeld is het aanbod in Moerdijk nog steeds relatief betaalbaar, maar het betaalbare aanbod neemt in de gemeente wel snel af. Startende huishoudens en koopstarters hebben moeite een woning te kopen in de gemeente. Van het beschikbare aanbod aan goedkope koopwoningen wordt op dit moment ongeveer 40% gekocht door huishoudens van buitenaf.

Particuliere huur: De vrije huursector speelt in Moerdijk geen grote rol op de gemeentelijke woningmarkt. De focus van huishoudensgroepen met een middeninkomen die minder makkelijk aan een woning komen, ligt op de koopsector.

Indien er sprake is van schaarste; heeft deze schaarste een structureel karakter?

Sociale huur: Zoals gezegd is er op dit moment geen sprake van schaarste in de sociale huursector die sturing op voorrang voor lokale woningzoekenden mogelijk maakt. Wel zijn er signalen dat de vraag naar sociale huur de komende jaren kan toenemen, met name door een toenemend aantal ouderen met een laag inkomen in de gemeente Moerdijk. Deze groep woont nu vaak nog in een koopwoning. Ook jongeren die (nog) niet terecht kunnen in de koopsector doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector. Daarnaast zal de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark naar verwachting leiden tot een toename van de druk.

Koop: Hoewel er op dit moment (nog) geen sprake lijkt van grote schaarste, zien we wel dat het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente in omvang afneemt, en dat het overbieden op koopwoningen toeneemt. Daarbij hebben huishoudens van buiten de gemeente en van buiten de regio een concurrentievoordeel omdat ze vaak over meer vermogen beschikken. Daarnaast zal de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark de druk op het goedkope koopsegment waarschijnlijk verder vergroten.

Indien er sprake is van schaarste; is er sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste? Zijn er groepen die als gevolg van de schaarste verdrongen worden? Zo ja, welke?

Sociale huur: Op dit moment is er geen sprake van significante schaarste aan sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk. Het is vooral de schaarste aan sociale huurwoningen in nabijgelegen stedelijke gemeenten (met name Roosendaal en Breda) die effect heeft op de sociale huursector in Moerdijk. Hierdoor was er de afgelopen jaren sprake van een relatief hoog percentage vestigers vanuit andere gemeenten in Moerdijk. Door de toegenomen druk op de sociale huursector zien we vooral de slaagkansen van jongeren afnemen. Als de druk toeneemt hebben woningzoekenden met de minste inschrijftijd een nadeel. De slaagkansen van ouderen zijn in de gemeente Moerdijk daarentegen aanzienlijk beter dan voor andere groepen op de markt.

Koop: Door de prijsstijgingen in de koopsector wordt het aanbod in de gemeente duurder. We zien daarnaast dat 40% tot 50% van het aanbod naar vestigers van buiten de gemeente gaat (met name vestigers uit Rotterdam en Dordrecht). Het zijn vaak jongeren en kleine huishoudens van buiten de gemeente die een woning in Moerdijk kopen. Dit gaat ten koste van kansen van lokale koopstarters, vaak jongeren.

1.2 Wettelijke mogelijkheden om schaarste tegen te gaan

Is het reguleren van de woonruimteverdeling met behulp van een huisvestingsverordening geschikt en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden?

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 752,33, prijspeil 2021) en midden huursector (huur van € 752,33 tot € 1.005, prijspeil 2021) is vastgelegd in de Huisvestingswet. Het leidende principe van de Huisvestingswet is het recht van vrije vestiging. Het is daarom beperkt mogelijk om te sturen op voorrang voor woningzoekenden met een regionale of lokale binding.

Bovendien kan een gemeente alleen wanneer er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste regels over woningtoewijzing vastleggen in een huisvestingsverordening (uitgezonderd een urgentieregeling). Daarbij geldt dat een huisvestingsverordening noodzakelijk en geschikt moet zijn om die onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Een huisvestingsverordening geldt alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels. Op grond van zo'n verordening kan bij de woningtoewijzing voorrang worden gegeven aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regiobewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast.

Het belangrijkste voordeel van een Huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet. Er is echter ook enkele kanttekeningen te plaatsen:

- Het is verstandig om voor de instelling van een Huisvestingsverordening voldoende draagvlak lokaal en in de regio te hebben. De in de regio actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan. Een Huisvestingsverordening wordt doorgaans regionaal afgestemd. Het is bovendien wettelijk vereist om het instellen van een Huisvestingsverordening met belanghebbenden af te stemmen.

- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunnings-aanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Het betekent dus een verzwaring van de administratieve last.

Welke instrumenten anders dan de huisvestingsverordening kan de gemeente benutten om de schaarste dan wel de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van die schaarste terug te dringen?
Er is in de sociale huursector in Moerdijk geen sprake van een dusdanige schaarste dat het regelen van voorrang voor lokale woningzoekenden via een huisvestingsverordening gerechtvaardigd is. Naast de mogelijkheid van een Huisvestingsverordening zijn er andere instrumenten die gemeenten kunnen benutten om de gevolgen van schaarste terug te dringen. Wat de gemeentelijke inzet betreft maken we een koppeling met de rollen van de gemeente. We onderscheiden in dit verband:

Publiekrechtelijke instrumenten (gemeente als overheid)

1. **Doelgroepenverordening:** De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage wordt gerealiseerd in sociale huur, middeldure huur, sociale koop en/of particulier opdrachtgeverschap. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om met een doelgroepenverordening ook te sturen op het betaalbaar houden van de betreffende woningen (minimaal één en maximaal tien jaar bij sociale koop, minimaal tien jaar bij sociale huur en middeldure huur) en op de inkomensgroepen die voor de betreffende woningen in aanmerking komen. Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals de maximale koop-/huurprijs (voor koop nu maximaal € 200.000, per 1 juli 2022 maximaal de NHG-grens), het maximale inkomen van de koper, eisen aan de woningen (bijvoorbeeld over het type of de grootte), en een anti-speculatie-beding of zelfbewoningsplicht. Met de Doelgroepenverordening is het **niet mogelijk om voorrang te geven aan lokale woningzoekenden**.
2. **Opkoopbescherming:** Zeer recent is door de Eerste Kamer het wetsvoorstel aangenomen om opkoopbescherming mogelijk te maken vanaf 1 januari 2022. Met het wetsvoorstel wordt een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om in te kunnen spelen op investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen investeerders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Goed verhuurderschap is een mogelijk criterium bij het verstrekken van een verhuurvergunning. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte óf voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De opkoopbescherming is vooralsnog een tijdelijke maatregel, die zal gelden voor een periode van vijf jaar. Daarna wordt de noodzaak en relevante geëvalueerd in het licht van de economische situatie van dat moment.

Privaatrechtelijke instrumenten (gemeente als contractpartner)

1. **Starterslening:** Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kunnen met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente starters aan een koopwoning helpen. De starterslening wordt in de gemeente Moerdijk al toegepast en is bovendien sinds begin 2021 verruimd.
2. **Verzilverlening:** is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Door de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen, bouw je (mogelijk) overwaarde op. De opgebouwde overwaarde kan worden ingezet om te

investeren in de woning. Eveneens via het Svn kunnen ouders de overwaarde van hun woning inzetten in een lening aan hun kinderen ten behoeve van een koopwoning. Dit wordt ook wel de "jubelton" genoemd. Op deze manier kunnen ouders hun kind aan een koopwoning helpen. Aandachtspunt is dat zowel de ouders als de starter in dezelfde gemeente moeten wonen.

3. **Koopconstructies:** In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name starters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Enkele voorbeelden zijn Koopstart, Koopgarant en Koopsmarter. Koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van de meeste deze constructies moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren.
4. **Grondprijsbeleid:** Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen indien die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling.
5. **Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht:** Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.

Communicatie-instrumenten (gemeente als beïnvloeder)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij Klik voor Wonen. Dit kan bijvoorbeeld relatief eenvoudig door dit deel te laten uitmaken van een algemene informatiesite van de gemeente;
- bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.

1.3 Advies

- De Huisvestingsverordening biedt mogelijkheden om bij schaarste en verdringing van lokale woningzoekenden beperkt voorrang te verlenen aan regionale en lokale huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Er is in Moerdijk geen sprake van een dusdanige schaarste dat dit gerechtvaardigd is. In 2020 werd meer dan 40% van de vrijgekomen corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente. Het regelen van voorrang voor lokaal woningzoekenden met een Huisvestingsverordening is op dit moment in Moerdijk niet mogelijk.
- De Huisvestingswet biedt meer mogelijkheden dan het tegengaan van verdringing in de sociale huursector. Andere maatregelen in de Wet hebben betrekking op het tegengaan van ongewenste effecten op de samenstelling van de woningvoorraad, met name door het splitsen en samenvoegen van woningen. Er zijn ons geen ongewenste ontwikkelingen in Moerdijk bekend die samenhangen met het splitsen ('verkameren') of samenvoegen van woningen. Deze zaken spelen ook doorgaans in het

kader van het opkopen en verhuren van woningen in de particuliere huursector. Voor de reguliere woningzoekende in Moerdijk is de particuliere huur doorgaans niet de eerste keus. Mogelijk kan het opkopen en verkameren van woningen aan de orde komen als de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente een vlucht neemt en het aanbod aan hoogwaardige shortstay faciliteiten bij de vraag achterblijft. In die situatie kan een Huisvestingsverordening met bepalingen om het splitsen van woningen tegen te gaan wellicht interessant zijn. De opkoopbescherming die recent aan het instrumentarium is toegevoegd biedt meer mogelijkheden op het gebied van het tegengaan van excessen in particuliere verhuur. De gemeente doet er goed aan de ontwikkelingen in de huisvesting van arbeidsmigranten nauwlettend te volgen en tijdig sturingsmogelijkheden te creëren.

- Prijsstijgingen in de koopsector zijn een probleem voor veel woningzoekenden. In de gemeente Moerdijk ervaren koopstarters, vaak jonge huishoudens, dat zij de aansluiting bij de bestaande woningvoorraad kwijt zijn en moeilijk kunnen concurreren met kopers die vermogen hebben uit een verkochte koopwoning. De doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid om bij nieuwbouw en transformatie eisen te stellen aan het in stand houden van prijsniveaus voor vrije sector huur en sociale koop en het benoemen van doelgroepen voor woningen die onder de verordening vallen. Hoewel de doelgroepenverordening geen mogelijkheden biedt om woningen toe te wijzen, en dus geen mogelijkheden biedt om lokale woningzoekenden met voorrang te helpen, kan het een belangrijk instrument zijn om nieuwbouwwoningen voor huishoudens met een laag inkomen langdurig betaalbaar te houden binnen de gemeente. Overweeg het instellen van een doelgroepenverordening bij ontwikkellocaties met sociale koopwoningen en vrije sector huurwoningen.
- Onderzoek de mogelijkheden van het inzetten van specifieke koopconstructies, zoals Koopgarant of Koopsmarter om startende kopers te helpen. Zoek daarbij de afstemming met de woningcorporatie. Mogelijk zijn grotere grondgebonden corporatiewoningen interessant om te voorzien in de vraag naar goedkope koopwoningen. De corporatie kan de vrijkomende middelen inzetten om woningen te bouwen waar in de toekomst meer behoefte aan komt. Maak hierover afspraken met de corporatie.
- Het realiseren van goedkope koopwoningen is lastig in de huidige markt. Er worden hoge kwalitatieve eisen gesteld vanuit bouwregelgeving en er is sprake van hoge materiaal- en arbeidskosten. Een component waar de gemeente vaak invloed op heeft, is de grondprijs. Ga na of via het gemeentelijke grondprijsbeleid gestuurd kan worden op het realiseren van betaalbare koopwoningen en zorg dat deze betaalbaar blijven en niet de eerste eigenaar de enige spekkoper is. Door te sturen via doelgroepenverordening en anterieur afspraken te maken over het inzetten van een anti-speculatiebeding met kettingbeding kan geborgd worden dat ook bij verkoop binnen de termijn van de doelgroepenverordening de woning binnen het beoogde prijssegment blijft. Afspraken en overleg met makelaars en notarissen vergroten de kans dat daadwerkelijk volgens de afspraken wordt gehandeld.
- Een van de oorzaken die in combinatie met het tekort aan woningen ten grondslag ligt aan de huidige problemen op de woningmarkt, is dat woningzoekenden over veel geld beschikken waardoor huizenprijzen snel stijgen. Door de lage hypotheekrente en maatregelen als het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor jonge starters, bieden woningzoekenden steeds hoger tegen elkaar op. Wees kritisch ten aanzien van instrumenten als de starterslening en de ‘jubelton’, omdat deze instrumenten er voor zorgen dat nóg meer geld kan worden uitgegeven aan koopwoningen. Het helpt de individuele potentiële koper, maar draagt per saldo bij aan het probleem.
- Tijdens het jongerenpanel dat in het kader van het brede woningmarktonderzoek is gehouden, werd duidelijk dat veel jongeren niet ingeschreven staan voor een corporatiewoning en toen zij 18 werden niet beseft hebben dat dit voor hen zeer belangrijk kan zijn. Ook hun ouders zijn zich hier onvoldoende van bewust. Zorg dat jongeren geattendeerd worden op de mogelijkheid en het belang

zich tijdig in te schrijven voor een huurwoning. Ook als een koopwoning het uiteindelijke ideaal is. Sluit daarbij aan op de communicatiekanalen die jongeren bereiken, maar richt de informatie ook op ouders

2 Inleiding

2.1 Aanleiding voor het onderzoek

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de gemeente Moerdijk, net als op veel andere plekken in Nederland, opgelopen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. In de koopsector leidt dit tot stijgende prijzen. In de sociale huursector betekent dit vooral dat de slaagkans van woningzoekenden afneemt en de tijd dat men op zoek is naar een huurwoning oploopt.

De gemeente Moerdijk onderzoekt op dit moment of het wenselijk is een Huisvestingsverordening op te gaan stellen om te sturen op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de eigen inwoners. Inwoners van Moerdijk ervaren een toenemende concurrentie op de woningmarkt van vestigers uit andere gemeenten. Dat blijkt ook uit het woningmarktonderzoek dat Companen voor de gemeente heeft uitgevoerd. Mogelijk zijn hierdoor de kansen voor woningzoekenden uit Moerdijk om een sociale huurwoning in de eigen gemeente te kunnen betrekken, afgenomen. Een Huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om, op beperkte schaal, voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een binding aan de eigen gemeente of kern. Daarbij is het wel belangrijk dat er aantoonbaar sprake is van verdringing van deze groep woningzoekenden uit de eigen gemeente. Ook in de andere woningmarktsegmenten is de beschikbaarheid van woningen voor de inwoners van de gemeente een punt van aandacht. De gemeente laat daarom ook onderzoeken in welke mate sprake is van schaarste en verdringing in de koopsector en welke instrumenten er zijn om hierop te kunnen sturen.

De gemeente Moerdijk heeft Companen gevraagd een schaarste-onderzoek uit te voeren, om de mogelijkheden in een Huisvestingsverordening en sturingsmogelijkheden in de koopsector en de middenhuursector te onderbouwen. In voorliggende rapportage worden de uitkomsten van dit onderzoek gepresenteerd.

2.2 Vraagstelling

De onderzoeksvragen zijn als volgt geformuleerd:

1. Is er in de gemeente Moerdijk, in één of meerdere categorieën woonruimte, sprake van schaarste? Deze vraag is gericht op zowel de huur- als de koopsector.
2. Als er sprake is van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?
3. Als er sprake is van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, heeft deze schaarste een structureel karakter?
4. Indien er sprake is van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, is er sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste? Zijn er groepen die als gevolg van de schaarste verdrongen worden? Zo ja, welke?
5. Als er sprake is van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, is het wettelijk gezien toegestaan om die schaarste met behulp van een huisvestingsverordening te reguleren?
6. Als er sprake is van onevenwichtige en onrechtmatige gevolgen van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, is het reguleren van de woonruimteverdeling met behulp van een

huisvestingsverordening geschikt en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden?

7. Als er sprake is van schaarste in één of meerdere categorieën woonruimte, welke instrumenten anders dan de huisvestingsverordening kan de gemeente benutten om de schaarste dan wel de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van die schaarste terug te dringen?

De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Als de marktdruk te laag is, ontstaat potentieel leegstand. Er is een zekere 'gezonde druk' nodig zonder dat deze leidt tot negatieve gevolgen van schaarste. De onderliggende vraag die u daarom ook stelt is:

Welke druk heeft de woningmarkt nodig om goed te kunnen functioneren? Is daarbij sprake van verschillen tussen de verschillende categorieën woonruimte? Zo ja, welke?

2.3 Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de huidige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Daarnaast wordt in beeld gebracht welk deel van de woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens die tot de doelgroep van de corporatie behoren.
- Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de feitelijke toewijzing van sociale huurwoningen en op de marktdruk in de koop- en particuliere huursector. Hierbij kijken we zowel naar verschillen tussen de gemeente Moerdijk en omliggende gemeenten, als naar de verschillen tussen de kernen binnen de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op verhuisbewegingen in de afgelopen jaren. In hoeverre wijkt de instroom naar Moerdijk af van die van omliggende gemeenten?
- Hoofdstuk 5 kijkt vooral naar de mate waarin de huidige schaarste ook een structureel karakter zal kennen; een belangrijke voorwaarde om een huisvestingsverordening in te kunnen voeren.

Voor in de rapportage is een overkoepelend hoofdstuk opgenomen waarin de belangrijkste conclusies ten aanzien van de schaarste op de woningmarkt in Moerwijk worden samengevat, waarin de wettelijke mogelijkheden om schaarste tegen te gaan uiteen worden gezet en waarin een advies wordt gegeven over het inzetten van wettelijk en ander instrumentarium.

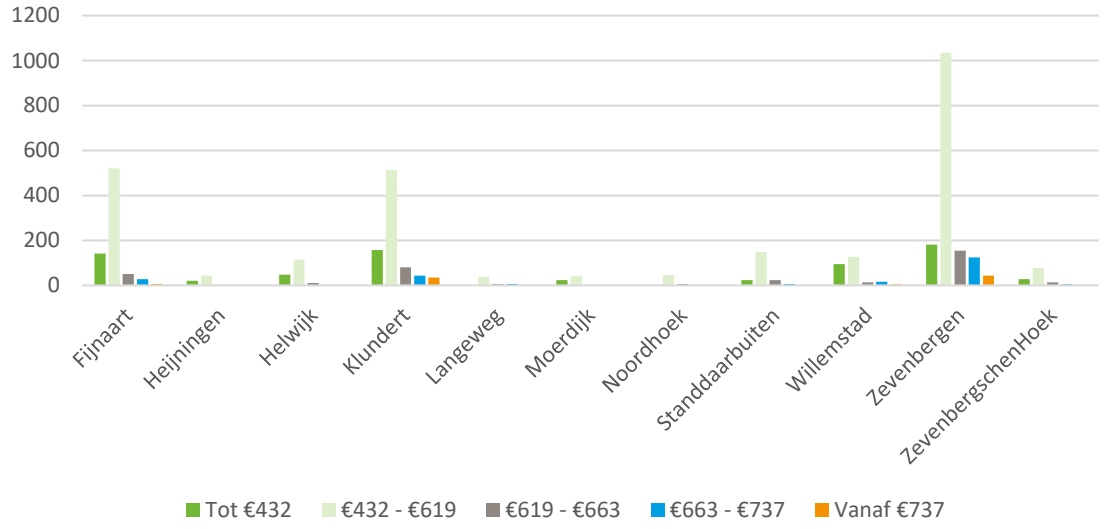
3 Bewoning van de huidige woningvoorraad

3.1 Huidige samenstelling van de woningvoorraad

Op 1 januari 2020 stonden er zo'n 4.400 sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk. Ongeveer 93% hiervan is in het bezit van Woonkwartier. Daarnaast hebben de corporaties Stichting Alwel, Stichting Mooiland, Woningstichting Woonvizier, Vestia en Stadlander gezamenlijk nog zo'n 300 woningen in bezit. Van de totale voorraad aan sociale huurwoningen staat 38% in de kern Zevenbergen, 19% in Klundert en 18% in Fijnaart. In de overige kernen is de voorraad relatief klein. Op gemeenteniveau bevindt ongeveer twee derde van de sociale huurwoningen zich in het segment tussen kwaliteitskortingsgrens[1] en 1e aftoppingsgrens (66%). Zo'n 18% van de sociale huurvoorraad valt in het goedkoopste segment (tot kwaliteitskortingsgrens).

Samenstelling sociale huurvoorraad

Figuur 3.1: Huidige samenstelling sociale huurvoorraad per kern naar prijsklasse*

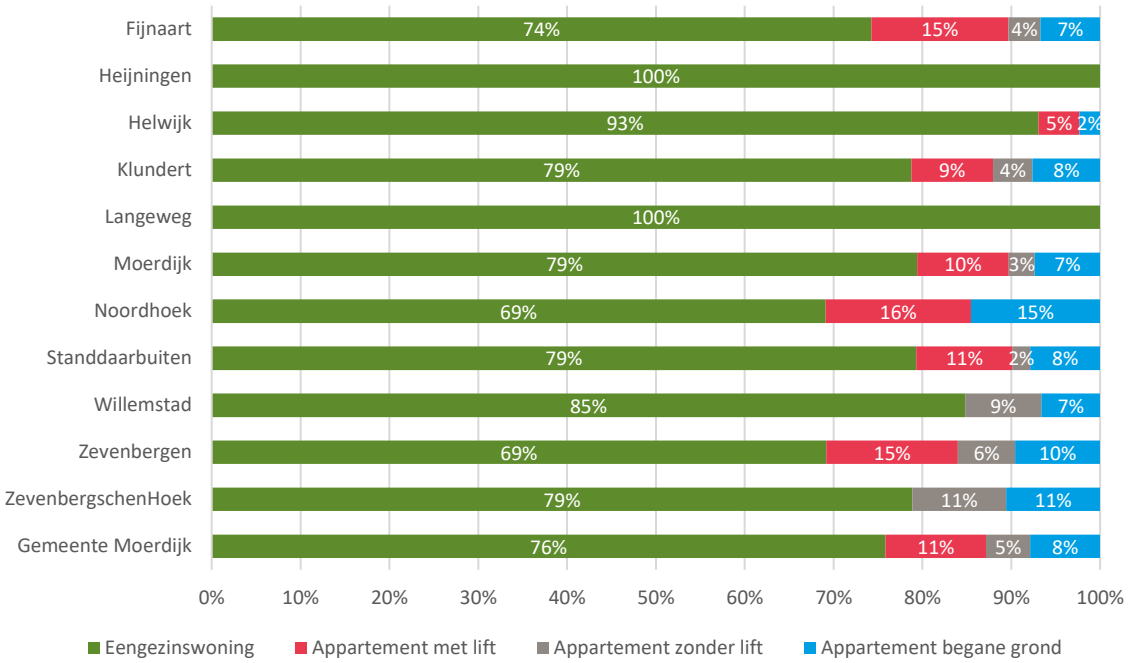


*Exclusief woningen van Stichting Alwel, Stichting Mooiland, Woningstichting Woonvizier, Vestia en Stadlander .
Bron: WOZ-registratie Gemeente Moerdijk 2020, VHE-bestand Woonkwartier 2020.

Op gemeentelijke niveau bestaat het overgrote deel van de sociale huurwoningen uit eengezinswoningen (ruim 76%), ongeveer 24% is een appartement (al dan niet met lift). In de kernen Zevenbergen, Fijnaart en Noordhoek staan relatief de meeste appartementen. In de kleinere kernen Langeweg, Helwijk en Heijningen staan (bijna) geen appartementen.

[1] Huurprijsgrenzen (prijspeil 2020):
Kwaliteitskortingsgrens: € 432,52
Lage aftoppingsgrens: € 619,01
Hoge aftoppingsgrens: € 663,40
Liberalisatiegrens: € 737,14

Figuur 3.2: Gemeente Moerdijk. Huidige samenstelling sociale huurvoorraad per kern naar woningtype, 2020

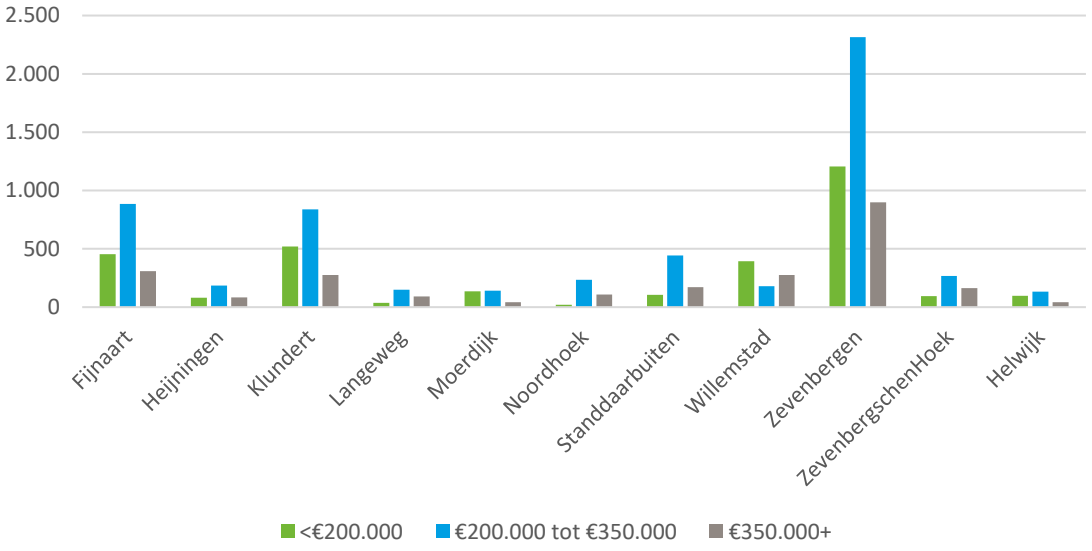


Bron: WOZ-registratie Gemeente Moerdijk 2020, VHE-bestand Woonkwartier 2020.

Samenstelling koop- en particuliere huurvoorraad

Op 1 januari stonden er 11.375 koopwoningen en zo'n 620 particuliere huurwoningen in de gemeente. De meerderheid van de woningvoorraad in de gemeente bestaat dus uit koopwoningen, waarvan de meeste een WOZ-waarde hebben tussen de € 200.000 en € 350.000. In de grotere kernen (Zevenbergen, Klundert, Fijnaart, en Willemstad) staan verhoudingsgewijs meer goedkope woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000. In de kleine kernen hebben veel koopwoningen een WOZ-waarde boven € 350.000.

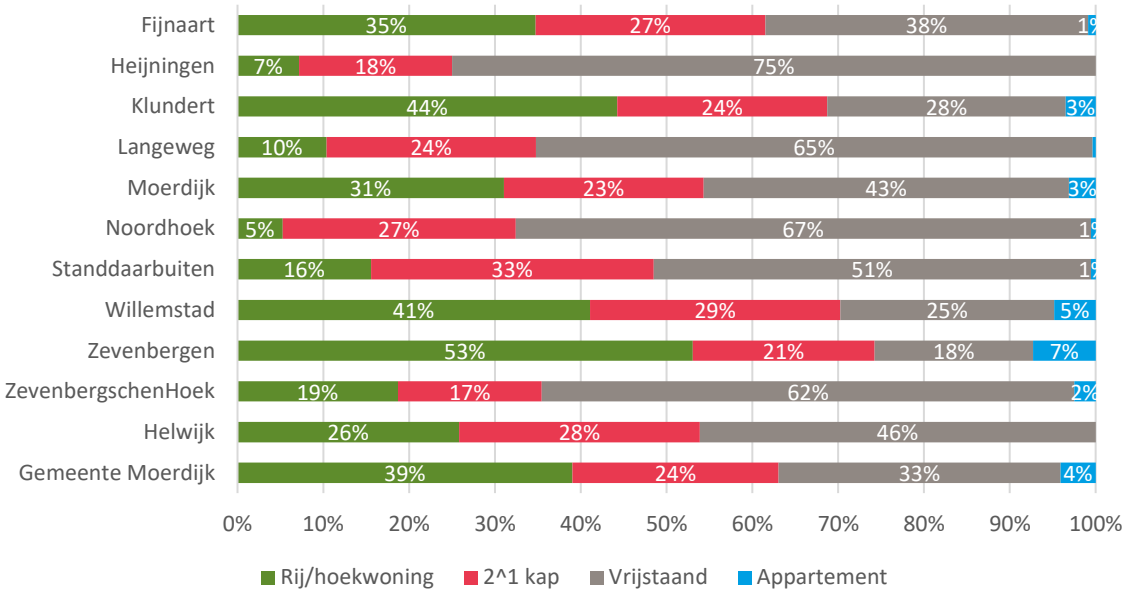
Figuur 3.3: Gemeente Moerdijk. Huidige samenstelling koopvoorraad per kern naar prijsklasse, 2020



Bron: WOZ-registratie Gemeente Moerdijk, 2020.

De samenstelling naar prijsklassen hangt grotendeels samen met de aanwezigheid van verschillende woningtypen in de kernen. In de kernen waar vooral veel woningen staan met hogere WOZ-waarden, staan veel vrijstaande woningen en 2^1-kapwoningen, in de kernen met relatief veel betaalbare woningen staan juist meer rijwoningen en appartementen.

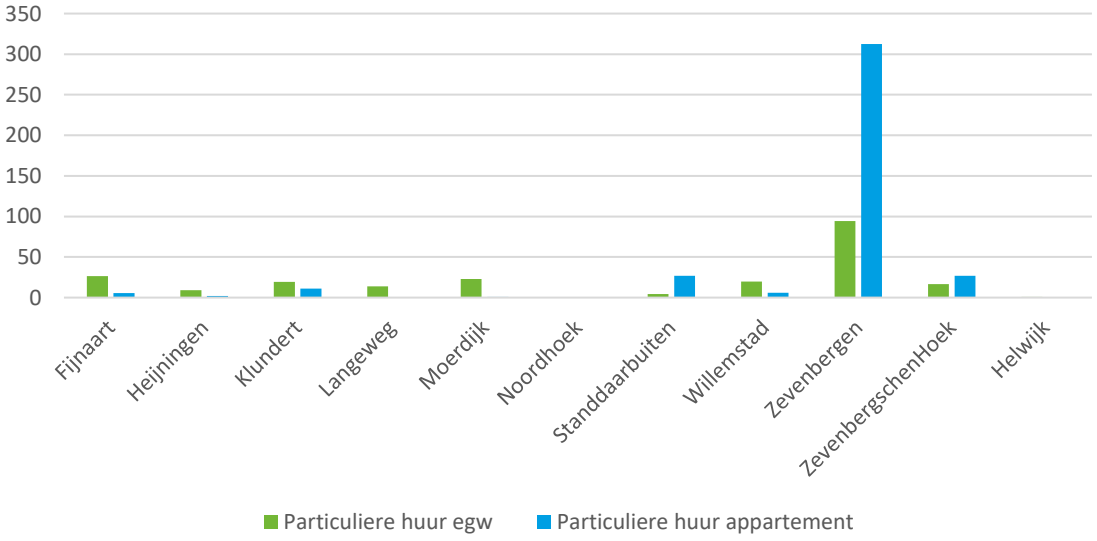
Figuur 3.4: Gemeente Moerdijk. Samenstelling koopvoorraad per kern naar woningtype, 2020



Bron: WOZ-registratie Gemeente Moerdijk, 2020.

Particuliere huurwoningen vinden we in de gemeente Moerdijk vooral terug in de kern Zevenbergen. Van de in totaal ruim 600 particuliere huurwoningen staan er ongeveer 400 in Zevenbergen. De overige particuliere huurwoningen zijn vrij gelijkmatig verdeeld over de overige kernen, met uitzondering van Noordhoek en Helwijk, waar geen particuliere huurwoningen te vinden zijn.

Figuur 3.5: Gemeente Moerdijk. Samenstelling particuliere huurvoorraad per kern naar woningtype



Bron: WOZ-registratie Gemeente Moerdijk, 2020.

Verschil particuliere huur en middenhuur

Er is een belangrijk verschil tussen particuliere huur en middenhuur; niet alle woningen die door particulieren worden verhuurd hebben een (middel)dure huurprijs, en niet alle woningen die door corporaties worden verhuurd hebben een 'sociale' huurprijs. Woningcorporaties hebben namelijk ook (beperkt) ruimte om woningen boven de liberalisatiegrens aan te bieden en sommige particuliere verhuurders hebben bezit met een sociale huurprijs. De Lokale Monitor Wonen[2] maakt op gemeentelijk niveau inschattingen over de huurprijzen in de particuliere huursector. Hierdoor is inzichtelijk te maken welk deel van de particuliere huurvoorraad een huurprijs kent in het middeldure of dure segment. De huurprijzen van corporatiewoningen zijn bekend.

Tabel 3.1: Gemeente Moerdijk. Sociale- en particuliere huurvoorraad naar prijsklasse

	< Liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens tot € 950	€ 950 +	Totaal
Particuliere huur	225	265	130	620
Sociale huur	4.335	95	10	4.440
Totaal	**4.560**	**360**	**140**	**5.060**

Bron: WOZ-registratie gemeente Moerdijk 2020, Lokale Monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

3.2 Huidige woonsituatie inkomensgroepen

Bewoning sociale huurvoorraad

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente Moerdijk. Eerst kijken we naar de bewoning van de corporatievoorraad. In hoeverre worden deze woningen bewoond door de doelgroep die hier het meeste behoefte aan heeft qua inkomen? Daarbij gaat het met name om de huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Aan deze doelgroep dient door corporaties jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen. Daarnaast mogen corporaties maximaal 10% toewijzen aan middeninkomens (€40.024 - €44.655). Voor de resterende 10% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Corporaties kunnen deze vrije toewijzingsruimte gebruiken om hogere inkomens (>€44.655) te huisvesten. Wanneer een huishouden met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we van goedkope scheefheid.

[2] De Lokale Monitor Wonen is een initiatief van Woonbond, Aedes, VNG, G4 en G40, en biedt inzicht in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale- en particuliere huurwoningen in alle gemeenten. De cijfers worden landelijk onder andere gebruikt bij lokale prestatieafspraken en woningmarktonderzoek.

Tabel 3.2: Gemeente Moerdijk. Huidige bewoning sociale huurvoorraad naar inkomensgroep, per kern

	< HT-grens	HT gr. - €40.024	€40.024 - €44.655	€44.655 - €56.600	> €56.600	Totaal	Scheefheid > €40.024	Scheefheid > €44.655
Zevenbergen	790	465	85	255	30	1.625	23%	18%
Zevenbergschen Hoek	65	40	10	25	0	140	25%	18%
Langeweg	10	20	0	15	0	45	33%	33%
Klundert	355	255	45	135	20	810	25%	19%
Moerdijk	65	45	10	35	0	155	29%	23%
Noordhoek	20	25	0	0	0	45	0%	0%
Standdaarbuiten	85	65	10	35	0	195	23%	18%
Fijnaart	345	220	50	85	20	720	22%	15%
Heijningen	10	30	0	20	0	60	33%	33%
Willemstad	100	80	15	40	10	245	27%	20%
Helwijk	80	50	10	25	10	175	26%	20%
Gemeente	**1.925**	**1.295**	**235**	**670**	**90**	**4.215**	**24%**	**18%**

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Op gemeenteniveau zien we dat 76% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.024. De inkomensgroep boven de € 40.024 heeft nog beperkt toegang tot de sociale huursector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente Moerdijk op 24%. Als alleen de inkomensgroep boven de € 44.655 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 18%. Zowel landelijk (15%) als regionaal (16%) ligt dat percentage iets lager.

Bewoning particuliere voorraad (huur + koop)

Vervolgens kijken we naar de woonsituatie in de particuliere woningvoorraad. Dit zijn voornamelijk koopwoningen, aangevuld met een klein deel particuliere huur. De tabel laat zien dat een kwart van de particuliere woningvoorraad in de gemeente bewoond wordt door huishoudens die op basis van hun inkomen (< € 40.024) tot de voornaamste doelgroep van de corporatie behoren. In de kernen Langeweg, Heijningen en Moerdijk is het aandeel lage inkomens in de particuliere woningvoorraad iets groter dan in de andere kernen (respectievelijk 28%, 28% en 27%). Dit is vergelijkbaar met het regionaal en Nederlands gemiddelde (beide ongeveer 28%).

Tabel 3.3: Gemeente Moerdijk. Bewoning particuliere woningvoorraad (koop en particuliere huur) naar inkomensgroep, per kern

	< HT-grens	HT gr. - €40.024	€40.024 - €44.655	€44.655 - €56.600	> €56.600	Totaal	< €40.024 in particuliere sector
Zevenbergen	415	730	235	1.815	1.255	4.450	26%
Zevenbergschen Hoek	25	105	25	190	155	500	26%
Langeweg	10	65	10	90	95	270	28%
Klundert	150	255	70	655	445	1.575	26%
Moerdijk	10	75	20	130	75	310	27%
Noordhoek	25	45	15	145	125	355	20%
Standdaarbuiten	45	110	30	270	215	670	23%
Fijnaart	135	260	95	650	510	1.650	24%
Heijningen	10	75	15	100	100	300	28%
Willemstad	35	130	35	295	310	805	20%
Helwijk	10	30	10	100	50	200	20%
Gemeente	**870**	**1.880**	**560**	**4.440**	**3.335**	**11.085**	**25%**

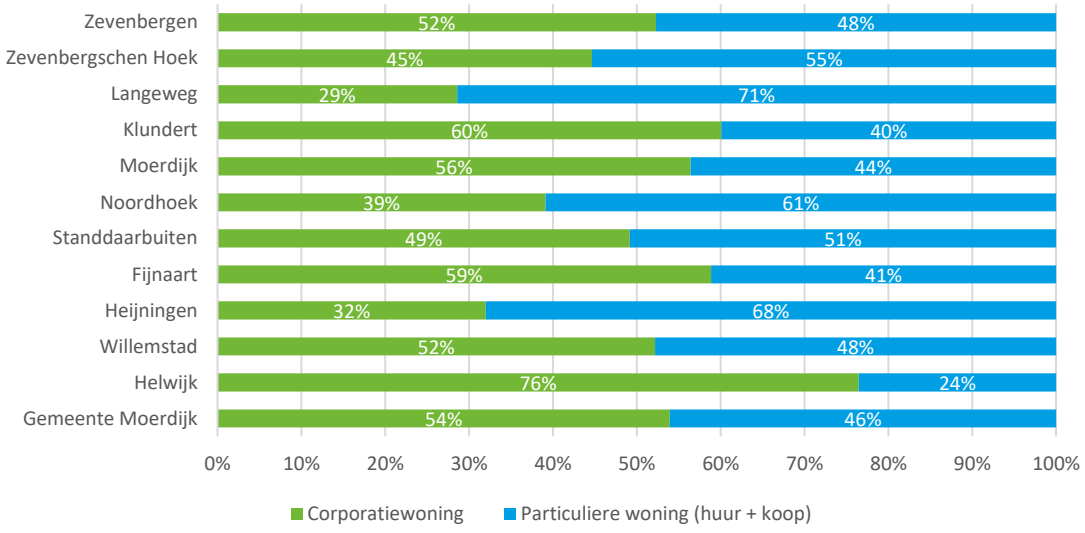
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald). Ook wordt een deel van de particuliere huurvoorraad in Moerdijk verhuurd voor een sociale huur. Daarnaast kan het zijn dat voor de groepen met een laag inkomen de particuliere woningmarkt een alternatief is bij gebrek aan voldoende snel beschikbare sociale huurwoningen.

Woonsituatie van de corporatiedoelgroep

Waar we hiervoor keken naar de bewoning van de woningvoorraad (wie woont er in welk deel van de woningvoorraad?), kijken we hieronder naar de woonsituatie van de corporatiedoelgroep (waar wonen de huishoudens die op basis van hun inkomen (< € 40.024) tot de primaire doelgroep van de corporaties behoren?). Het valt op dat deze doelgroep in de gemeente Moerdijk relatief vaak in een particuliere woning (huur of koop) woont. In totaal woont 46% van de corporatiedoelgroep uit de gemeente in een koop- of particuliere huurwoning. Dit aandeel ligt in de kernen Langeweg (71%), Heijningen (68%) en Noordhoek (61%) hoger dan in de andere kernen van de gemeente.

Figuur 3.6: Gemeente Moerdijk. Woonsituatie corporatiedoelgroep per kern

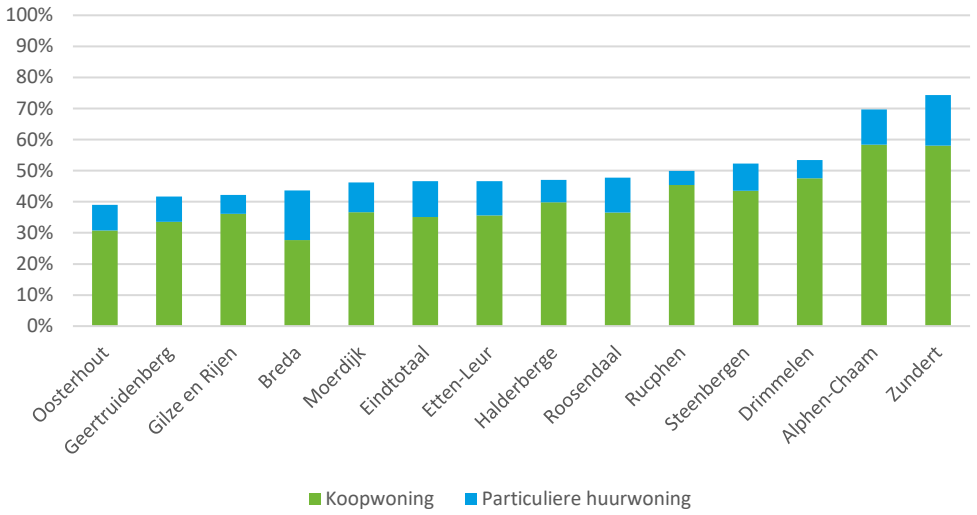


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Gemeente Moerdijk versus de regio

Het beeld dat een relatief groot deel van de inkomensgroep tot € 40.024 in de particuliere woningvoorraad woont, is niet uniek voor de gemeente Moerdijk. Dit beeld zien we in de hele regio terug. Gemiddeld woont 50% van de inkomensgroep tot € 40.024 in de particuliere woningvoorraad (met name in een koopwoning); dat is nagenoeg gelijk aan het beeld in de gemeente Moerdijk (46%).

Figuur 3.7: Aandeel van de inkomensgroep tot € 40.024 dat in een koop- of particuliere huurwoning woont (naar gemeente)



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Sterke kooporiëntatie in gemeente Moerdijk, ook onder jongeren/starters

Zowel de gemeente als Woonkwartier onderschrijven dat de Moerdijkse woningmarktcultuur een sterke kooporiëntatie kent. Dat blijkt ook uit een jongerenpanel dat in het kader van het Woningbehoefteonderzoek begin 2021 is georganiseerd. Zeker in de kleine kernen zoeken starters bij voorkeur een koopwoning met een tuin. Jongeren/-starters blijven liever wat langer bij hun ouders wonen, zodat ze (na voldoende gespaard te hebben) meteen een eengezinswoning kunnen kopen. Ze maken daardoor vaak niet eerst een start in een sociale of particuliere huurwoning. Daarbij speelt ook dat een deel van de starters op zoek is naar een woning in een specifieke kern en daardoor sterk afhankelijk is van het aanbod dat daar beschikbaar komt.

3.3 Conclusies

- In de gemeente Moerdijk staan ruim 4.400 sociale huurwoningen. Het merendeel van de sociale huurvoorraad bestaat uit eengezinswoningen.
- Het aandeel goedkope scheefheid is in de gemeente Moerdijk hoger dan het landelijk gemiddelde.
- De particuliere voorraad in de gemeente Moerdijk bestaat voornamelijk uit koopwoningen (11.375), en daarnaast een beperkt aantal particuliere huurwoningen (620).
- Inwoners van de gemeente Moerdijk zijn van oudsher sterk op de koop georiënteerd. Van de huishoudens die tot de primaire doelgroep van de corporaties behoren (inkomensgroep tot € 40.024), woont bijna de helft in een koopwoning. De sterke kooporiëntatie is niet alleen kenmerkend voor Moerdijk. Regionaal ligt de kooporiëntatie gemiddeld nog hoger.

4 Verhuurresultaten en ontwikkeling marktdruk

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste indruk van de druk op de sociale huur. Maar wat een nog duidelijker beeld geeft, zijn de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren. Komen er voldoende huurwoningen vrij uit de bestaande voorraad? Hoeveel mensen reageren op dit aanbod? En vooral: in hoeverre zijn woningzoekenden afkomstig uit de eigen gemeente of daarbuiten?

Marktdruk
Iedereen wil snel over een woning kunnen beschikken. Het is niet wenselijk dat woningzoekenden zeer lang op een woning moeten wachten. Toch heeft de woningmarkt een zekere druk nodig. Een koopwoning is behalve een gebruiksobject ook een beleggingsobject. Dat geldt ook voor particuliere huurwoningen. In de corporatiesector spelen ook andere afwegingen een rol, maar ook daar is het vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid niet wenselijk dat de marktdruk te laag is. Marktdruk is het resultaat van schaarste. Er is een zekere schaarste nodig om de woningmarkt te laten functioneren. In perioden dat de woningmarkt in rustiger vaarwater was, bedroeg het woningtekort gemiddeld 1,5% à 2%. Dat kan gezien worden als een maat voor een 'gezonde' marktdruk.

4.1 Verhuurresultaten sociale huursector

Mutatiegraad

De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de totale sociale huurvoorraad van huurder wisselt (en dus weer beschikbaar komt). Doorgaans geldt: hoe lager de mutatiegraad hoe krapper de woningmarkt. Een lage mutatiegraad geeft dus aan dat men minder makkelijk een woning vindt. We vergelijken de mutatiegraad in Moerdijk met die van andere gemeenten in de regio:

Tabel 4.1: Ontwikkeling mutatiegraad in de sociale huursector per gemeente (2016-2020), exclusief bemiddeling

	2016	2017	2018	2019	2020	2016 - 2020
Alphen-Chaam	3,5%	4,5%	2,1%	3,5%	1,5%	**-2,0%**
Breda	5,1%	6,6%	6,5%	5,1%	5,3%	**0,2%**
Drimmelen	3,8%	4,2%	4,7%	3,1%	4,5%	**0,6%**
Etten-Leur	6,0%	5,9%	4,6%	4,6%	4,1%	**-1,8%**
Geertruidenberg	4,7%	4,9%	4,5%	4,9%	5,0%	**0,3%**
Gilze en Rijen	0,7%	0,7%	0,5%	0,3%	0,0%	**-0,7%**
Halderberge	4,1%	6,0%	5,9%	5,0%	3,6%	**-0,5%**
Moerdijk	**6,1%**	**6,2%**	**6,0%**	**5,4%**	**4,9%**	**-1,2%**
Oosterhout	5,7%	5,9%	6,0%	5,6%	5,3%	**-0,4%**
Roosendaal	6,6%	6,7%	5,9%	6,2%	4,7%	**-1,9%**
Rucphen	3,7%	3,3%	4,4%	4,5%	3,3%	**-0,4%**
Steenbergen	0,8%	1,9%	2,8%	1,8%	1,0%	**0,2%**
Zundert	4,9%	5,8%	7,0%	5,8%	5,4%	**0,4%**
Totaal regio	**5,0%**	**5,7%**	**5,5%**	**4,8%**	**4,5%**	**-0,5%**

Bron: Woonkwartier 2021, CBS 2021.

De mutatiegraad van de sociale huurvoorraad in Moerdijk lag in de afgelopen jaren telkens wat boven het regionale gemiddelde. Er komen dus vergeleken bij de andere gemeenten relatief meer sociale huurwoningen beschikbaar uit de bestaande voorraad. Wel is de mutatiegraad in Moerdijk in de afgelopen jaren relatief sterk afgenomen. Tussen 2016 en 2020 nam de mutatiegraad af met 1,2 procentpunt. Alleen in de gemeenten Alphen-Chaam, Etten-Leur en Roosendaal nam de mutatiegraad in dezelfde periode sterker af. Een afname van de mutatiegraad duidt er mogelijk op dat het in een gemeente lastiger is om

door te stromen. Wanneer er bijvoorbeeld weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn, blijft men langer in een sociale huurwoning wonen waardoor er minder van deze woningen vrijkomen.

Binnen de gemeente Moerdijk ligt de mutatiegraad bij appartementen beduidend hoger dan bij eengezinswoningen. Appartementen zonder lift komen het vaakst opnieuw vrij voor verhuring. Dit is een gebruikelijk beeld. Dit deel van de voorraad is aantrekkelijk voor jonge mensen die snel een woning zoeken en ook weer snel doorverhuizen. Daarnaast verschilt de mutatiegraad ook per kern. In de grote kernen Fijnaart, Klundert en Zevenbergen lag de mutatiegraad tussen 2016 en 2020 jaarlijks tussen de 5% en 6%. In de kleinere kernen Noordhoek, Standdaarbuiten en Zevenbergschen Hoek lag de mutatiegraad hoger. Door het kleine aantal sociale huurwoningen in deze kernen speelt op jaarbasis toeval hierbij een rol. Wanneer er in een kern maar weinig sociale huurwoningen (van een bepaald woningtype) staan, zorgt een beperkt aantal mutaties in absolute zin al snel voor een hoge mutatiegraad. Het opleveren van een complex kan in een kleine kern zorgen voor een hoge mutatiegraad in dat jaar.

Tabel 4.2: Gemeente Moerdijk. Gemiddelde mutatiegraad in de sociale huursector per woningtype en kern (2016 - 2020) (inclusief nieuwbouw, exclusief bemiddeling)

	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Appartement begane grond	Eengezins-woning	Gem. mutatiegraad alle woningtype
Fijnaart	4%	13%	16%	4%	**5%**
Heijningen	x	x	x	3%	**2%**
Klundert	17%	12%	5%	4%	**6%**
Langeweg	x	x	x	5%	**5%**
Moerdijk	20%	0%	16%	9%	**4%**
Noordhoek	20%	x	5%	7%	**10%**
Standdaarbuiten	15%	35%	6%	5%	**7%**
Willemstad*	8%	22%	21%	4%	**6%**
Zevenbergen	10%	12%	1%	5%	**5%**
Zevenbergschen Hoek	x	15%	2%	7%	**8%**
Gem. mutatiegraad gemeente Moerdijk	**12%**	**14%**	**6%**	**5%**	**6%**

* Inclusief Helwijk.
Bron: Woonkwartier, 2021.

Aantal reacties per woning

De reactiegraad (gemiddeld aantal reacties per woning) geeft inzicht in de aantrekkelijkheid van een bepaald woningtype in een woonplaats. Hoe hoger het gemiddeld aantal reacties, hoe groter het aantal geïnteresseerden voor een sociale huurwoning in een bepaalde gemeente of plaats. Voor de gemeente Moerdijk geldt dat in 2020 er gemiddeld 277 reacties[3] per aangeboden huurwoning binnenkwamen; een toename met +59% ten opzichte van 2019, toen de gemiddelde reactiegraad nog op 174 lag.
Moerdijk is niet de enige gemeente waar de reactiegraad het afgelopen jaar toenam. Sterker nog, in alle gemeenten die zijn aangesloten bij Klik voor Wonen nam de reactiegraad toe; gemiddeld met 49%. De reactiegraad lag in 2020 in Moerdijk wel beduidend onder het gemiddelde in de regio.

[3] In het woonruimteverdeelsysteem kan een woningzoekende zo vaak reageren als men wil. Dit betekent dat men in de praktijk ook op meerdere woningen tegelijk reageert. Het aantal reacties is daarom niet één op één door te vertalen naar het aantal benodigde woningen.

Tabel 4.3: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning 2017 - 2020

	2017	2018	2019	2020	2017-2018	2019 - 2020
Alphen-Chaam	15	73	72	164	+387%	+128%
Breda	185	273	382	561	+48%	+47%
Drimmelen	62	96	237	333	+55%	+41%
Etten-Leur	115	184	230	353	+60%	+53%
Geertruidenberg	63	105	277	283	+67%	+2%
Gilze en Rijen	19	63	88		+232%	x
Halderberge	98	135	250	402	+38%	+61%
Moerdijk	**76**	**108**	**174**	**277**	**+42%**	**+59%**
Oosterhout	91	154	307	347	+69%	+13%
Roosendaal	86	151	228	383	+76%	+68%
Rucphen	93	125	176	265	+34%	+51%
Steenbergen	50	65	102	243	+30%	+138%
Zundert	61	69	168	231	+13%	+38%
Gem. aantal reacties Regio Klik voor Wonen	**125**	**191**	**287**	**427**	**+53%**	**+49%**

Bron: Woonkwartier 2021.

Voor de gemeente Moerdijk geldt dat de reactiegraad voor elk woningtype door de jaren is toegenomen. De stijging bij appartementen (met name zonder lift) en eengezinswoningen was sterker dan bij de overige woningtypen. De reactiegraad is het laagste bij appartementen met lift. Dit is mogelijk het gevolg van dat mensen (ouderen) die op deze woningen reageren doorgaans een hoge inschrijftijd hebben opgebouwd (preventief ingeschreven) en pas gaan reageren als men serieuze verhuisplannen krijgt.

Tabel 4.4: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling reactiegraad per woningtype, 2017 - 2020

	2017	2018	2019	2020
Appartement met lift	15	10	56	51
Appartement zonder lift	93	85	228	321
Appartement begane grond	23	43	101	91
Eengezinswoning	114	167	245	430
Seniorenpluswoning	9	6	11	58
Gem. aantal reacties alle woningtypen	**76**	**108**	**174**	**277**

Bron: Woonkwartier, 2021.

Per kern zien we grote verschillen. Het algemene beeld is dat in elke kern de reactiegraad toeneemt. Door de jaren is de reactiegraad in Moerdijk, Willemstad en Zevenbergen het hoogst. In Noordhoek en Klundert lag de reactiegraad in 2020 lager dan gemiddeld.

Tabel 4.5: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling reactiegraad per kern 2017 - 2020

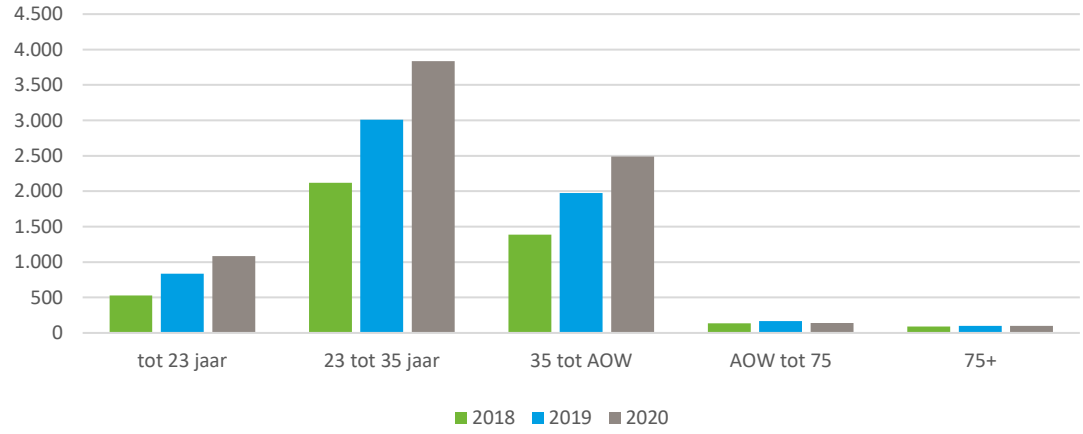
	2017	2018	2019	2020	2017-2018	2019 - 2020
Fijnaart	68	125	167	343	+84%	+105%
Heijningen		101	436			
Klundert	71	86	186	171	+21%	-8%
Langeweg		194	321			
Moerdijk	82	231	215	674	+182%	+213%
Noordhoek	51	14	19	108	-73%	+468%
Standdaarbuiten	69	109	133	210	+58%	+58%
Willemstad*	52	122	221	336	+135%	+52%
Zevenbergen	107	123	188	327	+15%	+74%
Zevenbergschen Hoek	66	83	149	208	+26%	+40%
Gem. aantal reacties gemeente Moerdijk	**76**	**108**	**174**	**277**	**+42%**	**+59%**

* Inclusief Helwijk. Bron: Woonkwartier, 2021.

Aantal actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning in de gemeente Moerdijk is sinds 2018 fors toegenomen, met ruim +80%. Met name onder jongeren is een forse toename te zien. In 2020 waren er ruim twee keer zoveel jongeren actief op zoek naar een sociale huurwoning dan in 2018. Ook onder de groepen 23 tot 35 jaar en 35 jaar tot AOW was de toename van het aantal woningzoekenden groot. Het is bekend dat de verhuisgeneigdheid onder ouderen lager is dan onder andere groepen. Ouderen vormen in Moerdijk dan ook maar een klein deel van de actieve markt. Het aantal actief woningzoekende ouderen was in de afgelopen jaren stabiel.

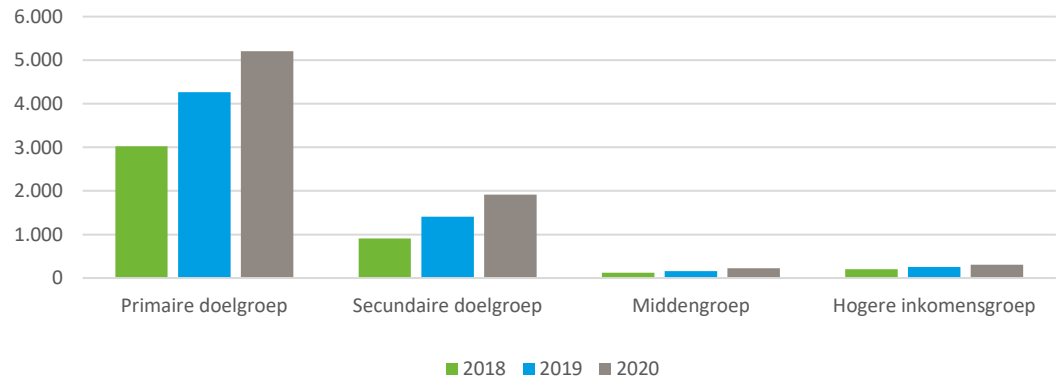
Figuur 4.1: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar leeftijd, 2018 - 2020



Bron: Woonkwartier, 2021.

De toename van het aantal actief woningzoekenden is in de gemeente Moerdijk bij zowel de primaire als de secundaire doelgroep duidelijk te zien. Ook het aantal woningzoekenden met een midden- of hoog inkomen die een corporatiewoning zoeken neemt sinds 2018 toe, maar zij vormen maar een klein deel van de totale marktvraag. Door de toegenomen druk op de woningmarkt en de gestegen huizenprijzen is het voor veel inkomensgroepen steeds lastiger om een woning te vinden. Dat geldt zeker voor huishoudens die teveel verdienen voor een corporatiewoning, maar die niet kunnen kopen. Een deel van de hoge inkomens reageert ondanks dat zij niet tot de primaire doelgroep van corporaties behoren toch op het vrijkomende corporatieaanbod.

Figuur 4.2: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar inkomensgroep, 2018 - 2020



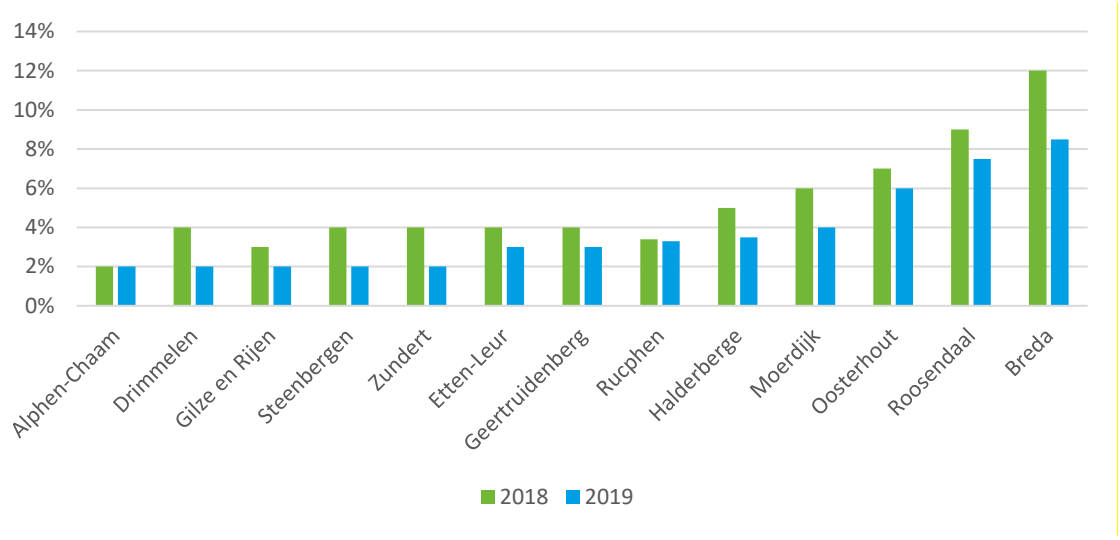
Bron: Woonkwartier, 2021.

Ontwikkeling slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans jaarlijks is dat een actief woningzoekende ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal actief woningzoekenden te delen door het aantal toegewezen sociale huurwoningen.

Net als in de meeste andere gemeenten is de slaagkans in de gemeente Moerdijk tussen 2018 en 2019 afgenomen. Alleen in Alphen-Chaam en Rucphen was er geen sprake van een afname van de slaagkans. De grafiek laat daarnaast vooral een verschil zien in de slaagkans tussen de meer dorpse gemeenten en de drie stedelijke gemeenten. In de meer dorpse gemeenten ligt die slaagkans aanzienlijk lager. In Moerdijk lag de slaagkans in 2018 en 2019 ten opzichte van andere dorpse gemeenten in de regio relatief hoog.

Figuur 4.3: Gemeente Moerdijk en regio Klik voor Wonen. Ontwikkeling gemiddelde slaagkans naar gemeente 2018 - 2019*



*Gegevens op regionaal niveau niet beschikbaar voor 2020.
Bron: Klik voor wonen (2020).

Na 2019 is de slaagkans in Moerdijk verder afgenomen. Dat is vooral te zien bij de slaagkans voor de belangrijkste doelgroep van de corporatie (de primaire doelgroep). Ook de slaagkansen van de secundaire doelgroep en de groep hogere inkomens is de afgelopen jaren iets afgenomen. De slaagkans voor de groep middeninkomens is in tegenstelling tot de andere groepen juist toegenomen.

Tabel 4.6: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling slaagkans per inkomensgroep 2018 - 2020

	2018	2019	2020	2018 - 2020
Primaire doelgroep	6,8%	4,0%	2,1%	-4,7%
Secundaire doelgroep	5,7%	3,6%	4,4%	-1,3%
Middengroep	1,6%	4,3%	7,1%	5,5%
Hogere inkomensgroep	4,4%	4,7%	1,9%	-2,5%
Totale (gewogen) slaagkans gemeente Moerdijk	**6,3%**	**4,0%**	**2,8%**	**-3,5%**

Bron: Woonkwartier, 2021.

Jongeren hebben het in de gemeente Moerdijk lastig om een sociale huurwoning te vinden. Doordat zij vaak weinig tot geen inschrijftijd hebben opgebouwd is de concurrentie vanuit andere groepen groot. Dit zien we terug in de lage slaagkansen, die sinds 2018 ook iets zijn afgenomen. Ouderen staan daarentegen vaak al lang ingeschreven en hebben daarmee een voordeel wanneer zij op een woning reageren. De slaagkansen voor ouderen liggen in de gemeente dan ook aanzienlijk hoger dan voor de andere leeftijdsgroepen. De slaagkansen voor 75-plussers zijn in de afgelopen jaren zelfs toegenomen in de gemeente.

Tabel 4.7: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling slaagkans leeftijdsgroep 2018 - 2020

	2018	2019	2020	2018 - 2020
tot 23 jaar	1,9%	1,0%	0,7%	-1,2%
23 tot 35 jaar	5,0%	3,0%	2,1%	-2,9%
35 tot AOW	6,9%	4,3%	3,3%	-3,7%
AOW tot 75 jaar	29,6%	19,0%	15,6%	-14,0%
75 jaar en ouder	17,6%	27,7%	23,5%	+5,9%
Totale (gewogen) slaagkans gemeente Moerdijk	**6,3%**	**4,0%**	**2,8%**	**-3,5%**

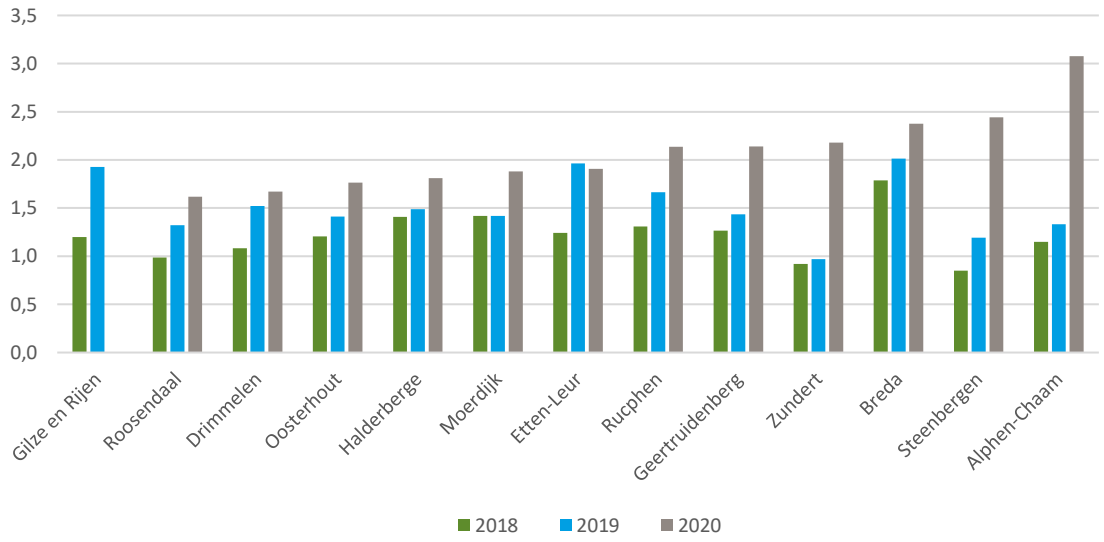
Bron: Woonkwartier, 2021.

Gemiddelde actieve zoektijd

Het vrijkomende woningaanbod, het aantal reacties op vrijkomende woningen en het aantal actief woningzoekenden bepalen voor een belangrijk deel hoe lang men moet zoeken voordat men een sociale huurwoning krijgt toegewezen. Er is een verschil tussen de inschrijftijd van een woningzoekende en de actieve zoektijd. De actieve zoektijd geeft de periode aan tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. Inschrijftijd is de tijd tussen het moment van inschrijven en het daadwerkelijk vinden van een huis. Bij het grootste gedeelte van het aanbod wordt de woning als eerste aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd.
De gemiddelde actieve zoektijd geeft een redelijke indicatie van de vraagdruk in de sociale huur. Maar er kunnen ook gedragsoorzaken zijn. De tijd dat men ingeschreven staat alvorens men een sociale huurwoning krijgt toegewezen, hangt namelijk ook af van de intentie waarmee men zich inschrijft voor een huurwoning (preventief? Houdt men meerdere opties open? Acute noodzaak?) en hoe actief men reageert op vrijkomende woningen (reageert men op veel aangeboden woningen of is men kritisch en heeft men veel specifieke woonwensen?).

De gemiddelde actieve zoektijd lag in de gemeente Moerdijk in 2020 op 1,9 jaar. Dit is vergelijkbaar met het regionale gemiddelde van 2,0 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd is in Moerdijk ten opzichte van 2018 toegenomen met +35%. Dit ligt iets lager dan het regionale gemiddelde van +43%.

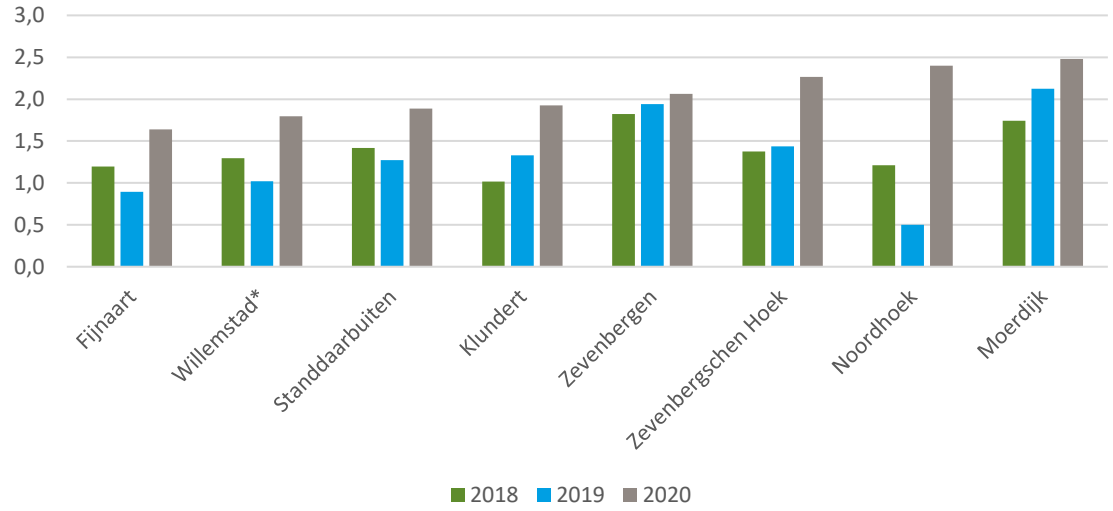
Figuur 4.4: Ontwikkeling gemiddelde actieve zoektijd 2018 - 2020 (uitgedrukt in jaren)



Bron: Woonkwartier, 2021.

De gemiddelde zoektijd verschilt per kern. In sommige kernen komen woningzoekenden sneller aan een woning. In 2020 was de zoektijd in Zevenbergschen Hoek, Noordhoek en Moerdijk gemiddeld het langst, terwijl men in Fijnaart, Willemstad en Standdaarbuiten minder lang op zoek was naar een sociale huurwoning. In de kleine kernen speelt op jaarbasis door de kleine aantallen toeval hierbij ook een rol. Maar ook in de kleine kernen is sprake van een toename van de actieve zoektijd.

Figuur 4.5: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling gemiddelde actieve zoektijd per kern 2018 - 2020



* Inclusief Helwijk.
** In Heijningen en Langeweg te weinig verhuringen om gemiddelde actief zoektijd de kunnen berekenen.
Bron: Woonkwartier, 2021.

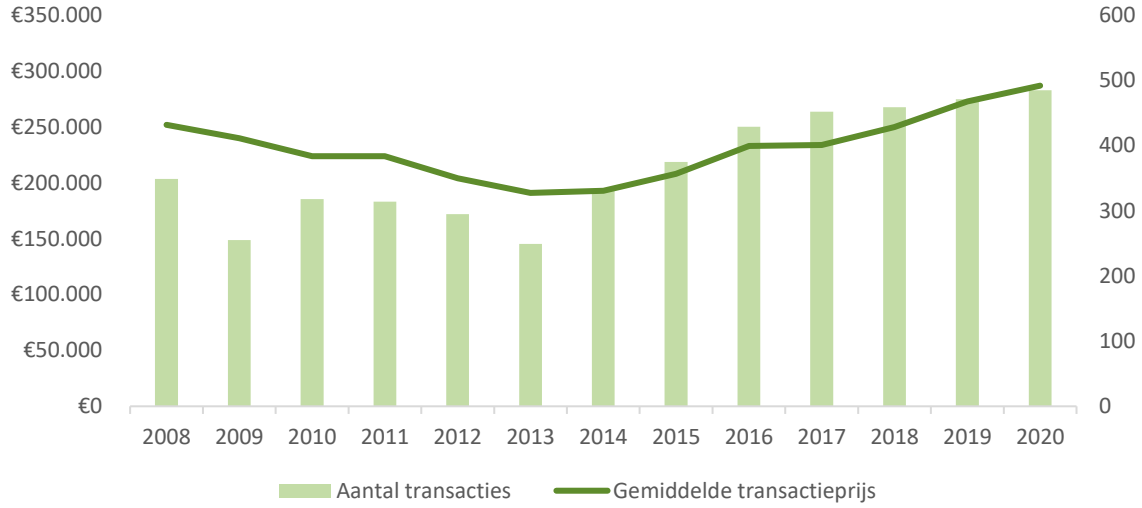
Aandacht voor spoedzoekers

Naast reguliere woningzoekenden heeft de sociale huursector te maken met spoedzoekers; mensen die door een 'life changing event' (echtscheiding, plotseling verlies van inkomen, etc.) acuut behoefte hebben aan een sociale huurwoning. De vraag is of er ook met toenemende vraagdruk voldoende huisvesting voor deze doelgroep is. Bij het zoeken naar oplossingen voor deze opgave dient niet alleen naar het opstellen van een huisvestingsverordening te worden gekeken, maar vooral ook naar andere maatregelen, zoals: het bieden van tijdelijke woonruimte/contracten, aanpassen van de urgentieregeling, labelling van woningen voor bepaalde doelgroepen, het aanbieden van woningen via loting.

4.2 Marktdruk in de koopsector

Het aantal transacties in de koopsector neemt in de gemeente sinds 2013 toe, jaarlijks worden er meer woningen verkocht. Daarbij laat de gemiddelde transactieprijs een toenemende trendlijn zien. Na de crisis is de koopwoningmarkt weer sterk aangetrokken en dat komt tot uitdrukking in de prijsontwikkeling. De gemiddelde transactieprijs is de afgelopen jaren toegenomen van € 234.000 in 2017 naar € 287.000 in 2020.

Figuur 4.6: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2008 - 2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

De gemiddelde transactieprijzen stegen niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van appartementen is tussen 2017 en 2020 met +54% het meeste toegenomen. De gemiddelde prijs van een 2^1-kapwoning nam met +28% toe en vrijstaande woningen met +27%. De gemiddelde transactieprijs van een hoekwoning nam in de gemeente tussen 2017 en 2020 het minst toe, namelijk met +18%.

Tabel 4.8: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, 2017 - 2020

	2e helft 2017	1e helft 2018	2e helft 2018	1e helft 2019	2e helft 2019	1e helft 2020	2e helft 2020	2017 - 2020
Appartement	€155.000	€ 220.000	€ 232.000	€ 238.000	€ 194.000	€ 217.000	€ 239.000	+54%
Tussenwoning	€211.000	€ 202.000	€ 222.000	€ 229.000	€ 227.000	€ 255.000	€ 260.000	+23%
Hoekwoning	€240.000	€ 223.000	€ 241.000	€ 236.000	€ 259.000	€ 257.000	€ 282.000	+18%
2^1-kap	€ 228.000	€ 230.000	€ 232.000	€ 293.000	€ 286.000	€ 272.000	€ 293.000	+28%
Vrijstaand	€ 351.000	€ 350.000	€ 361.000	€ 371.000	€ 390.000	€ 387.000	€ 447.000	+27%
Gem. gemeente Moerdijk	**€ 247.000**	**€ 242.000**	**€ 257.000**	**€ 268.000**	**€ 276.000**	**€ 286.000**	**€ 288.000**	**+16%**

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Van eind 2017 tot en met 2020 zijn in de gemeente Moerdijk het vaakst tussenwoningen verkocht (698) gevolgd door vrijstaande woningen (353) en hoekwoningen (304). Het aantal transacties per jaar nam in deze periode voor tussenwoningen, hoekwoningen en 2^1-kapwoningen toe. Bij vrijstaande woningen en appartementen is sprake van een daling van het aantal transacties.

Tabel 4.9: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype, 2017 - 2020

	2e helft 2017	1e helft 2018	2e helft 2018	1e helft 2019	2e helft 2019	1e helft 2020	2e helft 2020	Totaal
Appartement	16	14	9	9	6	6	11	71
Tussenwoning	98	81	114	79	114	97	115	698
Hoekwoning	34	39	43	45	55	38	50	304
2^1-kap	31	23	31	22	35	29	38	209
Vrijstaand	57	43	53	44	55	51	50	353
Totaal gem. Moerdijk	**236**	**200**	**250**	**199**	**265**	**221**	**264**	**1.635**

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

De transactieprijzen liggen in de gemeente Moerdijk ten opzichte van de provincie en de regio relatief laag. De prijzen van grondgebonden woningen lagen in 2020 in de gemeente gemiddeld bijna € 40.000 lager dan in de regio. Voor appartementen was dit verschil iets minder groot, namelijk bijna € 25.000.

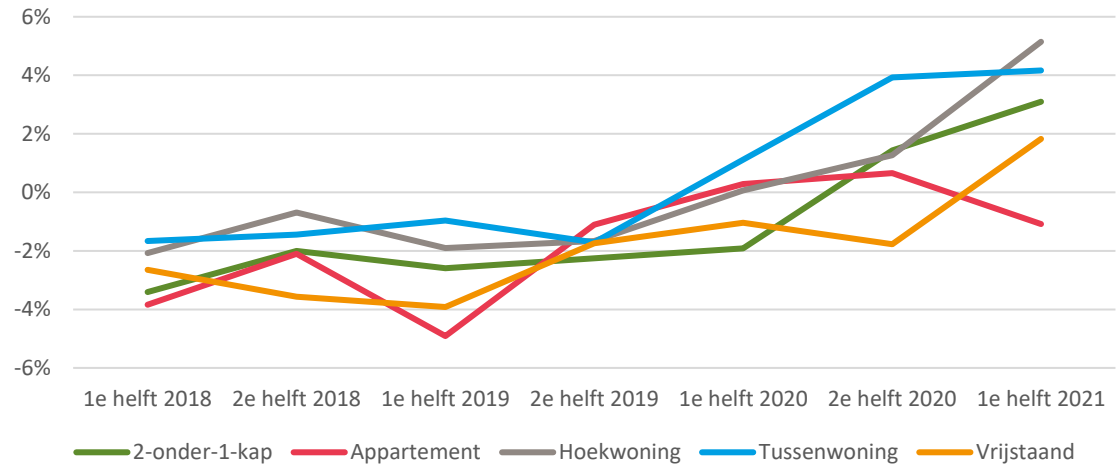
Tabel 4.10: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, vergeleken met de regio en provincie

		Moerdijk	West-Noord-Brabant[4]	Noord-Brabant	Nederland
Tussenw.	Gem. transactieprijs 2020	€ 260.000	€ 297.000	€ 305.000	€ 314.000
	Ontwikkeling 2017 - 2020	23%	26%	27%	27%
Hoekw.	Gem. transactieprijs 2020	€ 282.000	€ 319.000	€ 326.000	€ 328.000
	Ontwikkeling 2017 - 2020	18%	26%	26%	26%
2^1kap	Gem. transactieprijs 2020	€ 293.000	€ 337.000	€ 364.000	€ 362.000
	Ontwikkeling 2017 - 2020	28%	24%	25%	24%
Vrijst.	Gem. transactieprijs 2020	€ 447.000	€ 485.000	€ 530.000	€ 500.000
	Ontwikkeling 2017 - 2020	27%	19%	24%	26%
App.	Gem. transactieprijs 2020	€ 239.000	€ 262.000	€ 263.000	€ 299.000
	Ontwikkeling 2017 - 2020	54%	36%	33%	35%
Totaal	**Gem. transactieprijs 2020**	**€ 288.000**	**€ 326.000**	**€ 344.000**	**€ 341.000**
	Ontwikkeling 2017 - 2020	**16%**	**24%**	**27%**	**27%**

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

De mate waarin kopers overbieden op de vraagprijs van een woning zegt iets over de druk op de koopmarkt. Het overbieden op woningen is vandaag de dag in veel gemeenten de norm geworden. In 2017 lag nog in slechts vier procent van alle gemeenten in Nederland de mediane transactieprijs boven de vraagprijs. In 2020 was dit in bijna twee derde van de gemeenten het geval (bron: CBS). Deze ontwikkeling is in onderstaande figuur ook voor de gemeente Moerdijk te zien. Op basis van NVM-gegevens is de ontwikkeling van het verschil vraagprijs-transactieprijs in de periode 1e helft 2018 - 1e helft 2021 in beeld gebracht.

Figuur 4.7: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling (mediaan) verschil vraagprijs-transactieprijs, 1e helft 2018 - 1e helft 2021



Bron: NVM, 2021.

Het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs is in de gemeente sinds de 1e helft van 2020 voor alle woningtypen flink toegenomen. Waar vóór 2020 nog gemiddeld -1% tot -5% onder de vraagprijs van een

[4] De regio West-Noord-Brabant bestaat uit de gemeenten: Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

woning werd betaald, is dat toegenomen tot +2% tot +5% in de eerste helft van 2021. Hoewel het slechts om kleine aantallen gaat, vormt alleen de gemiddelde transactieprijs van appartementen hierop een uitzondering.

Lokale makelaars met wie is gesproken geven aan dat de druk op de koopsector in Moerdijk oploopt. Zij ervaren dat het bieden boven de vraagprijs de norm is geworden. Het gaat vaak om 5% tot 10%. Woningzoekenden van buiten de regio, die in een gebied met hogere prijzen een woning hebben verkocht, hebben een voordeel ten opzichte van lokale woningzoekenden, omdat zij over meer vermogen beschikken. Toch worden de meeste koopwoningen verkocht aan lokale kopers. Doorstromers binnen de koopsector zijn in de beleving van de makelaars met wie is gesproken goed in staat om een nieuwe koopwoning in de gemeente Moerdijk te kopen. Koopstarters kunnen volgens deze makelaars nauwelijks nog concurreren met huishoudens die een woning kunnen verkopen.

Aanbod goedkope koop in de regio

In de gemeente Moerdijk werden het afgelopen jaar 51 woningen met een vraagprijs tot € 200.000 verkocht; het segment dat nog ongeveer bereikbaar is voor huishoudens met een inkomen tot € 40.000; zo'n 10% van het totaal aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar. Daarmee ligt de gemeente iets boven het regionale gemiddelde (8%). Alleen in de gemeenten Steenbergen en Roosendaal was het aandeel verkochte goedkope koopwoningen beduidend hoger. Het aanbod aan goedkope koopwoningen is mede door de prijsstijgingen in het afgelopen jaar flink afgenomen. In Moerdijk werden in 2019 bijna de helft meer goedkope koopwoningen verkocht dan in 2020. Dit ligt redelijk in lijn met de gemiddelde afname in de regio.

Tabel 4.11: Aantal verkochte woningen met vraagprijs < € 200.000 tussen juni 2020 en juni 2021 (naar gemeente)

Gemeente	Aantal woningen	% op totaal verkochte woningen	Ontwikkeling 2019 - 2020
Alphen-Chaam	0	0%	.
Breda	139	5%	-52%
Drimmelen	5	2%	-58%
Etten-Leur	20	3%	-57%
Geertruidenberg	16	6%	-54%
Gilze en Rijen	8	3%	-64%
Halderberge	42	9%	-32%
Moerdijk	51	10%	-49%
Oosterhout	49	6%	-52%
Roosendaal	184	18%	-42%
Rucphen	30	9%	-3%
Steenbergen	63	17%	-28%
Zundert	10	3%	-67%
Totaal	**617**	**8%**	**-46%**

Bron: Funda.

4.3 Marktdruk in de particuliere huursector

Cijfers over de ontwikkeling van het aantal verhuringen in de particuliere huursector zijn niet voorhanden. Wel is het mogelijk om via diverse verhuurplatforms het huidige aanbod aan woningen in dit segment in beeld te brengen. Het valt op dat veruit het meeste aanbod zich in Zevenbergen bevindt en maar beperkt in de kleinere kernen van de gemeente. Op dit moment worden zowel particuliere huurwoningen aangeboden in het gereguleerde huursegment (< € 752), het middenhuursegment (€ 752 tot € 1.000) als

het dure huursegment (€ 1.000+). Het huidige aanbod betreft overwegend appartementen. Het betreft kleine aantallen te huur staande woningen.

Tabel 4.12: Gemeente Moerdijk. Aanbod particuliere huursector naar prijsklasse, peildatum 4-6-2021

	< € 752	€ 752 - € 1.000	€ 1.000+	Totaal
Willemstad		2		**2**
Zevenbergen	3	1	4	**8**
Zevenbergschen Hoek		2		**2**
Totaal gemeente	**3**	**5**	**4**	**12**

Bron: Pararius / Funda.

Tabel 4.13: Gemeente Moerdijk. Aanbod particuliere huursector naar woningtype, peildatum 4-6-2021

	Appartement	Eengezinswoning	Totaal
Willemstad	1	1	2
Zevenbergen	8		8
Zevenbergschen Hoek	1	1	2
Totaal gemeente	**10**	**2**	**12**

Bron: Pararius / Funda.

4.4 Conclusies

Sociale huur

- Op basis van de verhuurcijfers is te zien dat de druk op de sociale huursector in de gemeente Moerdijk de afgelopen jaren is toegenomen. De reactiegraad en actieve zoektijd zijn toegenomen. Het vrijkomend aanbod in de sociale huursector ligt wat hoger dan gemiddeld in de regio.
- De huidige vraagdruk is in de gemeente Moerdijk niet bovengemiddeld hoog als we dat vergelijken met de andere gemeenten binnen Klik voor Wonen. De actieve zoektijd ligt rond het regionale gemiddelde en de reactiegraad ligt juist onder het regionale gemiddelde. Wel zien we hier wat verschillen tussen de kernen. In de kleinere kernen (zoals Moerdijk, Noordhoek en Zevenbergschen Hoek) ligt de reactiegraad en de actieve zoektijd aanzienlijk hoger. Hoewel hier door de kleine aantallen op jaarbasis toeval ook een rol speelt, lijkt de vraagdruk hier toch wat groter dan in de grote kernen van de gemeente.
- Het tijdig kunnen huisvesten van spoedzoekers is een aandachtspunt. Hiervoor zijn meerdere instrumenten in te zetten (zie paragraaf 6.2 en 6.3).

Koop

- De druk op de koopmarkt is sinds 2013 sterk toegenomen. Dit zien we vooral terug in de stijging van de gemiddelde transactieprijs en de toename van de mate waarin wordt overboden sinds begin 2020.
- Toch kent de gemeente Moerdijk een relatief betaalbare koopvoorraad. De transactieprijzen liggen in de gemeente zo'n € 25.000 tot € 40.000 lager dan gemiddeld in de regio.
- Daarnaast komt er in Moerdijk nog relatief veel goedkoop/betaalbaar aanbod beschikbaar. In het afgelopen jaar had circa 10% van het aanbod een prijs tot € 200.000. In veel omliggende gemeenten ligt dit aandeel een stuk lager.
- Lokale woningzoekenden ondervinden concurrentie van woningzoekenden van buiten de regio. Deze woningzoekenden hebben vaak wat meer vermogen omdat zij een woning hebben verkocht in een gebied met hogere prijzen. Toch worden de meeste woningen in Moerdijk verkocht aan lokale kopers. Voor koopstarters, die geen voordeel halen uit de gestegen huizenprijzen omdat zij geen woning hebben om te verkopen, is het lastig concurreren met doorstromers binnen de koopmarkt.

Particuliere huur

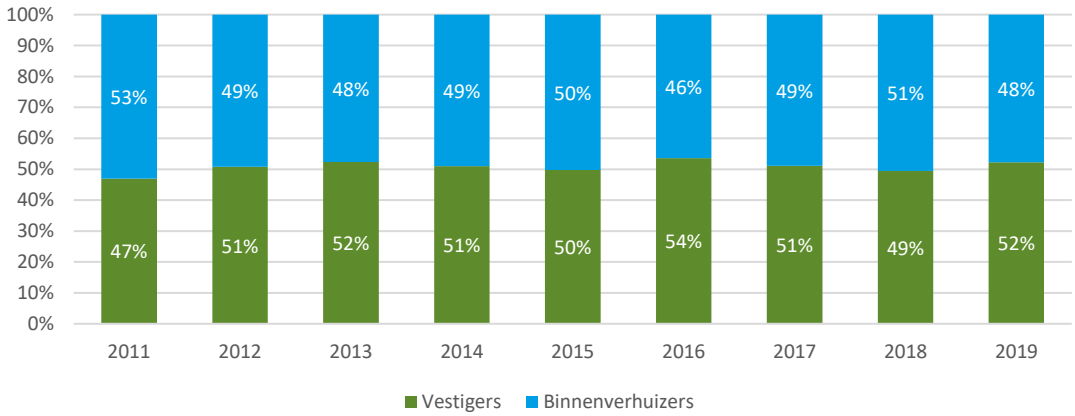
- De vrije huursector vormt een beperkt deel van de woningmarkt in de gemeente Moerdijk. Er is een sterke oriëntatie op de koopsector. Ook jonge woningzoekenden, die in toenemende mate moeite hebben met het kunnen kopen van een woning, zien een huurwoning in de vrije sector maar zeer beperkt als een alternatief.

5 Analyse verhuisbewegingen

De belangrijkste aanleiding om de mogelijkheden voor een huisvestingsverordening te verkennen, waren de signalen over het aantal huishoudens dat vanuit andere gemeenten is verhuisd naar de gemeente Moerdijk. Als hierdoor de kans van lokale woningzoekenden afneemt, kan dat een argument zijn om meer sturing te geven aan bijvoorbeeld de toewijzing van sociale huurwoningen.

Van alle woningen (koop, sociale huur en particuliere huur) die in de afgelopen jaren in de gemeente vrijkwamen, werd ongeveer de helft betrokken door vestigers van buitenaf en ongeveer de helft door inwoners van de gemeente. Dit beeld is in de afgelopen jaren eigenlijk vrij stabiel gebleven.

Figuur 5.1: Aandeel van woningen betrokken door mensen uit de eigen gemeente (binnenverhuizers) en andere gemeente (vestigers)

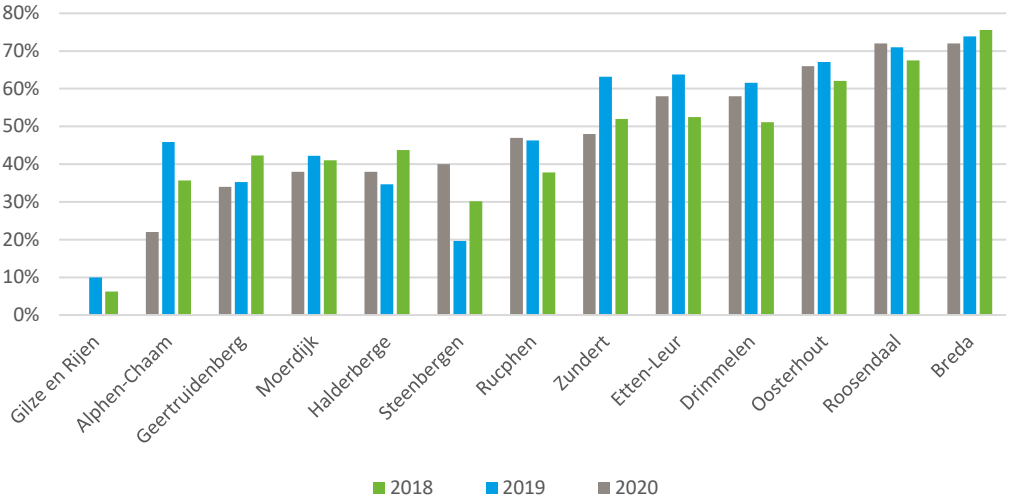


Bron: CBS Statline, 2021.

5.1 Verhuisbewegingen in de sociale huursector

In 2020 werd ruim 40% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk toegewezen aan inwoners van de gemeente; een lichte toename ten opzichte van 2018. Vergelijken we Moerdijk met de regiogemeenten, dan is het aandeel verhuringen aan huishoudens uit de eigen gemeenten relatief laag. Ook als we kijken naar gemeenten met een dorps woonmilieu, dan is het aandeel in Moerdijk lager dan in andere gemeenten.

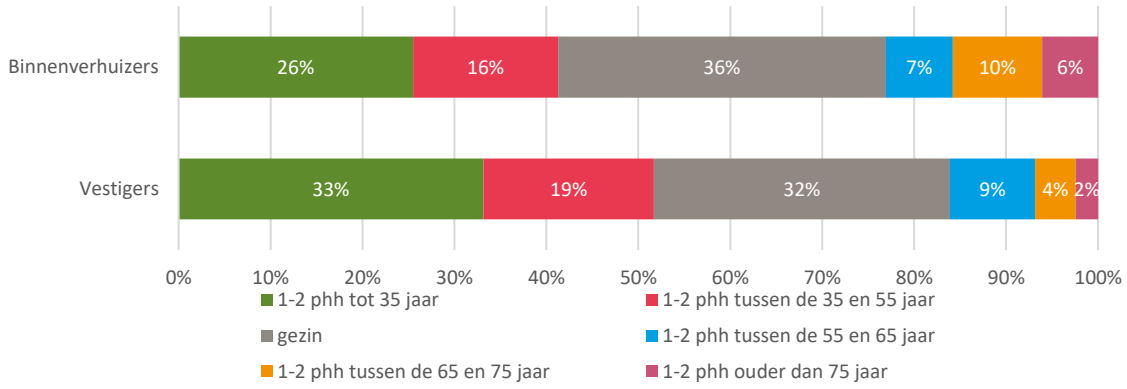
Figuur 5.2: Aandeel toegewezen sociale huurwoningen aan mensen die reeds in de gemeente woonachtig waren (2018 - 2020)



Bron: Woonkwartier, 2021.

Huishoudens uit andere gemeenten die een sociale huurwoning in Moerdijk kregen toegewezen, zijn doorgaans wat jonger waren dan huishoudens uit Moerdijk zelf. Van de vestigers die tussen 2009 en 2019 een huurwoning in Moerdijk toegewezen kregen was ruim een derde jonger dan 35 jaar, bij huishoudens uit de gemeente Moerdijk lag dat op ongeveer een kwart. Mogelijk is dit het gevolg van de wat lagere zoektijd in de gemeente Moerdijk in vergelijking met omliggende gemeenten. Het aandeel 55-plussers lag juist onder huishoudens uit de gemeente Moerdijk hoger dan bij vestigers van buiten de gemeente.

Figuur 5.3: Gemeente Moerdijk. Nieuwe huurders van sociale huurwoning in de gemeente naar herkomst en huishoudenstype, 2009 - 2019



Bron: CBS Microdata 2020.

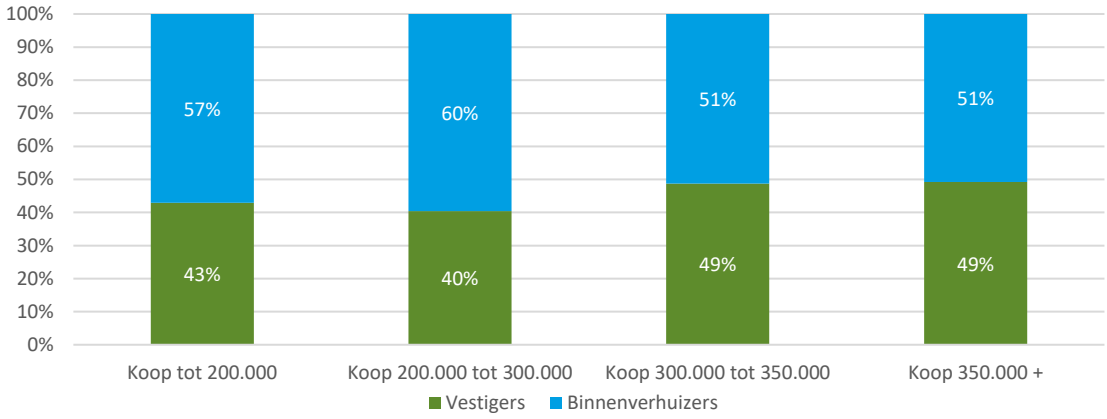
Motieven voor instroom vanuit stedelijke gemeenten

Een mogelijke verklaring voor de vestiging van jonge huishoudens vanuit stedelijke gemeenten (Roosendaal en Breda) is het ruime aanbod aan eengezinswoningen voor een relatief lage huurprijs in de gemeente, zeker ten opzichte van hun herkomstgemeente. Bovendien is vraagdruk voor een eengezinswoning in Moerdijk meestal minder groot dan bij eengezinswoningen in hun huidige (stedelijke) gemeente, omdat er minder woningzoekenden op het vrijkomende aanbod reageren.

5.2 Verhuisbewegingen in koopsector

In de koopsector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de gemeente zelf gaat een stuk hoger dan in de sociale huursector, zeker in de goedkopere prijsklassen.

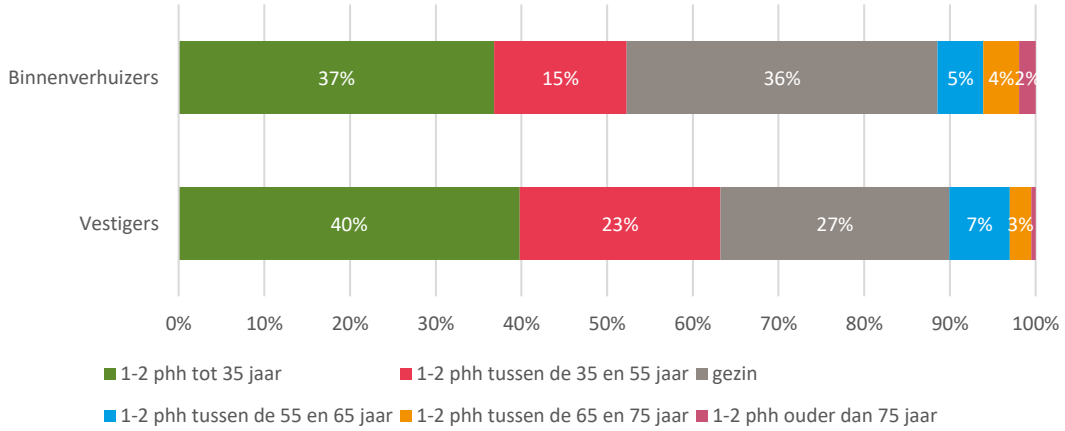
Figuur 5.4: Gemeente Moerdijk. Aandeel verkochte koopwoningen aan mensen die reeds in de gemeente woonachtig waren (2009 - 2019)



Bron: CBS Microdata 2020.

In de koopsector valt eveneens op dat huishoudens uit andere gemeenten die een woning kochten in Moerdijk iets vaker een leeftijd hadden van < 35 jaar en van 35 tot 55 jaar. De relatief betaalbare koop-voorraad in de gemeente Moerdijk ten opzichte van de regio en daarbuiten is hier mogelijk een verklaring voor. Het aandeel gezinnen lag juist onder huishoudens uit de gemeente Moerdijk hoger dan bij vestigers van buiten de gemeente. Het beeld in de markt is dat veel jongere, kleine huishoudens naar gemeenten als Moerdijk verhuizen omdat ze daar een betaalbare gezinswoning vinden om een gezin te kunnen starten.

Figuur 5.5: Gemeente Moerdijk. Nieuwe kopers in de gemeente, naar herkomstgemeente en huishoudenstype (2009 - 2019)

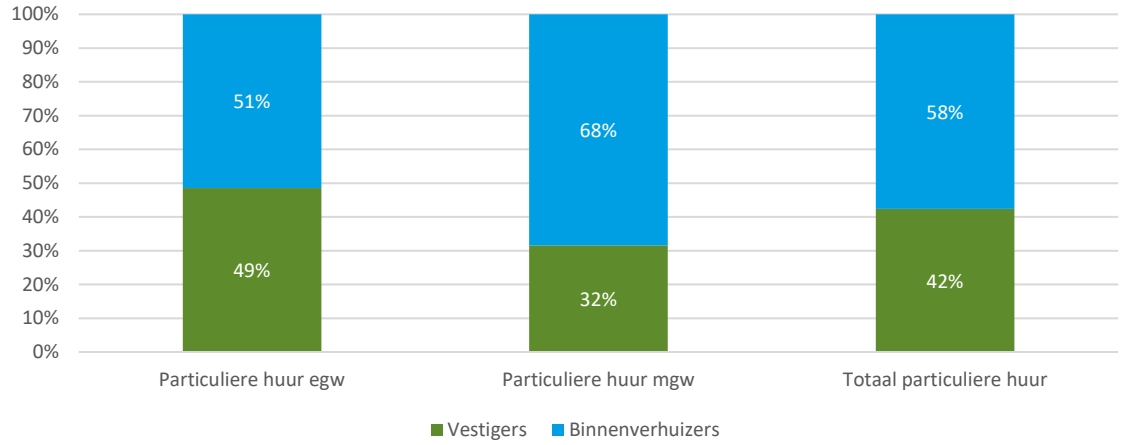


Bron: CBS Microdata 2020.

5.3 Verhuisbewegingen in particuliere huursector

In de particuliere huursector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de gemeente zelf gaat op ongeveer 60%. Meergezinswoningen worden vaker dan eengezinswoningen betrokken door inwoners uit de gemeente zelf.

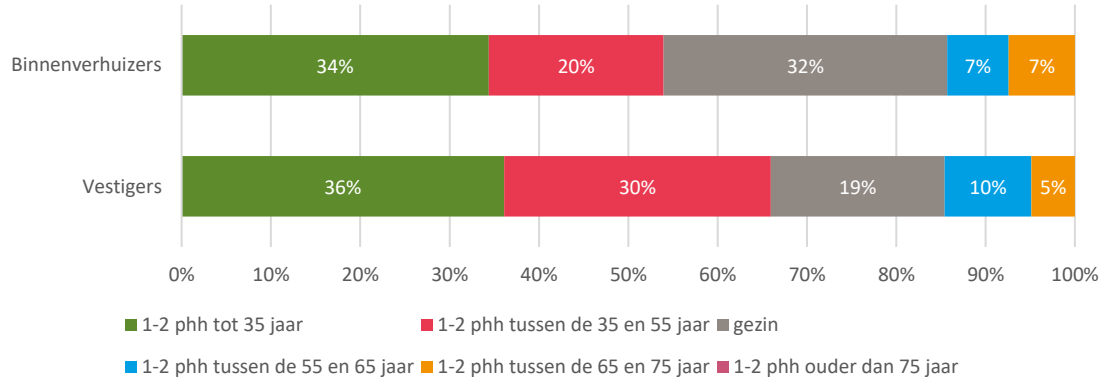
Figuur 5.6: Gemeente Moerdijk. Nieuwe huurders particuliere sector, naar herkomstgemeente (2009 - 2019)



Bron: CBS Microdata 2020.

In de particuliere huursector valt eigenlijk hetzelfde op als in de koop- en sociale huursector: de vestigers uit andere gemeenten zijn iets vaker huishoudens van < 35 jaar terwijl bij huishoudens uit de gemeente zelf het aandeel gezinnen hoger lag.

Figuur 5.7: Gemeente Moerdijk. Nieuwe huurders particuliere sector, naar herkomstgemeente en huishoudenstype (2009 - 2019)



Bron: CBS Microdata 2020.

5.4 Conclusies

- De instroom van vestigers vanuit andere gemeenten in de sociale huursector in de gemeente Moerdijk was de afgelopen jaren hoger dan bij de meeste andere gemeenten in de regio. Het gaat hierbij met name om een toestroom van jonge huishoudens. Ruim 40% van de vrijkomende corporatiewoningen in de sociale huursector in Moerdijk werd vorig jaar verhuurd aan woning-zoekenden uit de gemeente zelf.

- Ook in de koop- en particuliere huursector was in de afgelopen jaren vooral een toestroom van jonge huishoudens naar de gemeente te zien. Desondanks ging het merendeel van de woningen naar inwoners die al in de gemeente Moerdijk woonachtig waren.
- De oorzaak voor de relatief grote instroom ligt in de combinatie van: (1) de aantrekkelijke sociale huurvoorraad van de gemeente Moerdijk; ruime eengezinswoningen tegen een relatief lage huurprijs en (2) de lagere marktdruk in vergelijking met andere gemeenten in de regio (lagere reactiegraad). Hierdoor maken ze veel sneller kans op een eengezinswoning dan in hun eigen gemeente, waar het aantal woningzoekenden in de sociale huur vaak veel groter is.
- De relatief grote instroom in de koopsector wordt vooral veroorzaakt door de naar verhouding betaalbare koopvoorraad in de gemeente Moerdijk. Vestigers vinden in de gemeente Moerdijk vaker dan in hun eigen gemeente een betaalbare grondgebonden woning.

6 Toekomstige woningbehoefte

De vraag is of de huidige druk een structureel karakter kent. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan sociale huur-, koop- en particuliere huurwoningen in beeld. We baseren ons hiervoor op het reeds uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek.

6.1 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door woonwensen van woningzoekenden, maar nog veel meer door toewijzingseisen met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Voornamelijk de huishoudens met een inkomen tot € 40.024 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en verwachte koopkrachtontwikkeling.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep als vertrekpunt

Met betrekking tot de huidige woonsituatie per inkomensgroep zagen we reeds in hoofdstuk 2 dat het aandeel goedkope scheefwoners in de sociale huurvoorraad hoger is dan het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat bijna dan de helft van de corporatiedoelgroep in een koop- of particuliere huurwoning woont in de gemeente Moerdijk.

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal zich naar verwachting de komende jaren zich voortzetten. Een reden hiervoor is een nieuwe generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid van ouderen de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen die er op duiden dat ouderen de komende jaren meer gaan verhuizen. Maar in dat geval opteren veel van hen die al een koopwoning bezitten eerder voor een koop- dan een huurwoning.

Verwachte koopkrachtontwikkeling

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de Eu-grens (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning wenst, is de belangrijkste indicator voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met drie scenario's:

- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat wordt door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. Hierdoor neemt de koopkracht niet toe (0% groei). Dit scenario is mede ingegeven door de huidige coronacrisis, waarbij rekening wordt gehouden met een economische recessie.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt, gelet op de actuele ontwikkeling, minder waarschijnlijk voor de komende jaren.

Tabel 6.1: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling naar inkomensgroep 2020 - 2030

	2020	2030			2020 - 2030		
		Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	3.220	3.580	3.520	3.460	+360	+300	+240
HT - € 39.055	3.230	3.595	3.530	3.470	+365	+300	+240
€ 39.055 - € 43.574	850	870	880	895	+20	+30	+45
Vanaf € 43.574	8.945	9.160	9.275	9.385	+215	+330	+440
Totaal	**16.240**	**17.210**	**17.210**	**17.210**	**+970**	**+970**	**+970**

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2020.

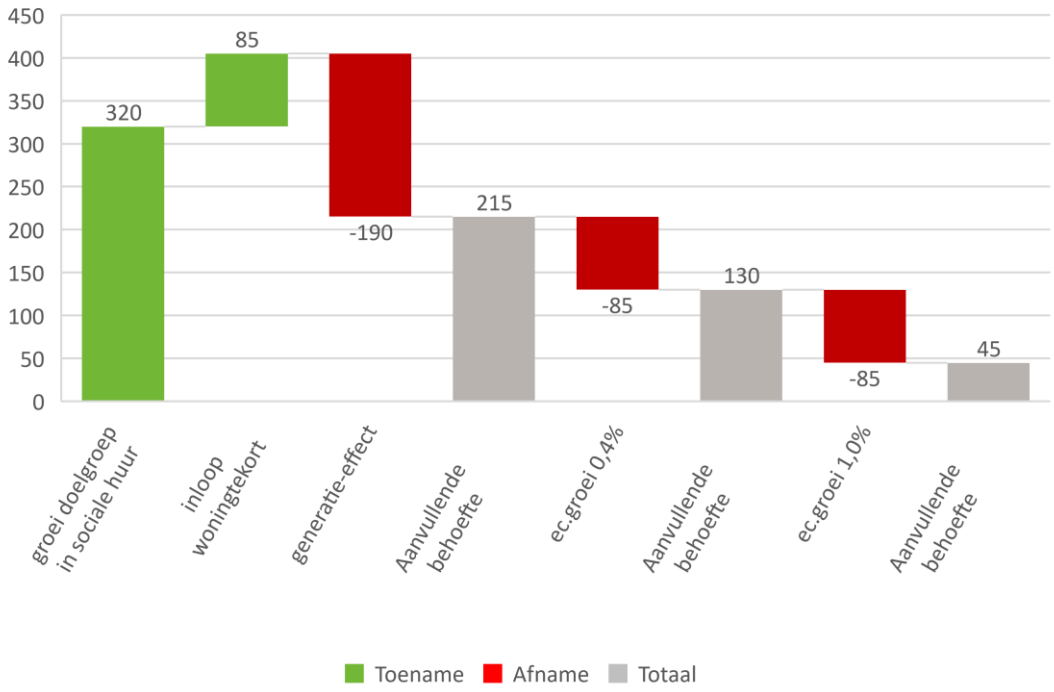
In alle koopkrachtscenario's wordt een toename van de doelgroep met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) verwacht. Bij een stagnerende koopkracht is die groei wel sterker (+360 huishoudens) dan bij een koopkrachtstijging (+240 huishoudens). Verder valt op dat zelfs bij een koopkrachtstijging het aantal midden- en hogere inkomens lijkt af te nemen. Dit wordt verklaard door de sterke vergrijzing van de gemeente Moerdijk. Relatief veel ouderen behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. De groei van het aantal ouderen met een laag inkomen lijkt op basis van de huidige demografische trends groter te zijn dan de groei van jongere huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Veel oudere huishoudens hebben zoals aangegeven wel vermogen in de vorm van een koopwoning.

Benodigde sociale huurvoorraad

Om te komen tot een inschatting van de benodigde sociale huurvoorraad koppelen we de verwachte groei van de inkomensgroepen aan de verwachte woonsituatie. In hoofdstuk 2 zagen we al dat niet alle lage inkomens in een corporatiewoning wonen, en niet alle hoge inkomens in een koopwoning. De groei van de behoefte aan sociale huur staat gelijk aan de groei van de corporatiedoelgroep die gebruik maakt van een corporatiewoning, rekening houdend met de goedkope scheefheid. Voor de gemeente Moerdijk komt dit tot 2030 neer op een groei van 320 woningen. Als we ook uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 85 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 405 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Moerdijk met 190 woningen minder toeneemt dan blijkt uit de trendmatige demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep. De aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen is daarmee 215 in de periode tot 2030. Echter, als het economisch beter gaat en sprake is van een positieve koopkrachtontwikkeling, zal de extra behoefte aan sociale huurwoningen naar verwachting lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,4 procent per jaar (de trend volgens het CPB) komt de extra behoefte aan sociale huurwoningen uit op 130 woningen. Bij een optimistisch scenario van 1 procent koopkrachtgroei per jaar (dus hoger dan de langjarige trend waar het CPB mee rekent) zijn 45 extra woningen nodig in de sociale huur.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn, waarbij we het lage scenario en het midden scenario als bandbreedte hanteren.

Figuur 6.1: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling benodigde sociale huurvoorraad 2020 - 2030, in drie koopkrachtscenario's



Verhuringen aan overige doelgroepen

Naast de reguliere vraag naar sociale huurwoningen dienen corporaties steeds vaker woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang, statushouders, herstructurering, urgentie, overige bemiddeling). De ontwikkeling van het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen via bemiddeling is voor de gemeente Moerdijk in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.1: Aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen binnen de regio Klik voor wonen (2018 - 2019) en gemeente Moerdijk (2020)

	2016	2017	2018	2019	2020
Uitstroom maatschappelijke opvang / Beschermd wonen		2	9	7	10
Statushouders	34	26	1[1)]	11	14
Herstructurering, Wmo, vrije toewijzing, sociale urgentie	5	2	1	6	2
Overig	52	3	11	5	12
Totaal bijzondere doelgroep	91	33	22	29	38
Totaal aantal verhuringen	355	302	290	270	254
Aandeel op totaal aantal verhuringen	26%	11%	8%	11%	15%

[1)] Er werd in 2018 maar één woning verhuurd aan een statushouder. De realisatie van de taakstelling kwam voornamelijk tot stand door gezinshereniging. Er werden te weinig statushouders door COA 'gekoppeld' aan de gemeente Moerdijk. Hierdoor werd het jaar afgesloten met een achterstand.

Bron: Woonkwartier, 2021.

Het aantal woningen dat verhuurd wordt aan bijzondere doelgroepen is de laatste drie jaar toegenomen, terwijl het totaal aantal vrijkomende huurwoningen afneemt. Het *aandeel* huurwoningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen is daardoor sinds 2018 sterk toegenomen. De verwachting is dat deze trend de komende jaren door zal zetten. Voor de gemeente Moerdijk geldt dat in 2020 ongeveer 15% van de vrijgekomen woningen via bemiddeling zijn toegewezen. De meeste woningen via bemiddeling hadden te maken met het toewijzen aan statushouders.

Regionale afspraken uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

In regionaal verband is een globale berekening gemaakt hoeveel woonplekken per jaar nodig zijn in de regio Breda en omgeving om de uitstroom uit beschermd wonen en de doorstroom uit de maatschappelijke opvang in de sociale huurvoorraad op te kunnen vangen. De regionale verdeling van de huisvestingsopgave wordt gebaseerd op herkomst van cliënten. De herkomst van bezoekers bij de dag- en nachtopvang van stad en regio is vrij consistent op 50% afkomstig uit Breda, 32% uit de regio en 18% buiten de regio. Als we die 18% van buiten de regio in dezelfde verhouding verdelen over Breda en regio, komen we uit op 61% voor Breda en 39% voor de regio. Om deze resterende 39% te realiseren in de regiogemeenten is uitgegaan van het inwoneraantal. Deze uitgangspunten leiden voor Moerdijk in de komende jaren tot een opgave van 12 woningen per jaar.

6.2 Behoefte aan koop- en particuliere huurwoningen

Er is een behoorlijke extra vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk appartementen en rijwoningen. De vraag naar koopappartementen is afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Deze vraag richt zich wat meer op het goedkopere segment, maar ook aan duurdere koopappartementen is behoefte. De vraag naar rijwoningen komt vooral van starters in de gemeente. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het middeldure segment.

Tabel 5.2: Gemeente Moerdijk. Ontwikkeling behoefte aan koop- en particuliere huurwoningen 2020 - 2030, bij een autonome huishoudensontwikkeling*

	Huidige voorraad (2020)	Woningbehoefte 2020 - 2030
Particuliere huur	620	+80
Koop goedkoop	3.140	+565
Koop middelduur	4.525	+690
Koop duur	3.705	-260
Totaal particuliere voorraad	**11.990**	**+1.075**

*inclusief inlopen woningtekort.
Bron: Woningbehoefteonderzoek Moerdijk, Companen 2021.

In het dure koopsegment ontstaat zowel bij tweekappers als bij vrijstaande woningen op termijn wat ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd.

Een mogelijk alternatief voor jonge huishoudens die niet in staat zijn om te kopen, is het huren van een woning met een middeldure huur. Er is onder jongeren echter weinig animo voor het huren van een woning in dat segment. Het toevoegen van middeldure huurwoningen voor jongeren vraagt een voorzichtige benadering waarbij heel goed naar de marktvraag wordt gekeken.

Effecten van ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk en industriepark

De komende jaren wordt het Logistiek Park Moerdijk aangelegd en wordt het industriegebied waarschijnlijk uitgebreid. De ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk en de uitbreiding van het industriepark zorgen in het Haven- en industriegebied in potentie voor zo'n 4.500 nieuwe arbeidsplaatsen. Als 20% van de nieuwe werknemers een woning in de gemeente Moerdijk zoekt (de huidige norm), gaat dat om een extra woningbehoefte van 900 woningen in de gemeente.

De verwachting is dat de meeste werknemers die een woning zoeken in de gemeente Moerdijk lager of middelbaar zijn opgeleid. De woningbehoefte van deze werknemers concentreert zich daardoor op de sociale huursector en de goedkope en middeldure koopsector.

6.3 Conclusies

Sociale huur

- Uitgaande van een koopkrachtstijging van 0% zou de behoefte aan sociale huur in de gemeente Moerdijk met 215 woningen toenemen in de periode 2020 - 2030. Dit is inclusief de inloop van het huidige tekort aan woningen in de sociale huursector. Als deze woningen niet worden toegevoegd, neemt de druk op de kernvoorraad verder toe.
- In de sociale huursector ontstaat een groot kwalitatief tekort aan geschikte woningen voor ouderen (appartementen en kleinere grondgebonden woningen) en betaalbare woningen voor jongeren die snel beschikbaar zijn (zij richten zich daarom veel op huurappartementen). Grotere grondgebonden woningen komen potentieel juist onder druk te staan. De potentiële overschotten in eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen ook voorzien in de behoefte van jongeren, als ze maar betaalbaar zijn. Daarnaast brengen de ontwikkelingen in het Haven- en Industriegebied naar verwachting een extra vraag naar sociale huurwoningen met zich mee.

Koop en particuliere huur

- Er is een behoorlijke extra vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. De vraag naar goedkope en middeldure appartementen is afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden, en van starters in de gemeente.
- In het dure koopsegment ontstaat zowel bij tweekappers als bij vrijstaande woningen op termijn wat ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente en zullen als gevolg van de vergrijzing wat meer op de markt komen. Deze woningen sluiten qua prijsniveau niet aan bij de jonge woningzoekenden die een woning in de gemeente willen kopen.
- Er is onder jongeren weinig animo voor het huren van een woning in het middeldure huursegment. De vraag naar middeldure huurwoningen is een alternatief voor jonge huishoudens die niet in staat zijn om te kopen.

Effecten van ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk en industriepark

- De komende jaren wordt het Logistiek Park Moerdijk aangelegd en wordt het industriegebied waarschijnlijk uitgebreid. Dit zorgt voor een extra woningbehoefte van 900 woningen in de gemeente, die naar verwachting voornamelijk in de sociale huursector en de goedkope en middeldure koopsector zal gaan landen. Als deze ontwikkeling zich voltrekt, zorgt dit voor een toename van de druk op deze segmenten.