

stec
groep



Woningschaarste- onderzoek Steenbergen

Stec Groep aan gemeente Steenbergen

Lukas Meuleman & Job Wevers
9 juni 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Conclusies en advies	4
2.1	Woningschaarste in sociale huursegment en koopsegment tot € 300.000	4
2.2	Vervolgstappen noodzakelijk voor volledige onderbouwing huisvestingsverordening.....	5
2.3	Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering	6
3	Analyse schaarste	7
3.1	Woningvoorraad relatief duur ten opzichte van inkomensverdeling huishoudens.....	7
3.2	Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment.....	10
3.3	Toenemende druk op sociale huursegment.....	11
3.4	Positief binnenlands migratiesaldo in laatste jaren, met name instroom 25-40 jarigen.....	13
3.5	Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenbergen onderzoekt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening in te stellen. De gemeente ziet mogelijkheden om via een huisvestingsverordening te sturen op wijzigingen in de bestaande woningvoorraad en zo betaalbare woningen beter beschikbaar te maken voor bepaalde doelgroepen. Hiervoor wil de gemeente Steenbergen graag beter zicht op de huidige mate van schaarste. Daarnaast kan de gemeente op basis van schaarste regels stellen in de huisvestingsverordening. Om deze redenen heeft de gemeente ons gevraagd een woningschaarsteonderzoek uit te voeren.

Dit woningschaarsteonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Steenbergen? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen worden op dit moment door de schaarste verdrongen op de woningmarkt? Denk bijvoorbeeld aan koopstarters en middeninkomens (prijsgrenzen).
- Hoe gaat de schaarste in Steenbergen zich op middellange termijn (tien jaar) ontwikkelen?

Het antwoord op bovenstaande vragen dient voor de gemeente inzichtelijk te maken in welke mate schaarste optreedt op de woningmarkt van Steenbergen. Dit onderzoek biedt daardoor inzichten die de gemeente kan gebruiken in de afweging om wel of geen huisvestingsverordening in te voeren en indien ze hier reden toe zien vervolgstappen te nemen voor een volledige onderbouwing van deze huisvestingsverordening.

1.2 Onze aanpak

We doen onderzoek naar woningschaarste in de gemeente Steenbergen op gemeenteniveau. We analyseren uitgebreid de huidige inkomenssamenstelling, woningvoorraad, marktdynamiek en verhuisdynamiek in de gemeente en we kijken ook vooruit op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling. Hierbij trekken we regelmatig een vergelijking met provinciale en landelijke aantallen. Op basis hiervan trekken we onze voorlopige conclusies, waarmee er input is om vervolgstappen als gemeente goed te kunnen afwegen.

DISCLAIMER: NOG GEEN VOLLEDIGE ONDERBOUWING VOOR HUISVESTINGSVERORDENING

In dit rapport hebben we de woningmarkt en demografische samenstelling van de gemeente Steenbergen geanalyseerd. We bieden u daarmee een eerste indicatie van de woningschaarste op gemeenteniveau. We willen u nadrukkelijk meegeven dat we hiermee nog geen volledige onderbouwing voor de huisvestingsverordening leveren. Indien u wilt overgaan tot het invoeren van een huisvestingsverordening dient u dus nog enkele vervolgstappen te zetten. Zo adviseren we een verdiepend schaarsteonderzoek op kernniveau uit te voeren en de instrumenten die u wilt invoeren op hun effectiviteit te toetsen. We lichten dit nader toe in paragraaf 2.2.

1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 naar de belangrijkste conclusies. Deze zetten we vervolgens om naar enkele aanbevelingen voor verder beleid. De analyse van de woningschaarste zetten we uiteen in hoofdstuk 3.

2 Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Woningschaarste in sociale huursegment en koopsegment tot € 300.000

De woningmarkt- en verhuisdynamiek in de gemeente Steenbergen duiden op woningschaarste in het sociale huursegment en het betaalbare koopsegment tot € 300.000. Hierboven is de markt meer ontspannen, al kan wellicht op kernniveau ook tot € 355.000 nog schaarste zijn. We lichten dit in onderstaande tabel toe.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Steenbergen

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste	Toelichting in
Passende woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> De groep lage inkomens is in de gemeente Steenbergen relatief groot ten opzichte van de COROP-regio West-Noord-Brabant en de provincie Noord-Brabant. Hierdoor is er meer vraag naar betaalbare woningen. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan. Rekening houdend met huurprijzen en WOZ-waarden zijn er onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De passende woningvoorraad voor hen is slechts circa 71% van de omvang van de inkomensgroep. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.1
WOZ-waarde koopwoningen	<ul style="list-style-type: none"> De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Steenbergen ligt lager dan gemiddeld in de regio. We zien wel een sterke toename van de WOZ-waarde. De bereikbare koopwoningvoorraad voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000) is gedaald van 67% in 2018 naar 35% in 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.1
Dynamiek koopwoningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Slechts 12% van de aangeboden of verkochte woningen had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 245.000. Daarboven neemt het aanbod snel toe. 45% had een vraagprijs boven de € 355.000. In vergelijking met de regio en provincie is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt relatief hoog, maar worden wel relatief veel betaalbare woningen (tot € 300.000) aangeboden. De gemiddelde transactieprijs is met 54% gestegen in het afgelopen jaar. Dit zet de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad sterk onder druk. Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs € 356.200. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.2
Dynamiek sociale huurwoningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal reacties is de afgelopen jaren slechts licht toegenomen. Wel blijft dit aantal fors, namelijk gemiddeld boven de 100 per woning. De zoektijd is fors toegenomen, maar wel relatief laag in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland. Het aantal actief woningzoekenden is met 30% toegenomen in 3 jaar. Dit betekent dat de krapte op de sociale huurwoningmarkt wel toeneemt in Steenbergen. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.3
Verhuisdynamiek	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Steenbergen kent de afgelopen jaren een positief binnenlands migratiesaldo. Dit kan de concurrentie en dus de schaarste op de woningmarkt vergroten. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.4
Verwachte ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal huishoudens neemt naar verwachting licht toe tot 2033. Dit zet daarna volgens de prognose om in een lichte daling. De vergrijzing neemt toe in de gemeente Steenbergen. Dit zorgt vaak voor een toename in huishoudens met een laag inkomen. Deze doelgroep heeft wel vaker al de beschikking over een koopwoning of eigen vermogen. Deze factoren zorgen ervoor dat de druk op het sociale huursegment niet in dezelfde mate hoeft toe te nemen. Dit is belangrijk om de komende jaren te monitoren. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.5

2.2 Vervolgstappen noodzakelijk voor volledige onderbouwing huisvestingsverordening

In dit onderzoek hebben we op basis van demografische- en woningmarktanalyses de schaarste op de woningmarkt van Steenberg in beeld gebracht. Op basis hiervan schatten we in dat er sprake is van woningschaarste in het sociale huursegment en het betaalbare koopsegment tot € 300.000. De conclusies die we trekken kunnen voor u als input dienen in de vormgeving van uw verdere woonbeleid en uw keuze om wel of niet een huisvestingsverordening in te willen stellen.

Om een huisvestingsverordening in te kunnen zetten, zijn er echter nog vervolgstappen noodzakelijk voor een volledige onderbouwing. Zo adviseren wij u om ook de instrumenten die u wellicht wil inzetten in uw huisvestingsverordening te toetsen op de effectiviteit ervan. Dit is een verplicht onderdeel van een volledig schaarsteonderzoek. Voorbeelden van instrumenten die u door middel van een schaarsteonderzoek kan toetsen zijn de opkoopbescherming, vergunningplicht tweede woningbezit, vergunningplicht toeristische verhuur en het voorrang verlenen aan eigen inwoners of huishoudens met een maatschappelijk of economische binding met de gemeente.

Verder adviseren we u om onderstaande analyses verder uit te splitsen naar de kernen van de gemeente Steenberg. De woningschaarste op wijk- en kernniveau kan zich immers tot verschillende prijsniveaus voordoen. Ook kan er op kernniveau geen sprake zijn van woningschaarste. Een onderzoek op kernniveau onderzoekt deze mogelijkheid, maar kan tevens als onderbouwing dienen om instrumenten gemeentebreed in te zetten.

NIEUWE WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING BEOOGD EEN VERPLICHTING VOOR GEMEENTEN OM EEN HUISVESTINGSVERORDENING OP TE STELLEN

Onlangs is de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv) in consultatie gegaan. Het doel van de voorliggende wet is "de regie op de volkshuisvesting te hernemen"¹. Het wetsvoorstel moet via aanpassingen in bestaande wet- en regelgeving handvatten en instrumenten bieden aan overheden om deze regie daadwerkelijk te kunnen pakken. De regie wordt herpakt vanuit het Rijk en sijpelt door naar regie op provinciaal en lokaal niveau. Toch ligt de onderbouwing van en advisering rondom het instrumentarium zoals de Huisvestingsverordening, lokale prestatieafspraken en het volkshuisvestingsprogramma bij gemeenten en deels bij provincies. Dit heeft dus gevolgen voor uw gemeentelijke rol binnen de volkshuisvesting en in relatie tot uw huisvestingsverordening. Zo liggen veel uitvoeringsverplichtingen om meer betaalbare woningen te realiseren, bij gemeenten. Zo zult u als gemeente woningmarktonderzoek moeten uitvoeren (hier bent u momenteel in regionaal verband al mee bezig), zult u volkshuisvesting binnen de regionale en lokale woningmarkt zelf verplicht moeten monitoren én wordt u als gemeente verplicht een huisvestingsverordening op te stellen.

Hoe deze huisvestingsverordening er precies uit zou moeten komen te zien is nog enigszins de vraag. Duidelijk is wel dat een urgentieregeling in ieder geval moet zijn opgenomen. Een regeling die voorziet in het met voorrang huisvesten van specifieke doelgroepen. Deze specifieke doelgroepen zijn nog niet geheel duidelijk maar gedacht wordt aan o.a. uitstromers uit intramurale instellingen en jeugdzorg, daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld en ex-gedetineerden.

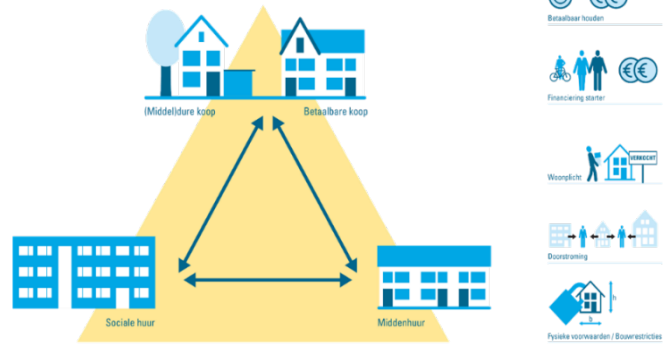
Het verplicht stellen van een huisvestingsverordening betekent ook dat een onderbouwing van de huisvestingsverordening noodzakelijk is. Hoe deze onderbouwing er precies uit moet komen te zien is nog onduidelijk. Mogelijk is schaarste dan niet langer de (enige) noodzakelijke onderbouwing en dient er bijvoorbeeld (ook) te worden gekeken naar leefbaarheid.

We adviseren u dan ook de ontwikkelingen rondom deze wet goed te blijven volgen en hier rekening mee te houden bij uw afweging om al dan niet (nu) een huisvestingsverordening in te voeren.

¹ Bron: Memorie van toelichting voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting, 2023 p.3.

2.3 Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering

Indien u ervoor kiest een huisvestingsverordening in te stellen is het noodzakelijk hier in de nieuwbouw-programmering op aan te sluiten. Kies in uw nieuwbouwprogrammering bijvoorbeeld voor de woonproducten- en locaties die optimaal aansluiten op de doelgroepen van waaruit we door de huidige marktdruk vraag zien (gouden driehoek: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en waar op korte, middellange en lange termijn overwegend behoefte aan is (nultredensegment). Vanuit de regionale woondeal, die kort geleden ondertekend is, zijn hier al afspraken over gemaakt. Nu is het zaak deze afspraken over betaalbaarheid ook in de nieuwbouwplannen te waarborgen.



Wees er hierbij van bewust dat de huidige marktvrage en de toekomstige woningbehoefte niet op één lijn hoeven te liggen. Breng om die reden ook de woningbehoefte op (middel)lange termijn goed in beeld.

3 Analyse schaarste

In dit hoofdstuk werken we ons onderzoek naar woningschaarste verder uit. Allereerst brengen we de huidige woningmarkt van gemeente Steenbergen in beeld. Dit doen we onder andere door in te gaan op het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Ter ondersteuning hiervan tonen we de recente markt- en verhuisdynamiek op de woningmarkt. We leggen hierbij regelmatig een vergelijking met regionale, provinciale en landelijke aantallen. Zo tonen we ook de mate van schaarste in verhouding tot andere gemeenten. Tenslotte kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor eventuele schaarste op de woningmarkt in de toekomst?

3.1 Woningvoorraad relatief duur ten opzichte van inkomensverdeling huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. Ter verduidelijking lichten we hierna de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen toe:

- **Lage inkomens met passend toewijzen:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 25.475** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 34.575**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 25.075 / € 33.800).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen:** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 44.035** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 48.625**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van **€ 56.329 per huishouden**. Deze is voor 2023 met een zelfde percentage geïndexeerd als voor lage inkomens zonder passend toewijzen (+8,02%).
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 56.329** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

Relatief veel huishoudens met een laag inkomen in vergelijking met regio en provincie

In onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Steenbergen weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen in de regio West-Noord-Brabant, de provincie Noord-Brabant en heel Nederland. Het valt op dat er in Steenbergen relatief veel huishoudens wonen met een laag inkomen in vergelijking met de regio en de provincie. In vergelijking met heel Nederland is het aandeel echter juist relatief laag. Met name huishoudens met een laag inkomen die geen passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen wonen relatief veel in de gemeente Steenbergen.

Tabel 2: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Steenbergen	West-Brabant West*	West-Noord- Brabant	Noord- Brabant	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	2.415 (21%)	26.390 (22%)	65.910 (23%)	265.685 (23%)	2.014.780 (25%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	3.085 (27%)	31.455 (27%)	64.465 (22%)	258.610 (22%)	2.016.370 (25%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	785 (7%)	8.235 (7%)	158.850 (55%)	637.975 (55%)	3.979.570 (50%)
Hoge inkomens (€ 56.239+)	5.065 (45%)	52.590 (44%)			
Totaal	11.350 (100%)	118.670 (100%)	289.225 (100%)	1.162.270 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Optelling van Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Steenberg en Woensdrecht.

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Steenberg mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vast. We rekenen wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde (peildatum: 1 januari 2022). In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze WOZ-waarde vaak ruim. Op de lange termijn (met naar waarschijnlijkheid een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. We schenken verderop aandacht aan de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Voor **lage inkomens met huurtoeslag** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 150.000 en een huurwoning tot circa € 725 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder huurtoeslag** met een inkomen tot maximaal € 48.625 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep loopt van € 725 tot € 1.015. Aansluitend bij de toewijzingsregels van sociale huurwoningen vormt het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) een geschikte huurcategorie.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 56.239 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 245.000 bereikbaar en huurwoningen van € 1.015 tot € 1.180. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot € 1.050. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.180) of woningwaarde (meer dan € 245.000) zijn enkel bereikbaar voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen). Gegevens van deze huurcategorie zijn beschikbaar met de ondergrens € 1.050.

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts circa 71% van omvang inkomensgroep

In onderstaande tabel geven we de betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep weer en geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor lage- en middeninkomens. Voor de groep met een laag inkomen (5.500 huishoudens) zijn in totaal circa 3.365 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde. Ook wanneer de woningen waarvan het prijsniveau onbekend is worden meegerekend is de passende woningvoorraad slechts 71% van de omvang van deze inkomensgroep. In principe zijn er daarmee onvoldoende woningen om lage inkomens mee te kunnen voorzien. Dit is een eerste indicatie van

woningschaarste voor lage inkomens. Voor midden- en hoge inkomens zijn er in principe voldoende passende woningen. Ondanks dat kan ook tot een hoger prijsniveau schaarste optreden. Hiervoor is een verdere analyse van de dynamiek op de woningmarkt noodzakelijk.

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

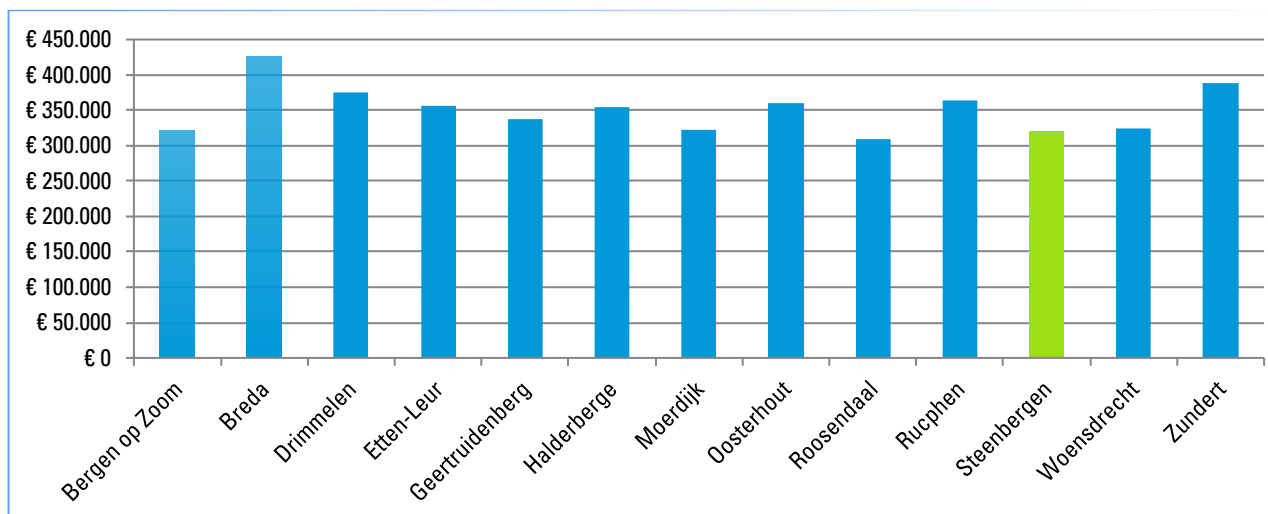
Inkomensgroepen	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huishoudens 2023	Passende Huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	2.415	1.650 (tot aftoppingsgrens, < € 647,19 / € 693,60)	65	71% (82%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	3.085	780 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	870	54% (62%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	Koop: € 205.000 - € 245.000 Huur: € 1.015 - € 1.180	785	490 (middenhuur, < € 1.050)	1.450	247% (286%)
Hoge inkomens (€ 56.239+)	Koop: € 245.000+ Huur: € 1.180+	5.065	100 (dure huur, € 1.050+)	4.395	89% (103%)
Totaal		11.350	3.020	6.780	86% (14% onbekend)*

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Steenbergen (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen. *De woningvoorraad omvat slechts 86% van de huishoudensomvang. Deels komt dit doordat de WOZ van nieuwbouwwoningen na 2017 nog niet meegenomen zijn. Van een ander deel is het prijsniveau onbekend. Tussen haakjes staat vermeld wat de passende voorraad is als de onbekende voorraad op gelijke wijze als de bekende voorraad is verdeeld over de prijsklassen.

Gemiddelde WOZ-waarde vergelijkbaar met veel omliggende gemeenten

Wanneer we de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Steenbergen vergelijken met de andere gemeenten in de regio West-Noord-Brabant zien we dat deze vrij vergelijkbaar is met omliggende gemeenten. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Steenbergen is € 320.000. In heel West-Noord-Brabant is dit € 363.000. Dit komt echter voor een groot deel door de relatief hoge WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Breda. De gemeenten in de subregio West-Brabant-West hebben een beduidend lagere gemiddelde WOZ-waarde.

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen West-Noord-Brabant, 2022

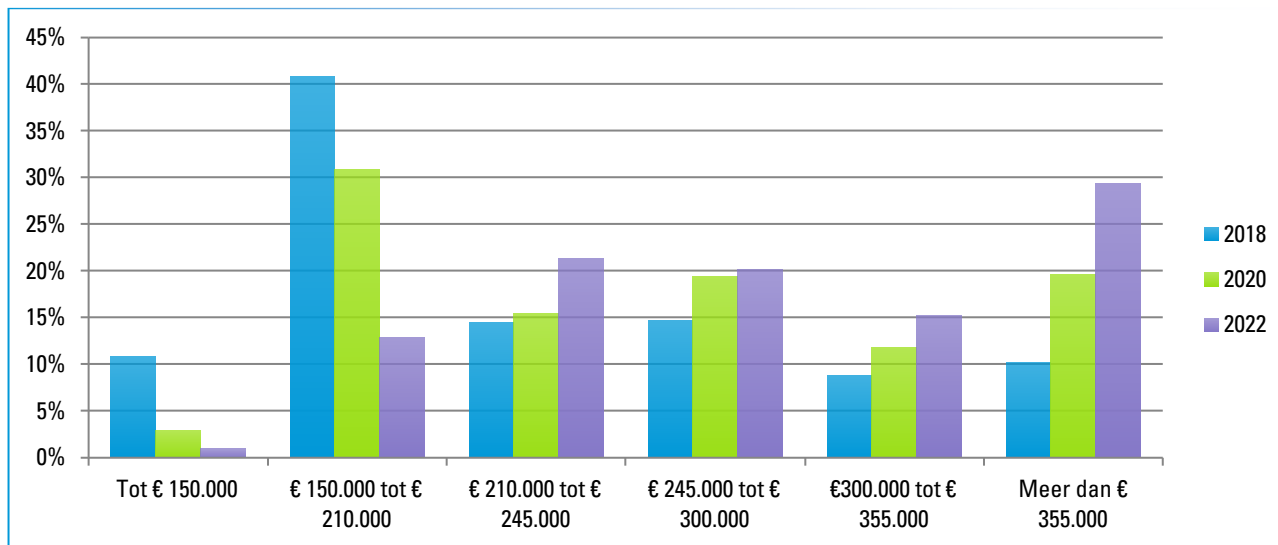


Bron: CBS (2022).

Aandeel woningen met WOZ-waarde tot € 245.000 sterk afgenomen

We hebben de WOZ-waarde van koopwoningen in 2022 ook vergeleken met hun waarde in 2018 en 2020. Op basis hiervan is te zien dat in 2018 in principe nog 67% van de woningen volgens hun WOZ-waarde bereikbaar was voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000). Nu is dit teruggelopen tot slechts 35%. We merken hierbij op dat het inkomen van huishoudens in dezelfde periode ook is toegenomen. Deze ontwikkeling is echter beduidend minder sterk. Daarnaast is ook de huidige hypotheekrente (circa 4% bij NHG) en dus hypotheeklast hoger dan in 2018 (circa 2% bij NHG).

Figuur 2: Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen, 2018-2022



Bron: WOZ-register gemeente Steenberg (2022, cijfers 2018, 2020 & 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment

Hoge dynamiek in betaalbare koopsegment tot € 355.000

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inzicht in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Steenberg. Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Steenberg met name in het prijssegment tot € 355.000 de marktdynamiek zeer hoog is. Hierboven is de markt meer ontspannen. Daarnaast zien we dat bijna de helft van de woningen wordt aangeboden of is verkocht met een vraagprijs boven de € 355.000. In vergelijking met de regio of de provincie is dit aandeel wel relatief laag. In totaal ligt het aanbod / transactieratio in Steenberg wel relatief laag. Dit komt onder meer door het relatief goedkope aanbod.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, december 2022

Prijsklassen (€)	Te koop december 2022 (#)	Te koop december 2022 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio* (%)		
							Steenbergen	West-Noord-Brabant	Noord-Brabant
Tot € 150K	0	0%	3	1%	3	1%	0%	8%	12%
€ 150K tot € 210K	1	1%	13	5%	14	4%	8%	15%	19%
€ 210K tot € 245K	4	4%	20	8%	24	7%	20%	21%	19%
€ 245K tot € 300K	29	31%	75	29%	104	29%	39%	26%	26%
€ 300K tot € 355K	12	13%	37	14%	49	14%	32%	37%	34%
Meer dan € 355K	49	52%	112	43%	161	45%	44%	66%	62%
Totaal	95	100%	260	100%	355	100%	37%	47%	48%

Bron: Funda (december 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Hoge gemiddelde transactiepreizen en snelle verkooptijd van woningen

We hebben hiernaast ook gegevens van de NVM uitgevraagd. Hieruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 356.200 lag. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 320.000). Verder is te zien dat ook de gemiddelde transactiepreizen voor betaalbare woningtypen (rijwoningen) al onbetaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens. De verkooptijd van de betaalbare woningtypen is daarnaast relatief laag. Dit duidt op hogere mate van concurrentie in dit segment.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens, december 2021 - december 2022

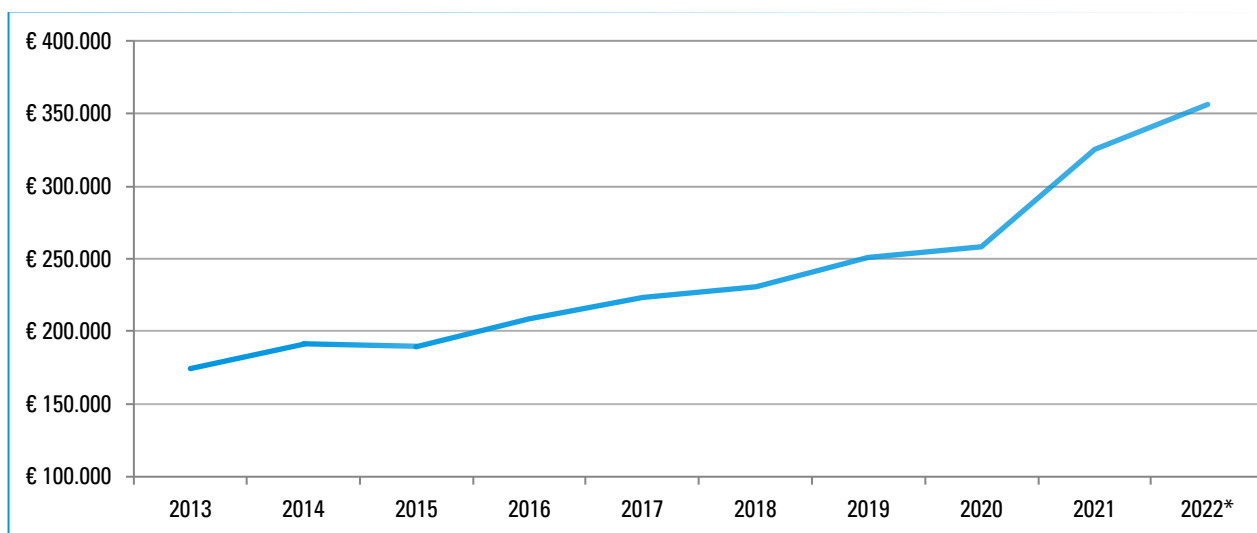
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	66	€ 271.700	€ 2.740	21	103 m ²	160 m ²
Hoekwoning	34	€ 300.000	€ 2.760	31	109 m ²	178 m ²
2-onder-1-kap	68	€ 372.700	€ 3.025	38	124 m ²	272 m ²
Vrijstaand	56	€ 488.800	€ 3.140	34	153 m ²	533 m ²
Appartement < 80 m ²	5	€ 217.800	€ 3.665	31	65 m ²	- m ²
Appartement > 80 m ²	9	€ 315.000	€ 3.315	67	120 m ²	- m ²
Totaal	238	€ 356.200	€ 2.960	32	121 m²	290 m²

Bron: NVM (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 54% gestegen in afgelopen vijf jaar

Wanneer we vervolgens de gemiddelde transactieprijs volgens de NVM-transactiegegevens vergelijken met de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren (CBS, 2022) zien we dat deze zeer sterk gestegen is. In 2018 was de gemiddelde transactieprijs nog slechts € 230.700. In vijf jaar tijd (2018 tot december 2022) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 54%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2012-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2012-2021). NVM (2022). *De cijfers van 2022 zijn op basis van NVM-gegevens.

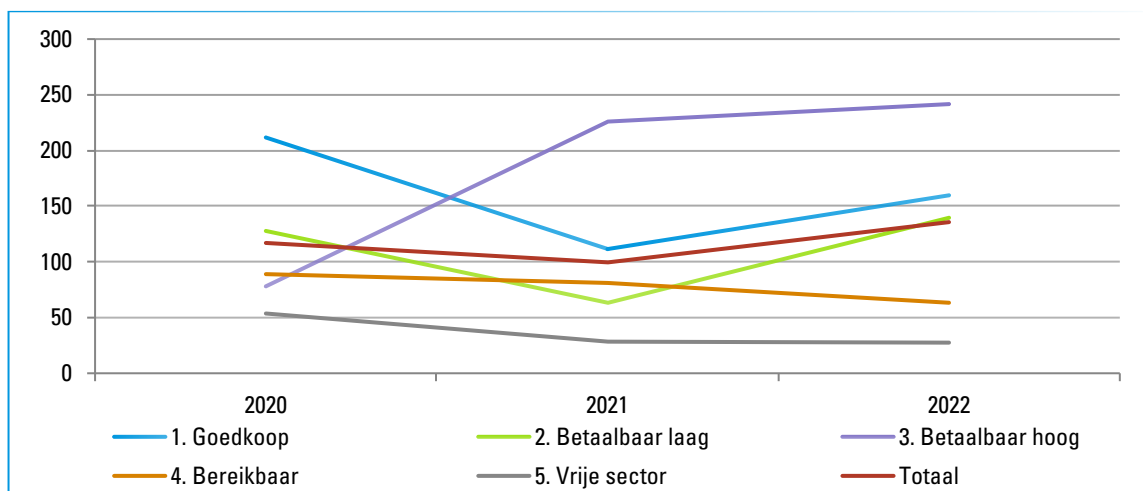
3.3 Toenemende druk op sociale huursegment

In de gemeente Steenberg zijn de woningcorporaties Stadlander en Woonkwartier actief. Op basis van gegevens van deze woningcorporaties kunnen we de marktdynamiek op de sociale huurwoningmarkt in de afgelopen jaren in beeld brengen.

Gemiddeld aantal reacties slechts licht toegenomen sinds 2020

Een eerste indicatie voor krapte op de sociale huurwoningmarkt is het aantal reacties op woningen. Een toename hiervan duidt er immers op dat er gemiddeld meer woningzoekenden per vrijkomende woning zijn. Op basis van gegevens van de woningcorporaties hebben we hierin naar diverse prijssegmenten inzicht voor de periode 2018 tot en met 2022. Hieruit blijkt dat het aantal reacties in de periode 2020 tot en met 2022 slechts licht is toegenomen. Waar in 2020 gemiddeld 118 reacties kwamen op een vrijkomende woning, waren dit er in 2022 gemiddeld 136. Wel zien we een significantere toename in de categorie tot de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar hoog). We zien op basis van het aantal reacties niet terug dat de krapte in de afgelopen paar jaar is toegenomen. Wel duidt een gemiddeld aantal reacties van meer dan 100 per woning op een duidelijke behoefte aan sociale huur.

Figuur 4: Aantal reacties op sociale huurwoningen naar prijssegment, 2020-2022



Bron: Gegevens woningcorporaties gemeente Steenberg (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Zoektijd meer dan verdubbeld sinds 2018

Een andere indicator voor krapte op de sociale huurwoningmarkt is de zoektijd van woningzoekenden. De zoektijd bedraagt de tijd tussen het moment van eerste reactie op een woning tot het moment dat het huishouden daadwerkelijk een woning toegewezen krijgt. Op basis van de gegevens van Stadlander hebben we enkel inzicht in de gemiddelde zoektijd in de periode 2018-2021. Deze bedroeg circa 8 maanden. Op basis van gegevens van Woonkwartier (actief in Dinteloord) zien we dat in hun bezit echter dat er wel een duidelijke toename waarneembaar is in de afgelopen jaren. Waar in 2018 een actief woningzoekende een zoektijd had van 11 maanden, was dit in 2022 opgelopen tot circa 26 maanden. Dit betreft meer dan een verdubbeling in vijf jaar tijd. Dit duidt op een toenemende druk op het sociale huursegment. In de rest van de gemeente Steenberg zal gezien de gemiddelde zoektijd van 8 maanden de krapte wat lager liggen. Wel geven we hierbij graag de notie mee dat woningcorporaties ook een verschillende meetwijze kunnen gebruiken. Zo kunnen woningcorporaties een maximale zoektijd/inschrijftijd instellen en kan de zoektijd mogelijk pas ingaan als er meerdere reacties zijn afgegeven. Hierdoor duiden verschillen tussen corporaties niet direct op verschillen tussen kernen.

Aantal actief woningzoekenden met +30% toegenomen sinds 2020

Tenslotte is het relevant hoe groot de doelgroep is die op dit moment een woning zoekt in het sociale huursegment. Zij zijn dan ingeschreven als actief woningzoekende in de gemeente Steenberg. Via Stadlander hebben we enkel inzicht in het huidige aantal actief woningzoekenden. Dit zijn er op dit moment 190. Zij definiëren een actief woningzoekende als een huishouden dat minimaal 3 reacties heeft geplaatst in de afgelopen 12 maanden. Dit kunnen ook reacties buiten de gemeentegrenzen zijn. Via Woonkwartier hebben we ook inzicht in het verloop van het aantal actief woningzoekenden in de afgelopen drie jaar. Zij definiëren een actief woningzoekende als een huishouden dat één of meer reacties heeft geplaatst. Dit is dus ruimer dan de definitie van Stadlander. Op basis van deze gegevens zien we dat het aantal actief woningzoekenden via Woonkwartier in de gemeente Steenberg is opgelopen van 221 in 2020 naar 286 in

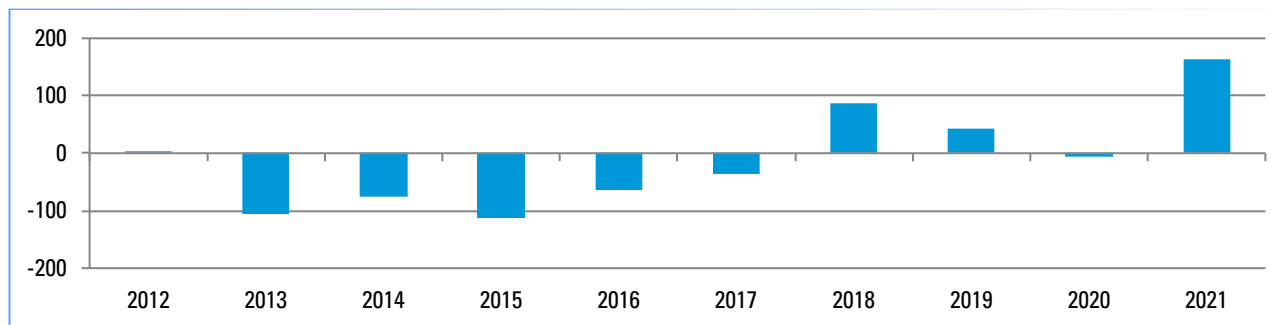
2022. Dit is een toename van +30%. Deze toename zien we terug in alle leeftijdsgroepen. Meer dan de helft van deze actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep van woningcorporaties. Zowel bij Stadlander als bij Woonkwartier.

3.4 Positief binnenlands migratiesaldo in laatste jaren, met name instroom 25-40 jarigen

Omslag in binnenlands migratiesaldo biedt tegenwicht voor natuurlijke krimp

Buitenlandse arbeidsmigratie drukt een stevige stempel op de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Steenbergen. De ontwikkelingen hieromtrent zorgen voor stevige schommelingen. Een (groot) deel van hen zal echter niet in de reguliere woningvoorraad landen. Hiervoor zijn binnenlandse verhuisstromen relevanter. Wanneer we daarop inzoomen, valt op dat het binnenlands migratiesaldo in de periode 2013 tot en met 2017 telkens negatief was. Daarna is sprake van een omslag met het jaar 2021 als positief hoogtepunt. De instroom van binnenlandse huishoudens biedt tegenwicht voor de natuurlijke krimp (meer sterfte dan geboorte) in de gemeente. Ook zorgt de versterkte aantrekkingskracht van Steenbergen voor meer concurrentie op de woningmarkt.

Figuur 4: Binnenlands migratiesaldo Steenbergen, 2012-2021

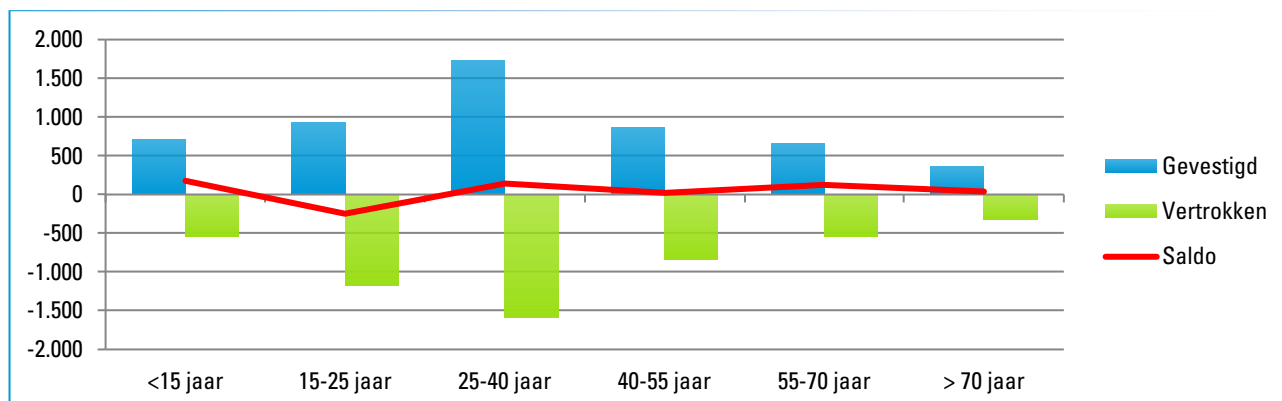


Bron: CBS (2022, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Jongeren trekken weg, maar overige personen vestigen zich vaker in de gemeente

Het binnenlands migratiesaldo heeft een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van Steenbergen. Uitgesplitst naar leeftijden zien we dat dit saldo bijna voor alle leeftijdsgroepen dan ook positief is. Enkel de leeftijdsgroep 15-25 jaar trekt vaker weg uit de gemeente. Dit zijn vaak studenten die het ouderlijk huis verlaten. Mogelijk zijn dit echter ook deels starters die in Steenbergen geen woning kunnen bemachtigen. Het migratiesaldo is daarentegen juist het positiefst voor personen tussen de 25 en 40 jaar. Verdiepend onderzoek naar verhuisbewegingen is nodig om het migratiesaldo verder te duiden.

Figuur 5: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2017-2021



Bron: CBS (2022, cijfers 2017-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Circa 55% van verhuizingen vindt binnen gemeente plaats, daarnaast dynamiek met Bergen op Zoom

Wanneer we vervolgens inzoomen op de verhuisstromen valt op dat de gemeente Steenbergen een relatief hoge interne verhuisdynamiek kent. Circa 55% van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Verder vindt er veel dynamiek plaats met de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Met beide gemeenten is het aandeel inkomende en uitgaande verhuisbewegingen 5% of hoger in de periode 2011-2021.

Tabel 6: Inkomende en uitgaande verhuizingen, 2011-2021

Inkomend			Uitgaand		
Gemeente	Aantal	%	Gemeente	Aantal	%
Intern	11.135	54%	Intern	11.135	53%
Bergen op Zoom	1.810	9%	Bergen op Zoom	2.180	10%
Roosendaal	1.115	5%	Roosendaal	1.180	6%
Tholen	670	3%	Tholen	725	3%
Rotterdam	660	3%	Halderberge	475	2%
Moerdijk	475	2%	Rotterdam	470	2%
Halderberge	375	2%	Breda	425	2%
Breda	350	2%	Moerdijk	405	2%
Woensdrecht	230	1%	Woensdrecht	215	1%
Hoeksche Waard	225	1%	Tilburg	195	1%
Overig	3.735	18%	Overig	3.360	16%
Totaal	20.785	100%	Totaal	20.895	100%

Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

3.5 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk

Aantal huishoudens neemt naar verwachting licht toe tot 2033

Voor het in beeld brengen van de toekomstige eventuele woningschaarste in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. We gebruiken de meest recente Primos-prognose (2022) om hier uitspraken over te kunnen doen. Deze prognose toont een verwachte totale groei van +210 huishoudens tot 2033. Dit is een toename van +2% ten opzichte van het heden. Een verwachte huishoudenstoename kan de schaarste op de woningmarkt verder onder druk zetten. Zeker wanneer woningbouw uitblijft. Dan zal er immers meer concurrentie zijn voor de bestaande woningvoorraad. Onderliggend zien we verder een demografische verschuiving. Er is sprake van een sterke vergrijzing door een toename van het aantal 65+'ers (+24%) en een ontgroening door een afname van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Op de lange termijn zet deze trend zich voort. Wel lijkt de toename van het aantal ouderen af te vlakken. Dit heeft ook een verwachte huishoudenskrimping in de periode 2023-2043 als gevolg. Hoe dit daadwerkelijk uitpakt is echter ook sterk afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratiestromen.

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling gemeente Steenbergen, 2023-2043

Doelgroep	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2033-2043	Ontw. 2023-2043
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.280	1.030	-250 (-19%)	905	-130 (-13%)	-380 (-30%)
Gezinnen	3.475	3.560	+85 (+2%)	3.640	+80 (+2%)	+165 (+5%)
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	3.110	2.660	-450 (-14%)	2.360	-305 (-11%)	-750 (-24%)
Alleenstaanden & stellen 65+	3.450	4.290	+840 (+24%)	4.375	+85 (+2%)	+925 (+27%)
Overig	35	20	-10 (-33%)	15	-5 (-23%)	-15 (-48%)
Totaal	11.350	11.560	+210 (+2%)	11.290	-270 (-2%)	-60 (-1%)

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Huishoudenstoename vindt naar verwachting met name plaats onder lage inkomens

Tussen 2023 en 2033 neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen naar verwachting het sterkst toe. Dit komt met name door de verwachte vergrijzing in de gemeente Steenbergen. Over het algemeen hebben zij een minder hoog inkomen dan andere doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat de woningdruk in het betaalbare segment relatief groot zal zijn. De uitwerking hiervan op de woningmarkt is echter ook mede afhankelijk van andere woningmarktontwikkelingen die zich de volgende jaren zullen voordoen. Aangezien dit deels onzeker is, is het belangrijk demografische- en woningmarktontwikkelingen goed te blijven monitoren.

Tabel 8: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Steenbergen, 2023-2033

Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	Tot € 25.475 / € 34.575	2.415 (21,3%)	2.490 (21,5%)	+75 (+3%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	3.085 (27,2%)	3.235 (28,0%)	+150 (+5%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239	785 (6,9%)	785 (6,8%)	0 (0%)
Hoge inkomens	€ 56.239+	5.065 (44,6%)	5.055 (43,7%)	-10 (0%)
Totaal		11.350 (100%)	11.560 (100%)	+210 (+2%)

Bron: Primos2022, WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2023 en 2033. Hierbij koppelen we de verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos2022-prognose. Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut licht groeit richting 2033, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in aandeel zullen afnemen.

In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

Toekomstige schaarste afhankelijk van woningbouwprogramma

In hoeverre woningschaarste zich in de toekomst voordoet is ook afhankelijk van het woningbouwprogramma. Indien in nieuwbouw met name gestuurd wordt op duurdere woningsegmenten, zal de schaarste in het betaalbare woningsegment verder toenemen. Goed inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom (huur en koop) en prijssegmenten kan helpen om hier in het nieuwbouwprogramma gericht op te sturen.