Ons kenmerk	:	UM2005926
zaaknummer	:	
uw kenmerk	:	
uw brief van	:	
afdeling	:	WWB
contactpersoon	:	M. Meulblok
telefoonnr.	:	140167
bijlage(n)	:	raadsmededeling resultaten woningmarktonderzoek en betaalbaarbeidsonderzoek
onderwerp	:	Overzicht woningbouwplannen geschikt voor starters

Leden van de gemeenteraad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Steenbergen, 10 september 2020

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij sturen wij u toe, zoals toegezegd in de raadsvergadering van 2 september een overzicht van de in voorbereiding zijnde bouwplannen. Ook is bijgevoegd een al eerder toegestuurde raadsmededeling van februari 2020, waarin stond aangegeven dat er in Kruisland een te kort is aan potentiële toekomstige woningbouwlocaties en dat dus nader onderzoek naar een nieuwe bouwlocatie of bouwlocaties uitgevoerd gaat worden.

Woningbouwplannen in voorbereiding/vergund, in aanbouw of in 2020 opgeleverd geschikt voor starters op de woningmarkt.

Woningen in aanbouw, vergund of opgeleverd in 2020 geschikt voor starters met lager inkomen (Geschikt voor starters met lager inkomen =Goedkope koop onder de € 200.000, -: huur sociale huur of middeldure huur)

Kern Steenbergen:
Blauwstraat: 2 reguliere woningen (prijs is inschatting).

Kern Dinteloord
- 6 appartementen Westerstraat
- 26 appartement in voormalige kerk
- 8 appartementen Westvoorstraat

Woningbouwplannen geschikt voor starters met lager inkomen in voorbereiding waarvan bestemmingsplan al is vastgesteld.
Kern Steenbergen:
Buiten de Veste:
- 20 goedkope huurappartementen/studio's
- 14 sociale huurwoningen

- 15 rijwoningen koopsector, mogelijk in collectief particulier opdrachtgeverschap.
- 10 goedkope koopwoningen

Woningbouw geschikt voor starters met een lager inkomen waarvan het bestemmingsplan nog dit jaar wordt vastgesteld
Kern Dinteloord:
- 8 huurappartementen Molendijk Dinteloord:

Woningbouw geschikt voor starters met een hoger inkomen (=koopprijs tussen de € 200.000, - en € 300.000, -) in aanbouw
Kern Dinteloord:
- 10 woningen bestemmingsplan De Pinas

Kern Welberg:
- 11 woningen centrumplan Welberg.

Woningbouw geschikt voor starters met een hoger inkomen (koopprijs tussen de € 200.000, - en € 300.000, -) in voorbereiding waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld
Kern Steenbergen:
- Kaaistraat/Berenstraat29 appartementen (prijs nog niet bekend. Betreft globale inschatting) aan de hand van de bouwtekeningen)
- Kaaistraat/Visserstraat 15 appartementen. (Prijs nog niet bekend. Betreft globale inschatting)

Kern Dinteloord:
- 11 woningen bestemmingsplan De Pinas

In onderzoek:
Kern Kruisland:
Zie raadsmededeling resultaten uitgevoerde woningmarktonderzoek.

Kern Nieuw-Vossemeer:
Mogelijk nader onderzoek woningbouw starters. Binnenkort overleg met dorpsraad.

Met vriendelijke groet,
De wethouder,

W.A.M. Baartmans

BM2000715

RAADSMEDEDELING

Onderwerp
Resultaten regionaal woningmarktonderzoek en resultaten regionaal betaalbaarheidsonderzoek

Steenbergen; 18 februari 2020

Aan de Raad,

1. Inleiding
In het kader van de gemaakte prestatie-afspraken is besloten dat de corporaties en gemeenten in de regio gezamenlijk een woningmarktonderzoek en betaalbaarheidsonderzoek verrichten. De onderzoeken hebben plaatsgevonden in de gemeenten, Bergen op Zoom, Borssele, Goes, Halderberge, Kapelle, Moerdijk, Noord-Beveland, Reimerswaal, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Woensdrecht.

2. Achtergrond
Belangrijkste conclusie woningmarkt onderzoek regio Bergen op Zoom

- Het aantal gezinnen ligt iets onder het landelijke gemiddelde. Het aandeel 65+ ers is relatief hoog.
- Groei huishoudens in de regio Bergen op Zoom en Roosendaal is achtergebleven in de afgelopen jaren (3 jaar) ten opzichte van de provinciale prognoses. Dit is vooral het gevolg van achterblijvende groei in Bergen op Zoom en Roosendaal. De beperkte groei hangt samen met het feit dat ondanks de economische groei de werkgelegenheid maar beperkt is toegenomen in de regio's Roosendaal, en Bergen op Zoom.
- Stijgende koopprijzen op de koopwoningmarkt. Maar in vergelijking met andere regio's in Nederland, denk bijvoorbeeld aan de randstad is de woningmarkt nog relatief ontspannen.
- Het aantal huishoudens is beperkt gegroeid in de regio. Dit geldt niet voor het aantal personen. Door de buitenlandse migratie, vooral Oost-Europese arbeidsmigranten is de ontwikkeling van het aantal personen in de regio wel conform de provinciale prognoses. Deze arbeidsmigranten wonen of in pensions of met meerdere personen in een reguliere woning. Daardoor zijn er minder huishoudens gevormd en zijn er minder woningen benodigd. Daarnaast vormen de jongeren die langer thuis wonen een belangrijke reden voor de geringe groei van het aantal huishoudens.
- Een toenemende groep ouderen verhuist van de koop naar de huursector, ook de sociale huursector. De meeste ouderen blijven echter gewoon in hun eigen koopwoning wonen. Doordat de nieuwe generatie ouderen vooral wonen in een koopwoning neemt het eigen woningbezit onder ouderen de komende jaren sterk toe. De behoefte aan woningaanpassingen zal in lijn met de stijging die we reeds signaleren verder toenemen.

- Het aantal sociale huurwoningen is vrijwel gelijk gebleven. De zogenaamde goedkope scheefheid (= mensen met een hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen) is afgenomen. De woonruimteverdelingsystemen van de woningbouwcorporaties laten een licht toegenomen marktspanning zien. De verwachting is dat op korte termijn, tot 2025 de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt en dat daarna de behoefte aan sociale huurwoningen afneemt.
- Het aantal alleenstaanden zal in de toekomst toenemen. Deze groep bestaat in toenemende mate uit ouderen die over het algemeen in een ruime woning wonen met meerdere slaapkamers.
- De overheid heeft slechts een beperkte invloed op het verhuisgedrag en woonpatronen.
- De behoefte aan koopwoningen zal in de komende jaren toenemen. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan gelijkvloerse woningen zoals appartementen toe. De belangrijkste toename van de behoefte manifesteert zich in grond gebonden koop. Dit omdat ouderen grotendeels blijven wonen in hun bestaande grondgebonden woning en mensen in de gezinsfase ook veelal behoefte hebben aan grondgebonden koopwoningen.
- De grootste onzekerheid is gelegen in het segment koopwoningen boven de € 400.000, -.
- Het is van belang dat er meer aandacht is voor de ouderen behorend tot de sociaal economisch zwakkere groepen en andere kwetsbare doelgroepen (zoals mensen met psychiatrische problemen of verstandelijke beperkingen). Deze komen door de extramuralisering vaak (vaker dan 10 jaar geleden) terecht in de sociale huursector. Dit zorgt voor problemen in het kader van de leefbaarheid. Deze groep heeft meer begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen wonen.

<u>Belangrijkste conclusies woningmarktonderzoek gemeente Steenbergen</u>

Algemeen er wordt in het onderzoek gewerkt met twee scenario's een hoog en een laag scenario. De periode tot 2030 is de tijdshorizon. Dit omdat het schetsen van dergelijke toekomstverwachtingen geen exacte wetenschap is. Dit wil niet zeggen dat je niets hierover kunt zeggen en daarom worden er marges aangehouden waar het betreft de toekomstige te verwachten ontwikkeling van de huishoudens in de gemeenten en de woningbehoefte.

Huishoudens;

- Het aantal alleenstaanden in de leeftijdsgroep tussen de 20 tot 65 jaar zal vrijwel gelijk blijven. Afhankelijk van het hoge of het lage scenario zal dit aantal licht toenemen of licht afnemen.
- Het aantal twee persoonshuishoudens in de leeftijdsgroep 20 tot 65 jaar zal behoorlijk afnemen in beide scenario's.
- Het aantal 65+ alleenstaand en het aantal 65+ tweepersoons zal aanzienlijk toenemen (het scenario maakt nauwelijks uit). Dit is dus een zekerheid.
- De grootste onzekerheid zit in de toe- of juist afname van het aantal gezinnen. In het hoge scenario wordt verwacht dat deze doelgroep aanzienlijk toeneemt. Terwijl in het lage scenario juist wordt verwacht dat deze groep juist licht afneemt.
- Ten slotte zijn er nog de één ouder gezinnen. Dit aantal zal of vrijwel gelijk blijven of heel licht toenemen.

Ontwikkeling woonbehoefte:

- De onzekerheid die er is ten aanzien van de aanzienlijke toename van het aantal gezinnen of juist een afname van het aantal gezinnen vertaald zich ook naar een grote onzekerheid waar het betreft de ontwikkeling van de woonbehoefte naar grondgebonden koopwoningen.

- In het lage scenario wordt een toename van de woningbehoefte tot 2030 verwacht voor grondgebonden koop van nog geen 100 woningen, terwijl dit in het hoge scenario bijna 600 woningen betreft. Een heel groot verschil dus en daarmee ook een grote mate van onzekerheid.
- De vraag naar appartementen in de koopsector tot 2030 ligt afhankelijk van de het scenario tussen de 50 en 100 woningen.
- Voor de grondgebonden huur wordt in de periode na 2025 in beide scenario's een afname verwacht in het lage scenario van ongeveer 180 woningen in het hoge scenario van rond de 200 woningen. Dit valt te verklaren uit het feit dat in de sociale huursector voornamelijk mensen van 65+ wonen. Een gedeelte hiervan zal overlijden en door de tegenwoordig strengere inkomenseisen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen zal de instroom in de sociale huursector na 2025 dus lager zijn. Afhankelijk van de economische ontwikkeling zal de afname hoger of lager zijn. Bij een voorspoedige economische ontwikkeling zal de afname naar de behoefte aan sociale grondgebonden huurwoningen hoger zijn.
- Naar appartementen in de huursector (Dit kunnen overigens ook levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn omdat het uitgangspunt in het onderzoek is dat alles gelijkvloers is) wordt juist een behoorlijke groei verwacht zowel in het lage als het hoge scenario van tegen de 200 woningen aan. Dit heeft alles te maken met het feit dat ouderen als zij besluiten te verhuizen over het algemeen een voorkeur hebben voor een gelijkvloerse huurwoning. Deze ontwikkeling is dus ook vrijwel zeker.

Belangrijkste conclusies onderzoek betaalbaarheid regio en gemeente

- De betaalbaarheid van het wonen voor de primaire doelgroep (=de mensen met de laagste inkomens) is er de afgelopen 3 jaar op vooruit gegaan. In 2016 besteedde deze groep huurders nog 38% van het inkomen aan het wonen. In 2019 is dit aandeel gedaald tot 35%.
- Ondanks de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is er in de regio en de gemeente nog sprake van een redelijk toegankelijke koopmarkt.
- Er is wel vraag naar particuliere huur, maar deze vraag is redelijk beperkt van omvang.
- Hoewel het aantal huurders met een betaalrisico is afgenomen in de afgenomen jaren heeft één op de 5 huurders een betaalrisico.
- Aandachtspunt betreft de toename van de energielasten. Als deze in de toekomst gaan toenemen, wat zeker niet is uitgesloten, zal het aantal huurders met een betaalrisico mogelijk weer toenemen.

3. Overwegingen

De onderzoeksresultaten van beide onderzoeken vormen een belangrijke basis voor toekomstige beleid. Er zijn tot 2030 op basis van het woningmarktonderzoek twee belangrijke ontwikkelingen van belang voor het gemeentelijke beleid:

Sociale huursector:

De huidige woningen in de sociale huursector zijn voor een groot gedeelte eengezinswoningen, terwijl er meer vraag is naar levensloopbestendige woningen, appartementen of grondgebonden woningen met badkamer, slaapkamer en woonkamer op de begane grond.

Woningvraag in de grondgebonden koopsector

Zoals aangegeven is de omvang van de vraag naar deze woningen in de toekomst onzeker. Dit brengt dus ook eens tukje financiële onzekerheid met zich mee voor ontwikkelaars maar ook voor de gemeente zelf in geval van actieve grondpolitiek.

Sociale huursector toekomstige ontwikkelingen
Waar het betreft de toekomst van de sociale huursector en de transformatie die gelet op deze gegevens qua woningbouwtypologie bestaat het voornemen om eerst kernenvisies te laten vaststellen over hoe om te gaan met de sociale huursector in de verschillende kernen. Zowel qua aantal als qua typologie. Daarna zal er om vorm te geven aan de transformatieopgave vaak een planologisch traject volgen. Over de wijze hoe om te gaan met deze transformatie-opgave voor de sociale huursector in de gemeente zult u nog een apart advies ontvangen.

Woningvraag grondgebonden koopsector
Bij de aanpassing van de structuurvisie in september 2019 heeft de gemeenteraad in de verschillende kernen al een aantal nieuwe potentiële ontwikkellocaties opgenomen, die de basis bieden om in de toekomst aan de mogelijke grote vraag naar grondgebonden koopwoningen te voldoen. In de kernen Steenbergen, Welberg, De Heen en Nieuw-Vossemeer is nog sprake van een redelijke hoeveelheid harde plancapaciteit waardoor in de komende tijd als de vraag inderdaad op het huidige hoge niveau blijft kan worden voldaan aan de vraag. In Dinteloord is nog wel voldoende capaciteit maar relatief gezien minder dan in de eerder genoemde kernen. Daarom wordt momenteel gewerkt aan de ontwikkeling van de locatie Van Heemskerckstraat, Karel Doormanstraat en omgeving. Daarnaast zijn er meerdere geschikte inbreidingslocaties in de kern aanwezig. In Kruisland is de harde plancapaciteit echter beperkt. Dit zal waarschijnlijk tot gevolg hebben dat in tegenstelling tot de afgelopen jaren in de periode 2021 t/m 2023 in Kruisland bij handhaving van de huidige grote vraag naar deze woningen, de woningbouwproductie achter zal blijven ten opzichte van de andere kernen. Het is van belang dat er een nieuwe of nieuwe locaties worden ontwikkeld waarbij aangetekend dat er natuurlijk ook een afhankelijkheid is van grondeigenaren en initiatiefnemers, zoals een projectontwikkelaar. In De Heen is er wel planologisch harde plancapaciteit aanwezig maar de vraag is hier geringer dan in de andere kernen waardoor de harde plancapaciteit nog steeds niet definitief is ingevuld.

4. Middelen
nvt

5. Risico's
De risico's staan duidelijk opgenomen in het onderzoek. Grootste risico is de onzekerheid ten aanzien van de toekomstige vraag naar grondgebonden koopwoningen.

6. Aanpak
- Ten aanzien van de toekomst van de sociale huurwoningvoorraad is met de woningbouwcorporaties in de jaarschijf 2020 onderdeel van de prestatieafspraken dat er kernenvisies worden opgesteld. Dit wordt een apart traject.
- Er dient voldoende aanbod te zijn waar het betreft het realiseren van aanbod van grondgebonden koopwoningen. Gemeentebreed gezien lijkt dit goed te lopen. Er wordt al volop gewerkt aan nieuwe locaties en is er sprake van een behoorlijke harde plancapaciteit. Kruisland vergt wel nadere aandacht op dit punt.

- Het is onzeker naar de toekomst toe, in het bijzonder waar het betreft de vraag naar grondgebonden koopwoningen of de huidige hoge vraag naar woningen zich doorzet. Dit zal jaarlijks goed gemonitord dienen te worden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris,	de burgemeester,
M.J.P. de Jongh, RA	R.P. van den Belt, MBA