GEMEENTE STEENBERGEN

Evaluatie woonbeleid 2022 en Woonontwikkelingen 2022

1.Inleiding
Dit document geeft inzicht in de ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in 2022 en een evaluatie van het woonbeleid in de gemeente.

Bij de achtergronden wordt inzicht gegeven in de beleidsmatige aspecten van het wonen in 2022 op de diverse bestuurlijke schaalniveaus, rijk, provincie, regio en lokaal.

Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de loop van de bevolking, groei van de bevolking en de verhouding in leeftijdscategorie. Dit inzicht vormt de basis voor de uitvoering van woonbeleid. Er wordt ook inzicht gegeven in de leegstand, de omvang van kamerverhuur aan arbeidsmigranten in reguliere woningen, het aantal te koop staande woningen en het gebruik van de startersleningen en stimuleringsleningen in 2022.

Tenslotte vindt u informatie over het aantal opgeleverde woningen in 2022 en de in aanbouw zijn de woningen. Alle gegevens zijn gebaseerd, met uitzondering van de te koop staande woningen, en de koop-en huurprijzen op de eigen gemeentelijke administratie en de provinciale woningbehoefteprognoses.

2.Beleidsontwikkelingen 2022
Ontwikkelingen rijksbeleid en provinciaal beleid

Achtergrond:
De druk op de woningmarkt is nog onverminderd hoog. De belangrijkste reden hiervoor is een tekort aan woningen. Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte voor 2022 was landelijk uitgegaan van een raming van 100.000 woningen in 2022. In de praktijk zijn er in 2022 74.200 woningen opgeleverd. Vanwege deze te korten heeft de rijksoverheid de regie naar zich toegetrokken.

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale Woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen.
Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.
Het Woonbod is vertaald naar de regionale Woondeals. De provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister voor VRO (volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) maken in deze regionale Woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale Woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave. De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier woonregio’s, waaronder West-Brabant West.

Ter verdere waarborging voor de uitwerking van de Nationale Bouw-en Woonagenda zijn er verschillende wetgevingstrajecten ingezet onder andere voor het reguleren van de middenhuur.

Daarnaast heeft het rijk besloten dat iedere gemeente verplicht is om een woonzorgvisie op te stellen. Het is niet langer vrijblijvend.

Regionale samenwerking gemeenten
De gemeente Steenbergen maakt qua wonen onderdeel uit van de subregio West-Brabant West. Ook de gemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Tholen maken hiervan onderdeel uit.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste regionale beleidsuitgangspunten voor 2022.
Voor onderstaande 5 regionale woonopgaven is de ambitie geuit om dit gezamenlijk op te pakken en vorm te geven:
1. Woningbouwprogrammering
De zorg voor voldoende en geschikte woningen om te voldoen aan de woningbouwbehoefte op de korte en (middel)lange termijn. Hiervoor is voldoende plancapaciteit nodig in vastgestelde of onherroepelijke woningbouwplannen. De woningbouwrealisatie moet in de pas lopen met de provinciale woningbouwbehoefteprognose. De focus voor plannen en locaties ligt daarbij op het bestaand stedelijk gebied en de daadwerkelijke uitvoering van de plannen. Flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele trends en ontwikkelingen is daarbij wenselijk. Het bevorderen van doorstroming is een belangrijk aandachtspunt.
2. Toekomstbestendige woningvoorraad
Een toekomstbestendige woningvoorraad is van belang voor en optimaal woon- leef- en werkklimaat en draagt zodoende bij aan de aantrekkelijkheid van de subregio. De regiogemeenten willen zich inzetten voor deze toekomstbestendigheid welke breed wordt ingestoken; zowel energetisch, veiligheid als levensloopbestendigheid in nieuwbouw en bestaande woningen. Ook ligt er een koppeling met de werkgroep duurzaamheid. We richten ons daarbij op wat ons bindt en versterkt.
3. Transformatie en leegstand
Herontwikkeling en transformatie van binnenstedelijke locaties werkt niet alleen leegstand tegen en levert daarmee een bijdrage aan leefbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik, maar past ook bij de wens van de woonconsument om dichter bij voorzieningen te willen wonen. Het grootste gedeelte van de woningbouwbehoefte in de subregio West kan landen op binnenstedelijke locaties. Door structureel aandacht te besteden aan het benutten van de in beeld gebrachte leegstand en transformatiepotentie kan verder invulling worden gegeven aan een zorgvuldig ruimtegebruik.
4. Huisvesting arbeidsmigranten
Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting (short/midstay) voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio. Een aantal gemeenten heeft recentelijk haar beleidskaders geactualiseerd, zodat invulling kan worden gegeven aan deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave en nieuwe initiatieven voor (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen. Daarnaast hebben gemeenten en provincie in 2021 een aantal zaken vastgelegd in het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant' samen met een aantal uitvoeringsactiviteiten.
5. Nieuwe woonvormen en zelfbouw
De vraag naar verschillende woonvormen is toegenomen. Het gaat daarbij om o.a. om wonen met zorg voor ouderen (75+), geclusterd wonen, begeleid wonen, flexwonen en zelfbouw (PO=Particulier Opdrachtgeverschap en CPO= Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het huidige planaanbod in gemeentelijke woningbouwprogramma's lijkt met deze vraag(verandering) naar een meer divers palet aan woonvormen nog onvoldoende rekening te houden. Ingezet wordt op het samenwerken met externe relevante stakeholders.

In het bestuurlijk overleg van december 2022 is besloten om ook de mogelijkheden te onderzoeken voor het opstarten van een regionaal woonwagenbeleid. De vorm waarin en hoever deze samenwerking op dit onderwerp dan gaat wordt in 2023 verder uitgewerkt.

De beleidswijziging vanuit het rijk in het voorjaar van 2022 om een Woondeal op te stellen heeft de oorspronkelijke regionale ambitie behoorlijk op zijn kop gezet. Een groot gedeelte van de tijd en energie in de regionale samenwerking in 2022 is opgegaan aan het opstellen van de Woondeal. In de Woondeal komen de punten zoals weergegeven in de regionale prioriteiten wel weer terug met daarbij nog een aantal aanvullingen. Over de inhoud van de Woondeal die op 9 maart 2023 officieel is ondertekend bent u ingelicht middels een raadsmededeling van 9 maart 2023.

Naast de Woondeal bestaat er ook een proces om te komen tot een Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant, met daarbinnen de specifieke afspraken voor de Stedelijke Regio West-Brabant West. Daarin wordt verder gekeken dan de periode t/m 2030. Het idee is dat West-Brabant West daarbij inzet op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling van de regio waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder ontwikkeld worden. Binnen deze strategie worden beelden en ambities geschetst. De aantallen woningen die in de Verstedelijkingsstrategie/Ontwikkelperspectief worden opgenomen zullen naar verwachting hoger zijn dan datgene wat wordt opgenomen in de regionale Woondeal. De Woondeal betreft de minimum verplichte woningbouwopgave. Meer bouwen behoort tot de mogelijkheden, mits het past binnen de juridische uitgangspunten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking op basis van het Besluit ruimtelijk ordening (=rijkswetgeving).

Gemeentelijk beleid en uitvoering wonen

In de begroting 2022 is het volgende opgenomen ten aanzien van het beleidsveld wonen:
-Realiseren huisvestingsplannen voor arbeidsmigranten
-Nieuwe regionale woningbouwplanning vaststellen;
-Woonzorgvisies opstellen voor de kernen.

Als gevolg van het feit dat er een regionale Woondeal diende te worden uitgewerkt (dit was niet voorzien) heeft de planning zoals opgenomen in de begroting waar het betreft het vaststellen van de regionale woningbouwplanning en het opstellen van een woonzorgvisie vertraging opgelopen. Enerzijds omdat er veel ambtelijke tijd gestoken is in het opstellen van de Woondeal en anderzijds omdat het ook niet echt verstandig was om de genoemde zaken opgenomen in de begroting al uit te werken, wetende dat de Woondeal de basis is voor de vaststelling van het gemeentelijk beleid. Huisvestingsplannen voor arbeidsmigranten zijn wel gerealiseerd in 2022.

<u>Prestatieafspraken 2021-2024</u>
In januari 2021 zijn de lokale prestatieafspraken voor de periode 2021 t/m 2024 ondertekend tussen woningstichting Stadlander, woningstichting Woonkwartier, huurdersvereniging Steeds rianter wonen, huurdersvereniging Fijn Wonen en ons college.

De prestatieafspraken zijn verwerkt in een individuele jaarschijf per corporatie voor 2022. Er zijn afspraken gemaakt over de onderwerpen die betrekking hebben op de sociale huurwoningvoorraad, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, sociaal maatschappelijke opgaven en zorg en inzet in wijken, kernen en buurten.
Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste punten uit de afspraken en de jaarschijven.

Beschikbaarheid
Het belangrijkste uitgangspunt is dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep van beleid op gemeentelijke niveau maar ook op kernniveau. Dit is belangrijk omdat de mutatiegraad (=verhuisbewegingen) vanuit de sociale huursector naar de koopsector de laatste 3 jaar afneemt. Hierdoor komen er minder sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen met een laag inkomen die nog geen woning huren. Om dit te bereiken is de groei van de sociale huurwoningvoorraad een belangrijk onderwerp dat is opgenomen in de Woondeal, die mede is ondertekend en opgesteld door de regionale woningbouwcorporaties.
In 2022 is de oplevering van het aantal van 49 geplande sociale huurwoningen zoals opgenomen in de jaarschijf achter gebleven. In de praktijk zijn er slechts 9 sociale huurwoningen opgeleverd. Dit is het gevolg van vertraging in de bouw te wijten aan personeelsgebrek en de trage levering van materialen.
Het geplande onderzoek naar tijdelijke flexwoningen is niet meer uitgevoerd in 2022 en uitgesteld naar 2023.

Betaalbaarheid
Bij het onderwerp betaalbaarheid staat vooral het beheersen van de woonlasten centraal. Hierbij gaat het om een breed scala van punten, zoals armoedebeleid, huurbeleid, servicekosten, gemeentelijke heffingen, energiebewustzijn, schuldhulpverlening. Belangrijkste is dat gemeente en corporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen en gezamenlijk integraal optrekken bij het beperken van de woonlasten.

Voor 2022 is o.a. afgesproken dat er uit wordt gegaan van een gemiddelde huurverhoging door de corporatie. De huurverhoging is aanzienlijk minder geweest dan de inflatie. Ander belangrijk punt betreft de afspraken met Woonkwartier en Stadlander dat gemeenten en corporaties integraal inzetten op het beperken van de woonlasten en het voorkomen van betalingsproblemen. Deze intensieve samenwerking heeft geleid tot een succesvolle uitvoering en verstrekking van de energietoeslagen aan huurders maar ook tot een verder intensivering van de samenwerking ter voorkoming van huisuitzettingen.

Duurzaamheid
In 2022 zijn de cadeaubonnen verstrekt voor het treffen van kleine energiebesparende maatregelen. De promotie hiervan heeft in nauwe samenwerking plaatsgevonden tussen gemeente en de corporaties Woonkwartier en Stadlander.

In het voorjaar van 2022 heeft de gemeente de 'geveltuintjesactie' uitgevoerd. Met de geveltuintjesactie worden straten groener gemaakt, door het aanleggen van geveltuintjes in trottoirs bij inwoners die geen voortuin hebben. De gemeente legt de geveltuintjes aan en verstrekt planten aan de inwoners die deelnemen aan de actie. Huurders van de woningen van de corporaties konden en hebben hier ook gebruik van gemaakt.

Voor het overige hebben er de nodige promotieactiviteiten plaatsgevonden zowel door gemeente als corporaties, waaronder de voortzetting van de inzet van de energie-ambassadeurs.

In overleg met diverse partijen waaronder vertegenwoordigers van de corporaties is er gewerkt aan fase twee van de transitie visie Warmte. De vaststelling van tweede fase van de Transitievisie Warmte is uitgesteld naar 2023.

Sociaal maatschappelijke opgaven en langer thuis wonen
Uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit kan alleen als de zorg op orde is en de woningen geschikt zijn om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. Dit kan bijvoorbeeld door nieuwe woonvormen te ontwikkelen, waarbij mensen wel zelfstandig wonen maar de zorg dichtbij aanwezig is. O.a. hiervoor is in 2022 gewerkt aan de Woonzorgvisie. De woonzorgvisie is niet vastgesteld zoals gepland in 2022 vanwege de nauwe samenhang met het gewijzigde rijksbeleid. Tevens is van belang om te melden dat ook het rijksbeleid ten aanzien van de intramurale zorg in 2022 is gewijzigd. De nieuwbouw van grote intramurale zorginstellingen aanzienlijk beperkter dan nu worden gefinancierd. Uitgangspunt wordt het realiseren van meer kleinschalige instellingen. De oorspronkelijke plannen van Tante Louise ten aanzien van het realiseren van een nieuwe grootschalige intramurale instelling in de kern Steenbergen, onderdeel uitmakende van het project vitale vesting, worden als gevolg hiervan, los van de discussie omtrent de locatie, niet meer uitgevoerd.

Er zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders met de woningcorporaties. Ondanks dat de huisvestingsopgave voor 2022 behoorlijk groot was zijn de corporaties er in goede samenwerking met de gemeente bijna in geslaagd om aan de gestelde huisvestingsopgave vanuit de provincie te voldoen in 2022. Één huishouden is uiteindelijk niet tijdig gehuisvest. 2023 zijn we dan ook gestart met een achterstand van 4 personen. In de praktijk één huurwoning.

In 2021 is regionaal (Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht) aan het project de Juiste ondersteuning op de juiste plek gewerkt. Binnen dit project is inzichtelijk gemaakt welke opgave er ligt (kwantitatief en kwalitatief) als het gaat om het begeleiden en huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Het kan hierbij gaan om inwoners die uit de maatschappelijke opvang stromen, uit een locatie voor beschermd wonen of bijvoorbeeld gesloten jeugdzorg. Eind 2021 hebben de gemeenten, zorgpartners en woningcorporaties het convenant Duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen gesloten met als doel in 2022 tot concrete afspraken te komen. Over de huisvestingsopgave van de bijzondere doelgroepen en de verdeling naar gemeente zijn in 2022 afspraken. Over de concrete uitvoering, denk aan begeleiding bewoners en levering van zorg dienen nog nader afspraken te worden gemaakt tussen corporaties, zorgpartijen en gemeente. Kort samengevat: Over de doelstelling bestaat overeenstemming. Over de concrete uitvoering moeten nog nadere afspraken worden gemaakt.

Concrete afspraken over de overdracht van huurstandplaatsen van woonwagens aan de corporaties zijn niet gemaakt in 2022. Dit is uitgesteld naar 2023. Eind 2022 is wel het gemeentelijke beleid door de gemeenteraad geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid dient als basis voor de gesprekken voor de overdracht.

Leefbaarheid
De woningstichtingen geven jaarlijks aan welke bijdragen zij beschikbaar stellen voor leefbaarheidsinitiatieven. Al jaren betalen de corporaties mee aan het projectbuurtbemiddeling.

Op het gebied van leefbaarheid is er vertraging opgelopen ten aanzien van het maken van nadere afspraken maken ten aanzien van het Convenant ‘Duurzame Huisvesting & Begeleiding voor Kwetsbare Doelgroepen’. Dit heeft te maken met de terechte vraag van de corporaties om duidelijke afspraken te maken en hier meer tijd voor te pakken waar het betreft de huisvesting van de bijzondere doelgroepen in het algemeen, maar vooral voor de begeleiding van mensen met mentale problemen in het bijzonder. Hierbij gaat het ook om de gevolgen voor de leefbaarheid in relatie tot de omgeving. Het is een mooi streven als mensen vanuit de GGZ

instellingen zelfstandig gaan wonen en daklozen een woning krijgen toegewezen maar het moet niet of zo min mogelijk leiden tot overlast voor de omgeving.

Gemeentelijk beleid
In maart 2015 is de gemeentelijke **woonvisie** vastgesteld. De gemeentelijke woonvisie van 2015 is niet meer op alle punten actueel. De regionale Woondeal en de vertaling hiervan in de in 2023 op te stellen woonzorgvisie op kernenniveau zullen de huidige woonvisie vervangen.

3. Feitelijke ontwikkelingen in 2021
Loop der bevolking
De bevolking is in 2022 toegenomen met 263 personen tot een aantal van 24626 inwoners. Een positief migratiesaldo van 324 personen en een negatief geboortesaldo (=sterfteoverschot) van 61 personen.

Per kern zijn de groei/krimpcijfers in 2022 als volgt:

Kern	Saldo groei/krimp bevolking
Steenbergen	246
Welberg	-/-38
Kruisland	20
De Heen	0
Dinteloord	47
Nieuw-Vossemeer	-/- 12
Totaal	263

Net als in 2021 is de groei van de bevolking weer aanzienlijk. Dit is gedeeltelijk het gevolg van een binnenlands positief migratiesaldo en daarnaast het gevolg van extra buitenlandse migratie door de komst van Oekraïense vluchtelingen.

In onderstaande tabel zijn de verschillende nationaliteiten woonachtig in de gemeente weergegeven. De arbeidsmigranten uit Polen en Roemenië vormen de grootste groepen met een niet Nederlandse nationaliteit.

Tabel aantal ingeschreven mensen per 1-1-2023 naar nationaliteit in de gemeente

nationaliteit	aantal
Nederlands	22869
Pools	546
Roemeens	420
Syrisch	137
Oekraïense	147
Overige nationaliteiten	507
Totaal	24626

Door de afname van het aantal ingeschreven arbeidsmigranten is het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 20>30 procentueel gedaald.
De vergrijzing neemt ook weer verder toe. Op 1-1-2000 was 13,73% van de Steenbergse bevolking ouder dan 65 jaar. 22 jaar later is dit 22,93 % van de totale bevolking in de gemeente. In de tabel hieronder ziet u de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in de gemeente in de afgelopen jaren weergegeven. Met ingang van dit jaar is de leeftijdscategorie 50>65 gewijzigd naar 70 jaar. 70 jaar wordt in allerlei statistieken samenhangend met gezondheid aangehouden. Het is logisch om hier dan bij aan te sluiten mede ook vanwege de verhoging van de pensioengerechtigde leeftijd.

Tabel: procentuele ontwikkeling leeftijdsopbouw in de afgelopen jaren per 1 januari

	2000	2005	2010	2017	2018	2019	2020	2021	2022		2023
0>20	23,59	23,42	22,5	19,76	19,25	18,91	19,24	18,95	19,13	0>20	18,94%
20>30	10,6	8,85	9,52	11,92	12,71	12,76	11,33	11,02	10,87	20>30	10,94%
30>50	32,7	31,78	28,36	24,75	24,9	24,83	24	23,52	23,22	30>50	23,19%
50>65	19,35	21,31	22,77	23,03	22,66	22,71	23,7	24,12	23,85	50>70	30,28%
65>	13,73	14,55	16,85	20,8	20,48	20,79	21,73%	22,39	22,93	70>	16,65%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%

Tabel: Leeftijdsopbouw procentueel per kern per 1-1-2023 procentueel%

	Steenbergen incl. Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	Welberg	De Heen
0>20	18,58	20,31	20,05	16,04	18,83	20,21
20>30	11,34	10,06	10,47	11,3	13,12	11,5
30>50	23,07	23,94	22,53	22,7	29,35	23,17
50>70	29,52	29,96	31,87	33,26	28,77	32,4
70>	17,49	15,73	15,08	16,7	9,93	12,72
	100 %	100%	100%	100%	100%	100%

Het afwijkende percentage in de leeftijdscategorie 20>30 in Welberg komt door de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in Stella Maris. In de leeftijdscategorie tussen de 0>20 valt het lage percentage in Nieuw-Vossemeer op. In de leeftijdscategorie 50>70 valt het hoge percentage in Nieuw-Vossemeer en De Heen op. In de leeftijdscategorie boven de 70 valt het lage percentage in De Heen en het hoge percentage in de kern Steenbergen op. De aanwezigheid van voorzieningen zorgt er voor dat de kern Steenbergen aantrekkelijk is voor mensen van boven de 70. In Nieuw-Vossemeer wonen relatief gezien ook veel mensen van boven de 70. Dit is het gevolg van de aanwezige intramurale zorginstelling de Vossemeren.

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen ligt ongeveer op hetzelfde niveau als vorig jaar. Wel was opvallend dat er 45 woningen leeg staan van woningstichting Stadlander. Dit is gedeeltelijk bewust beleid om het plan vitale vesting eerste fase renovatie en/of sloop Gummarusvelden/Doktersdreefje uit te kunnen voeren en de verhuizing van mensen vanuit de woningen in het gebied te kunnen waarborgen. Daarnaast betreft het ook gewone reguliere frictieleegstand.

Leegstaande woningen	Aantal woningen
1-1-2010	347
1-1-2011	412
1-1-2012	452
1-1-2013	414
1-1-2014	428
1-1-2015	417
1-1-2016	413
1-1-2017	464
1-1-2018	428
1-1-2019	455
1-1-2020	446
1-1-2021	388
7-1-2022	263
29-03-2023	266

Arbeidsmigranten in woningen gehuisvest i.s.m. met het bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het beleid arbeidsmigratie in januari 2020 heeft de gemeenteraad aangegeven dat alle buitenlandse werknemers die gehuisvest zijn in woningen en die geen huishouden vormen niet langer in de reguliere woningvoorraad mogen wonen. Uitzondering hierop zijn de woningen gelegen in een gebied met een centrumbestemming. Dit mocht al vele jaren niet, maar vanaf 2021 is er ook daadwerkelijk actie ondernomen. Het beëindigen van de totale kamerverhuur van woningen in strijd met het bestemmingsplan zal zorgen voor extra aanbod aan woningen op de woningmarkt.

In onderstaand overzicht staan de bevindingen weergegeven in de gemeente:

Woningen met kamersgewijze verhuur arbeidsmigranten.	Totaal 1-1-2021	Totaal 1-1-2022	Totaal 1-1-2023
Strijdig met het bestemmingsplan	81	52	35
Onduidelijk nader legalisatieonderzoek noodzakelijk (betreft bedrijfswoningen)	36	26	10
Overeenkomstig het bestemmingsplan	15	55	33
Totaal	132	133	78

Het aantal met het bestemmingsplan strijdige situaties is ten opzichte van een jaar geleden aanzienlijk afgenomen. Ook het aantal plekken waar huisvesting plaatsvindt overeenkomstig het bestemmingsplan is afgenomen. De uitvoering van het beleid kan dan ook als succesvol worden beschouwd. Er zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor de regulier woningzoekenden.

In 2022 zijn er 2 vergunningen verleend voor in totaal 80 bedden. Sinds de vaststelling van het beleid in 2020 zijn er vergunningen verleend, goed voor in totaal 209 bedden.

	Verleende vergunningen voor pensions in 2022	Opgeleverde bedden in pensions in 2022	In aanbouw per 1-1-2023
Aantal bedden	40	40	40
	40	30	40
		32	
Totaal	80	102	80

Er zijn twee plannen voor grootschalige ontwikkeling van nieuwe pensions voor de huisvesting van arbeidsmigranten in 2022 in voorbereiding in Dinteloord beide nabij de Noordlangeweg. In 2023 zal nadere besluitvorming volgen over het opstarten van de planologische procedure, waarbij getoetst zal worden aan de uitgangspunten van het beleid arbeidsmigratie zoals dat in januari 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld.
Ten aanzien van het Sunclasspark wordt er gewerkt aan een definitieve oplossing in de vorm van legalisering conform het beleid.

De conclusie kan worden getrokken dat het beleid succesvol is omdat er nu in tegenstelling tot de jaren voorafgaand aan het vaststellen van het beleid arbeidsmigratie, door werkgevers wordt voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten bij het eigen bedrijf in plaats van in de woonwijken.

Te koop staande woningen per 13-03-2023

Tabel: te koop staande woningen (op basis van internetsite funda) geselecteerd op basis van vraagprijs, per 13-3-2023:

Te koop Bestaand	Steenbergen, incl. Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen	totaal
>€ 255.000, -	4	2	0	2	0	8
€ 255.000, - > € 355.000, -	10	5	1	1	1	18
>€ 355.000, - € 500.000,-	20	5	0	0	1	27
> 500.000, -	14	2	4	1	1	22
Totaal	48	16	5	3	3	75

Te koop nieuwbouw, incl. kavels	Steenbergen	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen	Totaal
>€255,000, -	3	0	0	1	0	4
€ 255.000, - > € 355.000, -	25	0	0	0	0	25
>€ 355.00 > € 500,000,-	2	0	0	1	0	3
€ 500.000, ->	0	2	0	0	0	2
Totaal	30	2	0	2	0	34

Ontwikkelingen afgelopen jaren te koop staande woningen funda hele gemeente bestaand + nieuwbouw

Eind 2015	Begin 2018	Begin 2019	Begin 2020	Begin 2021	Begin 2022	Begin 2023
412	197	134	148	102	74	109

Het aantal te koop staande woningen is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Van een ontspannen koopwoningmarkt is nog geen sprake. De verkooptijden, zie hieronder, zijn nauwelijks gewijzigd. De prijzen van te koop staande woningen zijn in 2022 verder gestegen.

Hieronder is op basis van gegevens van funda inzicht gegeven in de gemiddelde verkoopprijs van woningen in de verschillende kernen en in de verkooptijd. Opvallend hierbij is de toch nog wat lagere verkoopprijs in Nieuw-Vossemeer.

	Steenbergen, incl. Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen
Gemiddelde vraagprijs woning afgelopen 12 maanden per 1-1-2022	€ 302.893, -	€ 323.595, -	€ 359.095	€ 240.940, -	€ 301.000, -
Gemiddelde vraagprijs woningen	€ 323.774,-	€ 299.524,-	€ 394.762,-	€ 274.250,-	€ 339.883,-

afgelopen 12 maanden 1-1-2023					
Gemiddelde verkooptijd vorig jaar	30 dagen	29 dagen	25 dagen	27 dagen	40 dagen
Gemiddelde verkoop tijd nu	30 dagen	26 dagen	33 dagen	21 dagen	36 dagen

WOZ waarden
Een betrouwbaardere indicator dan de verkoopprijs van woningen is de gemiddelde WOZ waarde. De WOZ waarde gaat over het totale woningbezit en niet enkel over de verkochte woningen. De gemiddelde WOZ waarde in heel de gemeente is per 1-1-2023 € 317.000. Een jaar geleden bedroeg deze nog € 286.000,- en het jaar daarvoor € 254.000,-

In het buitengebied is de WOZ waarde het hoogst. Als gekeken wordt naar de kernen en wijken is de WOZ waarde per 1-1-2023 als volgt (afgerond naar beneden of boven op hele duizendtallen):

Kern	Woz waarde per 1-1-2023
Welberg	€ 394.000,-
Kruisland	€ 361.000,-
Steenbergen Noord	€ 339.000,-
De Heen	€ 309.000,-
Nieuw-Vossemeer	€ 299.000,-
Steenbergen Zuid	€ 290.000,-
Dinteloord	€ 288.000,-
Steenbergen Centrum	€ 277.000,-

Startersleningen

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verstrekte startersleningen	20	17	30	13	12	16	7

In 2021 is de maximale koopprijs van een woning om in aanmerking te komen voor een starterslening in 2018 verhoogd van € 184.440, - naar € 215.000, -. Door de sterke prijsstijgingen in 2022 is gebleken dat er nog nauwelijks startersleningen werden verstrekt en dat het wederom noodzakelijk was om de maximale koopprijs te verhogen. In de raadsvergadering van september 2022 is besloten door de gemeenteraad om de maximale koopprijs te verhogen naar € 255.000,- De verwachting is dan ook dat in 2023 het aantal verstrekte startersleningen zal toenemen.

Stimuleringslening
In de raadsvergadering van mei 2018 is door de gemeenteraad besloten om de stimuleringslening te introduceren. Dit is een lening voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, levensloopbestendigheidsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen aan de woning. De oude duurzaamheidslening is in 2018 dus ondergebracht bij deze stimuleringslening. In maart 2021 is er extra budget vastgesteld door de gemeenteraad voor het verstrekken van stimuleringsleningen en startersleningen. Hieronder is een overzicht weergegeven van de vanaf 2018 verstrekte leningen. In 2022 is het aantal leningen vanwege de energiecrisis aanzienlijk gestegen.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Verstrekte stimuleringsleningen	9	46	39	38	68

Woningbouwproductie

Opgeleverde woningen per kern in 2022 + in aanbouw zijnde woningen per kern op 1-1-2023

	Steenbergen	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	Welberg	De Heen	totaal
Opgeleverde woningen 2022	81	11	6	6	2	1	107
In aanbouw zijnde woningen 1-1-2023	116	10	0	0	5	0	131

In 2022 zijn er 107 nieuwbouwwoningen opgeleverd en er zijn 6 woningen gesloopt. In totaal komt het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad dan te liggen op 101. Dit is meer dan de 90 toe te voegen woningen per jaar op basis van de afspraken in de Woondeal (die loopt van 2022 t/m 2030). Begin 2023 zijn 131 woningen in aanbouw.

Hieronder wordt de typologie van de opgeleverde woningen weergegeven:
Type 1:meergezins woningen (=appartementen),

Type II: eengezinswoningen.

Goedkope koop: woning met een koopprijs beneden de € 255.000,- (grens starterslening).

Middeldure koop: een woning met een koopprijs tussen de € 255.000, - en € 355.000,-.

Dure koop : Een woning met een koopprijs van boven de € 355.000,-

Goedkope huur: Een woning met een huurprijs beneden de sociale huurprijs grens >€ 763,47 (per maand)

Middeldure huur: een woning met een huurprijs van € 763,47 > € 1000,-

Dure huur: een woning met een huurprijs van > € 1000,-

Huur goedkoop I	Huur goed koop II	Koop goed koop I	Koop goed koop II	Huur Mid-del duur I	Huur Mid-del duur II	Koop Mid-del duur I	Koop middel duur II	Huur duur I	Huur Duur II	Koop duur I	Koop duur II	To-taal
22	7	0	10	0	0	0	49	2	2	0	15	107
20,6%	6,5%	0	9,3%				45,8%	1,9%	1,9%		14%	

36,4 % van de opgeleverde woningen in 2022 behoort tot woningen die geschikt zijn voor nestverlaters. Boven het gestelde doel van 25% zoals vastgelegd in het raadsbeleid betaalbaar wonen in de gemeente Steenbergen ook voor nestverlaters.

Woningbouwplanning in relatie tot de afspraken in de Woondeal
De Woondeal is weliswaar ondertekend in 2023 maar heeft een looptijd van 2022 t/m 2030. Vandaar dat in deze evaluatie al is getoetst aan de uitgangspunten van de Woondeal.

In onderstaande tabellen staat de geraamde woningbehoefte weergegeven in relatie tot de harde plancapaciteit (=plancapaciteit waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld, maar nog geen woningen zijn gebouwd) en het minimale streefcijfer voor het realiseren van extra plancapaciteit voor de periode 2022 tot 2031.

Geplande ruimte voor nieuwe initiatieven woningbouw 2022 tot 2031ogv Woondeal	
Te bouwen aantal woningen tot 2031, exclusief sloop	805 woningen
In 2022 opgeleverde woningen	107 woningen
Harde plancapaciteit per 1-1-2023	451woningen
Totaal streefgetal nieuwe bestemmingsplannen woningbouw tot 2031	247 woningen