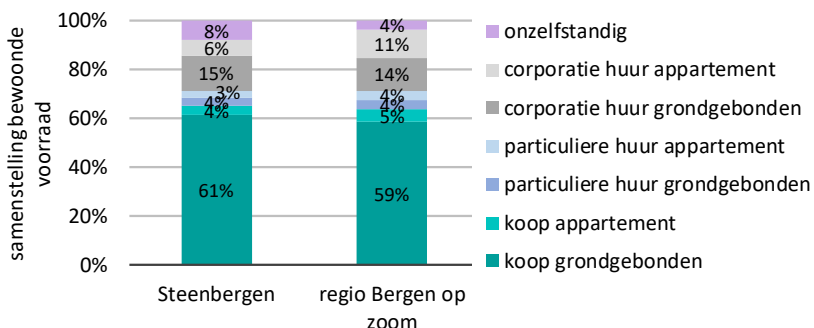


Gemeente Steenbergen

Deze factsheets horen bij de regionale rapportage 'Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden', opgesteld door In.Fact.Research (oktober 2023). In deze rapportage staat een uitgebreide toelichting op de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek. Belangrijk is te vermelden dat voor de periode tot 2030 de afspraken in de woondeals leidend zijn. De regionale rapportage en deze factsheets kunnen helpen de hierin geformuleerde beleidsdoelstellingen nader (kwalitatief) uit te werken.

Actuele woningmarktsituatie

Woonsituatie van huishoudens

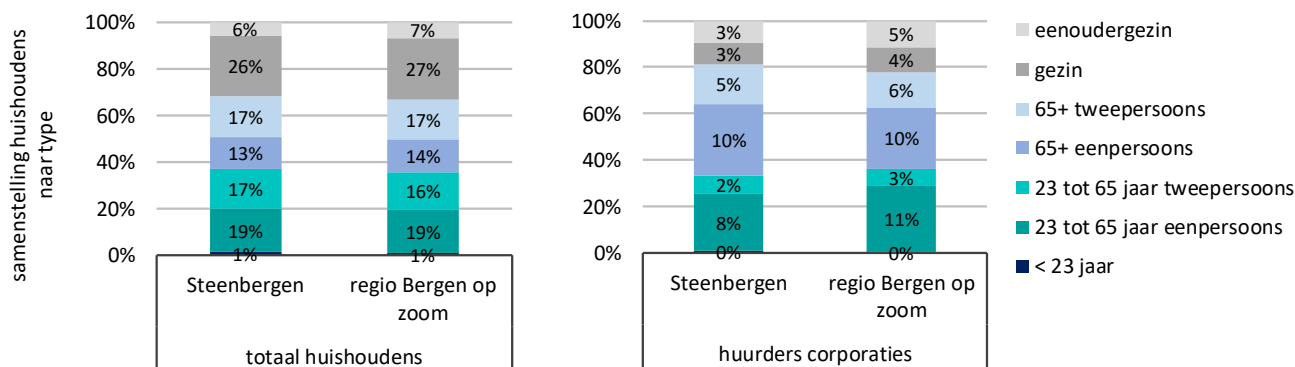


Ten opzichte van de regio Bergen op Zoom wonen in de gemeente Steenbergen wat meer huishoudens in grondgebonden koopwoningen (61%; 59% in de regio) en in onzelfstandige woonruimten (8%; 4% in de regio). Circa 21% van de huishoudens woont in een huurwoning van de corporaties. In de regio gaat het om 25% van de huishoudens.

Samenstelling van huishoudens, totaal en in het corporatiebezit

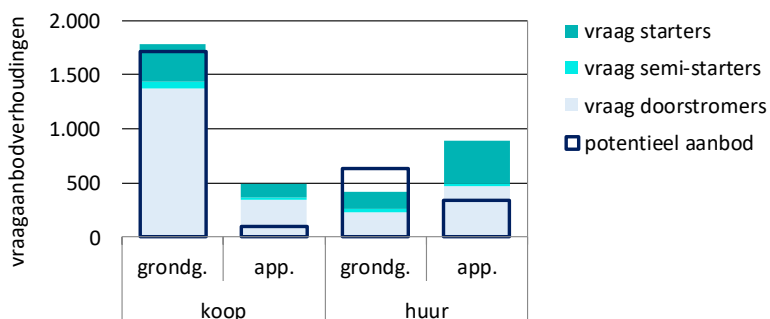
Anno 2022 wonen er 11060 huishoudens in de gemeente Steenbergen.

De huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type wijkt nauwelijks af van de samenstelling in de regio. Circa 31% bestaat uit een een- of tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. In totaal behoort 47% van de huishoudens tot de 'doelgroep van de corporaties', in de regio gaat het om 48%. Onder de huurders van de corporaties behoort 85% van de huishoudens tot de doelgroep (83% in de regio).



samenstelling huishoudens naar inkomen	totaal huishoudens		huurders corporaties	
	Steenbergen	regio Bergen op zoom	Steenbergen	regio Bergen op zoom
sociaal minimum	7%	6%	9%	10%
120% sociaal minimum	5%	5%	14%	11%
doelgroep passend toewijzen	15%	16%	37%	36%
overige doelgroep corporaties	19%	20%	25%	26%
lage middeninkomens	11%	11%	8%	9%
hoge middeninkomens	16%	16%	5%	5%
hogere inkomens	26%	26%	3%	3%
totaal	100%	100%	100%	100%
totaal doelgroep corporaties	47%	48%	85%	83%

Vraag aanbodverhoudingen op basis van woonwensen

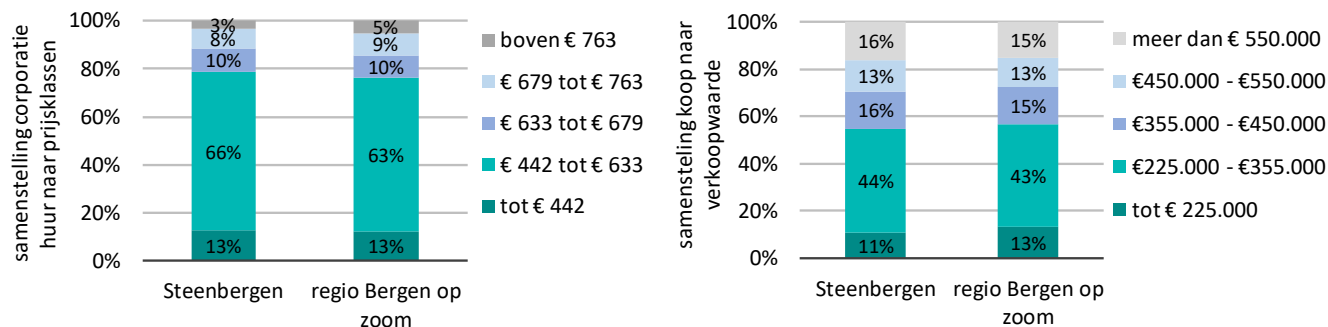


Begin 2022 was er binnen de koopsector, en in mindere mate ook binnen de huursector, sprake van meer vraag dan aanbod (op basis van woonwensen). Het gaat vooral om appartementen, of gelijkvloerse grondgebonden woningen. In Steenbergen nam het aantal woningzoekenden naar een sociale huurwoning (beperkt) toe, net als hun zoektijd naar een woning (tot ruim een jaar eind 2021).

Betaalbaarheid van wonen (2022)

Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar prijsklassen

De woonlasten van huishoudens bestaan uit de kosten voor energie, lokale heffingen van de gemeenten en de waterschappen en uit de (netto) huur of hypotheek. In Steenberg en betaalt circa 79% van de huurders van corporatie huurwoningen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (76% in de regio). Binnen de particuliere huurvoorraad gaat het om 36% (34% in de regio). Onder eigenaar-bewoners schat circa 55% in dat hun woning een verkoopwaarde heeft onder de NHG-grens. In de regio gaat het om 57%.



Woonlasten 2022

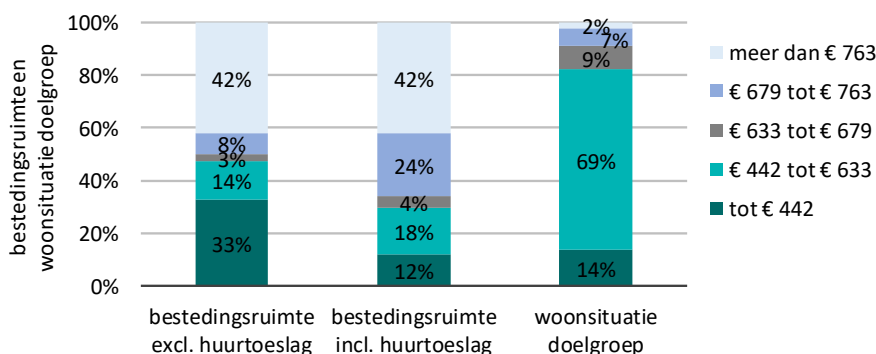
eigenaar-bewoners	Steenbergen	huurders	
		corporatie	particulier
Bruto hypotheekuitgaven	€ 585	Bruto huur	€ 575 € 715
Bijkomende koopuitgaven	€ 60	Huurtoeslag	€ 125 € 50
Reservering groot onderhoud	€ 125	Netto huur	€ 450 € 660
Bruto koopuitgaven	€ 775	Heffingen, belastingen, water	€ 60 € 60
Belastingeffect eigen woning	€ 130	Energielasten	€ 135 € 160
Netto koopuitgaven	€ 650	Netto woonuitgaven	€ 645 € 880
Heffingen, belastingen, water	€ 75	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.060 € 2.675
Energielasten	€ 220	Netto huurquote	25% 29%
Netto woonuitgaven	€ 940	Netto woonquote	35% 39%
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.780		
Netto koopquote	17%		
Netto woonquote	25%		

Eigenaar-bewoners waren begin 2022 maandelijks gemiddeld €940 kwijt aan wonen (regionaal €945), huurders in corporatie huur €645 (regionaal €655) en huurders in particuliere huur €880 (regionaal €910). Eigenaar-bewoners besteden gemiddeld 25% van hun inkomen aan woonlasten (regionaal 25%). In corporatiewoningen ligt de woonquote op 35% (regionaal 35%) en in particuliere huurwoningen op 39% (regionaal 41%).

Betaalrisico's 2022

betaalrisico begin 2022, o.b.v. uitgaven primair levensonderhoud	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
120% sociaal minimum	36%	66%	59%
doelgroep passend toewijzen	21%	28%	22%
overige doelgroep corporaties	1%	7%	5%
lage middeninkomens	1%	4%	2%
hoge middeninkomens	0%	2%	0%
hogere inkomens	0%	1%	1%
totaal	17%	19%	6%

Er is sprake van een betaalrisico als huishoudens onvoldoende middelen hebben om noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud en de woonlasten te kunnen betalen. Onder particuliere huurders ging het begin 2022 om 19% (regionaal 22%), onder huurders van de corporaties om 17% (regionaal 20%), en onder eigenaar-bewoners lag het aandeel rond de 6% (regionaal 6%).



Het bedrag dat de doelgroep van de corporaties aan huur kan besteden bestaat uit het inkomen minus primaire uitgaven aan levensonderhoud en overige woonlasten. Zonder de huurtoeslag zou 33% van de doelgroep in het corporatiebezit tot €442 aan huur kunnen betalen, inclusief huurtoeslag gaat het om 12%. De doelgroep woont voor circa 14% in huurwoningen tot €442.

Demografische ontwikkelingen

ontwikkeling huishoudens naar type		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
< 23 jaar	145	-5	-5	-10	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	2.095	-30	-155	-65	-200
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.895	-195	-250	-225	-280
65+ eenpersoons	1.490	520	500	510	480
65+ tweepersoons	1.920	190	100	175	80
gezin	2.885	105	305	50	210
eenoudergezin	630	135	90	125	75
totaal	11.060	720	590	565	360

In de regio West-Brabant is in maart 2023 een woondeal vastgesteld. De komende jaren zal door de gemeenten en partners alles op alles worden gezet om de hierin vastgestelde ambities te realiseren. In dit onderzoek zijn de afspraken in de woondeal als leidend beschouwd voor de verwachte toename van het aantal huishoudens. Omdat er echter ook vele onzekerheden zijn, is voor elke gemeente en regio een tweede variant doorgerekend met een meer gematigde groei.

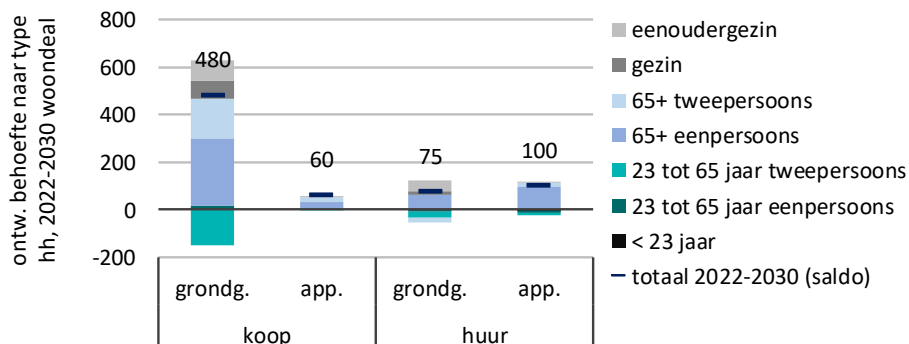
ontwikkeling huishoudens naar inkomen		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
sociaal minimum	730	35	-5	20	-20
120% sociaal minimum	600	115	70	110	60
doelgroep passend toewijzen	1.690	115	85	95	60
overige doelgroep corporaties	2.150	255	195	225	155
lage middeninkomens	1.195	75	25	60	0
hoge middeninkomens	1.780	15	0	-15	-40
hogere inkomens	2.920	110	225	70	145
totaal	11.060	720	590	565	360
totaal doelgroep corporaties	5.170	520	345	450	255

In de komende jaren neemt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar af en neemt het aantal gezinnen en ouderen toe. Het aantal hogere inkomens neemt toe, net als de 'doelgroep van de corporaties'. Deze toename hangt samen met de toename van het aantal oudere eenpersoonshuishoudens. Een toenemend aandeel van deze groep ouderen heeft vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

Ontwikkeling woningbehoefte

ontwikkeling behoefte naar eigendom en woningtype		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
koop grondgebonden	6.790	480	490	385	335
koop appartement	405	60	30	55	25
huur grondgebonden	2.005	75	-20	55	-50
huur appartement	980	100	85	85	70
onzelfstandig	880	5	5	-10	-15
totaal	11.060	720	590	565	360

Bij de woningbehoefteraming is uitgegaan van een constante marktpositie van de gemeenten en constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatieverschillen onder ouderen. De behoefte aan koopwoningen neemt onder gedane aannamen toe met tussen de 440 en 540 woningen in 2022 tot 2030. De behoefte aan huurwoningen neemt toe met tussen de 140 en 175 woningen.



Voor de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. Deze toename heeft er deels mee te maken dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak blijven wonen (ook als men ouder wordt) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Per saldo neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen ook onder gezinnen toe.

Aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar woonsituatie	2022	ontw. 2022-2035	
		abs.	perc.
koop	825	625	76%
particuliere huur	100	45	45%
corporatie huur	710	100	14%
onzelfstandig	40	40	100%
totaal	1.675	810	48%

Ouderen willen en kunnen vaak in hun vertrouwde woning blijven wonen, maar om dit mogelijk te maken zijn vaak woningaanpassingen nodig. Deze aanpasbehoefte zal zich met name in de (grondgebonden) koopsector manifesteren. In de huursector neemt de aanpasbehoefte minder sterk toe.

Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen

	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 225.000	765	90	90	80	70
€225.000 - €355.000	3.175	205	170	160	100
€355.000 - €450.000	1.135	95	85	75	60
€450.000 - €550.000	955	70	60	60	40
meer dan € 550.000	1.160	80	120	70	90
totaal	7.190	540	520	440	360

Binnen de koopsector is er in elke prijsklasse sprake van een toenemende behoefte. In 2022 tot 2030 neemt vooral in het betaalbare segment tot €355.000 de behoefte toe.

Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen

	2022	woondeal variant		gematigde variant		
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040	
particuliere huur	tot € 763	390	5	5	0	-5
	> € 763	305	30	20	25	15
	totaal	695	40	25	25	10
corporatie huur	tot € 763	2.210	105	15	80	-20
	> € 763	80	30	30	30	25
	totaal	2.290	135	40	110	5
totaal huur	tot € 763	2.600	115	20	80	-25
	> € 763	385	60	50	55	40
	totaal	2.985	175	65	140	15

De behoefte aan zowel sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen neemt toe in de komende jaren. De exacte verhouding tussen de bijdrage van corporaties en particulieren is lastig te voorspellen, dus voor het beleid is het aan te bevelen om naar de totale opgave aan (sociale) huur te kijken.

totaal huur	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 442	420	0	-20	-5	-25
€ 442 tot € 633	1.635	90	10	70	-15
€ 633 tot € 679	265	10	5	10	0
€ 679 tot € 763	285	15	20	10	15
€ 763 tot € 1.000	315	45	40	45	35
meer dan € 1.000	70	15	10	10	5
totaal huur	2.990	175	65	140	15

Naar huurprijs neemt enerzijds de behoefte aan huurwoningen onder €633 toe, afkomstig van de groeiende groep eenpersoons-huishoudens (met een laag inkomen). Anderszijds neemt ook de behoefte aan huurwoningen boven €763 toe. Deze behoefte gaat vooral uit naar appartementen (met lift), deels afkomstig van de toenemende groep ouderen (met een hoger inkomen en/of vermogen).

ontwikkeling inkomensgroepen in corporatie huur	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
doelgroep passend toewijzen	1.375	75	15	60	0
overige doelgroep corporaties	570	50	30	45	20
midden- en hogere inkomens	345	15	-5	10	-15
totaal	2.290	135	40	110	5

Focus op betaalbaarheid - opgave sociaal

In de woondeal is overeengekomen dat tweederde van de uitbreiding tot 2030 zal plaatsvinden in het betaalbare segment en dat er gewerkt wordt aan een betere regionale spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen. In gemeenten waar de sociale huurwoningvoorraad kleiner is dan het landelijk gemiddelde (27%), moet minimaal 30% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. In Steenbergen ligt het aandeel bewoonde sociale huurwoningen nu op 22%. Dit betekent dit dat er tot 2030 ongeveer 215 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd (zie onderstaande tabel). Daarvan is ongeveer 55% benodigd om de toename van de eigen lokale behoefte op te vangen. Met de overige 45% wordt het actuele tekort aangepakt, kunnen statushouders worden gehuisvest en kan de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen worden gefaciliteerd. Daarnaast wordt met de extra sociale huurwoningen gewerkt aan een betere regionale spreiding van de sociale huur en de kwetsbare aandachtsgroepen. Het beleid zoals uiteengezet in de woondeal is leidend voor de periode tot en met 2030. De behoefte-ramingen kunnen worden benut om de beleidsmatige opgaven nader (kwalitatief) in te vullen en uit te werken.

	2022	woondeal variant	2022-2030
a. aandeel corporatie huur tot €763	22%	c. ontwikkeling behoefte (zelfstandige) woningen	715
b. aandeel corporatie huur €763 Nederland	27%	d. opgave sociaal (c * 30%, want a < b)	215
		e. benodigd voor toename lokale behoefte huur tot € 763	115
		f. benodigd voor oplossen actueel tekort/ huisvesting aandachtsgroepen (d - e)	100