

stec
groep



Woningschaarste in Roosendaal?

Stec Groep aan gemeente Roosendaal

Bouke Timmen, Job Wevers & Julia Bloem
10 maart 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 betaalbare huur- en koopsegment.....	4
2.2	Differentiatie in prijsgrenzen tussen wijken en kernen nodig	4
2.3	Opkoopbescherming effectief in centrum en wijken rondom.....	5
2.4	Toewijzingsbeleid niet effectief voor vergroten kansen eigen inwoners	5
2.5	Zet in op passende nieuwbouwprogrammering.....	6
2.6	Zorg voor goede monitoring schaarste	6
3	Analyse schaarste	7
3.1	Te weinig passende woningen voor lage inkomens.....	7
3.2	Grote dynamiek op de koopwoningmarkt in betaalbare segment	11
3.3	Sterk toegenomen krapte op sociale huurwoningmarkt	12
3.4	(Buitenlandse) migratie is de drijver van groei	13
3.5	Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk.....	16
4	Instrumenten	18
4.1	Opkoopbescherming: 8% van transacties door investeerders.....	18
4.2	Toewijzing eigen inwoners: 65% van verhuizingen is al binnengemeentelijk	19
	Bijlage: Analyses op wijk- en kernniveau	20
	A. Betaalbaarheid woningvoorraad, 2022	20
	B. WOZ-waarde koopwoningen, 2022.....	20
	C. Marktdynamiek op basis van aanbodgegevens, januari 2023.....	21
	D. Marktdynamiek op basis van transactiegegevens, december 2021 - december 2022.....	21
	E. Migratiesaldo, 2021-2022	22
	F. Huishoudensontwikkeling, 2023-2043.....	22
	G. Opgekochte woningen door investeerders tot € 300.000, 2018-2022.....	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal onderzoekt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening in te stellen. Hiermee wil de gemeente sturen op wijzingen in de bestaande woningvoorraad.

Gronden om regels te stellen in de huisvestingsverordening zijn schaarste en/of leefbaarheid. Om deze reden hebben we voor de gemeente een woningschaarsteonderzoek uitgevoerd. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – reden zijn om verdere vervolgstappen te zetten en zo te zorgen voor een stevige onderbouwing voor de in de huisvestingsverordening op te stellen regels.

Dit woningschaarsteonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Roosendaal? 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 Roosendaal zich op middellange termijn (tien jaar) ontwikkelen?

1.2 Onze aanpak

We doen onderzoek naar woningschaarste in de gemeente Roosendaal op gemeenteniveau en op wijk- en kernniveau. We analyseren uitgebreid de huidige inkomenssamenstelling, woningvoorraad, marktdynamiek en verhuisdynamiek in de gemeente en we kijken ook vooruit op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling. Op basis hiervan trekken we onze conclusies over de woningschaarste in de gemeente en de afzonderlijke wijken en kernen en geven we een advies over vervolgstappen.

1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk twee 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 drie en de doeltreffendheid van de in te voeren instrumenten in hoofdstuk vier. Analyses op wijk- en kernniveau zijn in te zien in de bijlagen.

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 betaalbare huur- en koopsegment

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste	Toelichting in
Passende woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> De groep lage inkomens is in de gemeente Roosendaal 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. Er zijn in de huidige voorraad onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De passende woningvoorraad voor lage inkomens bedient 69% van de omvang van de inkomensgroep. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.1
WOZ-waarde koopwoningen	<ul style="list-style-type: none"> We zien wel een sterke toename van de WOZ-waarde. De bereikbare koopwoningvoorraad voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000) is gedaald van 60% in 2018 naar 41% in 2022. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Roosendaal ligt nog altijd lager dan gemiddeld in de regio. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.1
Dynamiek koopwoningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Slechts 19% van aangeboden of verkochte woningen in de gemeenten Roosendaal had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 245.000. Daarboven neemt het aanbod snel toe. 38% had een vraagprijs boven de € 355.000. In vergelijking met de regio en provincie is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt hoog, er worden relatief veel betaalbare woningen (tot € 300.000) aangeboden. De gemiddelde transactieprijs is met 44% gestegen in de afgelopen vijf jaar. Dit zet de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad sterk onder druk. Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs € 346.300. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.2
Dynamiek sociale huurwoningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal reacties is met +186% toegenomen tussen 2018 en 2022. De zoektijd is met 14 maanden opgelopen tussen 2018 en 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.3
Verhuisdynamiek	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Roosendaal kent de afgelopen jaren een positief migratiesaldo. Dit vergroot de schaarste op de woningmarkt. Met name 25-34 jarigen trekken relatief veel naar de gemeente. Mogelijk deels doordat ze elders geen betaalbare woning kunnen kopen. Dit vergroot de druk op het betaalbare woningsegment. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.4
Verwachte ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal huishoudens neemt conform actuele prognoses sterk toe tot 2033. Dit zet naar verwachting ook daarna door. Met name het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt sterk toe. Dit komt door de verdere vergrijzing. Dit zet de betaalbaarheid van de woningvoorraad verder onder druk. 		<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf 3.5

2.2 Differentiatie in prijsgrenzen tussen wijken en kernen nodig

Woningschaarste is aantoonbaar in Roosendaal. Overall is sprake van een beperkte passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen. Dit betreft woonruimte tot € 210.000 (koop) of € 1.015 (huur). Op de koopwoningmarkt zien we op basis van recente marktontwikkelingen echter dat ook daarboven krapte is ontstaan. De gemiddelde transactieprijs lag in 2022 circa € 36.000 hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde en woningen tot € 300.000 worden in sommige delen van de gemeente

nauwelijks aangeboden. Dit zorgt ervoor dat ook voor middeninkomens en sommige huishoudens met een hoger inkomen de mogelijkheden op de woningmarkt drastisch verminderd zijn.

We zien wel dat er duidelijke verschillen bestaan in de mate waarin deze krapte op de koopwoningmarkt optreedt tussen de wijken van de gemeente Roosendaal. We taxeren daarom dat differentiatie van de prijsgrens van woningschaarste in het koopsegment nodig is. We maken onderscheid in drie categorieën:

- **Tot € 245.000 (Wijk 02 Noord en Wijk 03 West):** deze wijken hebben een relatief betaalbare woningvoorraad. De gemiddelde WOZ-waarde en transactieprizen lagen het afgelopen jaar duidelijk beneden het gemeentelijk gemiddelde. Schaarste treedt in deze wijken met name op onder huishoudens met een laag inkomen. Voor huishoudens die een koopwoning zoeken is de markt ruimer. Zo hebben veruit de meeste woningen in deze wijken een WOZ-waarde onder de € 300.000. Wel zorgt de sterke prijsontwikkeling ervoor dat ook in het betaalbare koopsegment tot € 245.000 schaarste is ontstaan. Zo lag de gemiddelde transactieprijs nog circa € 20.000 tot € 25.000 hoger dan dit bedrag.
- **Tot € 300.000 (overige wijken kern Roosendaal):** we zien dat in de overige wijken van de kern Roosendaal de woningvoorraad duidelijk duurder is en vergelijkbaar met de uitkomsten op gemeenteniveau. We zien in deze wijken daardoor woningschaarste optreden tot € 300.000. Dit komt met name door de sterk gestegen WOZ-waarden en de vraag- en transactieprizen die afgelopen jaar deze WOZ-waarde sterk overstegen. Zo lag in al deze wijken de gemiddelde transactieprijs boven de grens van € 300.000 en was ook in deze wijken het aanbod tot dit bedrag beperkt.
- **Tot € 355.000 (overige kernen gemeente Roosendaal):** in de overige kernen van de gemeente Roosendaal is de woningvoorraad duidelijk duurder dan in de kern Roosendaal. In het gehele betaalbare segment is het daardoor lastig een woning te vinden. De gemiddelde transactieprizen waren dan ook zeer fors vanaf circa € 400.000. Ook het aandeel aangeboden en verkochte woningen tot € 355.000 was in deze kernen beperkt, namelijk beduidend minder dan 50% van het totaal.

2.3 Opkoopbescherming effectief in centrum en wijken rondom

In de gemeente Roosendaal zijn de afgelopen vijf jaar 8% van de woningen opgekocht door investeerders. Zij zorgen voor extra concurrentie op de koopwoningmarkt en afname van de koopwoningvoorraad. Een opkoopbescherming kan helpen om dit tegen te gaan. We hebben de effectiviteit van dit instrument onderzocht. We maken ook hiervoor onderscheid naar de verschillende wijken en kernen in de gemeente Roosendaal. Op basis van gegevens van het Kadaster zien we dat het opkopen van woningen met name voorkomt in enkele wijken rondom het centrum van Roosendaal en in het centrum zelf: Centrum, Noord, West en Langdonk. In deze wijken lag het percentage opgekochte woningen (ruim) boven de 10% en taxeren wij dat opkoopbescherming een effectief instrument is. In de overige wijken zien we dit minder sterk terug. We adviseren de opkoopbescherming in deze wijken te laten gelden. De grens waarvoor schaarste in het koopsegment per wijk kan worden aangetoond, adviseren we ook hier als bovengrens te hanteren. In Noord en West betekent dit een bovengrens van € 245.000 en in Centrum en Langdonk een bovengrens van € 300.000.

2.4 Toewijzingsbeleid niet effectief voor vergroten kansen eigen inwoners

Op basis van een analyse van de verhuizingen binnen de sociale huurwoningmarkt en de gehele woningmarkt achten we een specifiek toewijzingsbeleid voor eigen inwoners niet effectief. Ook niet wanneer dit in de toekomst verder wordt verruimd naar het middenhuur- en betaalbare koopsegment (tot € 355.000). Op dit moment vindt ruim meer dan de helft van de verhuizingen in Roosendaal al binnengemeentelijk plaats. Hierdoor worden de kansen van eigen inwoners dus niet vergroot wanneer minimaal 25% (nu) of 50% (straks) lokaal kan worden toegewezen.

2.5 Zet in op passende nieuwbouwprogrammering

Sluit met uw nieuwbouwprogrammering aan op de (aanscherping van de) huisvestingsverordening. Kies in uw nieuwbouwprogrammering 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).



Wees er hierbij van bewust dat de huidige marktvrage en de toekomstige woningbehoefte niet op één lijn hoeven te liggen. Inzetten op reguliere grondgebonden betaalbare koop (waar op korte termijn vraag naar is, maar waar in de toekomst waarschijnlijk een fors overschot aan ontstaat) zet namelijk de bestaande woningvoorraad onder druk. Vanuit dat oogpunt vormt huur (zowel regulier als nultreden, in het sociale segment en in het middensegment) een geschikter middel.

2.6 Zorg voor goede monitoring schaarste

De huisvestingsverordening moet bijdragen aan een structurele verbetering van de woningmarkt van Roosendaal. We adviseren u daarom om de uitkomsten en werking van de huisvestingsverordening halfjaarlijks tot jaarlijks te monitoren. Op deze manier houdt u een vinger aan de pols en kunt u, waar nodig, de huisvestingsverordening aanpassen. Zo kunt u bijvoorbeeld een waterbedeffect (verplaatsing van problemen naar kernen of wijken waar bepaalde instrumenten niet of in mindere mate gelden) voorkomen. Op deze manier zorgt de huisvestingsverordening voor de gewenste woonruimteverdeling.

3 Analyse schaarste

In dit hoofdstuk werken we ons onderzoek naar woningschaarste verder uit. Allereerst brengen we de huidige woningmarkt van Roosendaal 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 Roosendaalse 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. Ten slotte kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachten woningschaarste?

De analyses in dit hoofdstuk tonen we op gemeenteniveau. Dezelfde analyses hebben we echter ook op kernniveau uitgewerkt. Deze zijn te vinden in de bijlagen. In dit hoofdstuk verwijzen we daar regelmatig naar. Zo duiden we ook de verschillen die mogelijk tussen de kernen bestaan.

3.1 Te weinig passende woningen voor lage inkomens

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.

Veel huishoudens met een laag inkomen in vergelijking met regio en provincie

In de onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Roosendaal 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 Roosendaal ongeveer evenveel huishoudens met een laag inkomen zijn (51%) als met een midden- of hoog inkomen (49%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is relatief hoger dan in de regio West-Noord-Brabant (45%), de provincie Noord-Brabant (45%) en Nederland (50%). Met name het aandeel huishoudens met lage inkomens zonder passend toewijzen is sterker vertegenwoordigd in Roosendaal dan in de rest van de regio. De verdeling naar

inkomensgroepen op wijk- en kernniveau laat zien dat er relatief veel lage inkomens wonen in West (66%) en relatief weinig in Tolberg (33%) en Moerstraten (36%).

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Roosendaal	West-Noord-Brabant	Noord-Brabant	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	8.765 (24%)	65.910 (23%)	265.685 (23%)	2.014.780 (25%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	9670 (27%)	64.465 (22%)	258.610 (22%)	2.016.370 (25%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	2.445 (7%)	158.850 (55%)	637.975 (55%)	3.979.570 (50%)
Hoge inkomens (€ 56.239+)	15.165 (42%)			
Totaal	36.050 (100%)	289.225 (100%)	1.162.270 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Roosendaal 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). Het afgelopen jaar overstegen de transactieprizen deze WOZ-waarde vaak ruim. Op 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.

In beginsel onvoldoende woningen om lage inkomens mee te kunnen voorzien

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 inkomens. Voor de groep huishoudens met een laag inkomen (18.535 huishoudens) zijn in totaal circa 11.225 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 53% (voor lage inkomens met passend toewijzen) en 84% (voor lage inkomens zonder passend toewijzen). 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 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

Inkomensgroepen	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens 2023	Passende Huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	8.765	3.695 (tot aftoppingsgrens, < € 647,19 / € 693,60)	400	47% (53%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	9.670	2.560 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	4.570	74% (84%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	Koop: € 210.000 - € 245.000 Huur: € 1.015 - € 1.180	2.445	1.865 (middenhuur, < € 1.050)	4.475	259% (294%)
Hoge inkomens (€ 56.239+)	Koop: € 245.000+ Huur: € 1.180+	15.165	315 (dure huur, € 1.050+)	13.865	93% (106%)
Totaal		36.050	8.435	23.310	88% <i>(12% onbekend)*</i>

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Roosendaal (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afronding op vijftallen. *De woningvoorraad omvat slechts 88% van de huishoudensomvang. Dit komt doordat van een deel van de woningen de huurprijs of WOZ-waarde niet bekend is. 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.

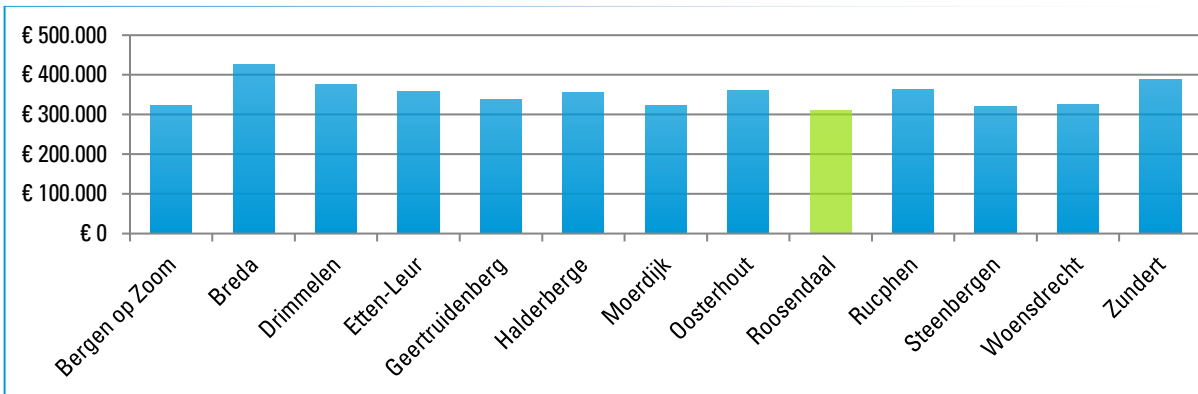
Tussen wijken en kernen bestaan grote verschillen

Het aandeel passende woningen voor lage inkomens op wijk/kernniveau is weergegeven in bijlage A. Daaruit blijkt dat de verschillen tussen wijken en kernen groot zijn. Wel geldt voor alle wijken en kernen dat het aandeel passende woningen voor lage inkomens lager is dan 100%. De betaalbare voorraad voor lage inkomens is relatief groot in Noord (74%) en Langdonk (91%) en relatief klein in Centrum (50%), Oost (50%) en Tolberg (42%).

Gemiddelde WOZ-waarde relatief laag in Roosendaal

Wanneer we de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in gemeente Roosendaal vergelijken met de andere gemeenten in de regio West-Noord-Brabant zien we dat deze relatief laag ligt. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Roosendaal is € 310.000. In heel West-Noord-Brabant is dit € 363.000. Zowel gemeentelijk als regionaal ligt de WOZ-waarde onder het landelijke gemiddelde van € 378.000. Ten opzichte van 2021 (€ 288.000) is de gemiddelde WOZ-waarde van alle koopwoningen in gemeente Roosendaal gestegen met 7,6%.

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen, 2022

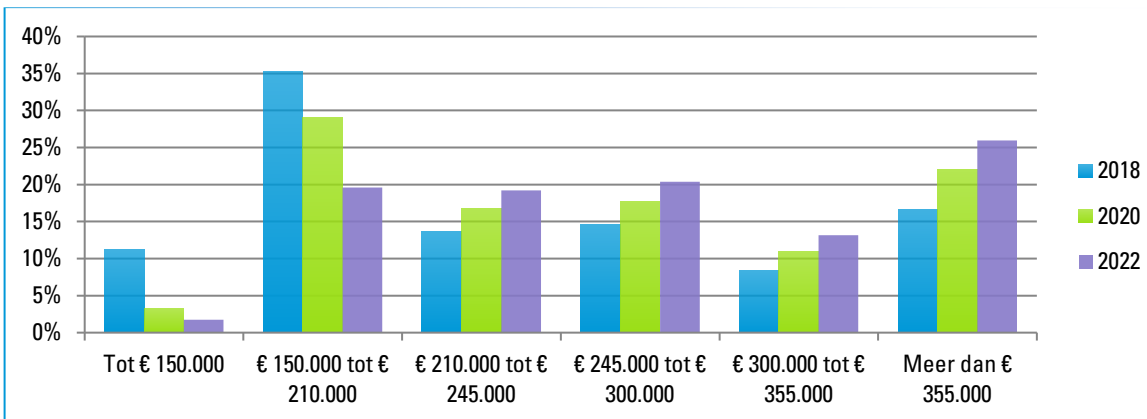


Bron: CBS (2023, cijfers 2022).

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 60% van de woningen volgens hun WOZ-waarde bereikbaar was voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000). Nu is dit teruggelopen tot slechts 41%. 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 Roosendaal (2022, cijfers 2018, 2020 & 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

WOZ-waarde koopwoningvoorraad verschilt sterk tussen wijken en kernen

Op basis van de gemeentelijke WOZ-gegevens (2022) hebben we ook inzichtelijk gemaakt hoe de koopwoningvoorraad van de diverse wijken en kernen in de gemeente Roosendaal is opgedeeld naar WOZ-waardeklassen. We zien dat hierin grote verschillen bestaan. Op gemeenteniveau geldt dat 41% van de koopwoningen een WOZ-waarde tot € 245.000 heeft en daarmee in principe bereikbaar is voor lage- en middeninkomens. Verder heeft 33% een WOZ-waarde tussen € 245.000 en € 355.000 en heeft 26% van de koopwoningen een waarde boven de NHG-grens. Op wijk- en kernniveau zien we dat het aandeel koopwoningen dat in principe bereikbaar is voor lage- en middeninkomens het hoogst is in West (75%), Langdonk (65%) en Noord (58%). In Wouwse Plantage (11%), Moerstraten (14%) en Industriegebieden (8%) is dit aandeel beduidend lager. Het merendeel van de koopwoningen in deze kernen heeft ook een WOZ-waarde boven de NHG-grens: 59% in Wouwse Plantage, 58% in Moerstraten en 70% in Industriegebieden. De verdere verdeling is in te zien in bijlage B.

3.2 Grote dynamiek op de koopwoningmarkt in betaalbare segment

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inkijk in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Roosendaal. Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Roosendaal met name in het prijssegment tot € 355.000 de marktdynamiek zeer hoog is. Hierboven is de markt meer ontspannen. We zien dat in de gemeente Roosendaal met name in het prijssegment tot € 355.000 de marktdynamiek zeer hoog is. Hierboven is de markt meer ontspannen. Daarnaast zien we dat meer dan de helft van de woningen die te koop staan met een vraagprijs boven de € 355.000 hebben. In totaal ligt het aanbod/transactieratio in Roosendaal relatief laag vergeleken met West-Noord-Brabant en Nederland. Dit komt onder meer door het relatief goedkope aanbod. Deze woningen kennen over het algemeen een snellere verkooptijd dan duurdere woningen. Een overzicht van de marktdynamiek per wijk en kern is te zien in bijlage C. Hieruit blijkt dat Nispen en woningen op de industriegebieden relatief duur zijn. Slechts 20 tot 30% van de woningen is aangeboden of verkocht onder de NHG-grens. In Moerstraten is zelfs geen woning aangeboden of verkocht onder de NHG-grens.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, januari 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio* (%)		
							Roosendaal	West-Noord-Brabant	Noord-Brabant
Tot € 150K	0	0%	15	2%	15	2%	0%	0%	0%
€ 150K tot € 210K	5	2%	56	8%	61	6%	9%	15%	19%
€ 210K tot € 245K	15	6%	90	12%	105	11%	17%	14%	16%
€ 245K tot € 300K	52	20%	237	32%	289	29%	22%	22%	24%
€ 300K tot € 355K	42	16%	100	14%	142	14%	42%	35%	29%
Meer dan € 355K	144	56%	238	32%	382	38%	61%	56%	56%
Totaal**	258	100%	736	100%	994	100%	35%	46%	44%

Bron: Funda (januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek. **Alleen woningen waarvan de prijs bekend is.

Transactiepreizen van woningen liggen beduidend hoger

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 € 346.300 lag. Dat is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 310.000). Verder is te zien dat ook de gemiddelde transactiepreizen voor betaalbare woningtypen (rijwoningen) al onbetaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens (€ 283.700). Een overzicht van de gemiddelde transactiepreizen per wijk en kern is te zien in bijlage D. Hieruit blijkt dat in bijna alle wijken en kernen geldt dat de transactieprijs hoger is dan de gemeentelijk gemiddelde WOZ-waarde. Enkel in Noord en West ligt deze lager en in Centrum ligt deze ongeveer op de gemiddelde WOZ-waarde.

Tabel 4: NVM-transactiegegevens, december 2021 – december 2022

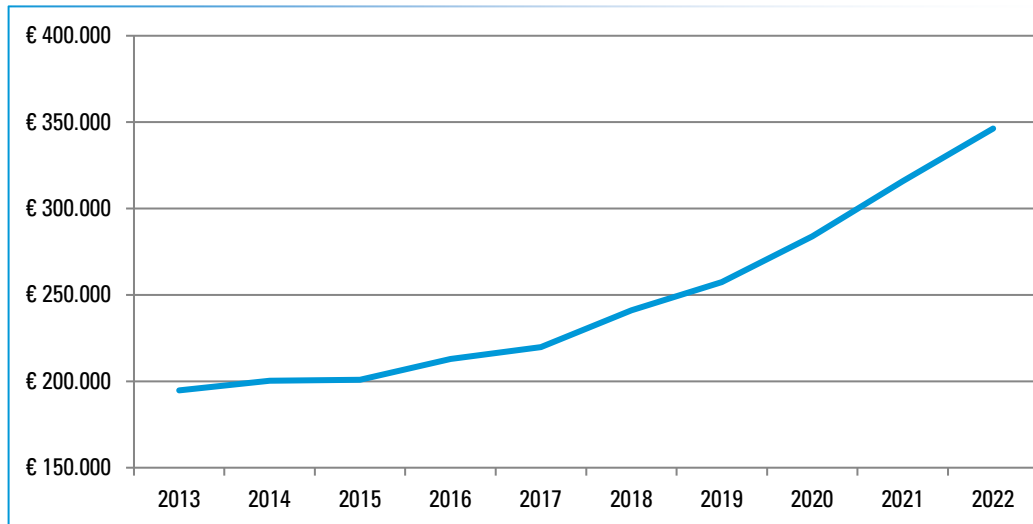
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	209	€ 283.700	€ 2.718	22	106 m ²	150 m ²
Hoekwoning	147	€ 313.900	€ 2.791	23	114 m ²	194 m ²
2-onder-1-kap	153	€ 343.100	€ 2.874	25	122 m ²	227 m ²
Vrijstaand	162	€ 531.300	€ 3.332	25	154 m ²	847 m ²
Appartement < 80 m ²	75	€ 210.300	€ 3.418	23	63 m ²	- m ²
Appartement > 80 m ²	43	€ 313.800	€ 3.301	35	93 m ²	- m ²
Totaal	789	€ 346.300	€ 2.986	24	115 m²	325 m²

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

Gemiddelde transactieprijs met circa 44% 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 € 241.000. In vijf jaar tijd (2018 tot december 2022) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 44%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2013-2022



Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2021). NVM (2022). De cijfers van 2022 zijn gebaseerd op december 2021 – december 2022.

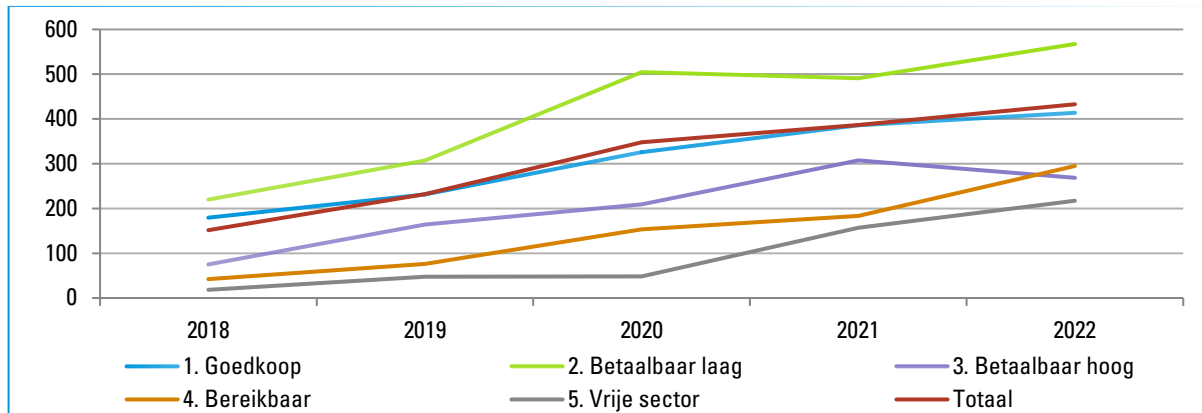
3.3 Sterk toegenomen krapte op sociale huurwoningmarkt

In de gemeente Roosendaal zijn twee woningcorporaties actief: Alwel en Stadlander. Op basis van de door hen aangeleverde gegevens hebben we de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt in beeld kunnen brengen. Hierbij hebben we waar mogelijk deze gegevens gecombineerd.

Gemiddeld aantal reacties met +186% toegenomen per woning in vijf jaar

Een eerste indicatie voor krapte op de sociale huurwoningmarkt is het aantal reacties. 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 fors is toegenomen. Waar in 2018 nog circa 150 reacties kwamen op een vrijkomende woning, waren dit er in 2022 gemiddeld circa 435. Dit betekent een toename van +186% in vijf jaar tijd. Wanneer we onderscheid maken in prijssegmenten zien we dat met name de vraag naar huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens hoog is (betaalbaar laag). Gemiddeld kwamen hier in 2022 circa 565 reacties op binnen.

Figuur 4: Aantal reacties op sociale huurwoningen naar prijssegment, 2018-2022



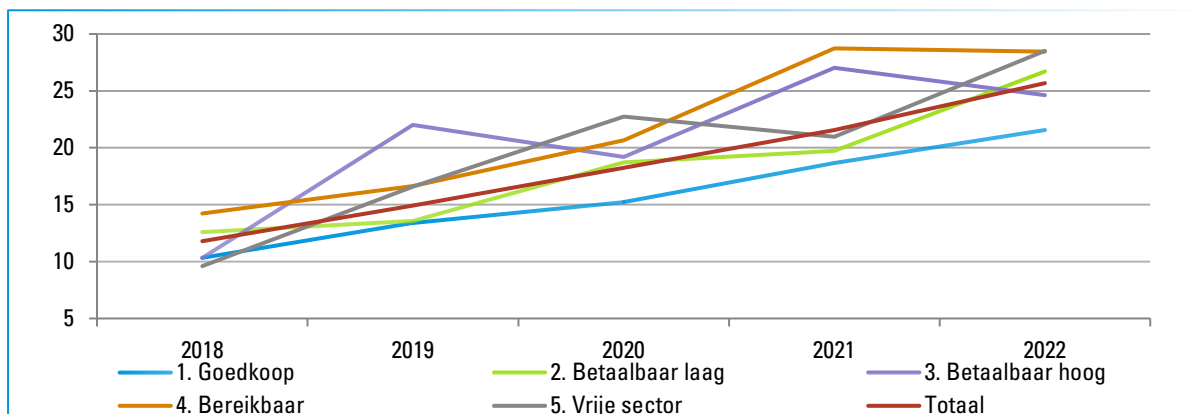
Bron: Gegevens woningcorporaties gemeente Roosendaal (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Zoektijd opgelopen met gemiddeld 14 maanden 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. In 2018 was de gemiddelde zoektijd van een actief woningzoekende circa 12 maanden in Roosendaal. Dit is in 2022 echter opgelopen met maar liefst 14 maanden tot een gemiddelde van 26 maanden, oftewel meer dan twee jaar. Op dit moment zijn er 3.700 actief woningzoekenden in de gemeenten Roosendaal. Zij hebben allemaal met deze opgelopen zoektijd van doen. De zoektijd is het hoogst in het duurdere sociale huursegment.

Hiernaast hebben we ook de inschrijftijd in beeld. Dit is de duur van moment van inschrijving tot het toegewezen krijgen van een woning. Deze tijd is nog veel langer. In 2022 bedroeg dit in totaal gemiddeld 75 maanden (meer dan 6 jaar). Dit was in 2018 nog slechts 61 maanden (circa 5 jaar).

Figuur 5: Zoektijd voor een sociale huurwoning naar prijssegment in maanden, 2018-2022

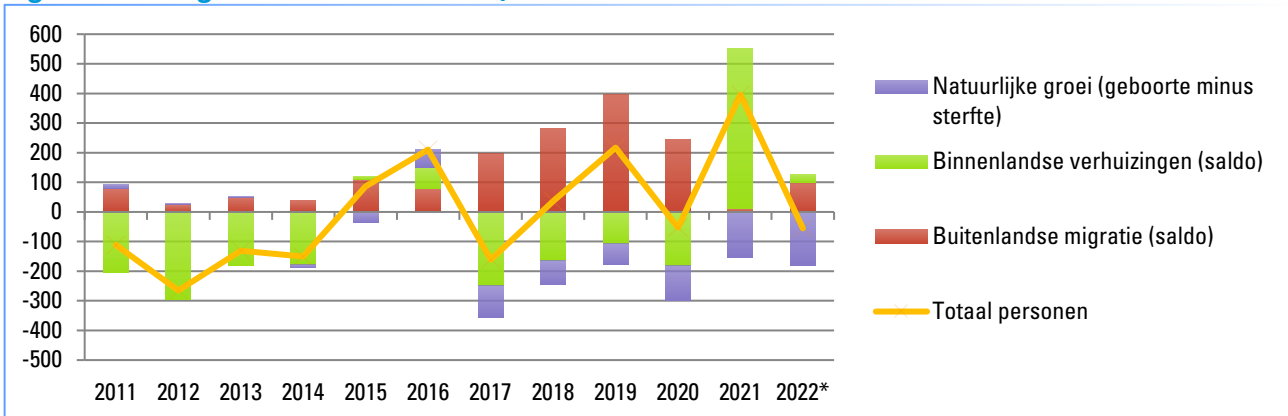


Bron: Gegevens woningcorporaties gemeente Roosendaal (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.4 (Buitenlandse) migratie is de drijver van groei

De historische demografische ontwikkeling van de gemeente Roosendaal laat zien dat er sinds 2015 een positieve buitenlandse migratie is. Het aantal personen ontwikkelt daardoor positiever dan voorheen. Daartegenover is echter wel sprake van natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks in de gemeente Roosendaal meer mensen overlijden dan dat er geboren worden. Daarnaast zien we in de meeste van de afgelopen jaren een negatief binnenlands verhuissaldo. Enkel in 2021 was er volgens het BRP-register een forse instroom van huishoudens elders uit Nederland.

Figuur 6: Demografiemodel Roosendaal, 2012-2022

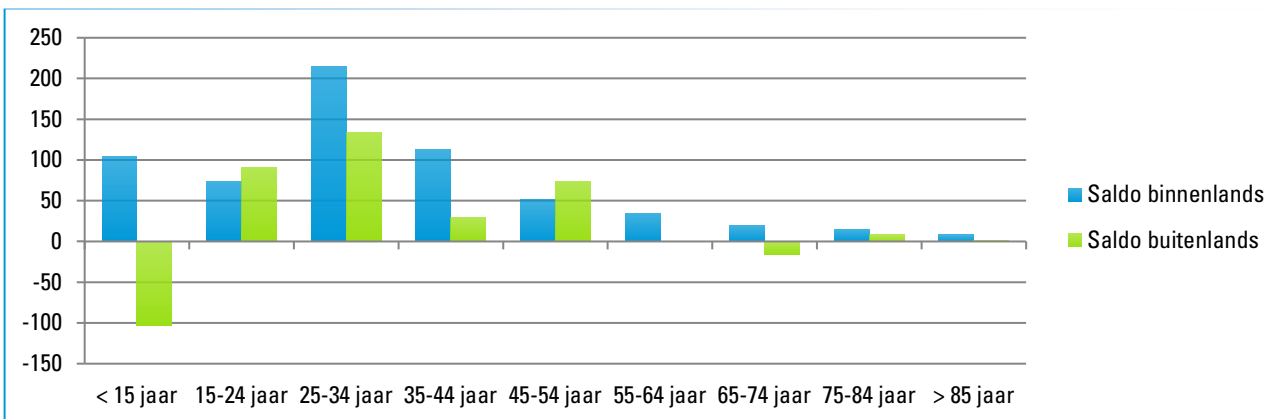


Bron: CBS (2023, cijfers 2012-2020). BRP-register gemeente Roosendaal (2021-2022). Bewerking Stec Groep (2023). * Gegevens bekend t/m november 2022.

Migratiesaldo positief voor bijna alle leeftijdsklassen

Het migratiesaldo heeft een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van gemeente Roosendaal. Uitgesplitst naar leeftijden zie we dat dit saldo bijna voor alle leeftijdsgroepen dan ook positief is. Enkel de leeftijdsgroep onder de 15 jaar trekt vaker weg uit de gemeente naar het buitenland dan dat deze doelgroep instroomt. Met name richting België zien we relatief veel uitstroom. Het migratiesaldo is het positiefst tussen de 25 en 44 jaar. Het positieve migratiesaldo zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Er zijn immers meer huishoudens die concurreren bij beschikbare woningen. Dit kan mogelijk leiden tot verdringingseffecten van de eigen inwoners. Dit zal zich met name voordoen op de koopwoningmarkt. Op wijk- en kernniveau zien we dat de meeste kernen een positief migratiesaldo kenden in de periode 2021-2022. Opvallend is het relatief hoge positieve saldo van de wijken Centrum, Oost en West. Daarentegen is het migratiesaldo in Wouw relatief negatief. Positieve migratiesaldi dragen mogelijk bij aan een verminderde betaalbaarheid in deze wijken. Een overzicht van alle kernen is te zien in bijlage E.

Figuur 7: Buitengemeentelijk migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2021-2022

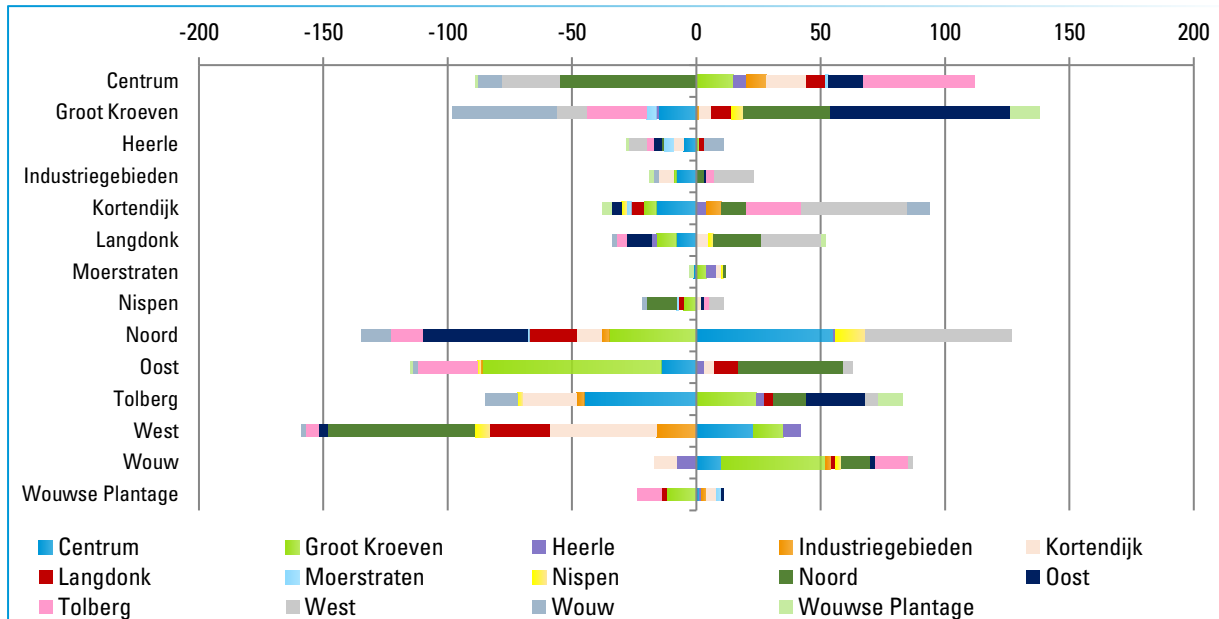


Bron: BRP-register gemeente Roosendaal (2022, cijfers 2021-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Balans in binnengemeentelijke verhuizingen

Wanneer we ons vervolgens richten op de interne verhuisdynamiek van de gemeente Roosendaal zien we dat de binnengemeentelijke verhuissaldi per wijk redelijk in balans is. In de wijk West is het verhuissaldo het negatiefst. In Wouw, waar het binnen- en buitenlandse saldo negatief is, zien we juist veel binnengemeentelijke instroom.

Figuur 8: Binnengemeentelijk migratiesaldo, 2021-2022



Bron: BRP-register gemeente Roosendaal (2022, cijfers 2021-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke interne verhuisdynamiek in Wouw, verder veel verhuizingen tussen wijken

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente kunnen we ook inzien hoe sterk de interne verhuisdynamiek per CBS-wijk is. We zien hierin dat de kern Wouw veruit de hoogste interne verhuisdynamiek kent. Deze wijk is daarmee onafhankelijker ten opzichte van de Roosendaalse woningmarkt. Ook andere kernen zoals Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage kennen minder dynamiek met de Roosendaalse wijken. In de kern Roosendaal zien we veel onderlinge dynamiek terug. De interne verhuisdynamiek van de wijken is dan ook circa 30%. Dit is relatief laag. Dit vergroot de kansen op een waterbedefferd bij invoering van instrumenten.

Tabel 5: Uitgaande verhuizingen per kern, 2021-2022

Uitgaande verhuizingen*	Centrum	Groot Kroeven	Heerle	Industriegebieden	Kortendijk	Langdonk	Moerstraten	Nispen	Noord	Oost	Tolberg	West	Wouw	Wouwse Plantage
Centrum	29%	9%	0%	1%	8%	5%	0%	1%	14%	8%	10%	12%	2%	1%
Groot Kroeven	11%	30%	0%	1%	7%	6%	0%	1%	6%	4%	16%	10%	6%	0%
Heerle	5%	3%	31%	0%	10%	1%	11%	1%	1%	8%	3%	11%	11%	4%
Industriegebieden	18%	10%	0%	23%	11%	6%	0%	0%	7%	4%	11%	5%	2%	4%
Kortendijk	11%	9%	1%	0%	39%	6%	0%	1%	5%	10%	10%	5%	2%	1%
Langdonk	13%	15%	1%	1%	12%	21%	0%	0%	7%	9%	9%	11%	1%	0%
Moerstraten	4%	4%	25%	0%	0%	0%	33%	0%	4%	0%	4%	4%	13%	8%
Nispen	10%	11%	1%	0%	4%	4%	1%	32%	14%	3%	8%	7%	2%	1%
Noord	11%	12%	0%	1%	7%	6%	0%	0%	32%	12%	8%	8%	2%	0%
Oost	13%	16%	1%	1%	12%	4%	0%	1%	7%	24%	10%	9%	2%	0%
Tolberg	15%	15%	0%	1%	11%	4%	0%	1%	5%	5%	33%	7%	3%	0%
West	11%	9%	0%	2%	9%	7%	0%	1%	12%	7%	7%	32%	2%	0%
Wouw	5%	7%	6%	0%	9%	1%	1%	0%	2%	4%	5%	4%	52%	5%
Wouwse Plantage	11%	14%	3%	1%	4%	2%	0%	1%	0%	1%	12%	1%	17%	33%

Bron: BRP-register gemeente Roosendaal (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Verticaal herkomst, horizontaal vestiging.

3.5 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk

Aantal huishoudens blijft toenemen door vergrijzing en huishoudensverduunning

Voor het in beeld brengen van de verwachte 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 +2.395 huishoudens tot 2033. Dat is een toename van +7% ten opzichte van het heden. De prognose laat zien dat naar verwachting ook na 2033 het aantal huishoudens nog licht toe zal nemen. Een verwachte huishoudenstoename kan de schaarste op de woningmarkt verder onder druk zetten. Zeker wanneer woningbouw uitblijft. Er zal dan immers meer concurrentie zijn voor de bestaande woningvoorraad. Met name het aandeel 65+'ers neemt toe. Bovendien is er sprake van ontgroening door de daling van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Uitgesplitst naar wijken en kernen verwachten we met name dat de huishoudens in Centrum (+14%) en West (+17%) het meest gaan toenemen in de aankomende jaren. Dit is te zien in bijlage F. In hoeverre deze verwachting uitkomt is echter ook afhankelijk van het nieuwbouwbeleid van de gemeente. Wel blijkt hieruit dat de woningmarktdruk in deze wijken hoog lijkt.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Roosendaal, 2023-2043

Doelgroep	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2033-2043	Ontw. 2023-2043
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.470	4.250	-220 (-5%)	3.740	-510 (-12%)	-730 (-16%)
Gezinnen	11.200	11.245	+45 (+0%)	11.585	+340 (+3%)	+385 (+3%)
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	9.540	9.855	+315 (+2%)	9.555	-305 (-3%)	+13 (+0%)
Alleenstaanden & stellen 65+	10.680	12.945	+2.265 (+21%)	13.900	+950 (+7%)	+3.215 (+30%)
Overig	155	145	-10 (-6%)	155	+10 (+6%)	-1 (-1%)
Totaal	36.050	38.445	+2.395 (+7%)	38.930	+485 (+1%)	+2.880 (+8%)

Bron: Primos (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Huishoudenstoename naar verwachting het grootst onder lage inkomens

Tussen 2023 en 2033 neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen naar verwachting het sterkst toe. Bij de lage inkomens met recht op huurtoeslag is dit een verwachte toename van +10% en bij de lage inkomens zonder recht op huurtoeslag +11%. Bij de midden- en hoge inkomens is de verwachte stijging maar +2%. Dit komt met name door de verwachte vergrijzing in de gemeente Roosendaal. Over het algemeen hebben zij een minder hoog inkomen dan andere doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat de woningdruk in het betaalbare segment verder zal groeien. Met name in de wijken waar vergrijzing naar verwachting sterker optreedt, verwachten we ook een sterkere ontwikkeling van het aandeel lage inkomens. 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 7: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Roosendaal, 2023-2033

Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	Tot € 25.475 / € 34.575	8.765 (24,3%)	9.650 (25,1%)	+885 (+10%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	9.670 (26,8%)	10.760 (28%)	+1.090 (+11%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239	2.445 (6,8%)	2.505 (6,5%)	+60 (+2%)
Hoge inkomens	€ 56.239+	15.165 (42,1%)	15.525 (40,4%)	+360 (+2%)
Totaal		36.050 (100%)	38.445 (100%)	+2.395 (+7%)

Bron: Primos2022. WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). 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 Primos-prognose (2022). Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plus huishoudens 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.

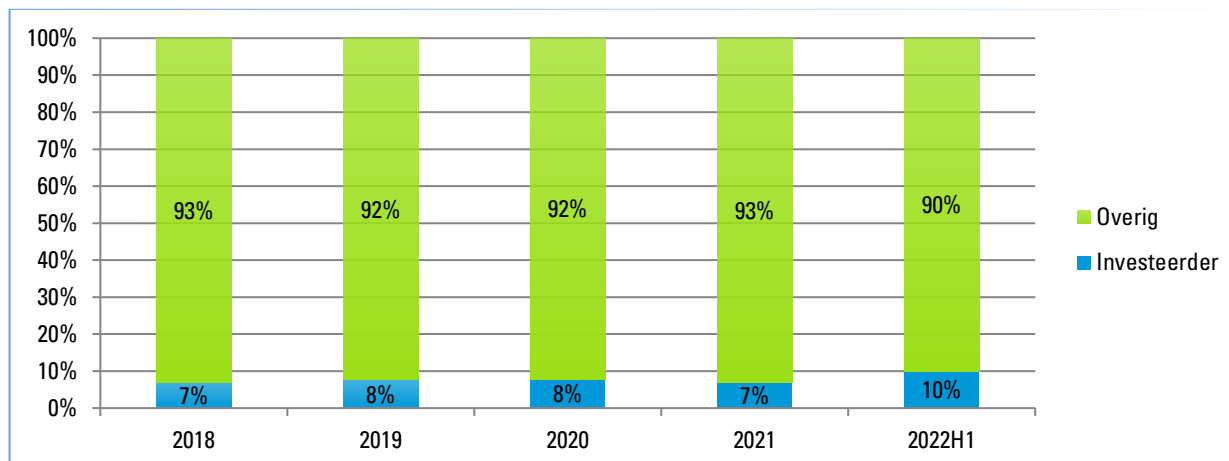
4 Instrumenten

De gemeente Roosendaal wilt graag weten of instrumenten eraan bij kunnen dragen om eventuele woningschaarste terug te dringen. Instrumenten die de gemeente Roosendaal hiervoor op het oog heeft zijn de opkoopbescherming en het met voorrang toewijzen aan eigen inwoners. Voor beiden geldt dat voor invoering schaarste moet worden aangetoond. Dit brengen we op basis van de analyses in het voorgaande hoofdstuk in beeld. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de instrumenten daadwerkelijk eraan bijdragen dat deze schaarste wordt tegengegaan. In dit hoofdstuk toetsen we dit aan de hand van beschikbare gegevens.

4.1 Opkoopbescherming: 8% van transacties door investeerders

De gemeente Roosendaal wil de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Zij zien hiervoor de opkoopbescherming als geschikt instrument. Hiermee kan namelijk voorkomen worden dat woningen worden opgekocht door investeerders en vervolgens worden verhuurd. We toetsen de effectiviteit van dit instrument aan de hand van gegevens van het Kadaster. Hierin zijn alle transacties van de gemeente Roosendaal uit de periode 2018-2022 H1 opgedeeld naar type koper: investeerders en overige kopers. Investeerders zijn eigenaren die op dit moment meer dan twee woningen in bezit hebben. Zoals te zien is in onderstaande figuur zijn in deze periode 8% van alle kooptransacties van woningen verricht door investeerders. Dit aandeel was in de eerste helft van 2022 relatief hoog met 10%.

Figuur 7: Aantal opgekochte woningen door investeerders in de gemeente Roosendaal, 2018-2022 H1



Bron: Kadaster (2022, cijfers 2018-2022 H1). Bewerking Stec Groep (2023).

We hebben voor de jaren 2021 en 2022 H1 ook informatie naar wijken en prijsklassen uitgevraagd (zie bijlage G). Hieruit blijkt dat in enkele wijken het opkopen van betaalbare woningen duidelijk een grotere rol speelt dan in andere wijken. Rekening houdend met het aantal transacties zien we het opkopen van betaalbare woningen relatief veel terug in Langdonk (12%), Centrum (17%), West (23%) en Noord (27%). In al deze wijken is meer dan één op de tien, of zelfs één op de vier, woningen opgekocht door investeerders. We achten daarom met name in deze wijken een vergunningplicht voor het opkopen van woningen dan ook effectief.

VERGUNNINGPLICHT OPKOOPBESCHERMING GERECHTVAARDIGD VANUIT DIENSTENRICHTLIJN

Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. De verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Als gevolg hiervan kan een vergunningstelsel voor de opkoopbescherming alleen worden ingevoerd indien deze noodzakelijk, proportioneel en niet-discriminerend wordt geacht. We geven hieronder onze conclusies betreffende deze eisen:

- **Noodzakelijk** in dit onderzoek is aangetoond dat er absolute schaarste is aan goedkope en middeldure woningen, tot € 245.000, € 300.000 of € 355.000, afhankelijk van de wijk. Het opkopen en vervolgens verhuren van reguliere woonruimte zorgt ervoor dat er minder goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar zijn voor bewoning. De vergunningplicht achten we daarom noodzakelijk om te voorzien in een voldoende passend en betaalbaar aanbod voor woningzoekenden van een koopwoning.
- **Proportioneel:** we adviseren de maatregel enkel in te voeren voor een beperkt aantal woonruimten waarvoor op dit moment schaarste kan worden aangetoond. Hiervoor maken we onderscheid naar wijken. Daarnaast adviseren we de vergunningplicht ook enkel in te voeren in de wijken Langdonk, Centrum, West en Noord waarin volgens onze analyses het opkopen van woningen door investeerders het veelvuldigst voorkomt. Verder is er geen algeheel verbod. Een eigenaar kan met een vergunning een woning nog steeds verhuren.
- **Niet-discriminerend:** de maatregel geldt zowel voor Nederlanders als voor ingezetenen van andere lidstaten die op basis van deze wet in de verordening aangewezen woonruimte willen verhuren. Er wordt daarbij geen verder onderscheid gemaakt.

4.2 Toewijzing eigen inwoners: 65% van verhuizingen is al binnengemeentelijk

Op dit moment is het mogelijk om circa 50% van de sociale huurwoningen in een gemeente regionaal toe te wijzen, waarvan 50% lokaal. Dit betekent dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen in Roosendaal met voorrang toegewezen zouden kunnen worden aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente Roosendaal. Mogelijk wordt dit binnenkort verruimd. Er liggen immers plannen om in de Wet regie op de volkshuisvesting op te nemen dat de volledige 50% lokaal kan worden toegewezen en dan wel in de complete betaalbare sector. Dit betreft sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). We hebben onderzocht of het huidige en eventueel toekomstig uitgebreide toewijzingsbeleid kansen biedt voor de gemeente Roosendaal om meer eigen inwoners in betaalbare woonruimte te kunnen voorzien. We hebben dit op twee manieren in beeld gebracht.

72% van vrijkomende sociale huurwoningen wordt reeds toegewezen aan eigen inwoners

Op basis van gegevens van Alwel en Stadlander blijkt dat reeds 72% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens die nu al in de gemeente Roosendaal wonen. Dit is ruim meer dan de 50% die via het toewijzingsbeleid verplicht kan worden gesteld. Hiermee zou deze maatregel, zowel nu als in de toekomst, geen invloed hebben op de kansen op de sociale huurwoningmarkt voor Roosendaalse huishoudens.

65% van alle verhuizingen in afgelopen tien jaar vond binnengemeentelijk plaats

Op basis van openbare gegevens van het CBS (2011-2021) is ook in te zien waar alle huishoudens die zich in Roosendaal hebben gevestigd vandaan kwamen. Dit betreft dus ook de instroom in middenhuur en betaalbare koop. Uit deze cijfers blijkt dat het merendeel van de verhuizingen binnengemeentelijk plaatsvond (65%). Ook dit is dus ruim meer dan de 50% die via het toekomstige toewijzingsbeleid verplicht kan worden gesteld. We zien daardoor ook geen invloed van deze maatregel op de kansen voor Roosendaalse huishoudens op de middenhuur- of koopwoningmarkt.

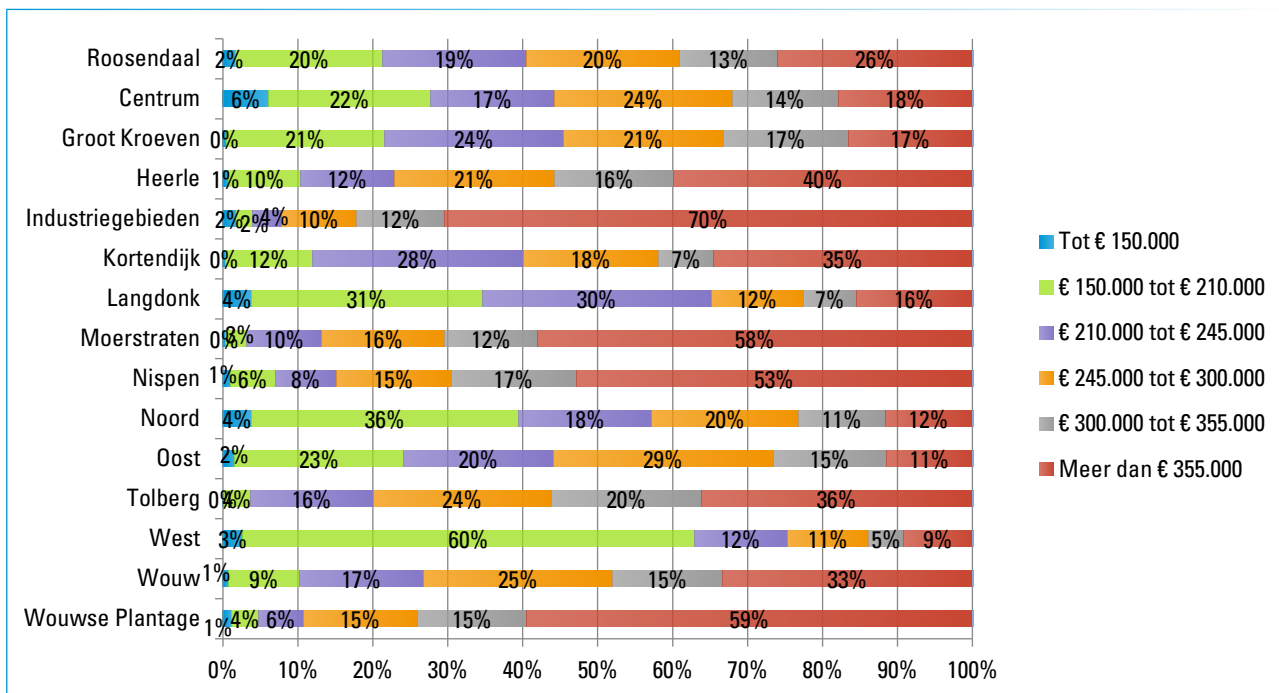
Bijlage: Analyses op wijk- en kernniveau

A. Betaalbaarheid woningvoorraad, 2022

Wijk	Huishoudens met een laag inkomen*	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Passende woningen	Aandeel passend
Centrum	2.410	585	625	1.210	50%
Oost	1.705	440	405	850	50%
Noord	2.145	885	695	1585	74%
West	2.600	505	1.275	1.775	68%
Groot Kroeven	2.890	1.380	585	1.965	68%
Langdonk	1.150	565	485	1.050	91%
Kortendijk	1.885	1.030	415	1.445	77%
Tolberg	1.635	540	145	685	42%
Industriegebieden	135	0	10	10	7%
Nispen	420	90	40	130	31%
Wouw	895	170	180	350	39%
Heerle	345	45	70	115	34%
Moerstraten	75	0	10	10	11%
Wouwse Plantage	210	25	20	45	22%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Roosendaal (2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit omvat zowel lage inkomens met passend toewijzen als lage inkomens zonder passend toewijzen. Afgerond op vijftallen.

B. WOZ-waarde koopwoningen, 2022



Bron: WOZ-register gemeente Roosendaal (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

C. Marktdynamiek op basis van aanbodgegevens, januari 2023

Wijk	Aangeboden / verkocht tot € 300.000 t.o.v. totaal	Aanbod / transactieratio tot € 300.000	Aangeboden / verkocht tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod / transactieratio tot € 355.000
Centrum	38%	68%	46%	65%
Oost	30%	51%	55%	79%
Noord	50%	69%	75%	86%
West	24%	32%	32%	36%
Groot Kroeven	38%	70%	57%	72%
Langdonk	55%	70%	64%	78%
Kortendijk	24%	44%	40%	59%
Tolberg	22%	61%	47%	95%
Industriegebieden	0%	0%	22%	174%
Nispen	25%	163%	25%	81%
Wouw	15%	44%	31%	60%
Heerle	14%	100%	43%	150%
Moerstraten	0%	0%	0%	0%
Wouwse Plantage	33%	167%	33%	167%

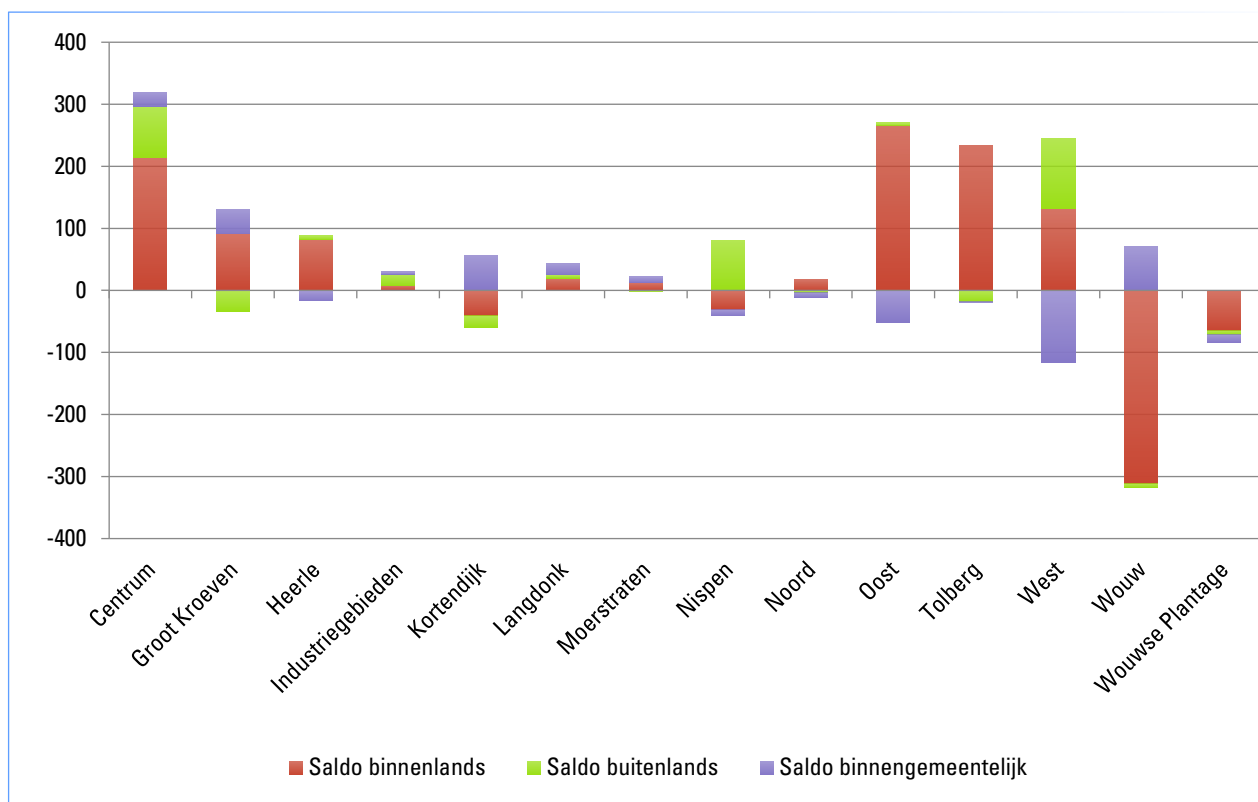
Bron: Funda.nl (januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

D. Marktdynamiek op basis van transactiegegevens, december 2021 - december 2022

Wijk	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddelde transactieprijs per m2
Centrum	80	€ 309.800	€ 3.085
Oost	57	€ 328.800	€ 2.925
Noord	82	€ 272.100	€ 2.645
West	82	€ 265.400	€ 2.805
Groot Kroeven	82	€ 328.300	€ 2.915
Langdonk	54	€ 317.800	€ 2.885
Kortendijk	117	€ 376.700	€ 2.900
Tolberg	129	€ 378.400	€ 3.275
Industriegebieden	2	€ 540.000	€ 3.435
Nispen	16	€ 479.400	€ 3.050
Wouw	52	€ 399.900	€ 3.125
Heerle	17	€ 462.000	€ 3.160
Moerstraten	5	€ 412.100	€ 3.055
Wouwse Plantage	14	€ 660.900	€ 3.730

Bron: NVM (december 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

E. Migratiesaldo, 2021-2022



Bron: BRP-register gemeente Roosendaal (2022, cijfers 2021-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

F. Huishoudensontwikkeling, 2023-2043

Wijk	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2033-2043	Ontw. 2023-2043
Centrum	3.990	4.425	+435 (+11%)	4.540	+115 (+3%)	+550 (+14%)
Oost	2.930	3.150	+220 (+8%)	3.165	+15 (+0%)	+235 (+8%)
Noord	3.485	3.660	+175 (+5%)	3.700	+40 (+1%)	+215 (+6%)
West	3.945	4.510	+565 (+14%)	4.610	+100 (+2%)	+665 (+17%)
Groot Kroeven	5.145	5.310	+165 (+3%)	5.390	80 (+2%)	+245 (+5%)
Langdonk	2.105	2.210	+105 (+5%)	2.235	+25 (+1%)	+130 (+6%)
Kortendijk	4.645	4.990	+345 (+7%)	5.055	+65 (+1%)	+410 (+9%)
Tolberg	4.915	4.995	+80 (+2%)	4.975	-20 (-0%)	+60 (+1%)
Industriegebieden	290	430	+140 (+48%)	465	+35 (+8%)	+175 (+60%)
Nispen	830	845	+15 (+2%)	845	+0 (+0%)	+15 (+2%)
Wouw	2.145	2.250	+105 (+5%)	2.280	+30 (+1%)	+135 (+6%)
Heerle	825	845	+20 (+2%)	850	+5 (+1%)	+25 (+3%)
Moerstraten	275	285	+10 (+4%)	290	+5 (+2%)	+15 (+5%)
Wouwse Plantage	520	530	+10 (+2%)	530	0 (+0%)	+10 (+2%)

Bron: Primos2022. WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

G. Opgekochte woningen door investeerders tot € 300.000, 2018-2022

Wijk	Alle transacties tot € 300.000 (#) in 2021	Investeerders tot € 300.000 (%) in 2021	Alle transacties tot € 300.000 (#) in H1 2022	Investeerders tot € 300.000 (%) in H1 2022	Gemiddeld opgekocht 2021 en 2022*
Centrum	67	15%	21	19%	17%
Oost	42	5%	14	5%	9%
Noord	67	22%	28	32%	27%
West	93	16%	29	34%	23%
Groot Kroeven	70	3%	14	14%	6%
Langdonk	42	12%	16	13%	12%
Kortendijk	56	7%	20	0%	4%
Tolberg	77	3%	15	7%	4%
Industriegebieden	1	0%	0	0%	0%
Nispen	7	0%	2	0%	0%
Wouw	19	5%	7	14%	9%
Heerle	9	0%	1	0%	0%
Moerstraten	3	0%	1	0%	0%
Wouwse Plantage	3	0%	2	0%	0%

Bron: Kadaster (2022). Bewerking Stec Groep (2023). *De aantallen van 2022 zijn verdubbeld om een eerlijk gemiddelde te krijgen.