

Schaarsteonderzoek Roosendaal

Stec Groep aan gemeente Roosendaal

19 mei 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Conclusies	4
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment	4
2.2 Prijsgrens in bandbreedte van € 315.000 tot € 405.000	5
2.3 Opkoopbescherming blijft zinvol, handhaving noodzakelijk	5
3. Analyse schaarste	6
3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Roosendaal	6
3.2 Woningdruk sterk toegenomen in het betaalbare koopsegment	10
4. Toetsing effectiviteit opkoopbescherming	12
Bijlage A: Analyses op wijk- en kernniveau	14
A1.1 Gehanteerde indeling naar wijken en kernen in de gemeente Roosendaal	14
A1.2 Werkingsgebied* uitbreidingsplan Stadsoevers Roosendaal	15
A2. Inkomensgroepen per wijk/kern	15
A3. Koopprijssegmenten per wijk/kern*	16
A4. Huurprijsklassen per wijk/kern*	16
A5. Passende woningvoorraad per wijk/kern	17
A6. Aanbod en verkochte woningen per wijk/kern	17
A7. Opgekochte woningen door investeerders per wijk/kern in 2024	18
A8. Ontwikkeling woningen in bezit van investeerders per wijk/kern, 2024	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal heeft sinds 1 december 2023 een huisvestingsverordening. In deze verordening zijn onder andere regels opgesteld voor het wijzigen en toewijzen van woonruimten. Gronden om regels te stellen in de huisvestingsverordening zijn schaarste en/of leefbaarheid. Specifiek voor het invoeren van een vergunning voor het opkopen en vervolgens verhuren van woonruimten (opkoopbescherming) is het aantonen van schaarste het meest geschikt. Hiervoor is voorafgaande aan de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening van de gemeente Roosendaal al een schaarsteonderzoek uitgevoerd.

Aangezien de woningmarkt sindsdien sterk veranderd is, heeft de gemeente Roosendaal behoefte aan een actualisatie van dit onderzoek. Hierbij staat met name de gestelde prijsgrens van schaarste, en dus ook de prijsgrens van de opkoopbescherming, ter discussie. We zien namelijk dat de prijzen op de koopwoningmarkt in de afgelopen twee jaar weer sterk veranderd zijn. De gemeente Roosendaal heeft ons gevraagd het huidige schaarsteonderzoek op enkele punten te actualiseren zodat deze weer goed aansluit op de huidige woningmarkt. Daarbij geeft dit onderzoek een 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)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende wijken en kernen binnen de gemeente? En betekent dit dat er tussen deze wijken en kernen een verschil in prijsgrens gehanteerd moet worden?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).
- Speelt het opkopen van woningen door investeerders voor verhuur een sterke rol in de gemeente Roosendaal en kan het beperken hiervan bijdragen aan het terugdringen van schaarste?

1.2 Onze aanpak

Dit rapport beschrijft het onderzoek naar of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Roosendaal op gemeente- en wijk-/kernniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar wijken en kernen. Hiervoor is gebruik gemaakt van Microdata gegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten tot op laag schaalniveau verkregen worden.

Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Roosendaal dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

Op basis van gegevens van het Kadaster is vervolgens de eventuele effectiviteit van een opkoopbescherming voor de gemeente en haar wijken en kernen in beeld gebracht.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk bevat geüpdatete cijfers voor onderdelen die met name relevant zijn voor de bepaling van de hoogte van de prijsgrens voor woningschaarste. Voor andere onderdelen houden we vast aan de uitkomsten uit eerder onderzoek in 2023. In hoofdstuk 4 gaan we in op de mogelijke effectiviteit van een opkoopbescherming.

2. Conclusies

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

2.1 Overall in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Roosendaal duidt in ieder geval op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment voor huishoudens met een laag inkomen. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens¹ en sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt. Ook zien we dat huishoudens met een middeninkomen door sterke concurrentie moeilijk de koopwoningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. Dat zien we met name terug tot een bepaalde prijs (zie hiervoor 2.2).

In onderstaand overzicht geven we per aspect een beoordeling door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Roosendaal.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Roosendaal

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Roosendaal (50%) iets groter dan in Nederland als geheel (49%). - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 63%². Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	3% van de woningvoorraad had op peildatum 1 januari 2025 een geïndexeerde WOZ-waarde tot € 240.000 ten opzichte van 37% iop 1 januari 2021. 20% van de huidig te koop staande woningen heeft een vraagprijs tot € 315.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is dus krappere geworden. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2024 op € 364.700. Dit is een stijging van 42% ten opzichte van 2019.	

Bron: Stec Groep (2025).

¹ Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2025: Tot € 49.669 voor één- en tweepersoonshuishoudens en tot € 54.846 voor meerpersoonshuishoudens.

² Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 67 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

2.2 Prijsgrens in bandbreedte van € 315.000 tot € 405.000

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de wijken en kernen en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

Differentiatie tussen wijken in Roosendaal en omliggende kernen

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat we drie categorieën wijken moeten indelen wat betreft een passende prijsgrens. Deze prijsgrens varieert van € 315.000 tot € 405.000 (prijsniveau 2025). Jaarlijks kunnen deze prijzen gelijk aan het veranderen van de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd worden, tenzij er een aanleiding is hiervan af te wijken. Hieronder geven we de geïndexeerde maximale prijsgrenzen voor 2025 naar de drie categorieën wijken en kernen. Tot deze prijsgrens is inzet van instrumenten per wijk of kern op basis van schaarste mogelijk.

Tabel 2: Geïndexeerde prijsgrens per kern in 2025

Wijken/kernen	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025
02 Noord en 03 West	€ 315.000
Overige wijken en uitbreidingsplan Stadsoevers in Roosendaal	€ 355.000
Overige kernen gemeente Roosendaal	€ 405.000

Bron: Stec Groep (2025).

2.3 Opkoopbescherming blijft zinvol, handhaving noodzakelijk

Op basis van Kadaster-gegevens hebben we tot op wijk- en kernniveau inzicht in de opgekochte woningen door investeerders in de gemeente Roosendaal. Daaruit blijkt dat ook in 2024 betaalbare woningen tot € 300.000 door investeerders zijn opgekocht en wel als vergelijkbaar aandeel van alle verkochte woningen ten opzichte van 2023. Dit is opvallend aangezien eind 2023 door de gemeente Roosendaal al een opkoopbescherming is ingesteld. In ieder geval wijst dit erop dat ook in de huidige markt (met invoering van de Wet betaalbare huur) de opkoopbescherming effectief kan zijn. Ook het verloop van het totale aantal woningen in bezit van investeerders in 2024 geeft geen aanleiding om een aanpassing te maken. Wel adviseren we voor de opkoopbescherming de geïndexeerde prijsgrens te hanteren, zodat voldoende schaarse woningen beschermd worden en deze grens ook jaarlijks te blijven indexeren. Daarbij blijft het ook nuttig om te monitoren of er betaalbare woningen ondanks de invoering van de opkoopbescherming worden opgekocht door investeerders.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van de gemeente Roosendaal.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Roosendaal

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties):** in principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen passend toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Deze huishoudens hebben recht op huurtoeslag. 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 **€ 28.375** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 38.500**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.775 / € 37.350). Voor passend toewijzen geldt 5% vrije toewijzingsruimte.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties):** in totaal mag een corporatie dus 7,5% vrij toewijzen aan haar secundaire doelgroep. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen. In dit geval wordt dus 85% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in deze secundaire doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 49.669** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 54.847**. Voor deze secundaire doelgroep geldt dat ze op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen recht hebben op huurtoeslag.
- **Middeninkomens:** we hanteren voor middeninkomens de grens van 1,5 keer een modaal inkomen. Dat is in 2025 in totaal **€ 69.750**.
- **Hoge inkomens:** alle eenpersoonshuishoudens met een bruto-inkomen van meer dan **€ 69.750** per jaar.

66% van de huishoudens in de gemeente Roosendaal heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Roosendaal weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in Nederland. We zien dat in totaal 50% van de huishoudens in de gemeente Roosendaal een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen. Dit is 1 procentpunt meer dan het landelijke aandeel. Verder zien we dat circa 16% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 66% van de huishoudens heeft daarmee dus een laag- of middeninkomen. Dat is hoger dan het landelijke aandeel. Op wijk/kernniveau zien we dat

relatief veel huishoudens met een laag inkomen in Noord of West wonen en dat in de kernen rond Roosendaal, Kortendijk en Tolberg meer huishoudens met een hoog inkomen wonen.

Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Roosendaal

Inkomensgroep	Gemeente Roosendaal	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	9.850 (28%)	2.268.570 (29%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	7.590 (22%)	1.561.025 (20%)
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	5.480 (16%)	1.189.775 (15%)
Hoge inkomens (Meer dan € 69.750)	11.920 (34%)	2.906.890 (37%)
Totaal	34.840 (100%)*	7.926.260 (100%)

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Enkel huishoudens waarvan het inkomen bekend is.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 46.500)	Modaal en half modaal (€ 46.500 + € 23.225)	2x modaal (€ 46.500 + € 46.500)
1%	€ 217.000	€ 343.000	€ 506.000
2%	€ 199.000	€ 314.000	€ 461.000
3%	€ 195.000	€ 303.000	€ 441.000
4%	€ 191.000	€ 292.000	€ 422.000
5%	€ 184.000	€ 281.000	€ 404.000

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, zijn eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de geïndexeerde waarde van woningen op 1 januari 2025 op basis van de WOZ-waarde uit 2024 (peilmoment 1 januari 2023, geïndexeerd met de ontwikkeling van kooprijzen in de periode 2023 tot 2025). Verderop in dit hoofdstuk wordt de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen behandeld.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 170.000 betaalbaar en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van

een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens).

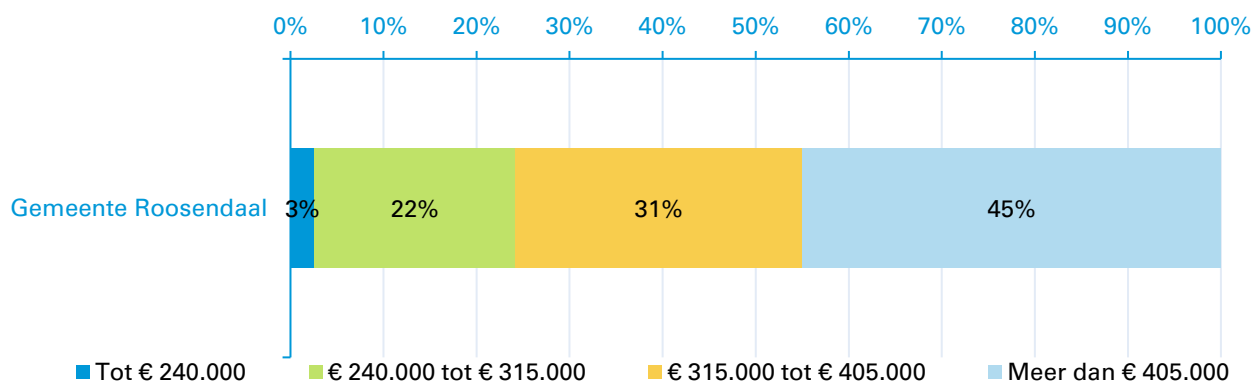
Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 240.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 682,96 / € 731,93) tot de DAEB-huurgrens (€ 900,07) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 69.750 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 315.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de DAEB-huurgrens (€ 900,07) tot de middenhuurgrens (€ 1.184,82).

76% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande kooprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Mook en Middelaar. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2024 en deze geïndexeerd richting de WOZ-waarde van 2025 (peildatum 1 januari 2024). Daaruit blijkt dat de koopwoningvoorraad slecht bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire of secundaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen (6%). Op wijk- en kernniveau zien we dat het aanbod aan koopwoningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen relatief het grootst is in de wijken West (54%) en Langdonk (52%).

Figuur 1: Koopwoningvoorraad naar geïndexeerde WOZ-klassen op peilmoment 1 januari 2025 in de gemeente Roosendaal

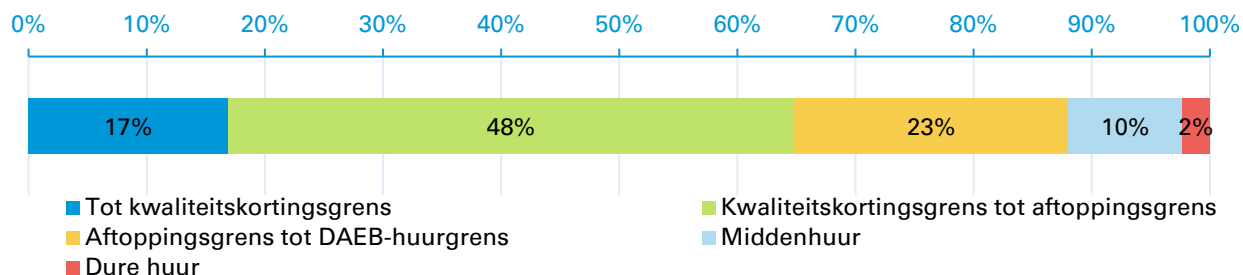


Bron: CBS Microdata (2025). WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2025 o.b.v. WOZ 2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Groot deel huurwoningvoorraad bereikbaar voor huishoudens met laag inkomen

Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Roosendaal gemaakt. Daaruit blijkt dat 65% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de aftoppingsgrens. Deze woningen zijn passend voor de primaire doelgroep van woningcorporaties. 23% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de DAEB-huurgrens en is passend voor de secundaire doelgroep. Verder wordt 10% van de huurwoningvoorraad verhuurd tegen een middenhuurprijs. Op wijk- en kernniveau zien we dat met name in het Centrum relatief veel middenhuurwoningen staan. Overal is het sociale huursegment echter het grootst.

Figuur 2: Huurwoningvoorraad naar huurprijs in de gemeente Roosendaal, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 63% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Voor de groep met een laag inkomen (17.440 huishoudens) zijn in totaal circa 10.945 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (63%). Middeninkomens hebben meer keuze. De voor hen geschikte voorraad is groter dan de omvang van deze inkomensgroep. We zien wel dat zij door de krappe voorraad voor huishoudens met een laag inkomen ook van deze doelgroep concurrentie hebben in het middensegment. Elk huishouden woont immers op dit moment ergens. Daarnaast zien we dat door stijgende koopwoningprijzen de woningvoorraad voor deze doelgroep nu ook snel afneemt. Hier staan we in de volgende paragraaf verder bij stil. Voor huishoudens met een hoog inkomen lijkt de voorraad ook relatief groot. Onderscheid makend naar de wijken en kernen zien we dat overal huishoudens met een laag inkomen onder druk staan. In de kernen rond Roosendaal geldt dit ook voor de huishoudens met een middeninkomen.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Roosendaal

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: > € 170.000 Huur: < aftoppingsgrens	9.850	7.635	45	78%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 170.000 - € 240.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	7.590	2.735	530	43%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 240.000 - € 315.000 Huur: DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	5.480	1.135	4.775	108%
Hoge inkomens (Meer dan € 69.750)	Koop: > € 315.000 Huur: > middenhuurgrens	11.920	275	16.810	143%
Totaal		34.840	11.780	22.160	97%*

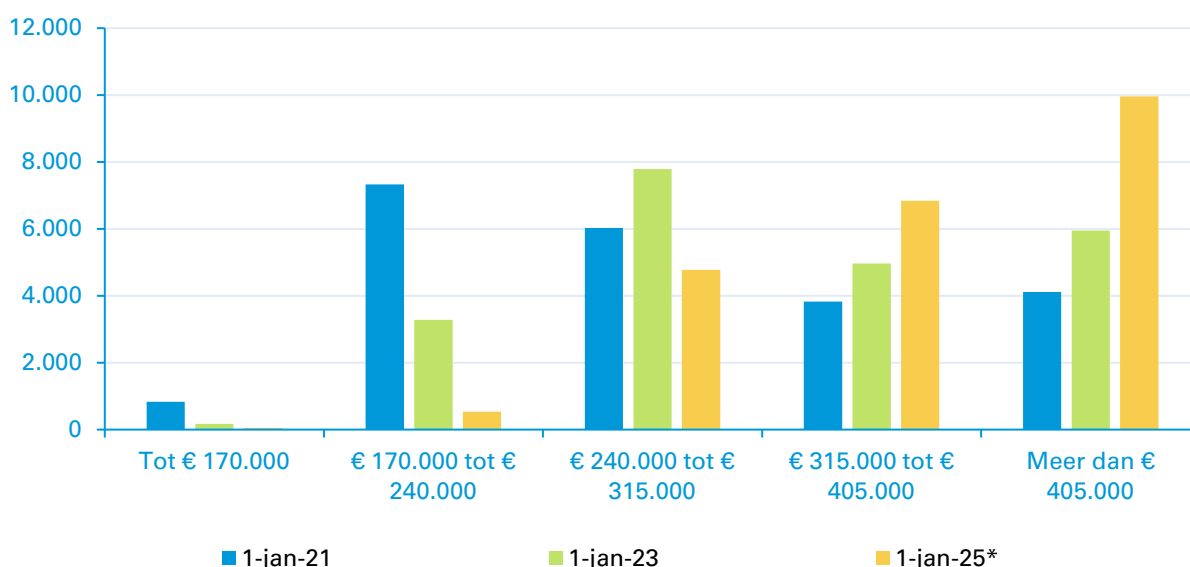
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2025 o.b.v. WOZ 2024. Bewerking Stec Groep (2025). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend en van een deel van de woningen is de huurprijs of WOZ-waarde onbekend.

3.2 Woningdruk sterk toegenomen in het betaalbare koopsegment

WOZ-waarde koopwoningen in paar jaar tijd sterk toegenomen

We hebben de koopwoningmarkt van Roosendaal verder onderzocht. Dat start met een analyse van de WOZ-waardeontwikkeling. Wanneer we de waardeontwikkeling in de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2025 in omvang van prijscategorieën in beeld brengen vallen een aantal zaken op. Zo zien we dat het segment tot € 240.000 is gedaald van 37% in 2021 naar 3% in 2025. Ook het segment voor middeninkomens is afgenomen, nadat deze eerder toenam. Er zijn met name meer dure woningen boven de betaalbaarheidsgrens bijgekomen door prijsstijgingen.

Figuur 3: Ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente Roosendaal, 1 jan 2021 – 1 jan 2025*



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2021-2024). *WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2025 o.b.v. WOZ 2024.

Weinig aanbod van woningen tot € 240.000, beperkt aanbod tot € 315.000

De geïndexeerde WOZ-waarde van 2025 is bepaald aan de hand van de marktwaaarde van woningen op 1 januari 2024. Inmiddels hebben nieuwe prijsontwikkelingen zich voorgedaan. Om die reden brengen we ook het huidige aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Funda. Daaruit blijkt dat op dit moment 51% van het huidige aanbod een vraagprijs heeft van meer dan € 405.000. Met name het aanbod aan woningen tot € 315.000 is beperkt met slechts 20%. Dat is beduidend minder dan op basis van de WOZ-waarden tot € 315.000 zou worden ingeschat (32%). We zien ook dat het aanbod aan betaalbare koopwoningen relatief gezien veel kleiner is dan het aandeel woningen dat in dezelfde prijs categorie verkocht is het afgelopen jaar. Zo had 40% van de verkochte woningen een vraagprijs tot € 315.000. We zien dat dit over het algemeen komt doordat de goedkoopste woningen het snelst verkopen (als gevolg van schaarste) en dat woningen in het afgelopen jaar ook weer duurder zijn geworden. Op wijk- en kernniveau zien we dat met name in de kernen rondom Roosendaal en in Kortendijk en Tolberg het aanbod aan woningen tot € 315.000 gering was.

Tabel 5: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Roosendaal, april 2024 – april 2025

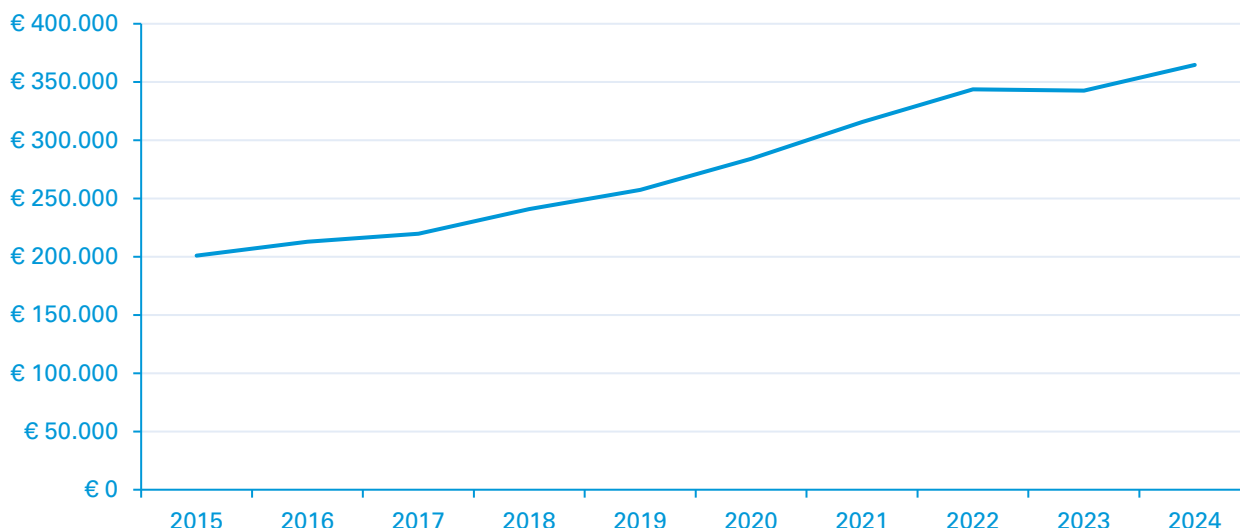
Prijsklassen	Te koop april '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ ver- kocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Roosendaal	Nederland
Tot € 240K	11	4%	87	10%	98	9%	7%
€ 240K - € 315K	43	16%	265	30%	308	27%	15%
€ 315K - € 405K	77	29%	276	31%	353	31%	25%
Meer dan € 405K	135	51%	250	28%	385	34%	53%
Totaal	266	100%	878	100%	1.144	100%	100%

Bron: Funda.nl (april 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Gemiddelde transactieprijs met 42% gestegen in afgelopen vijf jaar

Op basis van cijfers van het CBS hebben we ook inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in de gemeente Roosendaal voor de periode 2015-2024. Daaruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs in de gemeente met 42% gestegen is in de afgelopen vijf jaar naar gemiddeld € 364.700. Ook in het afgelopen jaar namen de prijzen sterk toe met 6,5%. Dit betekent dat de huidige geïndexeerde WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2024) alweer achterloopt op de huidige transactiepreisen. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde (€ 451.000) is de Roosendaalse koopwoningmarkt wel relatief goedkoop.

Figuur 4: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Roosendaal, 2015-2024



Bron: CBS (cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Transactieprijs in eerste kwartaal 2025 met 7,6% gestegen ten opzichte van jaar eerder

Op basis van gegevens van de gemeente Roosendaal is inzicht in de meest recente transacties in de gemeente. Daaruit blijkt dat ook in het eerste kwartaal van 2025 (tot 14 april) de prijzen duidelijk hoger liggen dan een jaar eerder. Zo is de prijs per vierkante meter in het eerste kwartaal van 2025 7,6% hoger dan in het eerste kwartaal van 2024. Zowel voor vrijstaande woningen als appartementen lag dit percentage hoger dan 10%. De gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2025 lag op € 395.000. Dat is daarmee ook al fors hoger dan de gemiddelde transactieprijs in 2024.

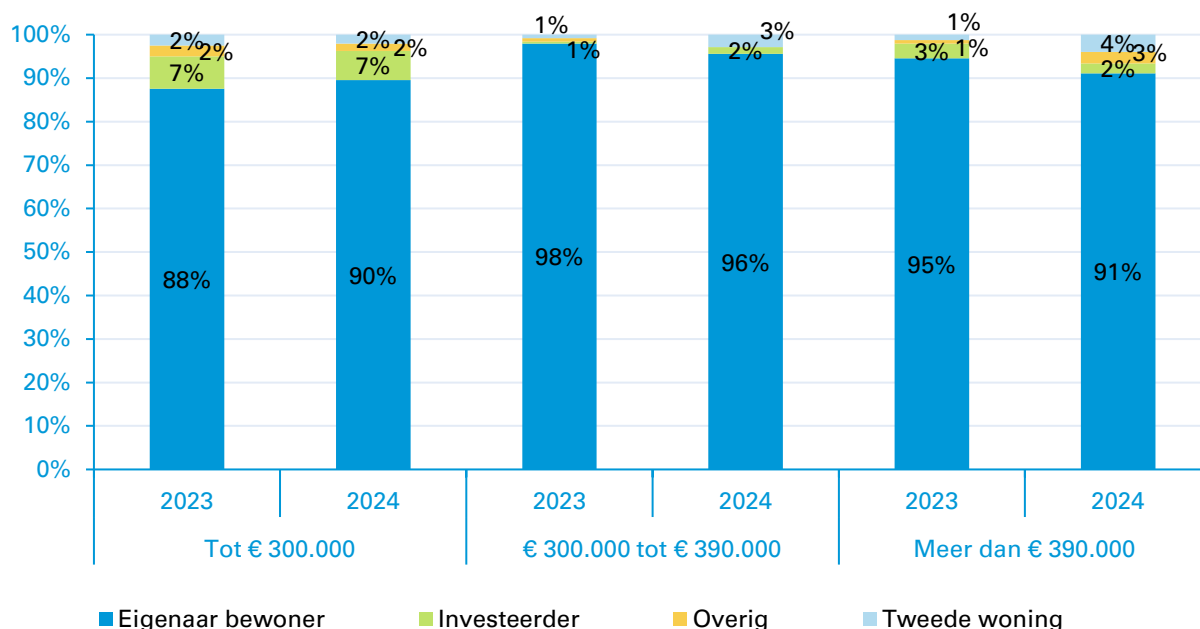
4. Toetsing effectiviteit opkoopbescherming

Op basis van een onderbouwing met woningschaarste kan de gemeente Roosendaal een opkoopbescherming inzetten. Deze is bij invoering van de huisvestingsverordening op 1 december 2023 al opgenomen. In deze actualisatie van het schaarsteonderzoek gaan we na in welke mate het opkopen van woningen nog plaatsvindt en of er eventueel sprake is van verplaatsing hiervan richting duurdere prijsklassen. Ook gaan we na in hoeverre investeerders op dit moment nog woningen in bezit hebben in de gemeente.

Ook in 2024 meeste woningen opgekocht in koopsegment tot € 300.000, 7% van alle verkochte woningen

Op basis van gegevens van het Kadaster hebben we inzicht in alle verkochte woningen in de gemeente Roosendaal in de jaren 2023 en 2024. Deze verkochte woningen hebben we onderverdeeld naar het type koper. Hieruit blijkt dat ook in 2024 het opkopen van woningen door investeerders het vaakst voorkwam in het koopsegment tot € 300.000, ondanks de opkoopbescherming. Dit betrof in totaal 23 woningen in 2024. Dat is 65% van alle opgekochte woningen in de gemeente Roosendaal in 2024. De meeste woningen zijn opgekocht in de wijken Centrum (11 woningen), Noord (8 woningen) en West (5 woningen). Zie bijlage A7 voor het overzicht hiervan.

Figuur 5: Verkochte woningen in de gemeente Roosendaal naar type koper en prijssegment, 2023-2024



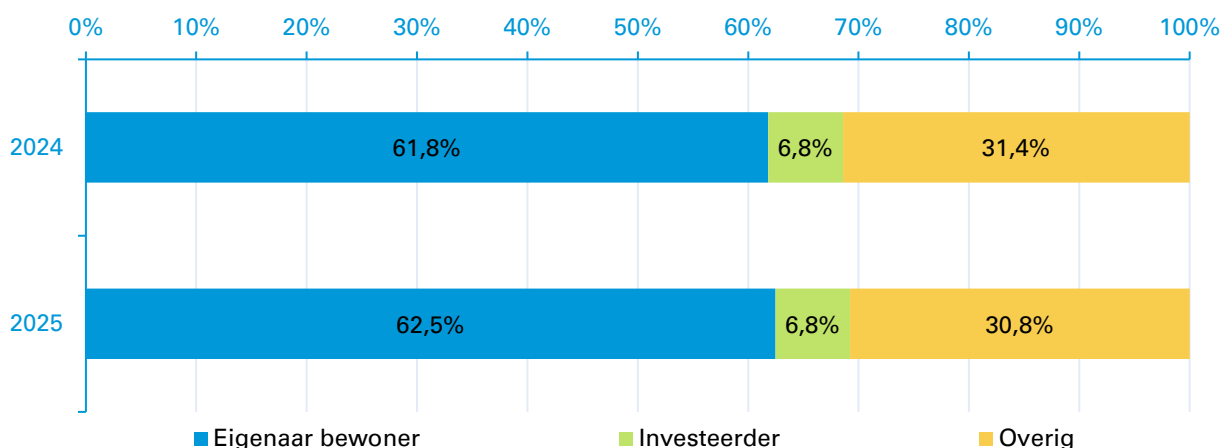
Bron: Kadaster (2025, cijfers 2023-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Aandeel woningen in bezit van investeerders is constant gebleven in 2024

Door het invoeren van de opkoopbescherming kan het aandeel woningen in bezit van investeerders teruglopen. Dit kan gevolgen hebben voor de vrijesectorhuurwoningmarkt. Op basis van Kadaster-gegevens uit 2024 zien we dat dit in 2024 slechts zeer beperkt het geval was. Ondanks dat ook de marktomstandigheden voor het verhuren van woningen door bijvoorbeeld de invoering van de Wet betaalbare huur minder aantrekkelijk is geworden. In totaal nam het aantal woningen in bezit van

investeerders af van 2.452 woningen op 1 januari 2024 naar 2.428 woningen op 1 januari 2025. Dit terwijl met name het aandeel koopwoningen toenam en het aandeel woningen in bezit van overige organisaties (met name woningcorporaties) sterker afnam. Ook het totaal aantal woningen in de gemeente nam licht af. Hierdoor is het aandeel woningen in bezit van investeerders even hoog als een jaar eerder. Op wijk- en kernniveau zien we dat in het Centrum de meeste woningen in bezit zijn van investeerders op 1 januari 2025, namelijk 869 woningen en 22% van het totaal aantal woningen in de wijk. Daar is het aantal woningen in bezit van investeerders ook het sterkst teruggelopen met -20 woningen ten opzichte van een jaar eerder. In de wijk West zijn de meeste woningen in bezit van investeerders aan de woningvoorraad toegevoegd (+37 woningen) in het jaar 2024. Zie bijlage A8 voor de ontwikkeling per wijk.

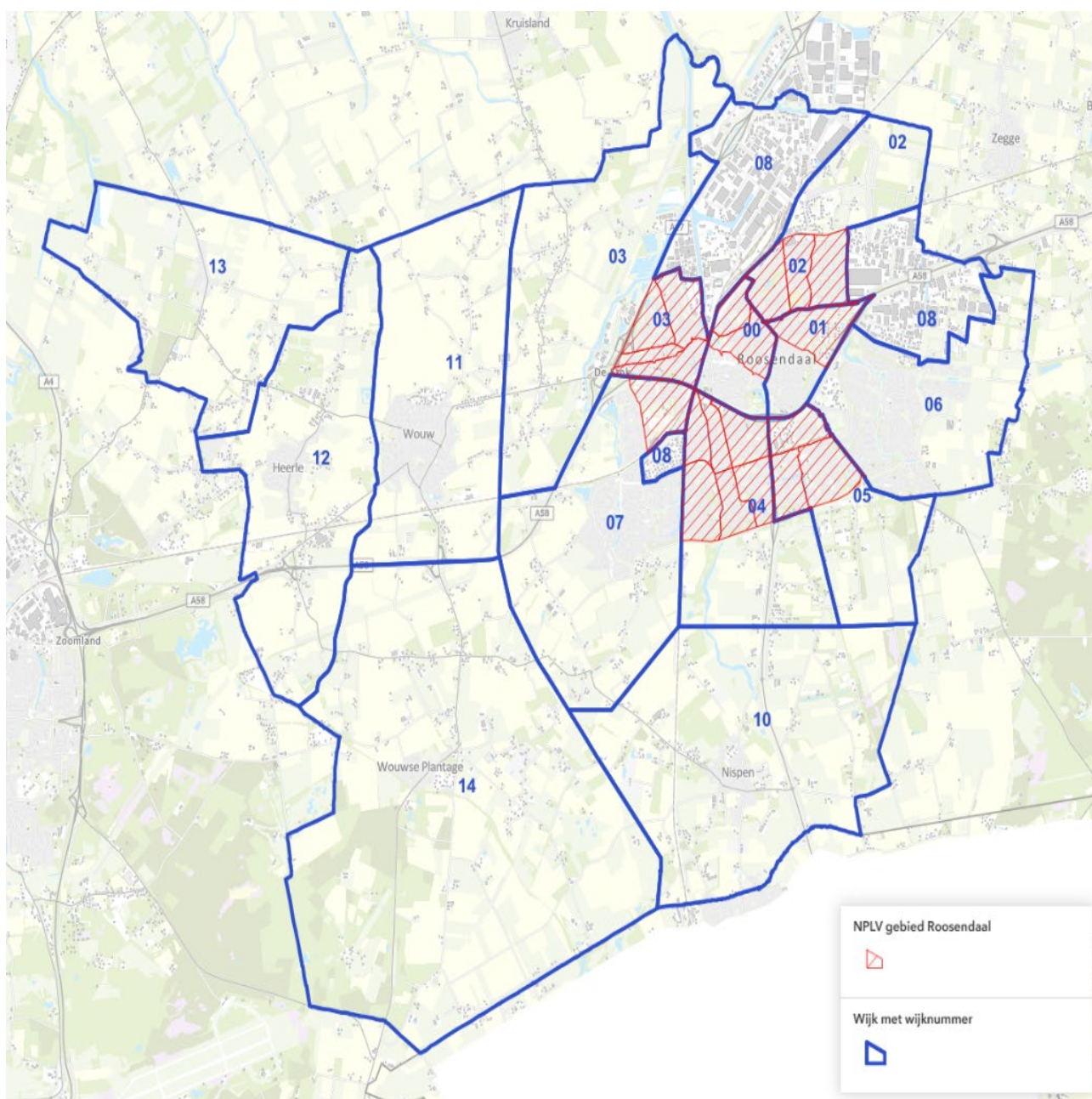
Figuur 6: Woningvoorraad in de gemeente Roosendaal naar type eigenaar, 1 jan 2024 – 1 jan 2025



Bron: Kadaster (2025, cijfers 2023-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Bijlage A: Analyses op wijk- en kernniveau

A1.1 Gehanteerde indeling naar wijken en kernen in de gemeente Roosendaal



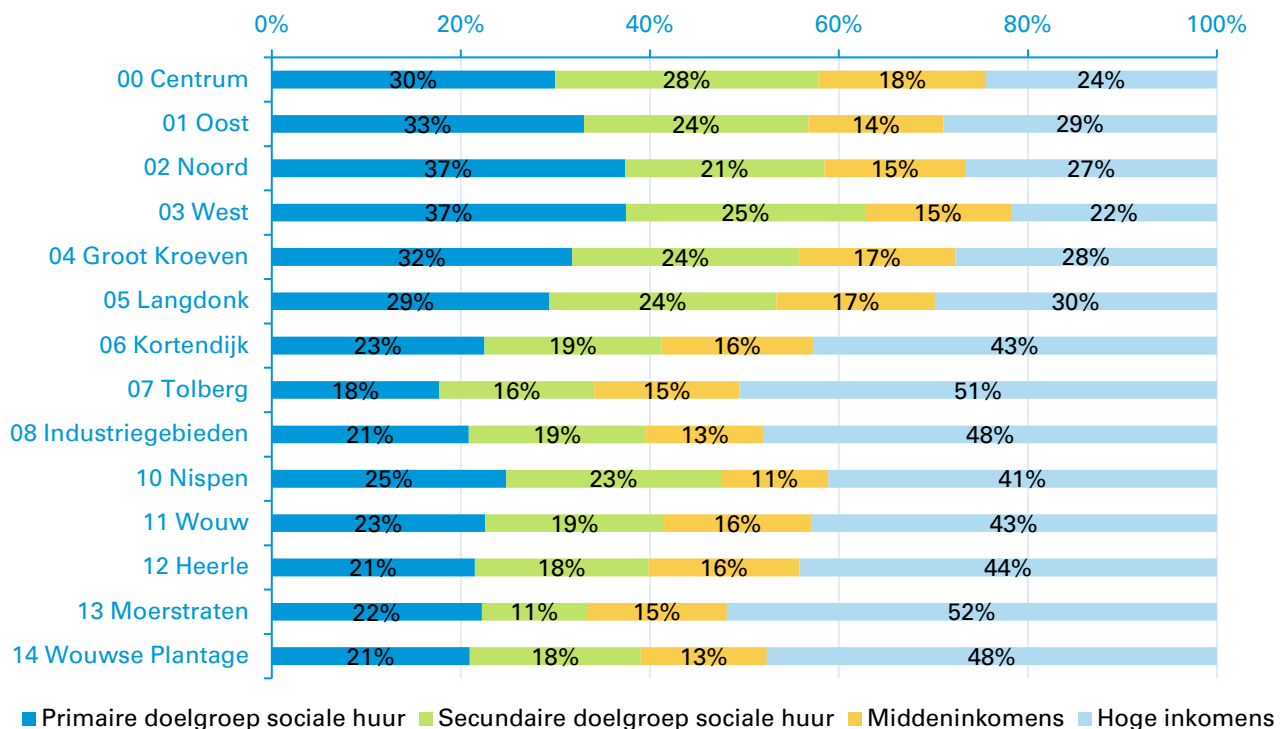
Bron: CBS wijken en buurten (2024). Bewerking Stec Groep (2025). 00 = Centrum, 01 = Oost, 02 = Noord, 03 = West, 04 = Groot Kroeven, 05 = Langdonk, 06 = Kortendijk, 07 = Tolberg, 08 = Industriegebieden, 10 = Nispen, 11 = Wouw, 12 = Heerle, 13 = Moerstraten, 14 = Wouwse Plantage.

A1.2 Werkingsgebied* uitbreidingsplan Stadsoevers Roosendaal



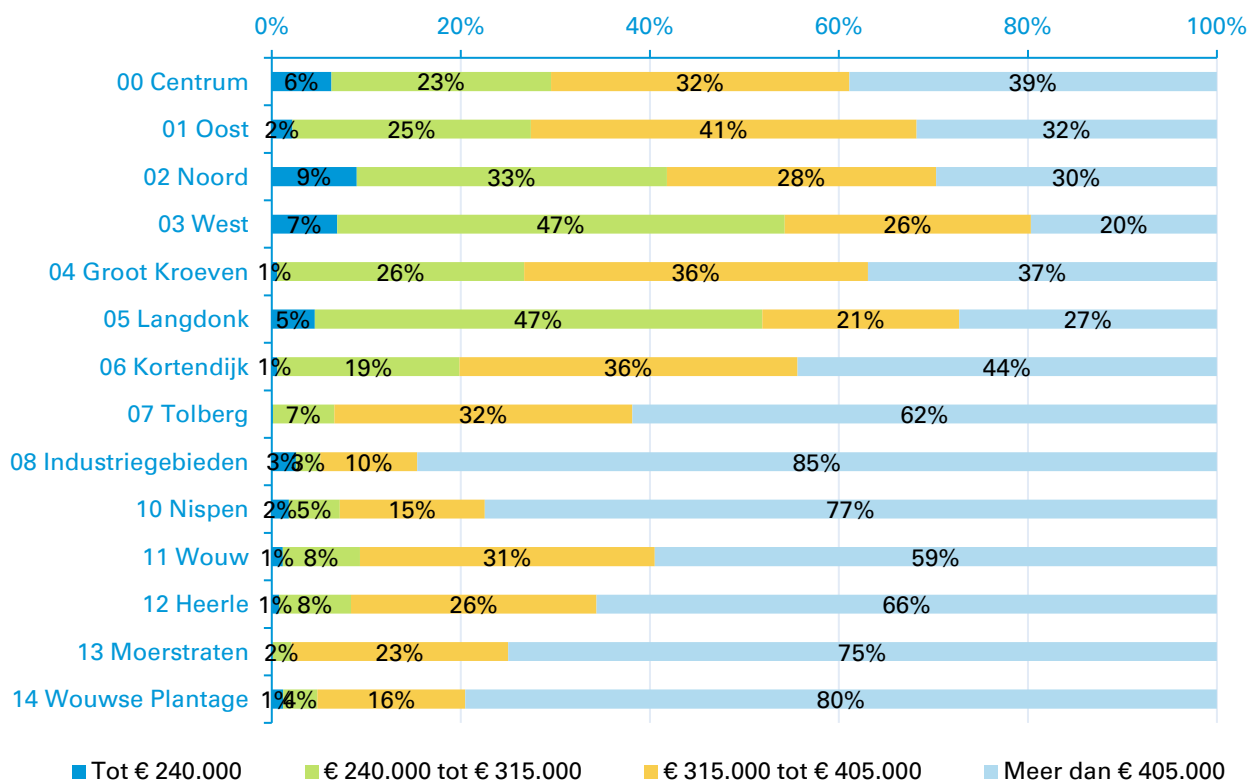
Bron: gemeente Roosendaal (2025). *Stadsoevers bevindt zich binnen wijk 03 West op de kaart van A1.1.

A2. Inkomensgroepen per wijk/kern



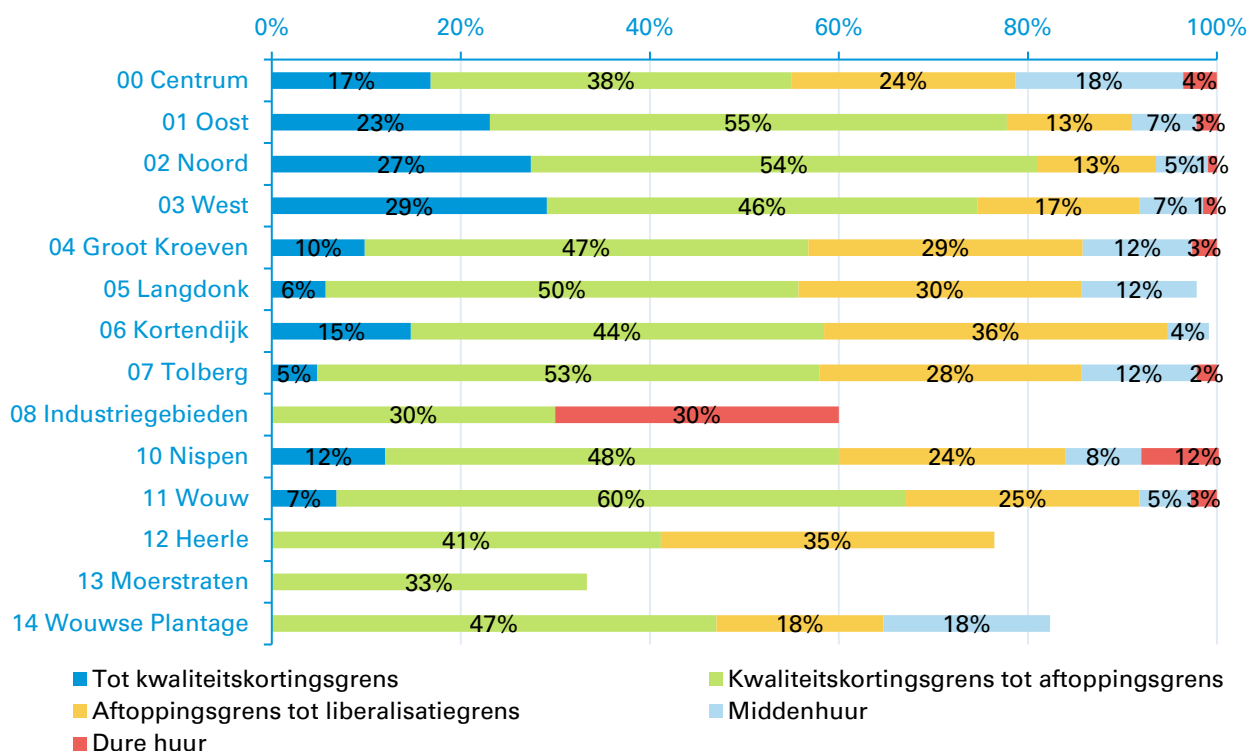
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

A3. Koopprijssegmenten per wijk/kern*



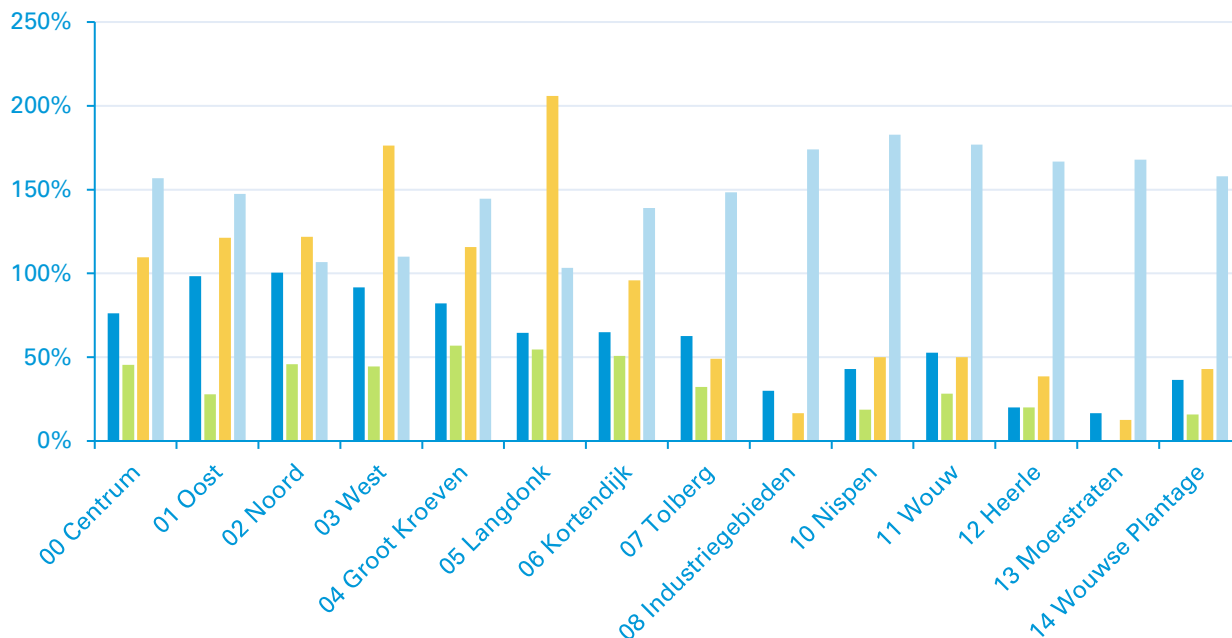
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). WOZ-waarde 2024 geïndexeerd naar WOZ-waarde 2025 op basis van ontwikkeling transactieprijzen. Bewerking Stec Groep (2025). *Niet van elke wijk of kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A4. Huurprijsklassen per wijk/kern*



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Niet van elke wijk of kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A5. Passende woningvoorraad per wijk/kern



■ Primaire doelgroep sociale huur ■ Secundaire doelgroep sociale huur ■ Middeninkomens ■ Hoge inkomens

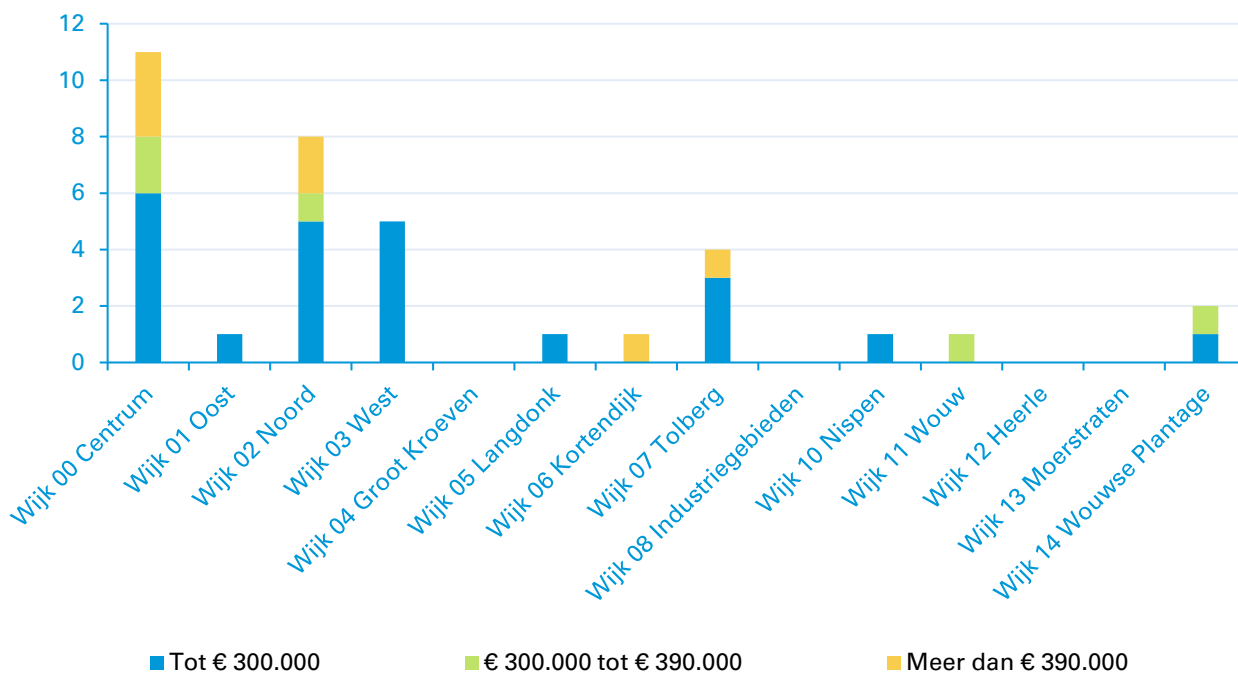
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

A6. Aanbod en verkochte woningen per wijk/kern

Wijk/Kern	Te koop / verkocht tot € 315.000	Te koop / verkocht tot € 405.000
00 Centrum	47%	77%
01 Oost	40%	80%
02 Noord	48%	81%
03 West	28%	44%
04 Groot Kroeven	29%	73%
05 Langdonk	56%	78%
06 Kortendijk	16%	54%
07 Tolberg	10%	54%
08 Industriegebieden	40%	40%
10 Nispen	20%	40%
11 Wouw	15%	38%
12 Heerle	18%	73%
13 Moerstraten	0%	0%
14 Wouwse Plantage	0%	22%

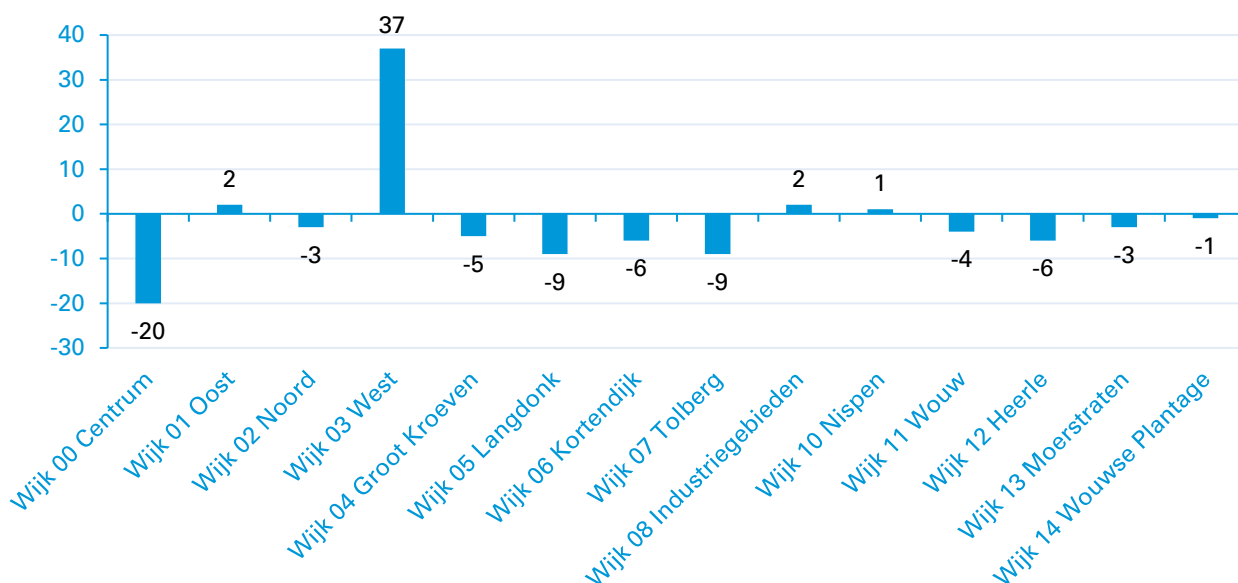
Bron: Funda.nl (april 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

A7. Opgekochte woningen door investeerders per wijk/kern in 2024



Bron: Kadaster (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

A8. Ontwikkeling woningen in bezit van investeerders per wijk/kern, 2024



Bron: Kadaster (2025, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Colofon

Datum: 19 mei 2025

Projectnummer: 25.072

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Roosendaal

Adviseur: Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl