RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Volkshuisvestelijke opgave in beeld

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Volkshuisvestelijke opgave in beeld

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031

Opdrachtgever

Gemeenten en woningcorporaties in de Drechtsteden

Contactpersoon

André Seip - Bureau Drechtsteden
Jan-Jaap Visser - Gemeente Dordrecht

Projectnummer

P35380

Datum

28 april 2017

Auteurs

Elien Smeulders; elien.smeulders@rigo.nl; 020 522 11 74

Steven Kromhout; steven.kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Ilse Giesbers; ilse.giesbers@rigo.nl; 020 522 11 41

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Methode en bronnen	1
1.2	Leeswijzer	2
2	**Doelgroepen in de Drechtsteden**	**3**
2.1	Inwoners en huishoudens	3
2.2	Leeftijd en huishoudensamenstelling	3
2.3	Inkomensgroepen	6
3	**Woningen in de Drechtsteden**	**8**
3.1	Eigendom en woningtype	8
3.2	Prijsklassen	10
3.3	Oppervlakte	11
4	**Woonsituatie van de doelgroepen**	**12**
4.1	Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders	12
4.2	Woonsituatie van huishoudens	12
4.3	Passend wonen gereguleerde voorraad	14
5	**Verhuringen van corporatiewoningen**	**16**
5.1	Doelgroepen	16
5.2	Verhuisbewegingen	17
5.3	Bijzondere doelgroepen	19
6	**Ontwikkeling van de doelgroepen**	**21**
6.1	Demografische ontwikkelingen	21
6.2	Economische ontwikkelingen	23
6.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	24
7	**Toekomstige woningbehoefte**	**27**
7.1	Trendmatige woningbehoefte	27
7.2	Woningbehoefte inclusief huidige fricties	31
7.3	Reflectie op de uitkomsten	35

8	**Ontwikkeling woningvoorraad**	**36**
8.1	Nieuwbouwplannen	36
8.2	Plannen versus behoefte	37
Bijlage 1	**Factsheets per gemeente**	**40**

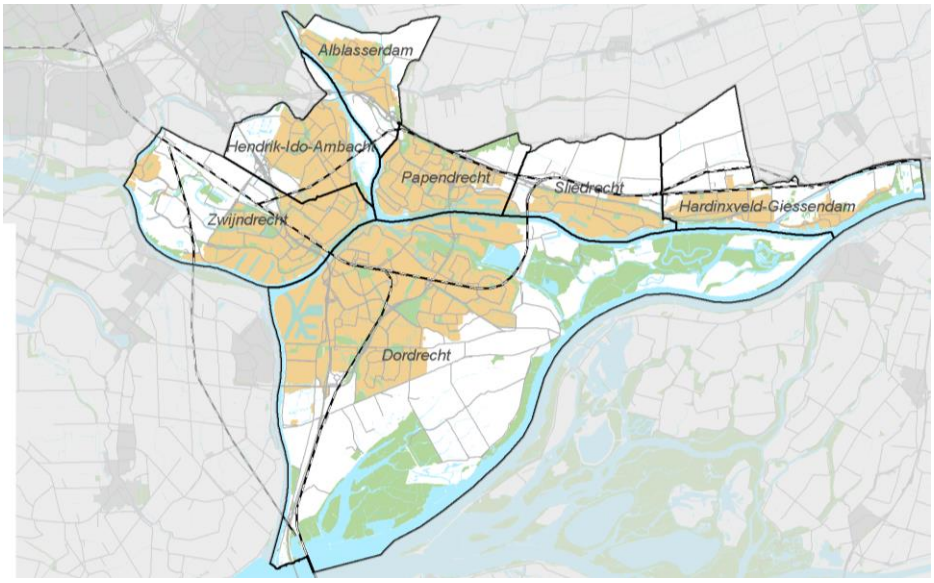
1 Inleiding

Dit rapport biedt inzicht in de volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren in de regio Drechtsteden.

De gemeenten en corporaties in de regio Drechtsteden werken al lange tijd samen bij het vormgeven en realiseren van het lokale en regionale woonbeleid. Daarvoor maken zij regelmatig prestatieafspraken voor de lange termijn (PALT). Naast afspraken voor de lange termijn bevatten de PALT-afspraken ook lokale uitwerkingen, die jaarlijks worden bijgesteld, in gezamenlijk overleg met de huurdersraden, corporaties en gemeente. Het maken van prestatieafspraken vergt overeenstemming over de volkshuisvestelijke opgave. Daarom hebben de gemeenten en corporaties besloten tot een gezamenlijk onderzoek naar de lokale en regionale woningbehoefte. Het onderzoek is niet alleen bedoeld voor het maken van prestatieafspraken maar dient ook als input voor de Regionale Woonvisie Drechtsteden, die in de eerste helft van 2017 zal worden opgesteld. Bovendien kunnen de resultaten worden gebruikt als onderlegger voor het woon- en vastgoedbeleid van individuele gemeenten en woningcorporaties. Dit rapport bevat de resultaten van het onderzoek.

De regio Drechtsteden bestaat anno 2017 uit zes gemeenten: Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Daarnaast heeft het onderzoek ook betrekking op de gemeente Hardinxveld-Giessendam, die per 2018 zal toetreden tot de Drechtsteden. De cijfers die in dit rapport gepresenteerd worden voor de regio Drechtsteden zijn inclusief Hardinxveld-Giessendam, tenzij anders vermeld.

figuur 1-1 Gemeenten in de regio Drechtsteden



1.1 Methode en bronnen

Voor het onderzoek heeft RIGO gebruikgemaakt van het woningmarktsimulatiemodel, waarmee wij in de loop der jaren tal van woningmarktonderzoeken hebben uitgevoerd. Met behulp van dit model zijn wij in staat betrouwbare en lokaal specifieke analyses uit te voeren op lokaal en regionaal niveau.

De belangrijkste bron voor het simulatiemodel is het Woon Onderzoek Nederland (WoON), waarvan vorig jaar de editie 2015 beschikbaar is gekomen. Het WoON 2015 is een steekproefbestand en bevat van ruim 50.000 respondenten gegevens over de woonsituatie en hun woonwensen. Daarnaast is als input voor het model gebruikgemaakt van lokale gegevens over de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Deze gegevens zijn afkomstig van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de gemeente Hardinxveld-Giessendam, de woningcorporaties en het CBS. Voor de toekomstige woningbehoefte is bovendien gebruikgemaakt van verschillende demografische prognoses en cijfers over de koopkrachtontwikkeling van het CPB. Ten slotte zijn gegevens over de woonruimteverdeling opgevraagd bij Woonkeus en WoningNet.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de randtotalen van tabellen niet exact gelijk zijn aan de optelsom van de (afgeronde) aantallen.

1.2 Leeswijzer

De rapportage is opgebouwd uit twee delen. Het *hoofdrapport* geeft de uitkomsten voornamelijk weer op het niveau van Drechtsteden als geheel. Het rapport kent de volgende opbouw:

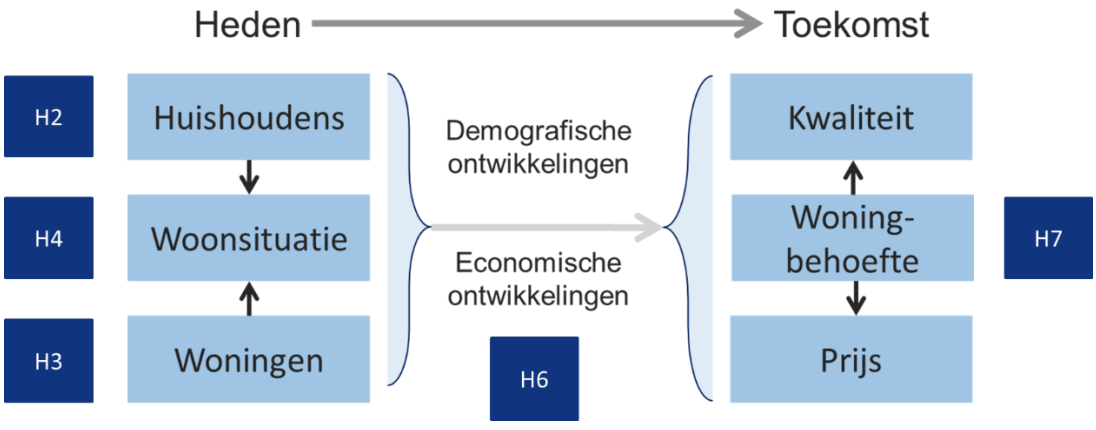
Hoofdstuk 2 tot en met 5 gaan over het heden:

- In hoofdstuk 2 brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld.
- Hoofdstuk 3 belicht de huidige omvang van de woningvoorraad in de huur- en koopsector.
- In hoofdstuk 4 geven we de woonsituatie van de doelgroepen weer.
- In hoofdstuk 5 analyseren we de verhuringen van corporatiewoningen.

Hoofdstuk 6 tot en met 8 gaan over de toekomst:

- In hoofdstuk 6 ramen we de verwachte ontwikkeling van doelgroepen tot 2021 en 2031.
- In hoofdstuk 7 brengen we de toekomstige woningbehoefte in beeld.
- In hoofdstuk 8 vergelijken we de nieuwbouwplannen met de geraamde woningbehoefte.

figuur 1-2 Schematische opbouw van de rapportage

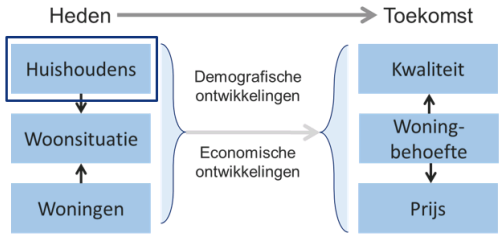


De *bijlage* van de rapportage bestaat uit factsheets waarin de resultaten ook per gemeente worden weergegeven. De factsheets bestaan uit tabellen en figuren zonder verdere toelichting.

2 Doelgroepen in de Drechtsteden

Welke huishoudens wonen in de regio Drechtsteden en welke verschillen zien we tussen de gemeenten?

Als eerste stap in het onderzoek (zie schema) beschrijven we in dit hoofdstuk de huishoudens die in de regio Drechtsteden wonen. Eerst gaan we in op de aantallen; vervolgens belichten we de leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling. Ten slotte analyseren we de inkomensverdeling.



2.1 Inwoners en huishoudens

Per 1 januari 2016 wonen er 287.600 inwoners in de regio Drechtsteden. Samen vormen zij 125.430 huishoudens, wat neer komt op gemiddeld 2,3 personen per huishouden. Dordrecht is met 54.580 huishoudens de grootste gemeente en Hardinxveld-Giessendam met 6.890 huishoudens de kleinste.

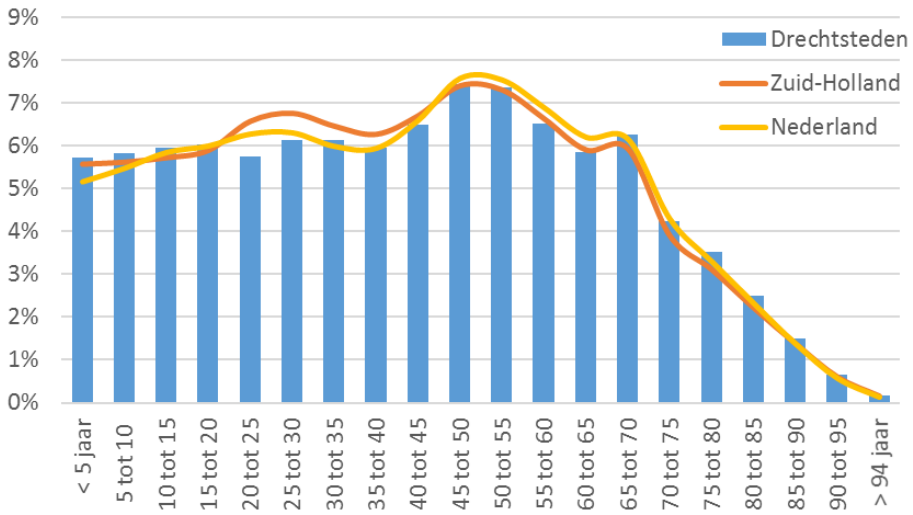
tabel 2-1 Aantal inwoners, huishoudens en personen in huishoudens per 1-1-2016 per gemeente, regio Drechtsteden (bron: CBS en Primos 2016)

	inwoners	huishoudens	personen in hh
Alblasserdam	19.960	8.060	2,5
Dordrecht	118.800	54.580	2,2
Hardinxveld-Giessendam	17.770	6.890	2,6
Hendrik-Ido-Ambacht	29.410	11.630	2,5
Papendrecht	32.250	14.000	2,3
Sliedrecht	24.970	10.330	2,4
Zwijndrecht	44.450	19.950	2,2
Drechtsteden	**287.610**	**125.430**	**2,3**

2.2 Leeftijd en huishoudensamenstelling

De bevolkingsopbouw naar leeftijd in Drechtsteden lijkt op die van Nederland als geheel: er zijn relatief veel huishoudens van middelbare leeftijd. In figuur 2-1 is de naoorlogse geboortegeneratie (nu tussen de 50 en 70 jaar) duidelijk zichtbaar. Deze groep schuift de komende jaren verder naar rechts in de figuur, een beweging die ook wel wordt aangeduid als de 'vergrijzingsgolf'. De regio is ten opzichte van de provincie Noord-Holland en landelijk gemiddelde iets meer vergrijsd en het aandeel jongeren tussen de 20 en 25 jaar is kleiner.

figuur 2-1 Bevolkingsopbouw personen naar leeftijd op 1-1-2016, Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland (bron: CBS)



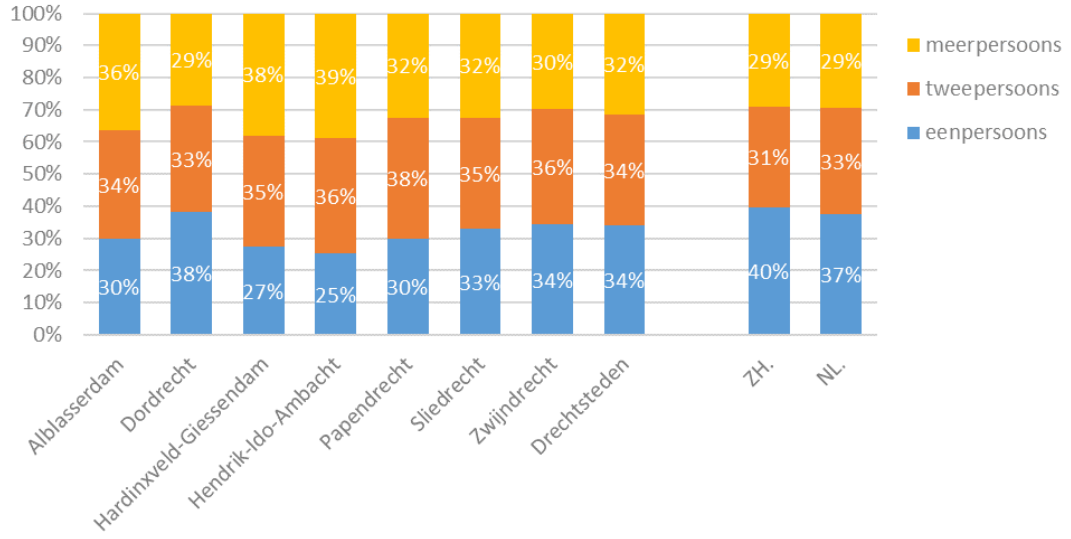
In tabel 2-2 staat de huishoudenssamenstelling weergegeven naar aantal personen en leeftijd hoofdbewoner. De meest voorkomende groep zijn meerpersoonshuishoudens van tussen de 23 tot 55 jaar. Ten opzichte van de provincie wonen er relatief weinig alleenstaanden tussen de 23 en 55 jaar en wat meer oudere paren.

tabel 2-2 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner en aantal personen in het huishouden, absoluut en relatief, regio Drechtsteden, provincie en Nederland, 2016 (bron: Primos 2016, bewerking RIGO)

		Drechtsteden	%	Zuid-Holland	Nederland
eenpersoons	< 23 jaar	1.510	1%	2%	3%
	23 tot 55 jaar	18.100	14%	19%	17%
	55 tot 65 jaar	6.230	5%	6%	5%
	65 tot 75 jaar	6.730	5%	5%	5%
	> 75 jaar	10.000	8%	7%	7%
tweepersoons	< 23 jaar	340	0%	0%	0%
	23 tot 55 jaar	14.990	12%	12%	11%
	55 tot 65 jaar	9.580	8%	7%	8%
	65 tot 75 jaar	11.290	9%	8%	9%
	> 75 jaar	7.020	6%	4%	5%
meerpersoons	< 23 jaar	160	0%	0%	0%
	23 tot 55 jaar	32.630	26%	24%	24%
	55 tot 65 jaar	5.500	4%	4%	4%
	65 tot 75 jaar	1.050	1%	1%	1%
	> 75 jaar	300	0%	0%	0%
		125.430	100%	100%	100%

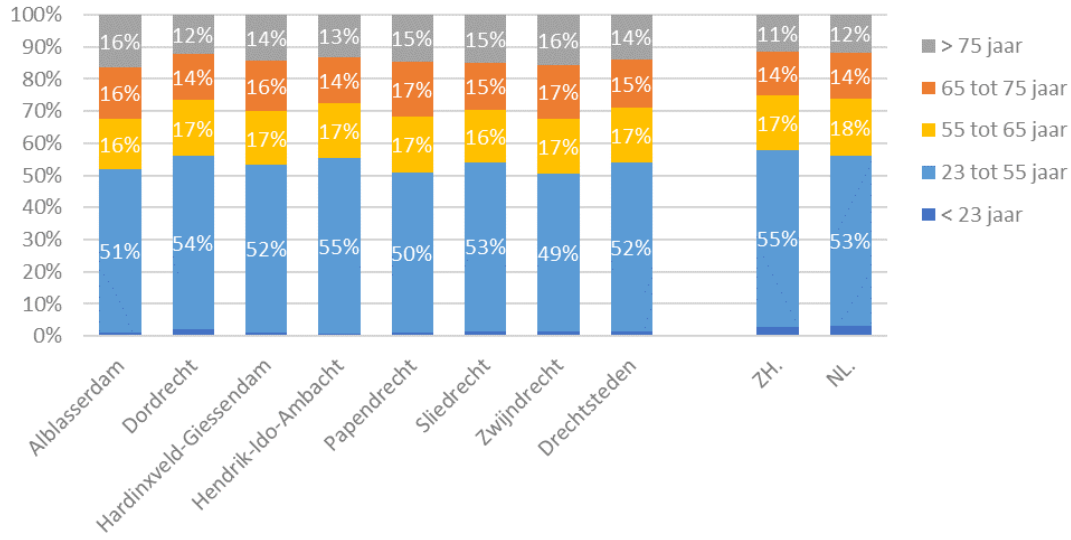
De verschillen in huishoudenssamenstelling tussen de gemeenten is te zien in figuur 2-2 en figuur 2-3. In de gemeente Dordrecht wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens (38%) en in Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht wonen relatief veel meerpersoonshuishoudens.

figuur 2-2 Huishoudens naar aantal personen in het huishouden, gemeenten regio Drechtsteden, provincie en Nederland, 2016 (bron: Primos 2016, bewerking RIGO)



De gemeenten Alblasserdam en Zwijndrecht zijn het meest vergrijsd. Hier is 16% 75 jaar of ouder, tegenover 14% in de regio en 12% landelijk.

figuur 2-3 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner, gemeenten regio Drechtsteden, provincie en Nederland, 2016 (bron: Primos 2016, bewerking RIGO)

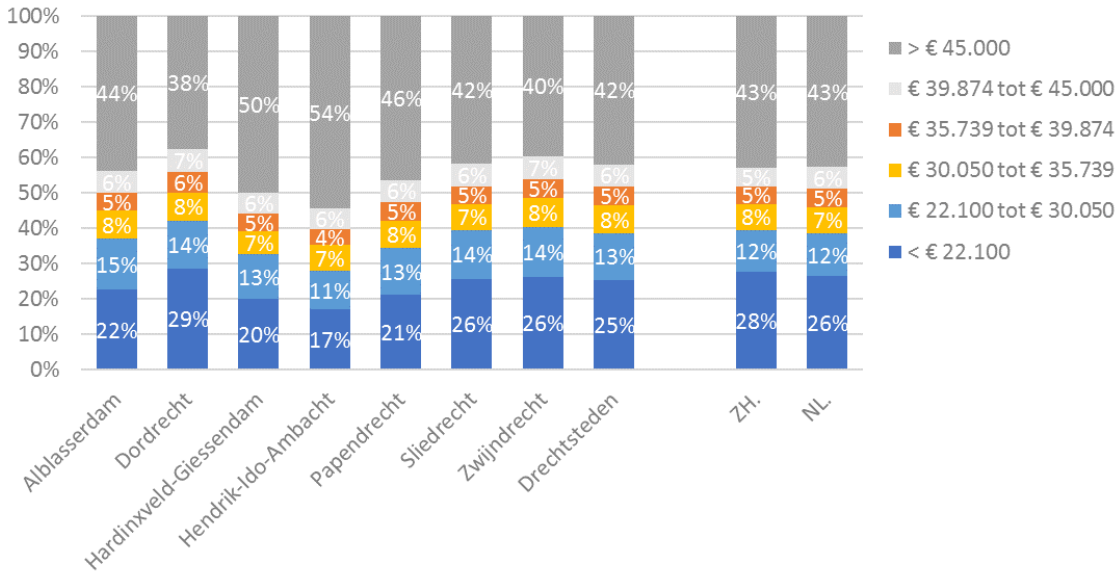


2.3 Inkomensgroepen

Op basis van het belastbaar huishoudensinkomen zijn alle huishoudens ingedeeld in zes inkomensgroepen (zie figuur 2-4). De grenzen van deze klassen zijn gebaseerd op de inkomensgrenzen voor huurtoeslag[1] en de inkomensgrenzen voor de toewijzing door corporaties in verband met staatssteun[2].

Van de huishoudens in Drechtsteden heeft 38% een inkomen onder de 30.050 euro per jaar, wat overeenkomt met het landelijk aandeel van 38%, maar kleiner is dan het provinciale aandeel van 40%. In de gemeente Dordrecht is dit aandeel het grootste (43%) en in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht het kleinste (28%). Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is het grootste in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Ruim de helft van de huishoudens heeft een dergelijk inkomen. Deze groep is in Dordrecht relatief klein.

figuur 2-4 Inkomensgroepen o.b.v. belastbaar huishoudensinkomen per gemeente, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

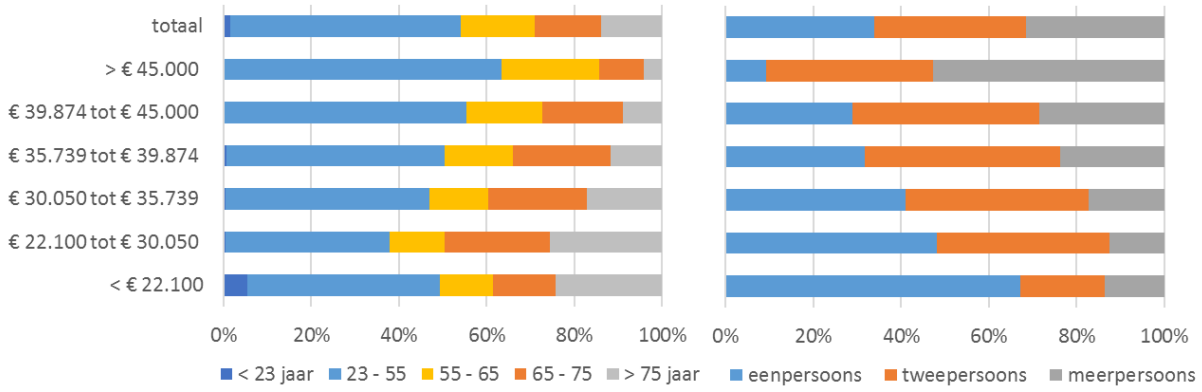


Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere huishoudens (65 jaar en ouder) en ook alleenstaande huishoudens (figuur 2-5). Van de huishoudens met een inkomen onder de €21.100 is 6% jonger dan 23 jaar. Ten opzichte van van alle inkomensgroepen is 2% jonger dan 23 jaar. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

1 €22.100 is het maximuminkomen voor huurtoeslag voor eenpersoonshuishoudens; €30.050 is het maximuminkomen voor huurtoeslag voor meerpersoonshuishoudens (vanaf 65 jaar).

2 Corporaties moeten ten minste 90% van hun woningen tot de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen tot €35.739.

figuur 2-5 Inkomensgroepen naar leeftijd hoofdbewoner en huishoudensgrootte, relatief, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



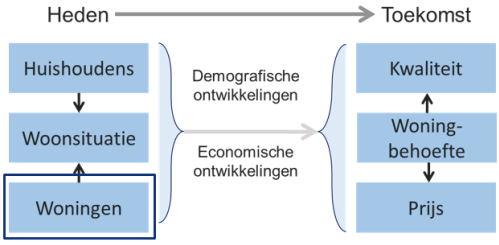
tabel 2-3 Inkomensgroepen naar huishoudensgrootte en leeftijd hoofdbewoner, absoluut, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

		< €22.100	€22.100 tot €30.050	€30.050 tot €35.739	€35.739 tot €39.874	€39.874 tot €45.000	> €45.000	totaal
eenpersoons	< 23 jaar	1.460	30	20	-	-	10	1.510
	23 - 55	7.290	3.230	2.140	1.250	1.430	2.770	18.110
	55 - 65	2.690	1.280	580	310	390	980	6.230
	65 - 75	3.430	1.510	630	280	280	610	6.730
	> 75 jaar	6.370	2.050	610	280	220	480	10.010
tweepersoons	< 23 jaar	220	30	10	40	20	20	340
	23 - 55	2.920	1.280	970	720	1.010	8.090	14.980
	55 - 65	770	630	520	560	780	6.320	9.580
	65 - 75	890	2.430	1.540	1.160	1.130	4.150	11.290
	> 75 jaar	1.290	2.240	1.030	510	470	1.490	7.030
meerpersoons	< 23 jaar	70	10	10	10	-	60	160
	23 - 55	3.650	1.800	1.410	1.350	1.980	22.430	32.630
	55 - 65	330	180	210	170	210	4.400	5.500
	65 - 75	190	90	20	50	80	620	1.050
	> 75 jaar	20	10	20	10	20	220	300
totaal		**31.600**	**16.780**	**9.710**	**6.680**	**8.020**	**52.640**	**125.430**

3 Woningen in de Drechtsteden

Hoe ziet de woningvoorraad van de regio Drechtsteden eruit en hoe verschilt de samenstelling per gemeente?

Anno 2016 bestaat de woningvoorraad in de regio Drechtsteden uit 126.380 zelfstandige woningen (bron: Woonmonitor Drechtsteden). Als gevolg van (frictie)leegstand wordt 3,9% van deze woningen niet bewoond. De overige zelfstandige woningen worden wel bewoond door huishoudens. Deze 121.470 huishoudens noemen we 'zelfstandig wonende huishoudens'.



Circa 3.960 huishoudens (3%) wonen niet in zelfstandige woningen, maar in onzelfstandige of andere woonruimten. Het gaat om inwonende huishoudens, huishoudens in onzelfstandige woonruimten of om huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. Landelijk ging het in 2015 om circa 5% (bron: WoON 2015). In het vervolg van deze studie worden deze wooneenheden aangeduid als 'onzelfstandige wooneenheden' en de huishoudens als 'onzelfstandig wonend'.

tabel 3-1 Aantal woningen en bewoonde woningvoorraad per 1-1-2016, gemeenten regio Drechtsteden (bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016)

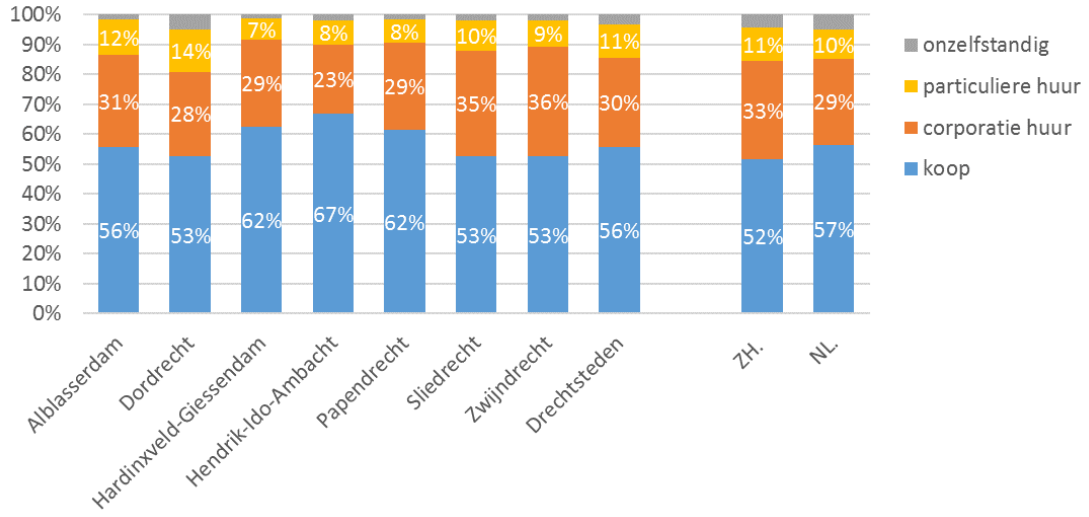
	woningvoorraad	bewoonde voorraad	% leegstand
Alblasserdam	8.200	7.920	3,4%
Dordrecht	54.460	51.900	4,7%
Hardinxveld-Giessendam	7.080	6.800	4,0%
Hendrik-Ido-Ambacht	11.650	11.390	2,2%
Papendrecht	14.130	13.770	2,5%
Sliedrecht	10.610	10.140	4,4%
Zwijndrecht	20.250	19.540	3,5%
Drechtsteden	**126.380**	**121.470**	**3,9%**

3.1 Eigendom en woningtype

De bewoonde woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Dit is ongeveer gelijk aan het landelijke aandeel van 57% (bron: WoON 2015), maar meer dan in de provincie Zuid-Holland (52%). Het aandeel koopwoningen is het grootst in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en het kleinst in Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht (figuur 3-1). De koopwoningen betreffen voornamelijk grondgebonden koopwoningen en huurwoningen zijn vaker een appartement. Dit geldt voor iedere gemeente (figuur 3-2).

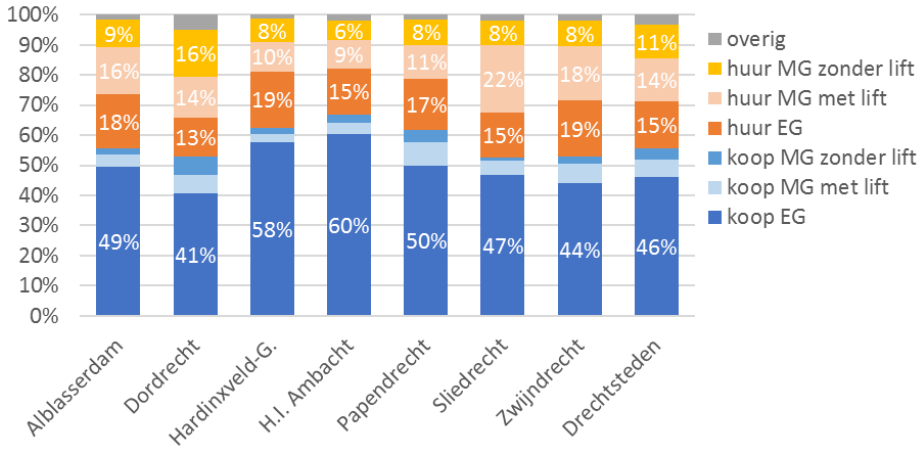
Circa 30% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties. Het landelijke aandeel betreft 29% en het provinciale aandeel 33%. Absoluut zijn dit 37.540 bewoonde corporatie huurwoningen in Drechtsteden, waarvan een derde grondgebonden en tweederde appartement. De samenstelling verschilt per gemeente. De corporatievoorraad in de gemeenten Dordrecht (73%), Sliedrecht (72%) Alblasserdam (64%) en Zwijndrecht (60%) bestaat relatief uit veel appartementen. In de overige gemeenten ligt dit rond de 50%.

figuur 3-1 Woningvoorraad naar eigendom per 1-1-2016, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016)



Circa 11% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen (13.960), van beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren en circa 1.400 huurwoningen van corporaties die niet aan de PALT-afspraken mee doen (zoals Mooiland, Woonzorg Nederland, Thuisvester, Wooninvesteringsfonds en Habion). In Dordrecht is het aandeel particuliere huur 14% en in de gehele provincie 11%. In Hardinxveld-Giessendam is het aandeel het kleinste (7%).

figuur 3-2 Woningvoorraad naar eigendom per 1-1-2016, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016)



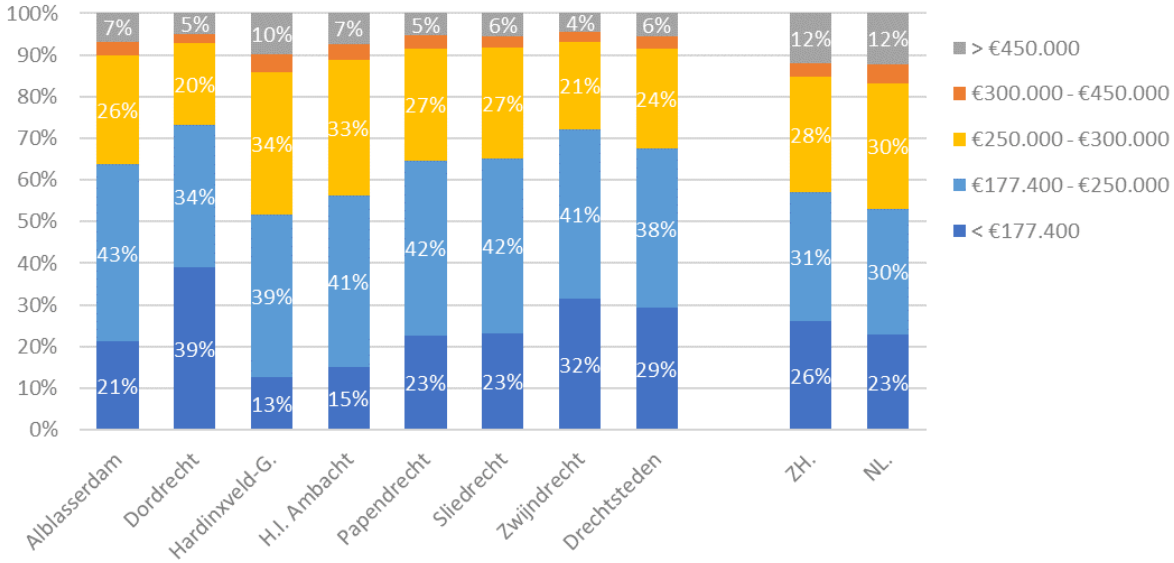
tabel 3-2 Woningvoorraad naar eigendom en type, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016)

		Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-G.	H.I. Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Drechtsteden
koop	eengezins	3.990	22.240	3.970	7.020	6.970	4.820	8.770	57.770
	meergezins met lift	320	3.360	200	460	1.080	500	1.280	7.200
	meergezins zonder lift	170	3.210	130	310	580	120	480	5.000
huur	eengezins	1.450	7.030	1.290	1.780	2.390	1.540	3.770	19.250
	meergezins met lift	1.260	7.400	670	1.100	1.590	2.310	3.550	17.880
	meergezins zonder lift	730	8.650	530	740	1.170	850	1.690	14.370
	overig	140	2.680	90	240	220	190	410	3.960
totaal		**8.060**	**54.580**	**6.890**	**11.630**	**14.000**	**10.330**	**19.950**	**125.430**

3.2 Prijsklassen

De woningvoorraad in de Drechtsteden is relatief goedkoop. Bijna een derde van de koopwoningen heeft een geschatte verkoopwaarde van €177.400 of minder, tegenover 23% in Nederland als geheel. De meeste koopwoningen hebben een verkoopwaarde van tussen de €177.400 en €250.000 (38%). Slechts 8% heeft een verkoopwaarde van meer dan €300.000, landelijk is dit 17%. In Dordrecht en Zwijndrecht staan relatief gezien de meeste goedkope koopwoningen en in Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht de minste (figuur 3-3).

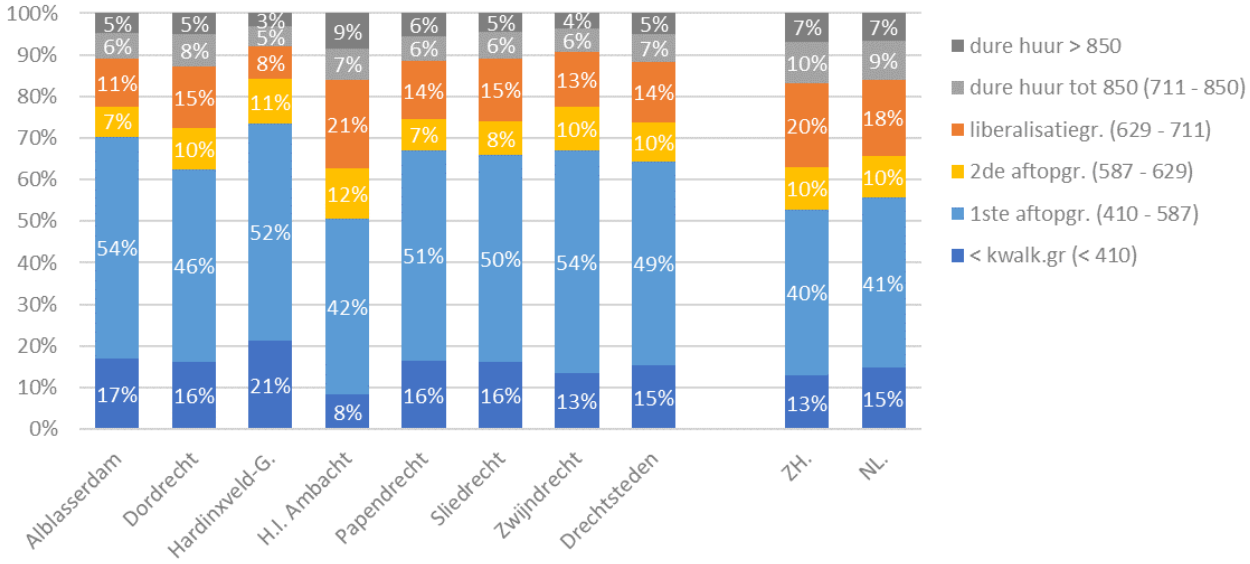
figuur 3-3 Koopwoningen naar prijsklassen, regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In vergelijking met landelijk en de provincie hebben relatief veel huurwoningen een huurprijs van onder de eerste aftoppingsgrens (< 587 euro, prijspeil 2016). In de Drechtsteden ligt dit aandeel op 64%, tegenover 53% en 56% in de provincie en landelijk. Circa 24% van de huurwoningen heeft een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€711, prijspeil 2016) en 12% behoort qua prijs tot de vrije sector. In Hendrik-Ido-Ambacht worden relatief wat meer duurdere woningen verhuurd en in Hardinxveld-Giessendam zijn de meeste goedkopere huurwoningen.

In paragraaf 4.3 gaan we verder in op de huurprijsopbouw van de woningen die door een corporatie worden verhuurd. Circa 36.780 huurwoningen vallen in het DAEB-segment, oftewel 98% van de totale corporatievoorraad.

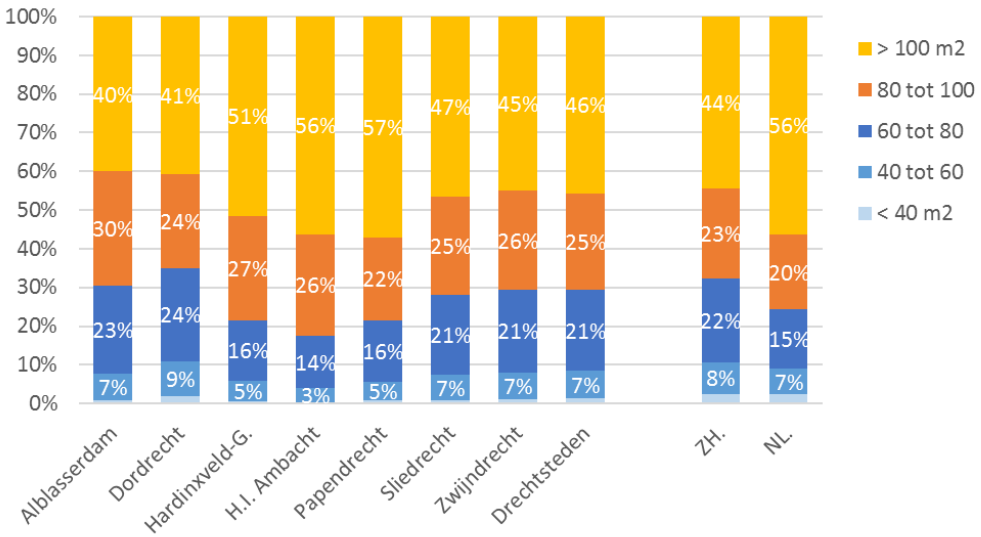
figuur 3-4 Huurwoningen naar prijsklassen (corporatie en particulier), regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



3.3 Oppervlakte

Bijna de helft van de woningen in de Drechtsteden is groter dan 100 vierkante meter (46%). 29% is minder dan 60 vierkante meter, ten op zichte van de provincie is dit relatief weinig (32%), maar landelijk ligt het aandeel op 24%. In Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam staan de minste kleine woningen.

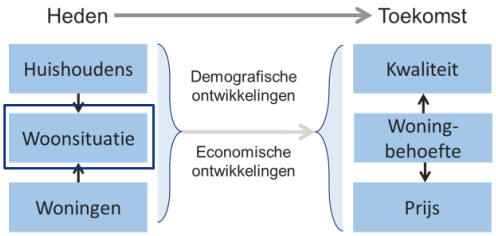
figuur 3-5 Woningvoorraad naar gebruikersoppervlak, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



4 Woonsituatie van de doelgroepen

Hoe zijn de doelgroepen verdeeld over de woningvoorraad: wie woont waar?

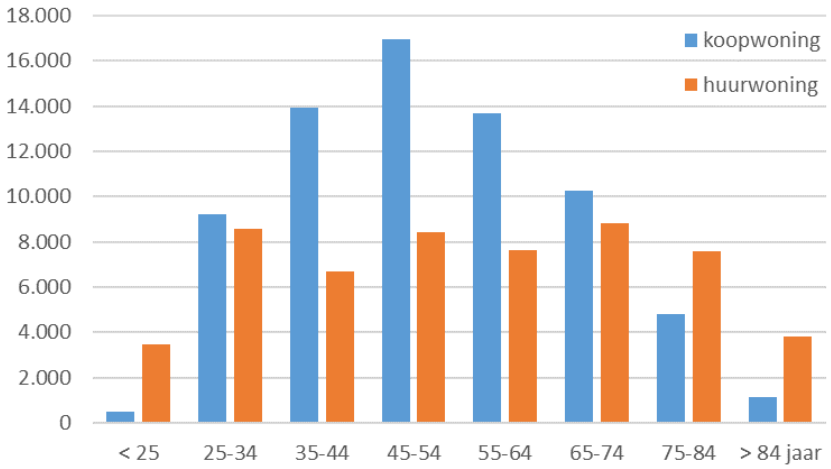
In de vorige hoofdstukken zijn de doelgroepen en de woningvoorraad in de regio Drechtsteden beschreven. In dit hoofdstuk kijken we naar de actuele match tussen huishoudens en woningen. Daarbij gaan we apart in op passend wonen en goedkope scheefheid in de sociale huursector.



4.1 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders

In figuur 4-1 staat de leeftijdsopbouw van zowel eigenaar-bewoners als huurders weergegeven. In de huursector vinden we ouderen wat vaker terug dan in de koopsector, wat betekent dat de huursector al (relatief) sterk vergrijsd is. Circa 37% van de huurderspopulatie is 65 jaar of ouder, tegenover 23% van de eigenaar-bewoners. Als we kijken naar de koopsector dan zijn de aantallen minder gelijkwaardig verdeeld. Er is een duidelijke piek tussen de 45 en 54 jaar. Het gaat hier om de naoorlogse geboortegolfgeneratie die vaker een koopwoning hebben weten te bemachtigen dan de eerdere generaties. Dit betekent dat de aankomende vergrijzing zich vooral in de koopsector zal manifesteren.

figuur 4-1 Leeftijdsopbouw van huurders en woningeigenaren naar leeftijd hoofdbewoner, regio Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

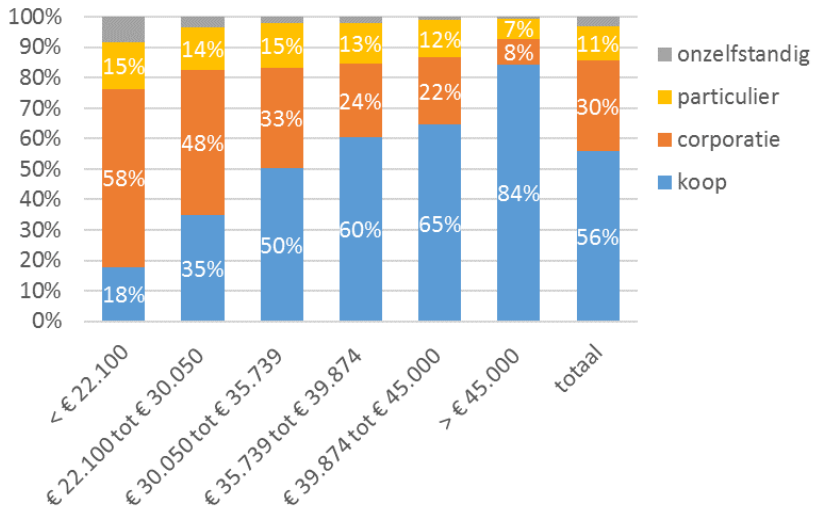


4.2 Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 4-2 is te zien dat huishoudens met een laag inkomen voornamelijk in een (corporatie) huurwoning wonen. Hoe hoger het inkomen van een huishouden, hoe vaker het huishouden in een koopwoning woont. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor het belangrijkste deel gaat het echter om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad en zijn het vooral ouderen die inmiddels met pensioen zijn.

In tabel 4-1 staat de woonsituatie van verschillende doelgroepen weergegeven naar eigendom en woningtype. Een groot deel van de jongeren onder de 23 jaar woont onzelfstandig. Huishoudens van 75 jaar of ouder wonen het vaakst in een huurappartement met lift. Meerpersoonshuishoudens wonen het vaakst in een eengezinskoopwoning en alleenstaanden huren veelal.

figuur 4-2 Woonsituatie van huishoudens naar inkomen en eigendom, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



tabel 4-1 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype, regio Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

	koop			huur				
	eengezins	mg met lift	mg zonder lift	eengezins	mg met lift	mg zonder lift	onzelfstandig	**totaal**
leeftijd								
< 23 jaar	100	20	20	360	250	430	830	2.010
23 - 55	33.370	3.130	3.730	8.690	5.440	9.460	1.910	65.720
55 - 65	11.810	1.130	650	3.480	2.210	1.830	200	21.310
65 - 75	8.250	1.560	330	3.600	3.470	1.600	270	19.080
> 75 jaar	4.250	1.370	290	3.120	6.510	1.050	760	17.330
totaal	**57.770**	**7.200**	**5.000**	**19.250**	**17.890**	**14.380**	**3.960**	**125.430**
personen								
eenpersoons	7.380	3.260	2.170	6.630	11.530	8.450	3.170	42.580
tweepersoons	21.550	3.090	1.510	7.560	5.340	3.610	550	43.220
meerpersoons	28.840	840	1.330	5.060	1.020	2.310	230	39.630
totaal	**57.770**	**7.200**	**5.000**	**19.250**	**17.890**	**14.380**	**3.960**	**125.430**
inkomen								
< € 22.100	4.150	930	570	7.060	8.740	7.530	2.620	31.600
€ 22.100 tot € 30.050	4.150	990	680	3.780	3.830	2.760	590	16.780
€ 30.050 tot € 35.739	3.570	680	640	1.770	1.630	1.230	200	9.710
€ 35.739 tot € 39.874	3.040	620	380	1.240	760	520	130	6.680
€ 39.874 tot € 45.000	4.080	610	490	1.180	860	730	80	8.020
> € 45.000	38.780	3.380	2.240	4.220	2.070	1.610	350	52.640
totaal	**57.770**	**7.200**	**5.000**	**19.250**	**17.890**	**14.380**	**3.960**	**125.430**

4.3 Passend wonen gereguleerde voorraad

In de beleidsdiscussie over de sociale huursector is veel aandacht voor de relatie tussen huurprijzen en inkomens. Voor een doelmatige benutting van sociale huurwoningen is het van belang dat huurders met een laag inkomen zoveel mogelijk in woningen met een lage huurprijs wonen en dat zo min mogelijk sociale huurwoningen bewoond worden door huurders met een hoog inkomen.

In tabel 4-2 zijn de bewoonde corporatiewoningen in de regio Drechtsteden uitgesplitst naar inkomen en huishoudengrootte van de huurder en huurprijsklasse van de woning.

tabel 4-2 Woonsituatie doelgroepen en bewoning corporatie voorraad (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

		< kwalk.gr (< 410)	1ste aftopgr. (410 - 587)	2de aftopgr. (587 - 629)	liberalisatiegr. (629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	2.910	7.940	950	800	140	12.730
	€ 22.100 tot € 30.050	910	2.480	380	280	40	4.080
	€ 30.050 tot € 35.739	150	880	140	110	10	1.290
2 personen	< € 22.100	460	1.900	480	500	50	3.380
	€ 22.100 tot € 30.050	270	1.940	390	420	40	3.070
	€ 30.050 tot € 35.739	150	1.040	140	150	40	1.520
3 of meer personen	< € 22.100	220	1.300	300	480	70	2.360
	€ 22.100 tot € 30.050	40	540	80	180	20	860
	€ 30.050 tot € 35.739	60	180	70	100	10	410
€ 35.739 tot € 39.874		140	940	260	240	50	1.620
€ 39.874 tot € 45.000		210	1.060	150	270	70	1.780
> € 45.000		490	2.200	650	900	210	4.440
totaal corporatie huur		**5.990**	**22.400**	**3.990**	**4.410**	**760**	**37.550**

passend	19.180	52%
niet-passend te duur	4.190	11%
niet passend te goedkoop	5.910	16%
goedkoop scheef	7.510	20%
gereguleerde voorraad	36.780	

Volgens de definitie van het Rijk is sprake van *goedkope scheefheid* als woningen met een gereguleerde huurprijs (tot €711) bewoond worden door huurders met een inkomen vanaf €35.739. In de regio Drechtsteden gaat het om 7.510 corporatiewoningen; 20% van de gereguleerde voorraad. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Meer dan de helft van deze huishoudens heeft een inkomen van €45.000 of meer. Een relatief groot deel van de goedkoop-scheefwoners betreft huishoudens die bestaan uit twee of meer personen.

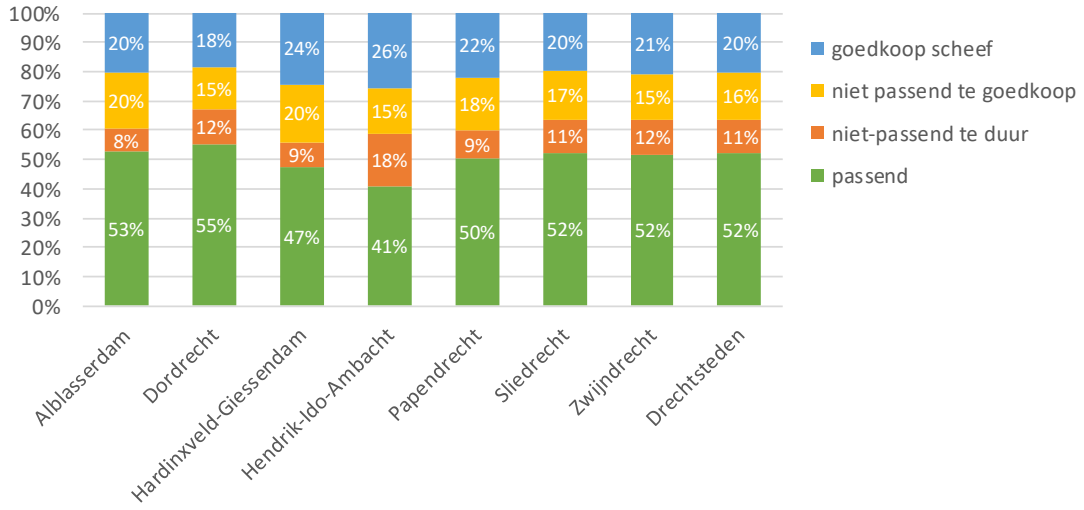
Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om passend toe te wijzen. Dat betekent dat ten minste 95% van de huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen moeten krijgen. De inkomens- en aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag zijn mede afhankelijk van de huishoudengrootte van huurders.

- In tabel 4-2 zijn de cellen met huurders die volgens de toewijzingsnormen *passend wonen*, groen gekleurd. Zij bewonen 52% van de gereguleerde corporatiewoningen.
- Potentiële huurtoeslagontvangers die volgens de passendheidsnorm *niet passend te duur* wonen, staan in de bruine cellen. Het gaat om circa 4.200 huishoudens en 11% van de gereguleerde woningen.

- In de okergele cellen staan huurders die teveel verdienen voor huurtoeslag maar wel in een woning onder de aftoppingsgrens wonen. Hoewel dit niet in strijd is met de passendheidsnorm, wordt dit toch aangeduid als '*niet passend te goedkoop*'. Dit betreft 5.900 huishoudens; 16% van de huurders van gereguleerde corporatiewoningen.

In figuur 4-3 zijn deze percentages per gemeente te zien. In Hendrik-Ido-Ambacht en Hardinxveld-Giessendam wordt de voorraad het minst passend bewoond. Dit komt met name door het relatief hoge aandeel goedkope scheefwoners. In Dordrecht wordt in vergelijking met de andere gemeenten groot deel van de corporatievoorraad passend bewoond.

figuur 4-3 Passend wonen en goedkope scheefheid in gereguleerde corporatiewoningen, per gemeente (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In totaal wonen in de regio Drechtsteden 22.100 huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag in een gereguleerde corporatiewoning. Daarvan wonen er 17.900 volgens de huidige toewijzingsnormen passend, oftewel 81%. Dit zegt overigens nog niets over de mate waarin al of niet passend is toegewezen. Het gaat om een doorsnede van alle (in meerderheid lang zittende) huurders in 2016, toen passend toewijzen net aan de orde was. Huurders kunnen (te) duur zijn komen wonen doordat hun inkomen is gedaald, maar ook doordat ze bewust een voor hun inkomen dure woning hebben betrokken. Denk aan ouderen met een laag inkomen, maar wel met een vermogen.

5 Verhuringen van corporatiewoningen

Welke verhuisbewegingen vinden plaats in de sociale huursector? En hoeveel corporatiewoningen worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen?

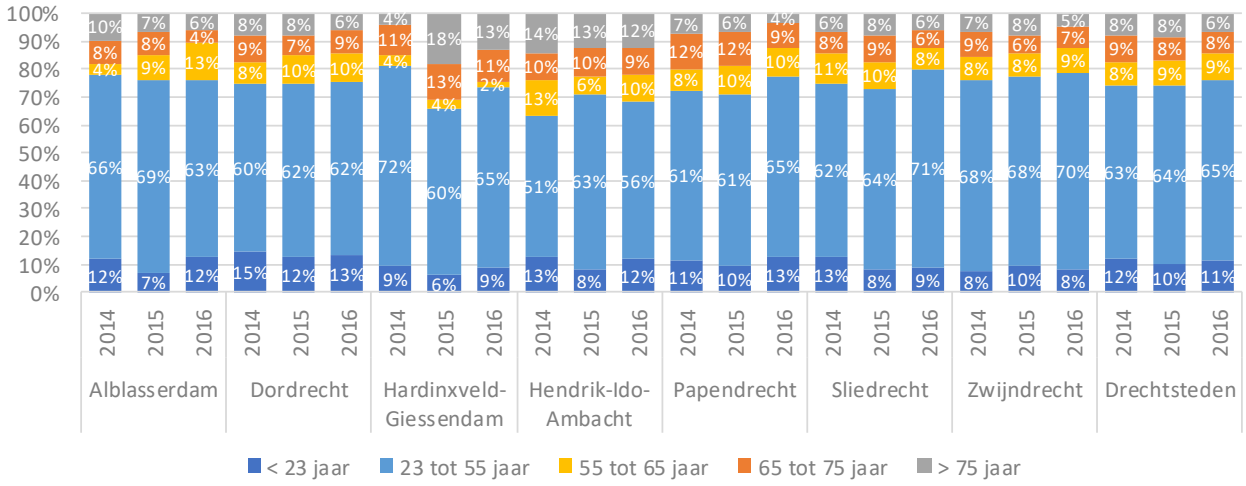
De woningcorporaties in de regio Drechtsteden verhuren hun woningen via het regionale aanbodsysteem Woonkeus Drechtsteden. De woningen in Hardinxveld-Giessendam, dat nog geen deel uitmaakt van de regio, worden aangeboden via een ander systeem: Woongaard. Beide systemen worden beheerd door WoningNet.

Voor de analyses in dit hoofdstuk heeft WoningNet gegevens aangeleverd over de verhuringen in de jaren 2014 tot en met 2016. Op basis van deze gegevens kijken we in dit hoofdstuk allereerst naar de doelgroepen die bediend worden in de sociale huursector. Vervolgens richten we ons op de verhuisbewegingen tussen gemeenten in de regio Drechtsteden. Daarna gaan we in op verhuringen aan urgenten en bijzondere doelgroepen.

5.1 Doelgroepen

In 2016 zijn 2574 corporatiewoningen verhuurd in de regio Drechtsteden, inclusief Hardinxveld-Giessendam. 11% van deze woningen is verhuurd aan jongeren tot 23 jaar en 24% aan ouderen vanaf 55 jaar. In Hendrik-Ido-Ambacht en Hardinxveld-Giessendam zijn relatief veel woningen aan ouderen verhuurd. In figuur 5-1 is de ontwikkeling in de afgelopen jaren te zien.

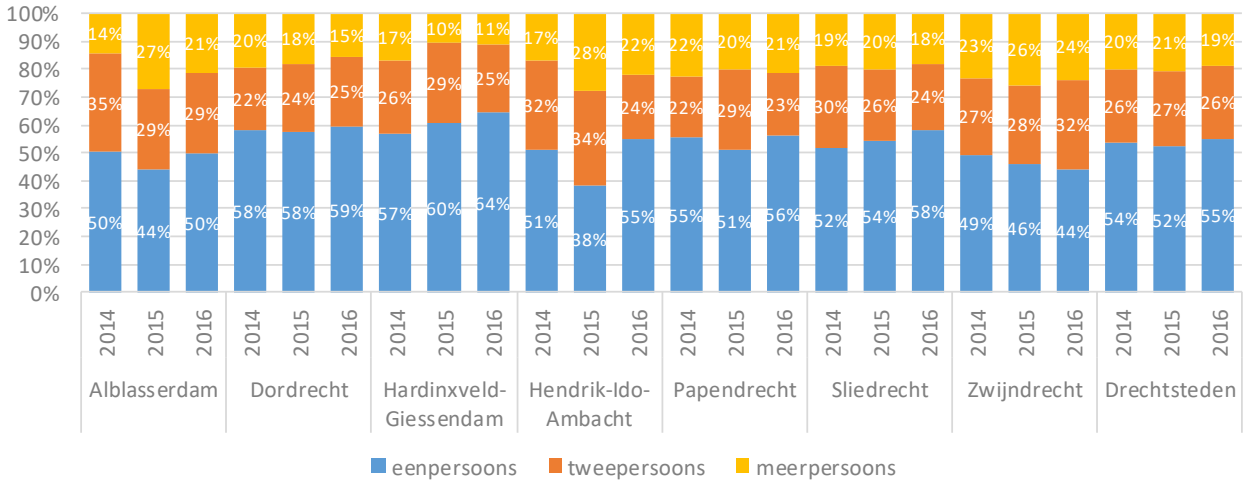
figuur 5-1 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, 2014-2016 (bron: WoningNet)



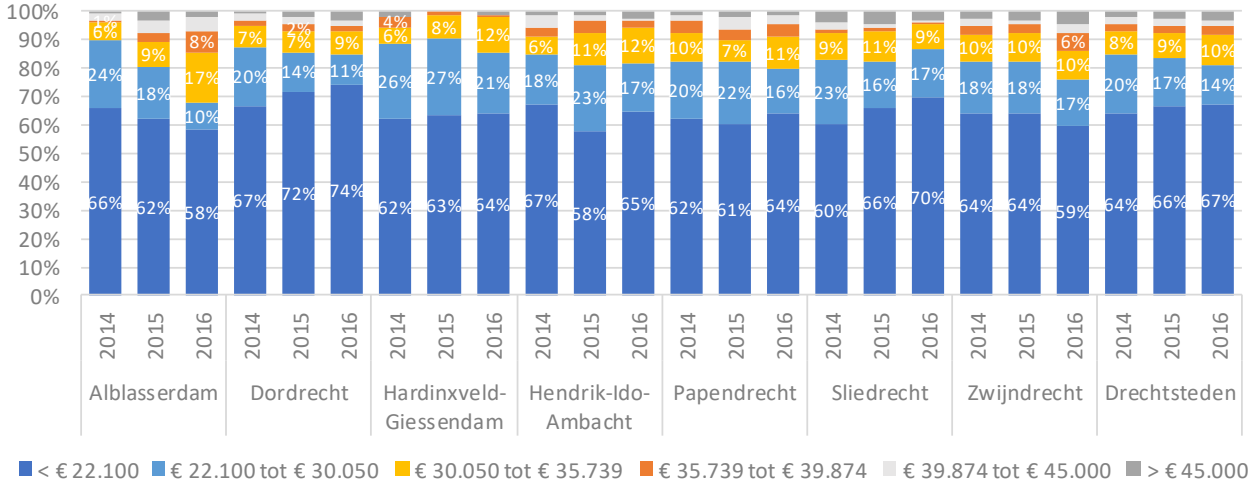
Meer dan de helft (55%) van de huishoudens die in 2016 een corporatiewoning accepteerden, bestaat uit alleenstaanden, net als in de jaren daarvoor (zie figuur 5-2). In Hardinxveld-Giessendam werd zelfs 64% van de corporatiewoningen aan alleenstaanden verhuurd. In Zwijndrecht kwamen grotere huishoudens relatief vaak aan bod.

Twee derde van de geslaagde woningzoekenden had een inkomen tot € 22.100; in Dordrecht zelfs bijna driekwart (zie figuur 5-3). Slechts 9% van de corporatiewoningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen vanaf €35.739. In Alblasserdam zijn relatief weinig corporatiewoningen verhuurd aan lage inkomens en veel aan middeninkomens.

figuur 5-2 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar huishoudengrootte, 2014-2016 (bron: WoningNet)



figuur 5-3 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar inkomensgroep, 2014-2016 (bron: WoningNet)



5.2 Verhuisbewegingen

Om inzicht te geven in de verhuisstromen in de sociale huursector zijn in tabel 5-1 de verhuringen in 2016 uitgesplitst per gemeente van de woning (bestemming) en per gemeente waar de woningzoekende vandaan kwam (herkomst). Zo is te zien dat 67 woningzoekenden uit Alblasserdam binnen de gemeente een woning hebben gevonden en 12 naar Dordrecht zijn verhuisd. De 67 'lokale woningzoekenden' zijn goed voor 38% van het totale aantal verhuringen in Alblasserdam en vormen 60% van alle woningzoekenden uit Alblasserdam die in de regio een corporatiewoning hebben gevonden.

De meeste woningen in de regio (54%) zijn verhuurd aan lokale woningzoekenden. De overige woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden uit een andere gemeente in de regio Drechtsteden (23%) of aan woningzoekenden van buiten de regio (22%). De meeste vestigers van buiten de regio zijn afkomstig uit Breda (15%), Gorinchem (13%) of Rotterdam (6%).

tabel 5-1 Verhuringen van corporatiewoningen in 2016, naar herkomst en bestemming (bron: WoningNet)

	Herkomst (woningzoekende)								
Bestemming (woning)	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Overig	Totaal
Alblasserdam	67	30	1	3	11	4	5	57	178
Dordrecht	12	732	0	14	17	10	35	219	1039
Hardinxveld-Giessendam	0	1	73	1	0	6	0	59	140
Hendrik-Ido-Ambacht	8	24	0	63	5	1	31	38	170
Papendrecht	14	60	1	1	120	17	9	52	274
Sliedrecht	4	45	1	3	13	119	8	47	240
Zwijndrecht	7	147	0	35	11	6	221	106	533
Drechtsteden	**112**	**1039**	**76**	**120**	**177**	**163**	**309**	**578**	**2574**
Alblasserdam	38%	17%	1%	2%	6%	2%	3%	32%	100%
Dordrecht	1%	70%	0%	1%	2%	1%	3%	21%	100%
Hardinxveld-Giessendam	0%	1%	52%	1%	0%	4%	0%	42%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	5%	14%	0%	37%	3%	1%	18%	22%	100%
Papendrecht	5%	22%	0%	0%	44%	6%	3%	19%	100%
Sliedrecht	2%	19%	0%	1%	5%	50%	3%	20%	100%
Zwijndrecht	1%	28%	0%	7%	2%	1%	41%	20%	100%
Drechtsteden	**4%**	**40%**	**3%**	**5%**	**7%**	**6%**	**12%**	**22%**	**100%**
Alblasserdam	60%	3%	1%	3%	6%	2%	2%	10%	7%
Dordrecht	11%	70%	0%	12%	10%	6%	11%	38%	40%
Hardinxveld-Giessendam	0%	0%	96%	1%	0%	4%	0%	10%	5%
Hendrik-Ido-Ambacht	7%	2%	0%	53%	3%	1%	10%	7%	7%
Papendrecht	13%	6%	1%	1%	68%	10%	3%	9%	11%
Sliedrecht	4%	4%	1%	3%	7%	73%	3%	8%	9%
Zwijndrecht	6%	14%	0%	29%	6%	4%	72%	18%	21%
Drechtsteden	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Van de woningzoekenden die een woning hebben gevonden in de Drechtsteden, is 70% binnen hun woongemeente gebleven en is 30% naar een andere gemeente in de regio verhuisd. Helaas zijn geen cijfers voorhanden over de woningzoekenden uit de Drechtsteden die buiten de regio een corporatiewoning hebben gekregen.

Bij de percentages in tabel 5-1 valt op dat in Dordrecht een relatief groot deel van de woningen is verhuurd aan lokale woningzoekenden (70%). De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat Dordrecht veruit de grootste gemeente in de regio is. Ook vindt relatief weinig uitwisseling plaats tussen Hardinxveld-Giessendam en de gemeenten die op dit moment de regio Drechtsteden vormen. Dit wordt deels veroorzaakt door het feit dat woningzoekenden uit de Drechtsteden die een corporatiewoning in Hardinxveld-Giessendam zouden willen, zich eerst moeten inschrijven bij Woongaard om in aanmerking te kunnen komen. Hun eventuele inschrijving bij Woonkeus en de inschrijfduur die ze daar hebben opgebouwd, zijn niet geldig in Hardinxveld-Giessendam. Andersom kunnen woningzoekenden uit Hardinxveld-Giessendam die staan ingeschreven bij Woongaard nu niet reageren in de Drechtsteden, tenzij zij ook een inschrijving hebben bij Woonkeus.

In de factsheets is per gemeente de samenstelling van drie groepen woningzoekenden te vinden: woningzoekenden uit andere gemeenten die naar de betreffende gemeente zijn verhuisd (‘instroom’), woningzoekenden die binnen de betreffende gemeente zijn verhuisd (‘lokaal’) en woningzoekenden die vanuit de betreffende gemeente naar een andere gemeente binnen de regio zijn verhuisd (‘uitstroom’).

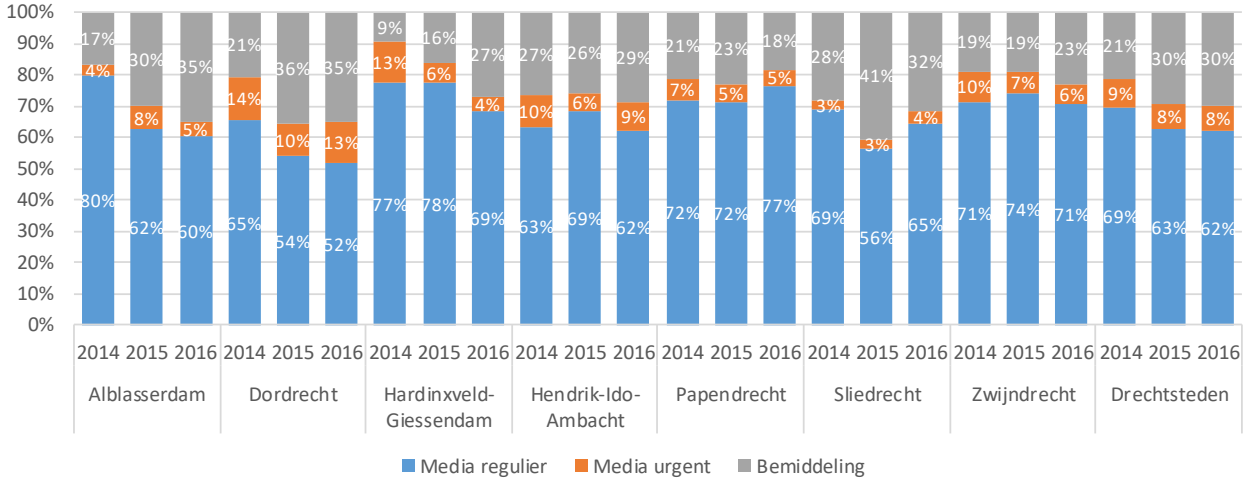
5.3 Bijzondere doelgroepen

Om een woning te kunnen vinden via Woonkeus of Woongaard moeten woningzoekenden zelf reageren op advertenties waarin vrijkomende woningen worden aangeboden. Wanneer er meerdere kandidaten zijn voor een woning, dan wordt deze als eerste aangeboden aan de kandidaat met de meeste opgebouwde punten.

Voor sommige woningzoekenden wordt een uitzondering gemaakt op deze regels. Wanneer woningzoekenden vanwege een zeer dringende reden moeten verhuizen kunnen woningzoekenden in sommige gevallen een urgentieverklaring krijgen. Meestal kunnen woningzoekenden met urgentie in de regio Drechtsteden zelf reageren op aangeboden woningen en krijgen zij daarbij voorrang op andere kandidaten. In sommige gevallen zoeken urgent woningzoekenden niet zelf maar wordt hen een passende woning aangeboden: directe bemiddeling.

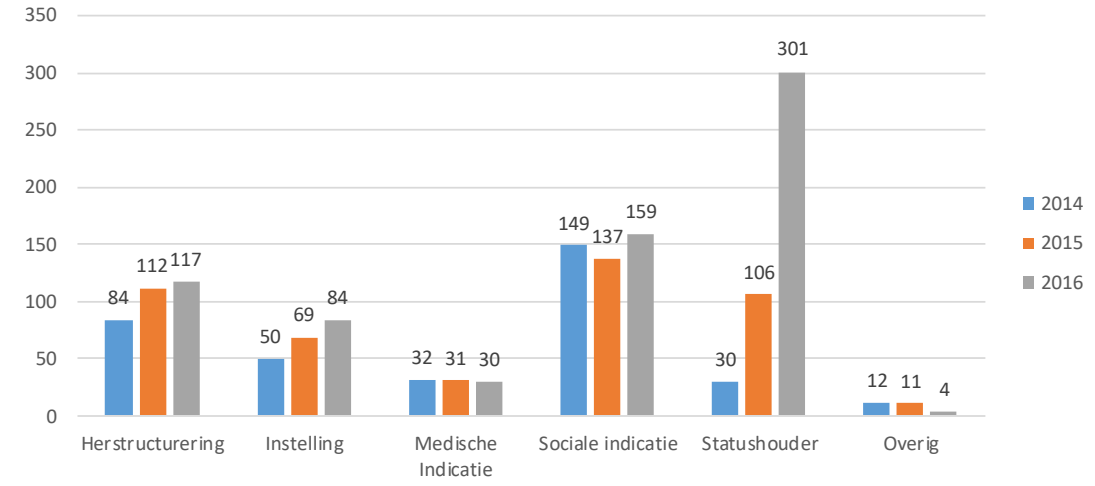
In alle gemeenten wordt een deel van de vrijkomende woningen niet via advertenties aangeboden maar via directe bemiddeling verhuurd. In figuur 5-4 is per gemeente te zien hoeveel corporatiewoningen de afgelopen jaren zijn verhuurd via advertenties (media) aan reguliere en urgent woningzoekenden en hoeveel woningen zijn bemiddeld. In Dordrecht wordt bijna de helft van de corporatiewoningen verhuurd via bemiddeling of aan urgenten, waardoor relatief weinig aanbod overblijft voor reguliere woningzoekenden. In totaal is in 2016 8% van de corporatiewoningen in de regio Drechtsteden via advertenties verhuurd aan urgenten, ongeveer evenveel als in de voorgaande jaren. Daarnaast is 30% van de corporatiewoningen verhuurd via directe bemiddeling; evenveel als in 2015, maar aanzienlijk meer dan in 2014.

figuur 5-4 Verhuringen via media of bemiddeling, per gemeente, 2014-2016 (bron: WoningNet)

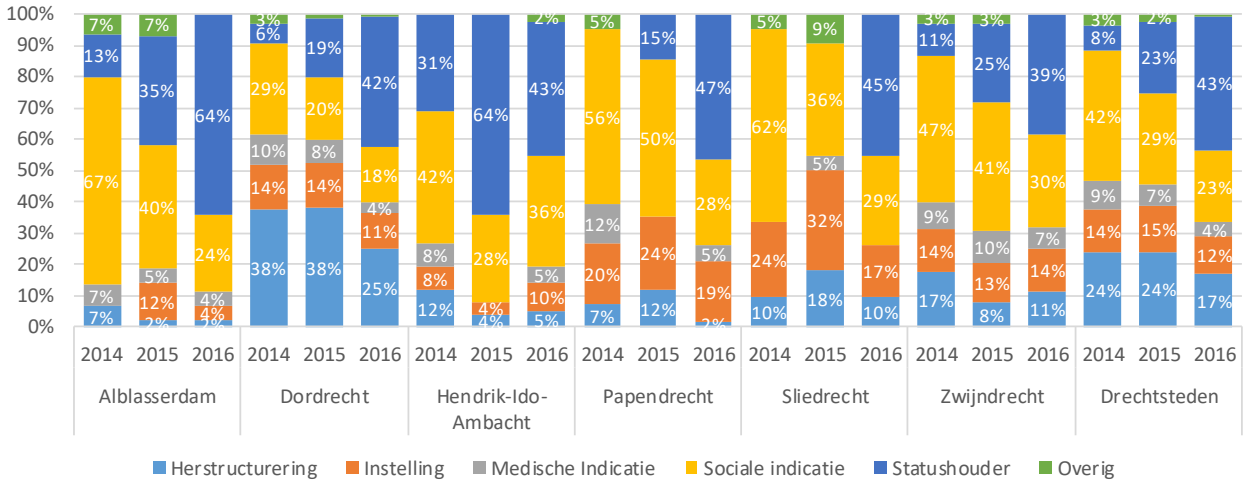


Zowel bij urgentie als bemiddeling is sprake van voorrang. In figuur 5-5 is de ontwikkeling van het aantal verhuringen met voorrang in de regio Drechtsteden (excl. Hardinxveld-Giessendam) te zien, uitgesplitst naar reden. Het meest opvallend is de stijging van het aantal verhuringen aan statushouders, als gevolg van de verhoogde instroom van vluchtelingen in Nederland in 2015. Deze toename geldt voor alle gemeenten (figuur 5-6). Ook het aantal verhuringen met voorrang aan instellingen of vanwege herstructurering is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal verhuringen aan woningzoekenden medische of sociale indicatie (excl. statushouders) is redelijk stabiel.

figuur 5-5 Verhuringen met voorrang naar reden, 2014-2016 (bron: Woonkeus)



figuur 5-6 Verhuringen met voorrang naar reden, per gemeente, 2014-2016 (bron: Woonkeus)



In tabel 5-2 zijn de verhuringen in 2016 aan instellingen uitgesplitst per gemeente en type instelling. De meeste van deze verhuringen zijn helaas niet gecategoriseerd.

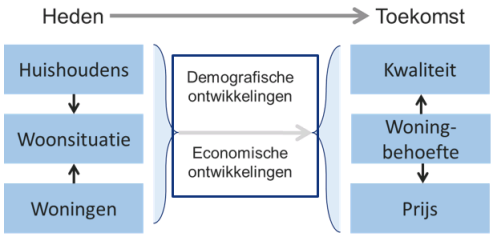
tabel 5-2 Verhuringen van corporatiewoningen aan instellingen in 2016 (bron: Woonkeus)

	Jeugdzorg	Psychiatrie	Gehandicapten-zorg	Verslavings-zorg	Overige zorg	Totaal
Alblasserdam					2	2
Dordrecht	12	3	1	2	24	42
Hendrik-Ido-Ambacht	1	1	1		1	4
Papendrecht	1	3	3		4	11
Sliedrecht		2	1	1	3	7
Zwijndrecht	3	1	2	3	9	18
Drechtsteden	17	10	8	6	43	84

6 Ontwikkeling van de doelgroepen

In dit hoofdstuk brengen we de ontwikkeling in beeld van de omvang van de doelgroepen in de periode tot 2031 volgens drie economische scenario's.

Om de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte te kunnen ramen (zie hoofdstuk 7) is het allereerst nodig om inzichtelijk te maken hoe de omvang van de verschillende doelgroepen zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit vergt aannames over demografische en economische ontwikkelingen, die in dit hoofdstuk worden toegelicht.

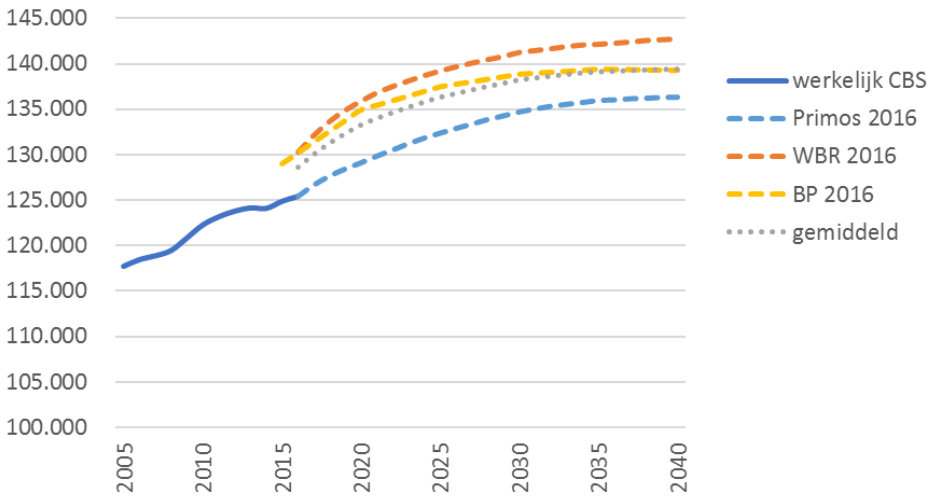


6.1 Demografische ontwikkelingen

Volgens de prognose Primos 2016 neemt tussen 2016 en 2031 het aantal huishoudens in de Drechtsteden toe met circa 9.570, een toename van 8%. In 2031 wonen er naar verwachting circa 135.000 huishoudens in de regio. De groei van de afgelopen jaren zet zich de aankomende vijf jaar in min of meer dezelfde trend door (figuur 6-1). Tussen 2016 en 2021 is de verwachte groei met circa 880 huishoudens per jaar iets sterker dan de afgelopen jaren (gemiddeld 700 per jaar). Na 2030 zwakt de groei af.

De woningbehoefteprognose (WBR) en de bevolkingsprognose (BP) van de provincie Zuid-Holland voorspellen voor de periode 2016-2021 een iets sterkere groei dan Primos 2016, maar na 2021 weer wat minder (tabel 6-1). Ook ligt het absoluut aantal huishoudens in de verschillende prognosejaren hoger. Dit komt in eerste instantie doordat de provinciale prognoses in 2016 van een hoger aantal huishoudens uitgaat, die niet aansluit bij het werkelijk aantal huishoudens volgens het CBS.

figuur 6-1 Ontwikkeling aantal huishoudens regio Drechtsteden, 2000-2016 werkelijk en 2016-2040 volgens Primos 2016 en de provinciale prognoses WBR 2016 en BP 2016



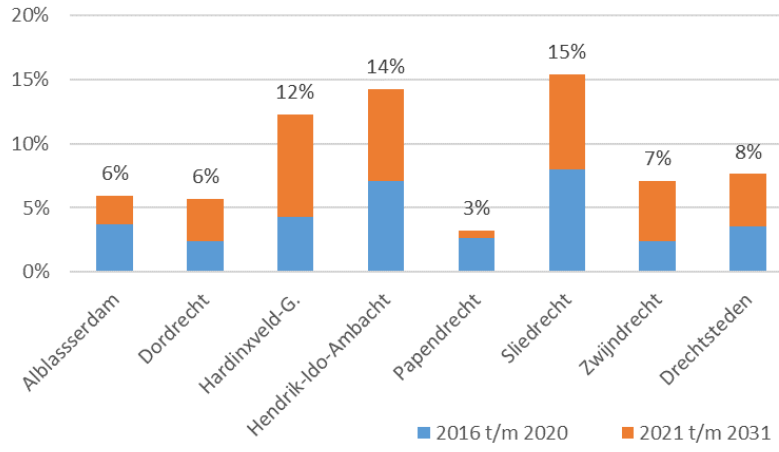
tabel 6-1 Aantal (boven) en ontwikkeling (onder) huishoudens 2016-2031 in regio Drechtsteden volgens Primos 2016 en de provinciale prognoses WBR 2016 en BP 2016

	2016	2021	2026	2031
Primos 2016	125.430	129.850	132.870	135.000
WBR 2016	130.340	136.830	139.650	141.430
BP 2016	130.230	135.480	137.790	139.000
gemiddeld	128.670	134.050	136.770	138.480

	2016 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2031	2016 t/m 2031
Primos 2016	4.420	3.020	2.130	9.570
WBR 2016	6.490	2.820	1.780	11.090
BP 2016	5.250	2.310	1.210	8.770
gemiddeld	5.390	2.720	1.710	9.810

Niet alle gemeenten in de regio groeien even sterk. In figuur 6-2 zijn de verschillen tussen de gemeenten goed te zien. Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht en Sliedrecht krijgen relatief gezien met de meeste huishoudensgroei te maken. In Papendrecht neemt het aantal huishoudens tot 2031 met 3% toe. De toename van het aantal huishoudens is afhankelijk van de aannamen in het Primos prognosemodel. Naast nieuwbouwplannen houdt Primos ook rekening met natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren.

figuur 6-2 Ontwikkeling huishoudens 2016 t/m 2020 en 2021 t/m 2031 gemeenten in regio Drechtsteden volgens Primos 2016



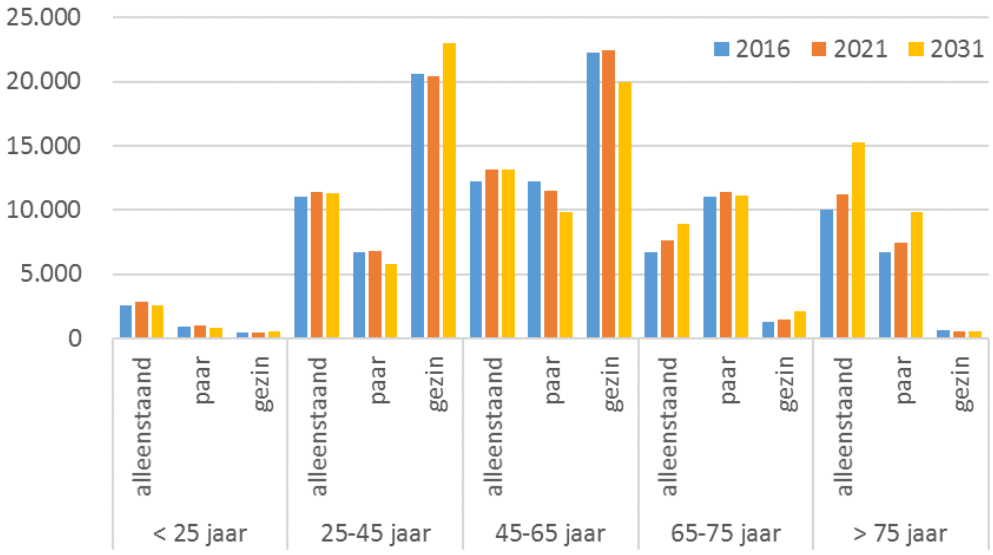
tabel 6-2 Absolute en relatieve ontwikkeling huishoudens 2016 t/m 2020 en 2021 t/m 2031 gemeenten in regio Drechtsteden volgens Primos 2016

	2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	2016 t/m 2020	2021 t/m 2031	2016 t/m 2031
Alblassserdam	8.060	8.360	8.540	300	490	4%	2%	6%
Dordrecht	54.580	55.910	57.690	1.330	3.110	2%	3%	6%
Hardinxveld-Giessendam	6.890	7.190	7.740	300	850	4%	8%	12%
Hendrik-Ido-Ambacht	11.630	12.460	13.290	830	1.660	7%	7%	14%
Papendrecht	14.000	14.370	14.450	370	460	3%	1%	3%
Sliedrecht	10.330	11.160	11.930	820	1.600	8%	7%	15%
Zwijndrecht	19.950	20.420	21.360	480	1.410	2%	5%	7%
Drechtsteden	**125.430**	**129.850**	**135.000**	**4.420**	**9.560**	**4%**	**4%**	**8%**

Niet alleen komen er aankomende periode meer huishoudens bij, ook de samenstelling verandert. De aankomende tien jaar neemt het aandeel gezinnen af (van 36% naar 34% in 2031) en het aandeel alleenstaanden toe (van 34% naar 38%). In figuur 6-3 is deze veranderende huishoudenssamenstelling, die samenhangt met vergrijzing, weergegeven.

In het figuur zien we een afname van het aantal gezinnen tussen de 45 en 65 jaar in de periode 2016-2031. Deze nu nog gezinnen schuiven een leeftijdscategorie op en doordat de kinderen uit huis gaan, wordt het merendeel een paar. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder neemt toe van 29% in 2016 tot 31% in 2021 en 36% in 2031. Dit komt neer op een toename van circa 11.500 oudere huishoudens (65+) in de periode 2016 tot 2031. De overige groepen blijven ongeveer gelijk van omvang of nemen iets toe of af.

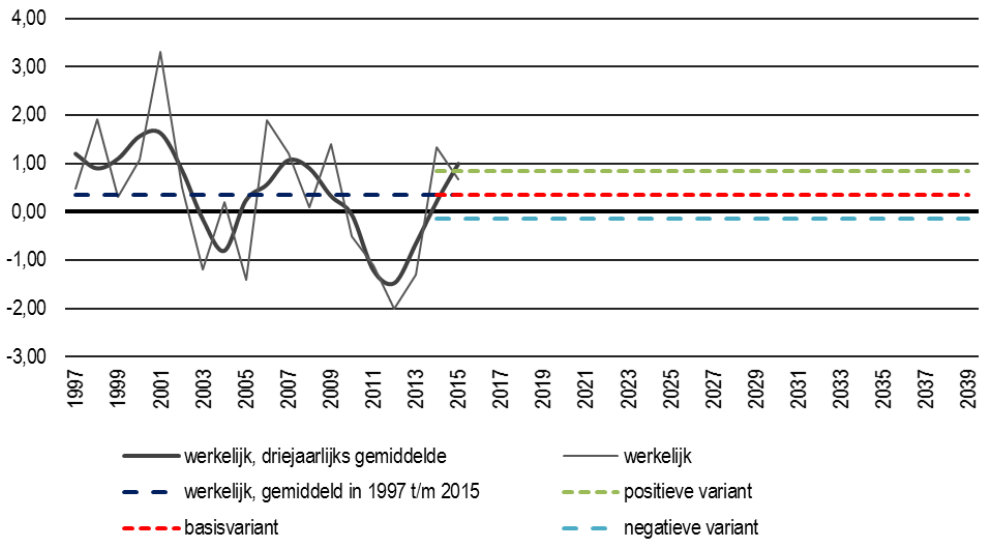
figuur 6-3 Aantal huishoudens naar leeftijd en type regio Drechtsteden in 2016, 2021 en 2031 (bron: Primos 2016)



6.2 Economische ontwikkelingen

Om de inkomensverdeling van de toekomstige huishoudens te kunnen ramen, moeten we aannames doen over economische ontwikkelingen. Omdat de toekomst onzeker is, maken we gebruik van drie economische scenario's (positief, basis en een negatief scenario). In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode volgens het CPB. In de periode 1997 t/m 2015 lag dit gemiddelde op 0,30 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,80 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,15 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

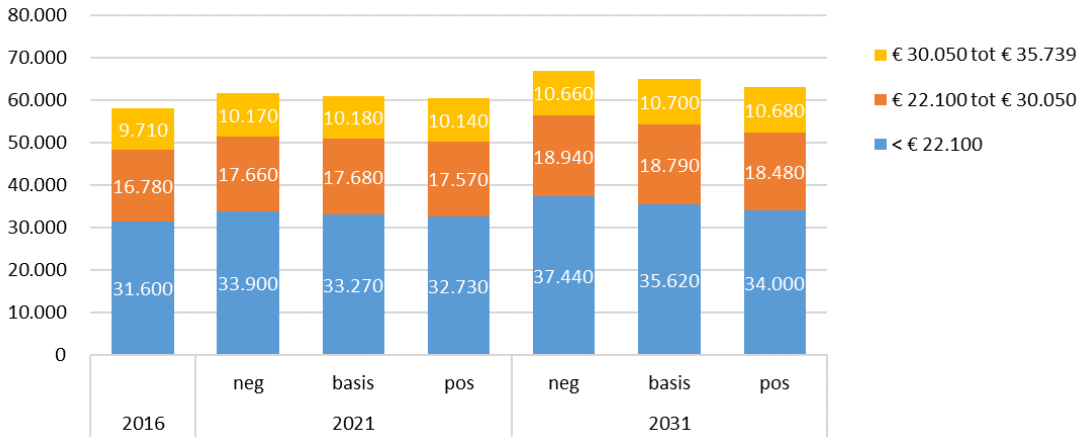
figuur 6-4 Koopkrachtontwikkeling 1997 t/m 2015 en de drie economische scenario's (bron: CPB, bewerking RIGO)



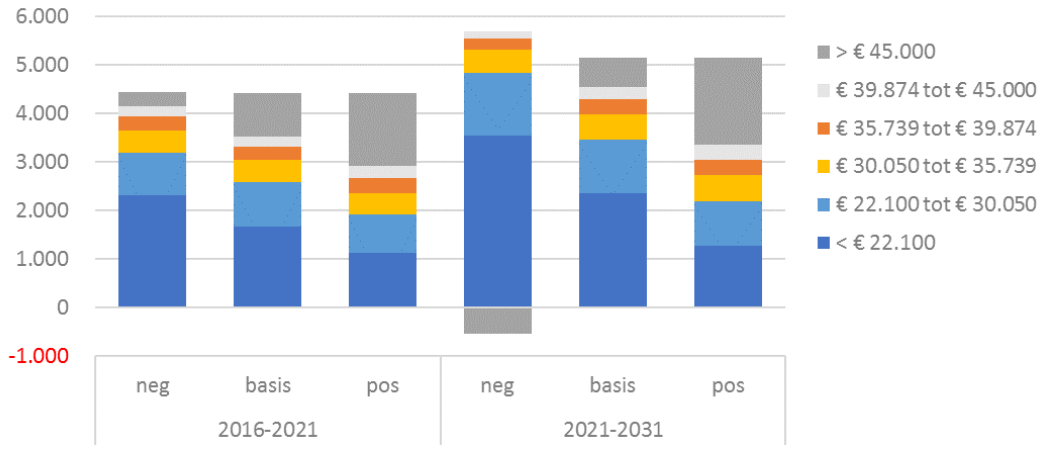
6.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de Primos-prognose is voor de drie economische varianten in figuur 6-5 en tabel 6-3 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de Drechtsteden weergegeven. In de periode 2016 tot 2021 nemen alle inkomensgroepen bij alle economische scenario's in absolute zin toe. Gaat het economisch wat beter dan neemt het aantal huishoudens met hogere inkomens wat meer toe, gaat het economisch wat slechter dan neemt het aantal lagere inkomens toe. De omvang van de laagste inkomensgroep (< € 22.100) neemt afhankelijk van de economische ontwikkeling tot 2021 toe met 1.130 tot 2.300 huishoudens en tot 2031 met 2.400 tot 5.840. Het aandeel lage inkomens neemt afhankelijk van het scenario toe van 25% naar 26% tot 28% in 2031.

figuur 6-5 Aantal huishoudens behorend tot de laagste inkomensgroepen in 2016, 2021 en 2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten varianten (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



figuur 6-6 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2016-2021 en 2021-2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

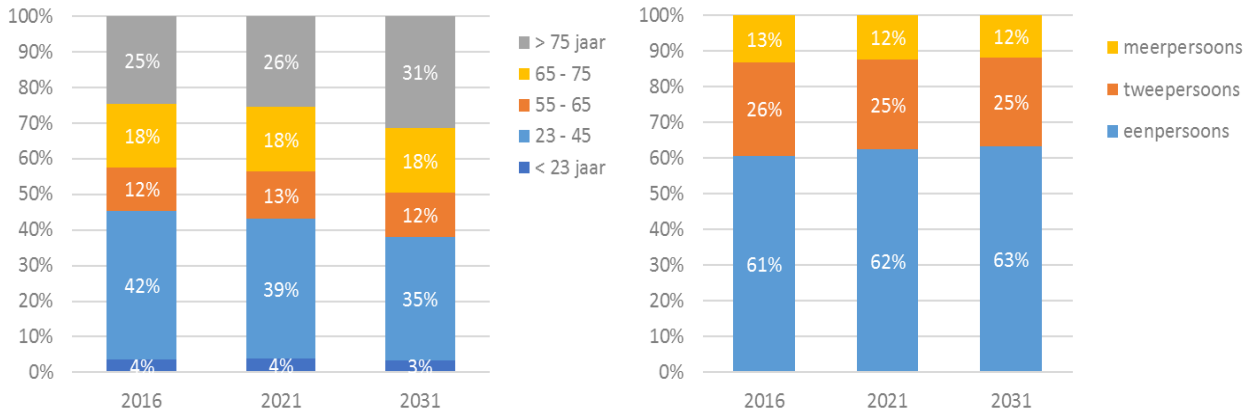


tabel 6-3 Aantal en ontwikkeling inkomensgroepen 2016, 2021, 2026 en 2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

	2016	2021			2026			2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	31.600	33.900	33.270	32.730	35.970	34.680	33.570	37.440	35.620	34.000
€ 22.100 tot € 30.050	16.780	17.660	17.680	17.570	18.360	18.360	18.130	18.940	18.790	18.480
€ 30.050 tot € 35.739	9.710	10.170	10.180	10.140	10.450	10.440	10.450	10.660	10.700	10.680
€ 35.739 tot € 39.874	6.680	6.970	6.960	6.990	7.130	7.150	7.170	7.200	7.270	7.320
€ 39.874 tot € 45.000	8.020	8.240	8.230	8.290	8.330	8.380	8.460	8.380	8.470	8.580
> € 45.000	52.640	52.920	53.540	54.140	52.620	53.860	55.080	52.370	54.150	55.940
totaal	125.430	129.850	129.850	129.850	132.870	132.870	132.870	135.000	135.000	135.000
		2016-2021			2016-2026			2016-2031		
< € 22.100		2.300	1.670	1.130	4.370	3.080	1.970	5.840	4.020	2.400
€ 22.100 tot € 30.050		880	900	790	1.580	1.580	1.350	2.160	2.010	1.700
€ 30.050 tot € 35.739		460	460	430	740	730	740	950	980	970
€ 35.739 tot € 39.874		290	280	310	450	460	490	520	590	630
€ 39.874 tot € 45.000		220	210	260	310	360	440	360	450	560
> € 45.000		280	900	1.500	-20	1.220	2.440	-260	1.510	3.300
totaal		4.420	4.420	4.420	7.430	7.430	7.430	9.560	9.560	9.560

Niet alleen nemen de lage inkomens tot 2031 absoluut en relatief gezien toe, maar ook de samenstelling van deze huishoudens zal veranderen. Onder de toekomstige doelgroep van beleid zullen meer oudere huishoudens van boven de 75 jaar zijn en minder jongere huishoudens dan nu het geval is. In 2031 is circa 31% van de doelgroep 75 jaar of ouder (figuur 6-5). Relatief gezien neemt het aandeel eenpersoonshuishoudens met een inkomen van minder dan €30.050 toe van 61% in 2016 naar 63% in 2031. Het aandeel twee- en meerpersoons met een laag inkomen neemt iets af.

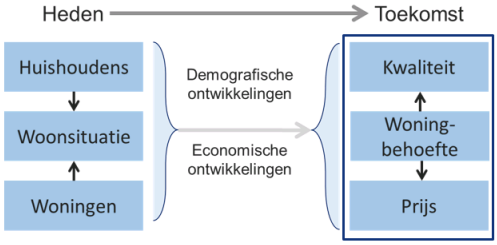
figuur 6-7 Leeftijd hoofdbewoner huishoudens < € 30.050 in 2016, 2021 en 2031 volgens Primos 2016 i.c.m. de economische basisvariant (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



7 Toekomstige woningbehoefte

In dit hoofdstuk ramen we de toekomstige woningbehoefte van de doelgroepen in de regio Drechtsteden in twee varianten.

In het vorige hoofdstuk hebben we op basis van demografische en economische ontwikkelingen de omvang van de doelgroepen in 2021 en 2031 geraamd. In totaal neemt het aantal huishoudens in de regio Drechtsteden toe met 4.420 tussen 2016 en 2021 en met nog eens 5.140 tussen 2021 en 2031.



De vraag is wat deze toename betekent voor de toekomstige woningbehoefte. Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten we aannames doen over de woningen die de doelgroepen in de toekomst bewonen. Hierbij onderscheiden we twee varianten:

- De eerste variant noemen we de *trendmatige woningbehoefte*. Hierbij is het uitgangspunt dat huishoudens uit de doelgroepen in de toekomst op een soortgelijke manier wonen als huishoudens met dezelfde kenmerken nu;
- De tweede variant noemen we de *woningbehoefte inclusief fricties* (toelichting in paragraaf 7.2). Hierin wordt bij de raming van de toekomstige woningbehoefte rekening gehouden met de discrepanties tussen vraag en aanbod in de huidige woningmarkt.

Om de volkshuisvestelijke opgave te bepalen vergelijken we de toekomstige woningbehoefte (in 2021 en 2031) met de huidige woningvoorraad. Per woningbehoeftevariant is te zien hoe groot de uitbreidingsbehoefte is in diverse woningsegmenten. Door beide varianten te tonen hebben gemeenten en corporaties de keuze in hoeverre zij in hun woningbouwprogramma rekening willen houden met de huidige fricties op de woningmarkt.

De gepresenteerde woningbehoefte is nog geen woningbouwprogramma. Bij het opstellen van een bouwprogramma spelen ook andere factoren een belangrijke rol, zoals geschikte locaties, potentiële investeerders en bovenal beleidsmatige opvattingen.

7.1 Trendmatige woningbehoefte

Bij de trendmatige woningbehoeftevariant hanteren we als aanname dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment, gegeven hun leeftijd, samenstelling en inkomen. In het verleden is gebleken dat woonpatronen van huishoudens vrij stabiel zijn.

Toch kunnen in de loop der tijd verschuivingen in de woonpatronen optreden. Een voorbeeld daarvan is de woonsituatie van ouderen. Op dit moment wonen relatief veel ouderen in een huurwoning (zie hoofdstuk 4). Sinds de jaren negentig is het eigenwoningbezit in Nederland echter flink toegenomen. Hierdoor woont de generatie die de komende periode zal vergrijzen veel vaker in een koopwoning dan de generaties voor hen[3]. Hoewel een deel van deze groep alsnog zal verhuizen naar een huurwoning, zullen er in de toekomst toch meer ouderen in een koopwoning wonen dan nu het geval. Daarom voeren we bij de raming van

[3] Het rapport *Demografie en Woningmarkt* in opdracht van BZK/WWI/KenV (RIGO 2011) gaat hier verder op in.

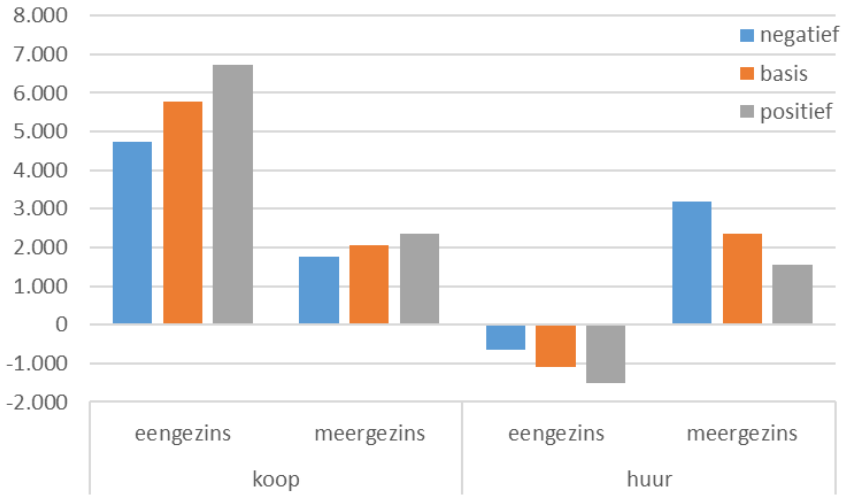
de woningbehoefte van ouderen een correctie uit op de huidige woonpatronen, waardoor rekening wordt gehouden met het toegenomen eigenwoningbezit.

In de periode 2016-2031 komen er volgens de Primosprognose 2016 circa 9.540 huishoudens bij. Als alle huishoudens in 2031 (naar leeftijd, type en inkomen) op een soortgelijke wijze wonen als de huishoudens van nu, dan ligt de grootste opgave in de koopsector. De uitbreidingsbehoefte bestaat voor circa 85% uit koopwoningen en 15% uit huurwoningen.

In elk economisch scenario neemt de komende vijftien jaar vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe (figuur 7-1). In de periode tot 2031 varieert deze toename van 4.720 woningen bij de negatieve variant tot 6.730 woningen bij de positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 1.760 tot 2.340 woningen.

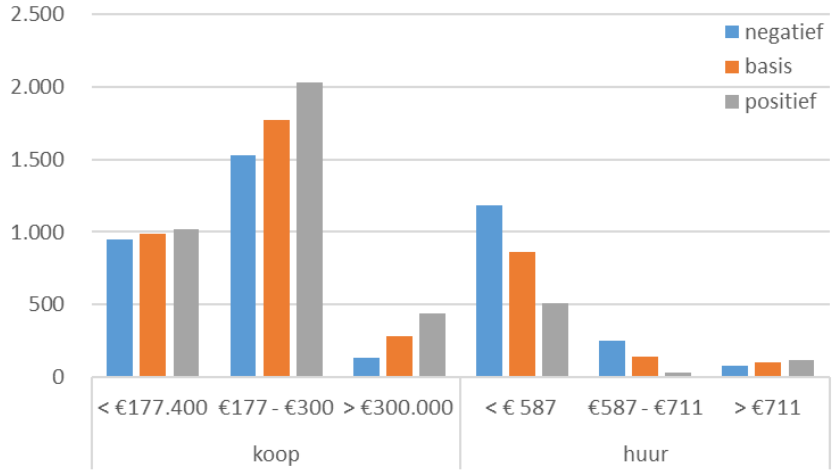
In de huursector neemt de behoefte aan huurappartementen in de periode 2016 tot 2031 toe met 1.560 tot 3.200 woningen. Deze toename is vooral het gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen tot 2031 af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en – uitgaande van constante woonpatronen – de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is. De afname varieert tussen de 660 en 1.520 woningen in de periode 2016 tot 2031, afhankelijk van de economische ontwikkeling.

figuur 7-1 Ontwikkeling trendmatige woningbehoefte naar type en eigendom in 2016-2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In de koopsector is trendmatig de behoefte het grootst aan koopwoningen met een verkoopwaarde van onder de € 177.400 euro en tussen de € 177.400 en € 300.000 (figuur 7-2). Binnen de huursector (corporatie en particulier) concentreert de behoefte zich op woningen met een huurprijs tot € 587 (eerste aftoppingsgrens). Er is een kleine behoefte aan duurdere huurwoningen en vrije sector. Doordat er anno 2016 weinig huishoudens in dit segment wonen, komt er trendmatig gezien voor de lange termijn geen toenemende behoefte uit.

figuur 7-2 Ontwikkeling trendmatige woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen in 2016-2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In tabel 7-1 staat de ontwikkeling van de trendmatige woningbehoefte naar verschillende woningkenmerken weergegeven. In de eerste kolom staat de huidige omvang van de woningvoorraad. In de kolommen daarna is per periode en economisch scenario de uitbreidingsbehoefte weergegeven: het verschil tussen de toekomstige woningbehoefte en de huidige woningvoorraad.

tabel 7-1 Ontwikkeling trendmatige woningbehoefte naar verschillende woning kenmerken 2016, 2021, 2026 en 2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

	2016	2016-2021			2016-2026			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	69.970	2.610	3.040	3.490	4.680	5.600	6.490	6.480	7.810	9.080
corporatie	37.540	1.150	750	330	1.950	1.090	250	2.320	1.070	-140
particulier	13.960	380	350	340	380	350	330	220	190	170
onzelfstandig	3.960	290	270	260	420	390	360	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**7.430**	**7.430**	**7.430**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
koop eengezins	57.770	1.880	2.240	2.600	3.410	4.130	4.820	4.720	5.760	6.730
koop meergezins	12.200	730	810	890	1.280	1.470	1.670	1.760	2.050	2.340
corporatie eengezins	13.120	90	-50	-190	-60	-340	-620	-440	-850	-1.250
corporatie meergezins	24.430	1.060	800	520	2.010	1.430	870	2.760	1.920	1.110
particulier eengezins	6.130	70	50	40	-10	-40	-50	-220	-250	-270
particulier meergezins	7.830	310	300	300	390	390	390	440	440	450
onzelfstandig	3.960	290	270	260	420	390	360	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**7.430**	**7.430**	**7.430**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
< €177.400	20.470	950	990	1.020	1.690	1.790	1.870	2.240	2.370	2.480
€177.400 - €250.000	26.780	960	1.000	1.030	1.750	1.850	1.940	2.390	2.540	2.590
€250.000 - €300.000	16.810	570	770	1.000	1.050	1.470	1.870	1.530	2.140	2.760
€300.000 - €450.000	1.970	50	90	140	90	170	260	150	280	410
> €450.000	3.940	80	190	300	100	310	540	170	480	830
< kwalk.gr (< 410)	7.980	370	300	210	520	350	160	550	280	40
1ste aftopgr. (410 - 587)	25.130	810	560	300	1.350	790	270	1.660	860	80
2de aftopgr. (587 - 629)	4.910	140	90	40	240	150	60	250	120	-10
liberalisatiegr. (629 - 711)	7.420	110	50	-10	130	20	-100	60	-100	-260
dure huur tot 850 (711 - 850)	3.540	70	70	70	70	80	90	20	40	60
dure huur > 850	2.520	10	30	50	10	60	100	0	60	130
onzelfstandig	3.960	290	270	260	420	390	360	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**7.430**	**7.430**	**7.430**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
koop eengezins	57.770	1.880	2.240	2.600	3.410	4.130	4.820	4.720	5.760	6.730
koop meergezins met lift	7.200	570	620	680	1.030	1.150	1.280	1.470	1.640	1.820
koop meergezins zonder lift	5.000	160	190	210	240	310	390	290	400	520
huur eengezins	19.250	160	0	-150	-80	-380	-670	-660	-1.090	-1.520
huur meergezins met lift	17.880	820	720	610	1.700	1.470	1.250	2.490	2.150	1.830
huur meergezins zonder lift	14.370	550	380	210	700	350	10	710	210	-270
onzelfstandig	3.960	290	270	260	420	390	360	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**7.430**	**7.430**	**7.430**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
< 40 m2	1.310	90	80	70	90	60	30	90	40	0
40 tot 60	8.720	430	330	240	640	430	240	730	430	160
60 tot 80	24.790	1.050	930	810	1.830	1.610	1.370	2.390	2.050	1.710
80 tot 100	30.730	1.050	940	820	1.900	1.690	1.490	2.370	2.070	1.760
> 100 m2	55.930	1.500	1.860	2.210	2.550	3.250	3.950	3.440	4.480	5.480
onzelfstandig	125.430	290	270	260	420	390	360	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**7.430**	**7.430**	**7.430**	**9.560**	**9.560**	**9.560**

7.2 Woningbehoefte inclusief huidige fricties

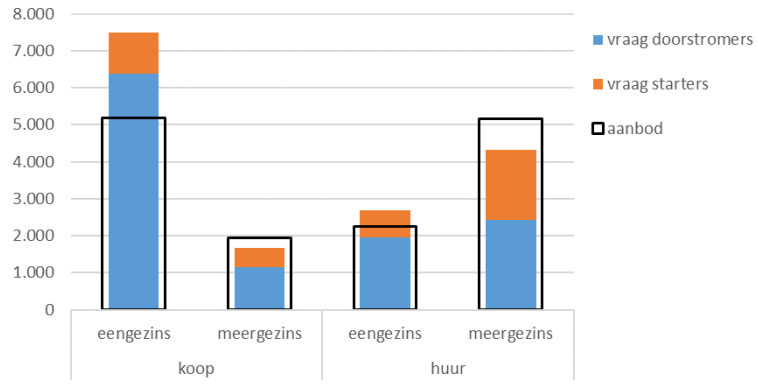
In de tweede variant voor de raming van de woningbehoefte bouwen we voort op de trendmatige woningbehoefte, die we in de vorige paragraaf bespraken. Het verschil met de eerste variant is dat we voor de raming van de toekomstige woningbehoefte nu niet alleen gebruikmaken van de huidige woonpatronen maar ook rekening houden met de huidige fricties tussen vraag en aanbod. Daarom gaan we eerst in op de fricties, voordat we de uitkomsten van de woningbehoefteraming presenteren.

Huidige fricties

Voor het bepalen van de fricties in de huidige woningmarkt kijken we naar de woonwensen van huishoudens (op basis van WoON 2015). In figuur 7-3 is te zien hoeveel huishoudens in de regio Drechtsteden binnen twee jaar willen verhuizen en actief op zoek zijn naar een woning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de vraag van doorstromers, die een woning achterlaten als ze verhuizen, en de vraag van starters. De meeste starters zijn op zoek naar een huurappartement, terwijl doorstromers veelal willen verhuizen naar een eengezinswoning in de koopsector. Het aanbod wordt gevormd door de woningen die de doorstromers achterlaten als ze gaan verhuizen. Het verschil tussen de vraag en het aanbod noemen we de huidige fricties.

De meeste vraag is er naar eengezinswoningen in de koopsector. Hoewel het potentiële aanbod ook groot is, is het onvoldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. Voor koopappartementen geldt dat er ongeveer evenveel vraag als aanbod is. In de huursector is de vraag naar eengezinswoningen groter dan het aanbod. En bij de huurappartementen is het aanbod in theorie groter dan de vraag.

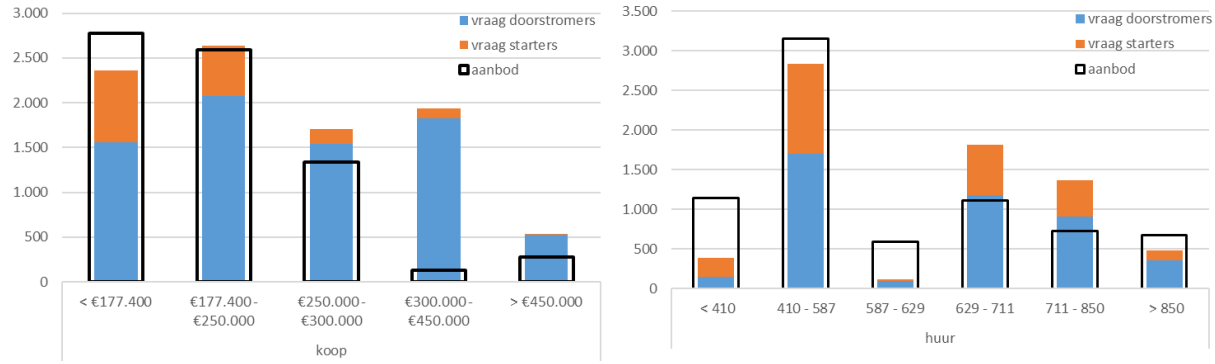
figuur 7-3 Vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (met een actieve verhuiswens binnen 2 jaar) in de Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In figuur 7-4 zijn de fricties weergegeven naar prijsklasse. In de koopsector is de vraag het grootst naar woningen met een verkoopwaarde onder de €250.000, maar het aanbod in dit segment is ook groot. In het segment van €300.000 tot €450.000 is er veel vraag van met name doorstromers en er is bijna geen aanbod.

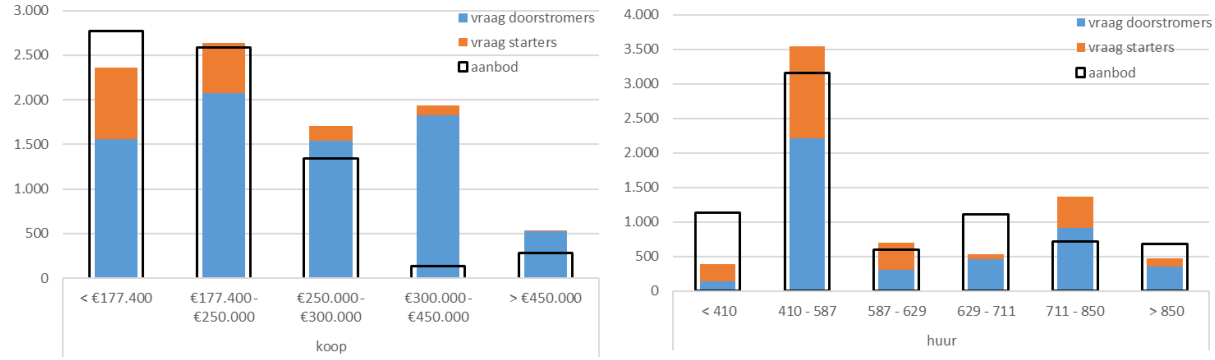
In de huursector is er de meeste vraag naar huurwoningen met een huurprijs onder €587, maar het aanbod in dit segment is ook groot. In de duurdere huursector (€629 tot €850) is de vraag groter dan het potentiele aanbod.

figuur 7-4 Vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (met een actieve verhuiswens binnen 2 jaar) in de Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



Met de komst van passend toewijzen in de gereguleerde huursector is het voor huishoudens met een laag inkomen niet meer mogelijk om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen toegewezen te krijgen. In figuur 7-5 staan de huidige fricties weergegeven gecorrigeerd voor de regels van het passend toewijzen. De fricties in de koopsector en de vrije sector (> € 711) zijn gelijk gebleven. Het gevolg is dat de vraag naar huurwoningen in het segment 629 tot 711 euro is verschuift naar de segmenten 410 tot 587 en 587 tot 629 euro. Deze aangepaste fricties zijn input voor de woningbehoeftevariant inclusief fricties.

figuur 7-5 Vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (met een actieve verhuiswens binnen 2 jaar) in de Drechtsteden, woonwensen huurders gecorrigeerd voor passend toewijzen (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

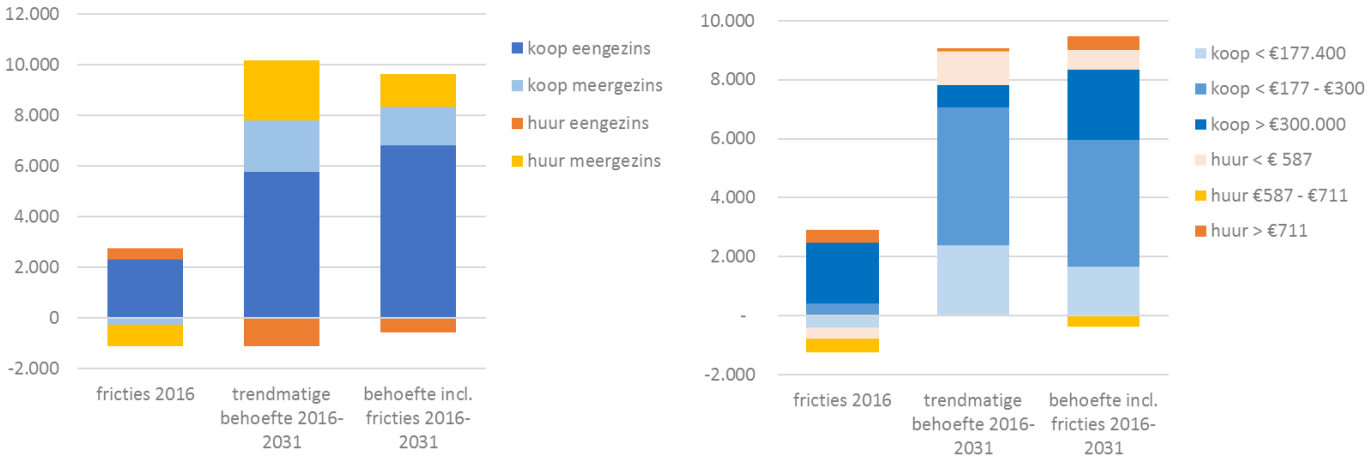


Fricties verwerkt in de woningbehoefte

In de tweede variant van onze woningbehoefteraming verwerken we de bovenstaande fricties (gecorrigeerd voor passend toewijzen) in de trendmatige woningbehoefte.

In de twee figuren in figuur 7-6 staan in de eerste kolom de huidige fricties (verschillen tussen de vraag en het potentiele aanbod) weergegeven. In de twee kolom staat de ontwikkeling van de trendmatige behoefte tot 2031. In de derde kolom zijn de fricties verwerkt in de woningbehoefte. Wanneer we rekening houden met de huidige fricties blijkt er minder behoefte te zijn aan extra huurappartementen en meer behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. Qua prijzen verschuift in zowel de huur- als de koopsector de behoefte van het lagere segment naar het duurdere segment.

figuur 7-6 Huidige fricties, ontwikkeling trendmatige woningbehoefte 2016-2031 en woningbehoefte 2016-2031 verdisconteerd voor de huidige fricties naar eigendom en type (links) en prijsklassen (rechts) regio Drechtsteden o.b.v. economisch basis scenario (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



In tabel 7-2 staan de uitkomsten voor verschillende woningkenmerken: eerst de huidige omvang van de voorraad (2016), dan de huidige fricties, vervolgens de uitbreidingsbehoefte op basis van de trendmatige raming en ten slotte de uitbreidingsbehoefte op basis van de raming waarbij rekening is gehouden met de huidige fricties.

Resumé aannamen toekomstige woningbehoefte:

- De demografische prognose Primos 2016 is leidend voor de kwantitatieve woningbehoefte (+ 4.420 tot 2021 en +9.560 tot 2031).
- Bij de trendmatige woningbehoeftevariant hanteren we als aanname dat de huishoudens van de toekomst op soortgelijke wijze kunnen en willen wonen als soortgelijke huishoudens op dit moment, gegeven hun leeftijd, samenstelling en inkomen.
- Voor de ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd en samenstelling is Primos 2016 leidend. Voor de ontwikkeling van de inkomensgroepen hanteren we drie economische scenario's op basis van de werkelijke ontwikkeling van de koopkracht en voorspelling van het CPB.
- Vanwege feitelijke generatieverschillen in de woonpatronen, passen we een 'ouderencorrectie toe'. Hiermee houden we rekening met het toegenomen eigenwoningbezit. In de toekomst wonen meer ouderen in een koopwoning wonen dan nu het geval is.
- Bij de tweede woningbehoeftevariant houden we bij de raming van de toekomstige woningbehoefte rekening met de discrepanties tussen vraag en aanbod in de huidige woningmarkt. Deze fricties zijn gebaseerd op de woonwensen van verhuisgeneigde starters en doorstromers en het in potentie vrijkomende aanbod uit het woningmarktsimultatiemodel op basis van het WoON 2015 en lokale data.
- Voor de fricties in de huursector naar prijsklassen hebben we de woonwensen van woningzoekenden met een laag inkomen gecorrigeerd voor de regels van het passend toewijzen.

tabel 7-2 Huidige woningvoorraad en huidige fricties in 2016 en de trendmatige woningbehoefte en behoefte inclusief fricties in 2021 en 2031 o.b.v. economisch basisscenario (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

		2016	**huidige fricties**			**trendmatige woningbehoefte**		**trendmatige woningbehoefte incl. fricties**	
			vraag	aanbod	frictie	2021	2031	2021	2031
	koop	69.970	9.180	7.120	2.060	3.040	7.810	3.640	8.340
	huur	51.510	7.010	7.400	-390	1.100	1.260	510	740
	onzelfstandig	3.960				270	490	270	490
	totaal	**125.430**	**16.180**	**14.520**	**1.670**	**4.420**	**9.560**	**4.420**	**9.560**
koop	eengezins	57.770	7.500	5.180	2.320	2.240	5.760	3.250	6.830
	meergezins	12.200	1.680	1.930	-260	810	2.050	390	1.510
huur	eengezins	19.250	2.690	2.250	440	0	-1.090	320	-550
	meergezins	32.260	4.320	5.150	-840	1.100	2.360	190	1.280
onzelfstandig		3.960				270	490	270	490
	totaal	**125.430**	**16.180**	**14.520**	**1.670**	**4.420**	**9.560**	**4.420**	**9.560**
koop	< €177.400	20.470	2.360	2.780	-420	990	2.370	410	1.650
	€177.400 - €250.000	26.780	2.640	2.590	50	1.000	2.540	740	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	1.700	1.340	370	770	2.140	810	2.120
	€300.000 - €450.000	1.970	1.940	130	1.810	90	280	1.350	1.760
	> €450.000	3.940	540	280	260	190	480	320	620
huur	< kwalk.gr (< 410)	7.980	390	1.140	-750	300	280	-320	-390
	1ste aftopgr. (410 - 587)	25.130	3.540	3.160	380	560	860	670	1.050
	2de aftopgr. (587 - 629)	4.910	700	590	100	90	120	140	190
	liberalisatiegr. (629 - 711)	7.420	540	1.110	-580	50	-100	-380	-570
	dure huur tot 850 (711 - 850)	3.540	1.370	720	640	70	40	510	580
	dure huur > 850	2.520	480	680	-200	30	60	-120	-120
onzelfstandig		3.960				270	490	270	490
	totaal	**125.430**	**16.180**	**14.520**	**1.670**	**4.420**	**9.560**	**4.420**	**9.560**
koop	eg	57.770	7.500	5.180	2.320	2.240	5.760	3.250	6.830
	mg met lift	7.200	960	960	0	620	1.640	450	1.390
	mg zonder lift	5.000	710	970	-260	190	400	-50	120
huur	eg	19.250	2.690	2.250	440	0	-1.090	320	-550
	mg met lift	17.880	2.030	2.160	-140	720	2.150	410	1.700
	mg zonder lift	14.370	2.290	2.990	-700	380	210	-230	-410
onzelfstandig		3.960				270	490	270	490
	totaal	**125.430**	**16.180**	**14.520**	**1.670**	**4.420**	**9.560**	**4.420**	**9.560**
koop	< 60 m2	1.710	310	320	-10	70	120	50	90
	60 tot 80	7.010	630	1.000	-370	360	800	-10	370
	80 tot 100	15.650	1.080	1.900	-820	760	1.980	-40	990
	100 tot 120	17.410	2.790	1.610	1.190	650	1.670	1.310	2.420
	> 120 m2	28.190	4.360	2.290	2.070	1.200	3.230	2.330	4.480
huur	< 60 m2	8.320	1.220	1.730	-510	340	350	-120	-140
	60 tot 80	17.780	1.870	2.470	-600	570	1.250	-20	550
	80 tot 100	15.080	1.710	1.770	-60	180	90	90	20
	> 100 m2	10.330	2.210	1.430	780	10	-420	560	300
onzelfstandig		3.960				270	490	270	490
	totaal	**125.430**	**16.180**	**14.520**	**1.670**	**4.420**	**9.560**	**4.420**	**9.560**

7.3 Reflectie op de uitkomsten

In de voorgaande paragrafen zijn twee varianten van de toekomstige woningbehoefte gepresenteerd: een trendmatige variant, waarin de huidige woonpatronen maatgevend zijn voor de toekomst, en een tweede variant waarin rekening is gehouden met de fricties tussen vraag en aanbod in de huidige woningmarkt.

In de uitkomsten van beide behoefteramingen zijn zowel overeenkomsten als verschillen te zien. In beide varianten ligt de grootste behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in de koopsector. Ook geven beide varianten aan dat op de lange termijn geen behoefte is aan extra eengezinswoningen in de huursector: door de vergrijzing komen in de toekomst meer dan voldoende eengezinswoningen vrij. Als deze eengezinswoningen ook geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen (waaronder ouderen) zal het mogelijk zijn een deel van de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen (substitutie). Ook kan men bekijken of de grondgebonden huurwoningen die ouderen vrijmaken niet ook geschikt zijn voor jongeren. Vanwege de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is verkoop van grondgebonden huurwoningen ook een mogelijkheid.

Het belangrijkste verschil in de uitkomsten van beide behoefteramingen is dat er meer behoefte is aan dure koopwoningen en betaalbare huurwoningen wanneer rekening wordt gehouden met de huidige fricties en de regels van het passend toewijzen. Het gaat daarbij om huurwoningen tussen €410 en €587 en koopwoningen tussen €300.000 en €450.000. Rekeninghoudend met de fricties er ook een behoefte aan duurdere huurwoningen met een huurprijs tussen €711 en €850 euro. Deze duurdere segmenten in de huur- en de koopsector komen nu weinig voor in de regio Drechtsteden. Vanwege het doortrekken van de huidige woonpatronen komt de behoefte aan deze segmenten in de trendmatige variant niet sterk naar voren. Uit de huidige fricties blijkt echter dat er wel degelijk vraag is naar deze segmenten. De grotere vraag naar dure woningen is in de woningbehoeftevariant inclusief fricties ook terug te zien in een grotere behoefte aan grote woningen.

Geen van beide woningbehoefteramingen biedt een blauwdruk voor een woningbouwprogramma. Zij dienen vooral als input voor de beleidsmatige discussie daarover. Daarbij spelen naast deze uitkomsten ook bestuurlijke opvattingen over de gewenste ontwikkelingsrichting van de regio een rol: willen de gemeenten en corporaties de regionale woningmarkt zo houden zoals die is of meer ruimte bieden voor bepaalde doelgroepen?

8 Ontwikkeling woningvoorraad

In dit hoofdstuk inventariseren we de huidige woningbouwplannen in de regio en confronteren deze, zover mogelijk, met de woningbehoefteramingen uit het vorige hoofdstuk.

8.1 Nieuwbouwplannen

In de regio Drechtsteden staan er voor de komende periode circa 9.508 nieuwbouwwoningen op de planning (hard en zacht). Ook worden er circa 2.056 woningen onttrokken, waardoor de absolute toename op circa 7.500 woningen uitkomt (de opgeleverde woningen in 2016 zijn hier niet in meegenomen).

In tabel 8-1 staat per gemeente en bouwperiode het aantal nieuwbouwwoningen weergegeven op basis van actuele cijfers over de regio Drechtsteden uit de Planmonitor van de Provincie Zuid-Holland (maart 2017). Nieuwbouwplannen kunnen veranderen, dus de cijfers vormen een momentopname.

De prognose Primos 2016 gaat uit van een toename van 4.420 huishoudens tussen 2016 en 2021 en van 5.140 tussen 2021 en 2031 (zie hoofdstuk 6). Deze aantallen kunnen niet één op één vergeleken worden met de aantallen uit de Planmonitor, omdat de periodes verschillen. Ook moet rekening worden gehouden met het aantal woningen dat in dezelfde periode wordt onttrokken aan de voorraad (veelal goedkope en betaalbare sociale huurwoningen). In totaal gaat het om circa 2.056 te slopen woningen, maar de periode is niet bekend. Ondanks de databeperkingen kunnen we zeggen dat de geplande aantallen globaal gezien in lijn liggen met de verwachte groei van het aantal huishoudens. Dat wil niet zeggen dat er al voldoende plannen zijn en dat er geen nieuwe plannen meer nodig zijn. In de praktijk blijkt immers dat een deel van de plannen niet of pas later gerealiseerd wordt.

tabel 8-1 Overzicht (nog te realiseren) nieuwbouwplannen naar periode (bron: Provinciale Planmonitor maart 2017, bewerking RIGO)

	2015-2016	2017-2019	2020-2024	2025-2029	na 2029	totaal
Alblasserdam	166	222	389	-	-	777
Dordrecht	2	1.259	2.022	472	35	3.790
Hardinxveld-Giess	94	310	360	167	-	931
Hendrik-Ido-Amba	-	560	912	111	-	1.583
Papendrecht	94	355	145	-	-	609
Sliedrecht	-	602	568	-	-	1.170
Zwijndrecht	93	286	269	-	-	648
totaal	**449**	**3.594**	**4.665**	**750**	**35**	**9.508**

Vier vijfde van de geplande nieuwbouw bestaat uit koopwoningen: 5.082 eengezinswoningen en 2.612 appartementen. In de huursector komen er ongeveer evenveel eengezinswoningen (677) bij als appartementen (638). In tabel 8-2 en tabel 8-3 staan de nieuwbouwplannen per gemeente uitgesplitst naar eigendom en woningtype en naar eigendom en prijsklasse. Voor 572 woningen (6%) van de nieuwbouwwoningen is de invulling nog onbekend. Van 266 koopwoningen in Alblasserdam is het type nog niet bekend, maar wel het eigendom.

tabel 8-2 Overzicht (nog te realiseren) nieuwbouwplannen (hard en zacht) naar eigendom en type 2016-2031 (bron: Provinciale Planmonitor maart 2017)

		Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	totaal
koop	eengezins	212	1.700	775	1.350	301	539	205	5.082
	meergezins	58	1.371	42	98	115	472	117	2.273
	onbekend	266	-	-	-	-	-	-	266
huur	eengezins	28	462	76	41	-	23	47	677
	meergezins	63	257	38	94	8	136	42	638
onbekend/geen detailplanning		150	-	-	-	185	-	237	572
totaal		**777**	**3.790**	**931**	**1.583**	**609**	**1.170**	**648**	**9.508**
sloop		1	1.639	7	-	80	175	143	2.045

Van een deel van de koopwoningen (28%) is de verkoopprijs nog niet bekend. Binnen de huursector worden de meeste woningen toegevoegd in het sociale segment (1.087). Daarnaast staan 194 markthuurwoningen in de planning. Van de overige 34 huurwoningen is het prijssegment nog niet bekend. De meeste koopwoningen hebben een verkoopwaarde van meer dan 350.000 euro (1.929). Slechts 90 woningen hebben een verkoopwaarde van minder dan 175.000 euro.

tabel 8-3 Overzicht (nog te realiseren) nieuwbouwplannen naar eigendom en prijsklassen 2016-2031 (bron: Provinciale Planmonitor maart 2017)

		Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	totaal
koop	< 175.000	39	51	-	-	-	-	-	90
	175.000 - 250.000	29	847	41	511	167	43	118	1.756
	250.000 - 350.000	9	1.073	26	435	38	6	99	1.686
	> 350.000	129	1.056	36	477	118	8	105	1.929
	onbekend	330	44	714	25	93	954	-	2.160
huur	sociaal	91	589	76	121	-	159	51	1.087
	markt	-	130	12	14	-	-	38	194
	onbekend	-	-	26	-	8	-	-	34
onbekend/geen detailplanning		150	-	-	-	185	-	237	572
totaal		**777**	**3.790**	**931**	**1.583**	**609**	**1.170**	**648**	**9.508**
sloop		1	1.639	7	-	80	175	143	2.045

8.2 Plannen versus behoefte

In hoeverre sluiten de huidige plannen aan bij de woningbehoefteramingen uit hoofdstuk 7? In tabel 8-4 en tabel 8-5 worden de cijfers uit de planmonitor vergeleken met de uitbreidingsopgave volgens de trendmatige woningbehoefte en de woningbehoefte inclusief fricties. Daarbij concentreren we ons op de kwalitatieve invulling van de plannen: is die in lijn met de behoefte?

De aantallen zijn niet goed één op één met elkaar te vergelijken, vanwege de nog onbekende invulling van circa 600 woningen plus circa 2.200 woningen waarvan de prijs nog niet bekend is. In de analyse kijken we daarom alleen naar de woningen waarvan het eigendom en type of prijsklasse bekend is. De rechter tabel geeft de verdeling weer van de plannen exclusief de onbekenden.

Zover bekend bestaat 85% van de geplande nieuwbouw uit koopwoningen en de overige 15% uit huurwoningen. Deze verhouding sluit goed aan bij de uitbreidingsopgave volgens de trendmatige behoefteraming. Volgens de tweede behoefteraming, waarin rekening wordt gehouden met de huidige fricties, zou het aandeel koopwoningen nog hoger mogen zijn (92%).

De woningbehoefteramingen geven aan dat er al meer dan voldoende eengezinswoningen in de huursector zijn, terwijl er in de huursector wel behoefte is aan extra appartementen. Toch bestaat meer dan de helft van de geplande huurwoningen uit eengezinswoningen.

De keuze om in de huursector eengezinswoningen bij te bouwen is mede afhankelijk van opvattingen over de woningkwaliteit die corporaties willen leveren. In de praktijk zijn eengezinswoningen in de huursector populair onder woningzoekenden. Als de corporaties ervoor kiezen om het aantal eengezinswoningen uit te breiden, dan wordt het voor een bredere groep huurders mogelijk om in een eengezinswoning te wonen. Hierdoor kan in de huursector een vraagverschuiving plaatsvinden van appartementen naar eengezinswoningen.

tabel 8-4 Verdeling van nieuwbouwplannen uit de Planmonitor naar eigendom en woningtype, de trendmatige woningbehoefte en de woningbehoefte inclusief fricties tot 2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5.082	5.760	6.830
	meergezins	2.273	2.050	1.510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1.090	-550
	meergezins	638	2.360	1.280
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		**9.508**	**9.070**	**9.070**
sloop		2.056		

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	59%	64%	75%
	meergezins	26%	23%	17%
huur	eengezins	8%	-12%	-6%
	meergezins	7%	26%	14%
totaal		100%	100%	100%
koop totaal		*85%*	*86%*	*92%*
huur totaal		*15%*	*14%*	*8%*
eengezins totaal		*66%*	*51%*	*69%*
meergezins totaal		*34%*	*49%*	*31%*

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

De meeste koopwoningen (66%) die op de planning staan, hebben een verkoopprijs vanaf €250.000. Dit aandeel is hoger dan bij de uitbreidingsbehoefte wanneer rekening wordt gehouden met de huidige fricties. Slechts 2% van de geplande koopwoningen heeft een verkoopprijs tot €175.000; veel minder dan de uitbreidingsbehoefte volgens beide ramingen. Als onvoldoende goedkope koopwoningen worden gebouwd, kan de behoefte wellicht verschuiven naar de huursector.

tabel 8-5 Verdeling van nieuwbouwplannen uit de Planmonitor naar eigendom en prijsklassen, de trendmatige woningbehoefte en de woningbehoefte inclusief fricties tot 2031

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	90	2.370	1.650
	175.000 - 250.000	1.756	2.540	2.180
	> 250.000	3.615	2.900	4.500
	onbekend	2.160		
	totaal	7.621	7.810	8.340
huur	*sociaal (< €711)*	1.087	1.160	280
	markt (> €711)	194	100	460
	onbekend	34		
	totaal	1.315	1.260	740
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		**9.508**	**9.070**	**9.070**
sloop		2.056		

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	2%	30%	20%
	175.000 - 250.000	32%	33%	26%
	> 250.000	66%	37%	54%
	totaal	100%	100%	100%
huur	*sociaal (< €711)*	85%	92%	38%
	markt (> €711)	15%	8%	62%
	totaal	100%	100%	100%

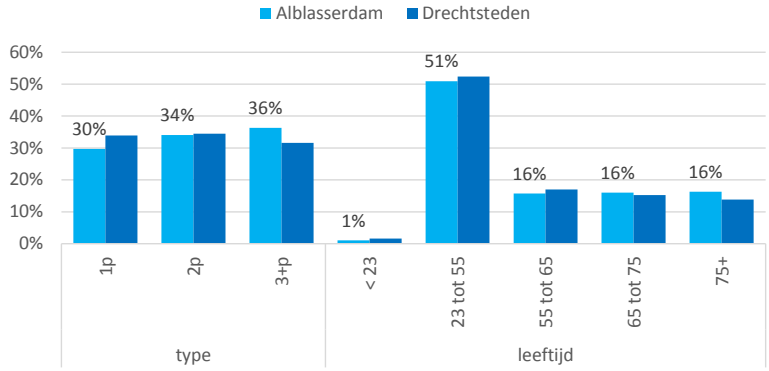
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

In de huursector is 85% van de nieuwbouwwoningen in het sociale deel gepland. Gezien de huidige prijsverdeling van de huurvoorraad (zie hoofdstuk 3) betekent dit een toename van het aandeel huurwoningen in de vrije sector. Uit de huidige fricties blijkt dat deze toename gewenst is. Volgens de behoefteraming die rekening houdt met deze fricties zou zelfs meer dan de helft van de nieuwe huurwoningen in de vrije sector gebouwd kunnen worden.

Bijlage 1 Factsheets per gemeente

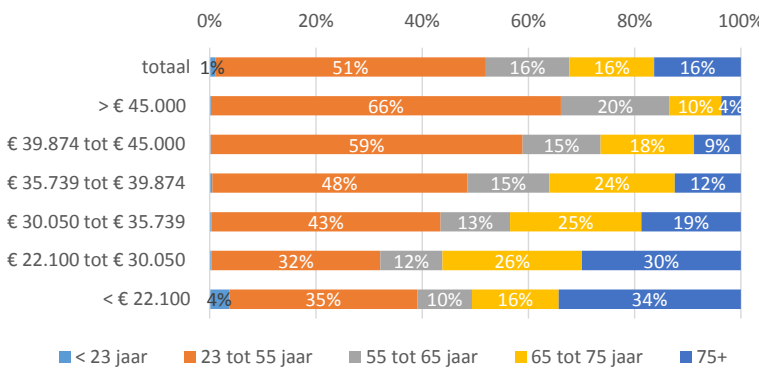
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Alblasserdam

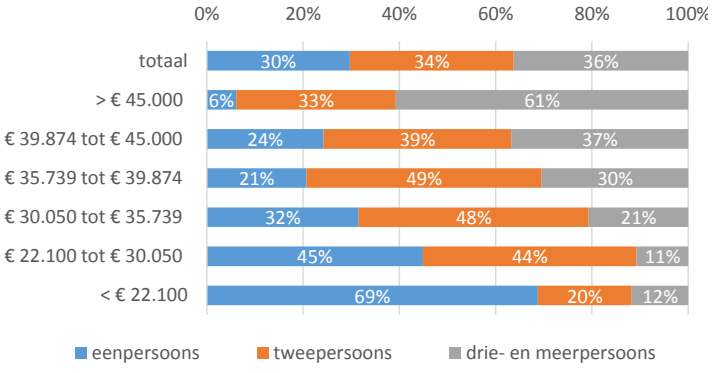
Huishoudens



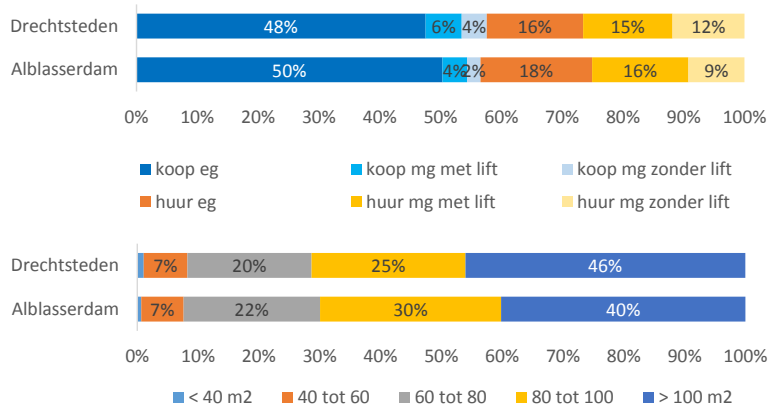
	Alblasserdam		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	1.810	22%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	1.170	15%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	630	8%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	400	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	510	6%	6%
> € 45.000	3.530	44%	42%
totaal	**8.060**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



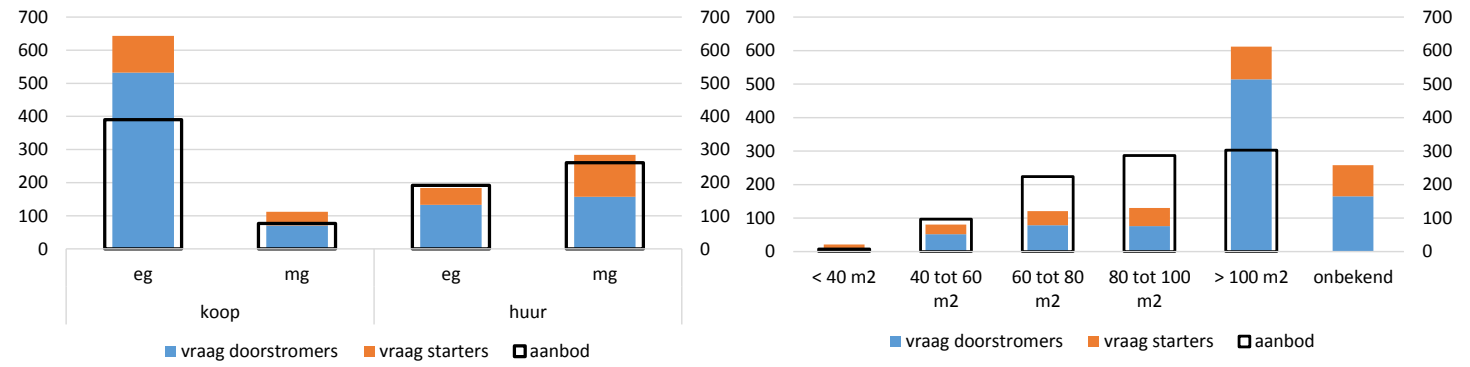


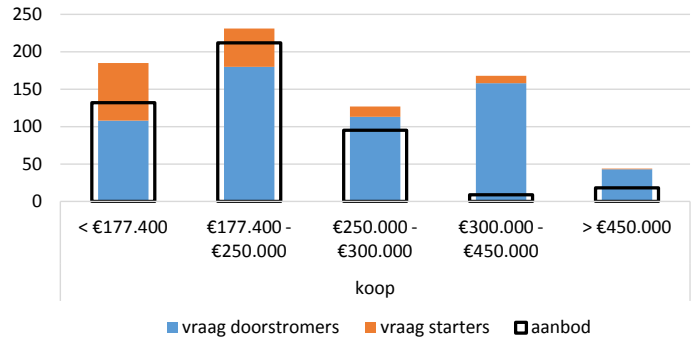
Woningvoorraad

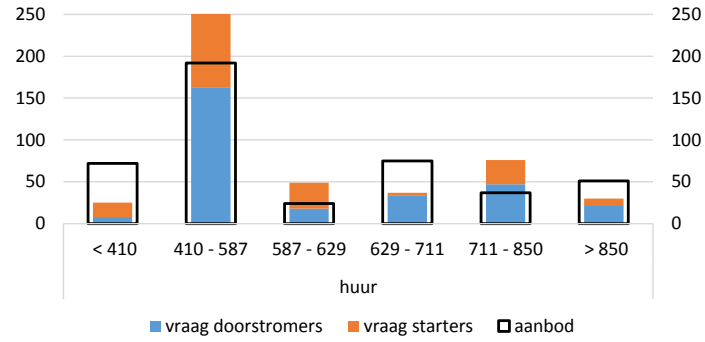


		Alblasserdam		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	950	12%	17%
	€177.400 - €250.000	1.910	24%	22%
	€250.000 - €300.000	1.170	15%	14%
	€300.000 - €450.000	150	2%	2%
	> €450.000	310	4%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	430	5%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	1.650	21%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	190	2%	3%
	lib. grens (629 - 711)	200	3%	4%
	dure huur tot 850	20	0%	0%
	dure huur > 850	10	0%	0%
particuliere huur		940	12%	11%
totaal		**7.920**	**100%**	**100%**

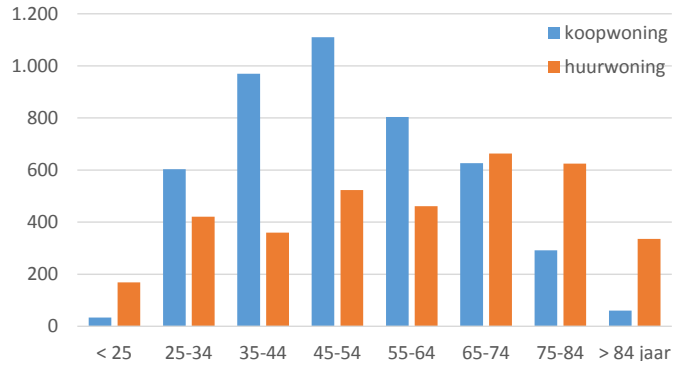
Actuele fricties

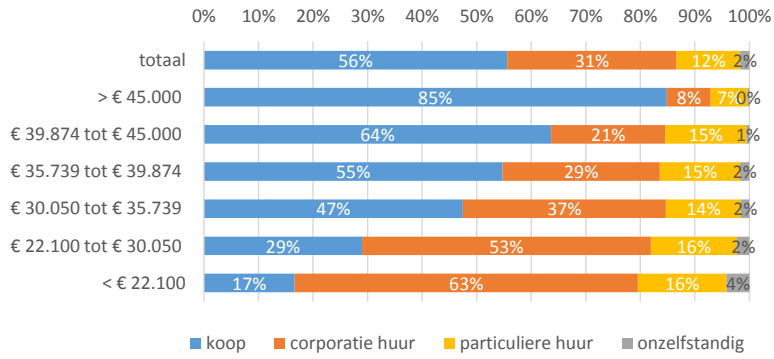






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	210	560	50	50	10	860
	€ 22.100 tot € 30.050	90	190	20	20	-	320
	€ 30.050 tot € 35.739	10	60	10	10	-	80
2 personen	< € 22.100	30	130	20	20	-	200
	€ 22.100 tot € 30.050	20	180	20	30	-	250
	€ 30.050 tot € 35.739	10	100	10	10	-	130
3+ personen	< € 22.100	10	50	10	10	-	80
	€ 22.100 tot € 30.050	-	40	-	10	-	50
	€ 30.050 tot € 35.739	10	20	-	-	-	30
€ 35.739 tot € 39.874		10	80	20	10	-	120
€ 39.874 tot € 45.000		10	80	10	10	-	110
> € 45.000		40	170	40	30	10	290
totaal corporatie huur		**440**	**1.650**	**190**	**200**	**30**	**2.500**

	Alblasserdam		Drechtsteden
passend	1.300	53%	52%
niet-passend te duur	190	8%	11%
niet passend te goedkoop	480	20%	16%
goedkoop scheef	500	20%	20%
sociale voorraad	2.480	100%	100%

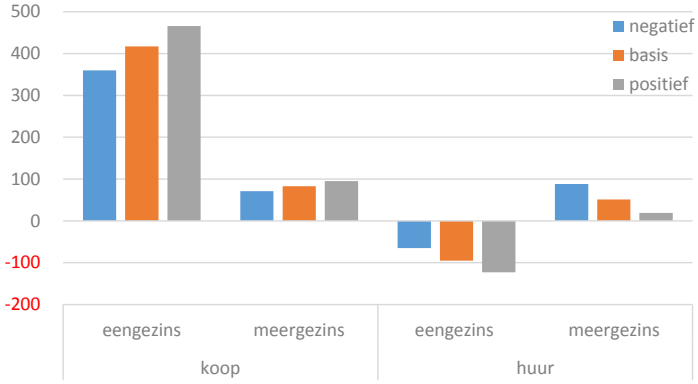
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

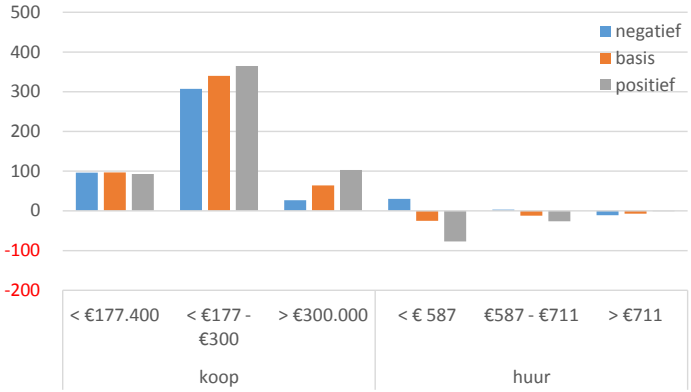
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Alblasserdam 2016-2021	Alblasserdam 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	120	150	110	30	-10	29%	-9%	10%	0%
	paar	50	60	40	10	-20	19%	-28%	8%	-8%
	gezin	30	50	50	10	20	36%	48%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	500	460	410	-40	-90	-8%	-18%	3%	2%
	paar	350	310	260	-40	-90	-12%	-26%	1%	-14%
	gezin	1.500	1.490	1.690	-10	190	-1%	12%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	630	680	630	60	0	9%	0%	8%	8%
	paar	740	740	670	10	-70	1%	-9%	-6%	-20%
	gezin	1.540	1.600	1.480	60	-60	4%	-4%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	430	430	400	0	-30	1%	-6%	14%	33%
	paar	760	740	730	-20	-30	-3%	-4%	3%	1%
	gezin	100	130	200	30	100	33%	104%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	720	830	1.030	100	310	14%	43%	12%	53%
	paar	540	650	780	110	250	21%	46%	11%	48%
	gezin	50	30	70	-20	10	-37%	26%	-11%	-7%
totaal		**8.060**	**8.360**	**8.540**	**300**	**490**	**4%**	**6%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	1.810	160	120	100	260	170	100
€ 22.100 tot € 30.050	1.170	50	60	50	90	70	40
€ 30.050 tot € 35.739	630	20	20	20	40	40	30
€ 35.739 tot € 39.874	400	20	20	20	30	30	30
€ 39.874 tot € 45.000	510	10	10	10	20	20	20
> € 45.000	3.530	30	70	100	60	160	260
totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**

Woningbehoefte - trend



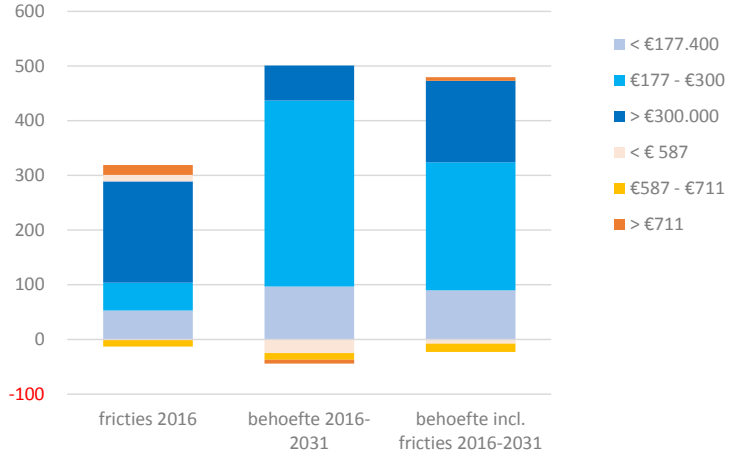


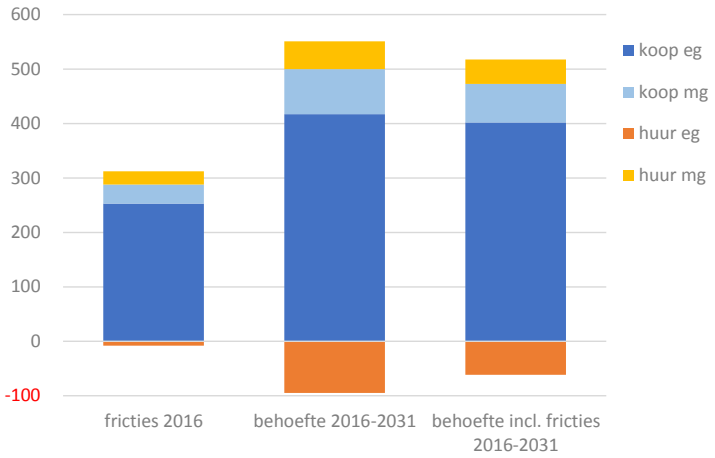
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	4.480	180	200	230	430	500	560
corporatie	2.500	80	50	30	50	-10	-70
particulier	940	20	20	20	-30	-30	-30
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
Totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**
koop eengezins	3.990	140	160	190	360	420	470
koop meergezins	500	40	40	40	70	80	100
huur eengezins	1.460	20	10	0	-70	-100	-120
huur meergezins	1.990	80	70	50	90	50	20
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**
< €177.400	950	50	50	50	100	100	90
€177.400 - €250.000	1.910	70	70	70	190	180	170
€250.000 - €300.000	1.170	50	60	70	120	160	200
€300.000 - €450.000	150	10	10	10	20	30	40
> €450.000	310	10	20	30	10	40	70
< kwalk.gr (< 410)	580	30	30	20	10	0	-20
1ste aftopgr. (410 - 587)	1.840	50	40	20	20	-20	-60
2de aftopgr. (587 - 629)	250	10	10	0	10	0	-10
liberalisatiegr. (629 - 711)	390	10	10	0	0	-10	-20
dure huur tot 850 (711 - 850)	210	0	0	0	-10	-10	-10
dure huur > 850	170	0	0	0	-10	0	10
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
Totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**
eg	5.440	160	170	190	290	320	340
mg met lift	1.580	90	80	80	180	170	170
mg zonder lift	900	30	20	20	-20	-40	-50
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
Totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**
< 40 m2	50	0	0	0	0	0	-10
40 tot 60	550	20	10	10	0	-10	-30
60 tot 80	1.780	80	70	60	110	90	70
80 tot 100	2.360	80	70	60	140	120	90
> 100 m2	3.180	100	130	150	200	260	330
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
Totaal	**8.060**	**300**	**300**	**300**	**490**	**490**	**490**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	950	20%	90
	< €177.400 - €250.000	1.910	26%	120
	< €250.000 - €300.000	1.170	25%	110
	< €300.000 - €450.000	150	24%	110
	> €450.000	310	8%	40
huur	< 410	580	-7%	-30
	410 - 587	1.840	5%	20
	587 - 629	250	3%	10
	629 - 711	390	-6%	-30
	711 - 850	210	4%	20
	> 850	170	-3%	-10
onzelfstandig		140	0%	30
totaal		**8.060**	**0%**	**490**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	3.990	88%	400
	mg	500	15%	70
huur	eg	1.460	-13%	-60
	mg	1.990	10%	40
onzelfstandig		140	0%	30
totaal		**8.060**	**100%**	**480**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	212	420	400
	meergezins	58	80	70
	onbekend	266		
huur	eengezins	28	-100	-60
	meergezins	63	50	40
onbekend/geen detailplanning		150		
totaal		777	450	450
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	59%	91%	88%
	meergezins	16%	18%	15%
huur	eengezins	8%	-21%	-14%
	meergezins	17%	11%	10%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	39
	175.000 - 250.000	29
	250.000 - 350.000	9
	> 350.000	129
	onbekend	330
huur	totaal huur	91
	sociaal (< €711)	*91*
	onbekend	*0*
onbekend/geen detailplanning		150
totaal		777
sloop		1

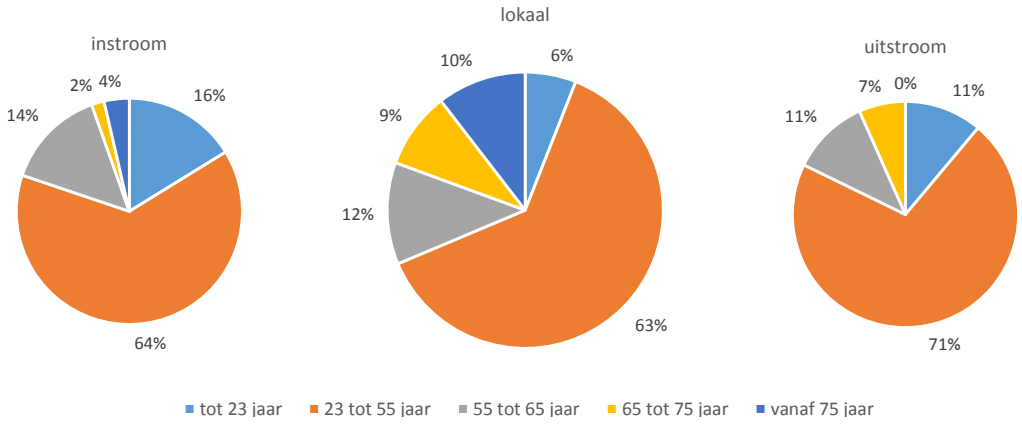
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	13%	21%	20%
	175.000 - 250.000	10%	39%	26%
	> 250.000	46%	49%	58%
huur	totaal huur	31%	-10%	-4%
	sociaal (< €711)	31%	-8%	-5%
totaal		100%	100%	100%
sloop		1	-	-

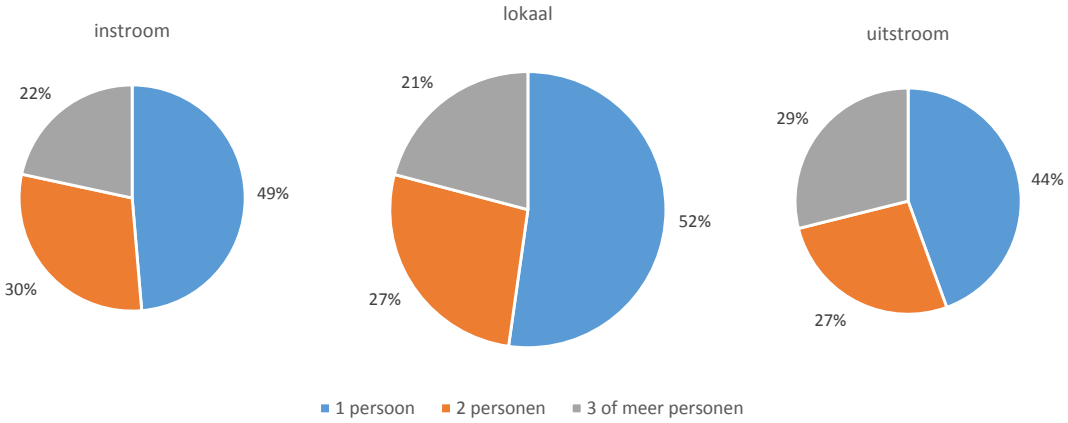
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

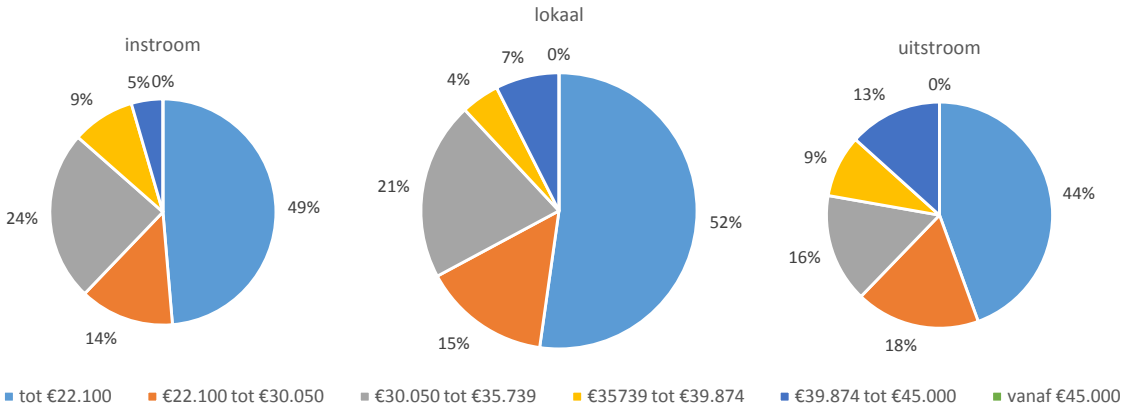
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

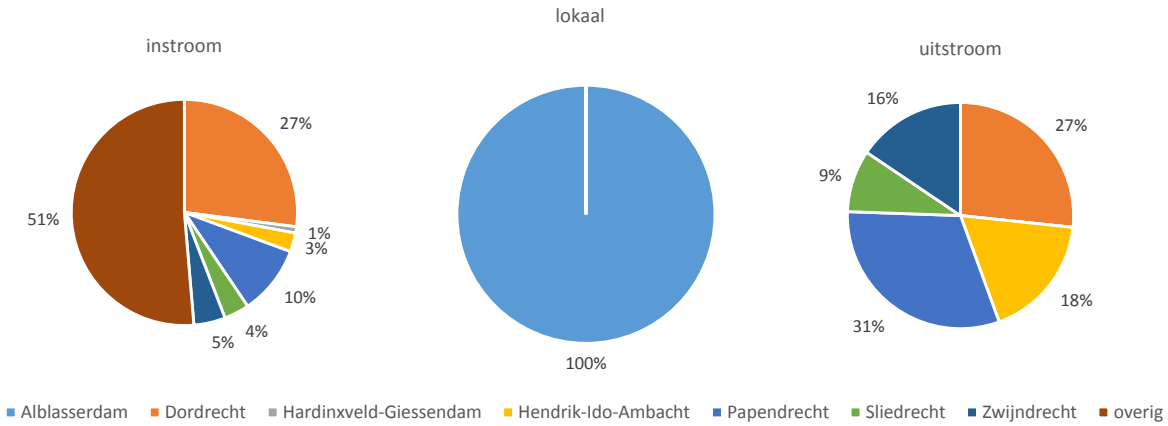
		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	3.620	3.990	3.890	3.790
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	2.000	2.070	2.010	1.950
C.	koop en particuliere huur	1.620	1.920	1.890	1.840
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	500	480	470	480
E. = B+D	sociale voorraad	2.500	2.540	2.480	2.420
	ontwikkeling 2016-2031		40	-20	-80
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		-40	-90	-160

Tabellen woonruimteverdeling



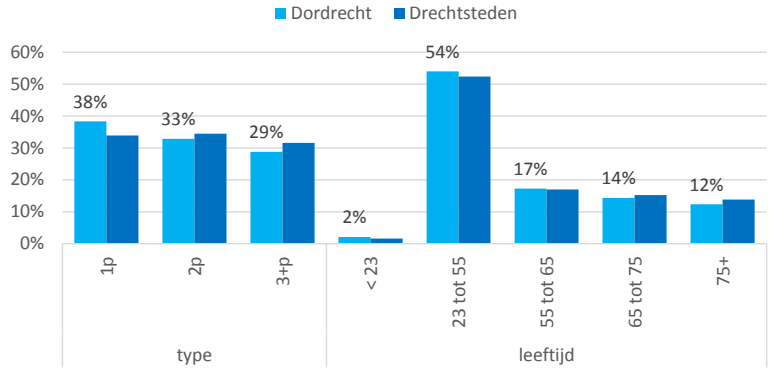






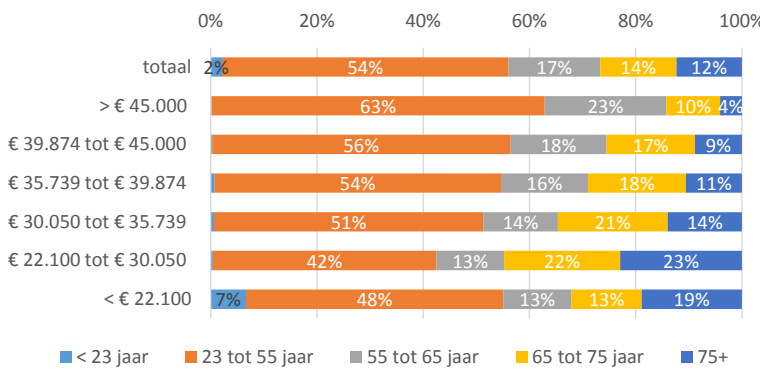
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Dordrecht

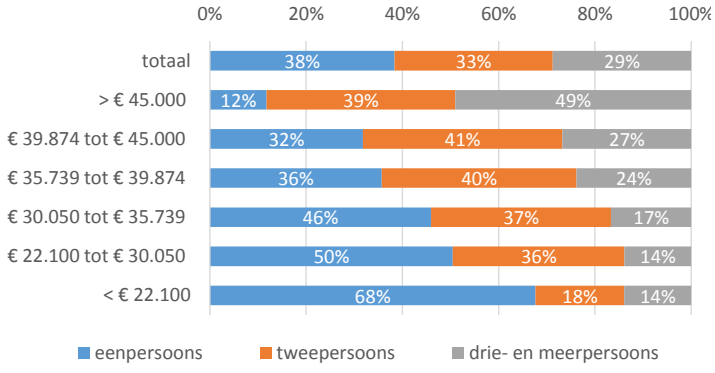
Huishoudens



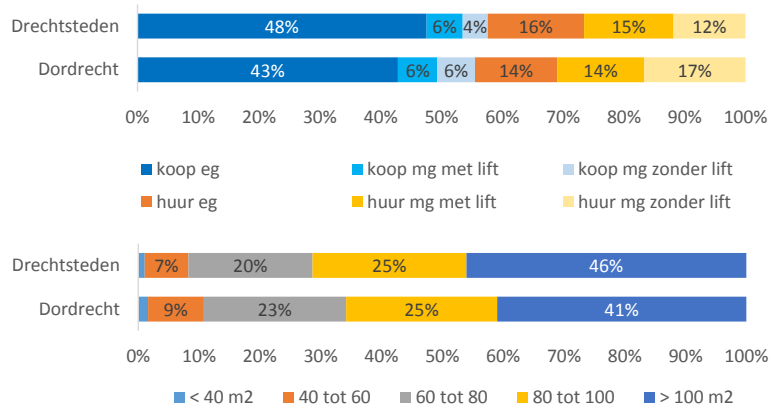
	Dordrecht		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	15.610	29%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	7.400	14%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	4.320	8%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	3.100	6%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	3.550	7%	6%
> € 45.000	20.610	38%	42%
totaal	**54.580**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



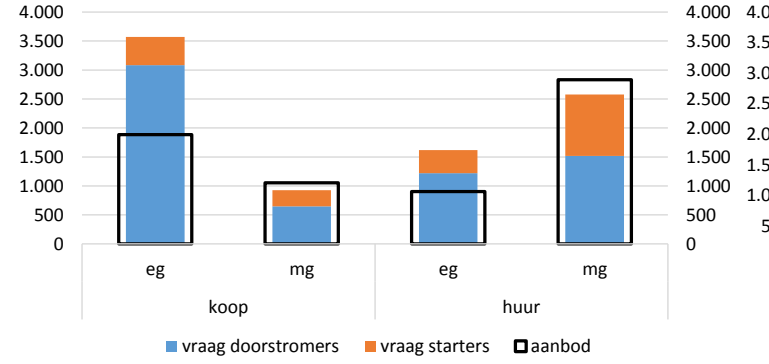


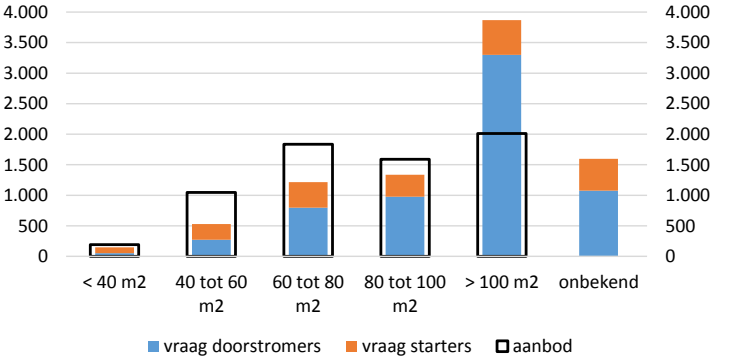
Woningvoorraad

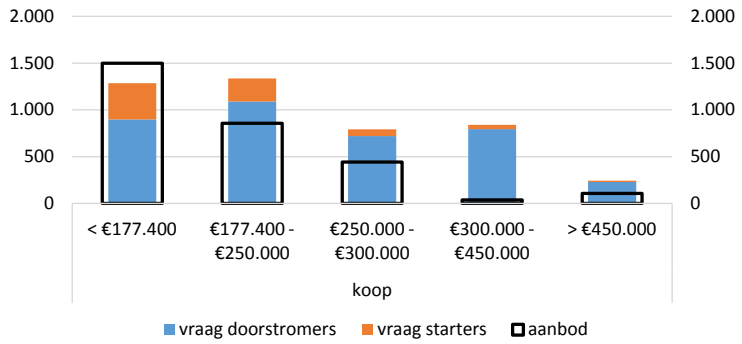


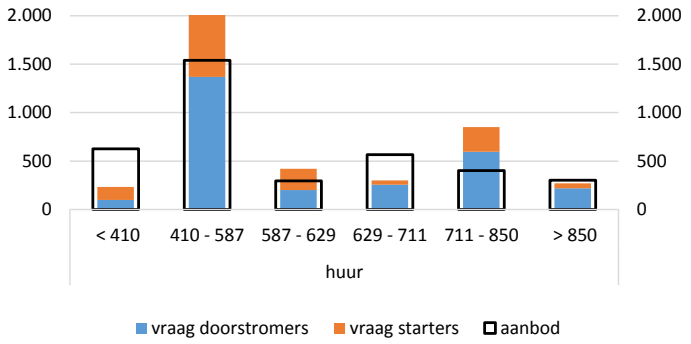
		Dordrecht		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	11.250	22%	17%
	€177.400 - €250.000	9.830	19%	22%
	€250.000 - €300.000	5.660	11%	14%
	€300.000 - €450.000	650	1%	2%
	> €450.000	1.420	3%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	2.620	5%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	8.960	17%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	1.700	3%	3%
	lib. grens (629 - 711)	1.680	3%	4%
	dure huur tot 850	310	1%	0%
	dure huur > 850	80	0%	0%
particuliere huur		7.730	15%	11%
totaal		**51.900**	**100%**	**100%**

Actuele fricties

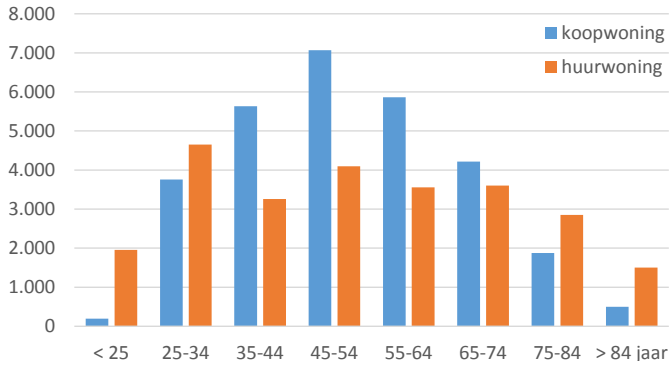


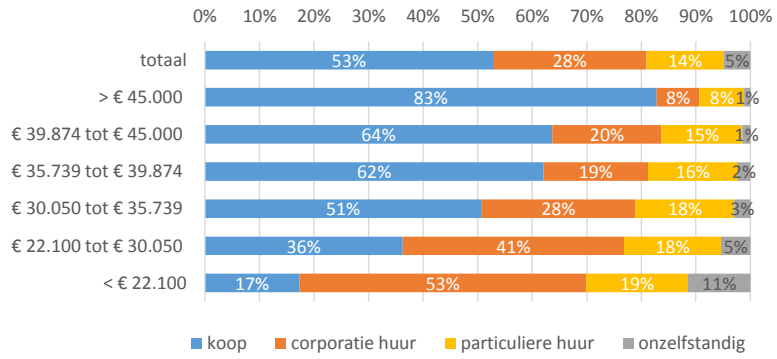






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	1.290	3.360	390	340	80	5.460
	€ 22.100 tot € 30.050	320	930	170	100	20	1.540
	€ 30.050 tot € 35.739	80	340	50	50	10	530
2 personen	< € 22.100	220	850	240	170	30	1.510
	€ 22.100 tot € 30.050	120	610	160	150	20	1.050
	€ 30.050 tot € 35.739	70	320	60	60	20	520
3+ personen	< € 22.100	120	680	170	230	40	1.240
	€ 22.100 tot € 30.050	20	260	40	70	10	410
	€ 30.050 tot € 35.739	20	80	30	40	10	170
€ 35.739 tot € 39.874		60	330	90	90	30	590
€ 39.874 tot € 45.000		110	420	60	90	40	710
> € 45.000		190	800	240	280	100	1.620
totaal corporatie huur		**2.620**	**8.960**	**1.700**	**1.680**	**390**	**15.350**

	Dordrecht		Drechtsteden
passend	8.260	55%	52%
niet-passend te duur	1.750	12%	11%
niet passend te goedkoop	2.190	15%	16%
goedkoop scheef	2.760	18%	20%
sociale voorraad	14.960	100%	100%

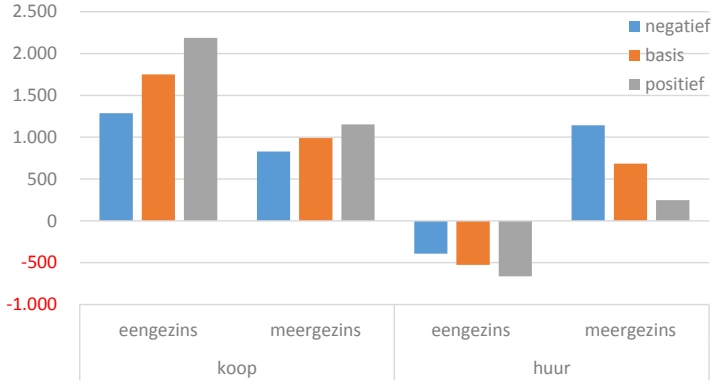
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

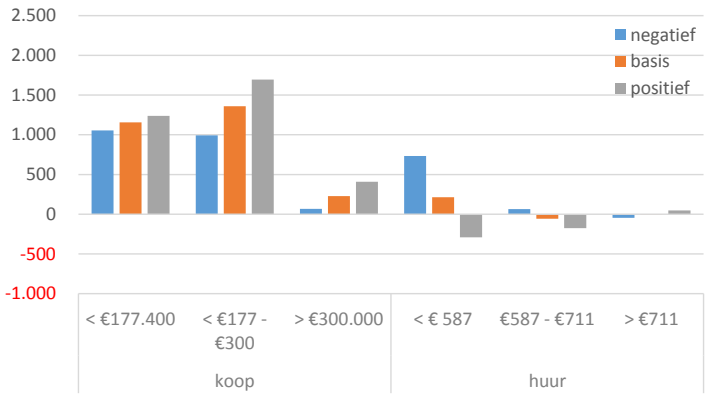
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Dordrecht 2016-2021	Dordrecht 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	1.500	1.460	1.360	-30	-140	-2%	-9%	10%	0%
	paar	430	420	380	-20	-50	-3%	-12%	8%	-8%
	gezin	230	230	240	0	20	0%	8%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	5.970	6.360	6.540	390	570	7%	9%	3%	2%
	paar	2.970	2.900	2.430	-70	-540	-2%	-18%	1%	-14%
	gezin	8.360	8.260	9.290	-90	930	-1%	11%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	6.310	6.500	6.300	190	-10	3%	0%	8%	8%
	paar	5.250	4.890	3.890	-360	-1.360	-7%	-26%	-6%	-20%
	gezin	9.020	8.860	7.820	-160	-1.200	-2%	-13%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	3.070	3.520	4.000	450	930	15%	30%	14%	33%
	paar	4.160	4.470	4.500	310	350	7%	8%	3%	1%
	gezin	590	660	750	70	160	12%	26%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	4.090	4.560	6.270	460	2.180	11%	53%	12%	53%
	paar	2.360	2.520	3.560	160	1.200	7%	51%	11%	48%
	gezin	280	300	350	20	80	9%	27%	-11%	-7%
totaal		**54.580**	**55.910**	**57.690**	**1.330**	**3.110**	**2%**	**6%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	15.610	770	450	180	2.210	1.280	450
€ 22.100 tot € 30.050	7.400	320	340	300	900	850	730
€ 30.050 tot € 35.739	4.320	180	190	180	360	410	420
€ 35.739 tot € 39.874	3.100	100	100	120	200	260	290
€ 39.874 tot € 45.000	3.550	70	80	110	130	200	280
> € 45.000	20.610	-120	160	440	-700	110	930
totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**

Woningbehoefte - trend



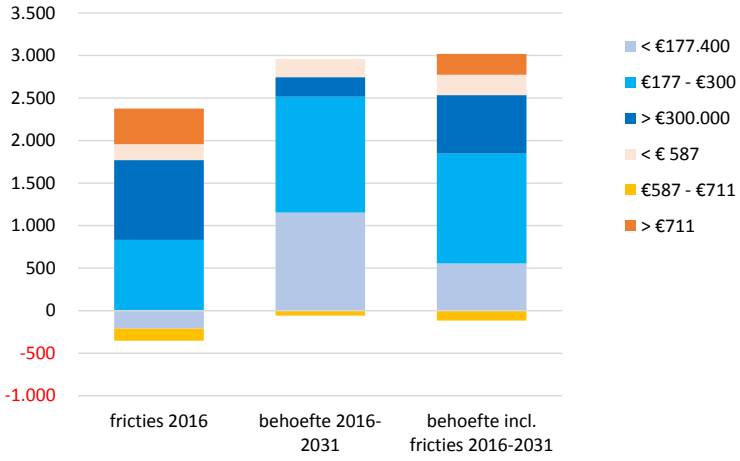


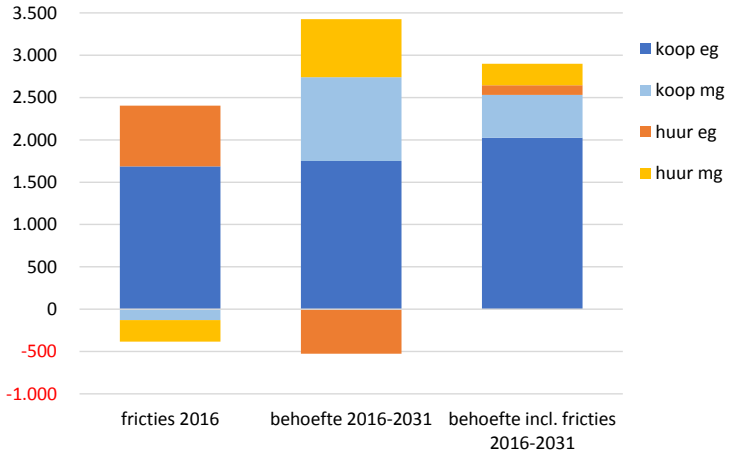
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	28.820	830	1.030	1.240	2.110	2.740	3.340
corporatie	15.350	270	90	-90	690	120	-430
particulier	7.730	120	100	100	60	40	20
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
Totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**
koop eengezins	22.240	520	680	840	1.290	1.750	2.190
koop meergezins	6.580	300	350	390	830	990	1.150
huur eengezins	7.030	-50	-100	-150	-390	-530	-660
huur meergezins	16.060	440	300	160	1.140	680	250
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**
< €177.400	11.250	410	440	460	1.060	1.160	1.240
€177.400 - €250.000	9.830	240	280	320	620	740	830
€250.000 - €300.000	5.660	140	220	310	380	620	860
€300.000 - €450.000	650	20	30	50	40	80	130
> €450.000	1.420	20	60	110	30	150	280
< kwalk.gr (< 410)	3.750	90	50	10	140	10	-120
1ste aftopgr. (410 - 587)	10.680	260	140	20	590	210	-170
2de aftopgr. (587 - 629)	2.260	30	0	-20	60	10	-50
liberalisatiegr. (629 - 711)	3.440	20	0	-30	0	-60	-130
dure huur tot 850 (711 - 850)	1.820	10	20	20	-20	0	10
dure huur > 850	1.130	-10	-10	0	-30	0	30
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
Totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**
eg	29.270	470	580	690	900	1.230	1.520
mg met lift	10.770	460	440	430	1.430	1.380	1.330
mg zonder lift	11.870	290	210	120	540	300	70
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
Totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**
< 40 m2	840	40	30	30	40	10	-10
40 tot 60	4.760	150	100	50	270	110	-40
60 tot 80	12.140	360	310	250	910	760	600
80 tot 100	12.900	290	260	220	740	650	550
> 100 m2	21.260	380	540	700	900	1.370	1.820
onzelfstandig	2.680	110	100	90	240	210	180
Totaal	**54.580**	**1.330**	**1.330**	**1.330**	**3.110**	**3.110**	**3.110**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	11.250	19%	560
	€177.400 - €250.000	9.830	25%	720
	€250.000 - €300.000	5.660	20%	570
	€300.000 - €450.000	650	18%	520
	> €450.000	1.420	6%	170
huur	< 410	3.750	-8%	-230
	410 - 587	10.680	16%	460
	587 - 629	2.260	3%	80
	629 - 711	3.440	-7%	-190
	711 - 850	1.820	9%	260
	> 850	1.130	-1%	-20
onzelfstandig		2.680	0%	210
totaal		**54.580**	**0%**	**3.110**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	22.240	70%	2.020
	mg	6.580	17%	510
huur	eg	7.030	4%	110
	mg	16.060	9%	250
onzelfstandig		2.680	0%	180
totaal		**54.580**	**100%**	**3.080**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	1.700	1.750	2.020
	meergezins	1.371	990	510
	onbekend	-		
huur	eengezins	462	-530	110
	meergezins	257	680	250
onbekend/geen detailplanning		-		
totaal		3.790	2.890	2.890
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	45%	60%	70%
	meergezins	36%	34%	17%
huur	eengezins	12%	-18%	4%
	meergezins	7%	24%	9%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	51
	175.000 - 250.000	847
	250.000 - 350.000	1.073
	> 350.000	1.056
	onbekend	44
huur	totaal huur	719
	sociaal (< €711)	*589*
	onbekend	*0*
onbekend/geen detailplanning		0
totaal		3.790
sloop		1.639

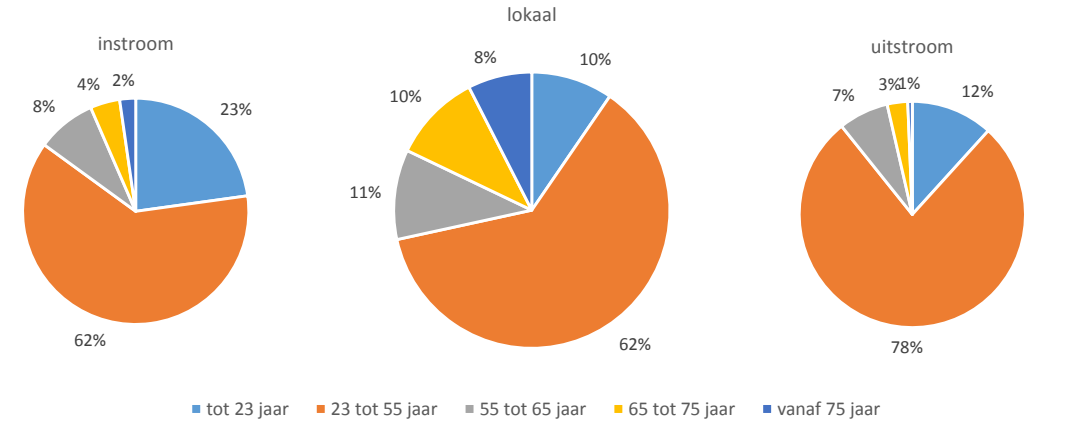
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	1%	40%	19%
	175.000 - 250.000	23%	26%	25%
	> 250.000	57%	29%	43%
huur	totaal huur	19%	5%	13%
	sociaal (< €711)	16%	5%	4%
totaal		100%	100%	100%
sloop		1.639	-	-

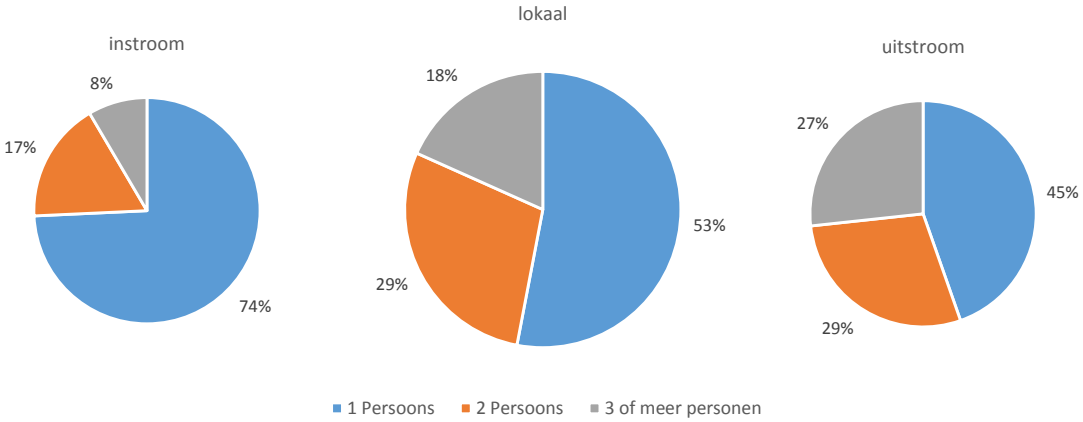
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

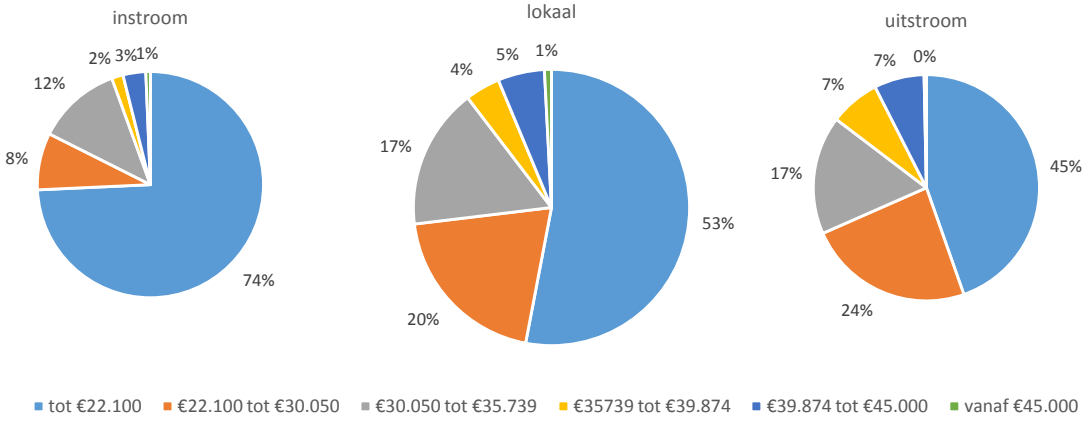
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	27.330	30.790	29.860	28.930
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	12.250	13.130	12.530	11.950
C.	koop en particuliere huur	15.080	17.660	17.330	16.980
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	2.770	2.570	2.600	2.640
E. = B+D	sociale voorraad	15.020	15.700	15.140	14.590
	ontwikkeling 2016-2031		680	120	-430
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		210	-330	-870

Tabellen woonruimteverdeling



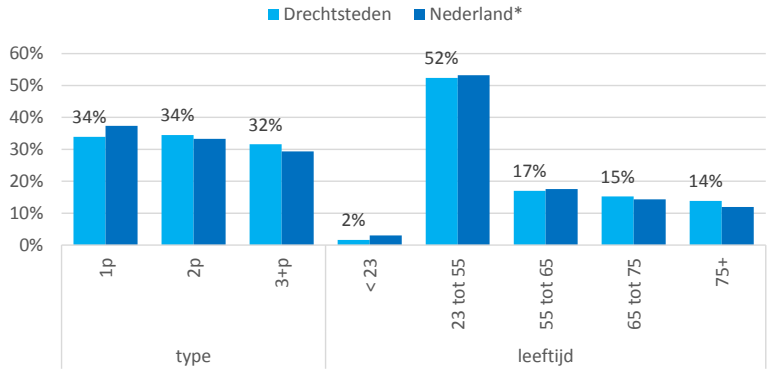






Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Drechtsteden

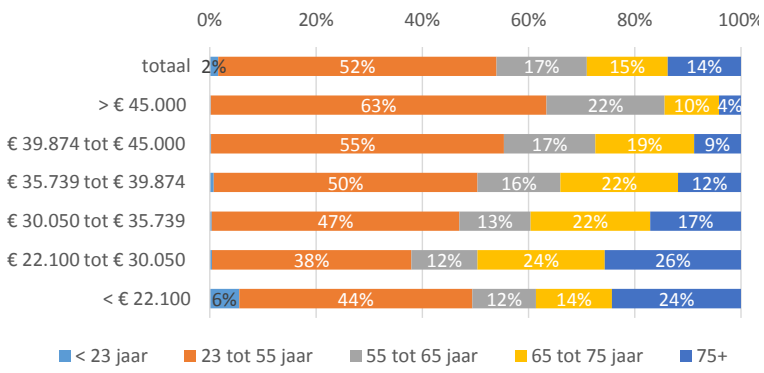
Huishoudens

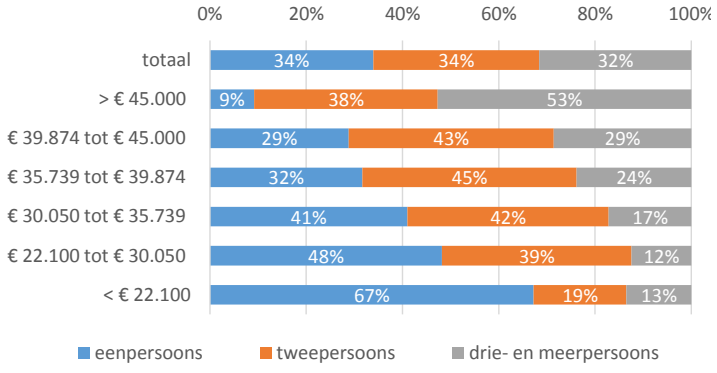


	Drechtsteden		Nederland*
	abs.	%	%
< € 22.100	31.600	25%	26%
€ 22.100 tot € 30.050	16.780	13%	12%
€ 30.050 tot € 35.739	9.710	8%	7%
€ 35.739 tot € 39.874	6.680	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	8.020	6%	6%
> € 45.000	52.640	42%	43%
totaal	**125.430**	**100%**	**100%**

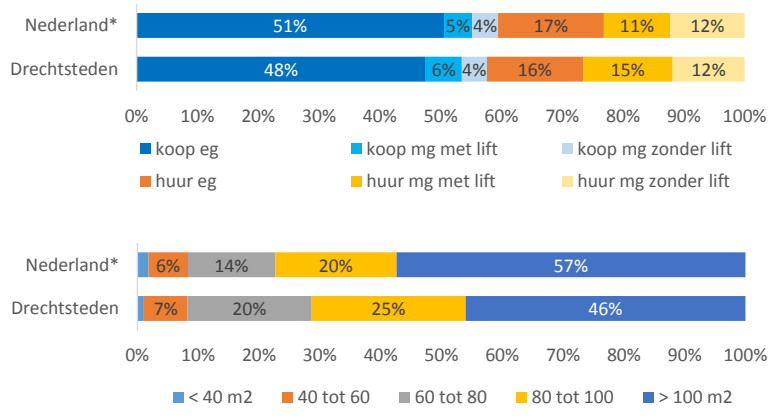
(*Nederland o.b.v. WoON 2015)

Doelgroepen



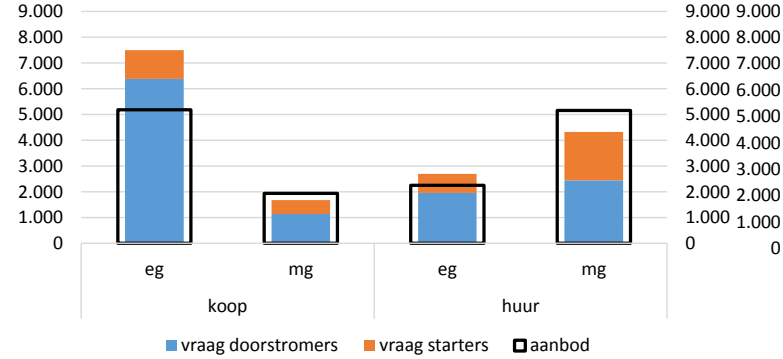


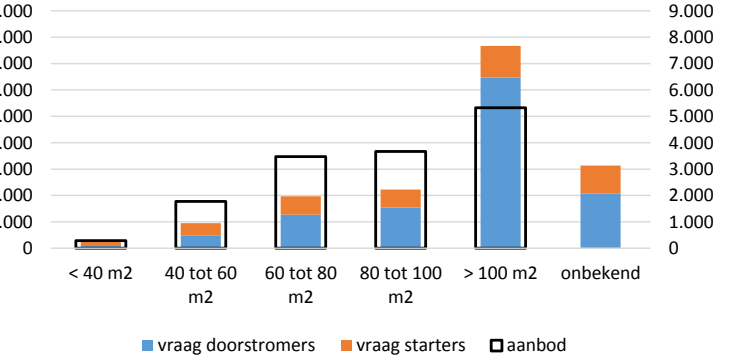
Woningvoorraad

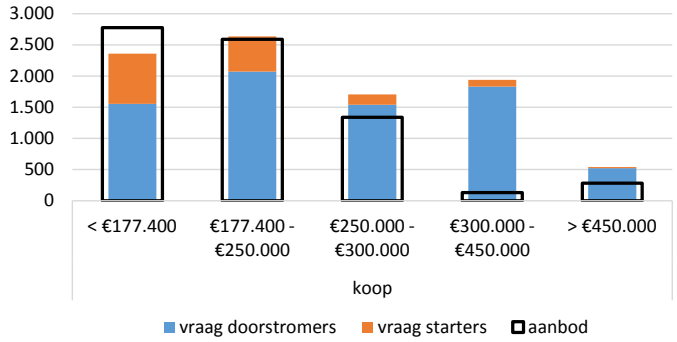


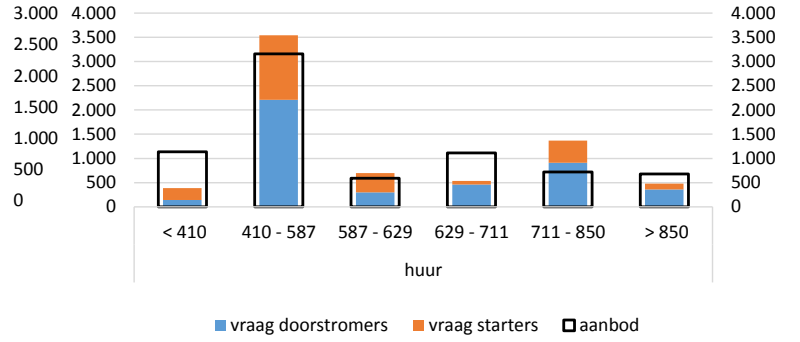
		Drechtsteden		Neder-
		abs.	%	land*
koop	< €177.400	20.470	17%	14%
	€177.400 - €250.000	26.780	22%	18%
	€250.000 - €300.000	16.810	14%	18%
	€300.000 - €450.000	1.970	2%	3%
	> €450.000	3.940	3%	7%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	5.990	5%	4%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	22.400	18%	15%
	2de aftopgr. (587 - 629)	3.990	3%	4%
	lib. grens (629 - 711)	4.410	4%	5%
	dure huur tot 850	580	0%	2%
	dure huur > 850	180	0%	1%
particuliere huur		13.960	11%	10%
totaal		**121.470**	**100%**	**100%**

Actuele fricties

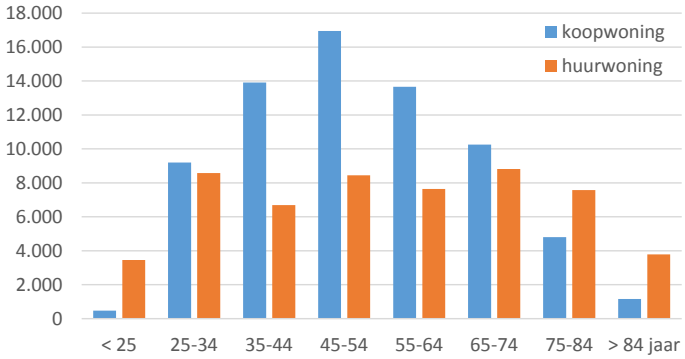


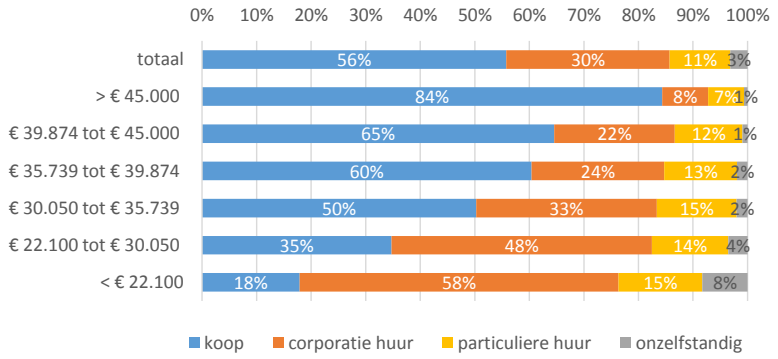






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	2.910	7.940	950	800	140	12.730
	€ 22.100 tot € 30.050	910	2.480	380	280	40	4.080
	€ 30.050 tot € 35.739	150	880	140	110	10	1.290
2 personen	< € 22.100	460	1.900	480	500	50	3.380
	€ 22.100 tot € 30.050	270	1.940	390	420	40	3.070
	€ 30.050 tot € 35.739	150	1.040	140	150	40	1.520
3+ personen	< € 22.100	220	1.300	300	480	70	2.360
	€ 22.100 tot € 30.050	40	540	80	180	20	860
	€ 30.050 tot € 35.739	60	180	70	100	10	410
€ 35.739 tot € 39.874		140	940	260	240	50	1.620
€ 39.874 tot € 45.000		210	1.060	150	270	70	1.780
> € 45.000		490	2.200	650	900	210	4.440
totaal corporatie huur		**5.990**	**22.400**	**3.990**	**4.410**	**760**	**37.550**

	Drechtsteden		Drechtsteden
passend	19.180	52%	49%
niet-passend te duur	4.190	11%	17%
niet passend te goedkoop	5.910	16%	14%
goedkoop scheef	7.510	20%	20%
sociale voorraad	36.780	100%	100%

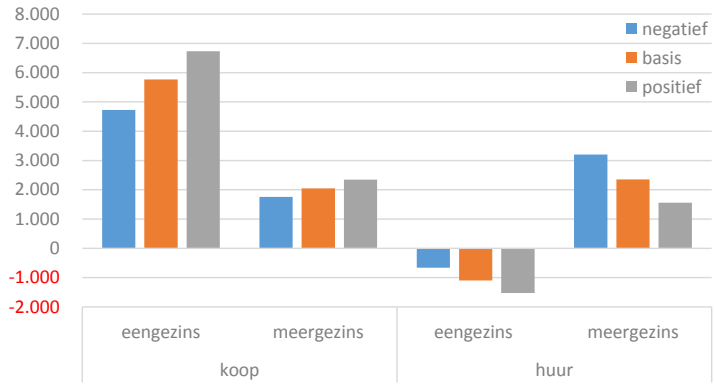
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

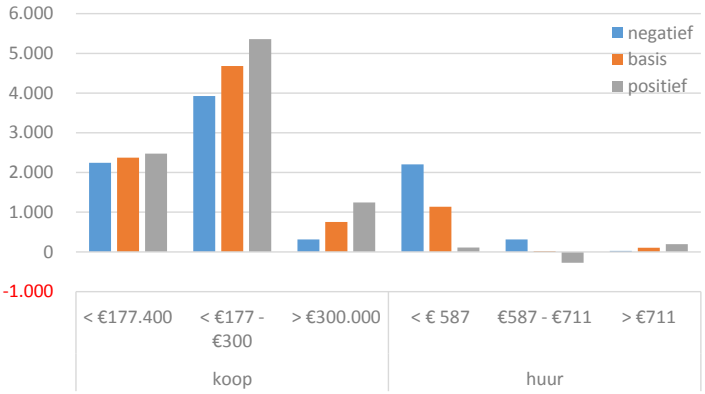
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	2.590	2.840	2.590	250	0	10%	0%
	paar	910	990	840	70	-80	8%	-8%
	gezin	430	490	560	50	120	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	11.070	11.440	11.350	370	280	3%	2%
	paar	6.740	6.820	5.800	90	-930	1%	-14%
	gezin	20.590	20.460	22.990	-130	2.410	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	12.190	13.200	13.130	1.010	940	8%	8%
	paar	12.240	11.480	9.820	-760	-2.410	-6%	-20%
	gezin	22.280	22.420	19.950	140	-2.330	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	6.730	7.650	8.920	920	2.190	14%	33%
	paar	11.050	11.410	11.150	360	100	3%	1%
	gezin	1.290	1.480	2.130	190	840	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	10.010	11.190	15.300	1.180	5.290	12%	53%
	paar	6.690	7.420	9.880	740	3.200	11%	48%
	gezin	640	570	590	-70	-50	-11%	-7%
totaal		**125.430**	**129.850**	**135.000**	**4.420**	**9.560**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	31.600	2.300	1.670	1.130	5.840	4.020	2.400
€ 22.100 tot € 30.050	16.780	880	900	790	2.160	2.010	1.700
€ 30.050 tot € 35.739	9.710	460	470	430	950	980	970
€ 35.739 tot € 39.874	6.680	290	280	310	520	590	630
€ 39.874 tot € 45.000	8.020	220	210	260	360	450	560
> € 45.000	52.640	280	900	1.500	-270	1.510	3.300
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**

Woningbehoefte - trend



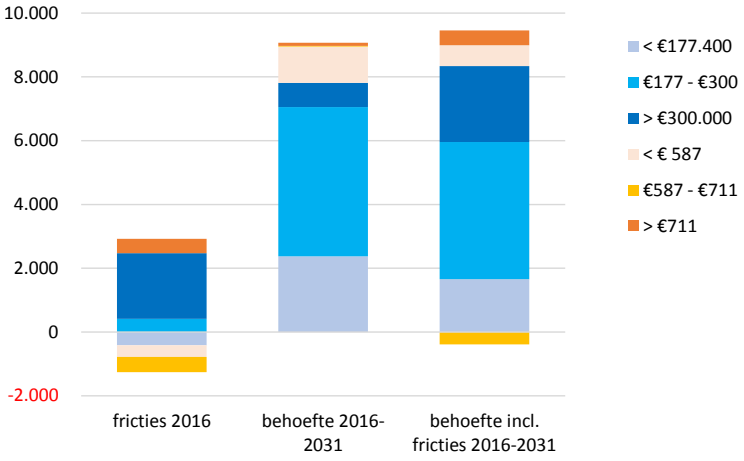


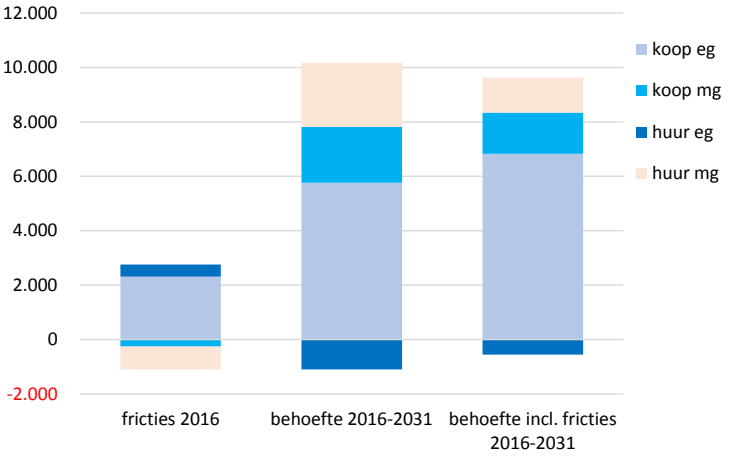
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	69.970	2.610	3.050	3.490	6.480	7.810	9.080
corporatie	37.540	1.150	750	330	2.320	1.070	-140
particulier	13.960	380	350	340	220	190	170
onzelfstandig	3.960	290	270	260	540	490	450
Totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
koop eengezins	57.770	1.880	2.240	2.600	4.720	5.760	6.730
koop meergezins	12.200	730	810	890	1.760	2.050	2.340
huur eengezins	19.250	160	0	-150	-660	-1.090	-1.530
huur meergezins	32.260	1.370	1.100	820	3.200	2.360	1.560
onzelfstandig	3.960	290	270	260	540	490	450
totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
< €177.400	20.470	960	990	1.020	2.240	2.380	2.480
€177.400 - €250.000	26.780	960	1.000	1.030	2.390	2.540	2.590
€250.000 - €300.000	16.810	570	780	1.000	1.530	2.140	2.760
€300.000 - €450.000	1.970	50	90	140	150	280	410
> €450.000	3.940	80	190	300	170	480	830
< kwalk.gr (< 410)	7.980	370	300	210	550	280	40
1ste aftopgr. (410 - 587)	25.140	810	560	300	1.660	860	80
2de aftopgr. (587 - 629)	4.910	140	90	40	250	120	-10
liberalisatiegr. (629 - 711)	7.420	110	50	-10	60	-100	-260
dure huur tot 850 (711 - 850)	3.540	70	70	70	20	40	60
dure huur > 850	2.520	20	30	50	0	60	140
onzelfstandig	3.960	290	270	260	540	490	450
Totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
eg	77.020	2.040	2.240	2.450	4.060	4.670	5.210
mg met lift	25.080	1.390	1.340	1.290	3.960	3.790	3.660
mg zonder lift	19.380	710	570	420	1.000	610	240
onzelfstandig	3.960	290	270	260	540	490	450
Totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**
< 40 m2	1.310	90	80	70	90	40	0
40 tot 60	8.720	430	330	240	730	430	160
60 tot 80	24.790	1.060	930	810	2.390	2.050	1.710
80 tot 100	30.730	1.050	940	820	2.370	2.070	1.770
> 100 m2	55.930	1.500	1.860	2.210	3.440	4.480	5.480
onzelfstandig	3.960	290	270	260	540	490	450
Totaal	**125.430**	**4.420**	**4.420**	**4.420**	**9.560**	**9.560**	**9.560**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	20.470	18%	1.660
	€177.400 - €250.000	26.780	24%	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	23%	2.120
	€300.000 - €450.000	1.970	19%	1.760
	> €450.000	3.940	7%	620
huur	< 410	7.980	-4%	-390
	410 - 587	25.140	12%	1.050
	587 - 629	4.910	2%	190
	629 - 711	7.420	-6%	-570
	711 - 850	3.540	6%	580
	> 850	2.520	-1%	-120
onzelfstandig		3.960	0%	490
totaal		**125.430**	**0%**	**9.560**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	57.770	75%	6.830
	mg	12.200	17%	1.510
huur	eg	19.250	-6%	-550
	mg	32.260	14%	1.290
onzelfstandig		3.960	0%	450
totaal		**125.430**	**100%**	**9.530**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5.082	5.760	6.830
	meergezins	2.273	2.050	1.510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1.090	-550
	meergezins	638	2.360	1.290
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		9.508	9.080	9.080
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	59%	64%	75%
	meergezins	26%	23%	17%
huur	eengezins	8%	-12%	-6%
	meergezins	7%	26%	14%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	90
	175.000 - 250.000	1.756
	250.000 - 350.000	1.686
	> 350.000	1.929
	onbekend	2.160
huur	totaal huur	1.087
	sociaal (< €711)	194
	onbekend	34
onbekend/geen detailplanning		572
totaal		9.508
sloop		2.045

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	1%	26%	18%
	175.000 - 250.000	26%	28%	24%
	> 250.000	53%	32%	50%
huur	totaal huur	16%	14%	8%
	sociaal (< €711)	3%	13%	3%
totaal		97%	100%	100%
sloop		2.045	-	-

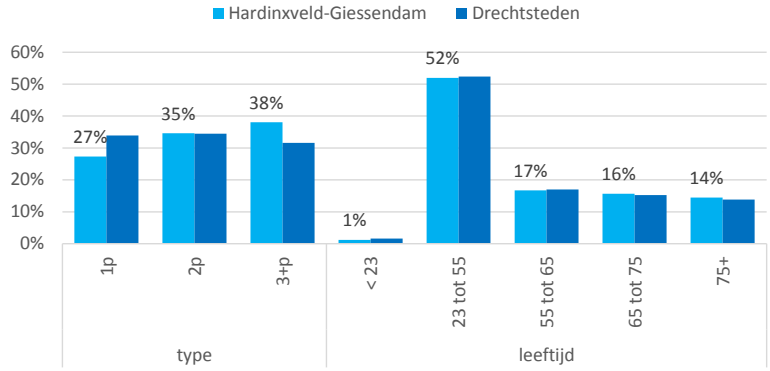
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	58.090	67.040	65.100	63.170
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	29.390	32.140	30.850	29.610
C.	koop en particuliere huur	28.700	34.900	34.250	33.560
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	7.550	7.070	7.120	7.170
E. = B+D	sociale voorraad	36.950	39.210	37.970	36.770
	ontwikkeling 2016-2031		2270	1020	-170
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		2040	800	-380

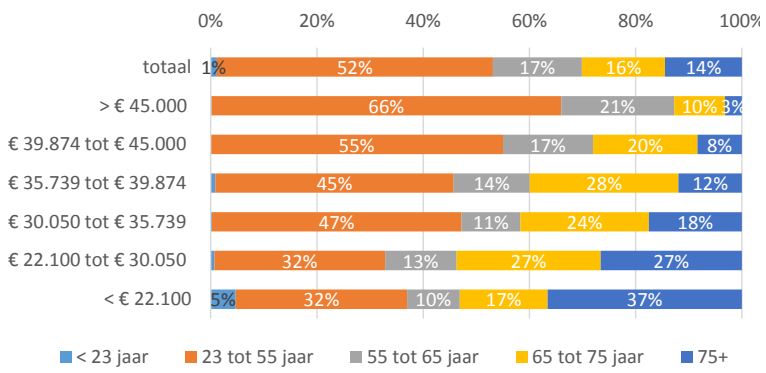
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Hardinxveld-Giessendam

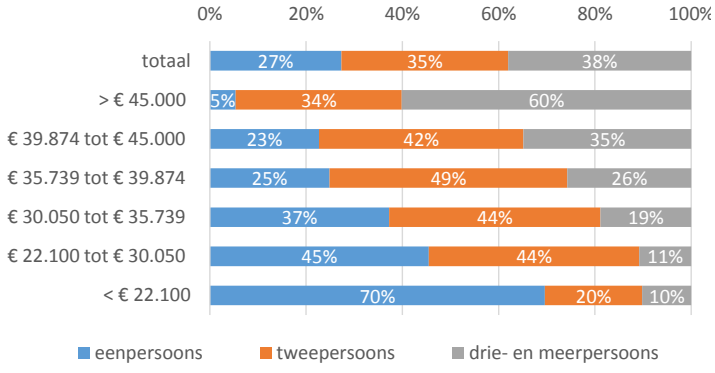
Huishoudens



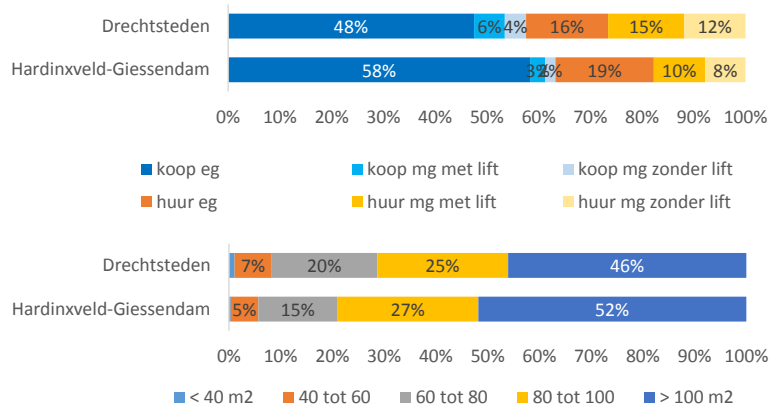
	Hardinxveld-Giessendam		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	1.380	20%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	860	13%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	450	7%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	340	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	420	6%	6%
> € 45.000	3.440	50%	42%
totaal	**6.890**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



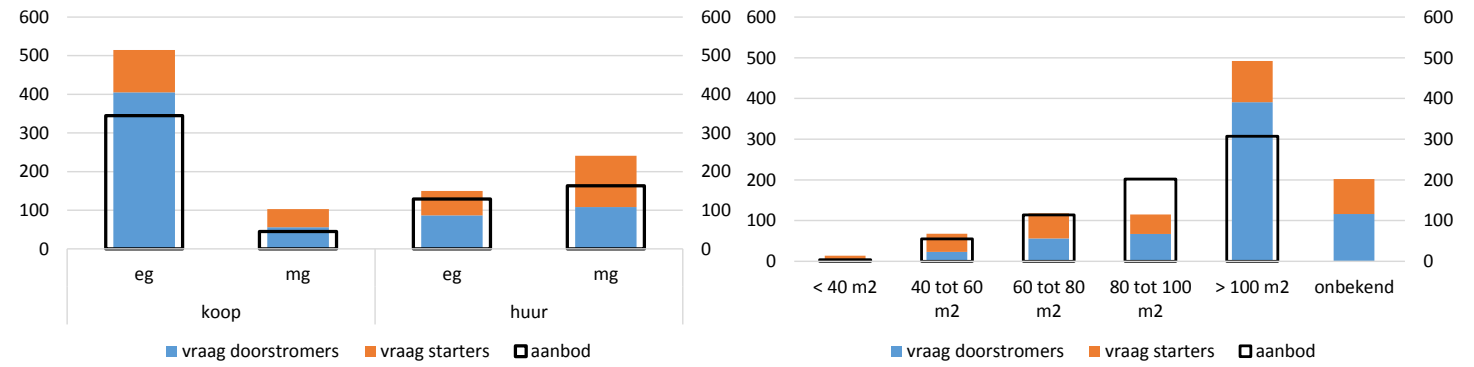


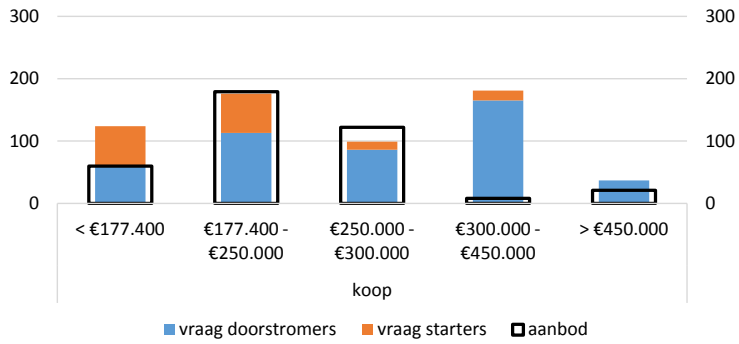
Woningvoorraad

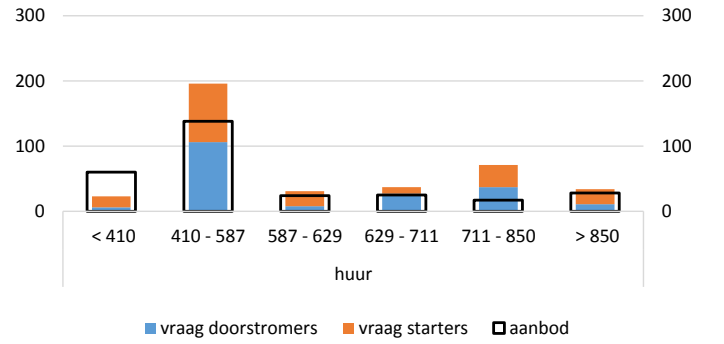


		Hardinxveld-Giessendam		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	550	8%	17%
	€177.400 - €250.000	1.670	25%	22%
	€250.000 - €300.000	1.480	22%	14%
	€300.000 - €450.000	190	3%	2%
	> €450.000	420	6%	3%
corporatie huur	< kwalk.gr (< 410)	440	6%	5%
	1ste aftopgr. (410 - 587)	1.210	18%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	250	4%	3%
	lib. grens (629 - 711)	110	2%	4%
	dure huur tot 850	10	0%	0%
	dure huur > 850	-	0%	0%
particuliere huur		480	7%	11%
totaal		**6.800**	**100%**	**100%**

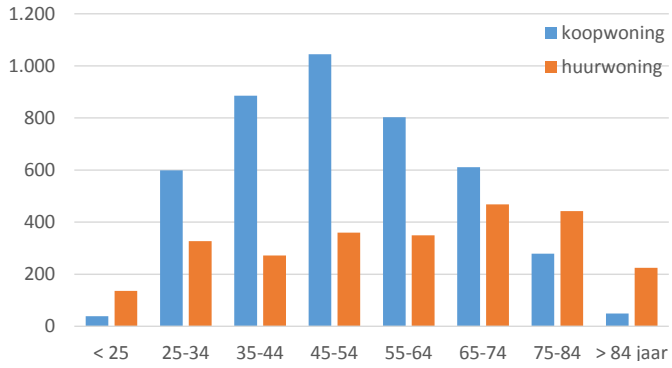
Actuele fricties

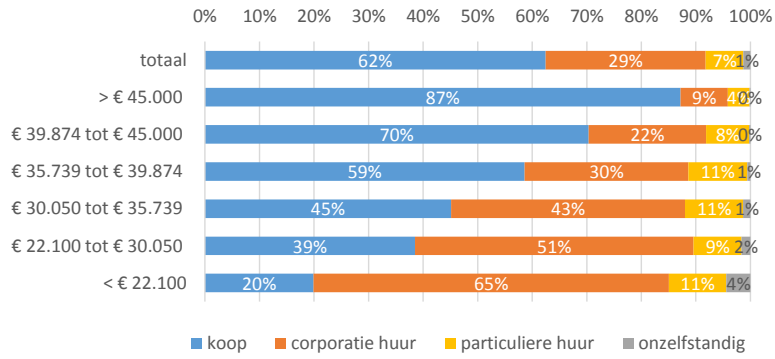






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	190	400	80	20	-	700
	€ 22.100 tot € 30.050	90	150	20	10	-	250
	€ 30.050 tot € 35.739	10	60	10	-	-	80
2 personen	< € 22.100	20	90	20	10	-	150
	€ 22.100 tot € 30.050	20	110	20	10	-	160
	€ 30.050 tot € 35.739	10	60	10	-	-	90
3+ personen	< € 22.100	10	30	10	10	-	60
	€ 22.100 tot € 30.050	-	20	-	-	-	20
	€ 30.050 tot € 35.739	-	20	-	-	-	30
€ 35.739 tot € 39.874		20	60	20	10	-	100
€ 39.874 tot € 45.000		10	60	10	10	-	90
> € 45.000		50	160	40	40	10	300
totaal corporatie huur		**440**	**1.210**	**240**	**110**	**10**	**2.020**

	Hardinxveld-Giessendam		Drechtsteden
passend	950	47%	52%
niet-passend te duur	170	9%	11%
niet passend te goedkoop	400	20%	16%
goedkoop scheef	480	24%	20%
sociale voorraad	2.000	100%	100%

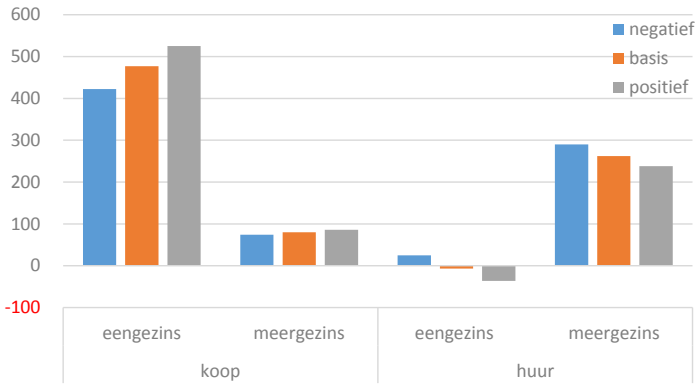
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

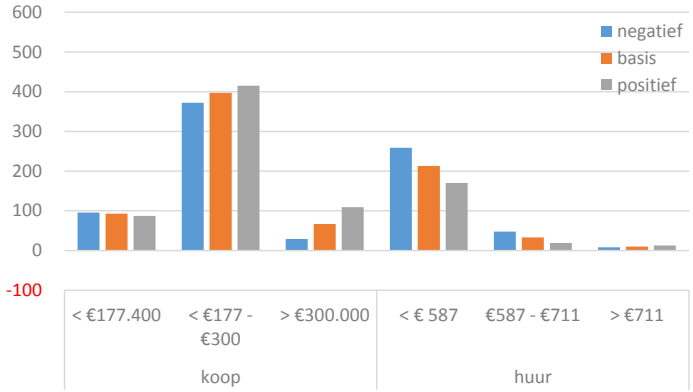
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Hardinxveld-Giessendam 2016-2021	Hardinxveld-Giessendam 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	90	130	110	30	20	35%	23%	10%	0%
	paar	70	90	70	20	0	32%	5%	8%	-8%
	gezin	20	30	30	20	10	106%	75%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	440	390	360	-50	-80	-11%	-18%	3%	2%
	paar	400	440	390	40	-10	9%	-3%	1%	-14%
	gezin	1.240	1.270	1.580	30	340	2%	27%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	480	600	590	120	110	26%	23%	8%	8%
	paar	650	570	520	-90	-140	-13%	-21%	-6%	-20%
	gezin	1.420	1.380	1.200	-50	-230	-3%	-16%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	320	450	540	130	220	42%	71%	14%	33%
	paar	670	670	600	-10	-70	-1%	-11%	3%	1%
	gezin	90	90	130	0	40	0%	47%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	560	600	1.020	50	460	8%	83%	12%	53%
	paar	410	470	600	60	190	15%	48%	11%	48%
	gezin	30	20	10	-10	-20	-35%	-62%	-11%	-7%
totaal		**6.890**	**7.190**	**7.740**	**300**	**850**	**4%**	**12%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	1.380	190	170	150	520	440	380
€ 22.100 tot € 30.050	860	90	90	80	190	170	150
€ 30.050 tot € 35.739	450	20	20	10	40	40	40
€ 35.739 tot € 39.874	340	20	20	20	30	30	30
€ 39.874 tot € 45.000	420	10	10	10	30	20	20
> € 45.000	3.440	-30	0	30	50	140	230
totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**

Woningbehoefte - trend



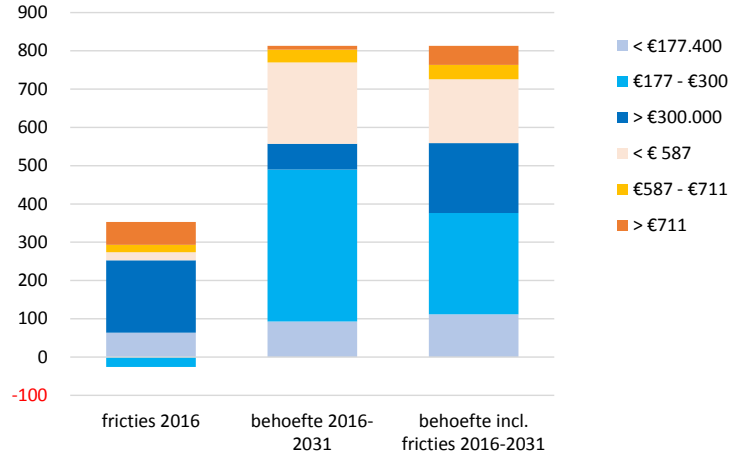


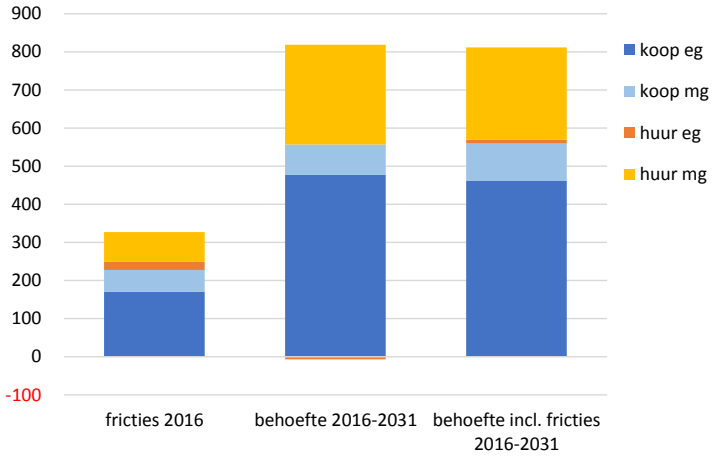
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	4.300	120	150	170	500	560	610
corporatie	2.020	130	110	90	300	240	190
particulier	480	30	30	20	20	10	10
onzelfstandig	90	20	20	10	40	40	40
Totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**
koop eengezins	3.970	90	110	130	420	480	530
koop meergezins	330	30	30	30	70	80	90
huur eengezins	1.290	50	40	30	30	-10	-40
huur meergezins	1.210	110	100	90	290	260	240
onzelfstandig	90	20	20	10	40	40	40
totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**
< €177.400	550	40	30	30	100	90	90
€177.400 - €250.000	1.670	60	60	60	210	200	190
€250.000 - €300.000	1.480	30	40	50	160	190	230
€300.000 - €450.000	190	0	0	10	20	30	40
> €450.000	420	0	10	20	10	40	70
< kwalk.gr (< 410)	530	40	40	30	80	70	50
1ste aftopgr. (410 - 587)	1.300	80	70	60	180	150	120
2de aftopgr. (587 - 629)	270	20	20	10	40	30	30
liberalisatiegr. (629 - 711)	190	10	10	10	10	0	-10
dure huur tot 850 (711 - 850)	120	10	10	10	10	10	10
dure huur > 850	80	0	0	10	0	0	10
onzelfstandig	90	20	20	10	40	40	40
Totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**
eg	5.260	140	150	160	450	470	490
mg met lift	870	80	80	70	280	270	260
mg zonder lift	670	60	60	50	90	70	60
onzelfstandig	90	20	20	10	40	40	40
Totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**
< 40 m2	20	0	0	0	0	0	0
40 tot 60	360	40	30	30	70	60	50
60 tot 80	1.040	70	60	60	190	180	160
80 tot 100	1.850	110	100	90	260	230	210
> 100 m2	3.520	70	90	100	290	340	390
onzelfstandig	90	20	20	10	40	40	40
Totaal	**6.890**	**300**	**300**	**300**	**850**	**850**	**850**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	550	14%	110
	€177.400 - €250.000	1.670	18%	140
	€250.000 - €300.000	1.480	15%	120
	€300.000 - €450.000	190	17%	140
	> €450.000	420	5%	40
huur	< 410	530	3%	20
	410 - 587	1.300	18%	150
	587 - 629	270	4%	30
	629 - 711	190	1%	10
	711 - 850	120	5%	40
	> 850	80	1%	10
onzelfstandig		90	0%	40
totaal		**6.890**	**0%**	**850**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	3.970	57%	460
	mg	330	12%	100
huur	eg	1.290	1%	10
	mg	1.210	30%	240
onzelfstandig		90	0%	40
totaal		**6.890**	**100%**	**850**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	775	480	460
	meergezins	42	80	100
	onbekend	0		
huur	eengezins	76	-10	10
	meergezins	38	260	240
onbekend/geen detailplanning		0		
totaal		931	810	810
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	83%	59%	57%
	meergezins	5%	10%	12%
huur	eengezins	8%	-1%	1%
	meergezins	4%	32%	30%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	0
	175.000 - 250.000	41
	250.000 - 350.000	26
	> 350.000	36
	onbekend	714
huur	totaal huur	114
	sociaal (< €711)	*76*
	onbekend	*26*
onbekend/geen detailplanning		0
totaal		931
sloop		7

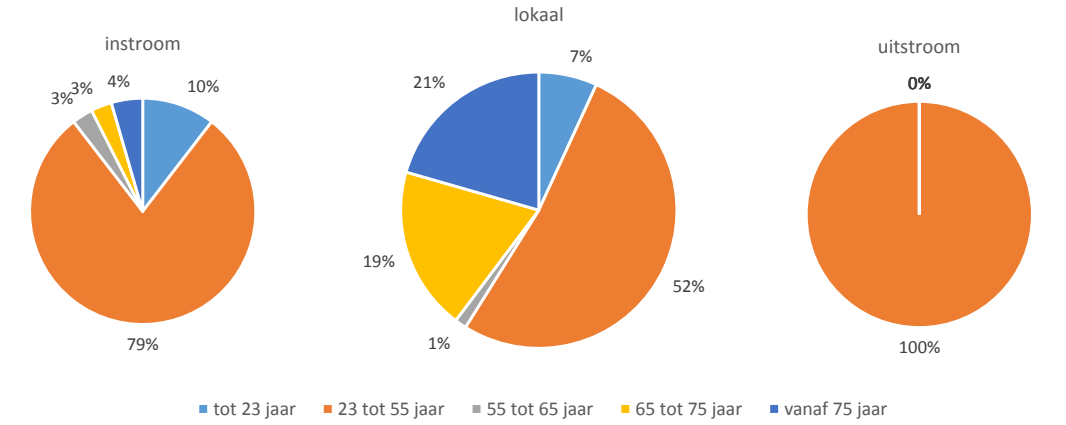
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	0%	11%	14%
	175.000 - 250.000	19%	25%	18%
	> 250.000	29%	32%	37%
huur	totaal huur	53%	31%	31%
	sociaal (< €711)	35%	30%	25%
totaal		100%	100%	100%
sloop		7	-	-

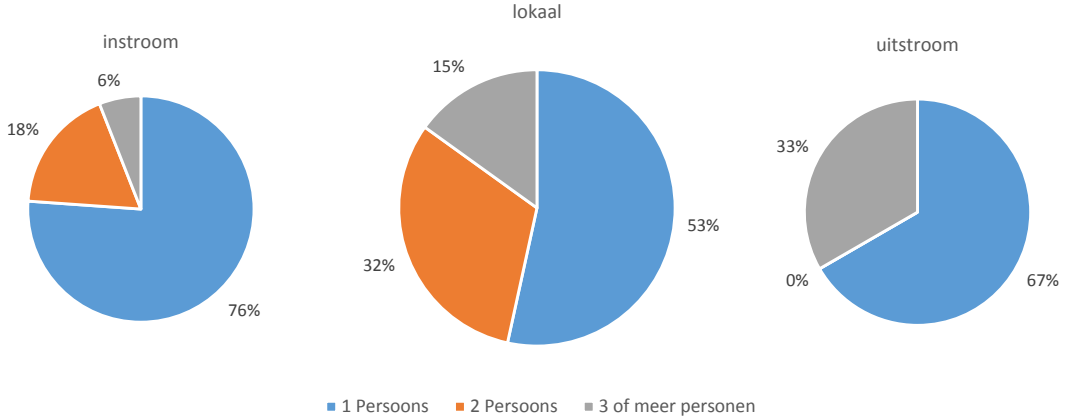
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

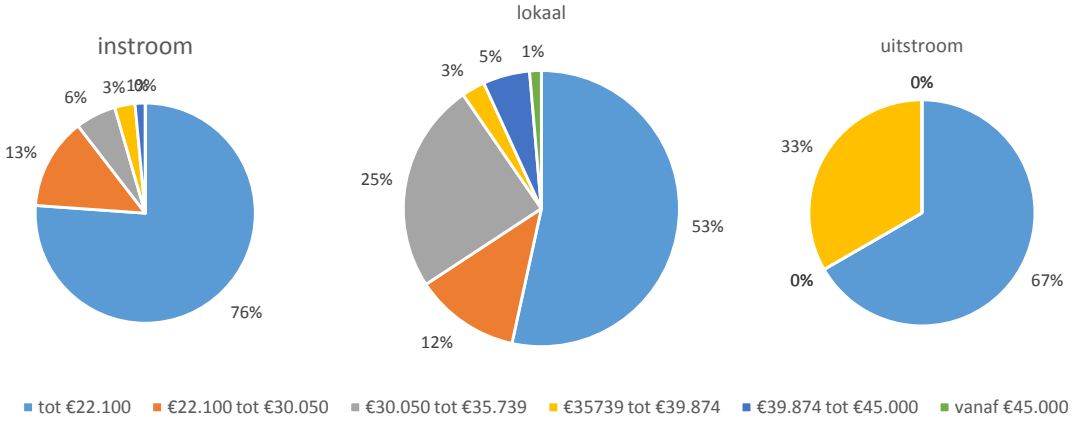
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

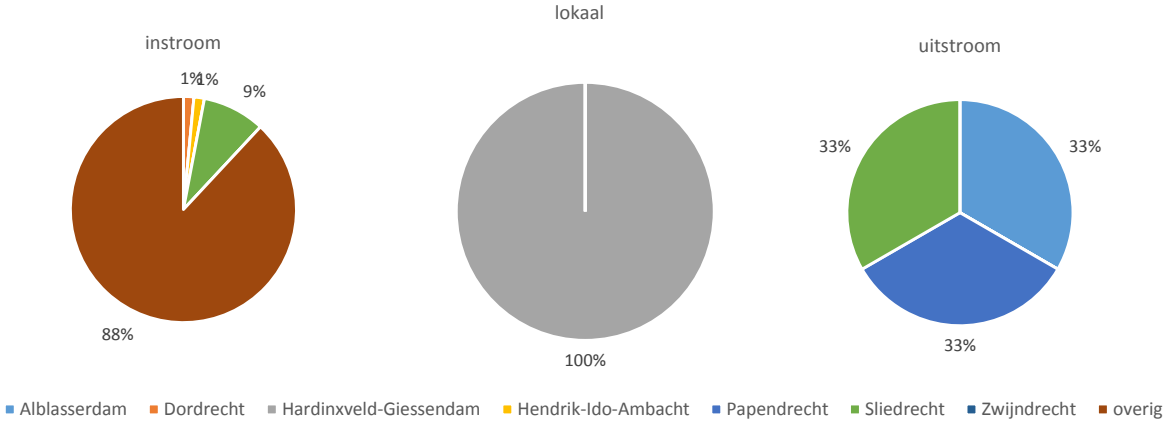
		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	2.690	3.430	3.350	3.260
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	1.530	1.860	1.800	1.750
C.	koop en particuliere huur	1.160	1.570	1.540	1.510
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	490	450	450	450
E. = B+D	sociale voorraad	2.010	2.310	2.250	2.200
	ontwikkeling 2016-2031		300	240	190
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		230	170	120

Tabellen woonruimteverdeling



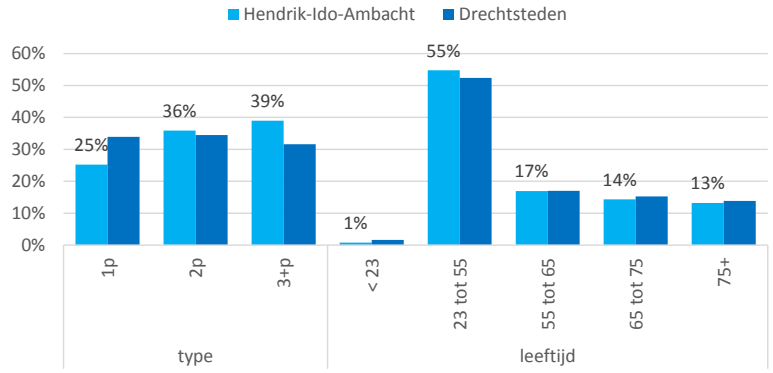






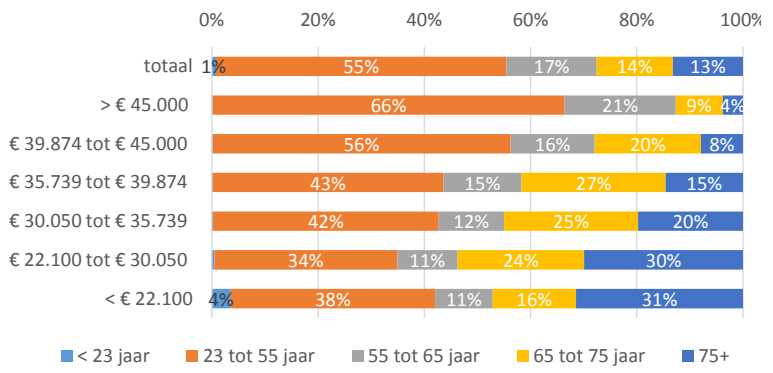
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Hendrik-Ido-Ambacht

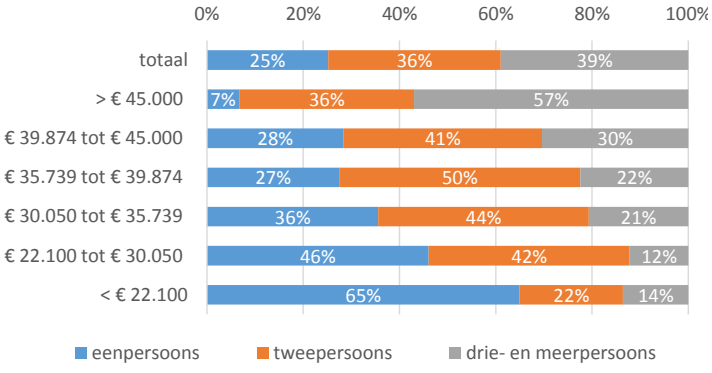
Huishoudens



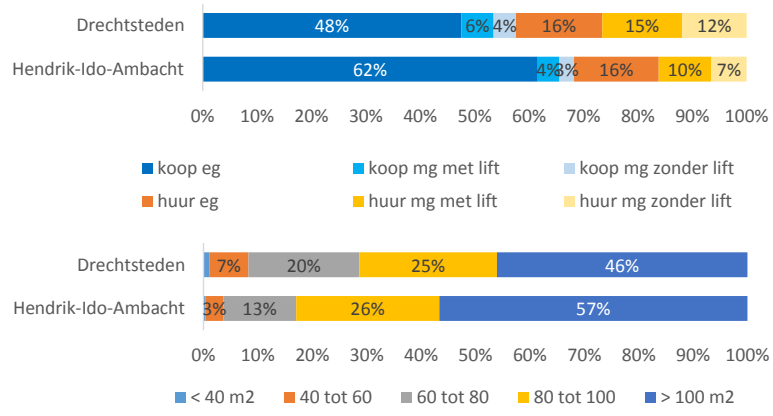
	Hendrik-Ido-Ambacht		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	1.970	17%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	1.270	11%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	850	7%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	520	4%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	690	6%	6%
> € 45.000	6.330	54%	42%
totaal	**11.630**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



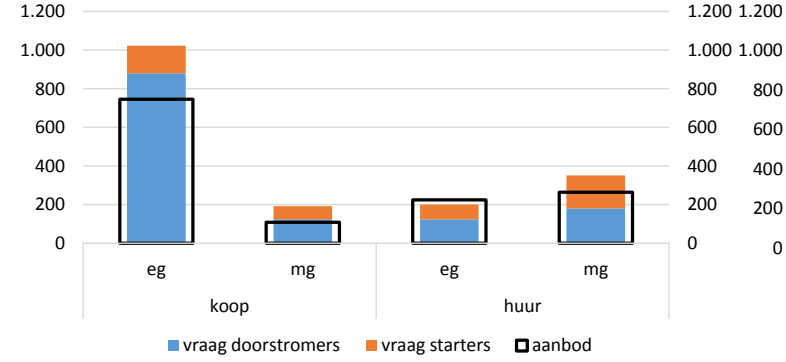


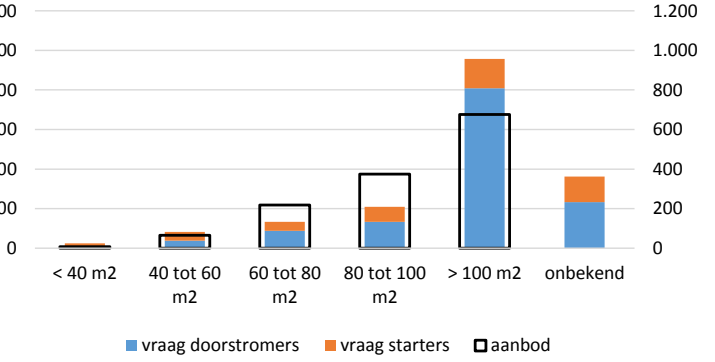
Woningvoorraad

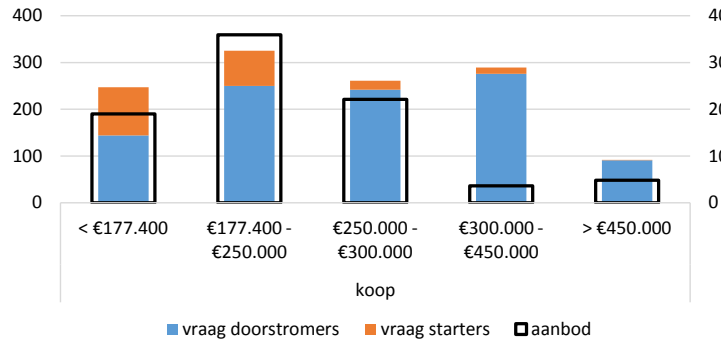


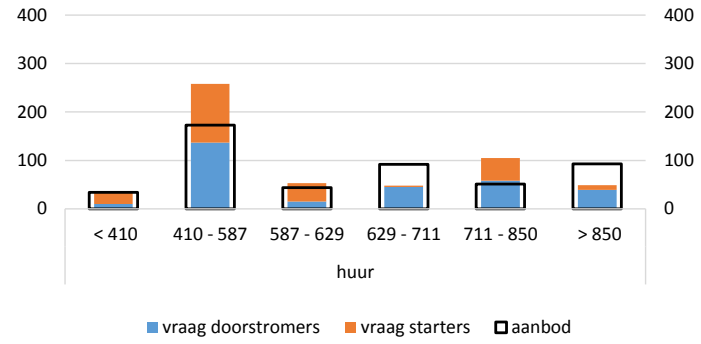
		Hendrik-Ido-Ambacht		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	1.170	10%	17%
	€177.400 - €250.000	3.200	28%	22%
	€250.000 - €300.000	2.530	22%	14%
	€300.000 - €450.000	300	3%	2%
	> €450.000	570	5%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	190	2%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	1.410	12%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	390	3%	3%
	lib. grens (629 - 711)	620	5%	4%
	dure huur tot 850	70	1%	0%
	dure huur > 850	20	0%	0%
particuliere huur		920	8%	11%
totaal		**11.390**	**100%**	**100%**

Actuele fricties

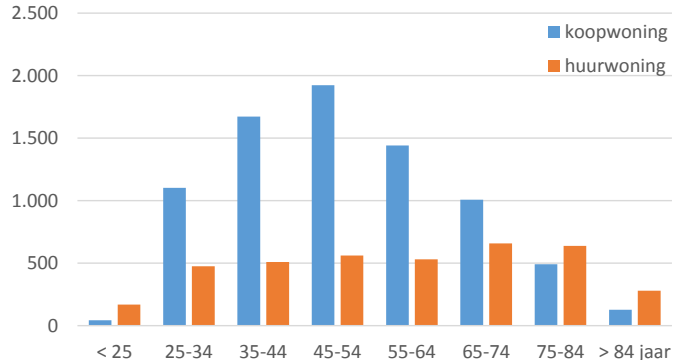


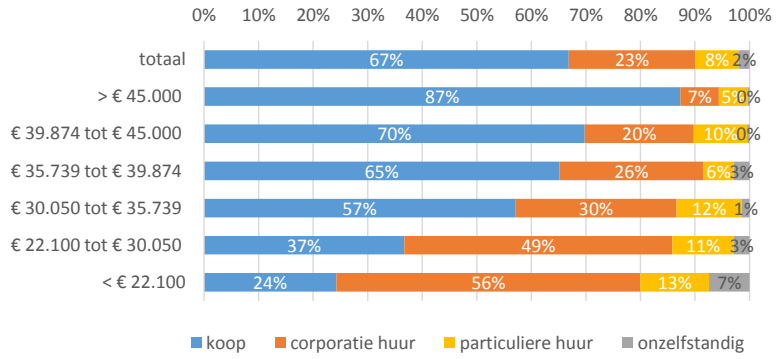






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	90	470	90	80	10	740
	€ 22.100 tot € 30.050	40	180	30	40	-	300
	€ 30.050 tot € 35.739	-	60	10	10	-	90
2 personen	< € 22.100	10	100	40	80	-	230
	€ 22.100 tot € 30.050	10	150	40	60	10	260
	€ 30.050 tot € 35.739	-	90	10	20	-	130
3+ personen	< € 22.100	-	50	10	50	10	120
	€ 22.100 tot € 30.050	-	20	10	30	-	60
	€ 30.050 tot € 35.739	-	10	-	10	-	30
€ 35.739 tot € 39.874		10	70	40	20	10	140
€ 39.874 tot € 45.000		10	70	10	40	10	140
> € 45.000		20	130	90	180	30	450
totaal corporatie huur		**190**	**1.410**	**390**	**620**	**90**	**2.690**

	Hendrik-Ido-Ambacht		Drechtsteden
passend	1.070	41%	52%
niet-passend te duur	460	18%	11%
niet passend te goedkoop	400	15%	16%
goedkoop scheef	670	26%	20%
sociale voorraad	2.610	100%	100%

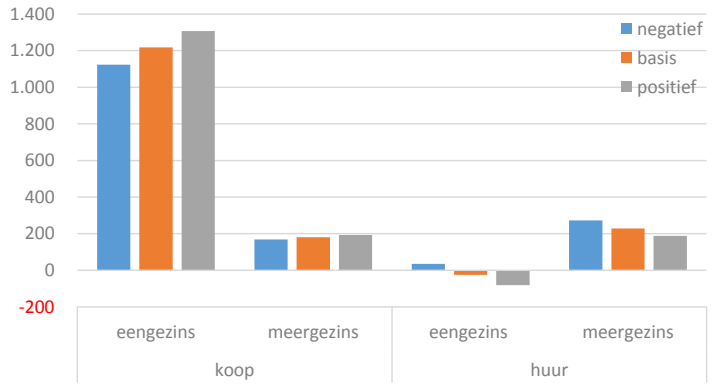
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

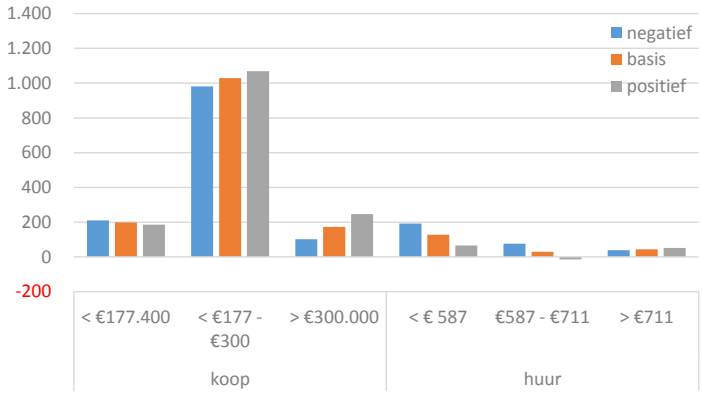
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Hendrik-Ido-Ambacht 2016-2021	Hendrik-Ido-Ambacht 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	130	140	130	10	0	10%	-3%	10%	0%
	paar	70	80	70	10	0	19%	-3%	8%	-8%
	gezin	20	30	40	10	20	87%	133%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	700	680	590	-20	-110	-3%	-16%	3%	2%
	paar	720	740	600	20	-120	3%	-16%	1%	-14%
	gezin	2.340	2.320	2.540	-20	200	-1%	9%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	750	900	870	150	120	19%	16%	8%	8%
	paar	1.260	1.250	1.240	-10	-20	-1%	-2%	-6%	-20%
	gezin	2.440	2.660	2.380	220	-60	9%	-2%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	510	590	700	80	180	15%	35%	14%	33%
	paar	1.060	1.170	1.290	110	230	10%	22%	3%	1%
	gezin	100	130	280	40	190	38%	196%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	830	940	1.370	110	540	13%	65%	12%	53%
	paar	650	790	1.160	140	510	21%	78%	11%	48%
	gezin	50	40	40	-20	-20	-32%	-30%	-11%	-7%
totaal		**11.630**	**12.460**	**13.290**	**830**	**1.660**	**7%**	**14%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	1.970	230	180	150	560	440	340
€ 22.100 tot € 30.050	1.270	120	120	110	300	270	230
€ 30.050 tot € 35.739	850	90	80	70	200	180	170
€ 35.739 tot € 39.874	520	50	50	50	100	100	90
€ 39.874 tot € 45.000	690	50	40	50	80	80	70
> € 45.000	6.330	290	350	410	420	590	760
totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**

Woningbehoefte - trend



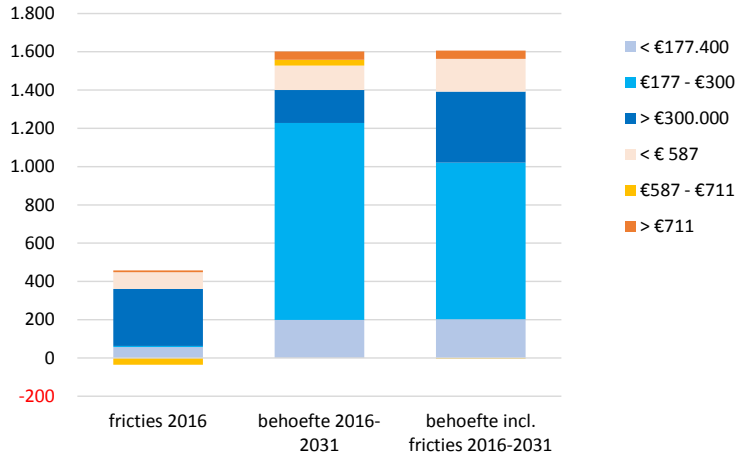


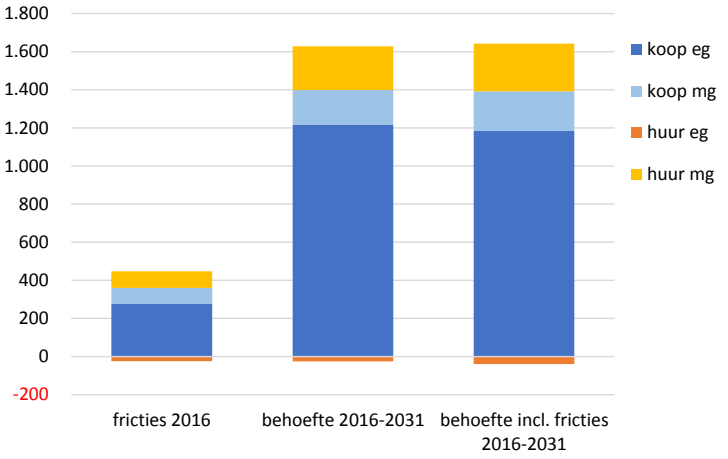
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	7.780	580	620	660	1.290	1.400	1.500
corporatie	2.690	170	130	100	260	160	60
particulier	920	50	50	50	50	50	50
onzelfstandig	240	30	30	20	60	60	50
Totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**
koop eengezins	7.020	510	540	570	1.120	1.220	1.310
koop meergezins	760	80	80	90	170	180	190
huur eengezins	1.780	90	70	50	40	-30	-80
huur meergezins	1.840	130	120	100	270	230	190
onzelfstandig	240	30	30	20	60	60	50
totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**
< €177.400	1.170	100	100	100	210	200	190
€177.400 - €250.000	3.200	240	240	220	540	510	470
€250.000 - €300.000	2.530	190	210	240	440	520	600
€300.000 - €450.000	300	20	20	30	40	60	80
> €450.000	570	40	50	70	60	110	160
< kwalk.gr (< 410)	300	20	20	10	20	10	0
1ste aftopgr. (410 - 587)	1.530	100	80	60	170	110	60
2de aftopgr. (587 - 629)	440	30	30	20	40	20	10
liberalisatiegr. (629 - 711)	770	40	30	20	40	10	-20
dure huur tot 850 (711 - 850)	270	10	10	10	10	10	10
dure huur > 850	310	10	20	20	20	30	40
onzelfstandig	240	30	30	20	60	60	50
Totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**
eg	8.790	590	600	620	1.160	1.190	1.230
mg met lift	1.550	140	140	140	380	370	360
mg zonder lift	1.050	70	60	50	60	40	20
onzelfstandig	240	30	30	20	60	60	50
Totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**
< 40 m2	40	0	0	0	0	0	0
40 tot 60	380	30	30	20	40	30	10
60 tot 80	1.520	120	110	100	220	180	150
80 tot 100	3.000	220	200	180	440	390	340
> 100 m2	6.450	420	460	500	900	1.010	1.110
onzelfstandig	240	30	30	20	60	60	50
Totaal	**11.630**	**830**	**830**	**830**	**1.660**	**1.660**	**1.660**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	1.170	13%	200
	€177.400 - €250.000	3.200	23%	370
	€250.000 - €300.000	2.530	28%	440
	€300.000 - €450.000	300	16%	250
	> €450.000	570	8%	120
huur	< 410	300	1%	10
	410 - 587	1.530	10%	160
	587 - 629	440	2%	30
	629 - 711	770	-2%	-30
	711 - 850	270	3%	50
	> 850	310	-1%	-10
onzelfstandig		240	0%	60
totaal		**11.630**	**0%**	**1.660**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	7.020	74%	1.180
	mg	760	13%	210
huur	eg	1.780	-2%	-40
	mg	1.840	16%	250
onzelfstandig		240	0%	50
totaal		**11.630**	**100%**	**1.660**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	1.350	1.220	1.180
	meergezins	98	180	210
	onbekend	-		
huur	eengezins	41	-30	-40
	meergezins	94	230	250
onbekend/geen detailplanning		-		
totaal		1.583	1.600	1.600
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	85%	76%	74%
	meergezins	6%	11%	13%
huur	eengezins	3%	-2%	-2%
	meergezins	6%	14%	16%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	0
	175.000 - 250.000	511
	250.000 - 350.000	435
	> 350.000	477
	onbekend	25
huur	totaal huur	135
	sociaal (< €711)	*121*
	onbekend	*0*
onbekend/geen detailplanning		0
totaal		1.583
sloop		-

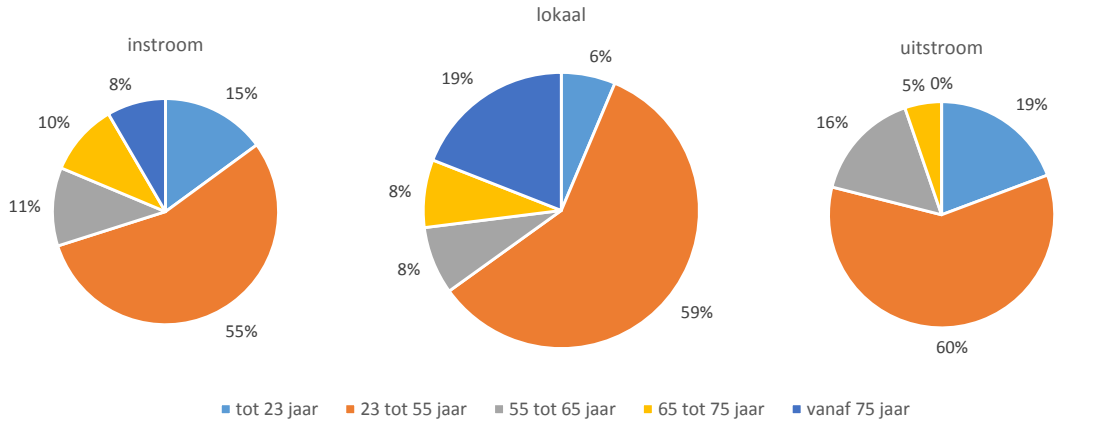
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	0%	12%	13%
	175.000 - 250.000	33%	32%	23%
	> 250.000	59%	43%	51%
huur	totaal huur	9%	13%	13%
	sociaal (< €711)	8%	10%	10%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-	-	-

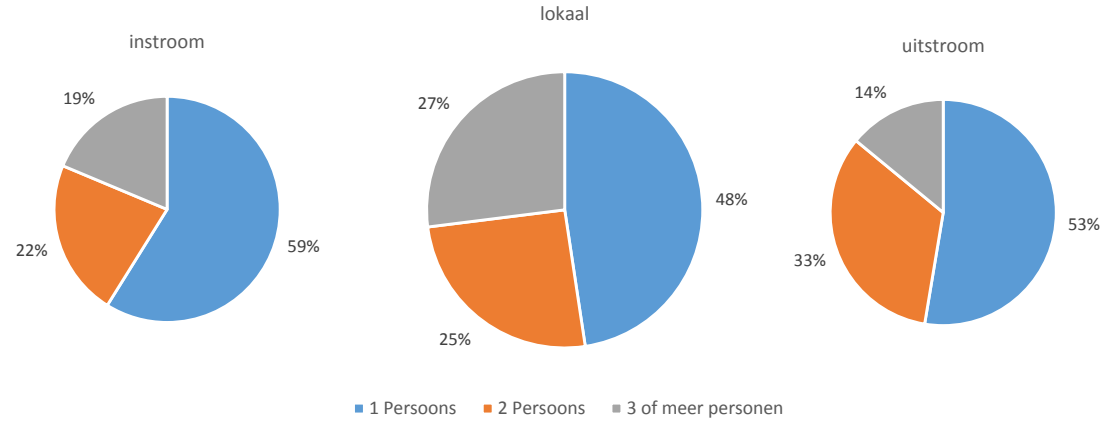
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

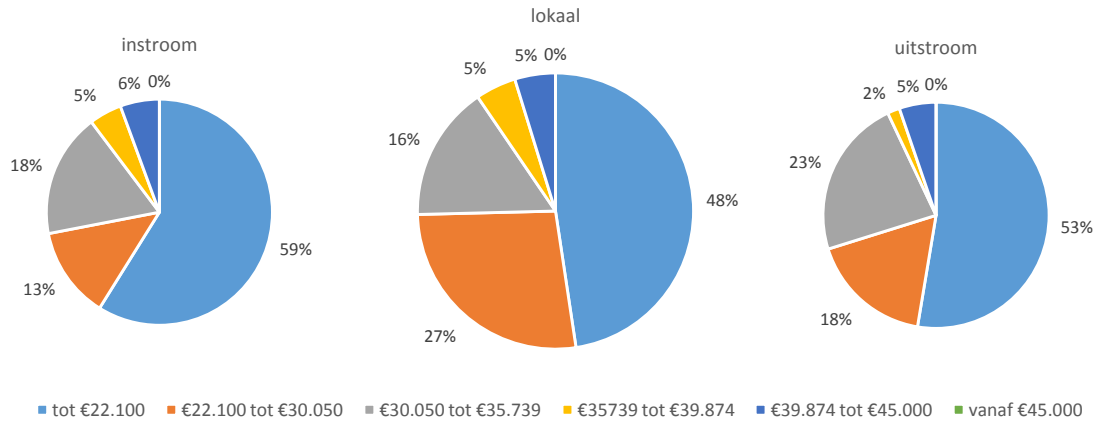
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

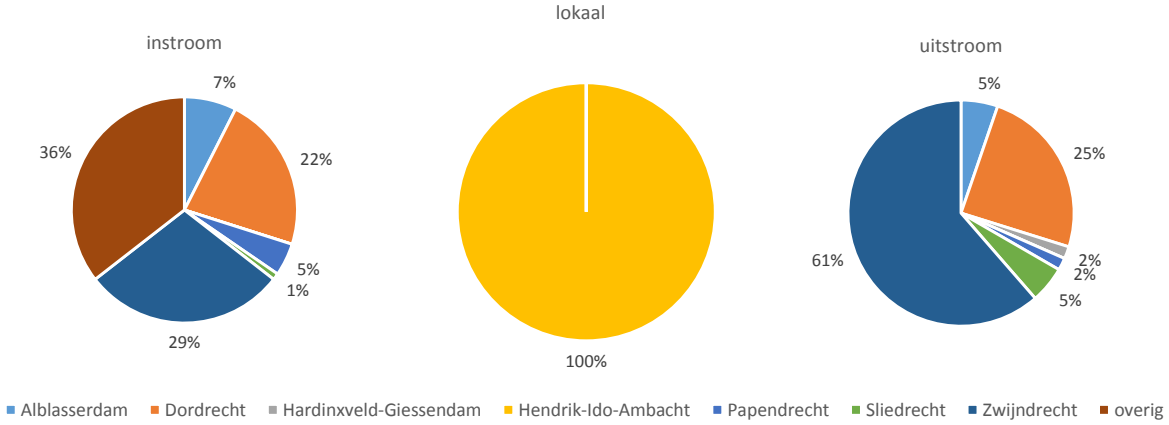
		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	4.090	5.140	4.980	4.820
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	1.940	2.190	2.100	2.010
C.	koop en particuliere huur	2.150	2.950	2.880	2.810
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	680	680	670	660
E. = B+D	sociale voorraad	2.620	2.870	2.770	2.670
	ontwikkeling 2016-2031		250	150	50
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		160	70	-30

Tabellen woonruimteverdeling



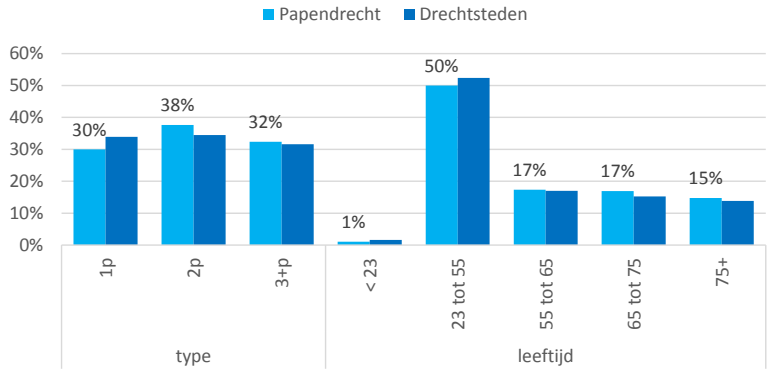






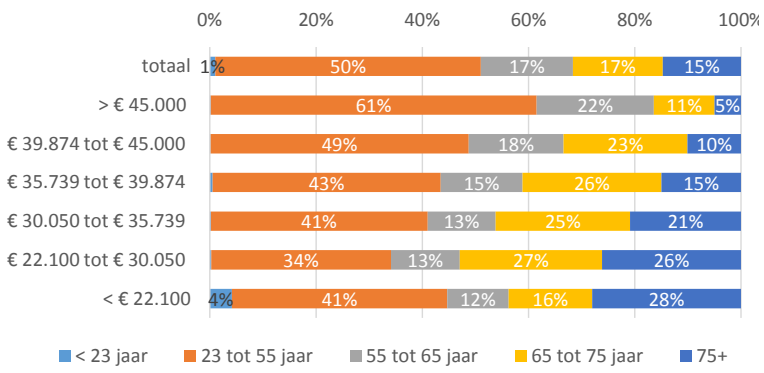
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Papendrecht

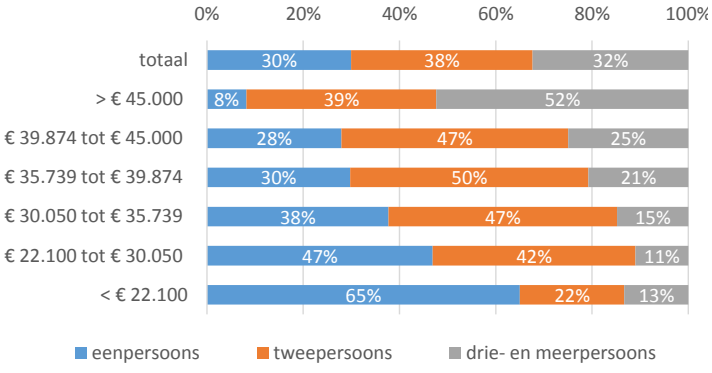
Huishoudens



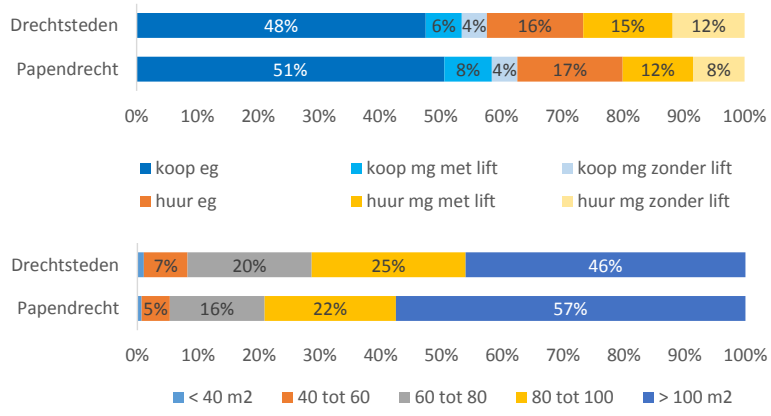
	Papendrecht		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	2.970	21%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	1.820	13%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	1.100	8%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	730	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	870	6%	6%
> € 45.000	6.500	46%	42%
totaal	**14.000**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



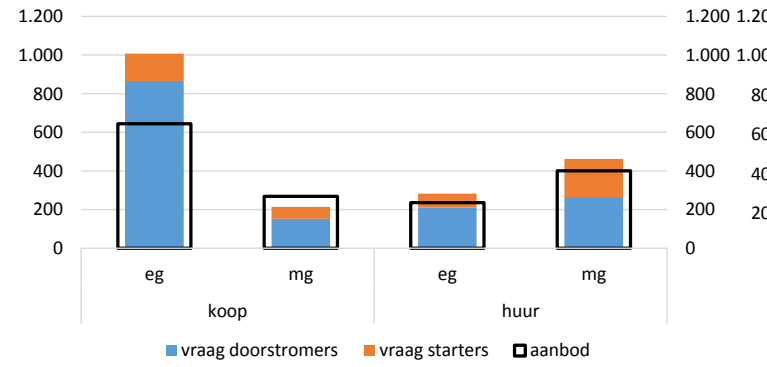


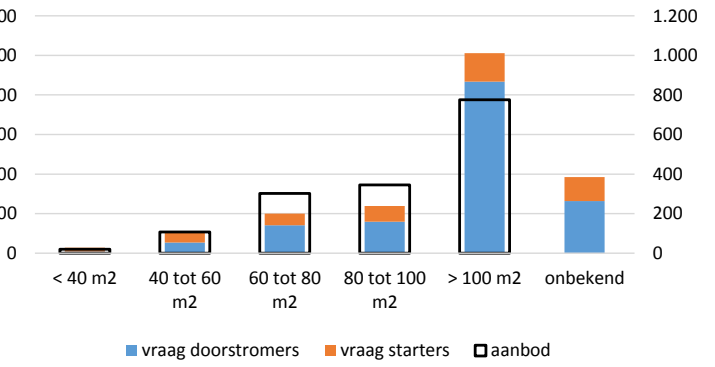
Woningvoorraad

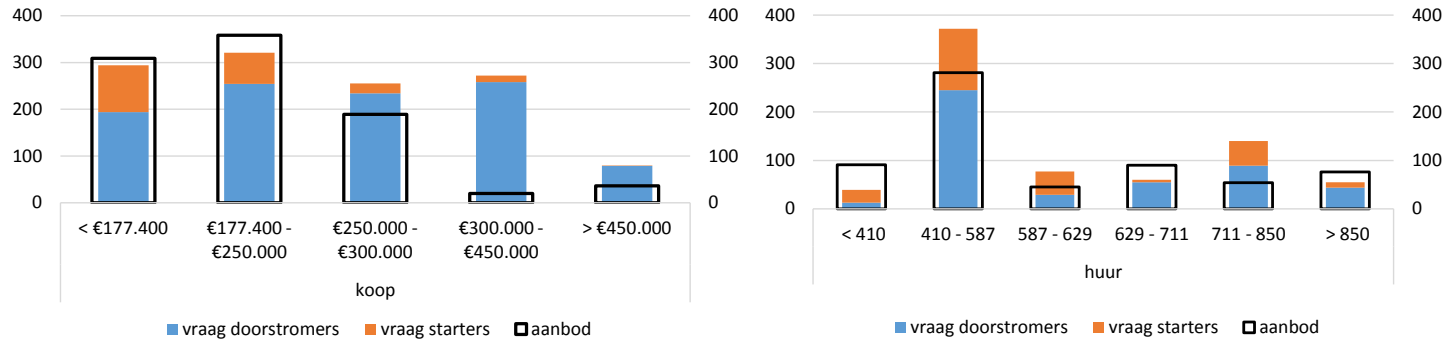


		Papendrecht		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	1.960	14%	17%
	€177.400 - €250.000	3.610	26%	22%
	€250.000 - €300.000	2.320	17%	14%
	€300.000 - €450.000	270	2%	2%
	> €450.000	460	3%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	730	5%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	2.470	18%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	320	2%	3%
	lib. grens (629 - 711)	490	4%	4%
	dure huur tot 850	40	0%	0%
	dure huur > 850	20	0%	0%
particuliere huur		1.090	8%	11%
totaal		**13.770**	**100%**	**100%**

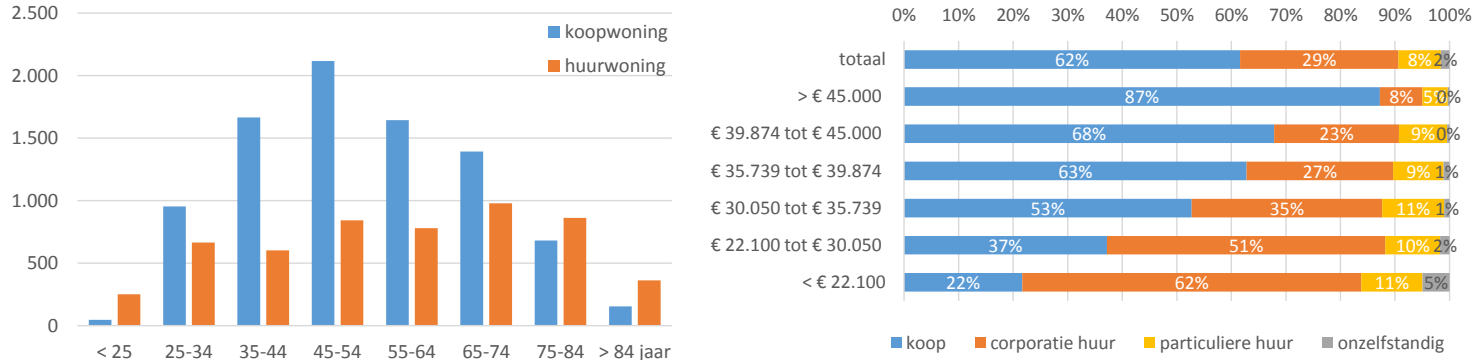
Actuele fricties







Woonsituatie



Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	350	810	70	70	10	1.300
	€ 22.100 tot € 30.050	130	290	20	30	-	470
	€ 30.050 tot € 35.739	10	100	10	10	-	140
2 personen	< € 22.100	50	210	30	60	-	350
	€ 22.100 tot € 30.050	40	240	30	50	-	370
	€ 30.050 tot € 35.739	20	150	10	20	-	210
3+ personen	< € 22.100	20	100	20	50	-	190
	€ 22.100 tot € 30.050	-	50	10	20	-	80
	€ 30.050 tot € 35.739	10	20	10	10	-	40
€ 35.739 tot € 39.874		20	120	30	30	10	200
€ 39.874 tot € 45.000		30	120	20	40	10	200
> € 45.000		60	260	60	110	10	500
totaal corporatie huur		**730**	**2.470**	**320**	**490**	**50**	**4.060**

	Papendrecht		Drechtsteden
passend	2.020	50%	52%
niet-passend te duur	380	9%	11%
niet passend te goedkoop	730	18%	16%
goedkoop scheef	880	22%	20%
sociale voorraad	4.010	100%	100%

Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

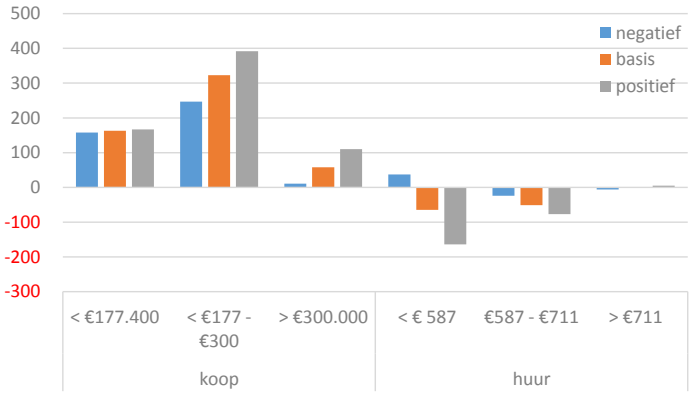
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Papendrecht 2016-2021	Papendrecht 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	190	230	200	40	10	22%	3%	10%	0%
	paar	70	90	60	20	-10	20%	-14%	8%	-8%
	gezin	30	50	50	10	20	45%	52%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	950	920	780	-30	-170	-3%	-18%	3%	2%
	paar	670	660	580	-10	-90	-1%	-14%	1%	-14%
	gezin	2.270	2.150	2.310	-130	40	-6%	2%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	1.250	1.370	1.360	130	110	10%	9%	8%	8%
	paar	1.450	1.330	1.140	-120	-310	-8%	-21%	-6%	-20%
	gezin	2.690	2.760	2.280	70	-400	3%	-15%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	730	800	1.000	70	270	9%	37%	14%	33%
	paar	1.510	1.480	1.370	-30	-140	-2%	-9%	3%	1%
	gezin	120	140	270	10	140	11%	117%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	1.080	1.240	1.590	170	520	15%	48%	12%	53%
	paar	920	1.110	1.430	200	510	21%	56%	11%	48%
	gezin	70	50	30	-20	-40	-32%	-56%	-11%	-7%
totaal		**14.000**	**14.370**	**14.450**	**370**	**460**	**3%**	**3%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	2.970	250	190	140	480	320	180
€ 22.100 tot € 30.050	1.820	90	90	80	160	140	110
€ 30.050 tot € 35.739	1.100	50	50	40	80	70	70
€ 35.739 tot € 39.874	730	30	30	30	40	40	40
€ 39.874 tot € 45.000	870	10	10	20	0	0	10
> € 45.000	6.500	-60	0	60	-300	-120	60
totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**

Woningbehoefte - trend



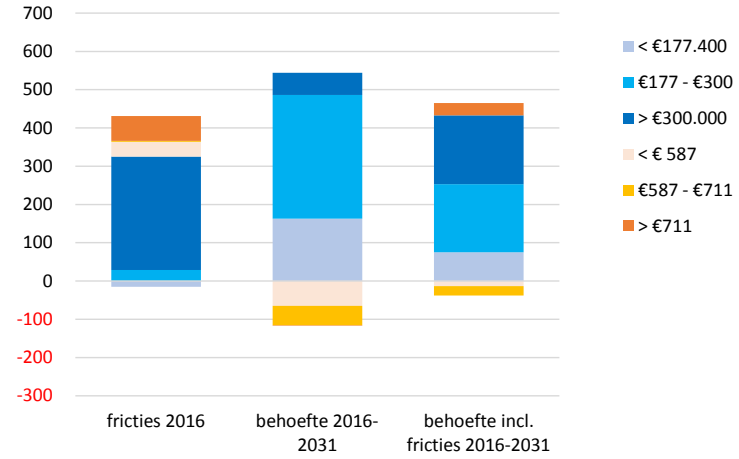


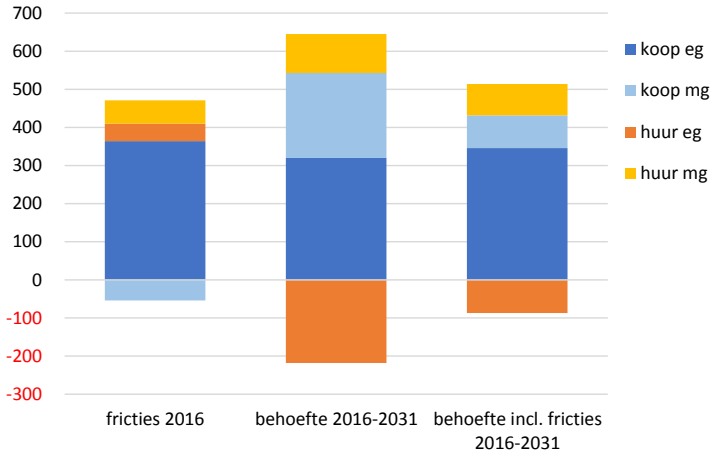
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	8.620	210	260	300	420	540	670
corporatie	4.060	100	60	20	20	-100	-220
particulier	1.090	30	30	30	-10	-10	-20
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
Totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**
koop eengezins	6.970	120	150	190	220	320	420
koop meergezins	1.650	100	110	120	200	220	250
huur eengezins	2.390	10	-10	-30	-160	-220	-280
huur meergezins	2.760	120	100	80	170	100	40
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**
< €177.400	1.960	90	90	90	160	160	170
€177.400 - €250.000	3.610	80	80	80	160	170	160
€250.000 - €300.000	2.320	40	70	100	80	160	230
€300.000 - €450.000	270	0	10	10	0	20	40
> €450.000	460	10	20	30	10	40	70
< kwalk.gr (< 410)	840	40	30	20	10	-20	-40
1ste aftopgr. (410 - 587)	2.620	70	40	20	30	-50	-120
2de aftopgr. (587 - 629)	380	10	10	0	0	-10	-20
liberalisatiegr. (629 - 711)	720	10	0	-10	-30	-40	-60
dure huur tot 850 (711 - 850)	310	10	10	10	0	0	0
dure huur > 850	290	0	0	0	0	0	10
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
Totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**
eg	9.360	120	140	150	60	100	140
mg met lift	2.670	170	170	160	370	360	350
mg zonder lift	1.740	50	40	30	-10	-30	-60
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
Totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**
< 40 m2	100	10	10	10	0	-10	-10
40 tot 60	640	30	20	10	20	0	-20
60 tot 80	2.150	90	80	70	120	90	60
80 tot 100	2.980	90	80	60	120	80	50
> 100 m2	7.920	120	160	190	160	260	350
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
Totaal	**14.000**	**370**	**370**	**370**	**460**	**460**	**460**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	1.960	18%	70
	€177.400 - €250.000	3.610	16%	70
	€250.000 - €300.000	2.320	26%	110
	€300.000 - €450.000	270	32%	140
	> €450.000	460	10%	40
huur	< 410	840	-8%	-40
	410 - 587	2.620	5%	20
	587 - 629	380	3%	10
	629 - 711	720	-8%	-40
	711 - 850	310	10%	40
	> 850	290	-2%	-10
onzelfstandig		220	0%	30
totaal		**14.000**	**0%**	**460**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	6.970	81%	350
	mg	1.650	20%	90
huur	eg	2.390	-20%	-90
	mg	2.760	19%	80
onzelfstandig		220	0%	30
totaal		**14.000**	**100%**	**450**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	301	320	350
	meergezins	115	220	90
	onbekend	0		
huur	eengezins	0	-220	-90
	meergezins	8	100	80
onbekend/geen detailplanning		185		
totaal		609	420	430
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	71%	75%	81%
	meergezins	27%	52%	20%
huur	eengezins	0%	-51%	-20%
	meergezins	2%	24%	19%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	0
	175.000 - 250.000	167
	250.000 - 350.000	38
	> 350.000	118
	onbekend	93
huur	totaal huur	8
	sociaal (< €711)	*0*
	onbekend	8
onbekend/geen detailplanning		185
totaal		609
sloop		80

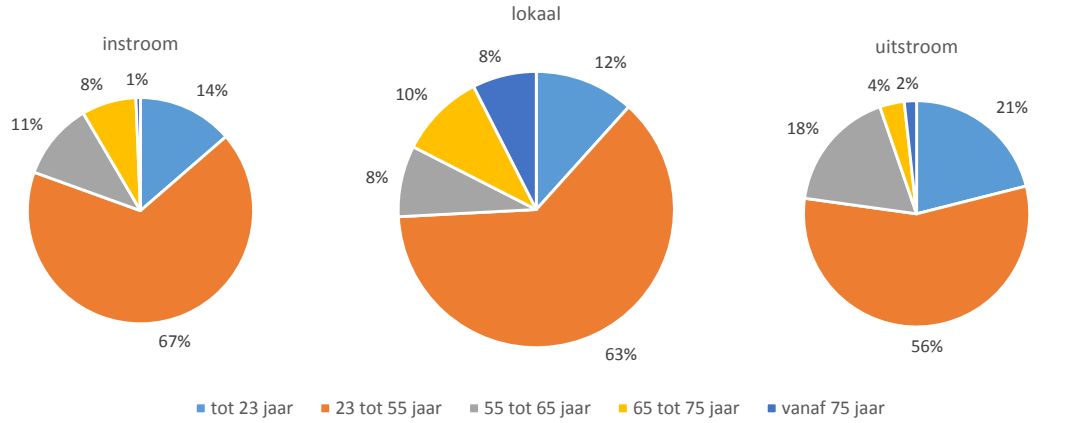
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	0%	38%	18%
	175.000 - 250.000	50%	39%	16%
	> 250.000	47%	50%	68%
huur	totaal huur	2%	-27%	-1%
	sociaal (< €711)	0%	-27%	-9%
totaal		100%	100%	100%
sloop		80	-	-

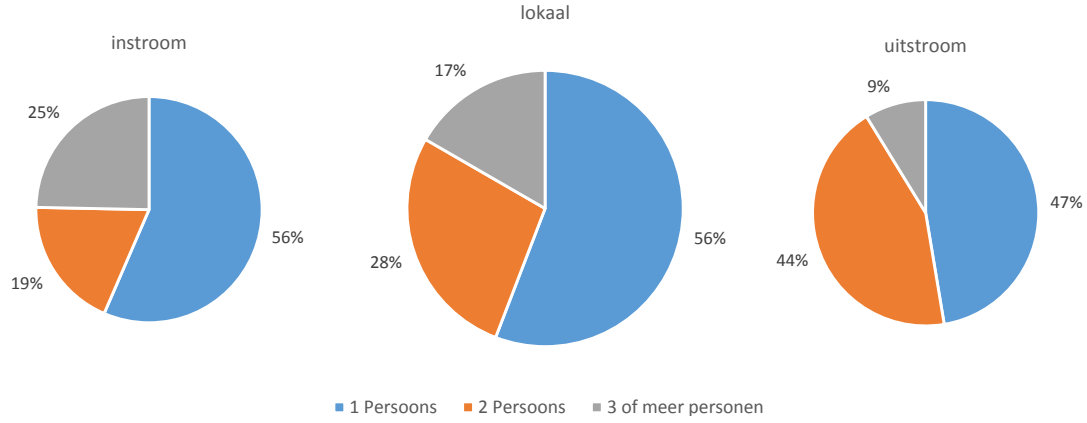
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

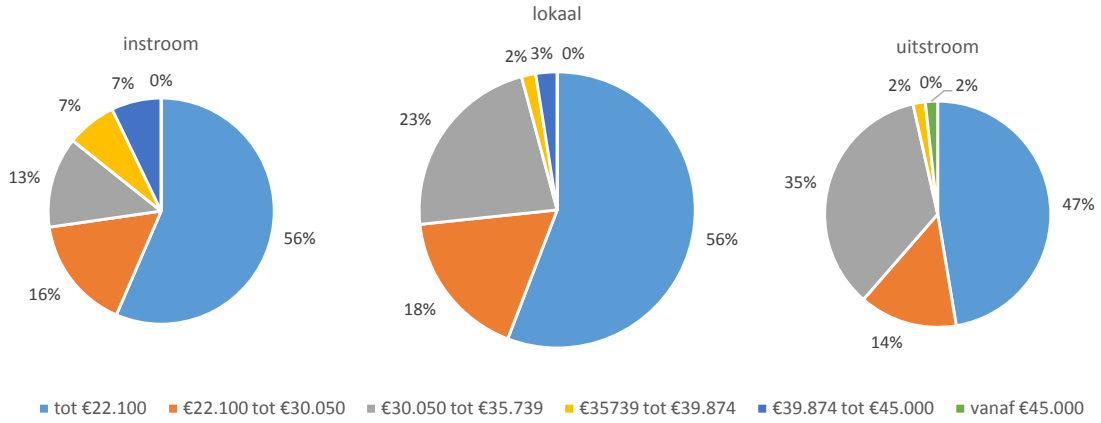
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

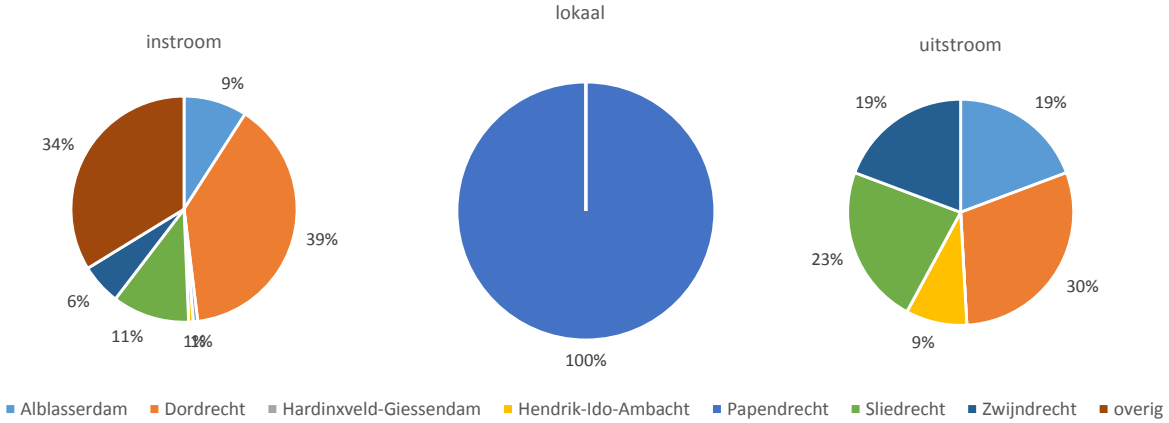
		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	5.890	6.610	6.430	6.240
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	3.140	3.250	3.130	3.010
C.	koop en particuliere huur	2.760	3.360	3.300	3.230
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	880	790	780	780
E. = B+D	sociale voorraad	4.020	4.030	3.910	3.790
	ontwikkeling 2016-2031		20	-100	-230
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		-110	-220	-340

Tabellen woonruimteverdeling



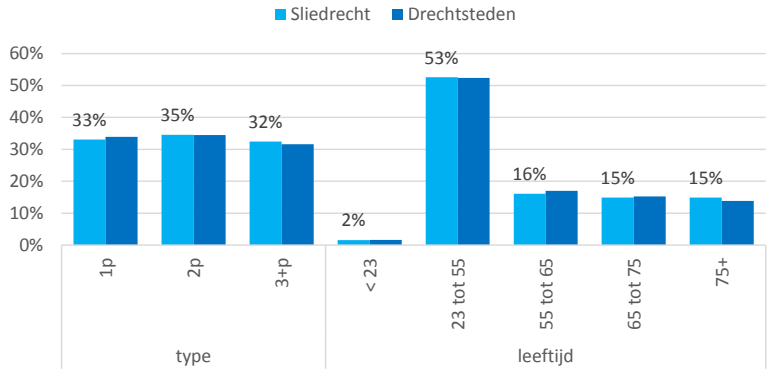






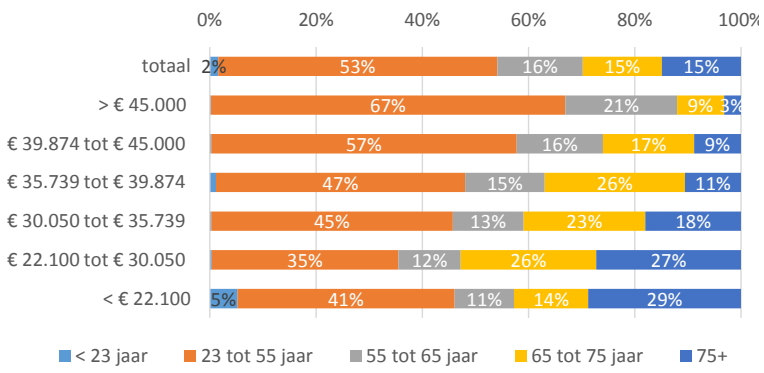
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Sliedrecht

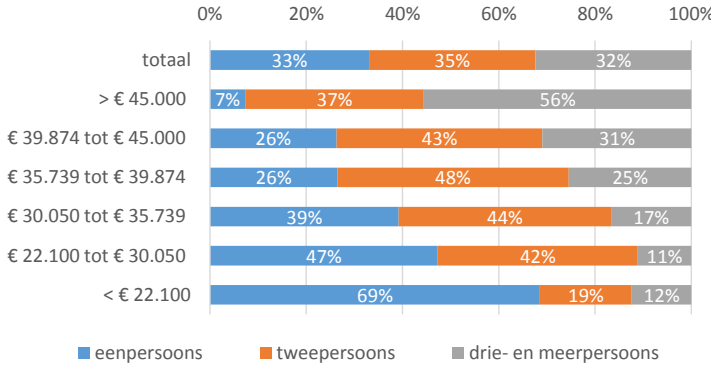
Huishoudens



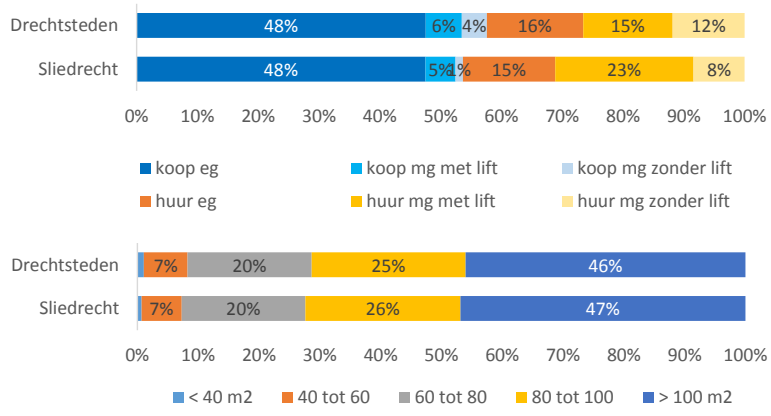
	Sliedrecht		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	2.650	26%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	1.430	14%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	750	7%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	520	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	670	6%	6%
> € 45.000	4.310	42%	42%
totaal	**10.330**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



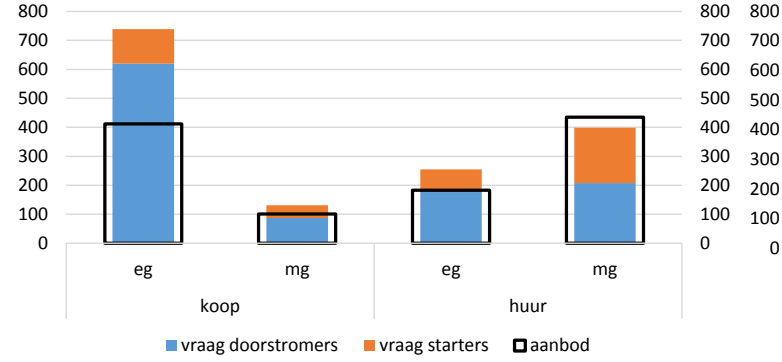


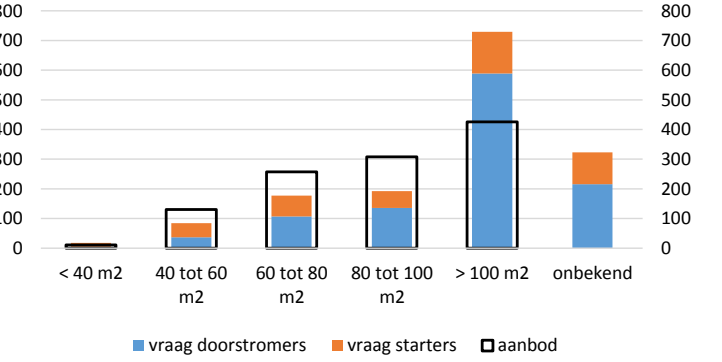
Woningvoorraad

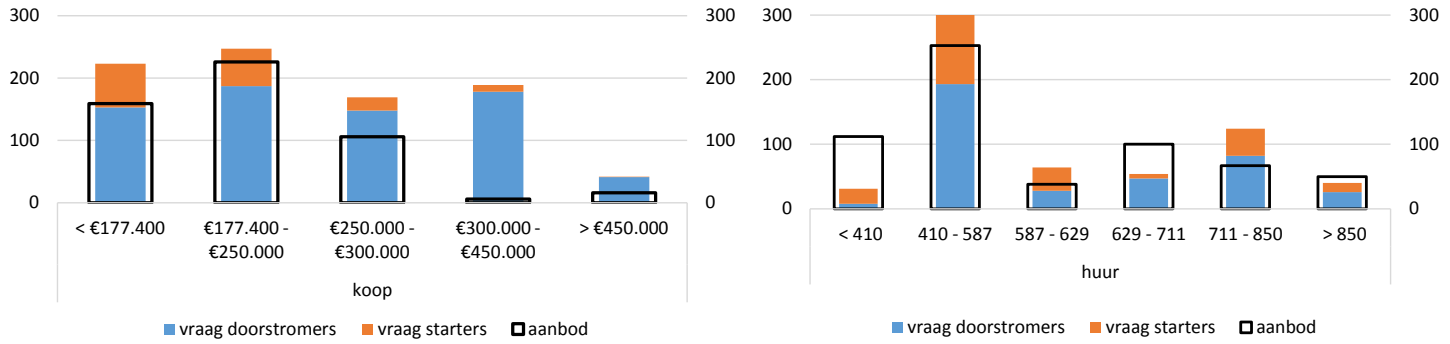


		Sliedrecht		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	1.270	13%	17%
	€177.400 - €250.000	2.270	22%	22%
	€250.000 - €300.000	1.450	14%	14%
	€300.000 - €450.000	150	1%	2%
	> €450.000	300	3%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	610	6%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	2.140	21%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	310	3%	3%
	lib. grens (629 - 711)	500	5%	4%
	dure huur tot 850	60	1%	0%
	dure huur > 850	20	0%	0%
particuliere huur		1.050	10%	11%
totaal		**10.140**	**100%**	**100%**

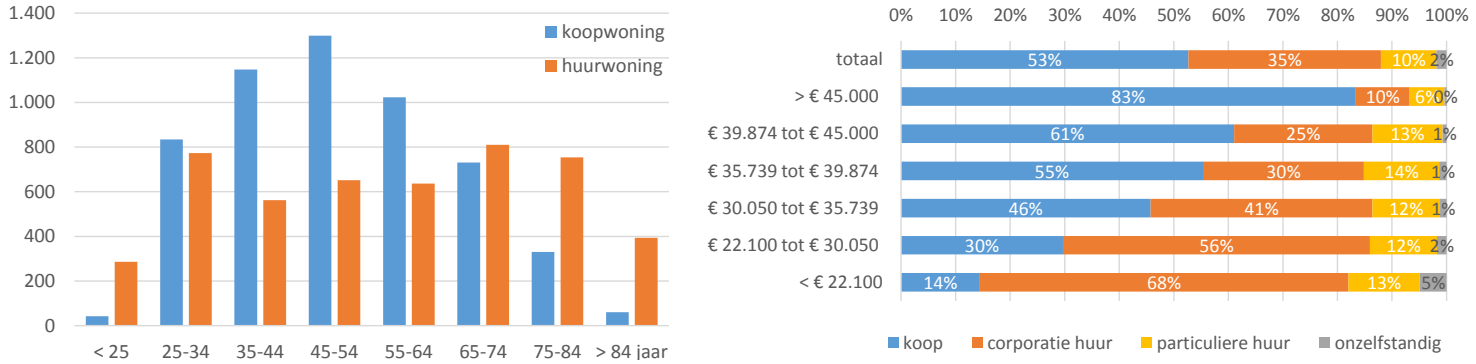
Actuele fricties







Woonsituatie



Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	350	780	80	80	10	1.290
	€ 22.100 tot € 30.050	100	260	30	40	-	420
	€ 30.050 tot € 35.739	10	90	10	10	-	130
2 personen	< € 22.100	40	170	30	60	10	310
	€ 22.100 tot € 30.050	20	220	30	60	-	320
	€ 30.050 tot € 35.739	10	110	10	10	10	150
3+ personen	< € 22.100	20	90	30	50	10	190
	€ 22.100 tot € 30.050	-	30	10	20	-	60
	€ 30.050 tot € 35.739	-	10	10	10	-	30
€ 35.739 tot € 39.874		10	90	20	30	10	160
€ 39.874 tot € 45.000		20	100	20	40	10	170
> € 45.000		40	200	50	100	30	420
totaal corporatie huur		**610**	**2.140**	**310**	**500**	**80**	**3.650**

	Sliedrecht		Drechtsteden
passend	1.870	52%	52%
niet-passend te duur	400	11%	11%
niet passend te goedkoop	590	17%	16%
goedkoop scheef	710	20%	20%
sociale voorraad	3.570	100%	100%

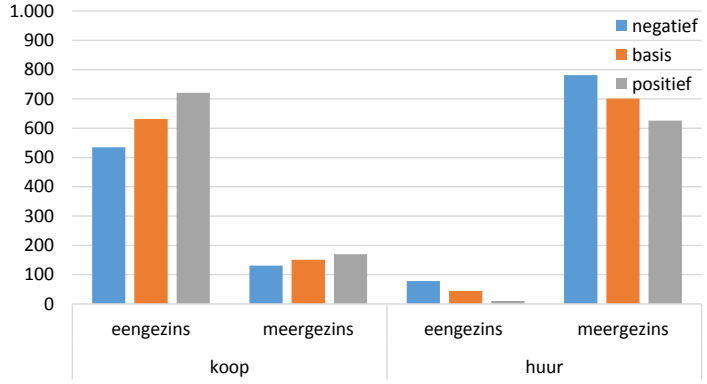
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Sliedrecht 2016-2021	Sliedrecht 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	190	280	270	90	80	48%	42%	10%	0%
	paar	100	120	90	20	-10	17%	-6%	8%	-8%
	gezin	40	30	60	-10	20	-22%	46%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	890	990	1.030	90	130	10%	15%	3%	2%
	paar	640	710	620	80	-20	12%	-3%	1%	-14%
	gezin	1.780	1.910	2.100	120	320	7%	18%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	920	1.120	1.270	200	350	22%	38%	8%	8%
	paar	920	840	760	-80	-160	-9%	-17%	-6%	-20%
	gezin	1.770	1.790	1.680	30	-90	1%	-5%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	520	620	840	100	320	19%	62%	14%	33%
	paar	950	950	800	0	-150	0%	-16%	3%	1%
	gezin	70	100	130	30	60	39%	84%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	900	1.010	1.480	120	590	13%	65%	12%	53%
	paar	600	660	800	60	190	9%	32%	11%	48%
	gezin	40	30	10	-20	-30	-36%	-69%	-11%	-7%
totaal		**10.330**	**11.160**	**11.930**	**820**	**1.600**	**8%**	**15%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	2.650	400	350	300	970	800	660
€ 22.100 tot € 30.050	1.430	130	140	130	290	280	260
€ 30.050 tot € 35.739	750	60	60	60	110	120	120
€ 35.739 tot € 39.874	520	30	30	30	50	50	60
€ 39.874 tot € 45.000	670	40	40	50	50	60	80
> € 45.000	4.310	150	200	250	130	280	420
totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**

Woningbehoefte - trend



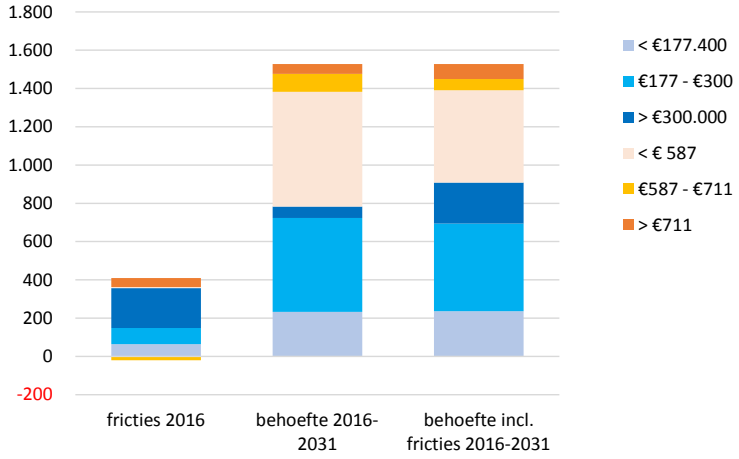


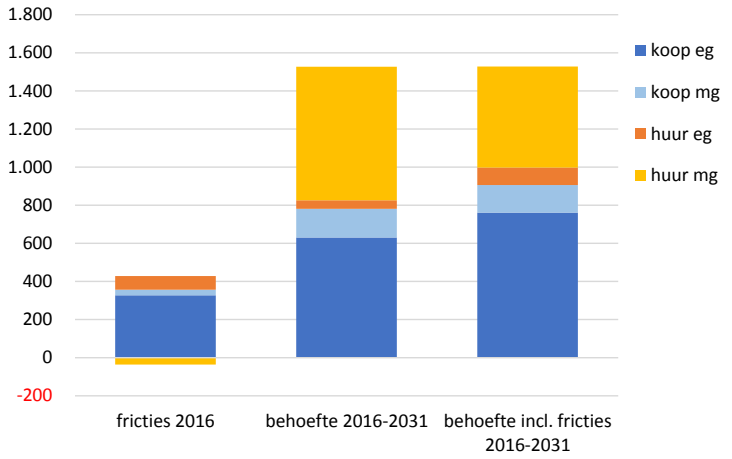
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	5.440	350	390	420	670	780	890
corporatie	3.650	320	290	250	730	610	500
particulier	1.050	100	100	100	130	130	130
onzelfstandig	190	50	50	50	70	70	70
Totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**
koop eengezins	4.820	290	320	350	540	630	720
koop meergezins	620	60	70	80	130	150	170
huur eengezins	1.540	80	70	60	80	40	10
huur meergezins	3.160	340	310	290	780	700	630
onzelfstandig	190	50	50	50	70	70	70
totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**
< €177.400	1.270	120	120	120	220	230	240
€177.400 - €250.000	2.270	150	150	160	280	300	310
€250.000 - €300.000	1.450	80	90	110	140	190	250
€300.000 - €450.000	150	10	10	10	10	20	30
> €450.000	300	10	20	30	20	40	60
< kwalk.gr (< 410)	760	110	110	100	210	190	170
1ste aftopgr. (410 - 587)	2.330	200	190	160	480	410	340
2de aftopgr. (587 - 629)	380	30	20	20	60	40	30
liberalisatiegr. (629 - 711)	720	40	40	30	60	50	40
dure huur tot 850 (711 - 850)	300	20	20	20	30	30	30
dure huur > 850	210	10	10	20	20	20	30
onzelfstandig	190	50	50	50	70	70	70
Totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**
eg	6.360	370	390	410	610	680	730
mg met lift	2.810	270	260	250	720	680	650
mg zonder lift	980	130	120	110	190	170	150
onzelfstandig	190	50	50	50	70	70	70
Totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**
< 40 m2	70	20	20	20	20	20	10
40 tot 60	670	100	90	80	190	170	140
60 tot 80	2.060	220	200	190	490	450	420
80 tot 100	2.590	180	170	160	380	360	340
> 100 m2	4.750	260	290	320	440	530	610
onzelfstandig	190	50	50	50	70	70	70
Totaal	**10.330**	**820**	**820**	**820**	**1.600**	**1.600**	**1.600**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	1.270	15%	240
	€177.400 - €250.000	2.270	17%	250
	€250.000 - €300.000	1.450	13%	200
	€300.000 - €450.000	150	11%	160
	> €450.000	300	3%	50
huur	< 410	760	6%	90
	410 - 587	2.330	26%	400
	587 - 629	380	4%	50
	629 - 711	720	0%	-
	711 - 850	300	4%	70
	> 850	210	1%	10
onzelfstandig		190	0%	70
totaal		**10.330**	**0%**	**1.600**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	4.820	50%	760
	mg	620	9%	140
huur	eg	1.540	6%	90
	mg	3.160	35%	530
onzelfstandig		190	0%	70
totaal		**10.330**	**100%**	**1.600**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	539	630	760
	meergezins	472	150	140
	onbekend	0		
huur	eengezins	23	40	90
	meergezins	136	700	530
onbekend/geen detailplanning		0		
totaal		1170	1520	1520
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	46%	41%	50%
	meergezins	40%	10%	9%
huur	eengezins	2%	3%	6%
	meergezins	12%	46%	35%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	0
	175.000 - 250.000	43
	250.000 - 350.000	6
	> 350.000	8
	onbekend	954
huur	totaal huur	159
	sociaal (< €711)	*159*
	onbekend	*0*
onbekend/geen detailplanning		0
totaal		1.170
sloop		175

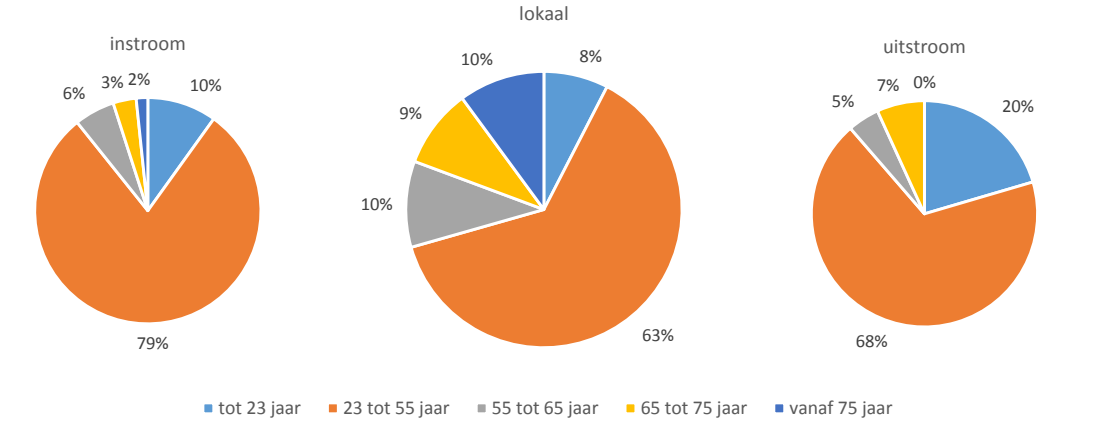
		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	0%	15%	15%
	175.000 - 250.000	20%	19%	17%
	> 250.000	6%	17%	27%
huur	totaal huur	74%	49%	41%
	sociaal (< €711)	74%	45%	35%
totaal		100%	100%	100%
sloop		175	-	-

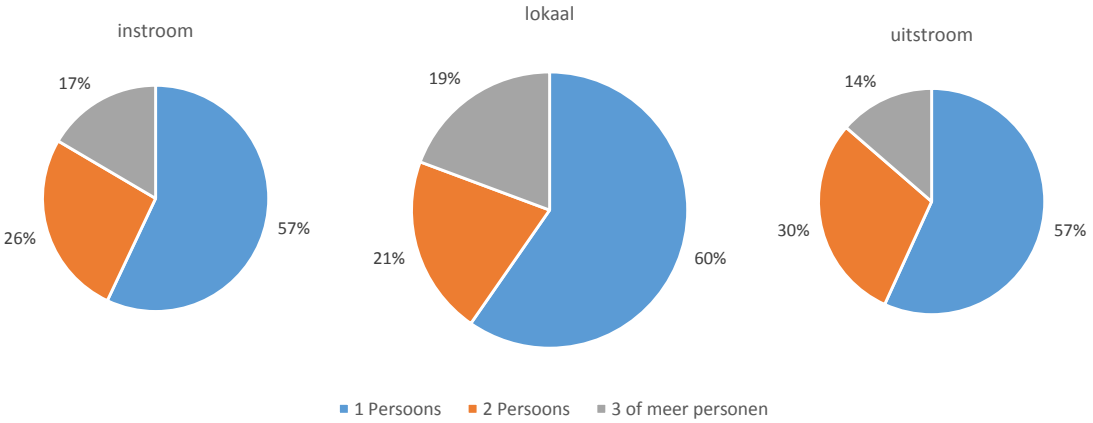
** exclusief onbekend/geen detailplanning*

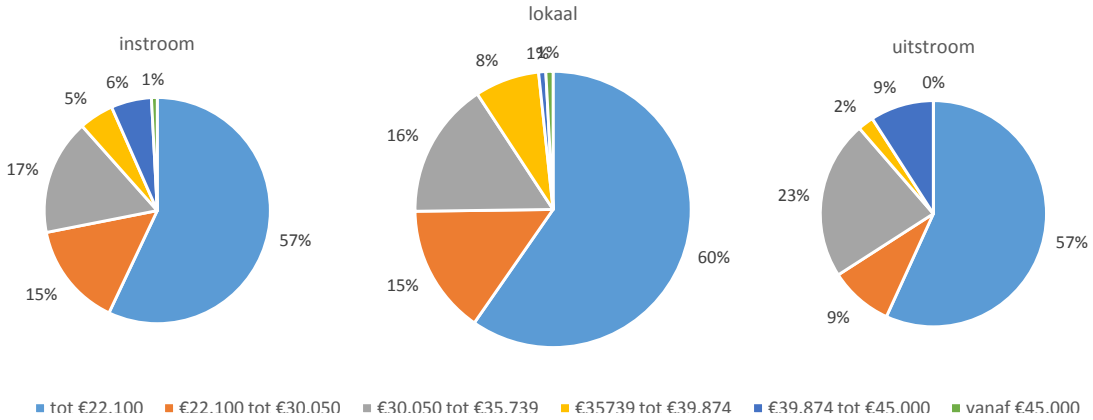
Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

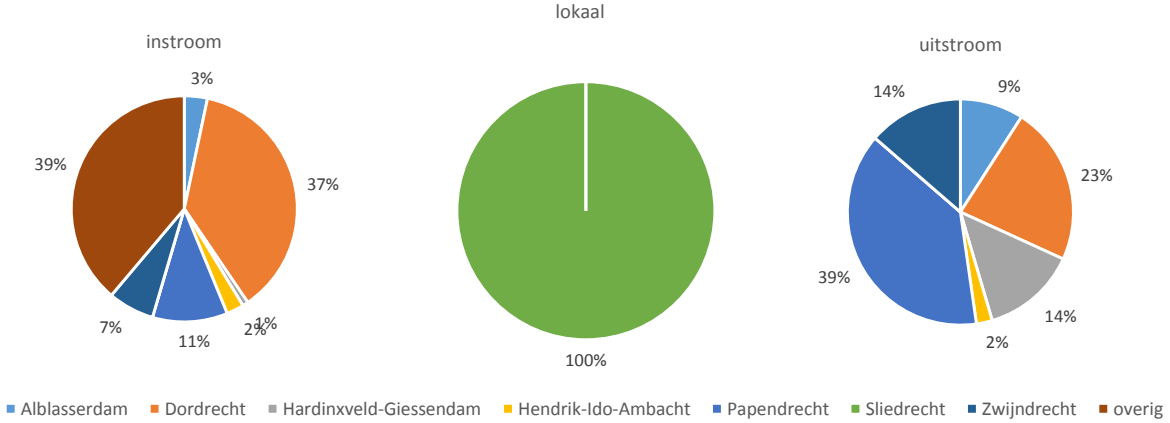
		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	4.830	6.200	6.030	5.880
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	2.870	3.600	3.470	3.360
C.	koop en particuliere huur	1.960	2.600	2.560	2.520
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	710	700	710	720
E. = B+D	sociale voorraad	3.580	4.290	4.180	4.070
	ontwikkeling 2016-2031		720	600	490
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		590	470	360

Tabellen woonruimteverdeling



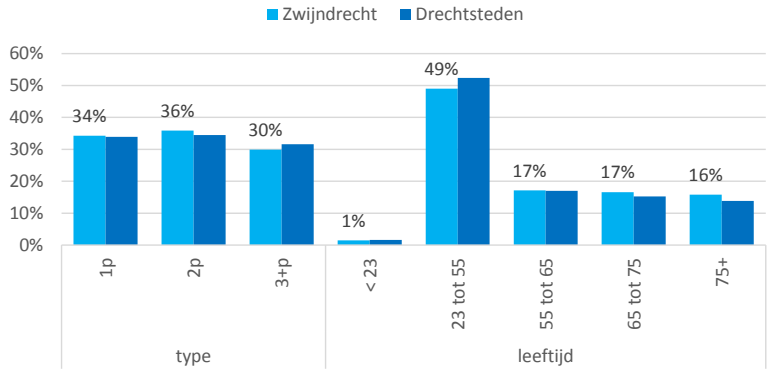






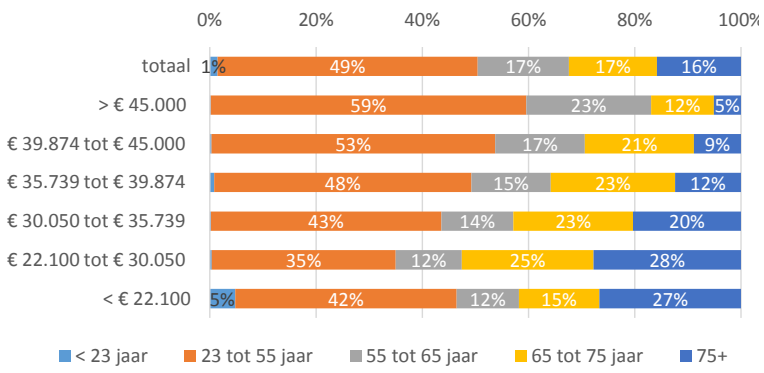
Factsheet Woningmarktonderzoek Drechtsteden
Zwijndrecht

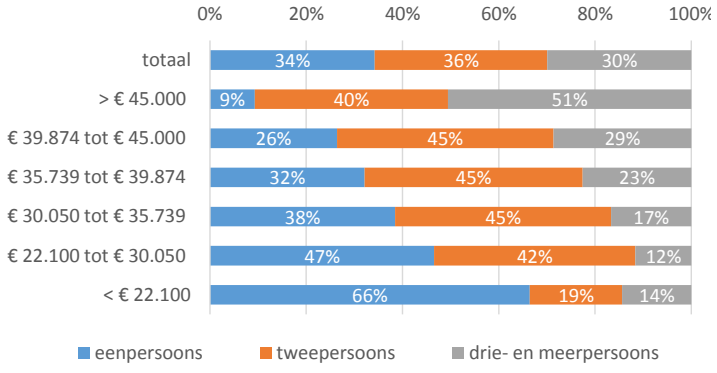
Huishoudens



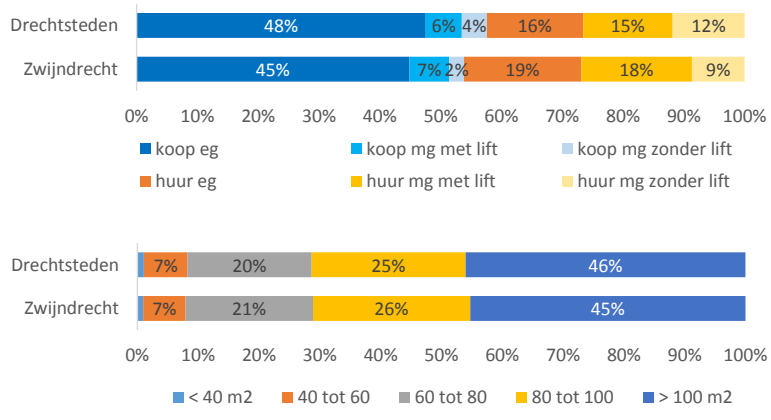
	Zwijndrecht		Drechtsteden
	abs.	%	%
< € 22.100	5.220	26%	25%
€ 22.100 tot € 30.050	2.830	14%	13%
€ 30.050 tot € 35.739	1.610	8%	8%
€ 35.739 tot € 39.874	1.070	5%	5%
€ 39.874 tot € 45.000	1.300	7%	6%
> € 45.000	7.920	40%	42%
totaal	**19.950**	**100%**	**100%**

Doelgroepen



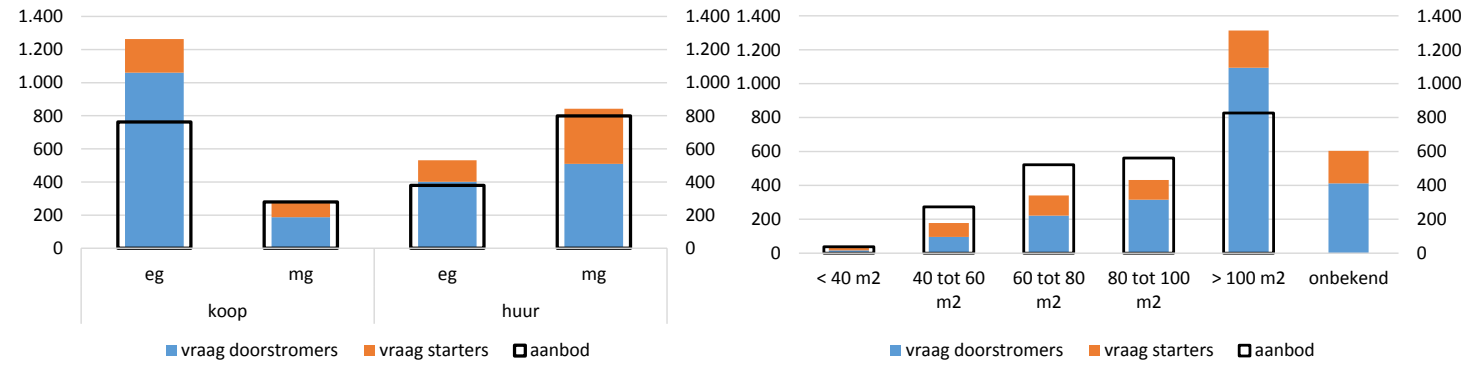


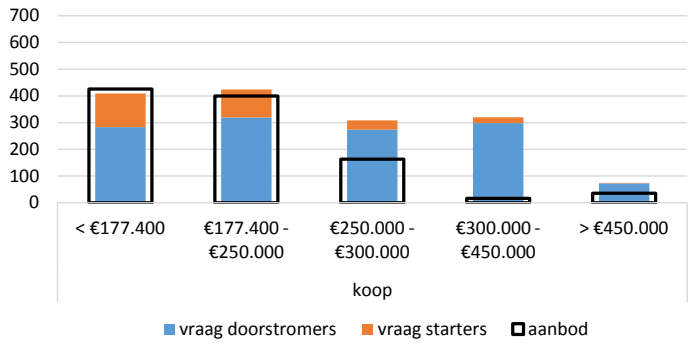
Woningvoorraad

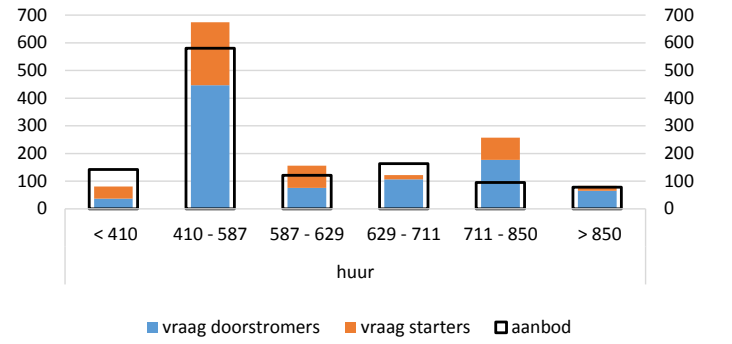


		Zwijndrecht		Drecht-
		abs.	%	steden
koop	< €177.400	3.320	17%	17%
	€177.400 - €250.000	4.280	22%	22%
	€250.000 - €300.000	2.190	11%	14%
	€300.000 - €450.000	270	1%	2%
	> €450.000	460	2%	3%
corporatie	< kwalk.gr (< 410)	960	5%	5%
huur	1ste aftopgr. (410 - 587)	4.570	23%	18%
	2de aftopgr. (587 - 629)	830	4%	3%
	lib. grens (629 - 711)	810	4%	4%
	dure huur tot 850	70	0%	0%
	dure huur > 850	30	0%	0%
particuliere huur		1.750	9%	11%
totaal		**19.540**	**100%**	**100%**

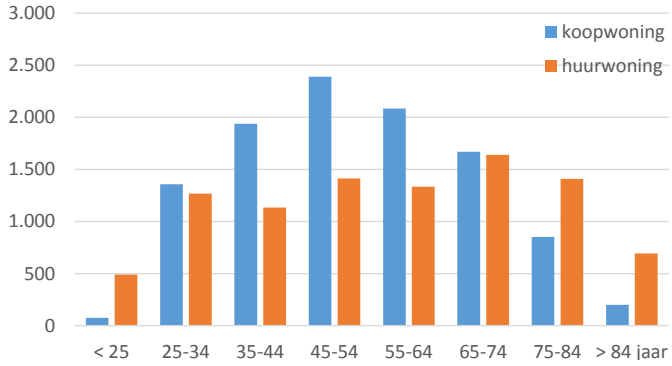
Actuele fricties

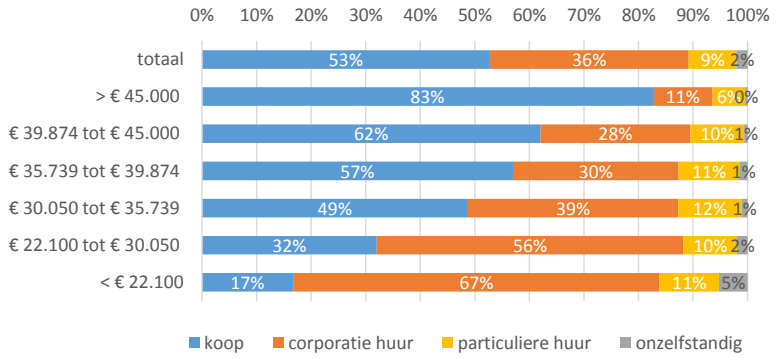






Woonsituatie





Passend wonen - corporatie huur

		< kwalk.gr. (< 410)	1ste aft. (410 - 587)	2e aft.gr.(587 - 629)	lib. gr.(629 - 711)	> 711 euro	totaal
1 persoon	< € 22.100	440	1.560	190	170	20	2.390
	€ 22.100 tot € 30.050	140	490	90	50	10	780
	€ 30.050 tot € 35.739	20	160	40	20	-	240
2 personen	< € 22.100	80	360	100	100	10	630
	€ 22.100 tot € 30.050	50	430	90	70	-	640
	€ 30.050 tot € 35.739	20	210	30	30	10	300
3+ personen	< € 22.100	40	300	60	80	10	490
	€ 22.100 tot € 30.050	-	120	20	40	-	180
	€ 30.050 tot € 35.739	10	30	10	20	-	80
€ 35.739 tot € 39.874		20	200	50	40	10	320
€ 39.874 tot € 45.000		40	230	30	50	10	360
> € 45.000		90	480	120	160	20	870
totaal corporatie huur		**960**	**4.570**	**830**	**810**	**100**	**7.260**

	Zwijndrecht		Drechtsteden
passend	3.710	52%	52%
niet-passend te duur	830	12%	11%
niet passend te goedkoop	1.110	15%	16%
goedkoop scheef	1.510	21%	20%
sociale voorraad	7.170	100%	100%

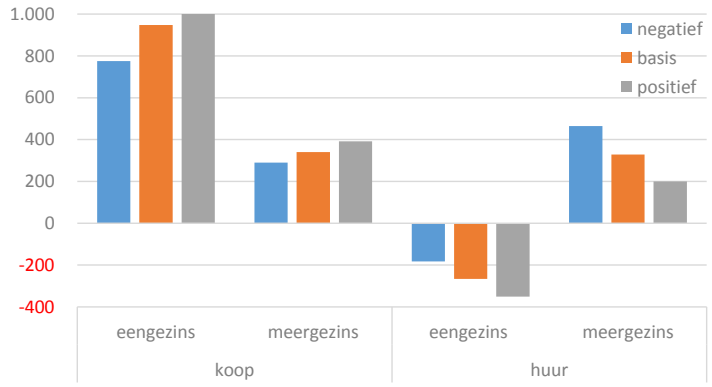
Demografische ontwikkelingen - Primos 2016

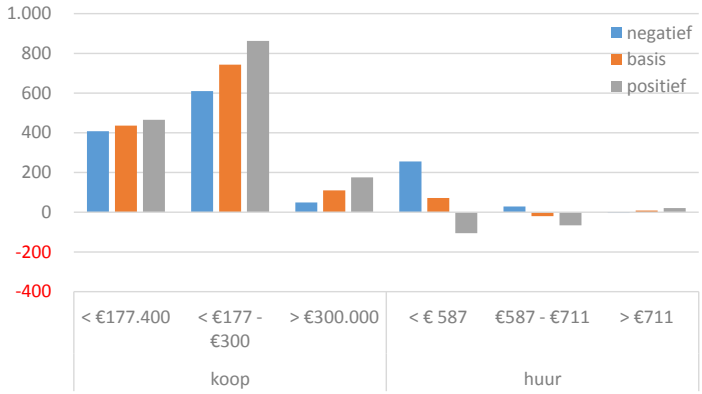
		2016	2021	2031	2016-2021	2016-2031	Zwijndrecht 2016-2021	Zwijndrecht 2016-2031	Drechtsteden 2016-2021	Drechtsteden 2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	370	440	420	70	50	19%	13%	10%	0%
	paar	120	130	130	10	10	9%	5%	8%	-8%
	gezin	70	80	90	10	20	7%	26%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	1.620	1.650	1.650	20	30	1%	2%	3%	2%
	paar	990	1.060	930	70	-60	7%	-6%	1%	-14%
	gezin	3.080	3.060	3.480	-30	400	-1%	13%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	1.850	2.020	2.110	170	260	9%	14%	8%	8%
	paar	1.960	1.850	1.600	-110	-360	-6%	-18%	-6%	-20%
	gezin	3.410	3.380	3.110	-30	-300	-1%	-9%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	1.150	1.240	1.450	90	290	8%	25%	14%	33%
	paar	1.930	1.940	1.850	10	-90	0%	-4%	3%	1%
	gezin	220	240	380	10	150	6%	67%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	1.830	2.010	2.540	180	710	10%	38%	12%	53%
	paar	1.210	1.220	1.560	10	340	1%	28%	11%	48%
	gezin	110	110	80	-10	-30	-5%	-28%	-11%	-7%
totaal		**19.950**	**20.420**	**21.360**	**480**	**1.410**	**2%**	**7%**	**4%**	**8%**

Ontwikkeling doelgroepen

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
< € 22.100	5.220	310	210	120	860	560	300
€ 22.100 tot € 30.050	2.830	70	70	50	240	220	170
€ 30.050 tot € 35.739	1.610	40	40	40	120	130	130
€ 35.739 tot € 39.874	1.070	30	30	40	70	80	90
€ 39.874 tot € 45.000	1.300	20	20	30	50	60	80
> € 45.000	7.920	10	110	200	70	360	640
totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**

Woningbehoefte - trend



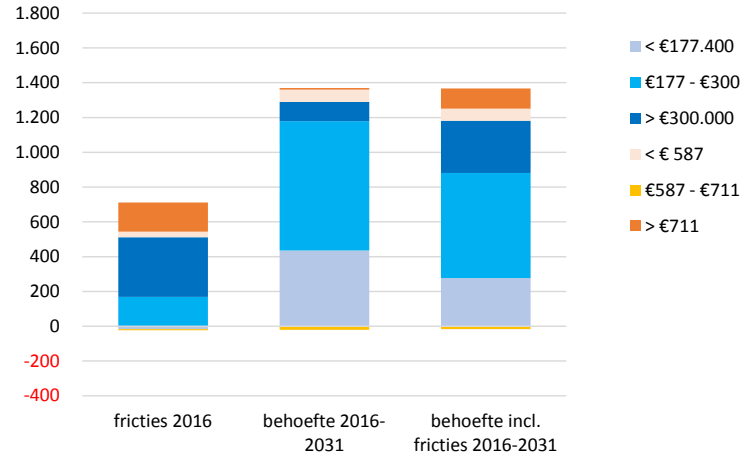


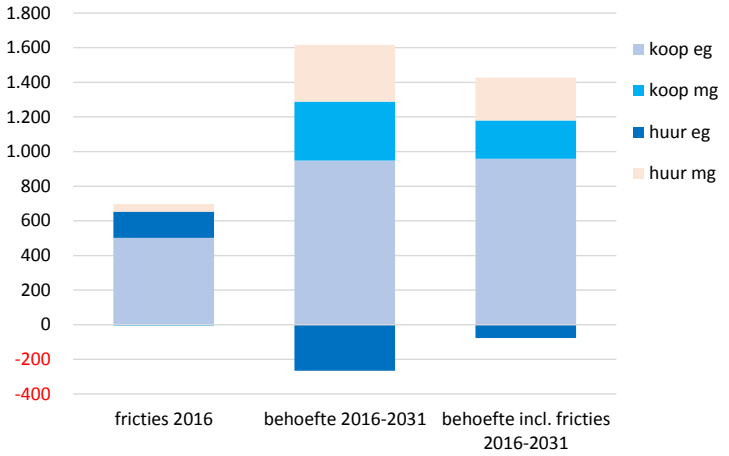
	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	10.520	330	400	480	1.070	1.290	1.500
corporatie	7.270	80	10	-60	280	50	-160
particulier	1.750	20	20	30	0	10	10
onzelfstandig	410	40	40	40	60	60	60
Totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**
koop eengezins	8.770	210	270	330	780	950	1.110
koop meergezins	1.760	120	130	150	290	340	390
huur eengezins	3.770	-40	-70	-90	-180	-270	-350
huur meergezins	5.250	140	100	50	460	330	200
onzelfstandig	410	40	40	40	60	60	60
totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**
< €177.400	3.320	150	160	170	410	440	470
€177.400 - €250.000	4.280	120	130	140	400	440	470
€250.000 - €300.000	2.190	50	80	120	210	310	400
€300.000 - €450.000	270	0	10	20	20	40	60
> €450.000	460	10	20	30	30	70	110
< kwalk.gr (< 410)	1.210	40	30	20	60	30	-10
1ste aftopgr. (410 - 587)	4.840	50	10	-40	190	50	-100
2de aftopgr. (587 - 629)	950	20	10	0	50	30	0
liberalisatiegr. (629 - 711)	1.190	-10	-20	-30	-20	-50	-70
dure huur tot 850 (711 - 850)	510	0	0	0	0	0	0
dure huur > 850	330	0	0	10	0	10	20
onzelfstandig	410	40	40	40	60	60	60
Totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**
eg	12.540	180	210	240	590	680	760
mg met lift	4.830	180	170	160	600	560	530
mg zonder lift	2.170	80	60	40	160	110	60
onzelfstandig	410	40	40	40	60	60	60
Totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**
< 40 m2	190	20	20	10	20	10	10
40 tot 60	1.360	60	50	30	130	80	30
60 tot 80	4.090	120	100	90	350	300	250
80 tot 100	5.060	80	60	40	300	240	190
> 100 m2	8.840	150	210	260	550	720	880
onzelfstandig	410	40	40	40	60	60	60
Totaal	**19.950**	**480**	**480**	**480**	**1.410**	**1.410**	**1.410**

Woningbehoefte - wensen (fricties)

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	< €177.400	3.320	21%	280
	€177.400 - €250.000	4.280	23%	310
	€250.000 - €300.000	2.190	22%	300
	€300.000 - €450.000	270	17%	230
	> €450.000	460	5%	70
huur	< 410	1.210	-2%	-20
	410 - 587	4.840	7%	90
	587 - 629	950	3%	40
	629 - 711	1.190	-4%	-60
	711 - 850	510	8%	110
	> 850	330	1%	10
onzelfstandig		410	0%	60
totaal		**19.950**	**0%**	**1.410**

		situatie 2016	behoefte incl. fricties 2016-2031	
koop	eg	8.770	71%	960
	mg	1.760	16%	220
huur	eg	3.770	-6%	-80
	mg	5.250	18%	250
onzelfstandig		410	0%	60
totaal		**19.950**	**100%**	**1.410**





Behoefte vs planmonitor 2016-2031

		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	205	950	960
	meergezins	117	340	220
	onbekend	-		
huur	eengezins	47	-270	-80
	meergezins	42	330	250
onbekend/geen detailplanning		237		
totaal		648	1.350	1.350
sloop				

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	50%	70%	71%
	meergezins	28%	25%	16%
huur	eengezins	11%	-20%	-6%
	meergezins	10%	24%	18%
totaal		100%	100%	100%
sloop		-		

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

		plan-monitor
koop	< 175.000	0
	175.000 - 250.000	118
	250.000 - 350.000	99
	> 350.000	105
	onbekend	0
huur	totaal huur	89
	sociaal (< €711)	*51*
	onbekend	*0*
onbekend/geen detailplanning		237
totaal		648
sloop		143

		plan-monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	0%	32%	21%
	175.000 - 250.000	29%	32%	23%
	> 250.000	50%	31%	44%
huur	totaal huur	22%	4%	12%
	sociaal (< €711)	12%	4%	4%
totaal		100%	100%	100%
sloop		143	-	-

** exclusief onbekend/geen detailplanning*

Behoefte sociale huur (trendmatig en bij afname scheefheid)

		2016 huidige situatie	2031 negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	9.660	10.880	10.560	10.250
Waarvan woonachtig in:					
B.	sociale voorraad (DAEB)	5.680	6.050	5.810	5.580
C.	koop en particuliere huur	3.980	4.830	4.750	4.670
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	1.530	1.430	1.440	1.450
E. = B+D	sociale voorraad	7.200	7.470	7.240	7.030
	ontwikkeling 2016-2031		270	40	-170
ontwikkeling 2016-2031	bij afname scheefheid 3%		40	-180	-380

Tabellen woonruimteverdeling

