



MPGZD2018010807110042

GZD

08.01.2018

0042



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

EINDRAPPORT

8 JAN 2018

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

Elie Smeulders; elie.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

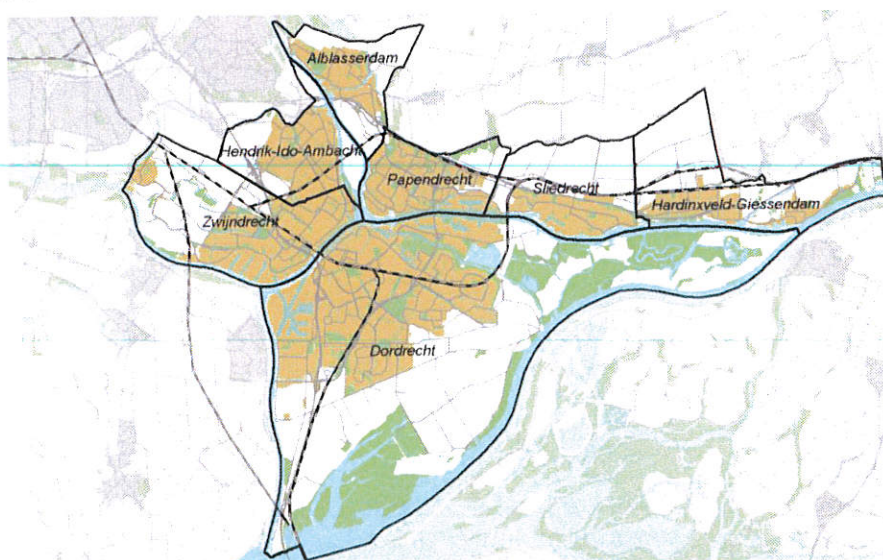
1 Inleiding

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: Alblasterdam, 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:

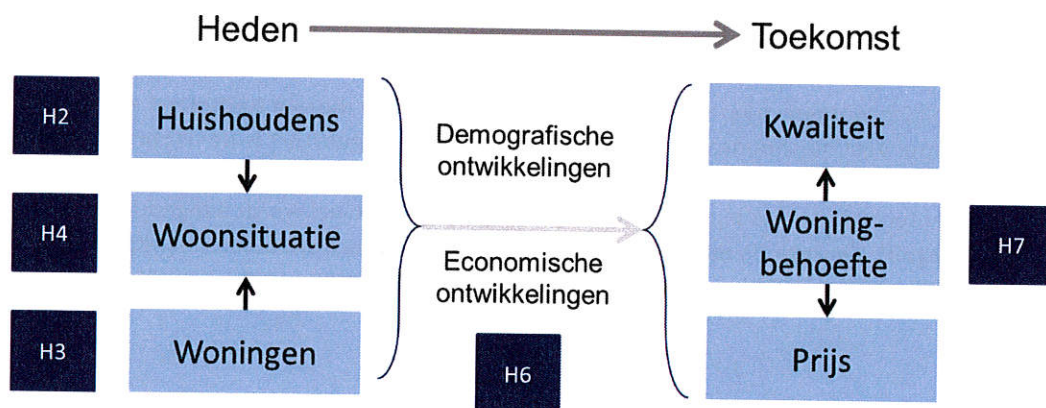
Hoofdstuk 2 tot en met 5 gaan over het heden:

- 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

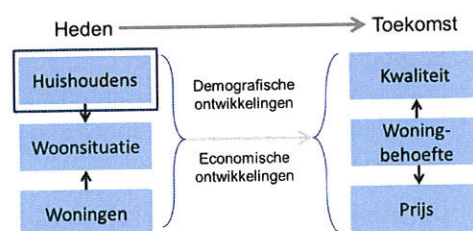


De *bijlage* van de rapportage bestaat uit factsheets waarin de resultaten ook per gemeente worden weergegeven. De factsheets bestaan uit tabellen en figuren zonder verdere toelichting.

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.

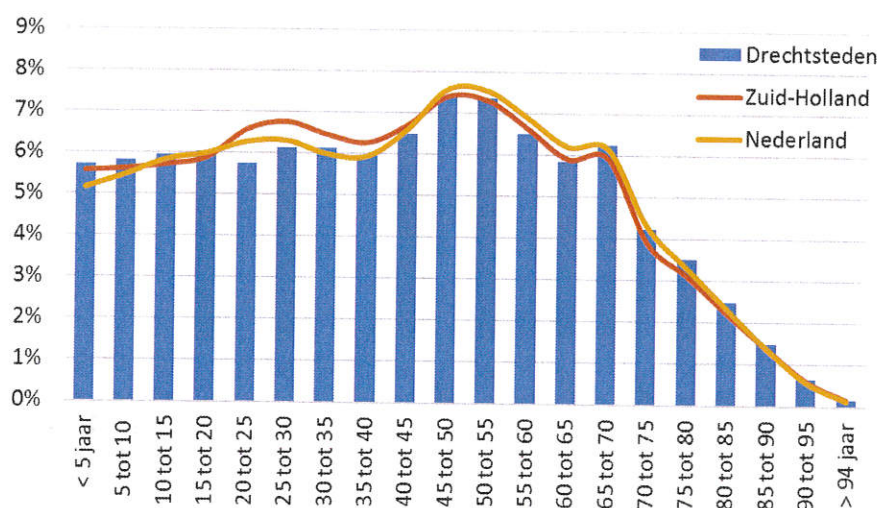
tabel 2-1 Aantal inwoners, huishoudens en personen in huishoudens per 1-1-2016 per gemeente, regio Drechtsteden (bron: CBS en Primos 2016)

	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)



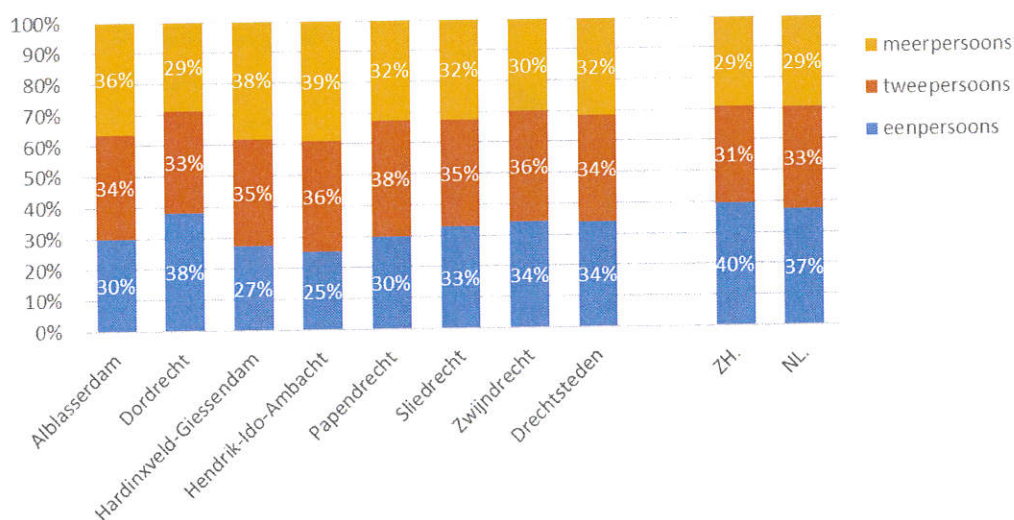
In tabel 2-2 staat de huishoudenssamenstelling weergegeven naar aantal personen en leeftijd hoofdbewoner. De meest voorkomende groep zijn meerpersoonshuishoudens van tussen de 23 tot 55 jaar. Ten opzichte van de provincie wonen er relatief weinig alleenstaanden tussen de 23 en 55 jaar en wat meer oudere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

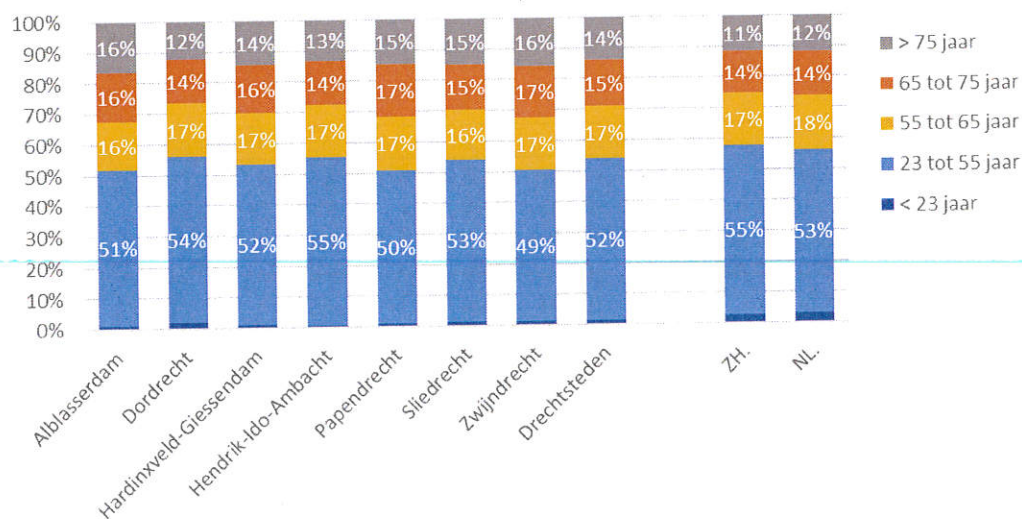
De verschillen in huishoudenssamenstelling tussen de gemeenten is te zien in figuur 2-2 en figuur 2-3. In de gemeente Dordrecht wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens (38%) en in Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht wonen relatief veel meerpersoonshuishoudens.

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)

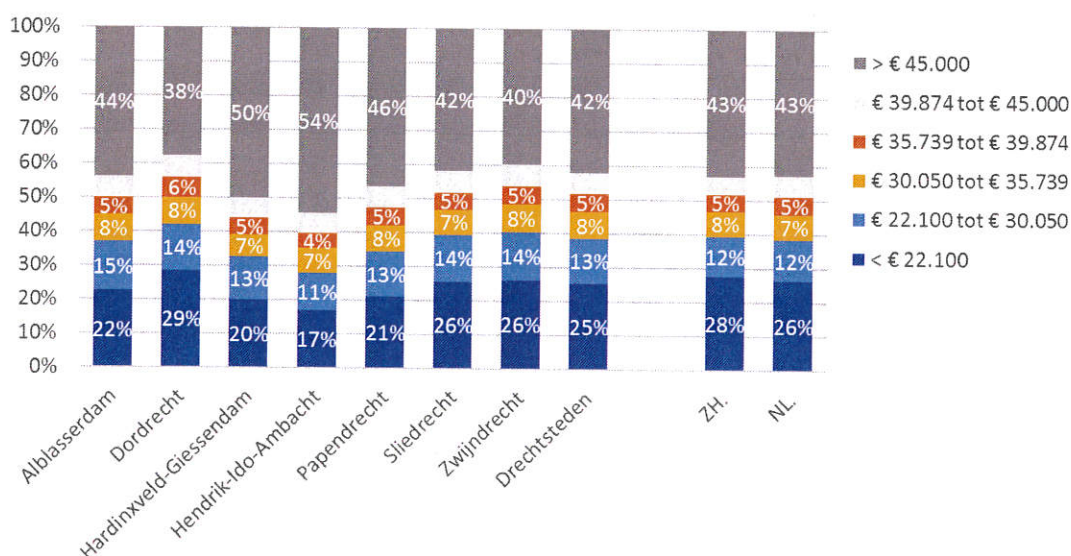


2.3 Inkomensgroepen

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 huurtoeslag¹ en de inkomensgrenzen voor de toewijzing door corporaties in verband met staatssteun².

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.

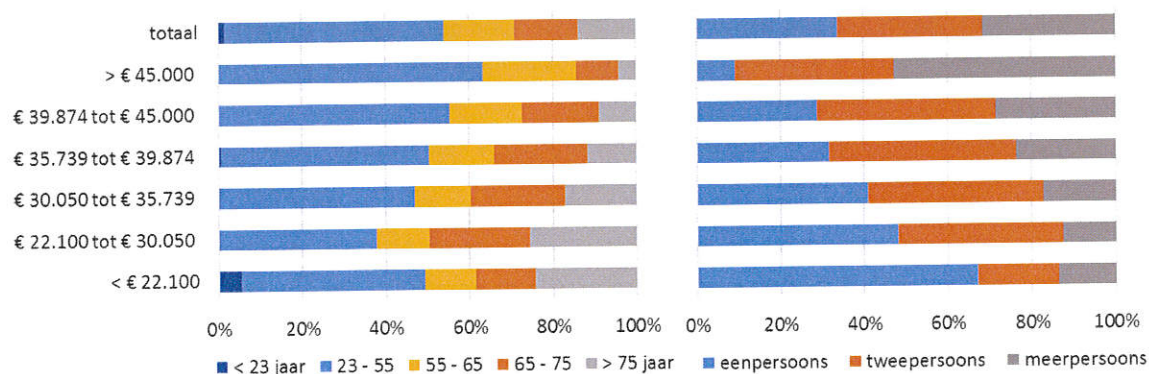
figuur 2-4 Inkomensgroepen o.b.v. belastbaar huishoudensinkomen per gemeente, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



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)



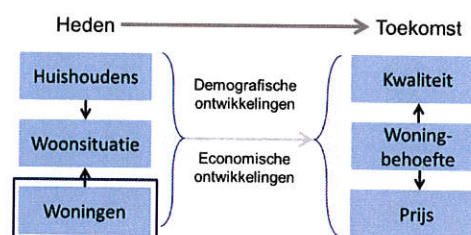
tabel 2-3 Inkomensgroepen naar huishoudensgrootte en leeftijd hoofdbewoner, absoluut, regio Drechtsteden, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

		€22.100 tot	€30.050 tot	€35.739 tot	€39.874 tot	€45.000 tot	> €45.000	totaal
		< €22.100	€30.050	€35.739	€39.874	€45.000	> €45.000	
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)

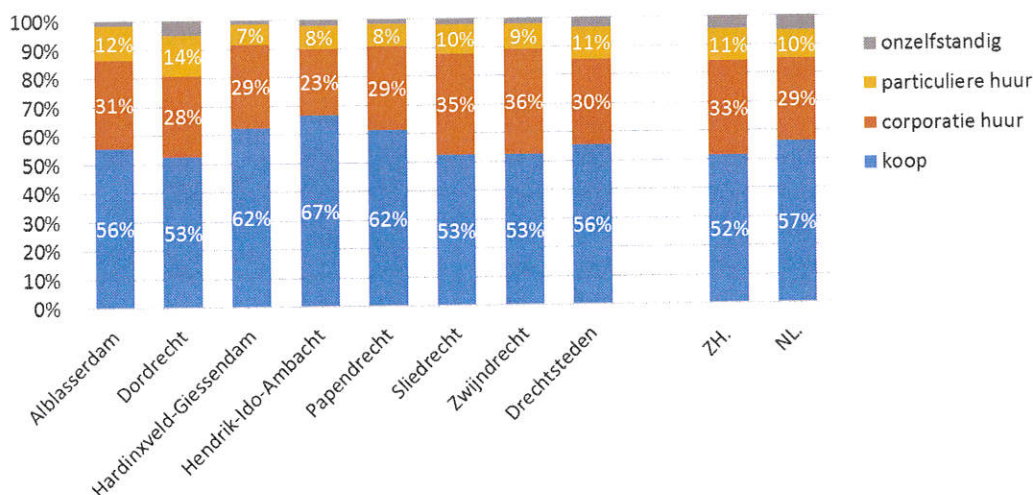
	woningvoorraad	bewoonde voorraad	% leegstand
Alblasserdam	8.200	7.920	3,4%
Dordrecht	54.460	51.900	4,7%
Hardinxveld-Giessendam	7.080	6.800	4,0%
Hendrik-Ido-Ambacht	11.650	11.390	2,2%
Papendrecht	14.130	13.770	2,5%
Sliedrecht	10.610	10.140	4,4%
Zwijndrecht	20.250	19.540	3,5%
Drechtsteden	126.380	121.470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

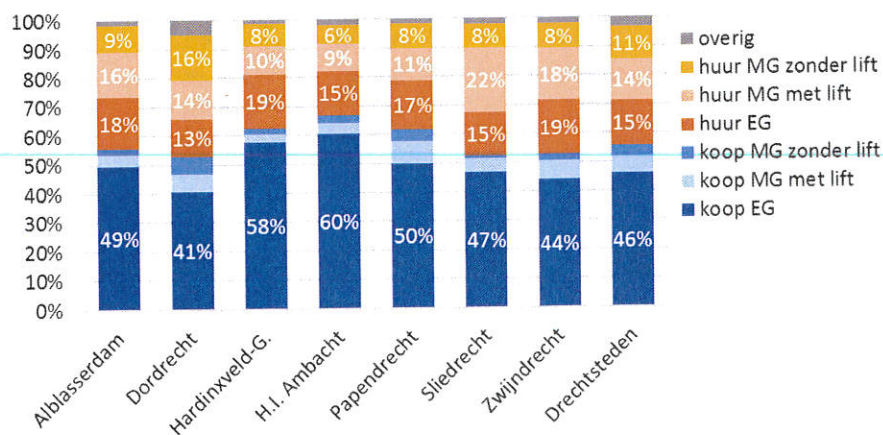
Circa 30% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties. Het landelijke aandeel betreft 29% en het provinciale aandeel 33%. Absoluut zijn dit 37.540 bewoonde corporatie huurwoningen in Drechtsteden, waarvan een derde grondgebonden en tweederde appartement. De samenstelling verschilt 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)



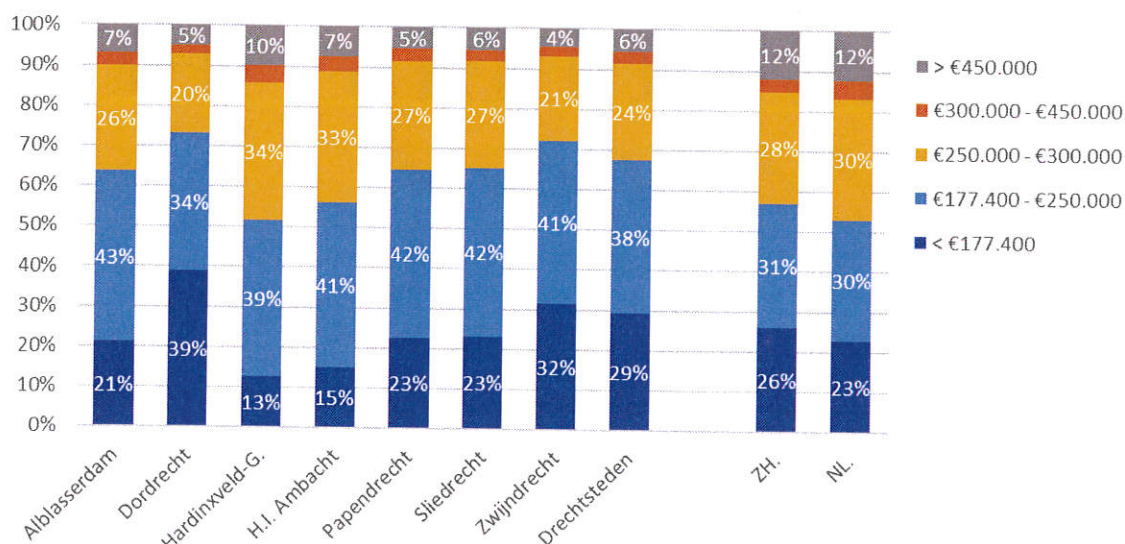
tabel 3-2 Woningvoorraad naar eigendom en type, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016)

		Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-G.	H.I. Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwiindrecht	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).

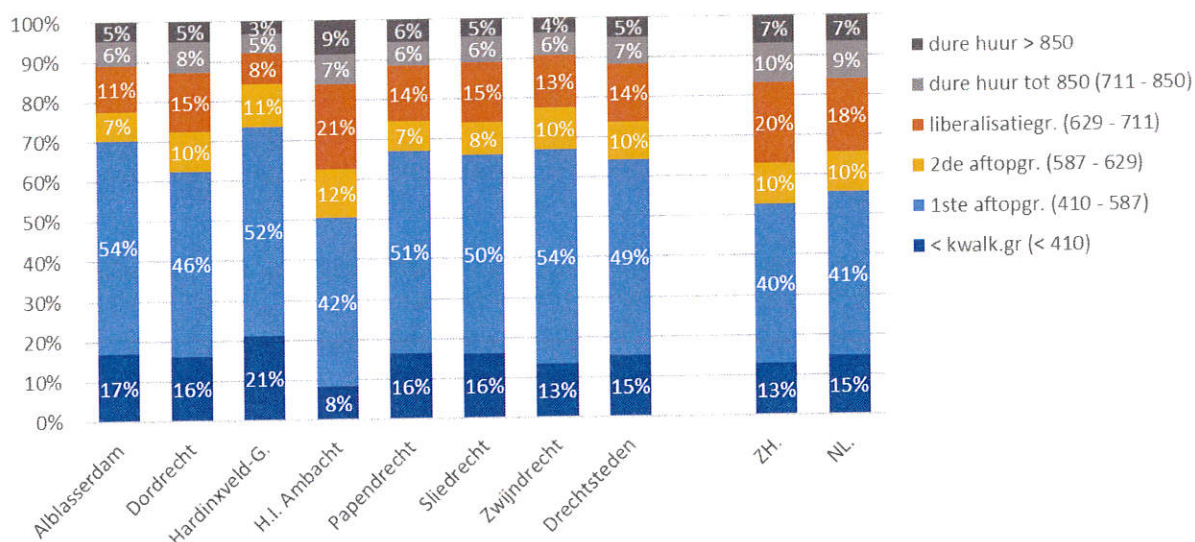
figuur 3-3 Koopwoningen naar prijsklassen, regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



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.

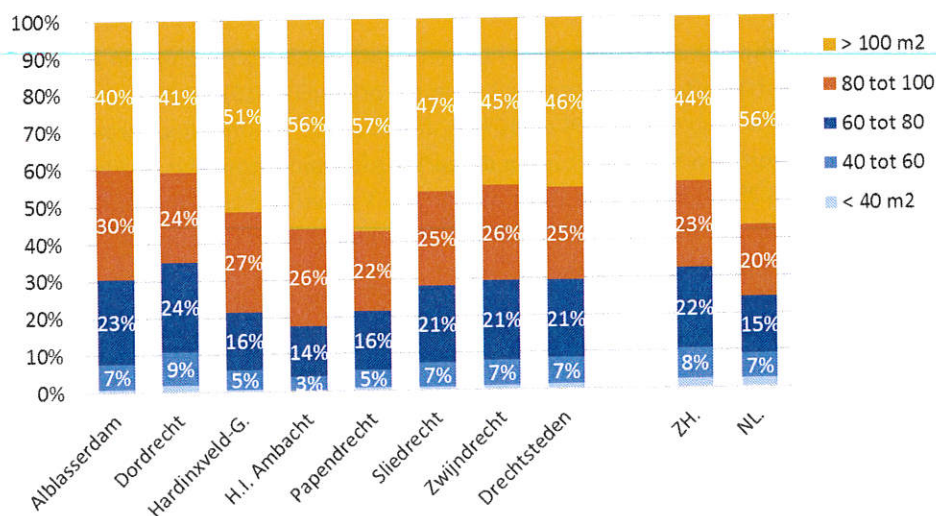
figuur 3-4 Huurwoningen naar prijsklassen (corporatie en particulier), regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



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.

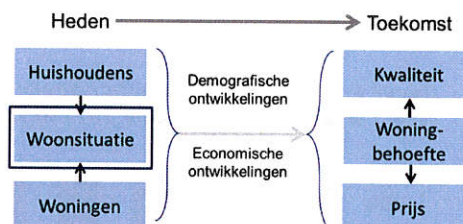
figuur 3-5 Woningvoorraad naar gebruikersoppervlak, gemeenten in de regio Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



4 Woonsituatie van de doelgroepen

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

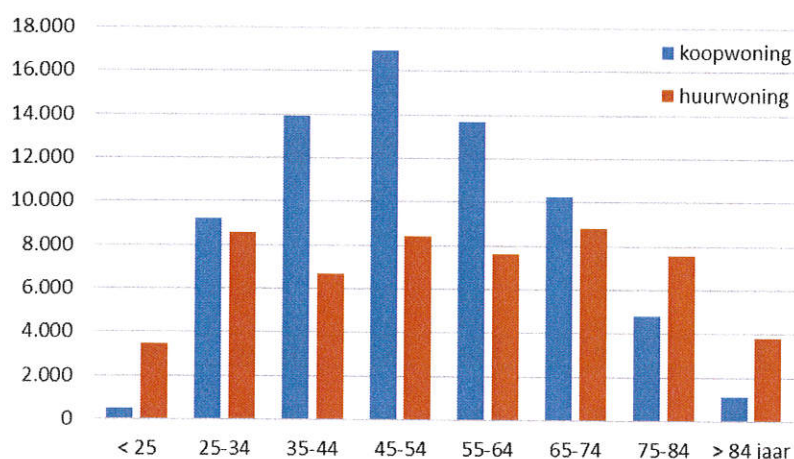
In de vorige hoofdstukken zijn de doelgroepen en de woningvoorraad in de regio Drechtsteden beschreven. In dit hoofdstuk kijken we naar de actuele match tussen huishoudens en woningen. Daarbij gaan we apart in op passend wonen en goedkope scheefheid in de sociale huursector.



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)

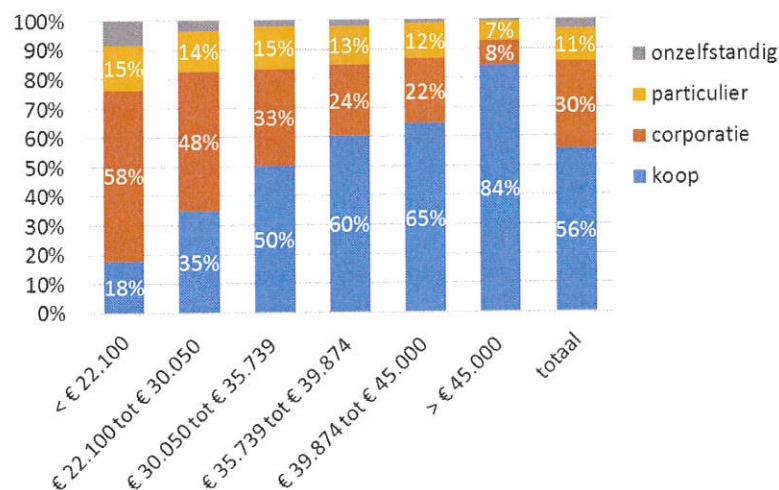


4.2 Woonsituatie van huishoudens

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 huuren 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			onzelfstandig	totaal
	eengezins	mg met lift	mg zonder lift	eengezins	mg met lift	mg zonder lift		
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.

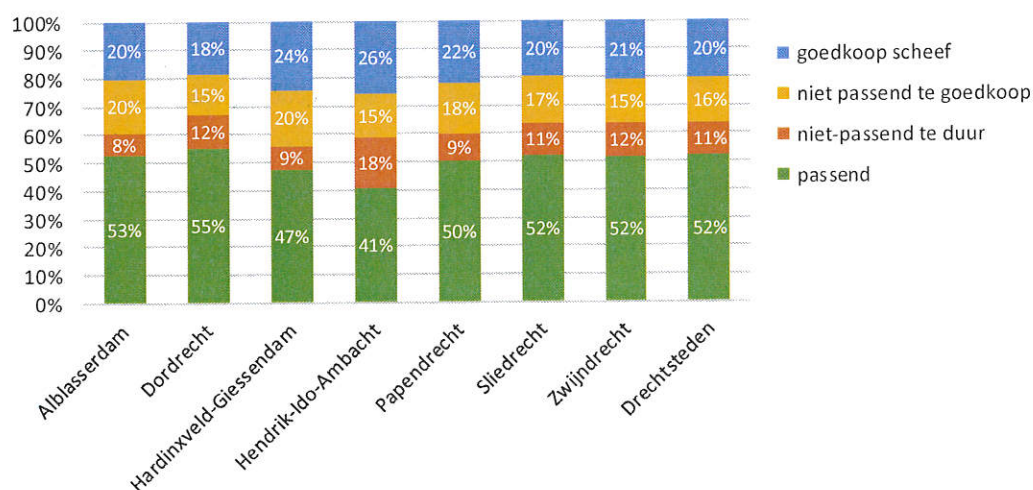
Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om passend toe te wijzen. Dat betekent dat ten minste 95% van de huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen moeten krijgen. De inkomens- en aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag zijn mede afhankelijk van de huishoudengrootte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

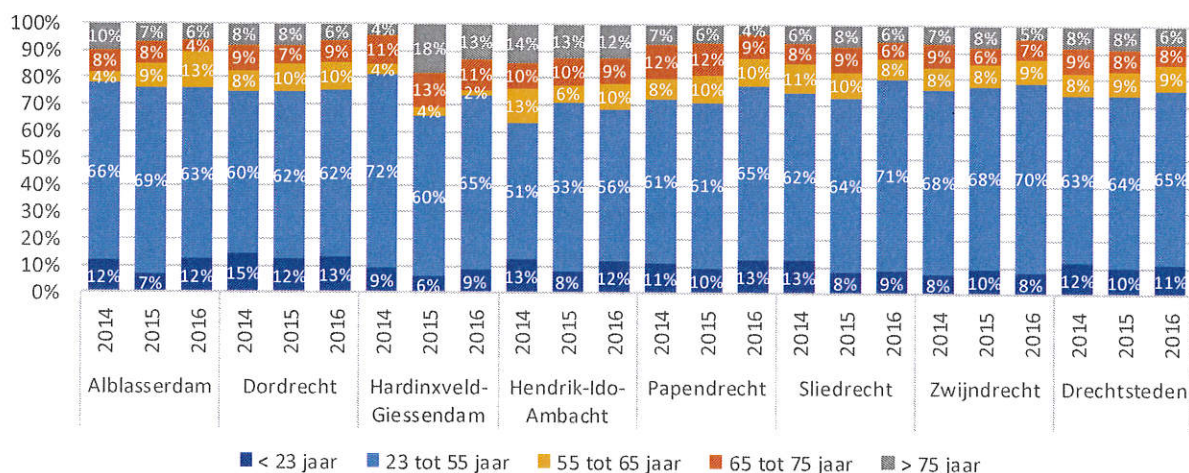
De woningcorporaties in de regio Drechtsteden verhuren hun woningen via het regionale aanbodsysteem Woonkeus Drechtsteden. De woningen in Hardinxveld-Giessendam, dat nog geen deel uitmaakt van de regio, worden aangeboden via een ander systeem: Woongaard. Beide systemen worden beheerd door WoningNet.

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.

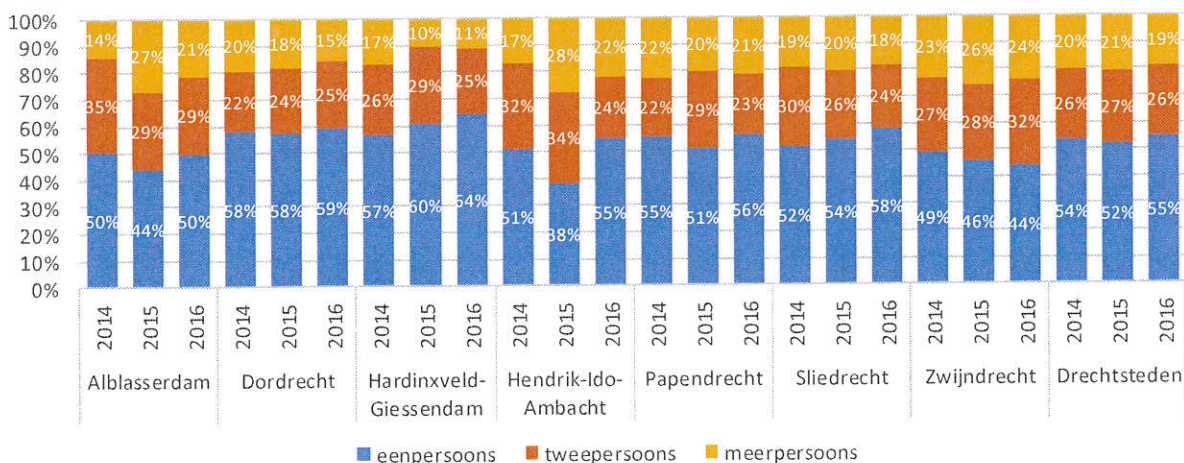
figuur 5-1 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, 2014-2016 (bron: WoningNet)



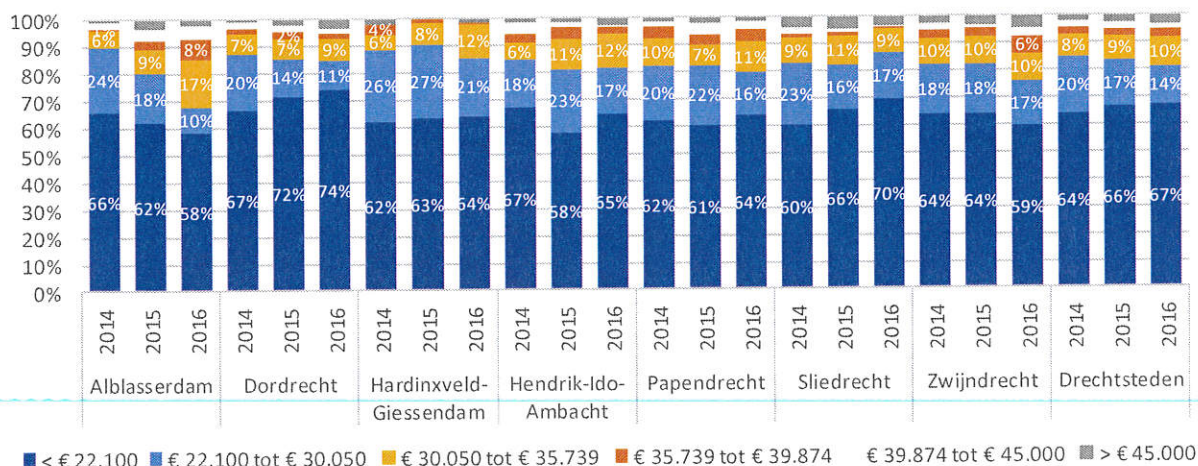
Meer dan de helft (55%) van de huishoudens die in 2016 een corporatiewoning accepteerden, bestaat uit alleenstaanden, net als in de jaren daarvoor (zie figuur 5-2). In Hardinxveld-Giessendam werd zelfs 64% van de corporatiewoningen aan alleenstaanden verhuurd. In Zwijndrecht kwamen grotere huishoudens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

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)								Totaal
	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Overig	
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').

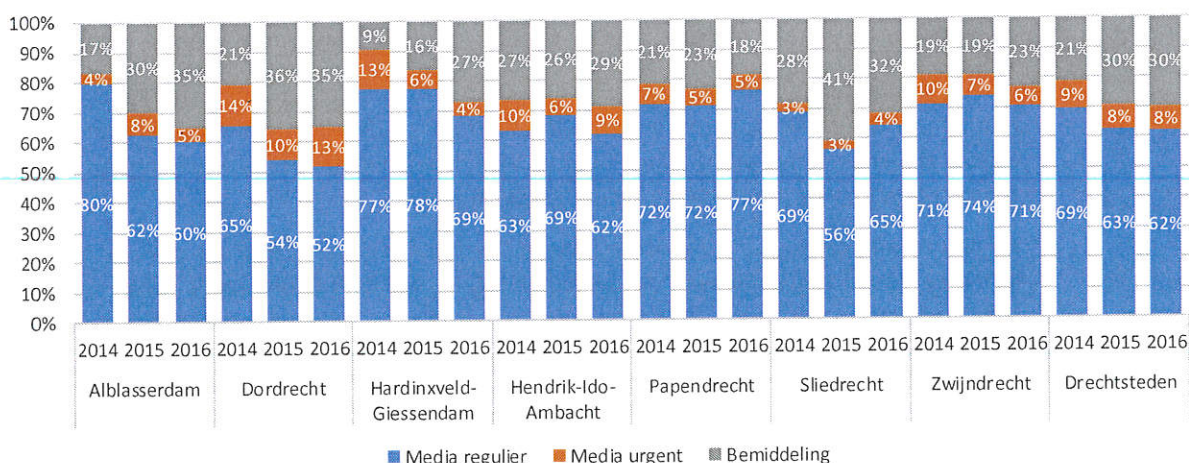
5.3 Bijzondere doelgroepen

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.

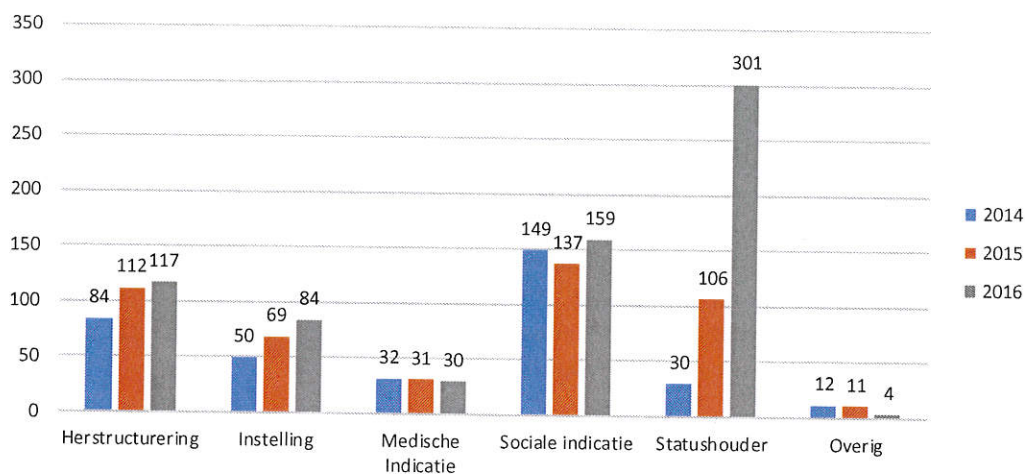
In alle gemeenten wordt een deel van de vrijkomende woningen niet via advertenties aangeboden maar via directe bemiddeling verhuurd. In figuur 5-4 is per gemeente te zien hoeveel corporatiewoningen de afgelopen jaren zijn verhuurd via advertenties (media) aan reguliere en urgent woningzoekenden en hoeveel 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)

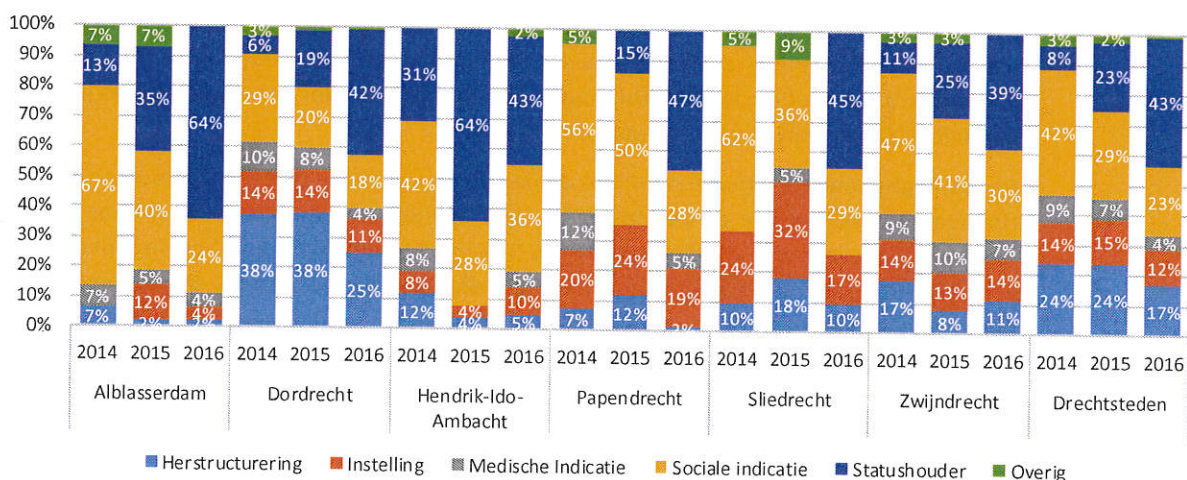


Zowel bij urgentie als bemiddeling is sprake van voorrang. In figuur 5-5 is de ontwikkeling van het aantal verhuringen met voorrang in de regio Drechtsteden (excl. Hardinxveld-Giesendam) te zien, uitgesplitst naar reden. Het meest opvallend is de stijging van het aantal verhuringen aan statushouders, 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.

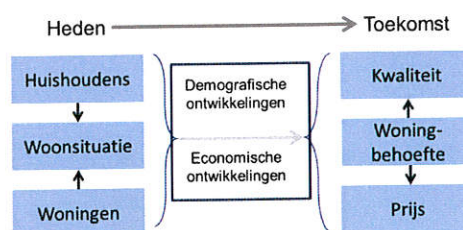
tabel 5-2 Verhuringen van corporatiewoningen aan instellingen in 2016 (bron: Woonkeus)

	Jeugdzorg	Psychiatrie	Gehandicapten-zorg	Verslavings-zorg	Overige zorg	Totaal
Alblasterdam					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.

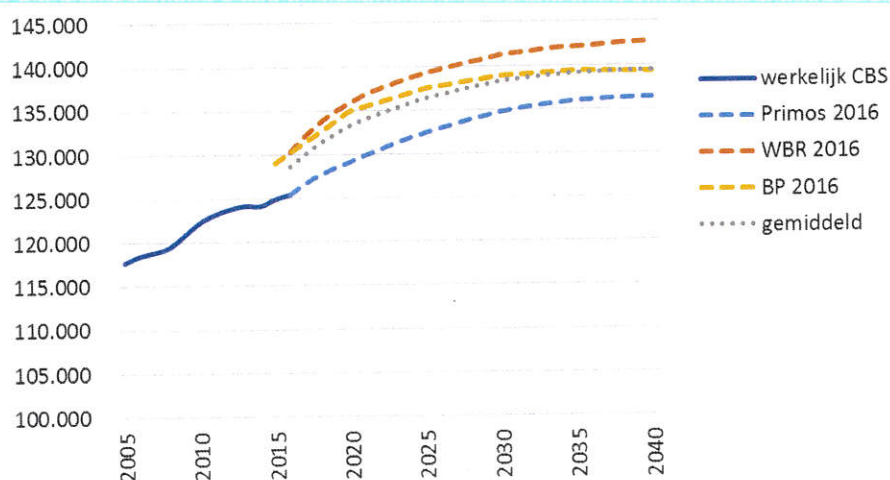


6.1 Demografische ontwikkelingen

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



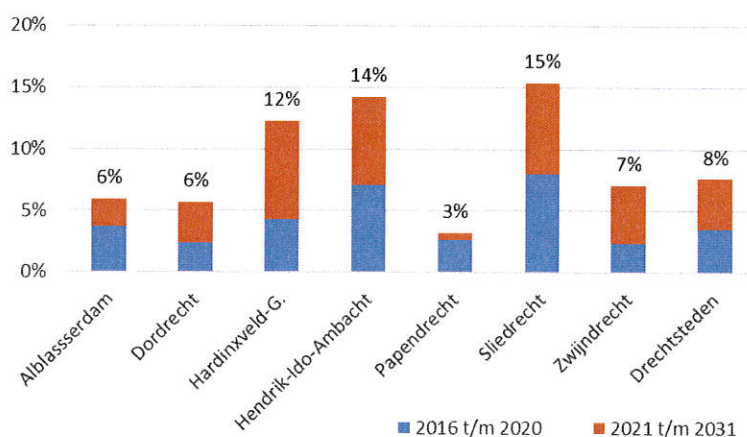
tabel 6-1 Aantal (boven) en ontwikkeling (onder) huishoudens 2016-2031 in regio Drechtsteden volgens Primos 2016 en de provinciale prognoses WBR 2016 en BP 2016

	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



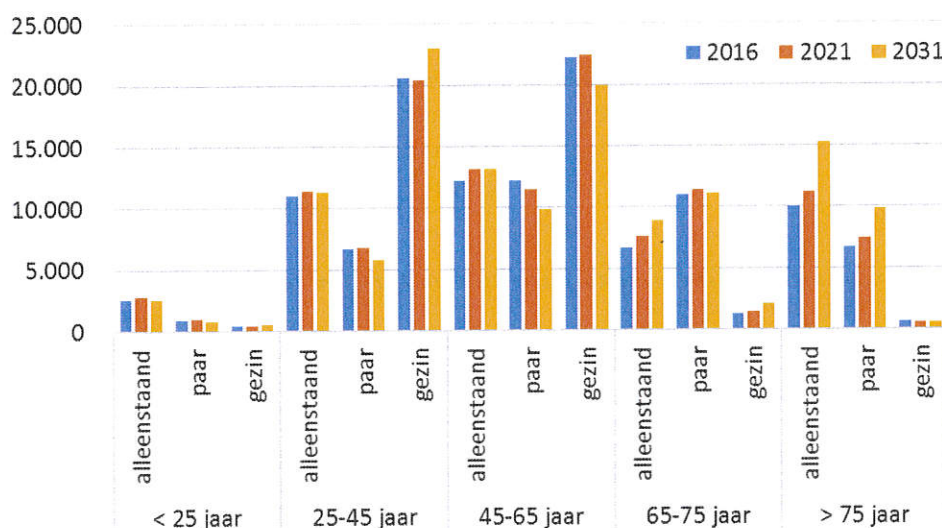
tabel 6-2 Absolute en relatieve ontwikkeling huishoudens 2016 t/m 2020 en 2021 t/m 2031 gemeenten in regio Drechtsteden volgens Primos 2016

	2016	2021	2031	2016-2021	2021-2031	2016 t/m 2020	2021 t/m 2031	2016 t/m 2031
Alblasserdam	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.

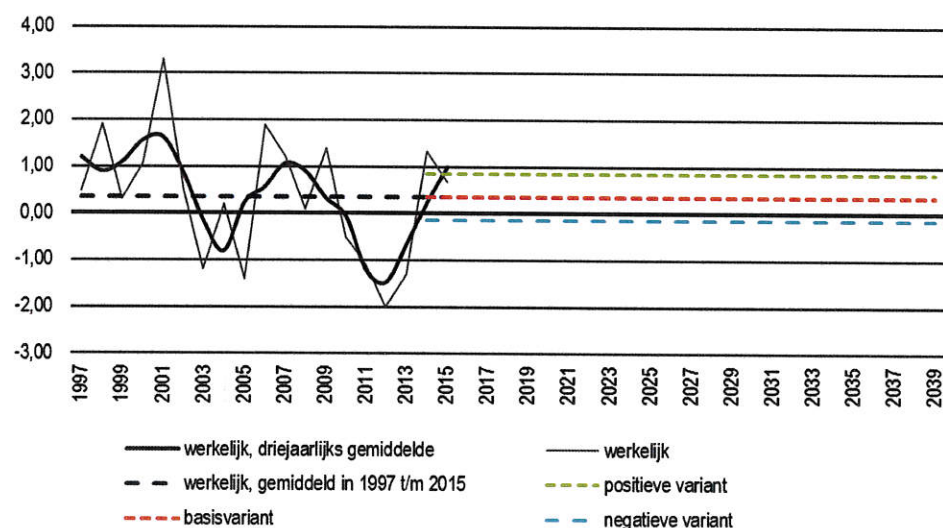
figuur 6-3 Aantal huishoudens naar leeftijd en type regio Drechtsteden in 2016, 2021 en 2031 (bron: Primos 2016)



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.

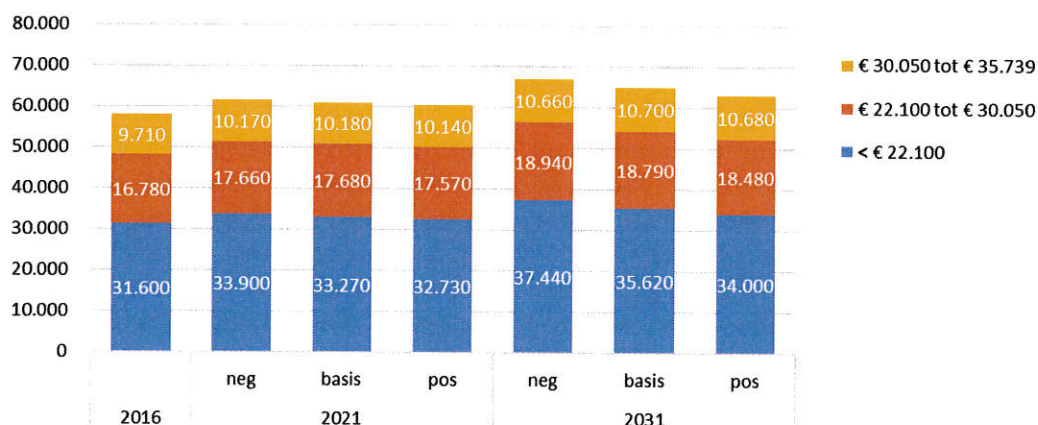
figuur 6-4 Koopkrachtontwikkeling 1997 t/m 2015 en de drie economische scenario's (bron: CPB, bewerking RIGO)



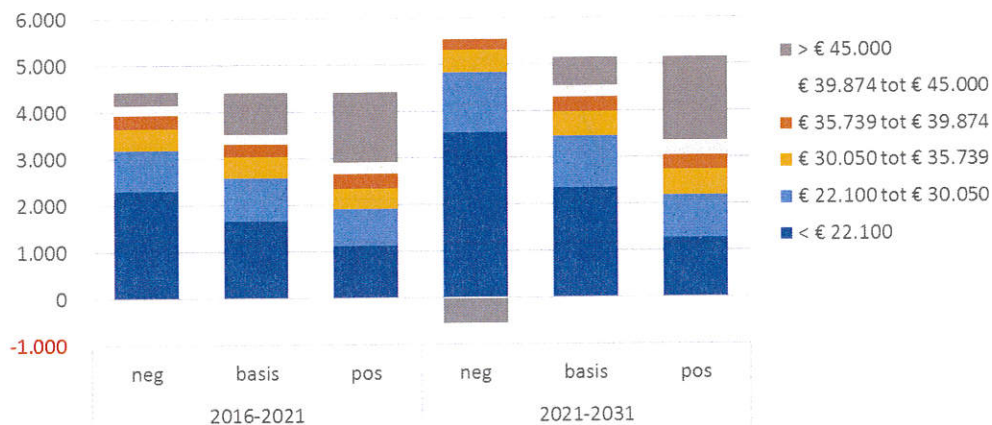
6.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

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 (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)

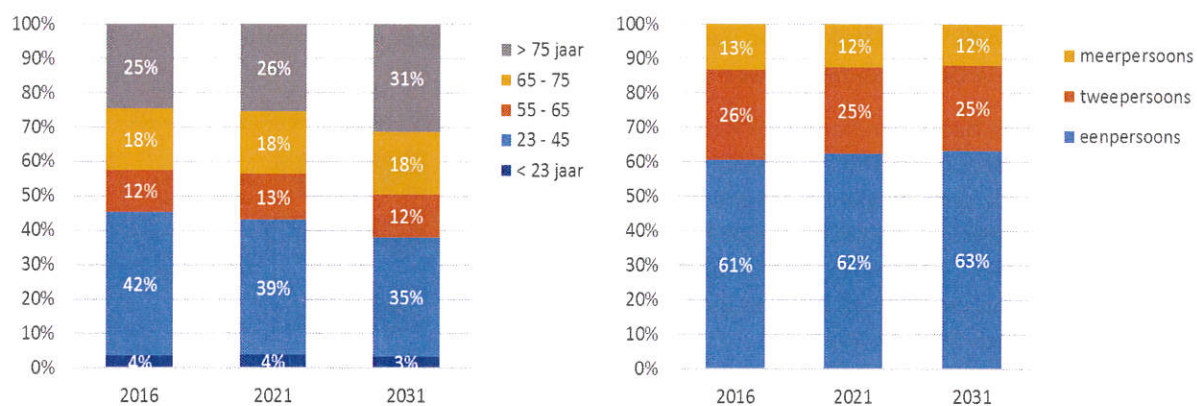


tabel 6-3 Aantal en ontwikkeling inkomensgroepen 2016, 2021, 2026 en 2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

	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.

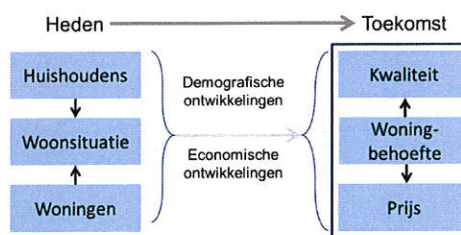
figuur 6-7 Leeftijd hoofdbewoner huishoudens < € 30.050 in 2016, 2021 en 2031 volgens Primos 2016 i.c.m. de economische basisvariant (bron: Primos 2016, woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



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 hen³. 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.

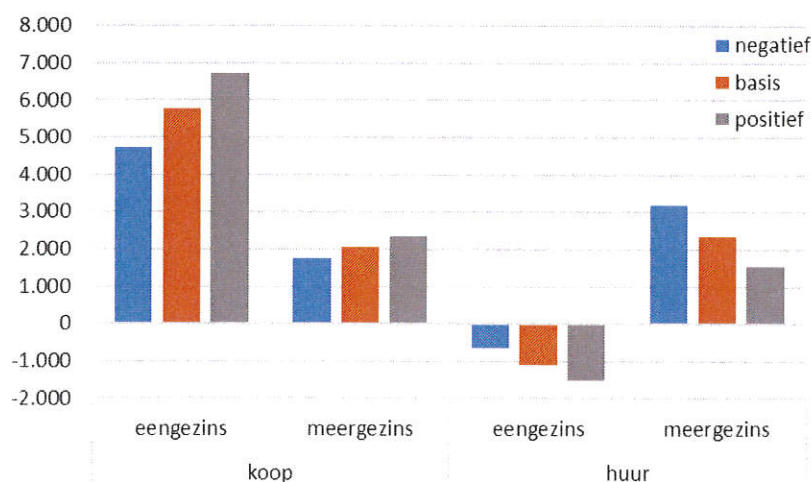
de woningbehoefte van ouderen een correctie uit op de huidige woonpatronen, waardoor rekening wordt gehouden met het toegenomen eigenwoningbezit.

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.

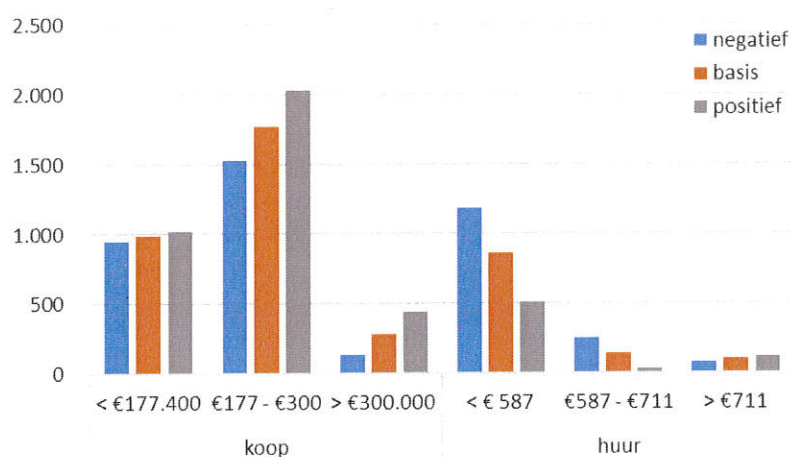
In de huursector neemt de behoefte aan huurappartementen in de periode 2016 tot 2031 toe met 1.560 tot 3.200 woningen. Deze toename is vooral het gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen tot 2031 af, omdat de huidige 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 duurder 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 vari-
anten (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

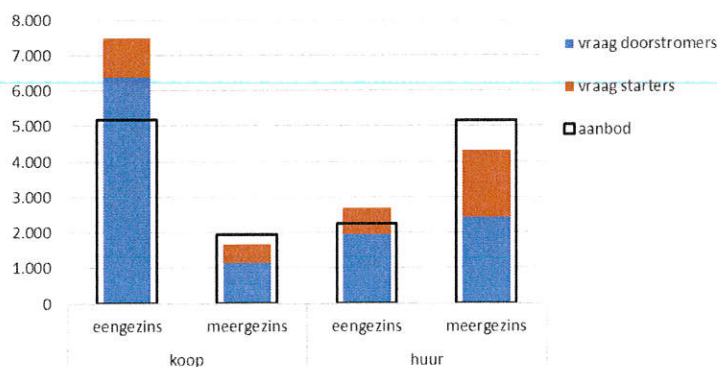
In de tweede variant voor de raming van de woningbehoefte bouwen we voort op de trendmatige woningbehoefte, die we in de vorige paragraaf bespraken. Het verschil met de eerste variant is dat we voor de raming van de toekomstige woningbehoefte nu niet alleen gebruikmaken van de huidige woonpatronen maar 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.

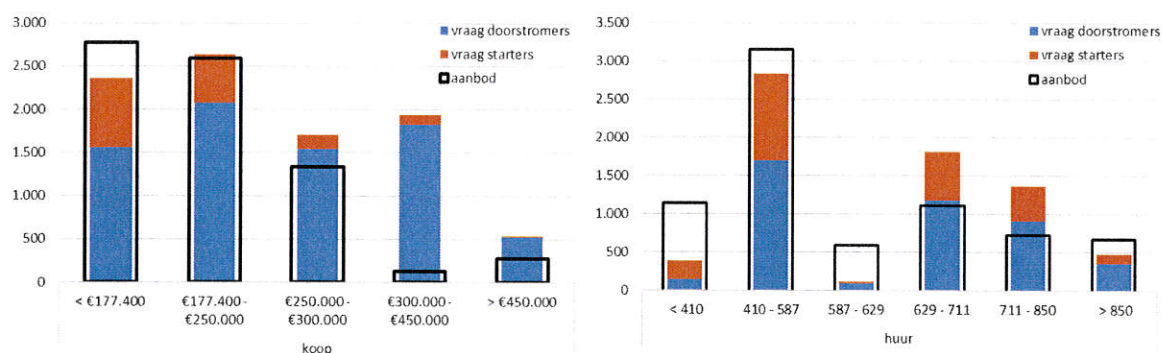
figuur 7-3 Vraag-aanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (met een actieve verhuiscens binnen 2 jaar) in de Drechtsteden (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



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.

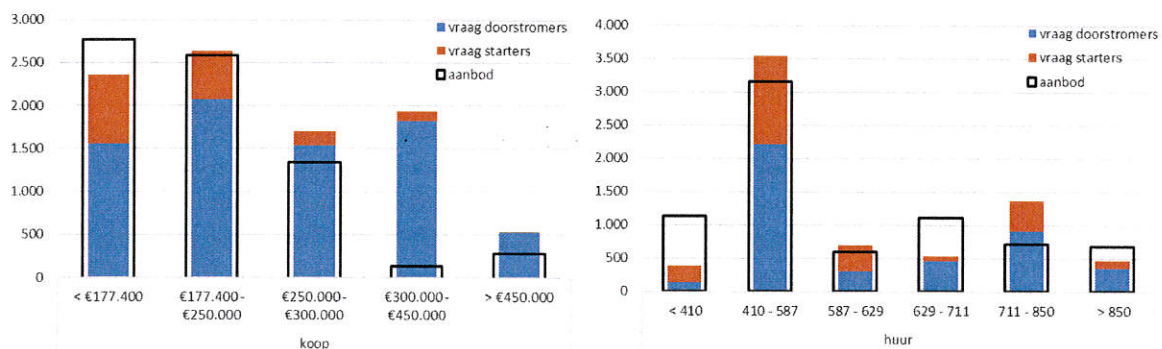
In de huursector is er de meeste vraag naar huurwoningen met een huurprijs onder €587, maar het aanbod in dit segment is ook groot. In de duurdere huursector (€629 tot €850) is de vraag groter dan het potentiële aanbod.

figuur 7-4 Vraag-aanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (met een actieve verhuishwens 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 Vraag-aanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (met een actieve verhuishwens binnen 2 jaar) in de Drechtsteden, woonwensen huurders gecorrigeerd voor passend toewijzen (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)

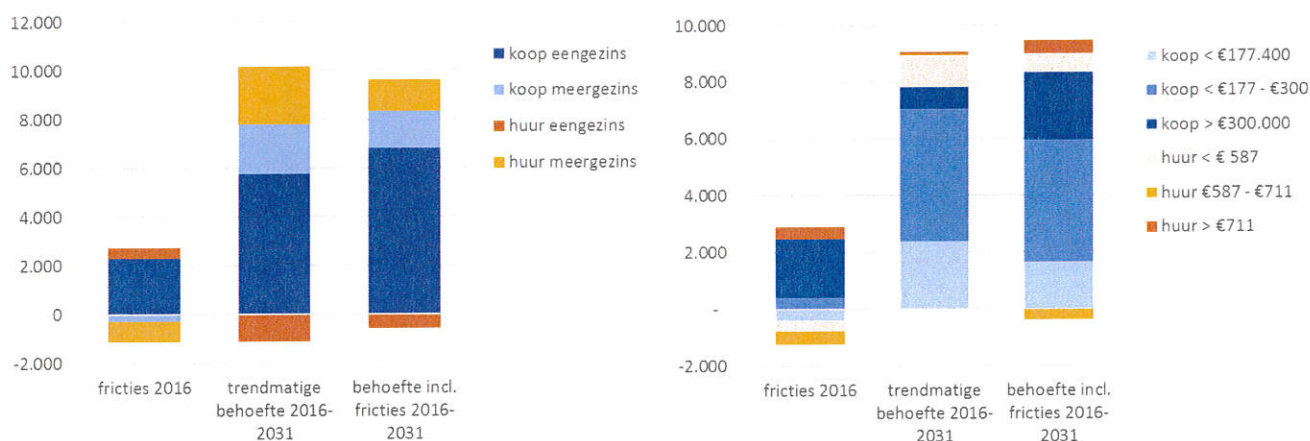


Fricties verwerkt in de woningbehoefte

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 potentiële aanbod) weergegeven. In de tweede 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 verhuiscandidate starters en doorstromers en het in potentie vrijkomende aanbod uit het woningmarktsimulatiemodel 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 < kwak.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	Slidrecht	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 markthuurloningen 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	Slidrecht	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 behoefteaming. Volgens de tweede behoefteaming, waarin rekening wordt gehouden met de huidige fricties, zou het aandeel koopwoningen nog hoger mogen zijn (92%).

De woningbehoefteamingen 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			plan- monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5.082	5.760	6.830	koop	eengezins	59%	64%	75%
	meergezins	2.273	2.050	1.510		meergezins	26%	23%	17%
	onbekend	266			huur	eengezins	8%	-12%	-6%
huur	eengezins	677	-1.090	-550		meergezins	7%	26%	14%
	meergezins	638	2.360	1.280	totaal		100%	100%	100%
onbekend/geen detailplanning		572			koop totaal		85%	86%	92%
totaal		9.508	9.070	9.070	huur totaal		15%	14%	8%
sloop		2.056			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			plan- monitor*	trend behoefte	frictie behoefte
koop	< 175.000	90	2.370	1.650	koop	< 175.000	2%	30%	20%
	175.000 - 250.000	1.756	2.540	2.180		175.000 - 250.000	32%	33%	26%
	> 250.000	3.615	2.900	4.500		> 250.000	66%	37%	54%
	onbekend	2.160				totaal	100%	100%	100%
	totaal	7.621	7.810	8.340	huur	sociaal (< €711)	85%	92%	38%
huur	sociaal (< €711)	1.087	1.160	280		markt (> €711)	15%	8%	62%
	markt (> €711)	194	100	460		totaal	100%	100%	100%
	onbekend	34			* exclusief onbekend/geen detailplanning				
	totaal	1.315	1.260	740					
onbekend/geen detailplanning		572							
totaal		9.508	9.070	9.070					
sloop		2.056							

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.

Afhandeling zienswijzen gemeenteraden Woonvisie Drechtsteden		
(zienswijze nr.) - verzend-datum - (evt. zaaknr.)	Zienswijze	verwerking in Woonvisie - zie paragraaf ... -
(1) 28-09-17 Alblasser-dam	Voor wat betreft de groeiambitie in algemene zin, missen wij een heldere onderbouwing van het potentieel (de "plus" op de autonome groei).	2.2
	Ten aanzien van deze groeiambitie constateren wij dat een concrete doorvertaling naar woningtypologie ontbreekt.	4.2
	De constatering dat juist "hoger opgeleiden" en de groep "huishoudens met een hoger inkomen" bovengemiddeld genegen zijn om weg te trekken uit de Drechtsteden, boeit ons. Graag zien wij verdieping op dit punt.	2.2
	Bij het zoeken naar oplossingen voor de ruimtevrage, voortvloeiend uit de ambitie tot groei, zal in het licht van de ambitie tot kwalitatieve groei, zowel binnenstedelijk als omliggend "groen" op passende wijze gewaardeerd moeten worden	5.5
	In Alblasserdam zien wij dat met name de oeverlocatie Mercon Kloos en het Havengebied een geschikte bijdrage kunnen leveren aan de wens om extra woningen met de benodigde kwaliteit te bouwen. In feite zien wij ontwikkeling van deze locaties als eerste sleutelprojecten in het op gang krijgen van de "Rigo productie". <u>Alblasserdam wil hierin voortvarend faciliteren</u>	5.2
	Investerings op het gebied van infrastructuur ter verbetering en verduurzaming zullen dan ook hand in hand moeten gaan met een ambitieus en op groei gericht <u>woningbouwprogramma</u>	1.4
	Voor wat betreft het aspect duurzaamheid zien wij graag een stevigere koppeling tussen de woonvisie en de regionale energiestrategie.	3.1
	Verder vinden wij het van belang dat de woonvisie een visie betreft die enerzijds kaders geeft en anderzijds genoeg flexibiliteit biedt om er lokaal invulling aan te geven <u>middels de lokale uitvoeringsparagraaf</u> .	6.1; 6.2
	Belangrijk hierbij is wel om kritisch te blijven op het proces rondom de uitwerking op lokaal niveau en hier goede sturing/opvolging aan te geven. Wij zien graag een samenwerking tussen de gemeenten en de Taskforce Woonvisie.	6.2
(2) 27-09-17 Dordrecht	De directe spoorverbindingen naar andere regio's zijn van belang voor de aantrekkelijkheid van de stad en regio. Hierover verwachten wij een concreet voorstel om afspraken met spoorvervoerders en andere overheden te maken.	1.4
	Hoewel de woonvisie een goede marktanalyse en beschrijving van de staat van de regionale woningmarkt biedt, zijn realisatiekracht en de uitvoering nog beperkt aangegeven. Wij vinden dat de woonvisie op dit punt concreter kan en moet zijn.	2.1; 2.2; 6.1; 6.2
	Om binnen de bestaande stad de verdichtingsopgave te realiseren is het noodzakelijk dat bestaande milieubelemmeringen vanuit weg en spoor en knelpunten in de bereikbaarheid worden weggenomen om daadwerkelijk hoogwaardige woonmilieus te realiseren.	1.4
	Het uitwerken van de ambities wordt omschreven door het "overwegen van steviger, elkaar bindende processen te realiseren". De gemeente Dordrecht ziet ook hiervoor graag een concreter voorstel vanuit de regio over dit proces. Wij zijn van mening dat voorkomen dient te worden dat regiogemeenten elkaar in de ambitie gaan beconcurreren. Tegelijkertijd hechten wij nadrukkelijk aan onze lokale verantwoordelijkheid.	2.1; 2.2; 6.1; 6.2

	Wij zijn van mening dat de sociale voorraad per gemeente bekeken dient te worden. Er zijn binnen de Drechtsteden lokale verschillen. De nadruk ligt in dit deel van de woonvisie momenteel op het uitbreiden van de sociale huurvoorraad, terwijl dit regionaal in absolute aantallen (280 tot 1.160 woningen) geen grote opgave is. Wij verwachten dat deze opgave op gemeenteniveau wordt gespecificeerd. Daarbij is spreiding van de sociale huurvoorraad en goedkope koopvoorraad over de regio wat ons betreft uitgangspunt.	4.1; 4.4
	In de woonvisie dient meer aandacht te zijn voor het belang van gedifferentieerde wijken. Dit om te voorkomen dat extramuralisering, langer thuis wonen en passend toewijzen leiden tot toenemende segregatie.	4.4
	De omschrijving van duurzaamheid is voor ons op dit moment onvoldoende concreet en zeer summier. De regionale energiestrategie wordt benoemd als document, maar de impact daarvan werkt niet door in deze woonvisie.	3.1
	De nadruk wordt goed gelegd op het onderling tussen de gemeenten afstemmen van het woningbouwprogramma. De gezamenlijke aanjaagrol met betrekking tot (her)ontwikkeling van oeverlocaties en de spoorzone is niet omschreven. De gemeente Dordrecht wenst deze rol lokaal in te vullen en de wijze van gebiedsontwikkeling zien wij ook als een lokale aangelegenheid.	5.2; 5.3
	U stelt dat het vrijblijvende in de ambities en de realisatie er vanaf moet. Wij onderschrijven het belang van het daadwerkelijk realiseren van onze gestelde ambities, maar lezen deze concreetheid nog onvoldoende terug in de concept woonvisie. Wij verwachten dat deze slag nog zal worden gemaakt voor de vaststelling van de woonvisie eind dit jaar.	2.1; 2.2; 6.1; 6.2
(2) 28-09-17 Hardinx- veld- Giessen- dam	Belangrijk hierbij is dat de lokale ambities aansluiten bij die van de regio. Dit is in de praktijk geen gemakkelijke opgave. De bestuurlijke taskforce wonen is belangrijk om integraal te sturen op de ambities.	6.2
	De tabel verhouding vraag-aanbod middeldure koop (paragraaf 3.2.2) geeft een vertekend beeld.	4.3
	De omvang van de sociale huurvoorraad is in Hardinxveld-Giessendam voldoende. - De visie geeft ook een vertekend beeld over het aantal sociale koopwoningen in onze gemeente.	4.1; 4.4
	De lokale uitvoeringsparagraaf dient voldoende te zijn afgestemd in de regio, zodat de afstemming tussen plannen voldoende is geborgd. Wij zien hier een rol weggelegd voor de bestuurlijke taskforce.	6.1
	Het sturen op maximale energiezuinigheid geeft het idee dat energiezuinigheid het belangrijkste onderdeel is van de na te streven kwaliteit. Wij zouden dit graag veranderd zien in maximaal mogelijke energiezuinigheid.	3.1
	Onze gemeente ligt in de woningmarktregio Woongaard. De PALT afspraken worden voor de regio Drechtsteden opgesteld. Voor de prestatieafspraken die wij met de woningstichting maken, zullen wij kijken op welke onderdelen het wenselijk is aan te sluiten bij de PALT afspraken.	6.3
(3) concept Hendr.Ido Ambacht	Visie: Wij onderschrijven de ambitie om een groeiregio te zijn, als middel om de kwaliteit in Drechtsteden te versterken	1.4; 2.2
	Bereikbaarheid: Investeren in woningbouw betekent ook investeren in de bereikbaarheid van onze regio.	1.4
	Groene contour: Een goede balans is noodzakelijk.	5.5
	Duurzaamheid: Wij dringen aan op een stevige koppeling tussen de energiestrategie en de woonvisie.	3.1
	Ontwikkeling sociale voorraad/veranderende zorgbehoefte: investeren in stenen én leefbaarheid	3.2; 3.3
	Coördinatie en sturing: stuur gezamenlijk als gemeenten, voer lokaal uit en werk samen corporaties en de markt	6.2; 6.3

	De lokale uitvoering van de woonvisie is voor ons een flinke opgave. Als gemeente streven wij naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling en willen daar een bijdrage aan leveren in door in te blijven zetten op het toevoegen van kwaliteit.	5.1; 5.5
(3) 26-09-17 Papendrecht	We missen aandacht voor woonpromotie.	6.2
	Om die nieuwe doelgroepen aan te trekken, moeten we op locaties met unieke kwaliteiten bouwen.	2.2; 5.1; 5.2; 5.3
	Bevorderen van bereikbaarheid van de regio is van belang om de huidige inwoners binnen de regio Drechtsteden te houden en nieuwe inwoners aan te trekken.	1.4
	In het document wordt ons inziens te weinig nadruk gelegd op het belang van het toevoegen van kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus. Wij vinden het van belang dat de taskforce niet alleen aanstuurt op de te maken schielsprong, maar vooral ook op de te realiseren kwaliteitslag.	5.1; 6.1; 6.2
	In onze ogen is in de woonvisie te weinig aandacht besteed aan het thema duurzaamheid	3.1
(4) 27-09-17 Sliedrecht	Het is belangrijk om kritisch te blijven op het proces van uitwerking op lokaal niveau. Wij zien hierin een rol weggelegd voor de Taskforce Woonvisie wat betreft goede sturing/opvolging.	6.1; 6.2
	Wij ondersteunen een hoog ambitieniveau. Daarbij blijven wij wel scherp op de haalbaarheid. Dit mag duidelijker worden verwoord in de Woonvisie. Schep randvoorwaarden voor de realisatie van nieuwe plannen en hou hierbij rekening met evenwichtige spreiding en de autonome opgave. Op die manier maak je de Woonvisie krachtiger	4.1; 4.2; 5.1
	Voor de gemeente Sliedrecht is het beschikbaar stellen van voldoende en betaalbare woningen in de sociale voorraad een belangrijk onderwerp. In combinatie met veranderende zorgbehoefte en de zorgvragen die specifiek leven binnen Sliedrecht, maakt het dat wij ons als gemeente (extra) inzetten voor een kwalitatief en kwantitatief goede sociale voorraad. Wij begrijpen dat dit niet voor elke gemeente het geval zal zijn	3.2; 4.4
	Met betrekking tot het 'stand still' principe van de sociale voorraad is het wenselijk om in de Woonvisie op te nemen wat dit in de praktijk betekent.	4.4
(5) 26-09-17 Zwijndrecht	Wij steunen deze gezamenlijke inspanning, waaraan ook Zwijndrecht haar steentje wil bijdragen, maar vragen nadrukkelijk aandacht voor de realiseerbaarheid.	5.5
	De in te vullen ambitie dient in evenwicht te zijn met voldoende (groene) ruimte die bijdraagt aan de leefbaarheid.	5.1; 5.5
	De kwestie rondom verdichting van de spoorzone speelt niet alleen in Dordrecht, maar ook in Zwijndrecht.	5.3
	Wij verzoeken u in de Woonvisie een nadere onderbouwing op te nemen van de groeiambitie.	2.2
	Daarbij komen ook nog de scheefwoners, volgens het RIGO onderzoek zo'n 20%! Wij verzoeken u de scheefwoners mee te nemen in uw standpunt betreffende de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.	4.4
	Mocht er sloop-nieuwbouw plaatsvinden, is het belangrijk om harde afspraken te maken met de corporaties over de categorie te realiseren huurwoningen.	6.3
	In de lokale uitvoeringsparagrafen van de gemeenten zal (pas) duidelijk worden welke mogelijkheden er zijn om invulling te geven aan de ambities uit de regionale woonvisie. Wij willen u vragen een coördinerende rol te nemen in het vervolgproces.	6.2
	Energiestrategie en wonen: wij verzoeken u nadrukkelijker aan te geven hoe hier (regionaal en lokaal) invulling aan gegeven gaat worden.	3.1
	Langer zelfstandig thuiswonen, samenloop met sociale domein en levensloopbestendig wonen krijgen in verhouding weinig aandacht	3.2; 3.3

Afhandeling zienswijzen externen Woonvisie Drechtsteden		
(zienswijze nr.) - verzenddatum - (evt. zaaknr.)	Zienswijze	verwerking in Woonvisie - zie paragraaf... -
(1) 12-9-2018 (1929756) Stichting Huurders-Participatieraad Trivire	Komen ook wij tot de conclusie dat de behoefte aan voldoende betaalbare sociale woningen groter is dan in eerdere diverse onderzoeken werd vastgesteld. De eerder vastgestelde afname heeft zich omgebogen naar een toename van de behoefte naar sociale voorraad. Wat de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad in de Drechtsteden betreft, is HPT van mening uit te moeten gaan van uitbreiding van de woningvoorraad i.p.v. inkrimping, een trendbreuk ten opzichte van voorgaande jaren.	4.4
	Bij nieuwbouw moet niet alleen de focus liggen op middeldure huurwoningen en koopwoningen maar ook op appartementen en levensloopbestendige woningen binnen het sociale huursegment.	3.2
	Er ligt voor de gemeenten en de woningcorporaties een uitdagende taak om de woningmarkt in evenwicht te brengen. Voldoende woningen in de juiste segmenten en te zorgen voor een ontspannen woningmarkt en te waarborgen dat er voldoende passende woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector.	4.1
(2) 29-09-17 Gezamenlijke woningcorporaties	1. De onderbelichte urgentie voor het toevoegen van sociale woningen. Ook in relatie tot het feit dat de behoefte als gevolg van onder andere de extramuralisering nog niet in de cijfers is meegenomen. Het stand-stilt principe voor de categorie tot € 411,- (zie paragraaf 3.1.1) en andere sociale huursegmenten is niet overeenkomstig de conclusies uit de gezamenlijke oplegnotitie bij het RIGO onderzoek.	4.1; 4.4
	2. De zorg dat er onvoldoende wordt ingezet op het behoud van sterkte gedifferentieerde wijken. Er worden zelfs voorstellen opgenomen in de Woonvisie die een nog sterkere segregatie van wijken tot stand brengen (aftoppen van duurdere woningen in wijken met veel sociale huurwoningen, zie paragraaf 3.1.3). Voor differentiatie van wijken en spreiding van doelgroepen is toevoeging van sociale huurwoningen op nieuwe locaties noodzakelijk.	4.4.
	Op basis van het gezamenlijk woningmarktonderzoek, uitgevoerd door RIGO, en gezamenlijke bespreking daarvan met een deskundige, constateren we dat krimp van de sociale voorraad niet langer opportuun is. Binnen de gewenste groei van de totale woningvoorraad is dus ook ruimte nodig voor toename van de sociale voorraad. Dit betreft een gewijzigde koers ten opzichte van de ingezette lijn in de PALT afspraken.	4.4; 4.5
	De vraag naar extra sociale huurwoningen (280-1.160) is groter dan de vraag naar middel dure en dure huurwoningen (100-460). Wij verzoeken u dit proportioneel weer te geven, daarbij rechtdoend aan de verhoudingen.	4.1; 4.2
	De aanname dat voor de sociale woningvoorraad alleen wordt uitgegaan van de autonome groei en dat de groei ambitie geheel in de dure sector en het middensegment terecht moet komen is niet reëel.	2.1; 2.2
	Het stand-still beginsel in het segment tot € 411,- komt niet overeen met onze gezamenlijke conclusies bij het woningmarktonderzoek.	4.4; 4.5
	De nadruk voor de nieuwbouw op nieuwe locaties ligt te eenzijdig op de koopsector en het middensegment. Ook in de sociale huursector is behoefte aan nieuwbouwwoningen, en voorde gewenste spreiding juist op die nieuwe locaties.	4.4
	Uitbreiding van de sociale woningvoorraad tot de 2e aftoppingsgrens op nieuwe bouwlocaties, biedt ruimte aan vernieuwing en differentiatie van de bestaande wijken.	4.4

	De gemeenten hebben een leidende rol in het tot stand komen van passende huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dat is een gemeentelijke taak. We missen visie en duidelijkheid in de woonvisie op die gehele keten. Er is een <u>gemeenschappelijk belang tot meer concretie en snelheid.</u>	3.3
	We zien door extramuralisering en immigratie al een toename van de kwetsbare groepen in zelfstandige woningen en we verwachten dat die trend zich doorzet. Deze groepen hebben vaak een passend woon- en zorgarrangement nodig wat nu nog zeer beperkt <u>voorhanden is en wat nog ontwikkeld moet worden.</u>	3.3
	We zijn bereid om fors te investeren op duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid en willen samen met u komen tot realisatie van nieuwe woningen, innovatieve woonproducten en nieuwe woon-zorgarrangementen voor de mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonzorgvraag in Drechtsteden.	3.1
(3) 29-09-17 ABB Ontwik- keling B.V.	De verdeling binnen de drechtsteden: Is er onderzoek gedaan naar de bereidheid om te verhuizen naar een andere plaats binnen de drechtsteden? Is er bekend waarom zij wel in de drechtsteden zouden willen wonen? Wat trekt hen aan? Dat kunnen we dan <u>benadrukken.</u>	1.4; 2.1; 2.2
	De helft van de huishoudens met een hoger inkomen heeft een woning heeft van <250.000. Maar ze zijn wel in de Drechtsteden gebleven. Is er dan wel een causaal <u>verband tussen vertrekken en het aanbod?</u>	2.2
	Bereikbaarheid via A15 en A16 naar andere steden is ook erg belangrijk. Daar zijn nu veel files. Kan daar iets over worden opgenomen?	1.4
	Het is een logische volgende stap om in gesprek te gaan met private investeerders om te kijken waar de mogelijkheden zijn (en waarom zij dit nog niet hebben opgepakt).	4.6; 6.2
(4) 29-09-17 Bouwend Nederland	Graag betrokken zijn bij gesprekken over belemmeringen om in middeldure huur te investeren als private partijen. Wij kunnen ontwikkelende bouwers betrekken bij deze discussie en uitvraag naar waar belemmeringen voor de markt liggen.	4.6
	Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden: graag met verschillende partijen betrokken zijn bij hernieuw hiervan en de implementatie daarvan. Graag is Bouwend Nederland ook betrokken bij het jaarlijks breed overleg wonen, bedoeld om de voortgang van het regionaal meerjarenprogramma te volgen.	3.1
	De constateringen t.a.v. de benodigde woonmilieus zijn herkenbaar. Waar Bouwend Nederland zorgen heeft in de realisatie van voldoende aantallen. In de regio Drechtsteden is veel sprake van harde plancapaciteit die niet gerealiseerd wordt. Dit <u>vertoebelt de benodigde woningbehoefte.</u>	2.1; 2.2; 6.2
	Vanuit Bouwend Nederland zouden we graag met gemeenten verkennen hoe we tot voldoende plancapaciteit in de gewenste segmenten komen om de ambities te realiseren. Dat betekent ook met elkaar kijken waar we eea kunnen versnellen of <u>locaties gevonden kunnen worden.</u>	6.2
(5) (1939441) 28-09-17 Huurders- stichting CombiRaad	We willen hierbij nog benadrukken dat wij ons grote zorgen maken of in deze woonvisie voldoende aandacht is gegeven aan de omvang van de sociale voorraad. Daarnaast aandacht voor de groei van de bijzondere doelgroepen en de vraag van deze groep naar met name goedkope woningen in het segment onder de € 410,00. Ook de toenemende vraag naar woningen vanuit de intramurale setting krijgt weinig tot geen aandacht in de woonvisie.	3.3; 4.1; 4.4;
	Ons inziens is het voor de instandhouding van de kwaliteit van de hele woningvoorraad ook nodig om te vernieuwen in de sociale voorraad.	4.4