

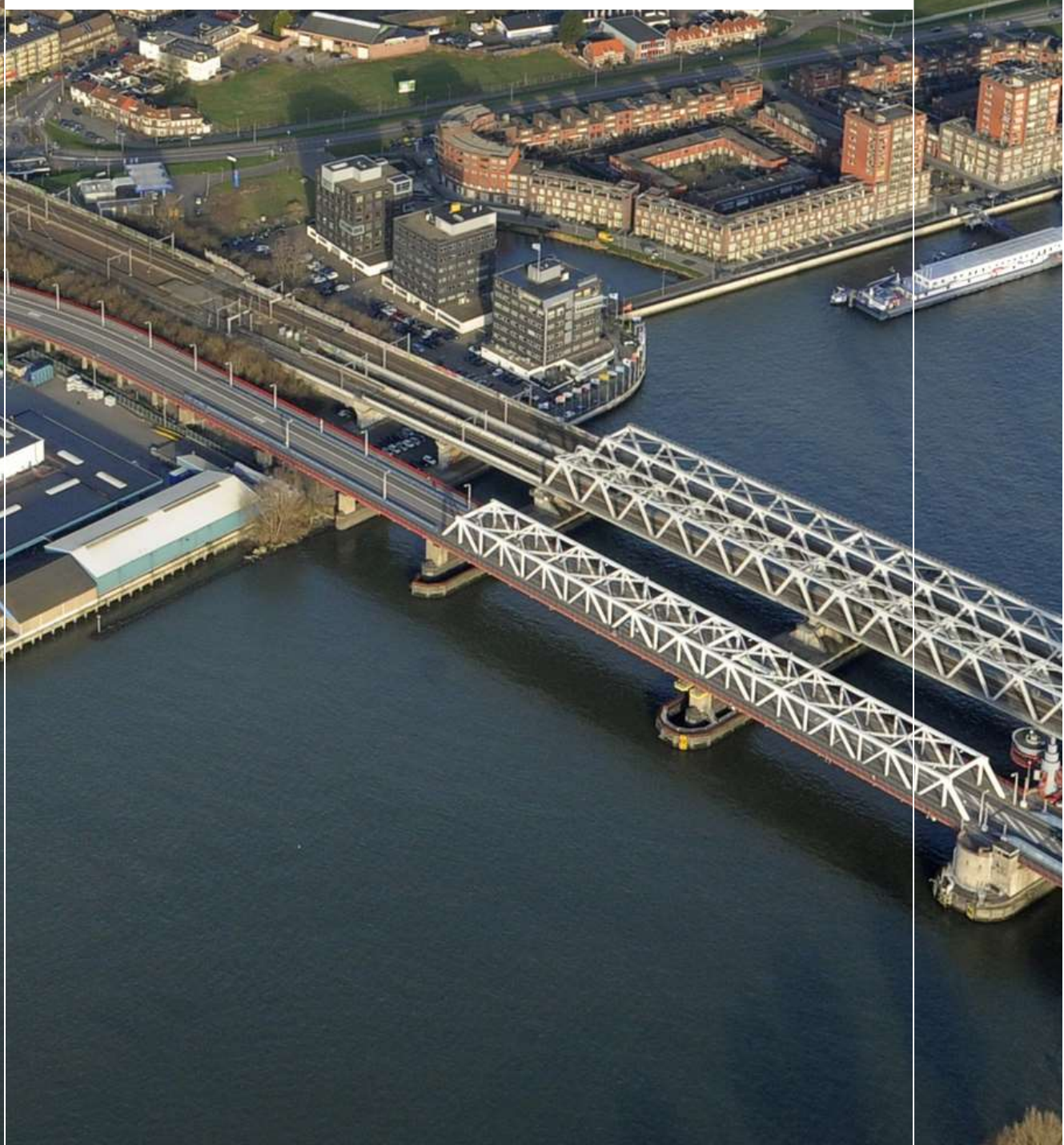


RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Woningmarktanalyse Drechtsteden

Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040



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.

EINDRAPPORT

Woningmarktanalyse Drechtsteden

Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040

Opdrachtgever

gemeenten en woningcorporaties in de Drechtsteden

Contactpersoon

Bart Korteweg (gemeente Dordrecht)

Projectnummer

P41230

Datum

28 oktober 2020

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 020 522 11 28

Pieter Kranenborg; pieter.kranenborg@rigo.nl; 020 522 11 35

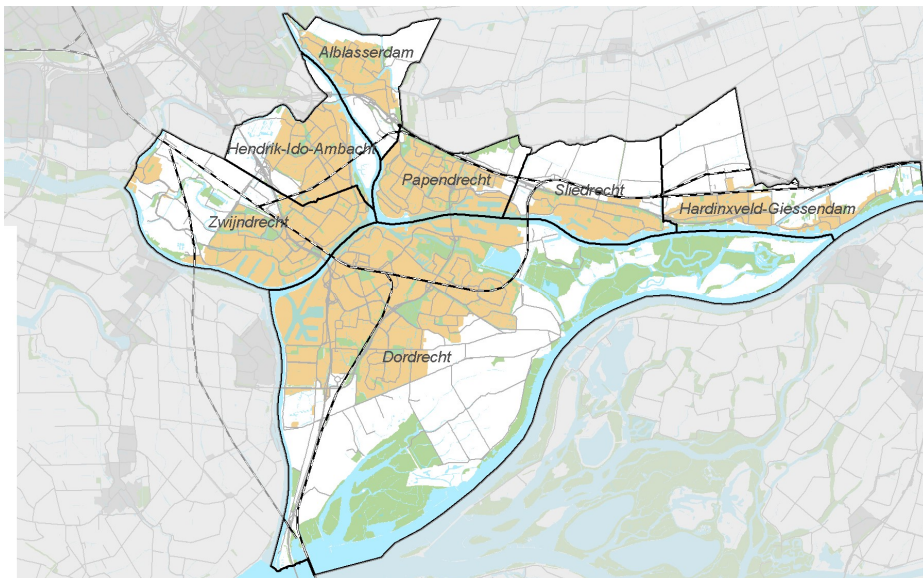
Steven Kromhout; steven.kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Huishoudens	3
2.1	Leeftijd en samenstelling	3
2.2	Inkomensklassen	4
3	Woningvoorraad	7
4	Woonsituatie en woningbezetting	11
4.1	Huisvesting naar levensfase	11
4.2	Inkomens en marktsegmenten	13
5	Verhuringen van corporatiewoningen	16
5.1	Actief woningzoekenden	16
5.2	Verhuringen	18
5.3	Slaagkansen	19
5.4	Regionale zoek- en verhuisbewegingen	21
5.5	Bijzondere doelgroepen	23
6	Dynamiek, vraag en aanbod	26
6.1	Fricties tussen vraag en aanbod	26
6.2	Wens en werkelijkheid	31
7	Ontwikkeling van de huishoudens	33
7.1	Demografische ontwikkelingen	33
7.2	Ontwikkeling van de doelgroepen (2020-2030)	35
8	Ontwikkeling van de woningbehoefte	38
8.1	Trendmatige ontwikkeling, 2020-2030	38
8.2	Opgave met en zonder fricties	42
8.3	Ontwikkelingen op langere termijn (2030-2040)	46
9	Behoefte versus plannen	49
9.1	Behoefte versus plancapaciteit	49
9.2	De relatie met de omliggende regio's	50
Bijlage	Bronnen en methode	53

1 Inleiding

In deze rapportage wordt de woningmarkt van de Drechtsteden geanalyseerd. De regio Drechtsteden is een samenwerkingsverband van zeven gemeenten (zie kaartje).



In deze rapportage wordt zowel de huidige woonsituatie in beeld gebracht als mogelijke ontwikkelingen in de woningbehoefte op termijn. Dat laatste geschiedt in de vorm van scenario's.

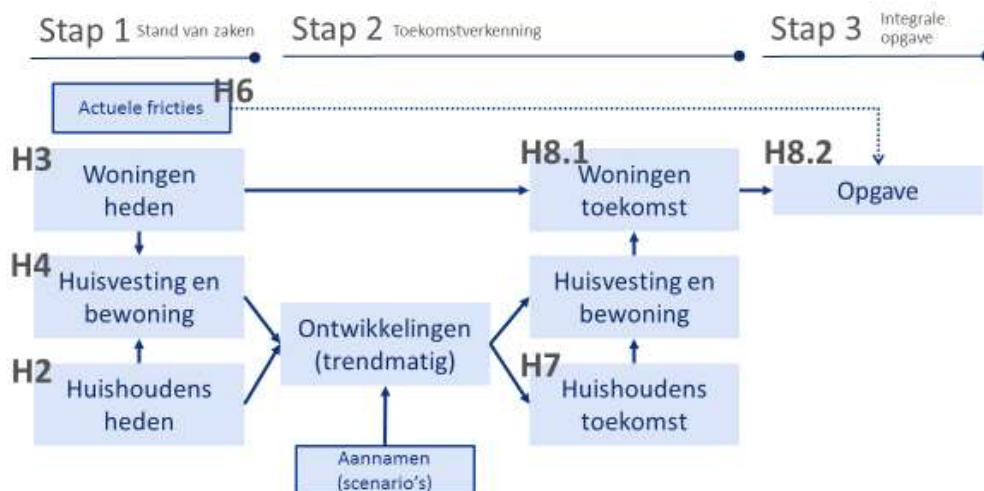
De belangrijkste bron is het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON2018), aangevuld met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) en de in de regio werkzame corporaties. In de bijlage is beschreven hoe deze bronnen zijn gecombineerd en is ook een toelichting opgenomen op de toekomstscenario's.

Opbouw van de rapportage

De rapportage is opgebouwd in onderdelen, die samenhangen volgens bijgaand schema. Begonnen wordt met een **stand van zaken** (stap 1).

- In hoofdstuk 2 wordt in beeld gebracht welke huishoudens er wonen in de regio;
- In hoofdstuk 3 wordt gekeken hoe de woningvoorraad er uit ziet;
- Vervolgens (hoofdstuk 4) wordt gekeken naar de combinatie van beide: wat voor huishoudens wonen er in wat voor woningen;
- Onderdeel van de stand van zaken, maar niet weergegeven in het schema, is een analyse van de woonruimteverdeling. Deze is gebaseerd op een andere bron dan de rest van het onderzoek en vormt als zodanig een zelfstandig onderdeel van deze rapportage (hoofdstuk 5).

- Ook onderdeel van stap 1 is een beeld van de actuele fricties tussen gevraagde en aangeboden woningen. Hoofdstuk 6 is hieraan gewijd.



In stap 2 en 3 wordt de blik gericht op de **toekomst**. Gekeken wordt hoe de woningvoorraad zich zou moeten ontwikkelen, rekening houdend met demografische en economische trends.

- Eerste onderdeel daarvan is een schatting wat voor (en hoeveel) huishoudens er in de toekomst mogen worden verwacht (hoofdstuk 7).
- Vervolgens wordt gekeken welke woningvoorraad daarbij hoort en hoe die verschilt van de huidige (paragraaf 8.1).
- Stap 2 noemen we de trendmatige behoefteeraming. In stap 3 wordt de trendmatige opgave gecombineerd met de huidige frictie tot een integrale opgave (paragraaf 8.2).
- De aldus berekende opgave tot het jaar 2030 wordt tot slot nog gelegd naast de woningbouwplannen, voor zover die al bekend zijn (hoofdstuk 9).

In 2016 is een soortgelijk onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek uit 2016 is te vinden op de website van de regio. Enkele belangrijke verschillen met de situatie uit 2016 zullen in deze rapportage worden besproken.

De weergave en de duiding van de uitkomsten in deze rapportage vindt overwegend plaats op het schaalniveau van de regio als geheel. Achterliggende uitkomsten voor afzonderlijke gemeenten zijn toegevoegd in de vorm van factsheets. 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. Ook kunnen hierdoor kleine verschillen tussen tabellen optreden.

2 Huishoudens

De regio Drechtsteden telt anno 2020 ongeveer 127.810 huishoudens. In deze paragraaf worden enkele belangrijke kenmerken van deze huishoudens in beeld gebracht.



2.1 Leeftijd en samenstelling

In tabel 1 en tabel 2 zijn de huishoudens per gemeente onderverdeeld naar leeftijdsklassen respectievelijk aantal personen in het huishouden.

tabel 1 Huishoudens naar leeftijdsklasse¹

	17-24 j.	25-34 j.	35-44 j.	45-54 j.	55-64 j.	65-74 j.	75 plus	totaal	
Alblasserdam	2%	13%	15%	20%	17%	15%	17%	100%	8.230
Dordrecht	3%	15%	16%	19%	19%	15%	13%	100%	55.450
Hardinxveld-Giessendam	2%	15%	15%	19%	18%	16%	14%	100%	7.060
Hendrik-Ido-Ambacht	1%	13%	19%	21%	18%	15%	13%	100%	12.170
Papendrecht	2%	12%	15%	19%	18%	17%	17%	100%	14.160
Sliedrecht	3%	15%	16%	18%	17%	15%	16%	100%	10.540
Zwijndrecht	2%	13%	15%	18%	18%	17%	17%	100%	20.200
Drechtsteden	3%	14%	16%	19%	18%	16%	15%	100%	127.810
Zuid-Holland	4%	16%	17%	20%	17%	15%	12%	100%	1.701.790
Nederland	4%	14%	15%	20%	18%	16%	13%	100%	7.858.250

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Er zijn maar weinig huishoudens onder de 25 jaar. De meeste inwoners van die leeftijd wonen nog bij hun ouders.² In de Drechtsteden ligt het aandeel jonge huishoudens (tot 25, maar ook tot 35 jaar) ook iets onder het landelijke gemiddelde. De leeftijdsopbouw verschilt

¹ Cijfers in tabellen en figuren zijn afgerond op tientallen. Hierdoor komen opgetelde categorieën niet altijd exact op hetzelfde totaal uit. Dit geldt voor de gehele rapportage.

² Het is met het WoON2018 niet meer mogelijk om huishoudens tot en met 22 jaar te onderscheiden. De thuiswonenden jongeren worden wel meegenomen bij de analyse van de woningvraag in hoofdstuk 6.

niet heel sterk tussen de zeven gemeenten. Hendrik-Ido-Ambacht valt op door een relatief hoog aandeel huishoudens in de middenleeftijden (35-64 jaar), Zwijndrecht en Papendrecht tellen een iets meer dan gemiddeld aandeel 55-plussers.

In vergelijking met 2016 is er in de leeftijdssamenstelling niet veel veranderd. De vergrijzing gaat langzaam maar zeker en tekent zich af in een toegenomen aandeel 65-74 jarigen (toename met één procentpunt voor de Drechtsteden als geheel) en van het aandeel 75-plussers (ook één procentpunt toegenomen). In de toekomstig is een nog verdere vergrijzing te verwachten.

tabel 2 Huishoudens naar aantal personen

	1 pers.	2 pers.	3+ pers.	totaal	
Alblasserdam	30%	36%	33%	100%	8.230
Dordrecht	40%	32%	27%	100%	55.450
Hardinxveld-Giessendam	27%	37%	36%	100%	7.060
Hendrik-Ido-Ambacht	25%	36%	39%	100%	12.170
Papendrecht	31%	37%	31%	100%	14.160
Sliedrecht	34%	35%	31%	100%	10.540
Zwijndrecht	34%	36%	30%	100%	20.200
Drechtsteden	35%	34%	31%	101%	127.810
Zuid-Holland	40%	31%	29%	100%	1.701.790
Nederland	38%	33%	29%	100%	7.858.250

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Ruim één op de drie (35%) huishoudens is alleenstaand. Dat is een lager aandeel dan in Zuid-Holland als geheel en ook dan in Nederland als geheel. Eenpersoonshuishoudens treffen we relatief veel aan in Dordrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Grotere huishoudens, van drie of meer personen, zijn sterk vertegenwoordigd in Alblasserdam, Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht. Papendrecht telt dan weer veel tweepersoonshuishoudens.

In vergelijking met 2016 is het aandeel drie en meerpersoonshuishoudens in de Drechtsteden als geheel met één procentpunt gedaald en het aandeel alleenstaanden met één procentpunt gestegen (van 34% naar 35%). Dit hangt samen met de vergrijzing.

2.2 Inkomensklassen

In de volkshuisvesting worden diverse (doel)groepen onderscheiden naar inkomen. Voor dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt in de inkomensgroepen, zoals weergegeven in tabel 3.³ Een kwart van alle huishoudens behoort tot de onderste inkomensklasse. Dit loopt uiteen van 16% in Hendrik-Ido-Ambacht tot 27% in Dordrecht. De onderste drie inkomensklassen, ofwel 46% van alle huishoudens, vormen samen de doelgroep voor de sociale huur, wat overigens nog niet wil zeggen dat ze ook allemaal een beroep doen op een sociale huurwoning. De inkomensverdeling in de Drechtsteden wijkt niet heel veel af van die in de rest van Nederland. De hoogste klasse (meer dan twee keer modaal) is in de Drechtsteden enigszins ondervertegenwoordigd.

³ Onder een modaal inkomen wordt verstaan: € 36.500 bruto per jaar (prijsspeil 2020).

tabel 3 Huishoudens naar inkomensklasse

	< € 23.225	€ 23.225 tot € 31.550	€ 31.550 tot € 39.055	€ 39.055 tot € 43.574	€ 43.574 tot > 2x modaal	> 2x modaal	totaal
Alblasserdam	25%	12%	9%	5%	28%	21%	100%
Dordrecht	27%	13%	9%	6%	25%	21%	100%
Hardinxveld-Giessendam	21%	14%	9%	6%	28%	22%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	16%	9%	8%	5%	30%	31%	100%
Papendrecht	21%	12%	8%	6%	29%	25%	100%
Sliedrecht	26%	14%	8%	5%	27%	20%	100%
Zwijndrecht	25%	13%	9%	6%	27%	21%	100%
Drechtsteden	25%	12%	9%	5%	26%	22%	100%
Zuid-Holland	26%	11%	8%	5%	25%	25%	100%
Nederland	25%	11%	8%	5%	26%	25%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

In vergelijking met 2016 is het aandeel van de EU-doelgroep (de onderste drie klassen in de tabel) met 46% onveranderd.

In het kader van het ‘passend toewijzen’ is naast inkomen ook de grootte van het huishouden van belang. De ‘passendheid’ in corporatiewoningen komt nog specifiek aan de orde in paragraaf 4.2. In tabel 4 zijn de huishoudens uitgesplitst naar inkomensklassen, aantal personen en leeftijdsklassen. Te zien is dat de laagste inkomens veelal alleenstaand zijn, terwijl huishoudens met hogere inkomens veelal uit twee of meer personen bestaan.

Doelgroep sociale huur

De inkomensgrens van € 39.055 (ook wel de EU-grens genoemd) geldt als bovengrens voor de doelgroep voor de sociale huur. Momenteel ligt er een nieuw wetsvoorstel ter consultatie, waarin de inkomensgrens van de doelgroep wordt gedifferentieerd naar huishoudengrootte: €35.000 bij alleenstaanden en €42.000 bij grotere huishoudens. Het is niet de bedoeling van het wetsvoorstel om de totale doelgroep in omvang te laten stijgen. In de Drechtsteden zou de doelgroep in de nieuwe definitie niettemin meer huishoudens gaan tellen. Binnen de doelgroep is sprake van een verschuiving: minder alleenstaanden, meer grotere huishoudens.

tabel 4 Huishoudens naar inkomensklasse, leeftijd en samenstelling, Drechtsteden

	€ 23.225 tot € 31.550 tot € 39.055 tot € 43.574 tot						
	< € 23.225	€ 31.550	€ 39.055	€ 43.574	2x modaal	> 2x modaal	totaal
1 pers.	22.000	7.650	4.790	2.670	6.190	1.510	44.810
17-24 jaar	2.080	180	130	20	30	-	2.440
25-34 jaar	2.800	1.120	840	590	900	90	6.340
35-44 jaar	1.720	680	580	460	1.300	260	5.000
45-54 jaar	2.370	780	710	410	1.220	420	5.910
55-64 jaar	3.060	1.000	860	490	1.290	380	7.080
65-74 jaar	3.330	1.600	970	360	830	210	7.300
75 plus	6.640	2.290	700	340	620	150	10.740
2 pers.	5.310	6.350	4.800	2.990	14.480	10.090	44.020
17-24 jaar	160	90	120	70	240	50	730
25-34 jaar	730	480	450	260	2.100	1.490	5.510
35-44 jaar	750	220	240	130	830	1.090	3.260
45-54 jaar	1.090	470	390	230	1.680	1.450	5.310
55-64 jaar	850	630	660	520	3.610	3.520	9.790
65-74 jaar	790	1.850	1.780	1.040	4.260	1.900	11.620
75 plus	940	2.610	1.160	740	1.760	590	7.800
3+ pers.	4.070	1.880	1.820	1.340	13.090	16.770	38.970
17-24 jaar	90	30	20	10	40	10	200
25-34 jaar	790	240	380	280	2.590	1.690	5.970
35-44 jaar	1.270	560	560	300	4.220	4.900	11.810
45-54 jaar	1.360	600	510	440	3.980	6.210	13.100
55-64 jaar	460	320	190	220	1.840	3.440	6.470
65-74 jaar	40	100	150	60	340	480	1.170
75 plus	60	30	10	30	80	40	250
totaal	31.380	15.880	11.410	7.000	33.760	28.370	127.800

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

tabel 5 Omvang en samenstelling van de doelgroep sociale huur

	huidige definitie			wetsvoorstel		
	1 pers.	2+ pers.	totaal	1 pers.	2+ pers.	totaal
Alblasserdam	2.040	1.760	3.800	1.940	2.040	3.980
Dordrecht	16.970	10.310	27.280	15.780	11.860	27.640
Hardinxveld-Giessendam	1.570	1.540	3.110	1.490	1.830	3.320
Hendrik-Ido-Ambacht	2.240	1.900	4.140	2.090	2.280	4.370
Papendrecht	3.260	2.530	5.790	3.040	3.000	6.040
Sliedrecht	2.940	2.110	5.050	2.790	2.470	5.260
Zwijndrecht	5.420	4.090	9.510	5.070	4.740	9.820
	34.440	24.240	58.680	32.200	28.220	60.420

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

3 Woningvoorraad

Er zijn circa 123.250 bewoonde woningen in de regio. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van deze woningen in beeld gebracht.



De 127.800 huishoudens in de Drechtsteden zijn gehuisvest in circa 123.250 woningen. Dat wil zeggen dat naar schatting 4.550 huishoudens niet over een zelfstandige woning beschikken. Zij wonen in bij een ander huishouden (woningdelers, onder wie ook studenten op kamers) of zijn op een andere manier gehuisvest (bijvoorbeeld in een woonboot of woonwagen). In het vervolg wordt deze groep als ‘onzelfstandig’, ‘inwonend’ dan wel ‘overig’ aangeduid. De meeste onzelfstandig wonenden treffen we aan in Dordrecht. Bewoners van instellingen (institutionele huishoudens) zitten hier overigens niet bij. Zij tellen niet als particulier huishouden en zijn niet onderzocht.

De bewoonde woningvoorraad⁴ in de Drechtsteden bestaat voor 30% uit huurwoningen van corporaties, voor 11% uit door particulieren verhuurde woningen en voor de overige 59% uit koopwoningen (eigenaar-bewoners).⁵ Het aandeel koop is het hoogst in Hendrik-Ido-Am-bacht, het aandeel corporatiehuur is het hoogst in Zwijndrecht. Dordrecht kent relatief veel particuliere verhuur (tabel 6). De verdeling naar eigendom in de Drechtsteden als geheel komt nagenoeg overeen met dat voor heel Nederland. In vergelijking met Zuid-Holland als geheel zijn er in de Drechtsteden iets meer koopwoningen.

In vergelijking met 2016 is het aandeel bewoonde koopwoningen licht gestegen (van 58% naar 59%) en dat van huurwoningen licht gedaald. Deze laatste verschuivingen zijn zo klein, dat ze slechts achter de komma zichtbaar zijn.

⁴ Tenzij anders vermeld hebben alle gegevens in dit onderzoek betrekking op *bewoonde* woningen. Dit vanwege het feit dat het Woononderzoek Nederland een bewonersonderzoek is en vanzelfsprekend niet is afgenomen in niet-bewoonde woningen. Ongeveer 3,6% van de woningvoorraad in de Drechtsteden wordt (tijdelijk) niet bewoond (bron: CBS). Dit is een normaal percentage en heeft heel diverse achtergronden (wordt gerenoveerd, staat te koop of te huur, is een pied à terre of tweede woning, etc.).

5 Ten behoeve van de woningmarktsimulatie is informatie over de woningvoorraad ontleend aan het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) en aan gegevens, aangeleverd door de corporaties (zie ook de bijlage).

tabel 6 Bewoonde woningen naar eigendom en onzelfstandig wonende huishoudens

	bewoonde woningen					onzelfstandig	totaal
	corporatie	part.huur	koop	totaal		wonend	huishoudens
Alblasserdam	31%	11%	57%	100%	8.130	100	8.230
Dordrecht	28%	14%	58%	100%	52.430	3.020	55.450
Hardinxveld-Giessendam	29%	9%	63%	100%	6.890	170	7.060
Hendrik-Ido-Ambacht	23%	7%	70%	100%	12.000	180	12.170
Papendrecht	29%	7%	64%	100%	13.930	230	14.160
Sliedrecht	34%	8%	58%	100%	10.180	360	10.540
Zwijndrecht	36%	8%	55%	100%	19.700	500	20.200
Drechtsteden	30%	11%	59%				
	36.820	13.190	73.240	100%	123.260	4.560	127.810
Zuid-Holland	32%	14%	55%	100%	1.625.850	75.940	1.701.790
Nederland	28%	12%	60%	100%	7.471.020	387.230	7.858.250

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Kijken we naar woningtypen in combinatie met eigendom (tabel 7), dan blijkt dat koopwoningen vaak eengezinswoningen zijn. Koopappartementen zijn er (nog) niet zo veel in de Drechtsteden (11% van de bewoonde voorraad, tegen 15% in Zuid-Holland als geheel). Huurwoningen zijn vaker appartementen dan eengezinswoningen. Huurappartementen zonder lift maken 11% uit van de voorraad. Dat is weinig in vergelijking met Zuid-Holland als geheel.

tabel 7 Bewoonde woningen naar eigendom en type

	koopwoning			huurwoning			
	eengezins	appartement		eengezins	appartement		
		met lift	zonder lift		met lift	zonder lift	
Alblasserdam	51%	4%	3%	18%	13%	12%	100%
Dordrecht	44%	6%	7%	13%	13%	16%	100%
Hardinxveld-Giessendam	58%	3%	1%	19%	12%	6%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	63%	6%	1%	14%	13%	3%	100%
Papendrecht	52%	7%	5%	16%	13%	7%	100%
Sliedrecht	50%	2%	6%	14%	18%	11%	100%
Zwijndrecht	44%	7%	4%	17%	20%	7%	100%
	49%	6%	5%	15%	15%	11%	100%
Zuid-Holland	39%	7%	8%	13%	16%	17%	100%
Nederland	51%	5%	4%	17%	11%	12%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Koopwoningen zijn er in uiteenlopende prijsklassen, zie tabel 8. Weergegeven zijn de door bewoners zelf geschatte verkoopprijzen, geïndexeerd (met de prijsindex koopwoningen) naar prijspeil 2020. De verkoopwaarden van koopwoningen lopen enigszins uiteen tussen de zeven gemeenten. Hendrik-Ido-Ambacht springt eruit met relatief weinig goedkope koopwoningen.

In vergelijking met 2016 is de koopwoningvoorraad in de Drechtsteden flink duurder geworden. Destijds had 67% van de koopwoningen een waarde tot € 250.000, thans is dit nog

maar 41%. Het aandeel met een waarde vanaf € 450.000 nam toe van 6% naar 14%. Overigens is dit nog altijd niet duur in vergelijking met Zuid-Holland of Nederland als geheel. Overall namen de verkoopwaarden toe.

tabel 8 Bewoonde koopwoningen naar verkoopwaarde

	< €200.000	€200-250.000	€250-300.000	€300-450.000	> €450.000	
Alblasserdam	22%	23%	22%	22%	10%	100%
Dordrecht	25%	20%	19%	22%	14%	100%
Hardinxveld-Giessendam	17%	20%	21%	26%	16%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	10%	18%	24%	32%	16%	100%
Papendrecht	16%	19%	22%	29%	14%	100%
Sliedrecht	20%	22%	21%	24%	14%	100%
Zwijndrecht	23%	20%	22%	24%	12%	100%
Drechtsteden	21%	20%	21%	25%	14%	100%
Zuid-Holland	18%	16%	19%	26%	21%	100%
Nederland	15%	17%	18%	27%	23%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

De meeste huurwoningen hebben een huurprijs in het gereguleerde (sociale) segment (€ 737, prijspeil 2020). Slechts 11% van de huurwoningen is duurder en valt daarmee in de vrije sector. Dat is een lager aandeel dan landelijk. In tabel 9 is dit weergegeven voor alle huurwoningen (corporatie en particulier). De prijsopbouw binnen de huursector is nauwelijks veranderd in vergelijking met 2016.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingezoomd op het corporatiebezit in combinatie met inkomens van huurders.

tabel 9 Bewoonde huurwoningen (corporatie en particulier) naar huurprijsklasse

	tot €433	€433-619	€619-663	€663-737	€737-850	> €850	
Alblasserdam	15%	48%	12%	14%	7%	5%	100%
Dordrecht	17%	51%	8%	12%	6%	6%	100%
Hardinxveld-Giessendam	20%	51%	12%	10%	5%	2%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	8%	47%	13%	19%	7%	7%	100%
Papendrecht	14%	50%	10%	15%	6%	5%	100%
Sliedrecht	16%	51%	9%	15%	5%	3%	100%
Zwijndrecht	10%	56%	13%	13%	5%	4%	100%
Drechtsteden	15%	51%	10%	13%	6%	5%	100%
Zuid-Holland	17%	44%	10%	12%	9%	8%	100%
Nederland	17%	45%	10%	12%	8%	8%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Woningen zijn er in uiteenlopende grootte. Een gebruiksoppervlakte van minder dan 40 vierkante meter is zeldzaam en ook woningen tussen de 40 en de 60 vierkante meter komen niet veel voor, het meest nog in Dordrecht. Aan de andere kant van het spectrum komen woningen van meer dan 160 vierkante meter naar verhouding het meest voor in Hardinxveld-Giessendam. De verschillen tussen de gemeenten hangen samen met het aandeel eengezinswoningen. Eengezinswoningen, en dan vooral koopwoningen, zijn in de regel groter

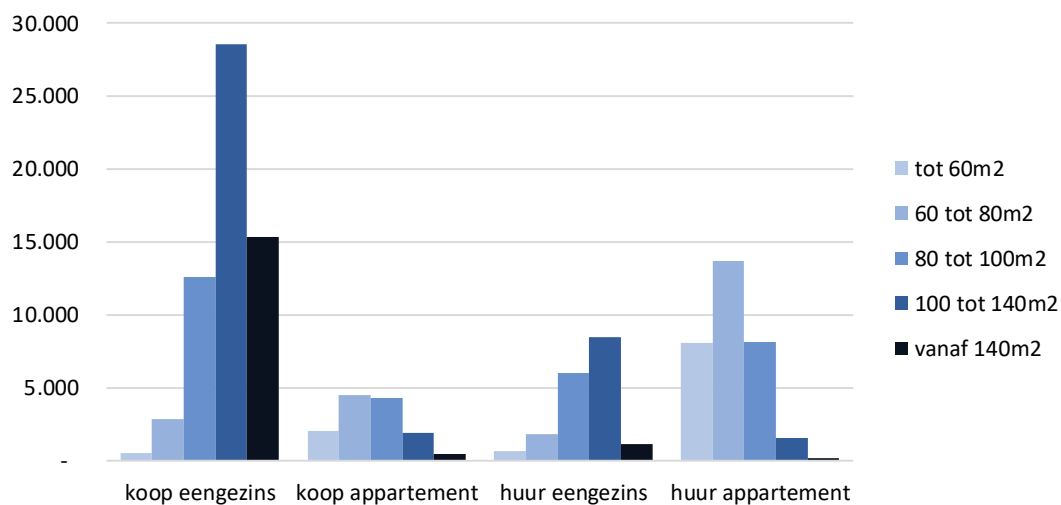
dan appartementen (zie figuur 1). De verdeling naar oppervlakte in de Drechtsteden lijkt sterk op die in Zuid-Holland als geheel.

tabel 10 Bewoonde woningen naar gebruiksoppervlakte

	tot 40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	100-120 m ²	120-140 m ²	140-160 m ²	vanaf 160 m ²	
Alblasserdam	1%	8%	19%	30%	18%	11%	6%	6%	100%
Dordrecht	2%	10%	21%	25%	17%	12%	6%	7%	100%
Hardinxveld-Giessendam	1%	5%	13%	27%	20%	14%	7%	13%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	1%	4%	13%	25%	22%	18%	9%	9%	100%
Papendrecht	1%	5%	14%	22%	25%	17%	8%	8%	100%
Sliedrecht	2%	8%	18%	25%	19%	13%	6%	8%	100%
Zwijndrecht	1%	7%	21%	25%	20%	13%	6%	6%	100%
Drechtsteden	1%	8%	19%	25%	20%	13%	6%	8%	100%
Zuid-Holland	2%	8%	21%	23%	19%	12%	6%	9%	100%
Nederland	2%	7%	14%	20%	21%	14%	8%	15%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

figuur 1 Bewoonde woningen naar type en gebruiksoppervlakte in de Drechtsteden



bron: RIGO Woningmarktsimulatie

4 Woonsituatie en woningbezetting

Informatie over huishoudens en woningen afzonderlijk is van belang, maar minstens zo interessant is de combinatie van beide. Hoe zijn (doel)groepen gehuisvest of, andersom gereedeneerd, door wie worden bepaalde typen woningen bewoond? Hoe zit het bijvoorbeeld met de ‘passendheid’ van de gereguleerde huursector?



4.1 Huisvesting naar levensfase

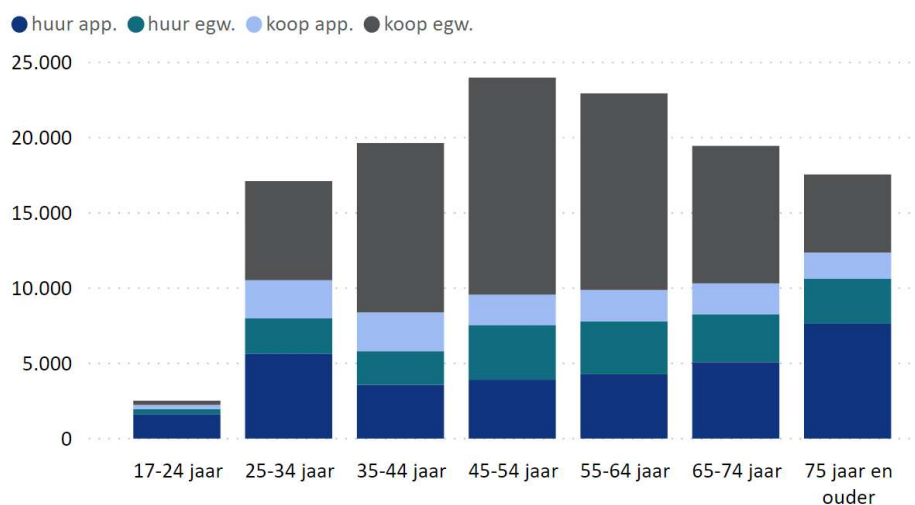
Leeftijd, eigendom woningtype

De huidige woonsituatie is voor een groot deel de weerslag van keuzes en keuzemogelijkheden uit het verleden. Veel huishoudens settelen als dertigers in de woningen die op dat moment beschikbaar en betaalbaar zijn en blijven daar vervolgens langere tijd wonen. We zien dat terug in de huisvesting van de omvangrijke groep huishoudens van middelbare leeftijd (45-64 jaar). Zij wonen overwegend in koopwoningen en dan met name in eengezins-koopwoningen (figuur 2 / tabel 11). Dit zijn ook precies de woningen die de afgelopen decennia in grote aantallen zijn gebouwd. Deze generatie heeft optimaal kunnen profiteren van fiscale stimulering (hypotheekrenteaftrek) en gemakkelijk verkrijgbaar krediet.

Onder ouderen (65-plussers) is het eigen woningbezit veel geringer dan onder huishoudens van middelbare leeftijd. Vooral 75-plussers zijn naar verhouding vaak huurders. Ook jongeren (tot 35 jaar) bewonen relatief vaak een huurwoning en voor zover ze hebben gekocht is dat in vergelijking met de andere leeftijdsklassen vaker een appartement.

Gevolg van dit alles is dat de huurderpopulatie redelijk gespreid is qua leeftijden, met een accent op de senioren, terwijl eigenaar-bewoners sterk zijn geconcentreerd in de middelbare leeftijden. Dit is van belang, omdat dit gaat doorwerken in de toekomst. We zien de verschuivingen tussen de generaties nu al optreden. Bij het onderzoek in 2016 beschikte 45% van de toenmalige zelfstandig wonende 65-plussers over een eigen woning, thans, onder de huidige 65-plussers is dat 49%. Bij de raming van de woningbehoefte komen we hier op terug.

figuur 2 Leeftijdsklassen naar eigendom en woningtype, Drechtsteden (zelfstandig wonenden)



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

tabel 11 Leeftijdsklassen naar eigendom en woningtype, Drechtsteden

	koopwoning			huurwoning			inwonend / overig
	eengezins	appartement		eengezins	appartement		
		met lift	zonder lift		met lift	zonder lift	
17-24 j.	280	90	190	360	620	980	850
25-34 j.	6.590	840	1.680	2.360	2.040	3.620	700
35-44 j.	11.260	1.220	1.360	2.230	1.420	2.160	420
45-54 j.	14.430	800	1.220	3.640	1.450	2.470	310
55-64 j.	13.070	1.170	920	3.510	2.300	1.990	400
65-74 j.	9.140	1.530	520	3.190	3.750	1.320	620
75+ j.	5.190	1.460	290	2.990	6.560	1.070	1.240
	59.960	7.110	6.180	18.280	18.140	13.610	4.540

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Leeftijd en aanwezigheid van een lift

Vooraf op gevorderde leeftijd is het van belang dat de woning geschikt is om er ook met fysieke beperkingen in te kunnen (blijven) wonen. Hoewel ook eengezinswoningen op dit punt (enigszins) geschikt te maken zijn, wordt een appartement met lift hiervoor beter geschikt geacht. Ongeveer 20% van de bewoonde woningvoorraad in de Drechtsteden is een appartement met lift. En inderdaad treffen we senioren meer dan gemiddeld in dit woningtype aan. Van de 75-plussers (die nog zelfstandig wonen) bewoont bijna de helft (46%) een appartement met lift (tabel 12). Dat wil ook zeggen dat de meerderheid van de 75-plussers zich weet te redden in een ander woningtype. Meestal is dit een eengezinswoning, maar toch nog in meer dan duizend gevallen een appartement zonder lift.

Er is wel een groot verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners. In de huursector zijn appartementen met lift veel ruimer vertegenwoordigd dan in de koopsector en worden zij ook veelvuldig door ouderen bewoond. Koopappartementen met lift zijn er (nog) niet zo veel.

Ook oudere eigenaar-bewoners treffen we in overgrote meerderheid aan in eengezinswoningen; slechts 21% van de 75-plussers in koopwoningen bewoont een appartement met lift, tegen 62% van hun leeftijdsgenoten in huurwoningen.

tabel 12 Aandeel huishoudens per leeftijdsgroep dat een appartement met lift bewoont (alleen zelfstandig wonenden)

	17-24 j.	25-34 j.	35-44 j.	45-54 j.	55-64 j.	65-74 j.	75 plus	totaal
huurders	32%	25%	24%	19%	30%	45%	62%	36%
kopers	16%	9%	9%	5%	8%	14%	21%	10%
totaal	28%	17%	13%	9%	15%	27%	46%	20%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

4.2 Inkomens en marktsegmenten

De mogelijkheden die een huishouden heeft op de woningmarkt hangen voor een groot deel af van iemands inkomen. Het is dan ook niet vreemd dat we huishoudens met hogere inkomens vooral in koopwoningen aantreffen en huishoudens met lage inkomens veelal in een corporatiewoning. Particuliere huur komen we in alle inkomensgroepen in bescheiden mate tegen.

tabel 13 Huisvesting van inkomensgroepen, Drechtsteden

	corporatie	part.huur	koop	overig / inwonend	totaal
< € 23.225	18.860	4.300	5.430	2.780	31.370
€ 23.225 tot € 31.550	7.400	1.970	5.770	740	15.880
€ 31.550 tot € 39.055	3.850	1.440	5.850	260	11.400
€ 39.055 tot € 43.574	1.570	760	4.560	130	7.020
€ 43.574 tot 2x modaal	4.210	3.260	25.880	430	33.780
> 2x modaal	920	1.460	25.790	200	28.370
totaal	36.810	13.190	73.280	4.540	127.820

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Een klein aantal huishoudens woont in een niet-woning, bijvoorbeeld in een woonwagen of op een woonboot, en/of woont in bij een ander huishouden (woningdelers, studenten op kamers). Deze groep is samengenomen onder de noemer 'overig / onzelfstandig'. We treffen dit vooral aan onder huishoudens in de laagste inkomenscategorie.

Passend wonen

De inkomensklassen zijn relevant in verband met de toegankelijkheid van corporatiewoningen. Huishoudens met inkomens boven de € 39.055 (prijspeil 2020) behoren niet tot de doelgroep voor sociale huur en kunnen in beginsel geen aanspraak maken op een corporatiewoning, met uitzondering van beperkte mogelijkheden die corporaties hebben om toch

woningen toe te wijzen aan de inkomensgroep tot € 43.574.⁶ Als huishoudens die niet tot de doelgroep behoren toch in een sociale huurwoning (blijven) wonen, dan wonen ze volgens rijksdefinitie ‘goedkoop scheef’.

Voor huishoudens onder de € 31.550 gelden bij toewijzing maximum huurprijzen (aftoppingsgrenzen), die weer mede afhangen van de grootte van het huishouden: passend toewijzen. Voor de inkomensklasse € 31.550 tot € 39.055 gelden geen toewijzingsregels, maar leven wel opvattingen over passend wonen.

In tabel 14 is te zien hoe corporatiewoningen anno 2020 worden bewoond door huishoudens met diverse relevante combinaties van inkomen en grootte. Met kleuren is aangegeven hoe het is gesteld met de passendheid. Let wel, dit is de situatie op het moment van meten, niet op het moment van toewijzen. De toewijzing kan jaren geleden hebben plaatsgevonden.

Van de totale gereguleerde corporatievoorraad in de Drechtsteden (dus exclusief vrije sector) wordt 58% passend bewoond. Voor zover er niet-passend wordt gewoond, is dat in de meeste gevallen te goedkoop of goedkoop scheef. Te duur wonen komt in vergelijking daarmee niet veel voor (9% van de gevallen).

In tabel 15 is de passendheid weergegeven per gemeente. Er is niet heel veel variatie tussen de gemeenten. Het aandeel dat passend woont varieert van 50% tot 60%. Uitschieter naar beneden is Hendrik-Ido-Ambacht. Hier wordt relatief veel niet passend duur gewoond.

Uit het oogpunt van passend wonen is de situatie sinds 2016 verbeterd. Destijds werd 52% van de toenmalige gereguleerde voorraad passend bewoond, nu is dit 58%. Het aandeel goedkope scheefheid nam af (was 20%). Het aandeel te duur wonend nam eveneens af (was 11%). Het aandeel ‘niet passend te goedkoop’ bleef gelijk (16%).

⁶ Zie de website van de Rijksoverheid (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>) voor de toewijzingsregels.

tabel 14 Bewoning corporatiewoningen door inkomensgroepen, Drechtsteden

	< €433	€433-619	€619-663	€663-737	> €737	totaal
1 pers.						
< € 23.225	3.040	8.900	780	550	50	13.320
€ 23.225 tot € 31.550	680	2.260	330	300	50	3.620
€ 31.550 tot € 39.055	330	950	150	170	30	1.630
2 pers.						
< € 23.225	270	2.140	310	340	10	3.070
€ 23.225 tot € 31.550	170	2.080	380	280	30	2.940
€ 31.550 tot € 39.055	110	1.010	300	220	30	1.670
3+ pers.						
< € 23.225	180	1.310	490	500	10	2.490
€ 23.225 tot € 31.550	30	400	180	190	10	810
€ 31.550 tot € 39.055	20	300	40	180	30	570
€ 39.055 tot € 43.574	170	850	200	280	70	1.570
€ 43.574 tot 2x modaal	280	1.810	640	1.040	450	4.220
> 2x modaal	50	350	100	280	130	910
totaal	5.340	22.360	3.880	4.330	910	36.820
passend	20.850	58%				
niet passend te duur	3.320	9%				
niet passend te goedkoop	5.690	16%				
goedkoop scheef	6.050	17%				
gereguleerde voorraad	35.910	100%				

bron: RIGO Woningmarktsimulatie

tabel 15 Bewoning corporatiewoningen door inkomensgroepen, per gemeente

	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Drechtsteden
passend	60%	61%	60%	49%	55%	59%	55%	58%
niet passend te duur	11%	7%	8%	15%	10%	11%	10%	9%
niet passend te goedkoop	12%	16%	17%	16%	17%	15%	16%	16%
goedkoop scheef	18%	15%	14%	19%	19%	15%	19%	17%
gereguleerde voorraad	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

bron: RIGO Woningmarktsimulatie

5 Verhuringen van corporatiewoningen

Welke verhuisbewegingen vinden plaats in de sociale huursector? Hoeveel corporatiewoningen worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen? Wat zijn de slaagkansen van woningzoekenden in de corporatiesector?

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

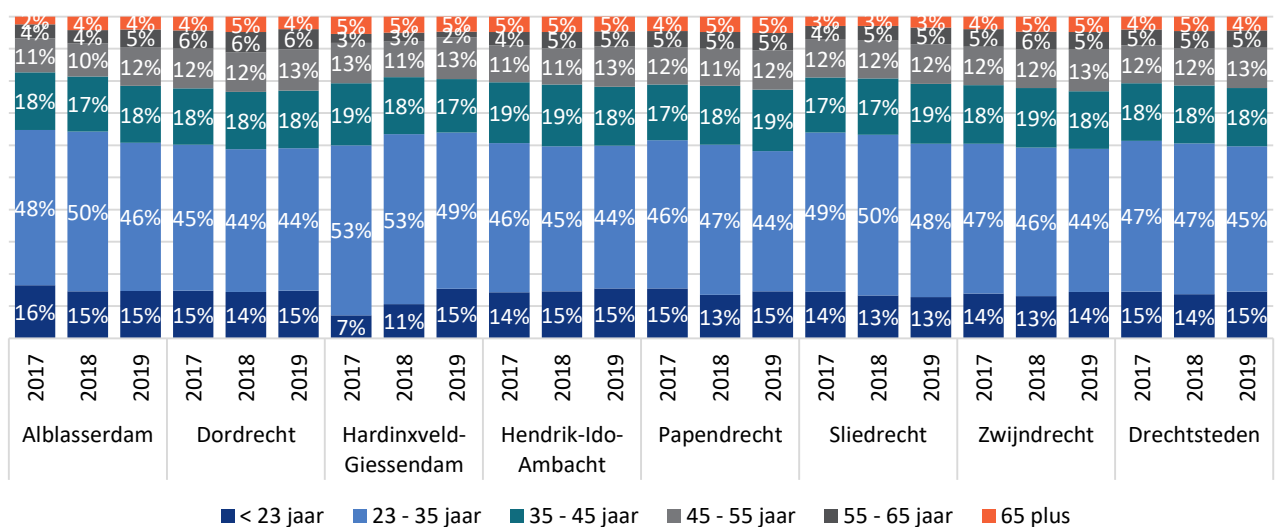
Voor de analyses in dit hoofdstuk heeft WoningNet gegevens aangeleverd over de verhuringen in de jaren 2017 tot en met 2019. Op basis van deze gegevens kijken we in dit hoofdstuk allereerst naar de actief woningzoekenden, verhuringen en slaagkansen per doelgroep. Vervolgens richten we ons op de zoek- en verhuisbewegingen tussen gemeenten in de regio Drechtsteden. Ten slotte gaan we in op verhuringen aan urgenten en bijzondere doelgroepen.

5.1 Actief woningzoekenden

In 2019 waren 11.409 woningzoekenden actief op zoek naar een corporatiewoning in de regio Drechtsteden. Dat wil zeggen dat zij in dat jaar minstens één keer op een advertentie gereageerd hebben. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2017 waren nog 9.388 woningzoekenden actief op zoek.

In figuur 3 is te zien dat van de actief woningzoekenden in de regio Drechtsteden de afgelopen drie jaar de verdeling van leeftijdscategorieën tamelijk stabiel is gebleven. De gemeenten verschillen ook niet erg in dit opzicht. In bijvoorbeeld Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht zijn wel relatief wat minder ouderen actief op zoek.

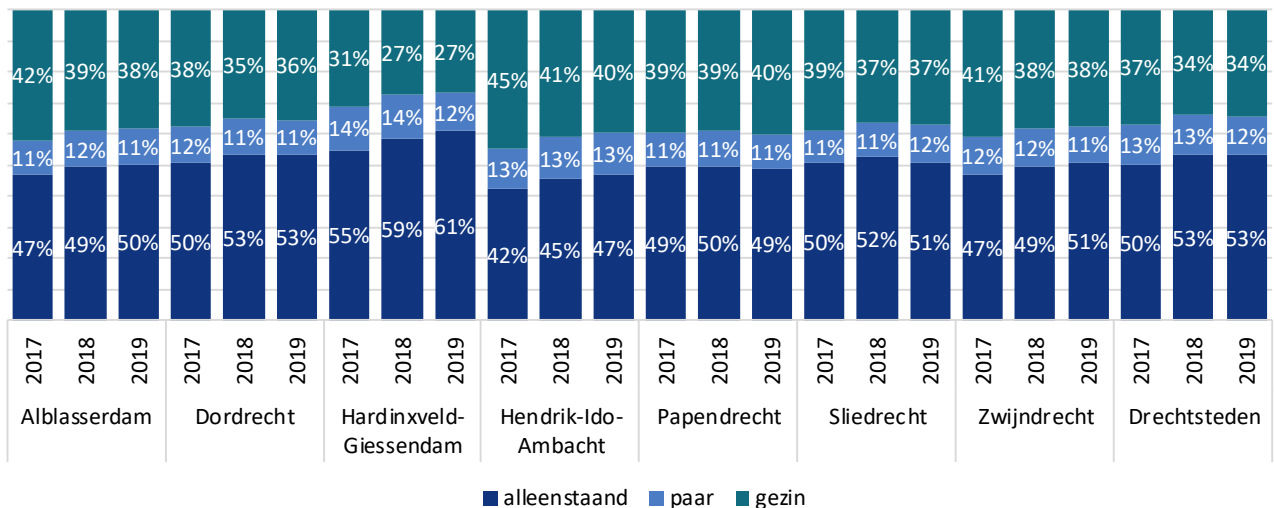
figuur 3 Actief woningzoekenden van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, 2017-2019



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

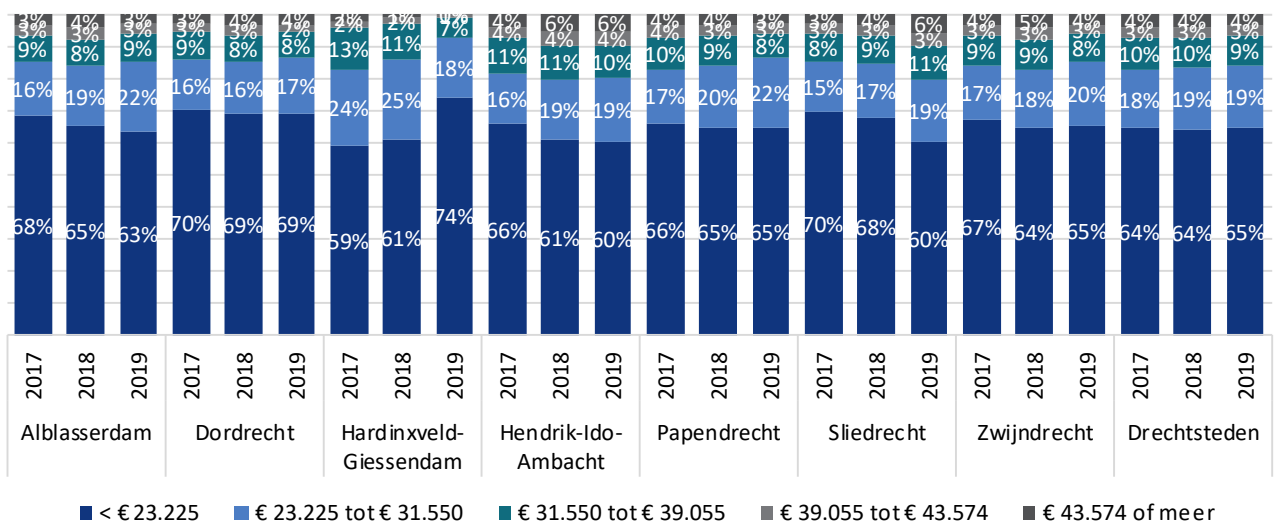
In 2019 was van de actief woningzoekenden 53% alleenstaand (zie figuur 4). In Hardinxveld-Giessendam lag dit aandeel hoger (61%) en in Papendrecht wat lager (49%). In figuur 5 is te zien dat 65% van de actief woningzoekenden in de regio in 2019 een laag inkomen had. In Hardinxveld-Giessendam lag dit aantal een stuk hoger (74%).

figuur 4 Actief woningzoekenden van corporatiewoningen, per gemeente naar huishoudgrootte, 2017-2019



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

figuur 5 Actief woningzoekenden van corporatiewoningen, per gemeente naar inkomensgroep, 2017-2019

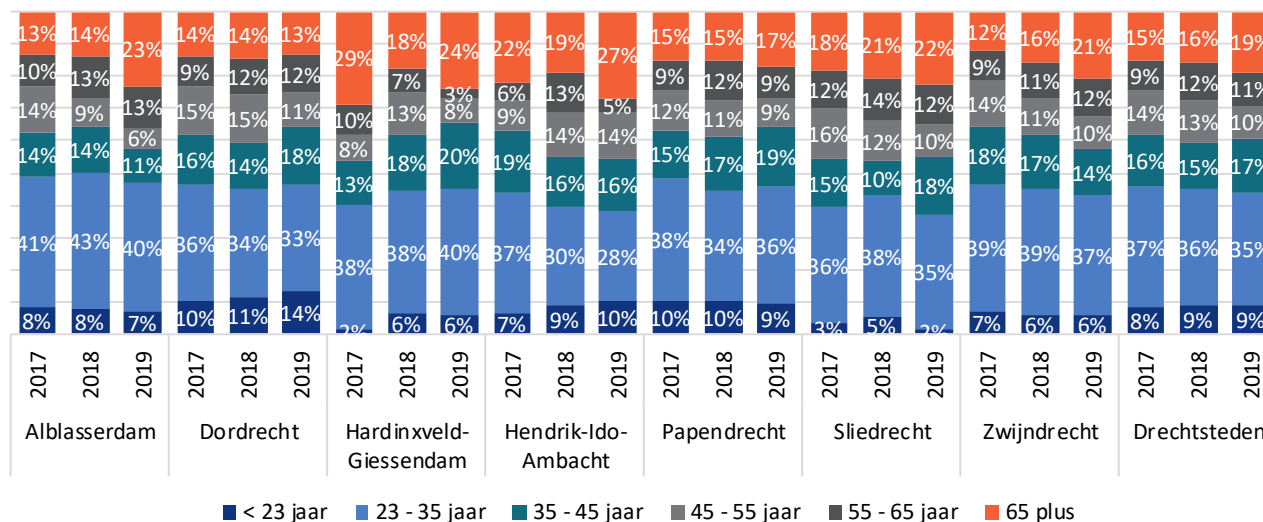


Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

5.2 Verhuringen

Van 2017 tot en met 2019 zijn er 7.745 corporatiewoningen verhuurd in de regio Drechtsteden, inclusief Hardinxveld-Giessendam. In 2019 waren het er 2.235, bijna 500 minder dan in 2017. 9% van deze woningen is verhuurd aan jongeren (tot 23 jaar) en 19% aan ouderen (zie figuur 6). In de afgelopen jaren zijn in Hardinxveld-Giessendam en in Hendrik-Ido-Ambacht relatief veel woningen aan ouderen verhuurd. In Sliedrecht is relatief het minst aan jongeren (tot 23 jaar) verhuurd. In figuur 6 is de ontwikkeling in de afgelopen jaren te zien.

figuur 6 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar leeftijd, 2017-2019

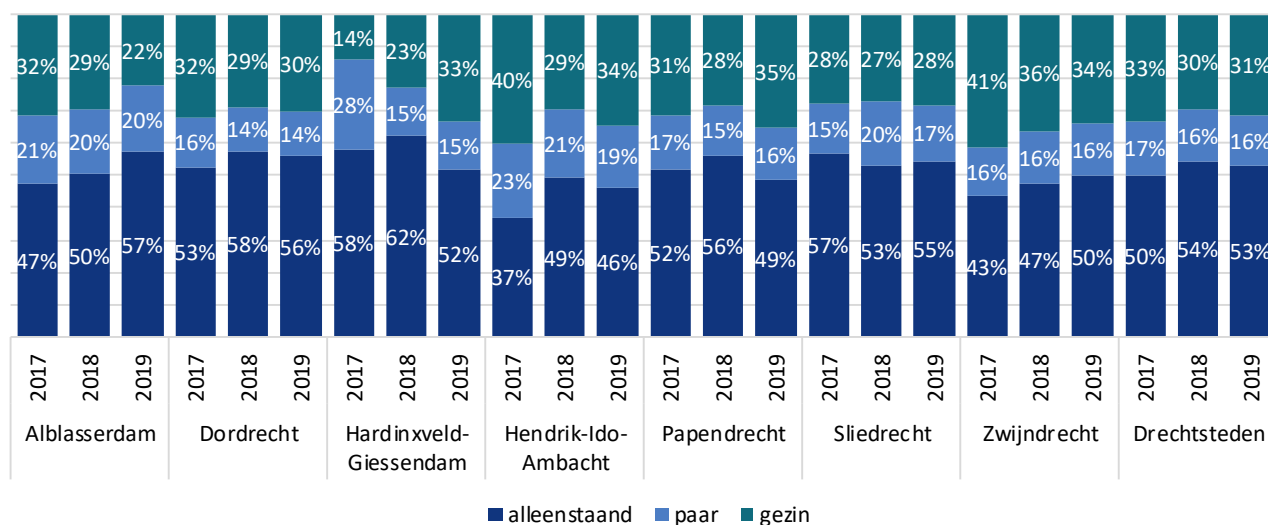


Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

In de periode 2017-2019 werd steeds (ruim) de helft van de woningen verhuurd aan alleenstaanden (zie figuur 7). In Hardinxveld-Giessendam werden relatief veel woningen aan alleenstaanden toegewezen (62% in 2018). In Zwijndrecht kwamen grotere huishoudens relatief vaak aan bod.

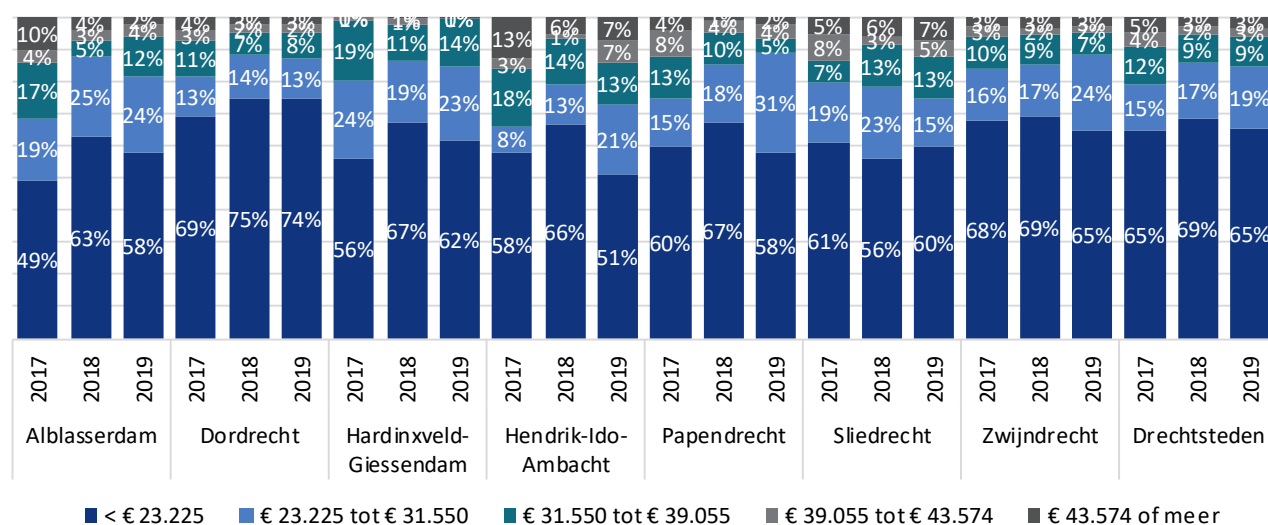
Circa twee derde van de geslaagde woningzoekenden had in 2017-2019 een inkomen tot € 23.225 (zie figuur 8). In Dordrecht was dit in 2018 en 2019 zelfs driekwart. In de regio werd slechts 6% van de corporatiewoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de € 39.055. In Alblasserdam, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht werden relatief minder woningen aan mensen met een laag inkomen toegewezen.

figuur 7 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar huishoudgrootte, 2017-2019



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

figuur 8 Verhuringen van corporatiewoningen, per gemeente naar inkomensgroep, 2017-2019



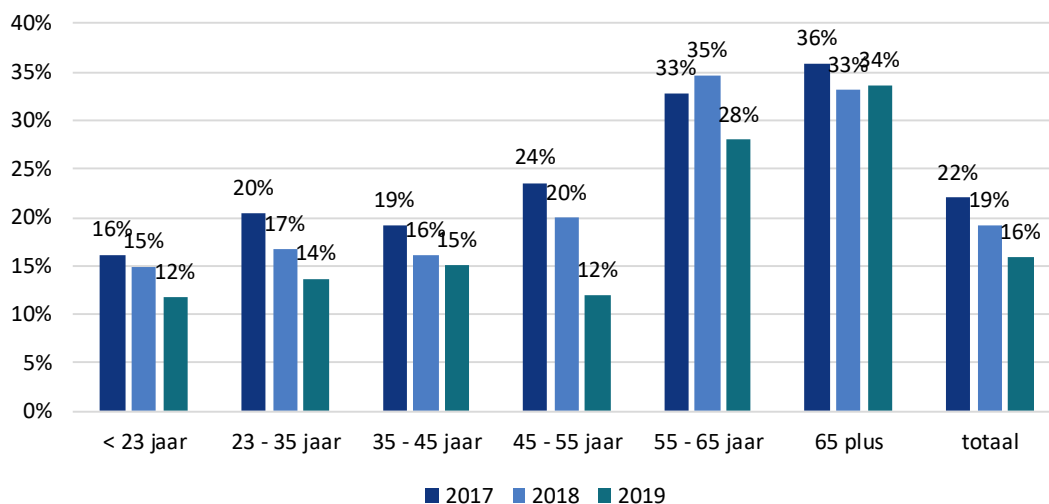
Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

5.3 Slaagkansen

Een indicatie van de krapte op de woningmarkt voor sociale huurwoningen is de slaagkans. De slaagkans is de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden in een bepaalde periode (meestal een jaar). In absolute zin zegt de slaagkans niet zo veel. De signalerende waarde zit hem vooral in het kunnen vergelijken van groepen en in vergelijking in de tijd. Zo kan worden geconstateerd dat de totale slaagkans voor alle woningzoekenden in de regio Drechtsteden is gedaald van 22% in 2017 naar 16% in 2019.

Deze daling wordt veroorzaakt door de stijging van het aantal actief woningzoekenden en de afname van het aantal verhuringen. De markt is dus krappere geworden. Dit zal ook blijken bij de analyse van vraag en aanbod in paragraaf 6.1.

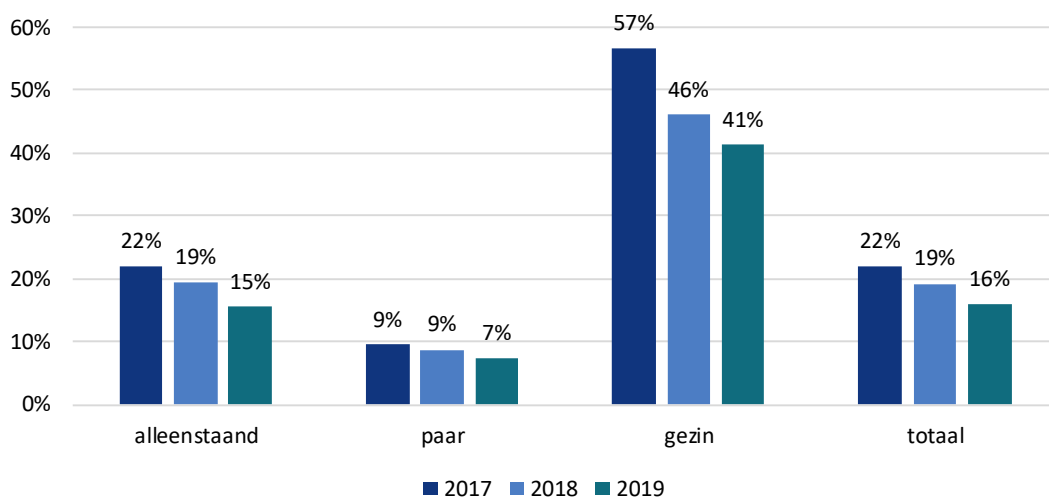
figuur 9 Slaagkansen naar leeftijdsgroep, Drechtsteden, 2017-2019 per jaar



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

Voor gezinnen is de slaagkans in de periode 2017-2019 steeds het grootst geweest (zie figuur 10), maar zij hebben tegelijkertijd ook de grootste afname in slaagkans gezien, van 57% naar 41%. Voor paren was de slaagkans in deze periode constant veruit het kleinst.

figuur 10 Slaagkansen naar huishoudgrootte, per jaar

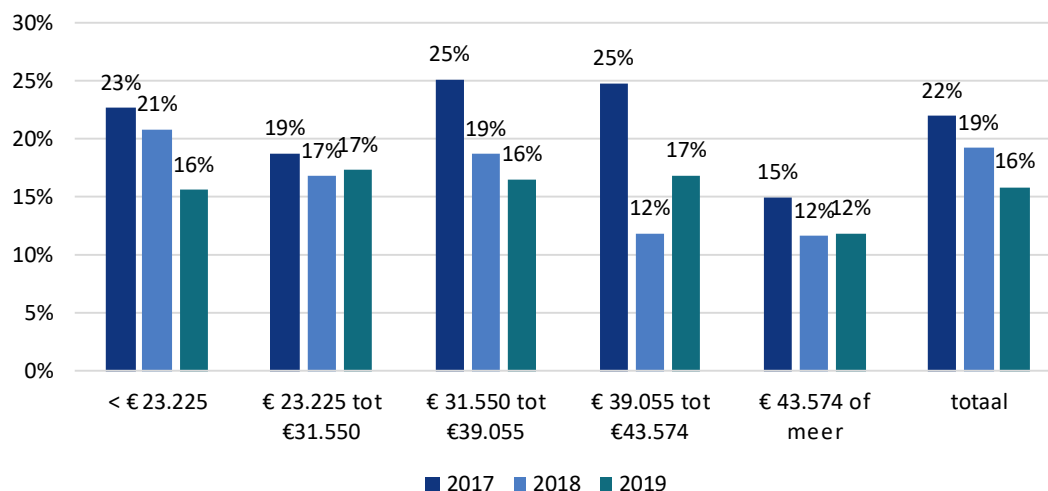


Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

De slaagkansen van de grootste inkomensgroepen binnen de actief woningzoekenden (tot €39.055) waren in 2019 ongeveer gelijk. In figuur 11 valt de afname in slaagkans op van de

inkomensgroepen tussen €31.550 en €43.574. Waar zij in 2017 met 25% de grootste slaagkansen hadden, zijn hun kansen gedaald naar 16% en 17% in 2019. Voor de hoogste inkomens is de slaagkans structureel het kleinst. Deze groep is overigens ook relatief klein.

figuur 11 Slaagkansen naar inkomensgroep, per jaar



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

5.4 Regionale zoek- en verhuisbewegingen

Zoals eerder gezegd bieden de woningcorporaties in de regio Drechtsteden hun woningen aan via één regionale aanbodsysteem: Woonkeus Drechtsteden, met uitzondering van Fien Wonen in Hardinxveld-Giessendam. Hierdoor kunnen woningzoekenden eenvoudig op woningen in bijna de hele regio reageren. In deze paragraaf bekijken we of woningzoekenden daar ook gebruik van maken en in hoeverre dit leidt tot verhuisstromen tussen gemeenten.

In tabel 16 zijn actief woningzoekenden per gemeente in 2019 uitgesplitst naar de gemeente van de woning (bestemming) en naar de gemeente waar de woningzoekende vandaan kwam (herkomst). Zo is te zien dat 343 woningzoekenden uit Alblasserdam binnen de gemeente een woning hebben gezocht en 162 in Dordrecht. De 343 'lokale woningzoekenden' zijn goed voor 10% van het totale aantal actief woningzoekenden in Alblasserdam. Omdat woningzoekenden in meerdere gemeenten kunnen reageren, tellen de aantallen per herkomstgemeente niet op tot het regionale totaal.

Het aandeel actief woningzoekenden uit Dordrecht (behalve in Hardinxveld-Giessendam) is in iedere gemeente groot, als gevolg van het grote aantal huishoudens dat daar woont. In Dordrecht zelf waren 55% van de actief woningzoekenden lokale inwoners. Daarnaast valt op dat in 2019 de belangstelling voor bijna iedere gemeente voor circa een kwart van buiten de regio kwam. In Hardinxveld-Giessendam was dit zelfs driekwart.

Om inzicht te geven in de verhuisstromen zijn in tabel 17 de verhuringen in 2019 uitgesplitst naar gemeente van de woning (bestemming) en naar gemeente waar de woningzoekende vandaan kwam (herkomst). De meeste woningen in de regio (58%) zijn verhuurd aan lokale woningzoekenden, dat wil zeggen uit de eigen gemeente. De overige woningen zijn verhuurd

aan woningzoekenden uit een andere gemeente in de regio Drechtsteden (26%) of aan woningzoekenden van buiten de regio (17%). De meeste vestigers van buiten de regio zijn afkomstig uit Rotterdam (14%), Gorinchem (10%) of Vijfheerenlanden (8%).

tabel 16 Actief woningzoekenden van corporatiewoningen in 2019, naar herkomst en gewenste bestemming

Bestemming (woning)	Herkomst (actief woningzoekende)								Totaal
	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Overig	
Alblasserdam	343	1.178	12	162	302	172	325	862	3.356
Dordrecht	162	3.754	23	205	358	259	623	1.485	6.869
Hardinxveld-Giessendam	23	39	232	5	11	24	8	1.081	1.423
Hendrik-Ido-Ambacht	145	1.277	9	415	220	153	703	875	3.797
Papendrecht	210	1.647	18	136	665	285	356	971	4.288
Sliedrecht	125	1.349	40	108	306	502	306	853	3.589
Zwijndrecht	165	2.198	16	350	292	208	1.154	1.269	5.652
Drechtsteden	453	4.144	284	551	819	652	1.365	3.141	11.409
Alblasserdam	10%	35%	0%	5%	9%	5%	10%	26%	100%
Dordrecht	2%	55%	0%	3%	5%	4%	9%	22%	100%
Hardinxveld-Giessendam	2%	3%	16%	0%	1%	2%	1%	76%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	4%	34%	0%	11%	6%	4%	19%	23%	100%
Papendrecht	5%	38%	0%	3%	16%	7%	8%	23%	100%
Sliedrecht	3%	38%	1%	3%	9%	14%	9%	24%	100%
Zwijndrecht	3%	39%	0%	6%	5%	4%	20%	22%	100%
Drechtsteden	4%	36%	2%	5%	7%	6%	12%	28%	100%

Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

Van de woningzoekenden die een woning hebben gevonden in de Drechtsteden, is 69% binnen hun woongemeente gebleven en is 31% 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 17 valt op dat in de meeste gemeenten circa de helft van de woningen verhuurd is aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. In Dordrecht is het aandeel lokale toewijzingen relatief hoog (74%). De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat Dordrecht veruit de grootste gemeente in de regio is. In Hendrik-Ido-Ambacht is het percentage lokale toewijzingen juist relatief laag en is er uitwisseling te zien met bijvoorbeeld Zwijndrecht.

Voor Hardinxveld-Giessendam geldt daarentegen dat er geen uitwisseling is met de rest van de regio: woningzoekenden komen uit de gemeente zelf (43%) of van buiten de regio (57%). 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-Gies-

sendam. 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.

tabel 17 Verhuringen van corporatiewoningen in 2019, naar herkomst en bestemming

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)								Totaal
	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Overig	
Alblasserdam	75	25	-	6	16	2	11	26	161
Dordrecht	8	614	-	15	24	14	36	124	835
Hardinxveld-Giessendam	-	3	69	-	1	3	-	83	159
Hendrik-Ido-Ambacht	5	21	-	58	4	1	36	24	149
Papendrecht	7	52	1	7	124	14	9	29	243
Sliedrecht	5	38	9	5	21	145	15	35	273
Zwijndrecht	5	112	1	43	9	7	205	33	415
Drechtsteden	105	862	69	133	198	183	312	373	2.235
Alblasserdam	47%	16%	0%	4%	10%	1%	7%	16%	100%
Dordrecht	1%	74%	0%	2%	3%	2%	4%	15%	100%
Hardinxveld-Giessendam	0%	2%	43%	0%	1%	2%	0%	52%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	3%	14%	0%	39%	3%	1%	24%	16%	100%
Papendrecht	3%	21%	0%	3%	51%	6%	4%	12%	100%
Sliedrecht	2%	14%	3%	2%	8%	53%	5%	13%	100%
Zwijndrecht	1%	27%	0%	10%	2%	2%	49%	8%	100%
Drechtsteden	5%	39%	3%	6%	9%	8%	14%	17%	100%
Alblasserdam	71%	3%	0%	5%	8%	1%	4%	7%	7%
Dordrecht	8%	71%	0%	11%	12%	8%	12%	33%	37%
Hardinxveld-Giessendam	0%	0%	100%	0%	1%	2%	0%	22%	7%
Hendrik-Ido-Ambacht	5%	2%	0%	44%	2%	1%	12%	6%	7%
Papendrecht	7%	6%	1%	5%	63%	8%	3%	8%	11%
Sliedrecht	5%	4%	13%	4%	11%	79%	5%	9%	12%
Zwijndrecht	5%	13%	1%	32%	5%	4%	66%	9%	19%
Drechtsteden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

5.5 Bijzondere doelgroepen

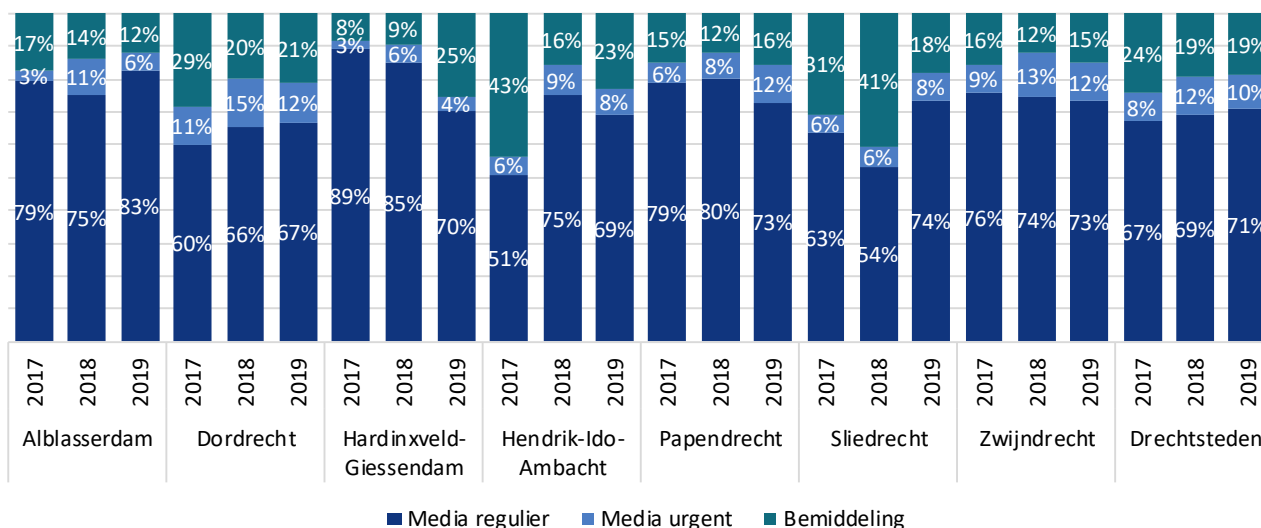
Om een woning te kunnen vinden via Woonkeus of Woongaard moeten woningzoekenden zelf reageren op advertenties waarin vrijkomende woningen worden aangeboden. Wanneer er meerdere kandidaten zijn voor een woning, dan wordt deze als eerste aangeboden aan de kandidaat met de meeste opgebouwde punten.

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 krij-

gen 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 12 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 2019 werd in de regio Drechtsteden als geheel 29% van de corporatiewoningen verhuurd aan urgenten, waarvan 19% via bemiddeling. Dat is minder dan in de twee jaar ervoor: in 2017 ging 32% van de verhuringen in de regio naar urgenten. In 2019 werden in de meeste gemeenten rond de 70% van de corporatiewoningen verhuurd aan reguliere woningzoekenden. In Alblasserdam lag het percentage op 83%, wat dus betekent dat er relatief weinig aan urgenten verhuurd werd. In sommige jaren zijn er wel uitschieters geweest in de verhuringen aan urgenten. Zo ging in Sliedrecht in 2018 bijna de helft van de corporatiewoningen naar urgenten, waarvan 41% via bemiddeling.

figuur 12 Verhuringen via media of bemiddeling, per gemeente, 2017-2019

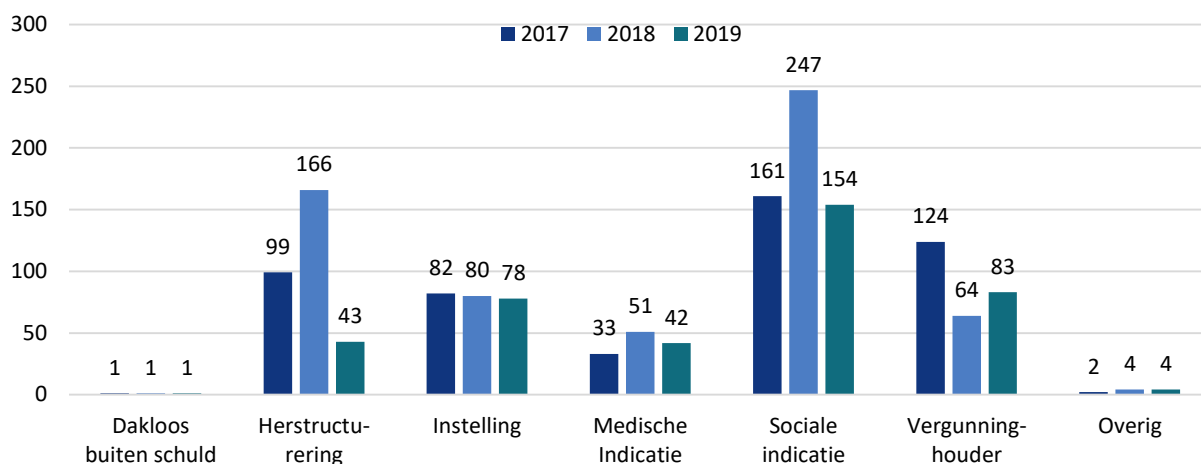


Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

In figuur 13 is de ontwikkeling van het aantal verhuringen met voorrang in de regio Drechtsteden (excl. Hardinxveld-Giessendam) te zien, uitgesplitst naar reden. In het algemeen zien we dat er in 2019 minder verhuringen met voorrang hebben plaatsgevonden dan in de voorgaande twee jaar. Opvallend zijn de twee pieken in 2018 van de categorieën herstructurering en sociale indicatie. In figuur 14 zien we dat de piek van de categorie herstructurering vrijwel volledig voor rekening komt van Dordrecht en Sliedrecht.

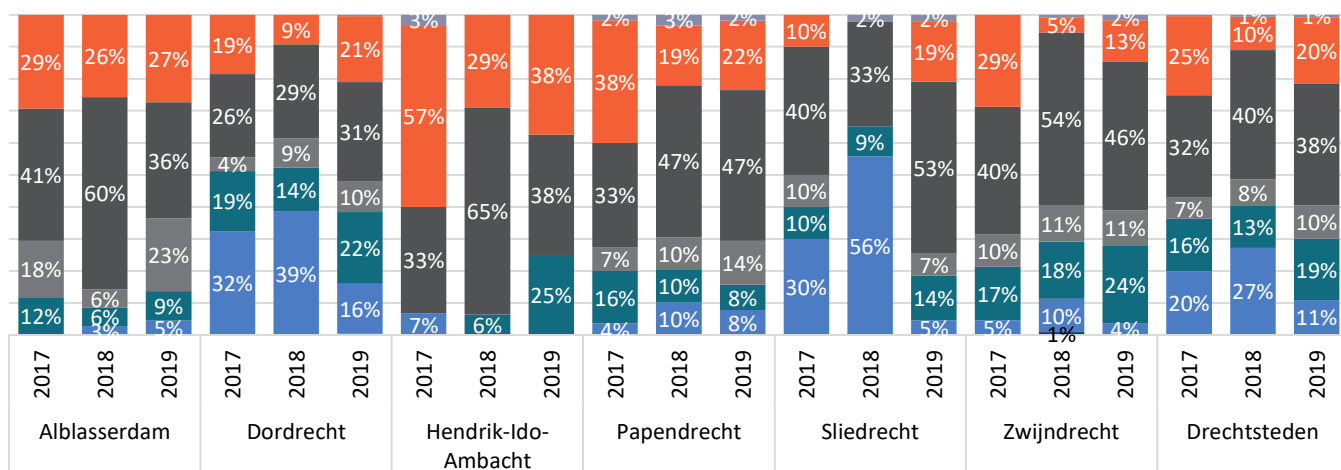
Het aantal verhuringen aan vergunninghouders fluctueerde in de periode 2017-2019 (zie figuur 13) en de verhoudingen lopen ook uiteen per gemeente (zie figuur 14). In het algemeen liggen de voorrangsverhuringen voor vergunninghouders stukken lager dan in 2016 (toen het ging om 301 verhuringen). Dit heeft vooral te maken met de lagere instroom van vergunninghouders in Nederland en de lagere taakstelling die hiervan het gevolg is.

figuur 13 Verhuringen met voorrang naar reden, 2017-2019 (bron: Woonkeus)



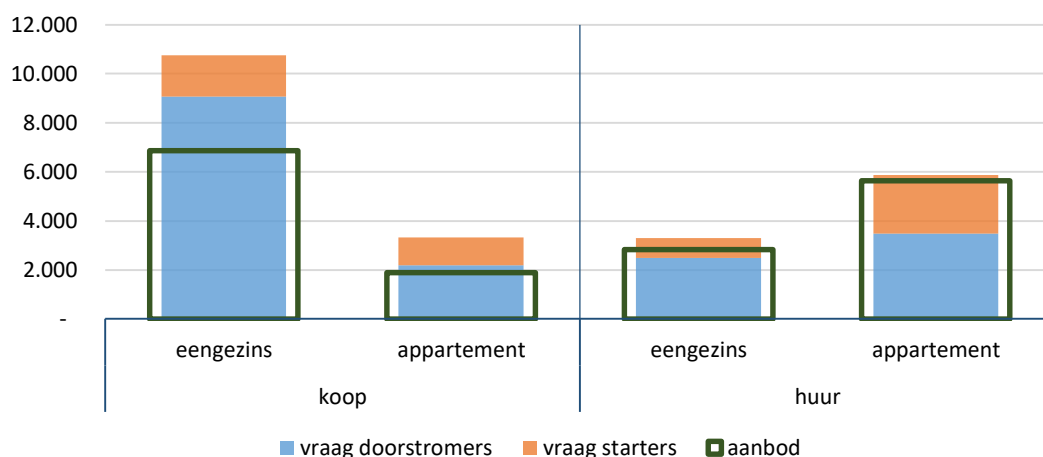
Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

figuur 14 Verhuringen met voorrang naar reden, per gemeente, 2017-2019 (bron: Woonkeus)



Bron: cijfers WoningNet; bewerking RIGO

figuur 15 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype (2020), Drechtsteden



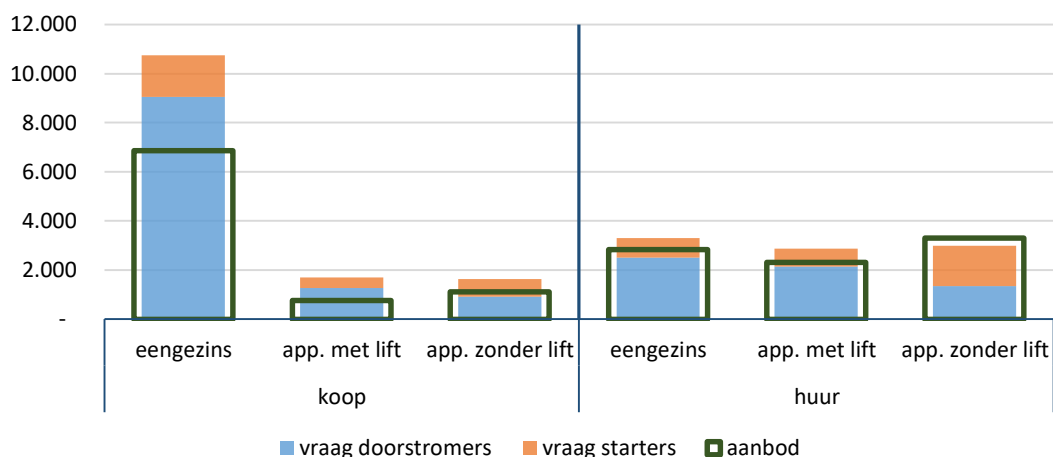
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Het aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit andere segmenten alsook starters naar een eengezins-koopwoning op zoek zijn. In paragraaf 4.1 zagen we dat eengezins-koopwoningen overwegend worden bewoond door huishoudens van middelbare leeftijd. Wellicht dat zij op den duur te verleiden zijn om de stap naar een appartement te maken. In dat geval zou het aanbod aan eengezinswoningen uit de voorraad toenemen (alsmede de vraag naar appartementen). Op de lange termijn gaan deze woningen ook vrijkomen door overlijden. Momenteel is er echter onvoldoende aanbod eengezins-koopwoningen uit de voorraad te verwachten om aan de vraag te voldoen.

Met of zonder lift

Wanneer binnen de appartementen onderscheid wordt gemaakt in de aan- of afwezigheid van een lift, blijkt aan koopappartementen zowel met als zonder lift een klein aanbodtekort te bestaan. Huurwoningen zonder lift daarentegen worden net iets meer aangeboden dan gevraagd. Voor zover er vraag is naar huurappartementen zonder lift, is dat vooral door starters. Huurappartementen met lift worden vooral door doorstromers gevraagd (figuur 16).

figuur 16 Vraag en aanbod naar aanwezigheid van een lift (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

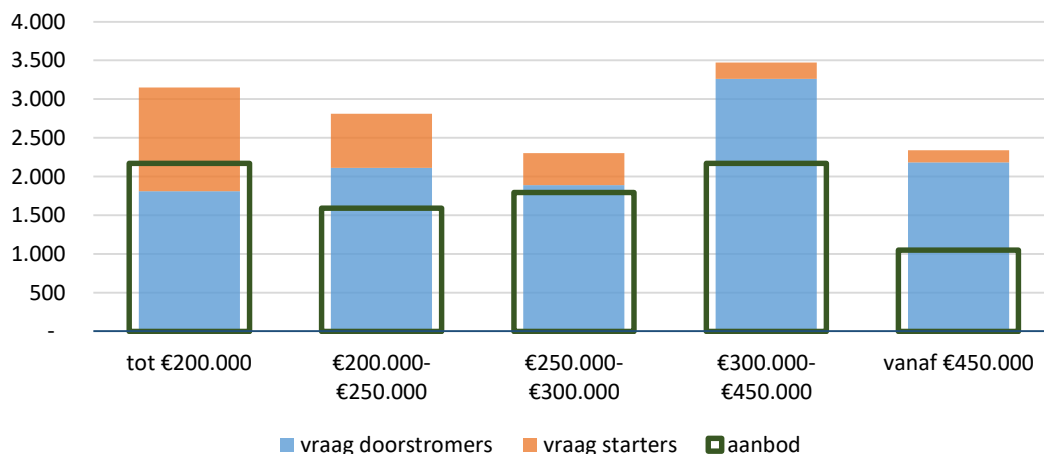
De krapte op de woningmarkt is toegenomen. In 2016 was er nog sprake van een theoretisch overaanbod aan huurappartementen (meer aanbieders dan vragers). Deze omslag naar een (klein) tekort is in lijn met de verminderde slaagkansen. Overigens is er aan huurappartementen zonder lift nog altijd een klein (theoretisch) overaanbod. Het is vooral de vraag naar appartementen met lift die is toegenomen. Dit is in lijn met de voortschrijdende vergrijzing.

Koopprijsklassen

In figuur 17 zijn vraag en aanbod in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen. Het blijkt dan dat er in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn. In 2016 was nog sprake van evenwicht in de prijsklassen tot € 250.000. In vergelijking met 2016 is de vraag naar woningen tot € 250.000 iets toegenomen en is vooral het aanbod uit de voorraad in deze prijsklasse afgenomen. Dit laatste heeft alles te maken met de prijsontwikkeling op de koopmarkt. Doorstromers kunnen meer vragen voor hun huidige woning en zijn ook meer kwijt voor hun volgende.

Zowel doorstromers als starters hebben te maken met aanbodtekort aan koopwoningen. Doorstromers zoeken daarbij vooral in de hogere prijssegmenten, starters (en ook doorstromers uit huurwoningen) in de lagere.

figuur 17 Vraag en aanbod koopwoningen naar prijsklassen (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Huurprijsklassen

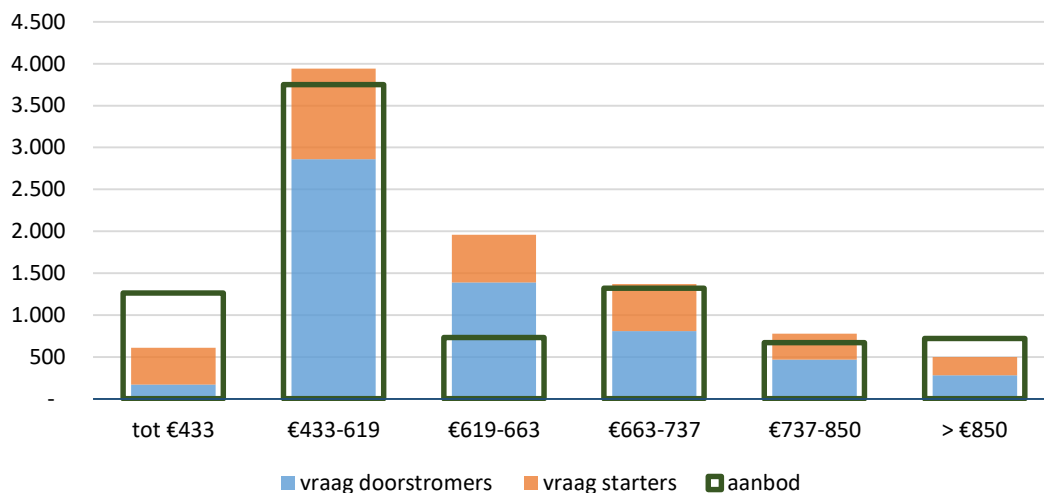
Over alle segmenten samen zijn vraag naar en aanbod van huurwoningen bijna in evenwicht. Ook uitgesplitst naar huurprijsklassen is dat het geval (figuur 18). In de goedkoopste klasse is iets meer aanbod dan vraag; zittende huurders willen hieruit doorstromen. In de prijsklasse tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens is meer vraag dan aanbod.⁷ Hierbij geldt de kanttekening dat de huurprijs van de aangeboden woningen de huidige huurprijs is van de huurder die wil verhuizen. Het is niet gezegd dat de woning na leegkomst opnieuw (voor die prijs) verhuurd wordt.

Er zijn niet veel woningzoekenden in de vrije huursector, althans niet als naar woonwensen wordt gekeken. In theorie is er zelfs een overaanbod aan huurwoningen boven de €850. We zien hier een contrast met de praktijk. Wie €850 aan maandlasten kan besteden, gaat liever kopen. In de praktijk is er toch ook vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Voor mensen die snel een woning zoeken of zich nog niet willen binden aan een koopwoning is huren een optie. Ook de aangescherpte financieringseisen spelen hier een rol. Niet iedereen die €850 of meer aan huur kan betalen kan ook een hypotheek krijgen. En gezien het aanbodtekort aan koopwoningen zijn in de praktijk ook meer mensen langer aangewezen op de huursector dan je op grond van verhuishwensen zou verwachten. De vrije huursector vult een gat in de markt.

7

Bij deze analyse is rekening gehouden met toegankelijkheidsnormen en toewijzingseisen. Woningzoekenden kunnen geen duurdere huurwoning betrekken dan volgens de regels van passend toewijzen bij hun situatie past. Woningzoekenden kunnen geen sociale huurwoning betrekken als ze niet tot de doelgroep behoren. Bij inwonenden is geen inkomen bekend en kon deze correctie niet worden toegepast.

figuur 18 Vraag en aanbod huurwoningen naar prijsklassen (2020), Drechtsteden



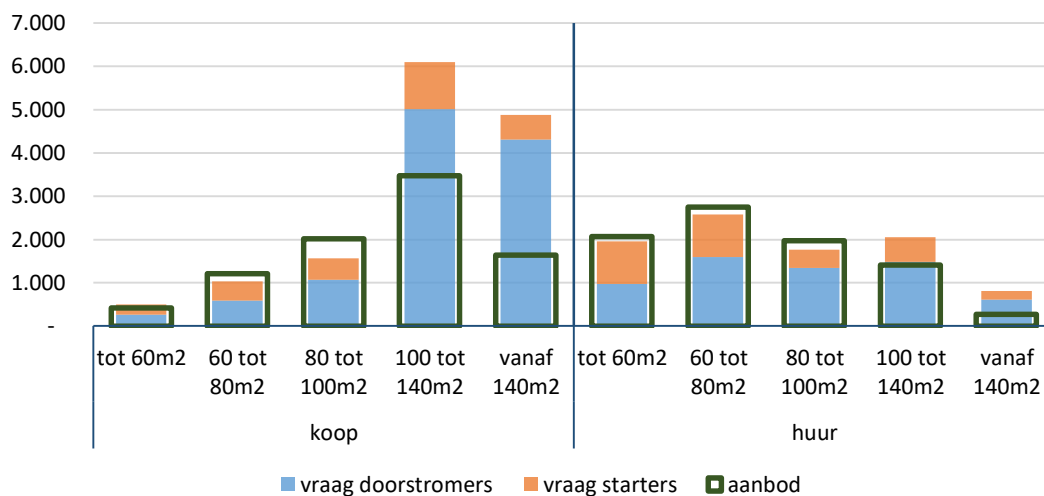
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Oppervlakte

In figuur 19 zijn vraag naar en aanbod van woningen weergegeven met onderscheid in gebruiksoppervlak in combinatie met huur of koop. Koopwoningen tot zestig vierkante meter worden nauwelijks gevraagd en ook nauwelijks aangeboden. Dat is een nichemarkt. Onder de honderd vierkante meter is er geen aanbodtekort aan koopwoningen. Daarentegen is het aanbodtekort aan grotere koopwoningen aanzienlijk.

In de huursector zijn vraag en aanbod beter in balans dan in de koopsector. Tekorten vinden we aan huurwoningen van meer dan honderd vierkante meter. De markt voor echt grote huurwoningen (vanaf 140 m²) is echter klein; wie zo een grote woning wenst geeft de voorkeur aan een koopwoning.

figuur 19 Vraag en aanbod naar gebruiksoppervlakte (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

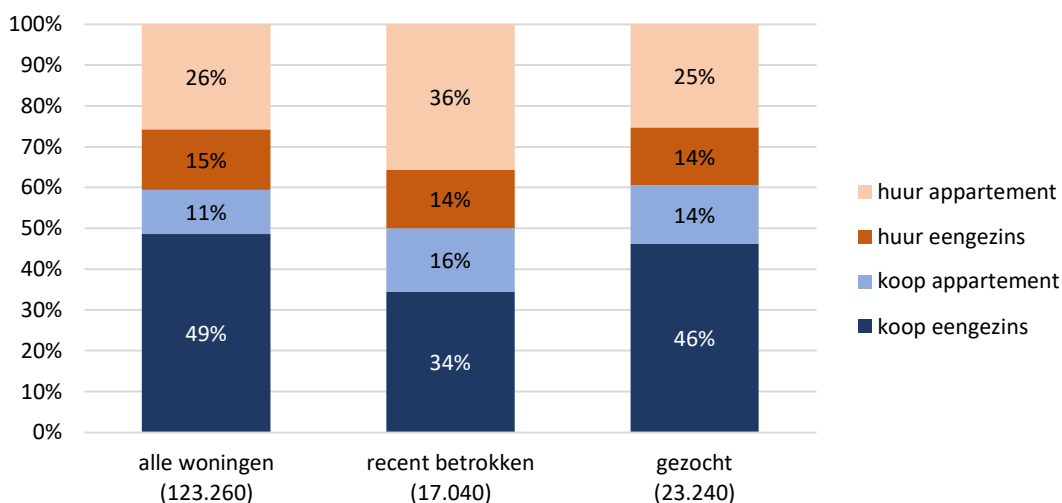
6.2 Wens en werkelijkheid

De balans van gevraagde en aangeboden woningen biedt een indicatie van de krapte op de woningmarkt per segment. Een alternatieve indicator van eventuele knelpunten is het verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen. In figuur 20 is dit weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld.

Het blijkt dat de woonwensen een redelijke afspiegeling vormen van de voorraad. Bij de betrokken woningen is dat niet het geval. Eengezins-koopwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de recent betrokken woningen, huurappartementen zijn oververtegenwoordigd. Dit impliceert dat het relatief moeilijk is om aan een (andere) eengezins koopwoning te komen en relatief gemakkelijk om een (ander) huurappartement te bemachtigen. De beide overige segmenten nemen op dit gebied tussenposities in.

In figuur 21 is eveneens een confrontatie tussen wens en werkelijkheid gemaakt, maar dan met leeftijden van woningzoekenden in vergelijking met recent verhuisden. Ter referentie is hier ook de leeftijdsverdeling van alle huishoudens te zien. Hier blijkt om te beginnen dat 55-plussers sterk zijn ondervertegenwoordigd, zowel in de woningzoekenden als in de recent verhuisden, ten opzichte van hun aandeel in de totale bevolking. Onder de recent verhuisden zijn zij nog eens extra ondervertegenwoordigd. Jonge huishoudens tussen de 25 en de 34 jaar zoeken veel en verhuizen naar verhouding nog meer. Onder de 25 zijn er echter weer naar verhouding meer woningzoekenden dan geslaagden.

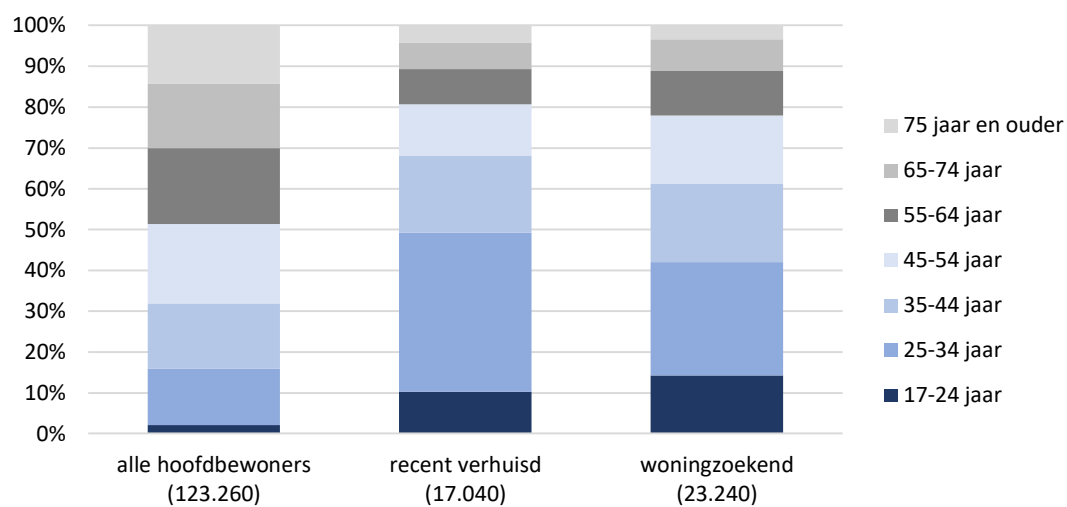
figuur 20 *Gevraagde versus recent betrokken woningen, naar type en eigendom, Drechtsteden*



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Deze verschillen tussen wens en werkelijkheid hebben te maken met verschillen in toegankelijkheid van het aanbod, maar ook de hardheid van de verhuishwens kan meespelen. Wellicht zijn woningzoekende 55-plussers extra kritisch, omdat het meestal hun laatste verhuizing is en omdat ze een goed alternatief hebben: blijven zitten. Het niet-doorstromen van senioren heeft ook gevolgen voor aanbod via verhuisketens en daarmee indirect voor de slaagkansen van jongeren.

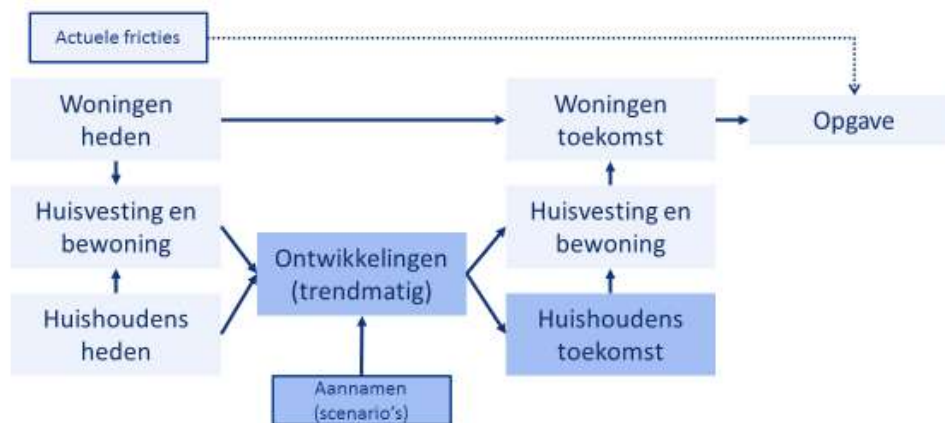
figuur 21 Woningzoekenden versus recent verhuisden, naar leeftijd, Drechtsteden



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

7 Ontwikkeling van de huishoudens

Voorlopig zal het aantal huishoudens in de Drechtsteden nog blijven toenemen. Tegelijkertijd zal de bevolking van samenstelling veranderen. Het aandeel ouderen neemt toe. Dit heeft consequenties voor de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.



7.1 Demografische ontwikkelingen

Een belangrijke aanname voor de toekomstige woningbehoefte heeft betrekking op de demografie. Tussen 2020 en 2030 komen er in heel de regio Drechtsteden volgens de Primos trendprognose nog een kleine 7.000 huishoudens bij. Dit is het resultaat van vele demografische componenten: geboorten, sterfte, migratie en huishoudensvorming (samenwoning, scheiding).

Binnen de Drechtsteden verschillen gemeenten van elkaar in de verwachte groei. Deze verdeling binnen de regio heeft voor een deel te maken met veronderstellingen omtrent waar in de regio gebouwd wordt (en waar niet). De grootste groei, zowel absoluut als relatief, wordt verwacht in Dordrecht, de kleinste in Alblasserdam. Bouwplannen hebben alleen effect op de verdeling binnen de regio (en dan alleen voor de eerste paar jaar en alleen voor zover bekend), niet op structurele migratie op regionaal niveau als gevolg van bijvoorbeeld werkgelegenheid of onderwijs.

tabel 18 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Drechtsteden

	2020	2030	2040	Ontwikkeling	
				2020-2030	2020-2040
Alblasserdam	8.230	8.350	8.450	101%	103%
Dordrecht	55.450	59.640	62.140	108%	112%
Hardinxveld-Giessendam	7.060	7.410	7.520	105%	107%
Hendrik-Ido-Ambacht	12.170	13.030	13.360	107%	110%
Papendrecht	14.160	14.380	14.400	102%	102%
Sliedrecht	10.540	10.950	11.040	104%	105%
Zwijndrecht	20.200	21.040	21.590	104%	107%
	127.810	134.790	138.510	105%	108%

bron: Primos

De toekomst is onzeker en dat geldt ook voor de demografie. Naast de Primos trendprognose zijn er andere prognoses, die enigszins afwijkende ontwikkeling laten zien. Ter vergelijking: de meest recente prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit 2019 komt voor Drechtsteden in 2030 uit op 136.000 huishoudens en in 2040 op 138.900 huishoudens. Dit is een vergelijkbare orde van grootte als Primos. Voor de verkenning in deze rapportage gaan we uit van de Primos trendprognose.

Vergrijzing

Niet alleen zal het aantal huishoudens toenemen, ook de samenstelling verandert. Momenteel zijn er veel huishoudens van middelbare leeftijd (grotendeels tussen 45 en 64 jaar). De komende tien jaar schuift het zwaartepunt naar de 55-plus. Binnen die groep neemt ook het aantal 75-plus huishoudens sterk toe. Dit gaat gepaard met een toename van het aantal alleenstaanden. Het aantal huishoudens met kinderen blijft op peil. Dat wil zeggen dat er ongeveer net zoveel huishoudens met kinderen worden 'opgeheven' (meestal doordat kinderen het ouderlijk nest verlaten) als nieuw worden gevormd. Een en ander is weergegeven in tabel 19 voor de Drechtsteden als geheel.

tabel 19 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Drechtsteden naar leeftijd en samenstelling

leeftijd	aantal			aandeel		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
< 25 j.	3.370	3.360	3.270	3%	2%	2%
25-34	17.820	18.010	17.280	14%	13%	12%
35-44	20.090	21.410	21.890	16%	16%	16%
45-54	24.320	20.970	22.060	19%	16%	16%
55-64	23.350	24.100	20.740	18%	18%	15%
65-74	20.070	22.170	23.000	16%	16%	17%
75+	18.800	24.780	30.280	15%	18%	22%
	127.810	134.790	138.510	100%	100%	100%

samenstelling	aantal			aandeel		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
alleenstaanden	44.810	51.750	56.250	35%	38%	41%
meerpersoons zonder k.	37.500	37.220	35.750	29%	28%	26%
hh met kind(eren)	45.510	45.820	46.510	36%	34%	34%
	127.820	134.790	138.510	100%	100%	100%

bron: Primos

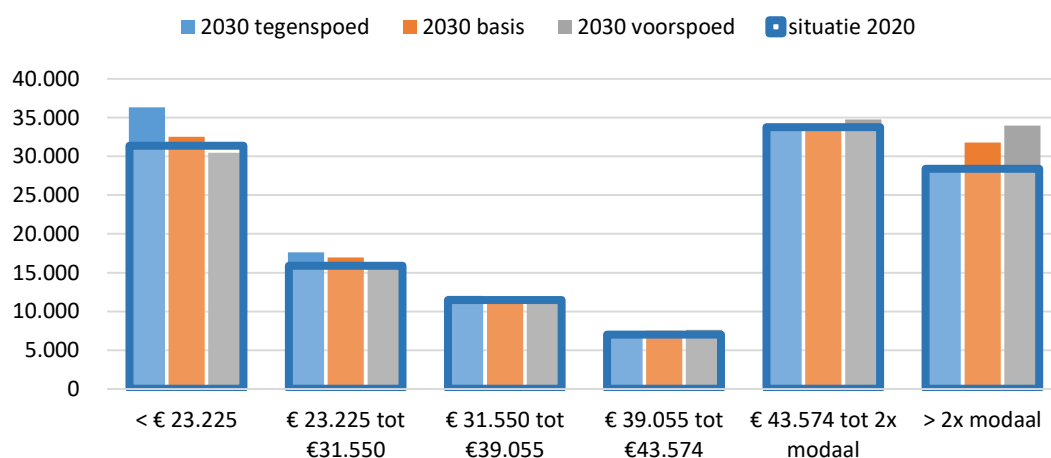
7.2 Ontwikkeling van de doelgroepen (2020-2030)

Niet alleen zal de bevolking toenemen en vergrijzen, ook aan de kant van de inkomens treden verschuivingen op. Door pensionering zien veel huishoudens hun inkomen teruglopen. Daar staat tegenover dat de welvaart over de hele linie kan toenemen.

Tien jaar is een betrekkelijk lange periode. In het verleden is de koopkracht van huishoudens over een lange periode gezien altijd toegenomen. Toch is dit geen garantie voor de komende tien jaar. De recente corona-uitbraak maakt voorspellingen op dit punt nog lastiger dan onder normale omstandigheden. Vanwege deze onzekerheid werken we met drie scenario's, een basisscenario, een pessimistisch scenario (tegenspoedscenario) en een voorspoedscenario. In de bijlage zijn deze scenario's nader gespecificeerd.

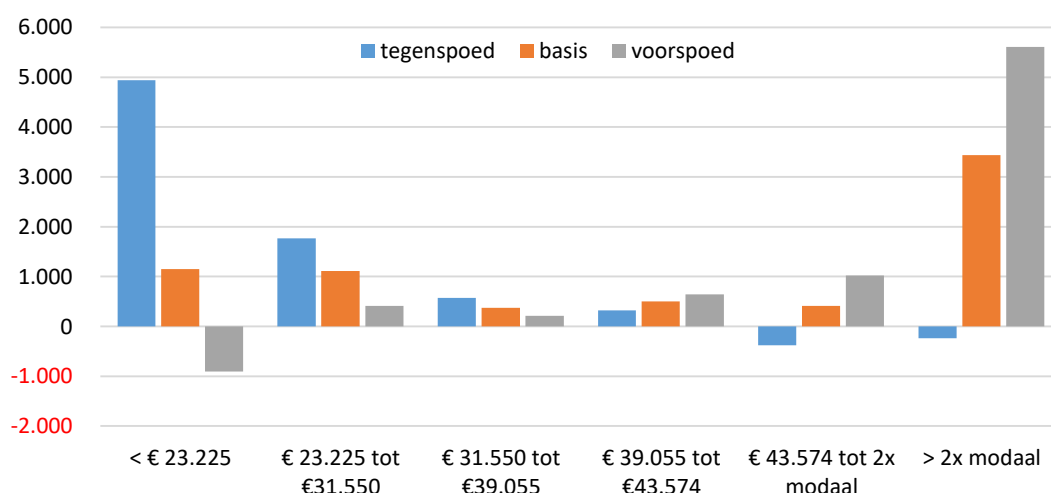
In figuur 22 is de bandbreedte te zien per inkomensklasse. In het tegenspoed scenario neemt de laagste klasse sterk toe, in het voorspoedscenario de hoogste. In het basisscenario komt de groei ongeveer gelijkmatig terecht in alle klassen. In figuur 23 zijn dezelfde gegevens te zien, maar dan alleen het verschil met de situatie in 2020. Wanneer naar de totale omvang van de groepen wordt gekeken (figuur 22) zijn de verschillen tussen de scenario's niet heel groot, maar als alleen naar de verschillen wordt gekeken (figuur 23) maakt het wel veel uit.

figuur 22 Huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden in 2020 en in 2030, bij drie economische scenario's



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

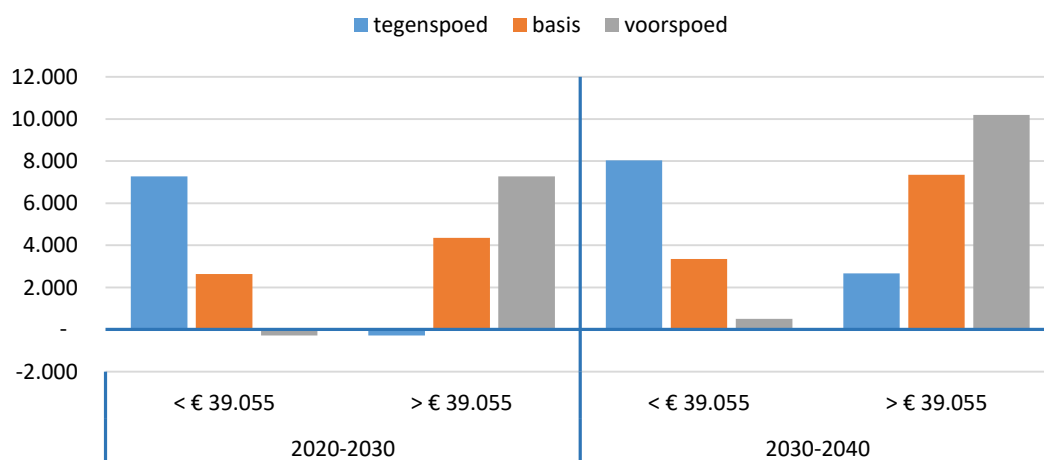
figuur 23 Ontwikkeling van de huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden, 2020-2030, bij drie economische scenario's



Ontwikkelingen op langere termijn

Hoe verder vooruit wordt gekeken, hoe onzekerder het beeld wordt. Dat geldt voor de economie nog meer dan voor de demografie. Een tegenspoed-scenario dat twintig jaar aanhoudt is onwaarschijnlijk. Twintig jaar voorspoed eveneens. Voor na 2030 hanteren we daarom nog maar één koopkrachtscenario (het basisscenario), dat uitgaat van een gemiddeld positieve koopkrachtontwikkeling (conform het lange termijn gemiddelde over de periode 2000-2018). Hierdoor komt de huishoudensgroei na 2030 voornamelijk in de midden- en hogere inkomens terecht. In totaal gaat het in de periode 2020-2040 om een toename met 10.700 huishoudens. De verdeling naar inkomensklassen is weergegeven in figuur 24. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, zijn daarbij slechts twee klassen onderscheiden, de doelgroep voor de sociale huur en de overige inkomens.

figuur 24 *Ontwikkeling van de huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden, 2020-2040, bij drie economische scenario's*



8 Ontwikkeling van de woningbehoefte

De groei van het aantal huishoudens brengt ook een toenemende behoefte aan woningen met zich mee. Wat zijn dit voor woningen en hoe verhoudt dit zich tot de actuele fricties tussen vraag en aanbod?

8.1 Trendmatige ontwikkeling, 2020-2030

Om te beginnen richten we ons op de zogeheten trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Dit is de behoefte die gaat ontstaan indien de bevolking zich zou ontwikkelen zoals verondersteld in het vorige hoofdstuk, rekening houdend met trends in huisvesting en bewoning (zie schema). De actuele fricties zijn daar nog niet in verrekend. Dit komt nog aan de orde in paragraaf 8.2.



De behoefte aan woningen in de Drechtsteden zal in de periode 2020-2030 trendmatig met ongeveer 6.600 toenemen. Dat is iets minder dan de 7.000 huishoudens die er bij komen. Voor een klein deel (300 tot 500 huishoudens) zal de groei bestaan uit huishoudens die inwonend zijn of onzelfstandig wonen. Dit scheelt enigszins per scenario. Onder gunstiger economische omstandigheden zullen er iets meer huishoudens in staat zijn om zelfstandig te wonen.

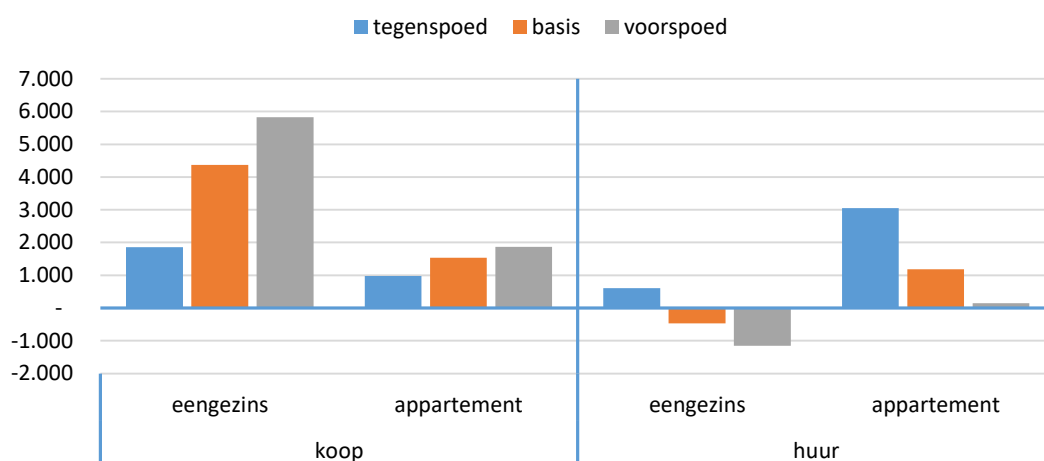
Voor alle duidelijkheid: de hier berekende woningbehoefte is benodigd om de te verwachten toename van het aantal huishoudens op te vangen. Daarmee wordt voorkomen dat de spanning op de woningmarkt verder oploopt. Wordt dit aantal niet gehaald, dan neemt de krapte toe. De behoefte kan dan ook worden gezien als een minimumopgave. Het is ook mogelijk om meer te bouwen. In dat geval zal de markt ruimer worden.

Eigendom en woningtypen

In figuur 25 is weergegeven hoe de woningbehoefte in de periode 2020-2030 is verdeeld naar eigendom en type. In het tegenspoeds scenario is er aan alle vier hier onderscheiden segmenten behoefte. Gaat het beter met de koopkracht, dan verschuift het accent richting koopwoningen. Vooral de behoefte aan eengezins-koopwoningen is gevoelig voor de economie. In het economisch meest gunstige geval zou de voorraad huurwoningen zelfs mogen inkrimpen.

Ondanks de vergrijzing en de daarmee gepaard gaande gezinsverdunding (kleinere huishoudens) is er in elk scenario toch ook een aanzienlijke behoefte aan meer eengezinswoningen, vooral koop. De komende tien jaar komen veel gezinnen in de lege-nest fase terecht, maar blijven ze gewoon in hun eengezinswoning wonen. Hierdoor wordt een steeds groter deel van de voorraad bezet gehouden door niet-gezinnen (oudere stellen of alleenstaanden), terwijl jonge gezinnen ook een eengezinswoning wensen. Pas op lange termijn zullen meer eengezinswoningen uit de voorraad vrij komen door overlijden, maar dan hebben we het over ver na 2030.

figuur 25 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type, 2020-2030, Drechtsteden



De behoefte aan eengezinswoningen manifesteert zich vooral in de koopsector. Eengezins-huurwoningen lopen qua vergrijzing voor op de koopwoningen. Hier zien we tot 2030 geen toenemende behoefte meer aan ontstaan. Jonge gezinnen geven de voorkeur aan koopwoningen. In de praktijk zal zich dit vertalen in een afnemende druk in het huursegment, dus bijvoorbeeld in grotere slaagkansen.

De vergrijzing vertaalt zich in een bescheiden behoefte aan appartementen, zowel huur als koop. Aan koopappartementen is in alle scenario's wel enige behoefte. De behoefte aan huurappartementen is relatief gevoelig voor de economische omstandigheden. Gaat het goed met de economie, dan kiezen ouderen eerder voor een koopappartement en stromen jongeren eerder door naar een eengezins-koopwoning.

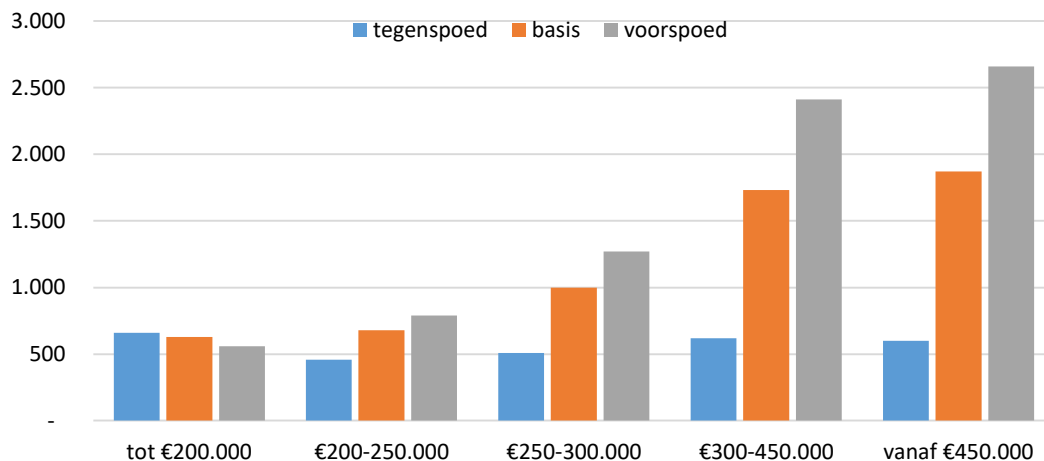
De trendmatige ontwikkeling van de behoefte voor de periode 2020-2030 lijkt qua patroon sterk op de behoefte zoals die in 2016 is berekend voor de periode 2016-2021. Ook toen bleek in het basisscenario de grootste behoefte te bestaan uit eengezins-koopwoningen. In 2016 was de behoefte aan eengezins-huurwoningen zelfs in alle scenario's negatief.

Prijsklassen koopwoningen

In figuur 26 is de behoefte aan koopwoningen gespecificeerd naar prijsklassen. Er is behoefte aan meer koopwoningen in alle prijsklassen. Naarmate het economisch beter gaat ontstaat in alle hier onderscheiden prijsklassen meer behoefte, met uitzondering van de goedkoopste klasse (tot € 200.000). Woningen in de laagste prijsklasse hebben te weinig

kwaliteit om onder gunstige economische omstandigheden aan de hogere eisen van bewoners te voldoen.

figuur 26 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar kooprijsklassen, 2020-2030, Drechtsteden

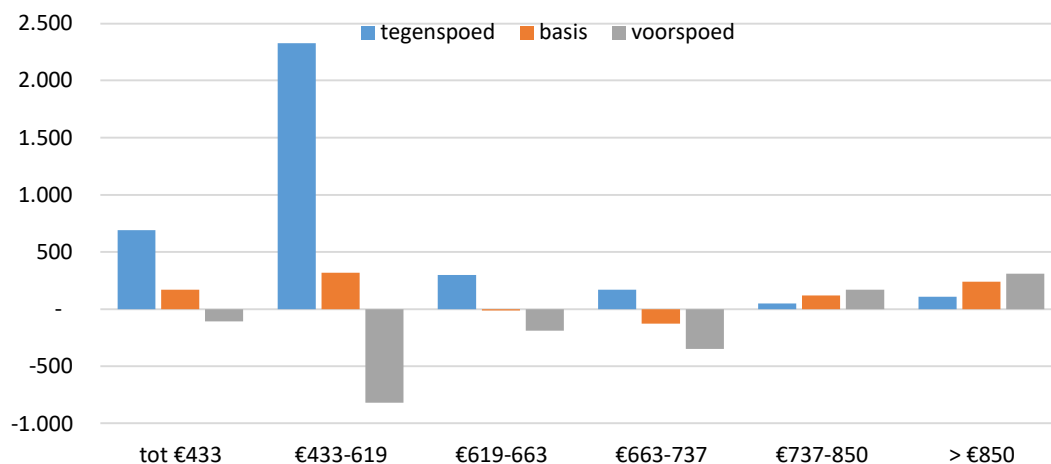


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Prijsklassen huurwoningen

Behoefte aan meer huurwoningen ontstaat vooral als het economisch minder gaat. Dit vertaalt zich dan vooral in een grote behoefte aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Onder minder ongunstige omstandigheden neemt deze behoefte veel minder toe of zelfs af. De behoefte aan huurwoningen vrije sector zal iets toenemen, maar niet veel. Ook onder gunstige economische omstandigheden blijft de behoefte aan dit segment bescheiden. Wie het kan betalen gaat dan liever kopen.

figuur 27 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar huurprijsklassen, 2020-2030, Drechtsteden

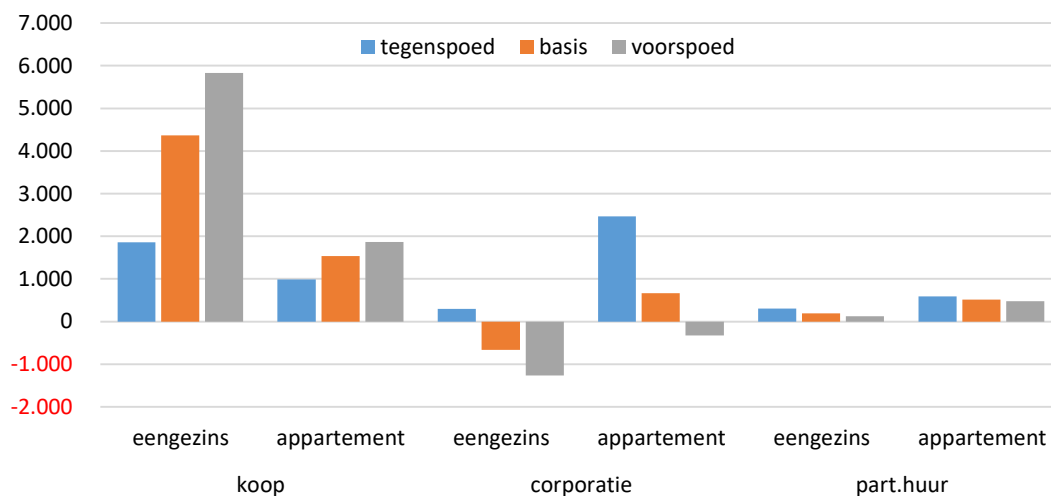


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Type verhuurder

Zoals we al zagen (in figuur 27) is vooral de behoefte aan huurwoningen in het sociale segment (tot de liberalisatiegrens) gevoelig voor de economische omstandigheden. Dit raakt vooral het werkterrein van corporaties. In figuur 28 is te zien dat er in het tegenspoedscenario nog corporatiewoningen moeten worden toegevoegd, terwijl deze sector in het voorspoedscenario zou mogen inkrimpen. In het basisscenario blijft de voorraad corporatiewoningen gelijk aan de huidige voorraad. De particuliere huursector is minder gevoelig voor de economische context.

figuur 28 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type verhuurder, 2020-2030, Drechtsteden

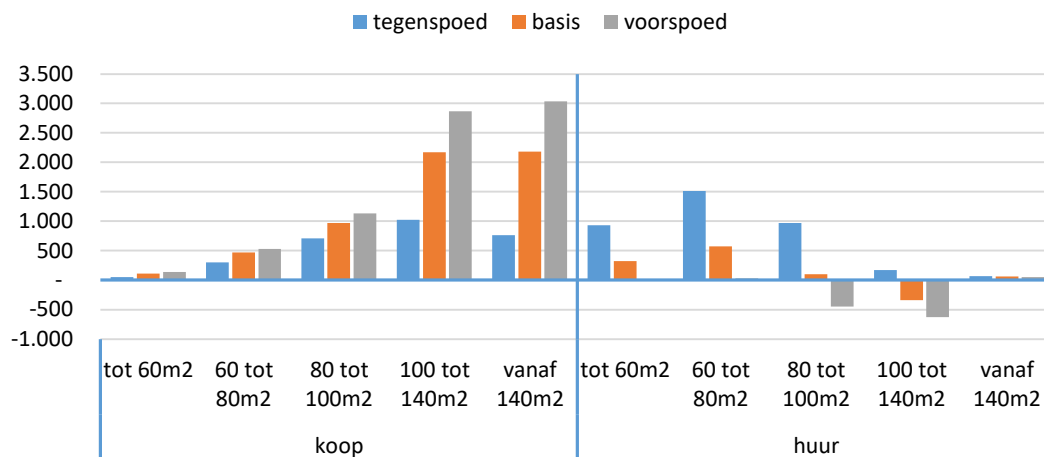


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Oppervlakte

In figuur 29 is de behoefte nader uitgesplitst naar gebruiksoppervlakte. De behoefte aan koopwoningen betreft overwegend grotere woningen. Het gaat hier dan ook, zoals al ter sprake kwam, vooral om eengezinswoningen. De behoefte aan huurwoningen betreft vrijwel uitsluitend woningen kleiner dan honderd vierkante meter. In de economisch gunstiger omstandigheden verschuift de behoefte van huur naar koop en binnen de koop tevens naar grotere woningen.

figuur 29 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar gebruiksoppervlakte, 2020-2030, Drechtsteden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.2 Opgave met en zonder fricties

In het voorgaande is op twee manieren inzicht geboden in knelpunten op de woningmarkt. In paragraaf 6.1 is gekeken naar de actuele fricties tussen gevraagde en aangeboden woningen. Het gaat dan om verhuisplannen van huishoudens met verhuishwensen op korte termijn. In paragraaf 8.1 is gekeken hoe de woningbehoefte zich op middellange termijn (tot 2030) zou kunnen ontwikkelen, uitgaande van demografische en economische trends. In de nu volgende analyse worden beide bestanddelen gecombineerd tot een integrale opgave, waarbij zowel wordt voorzien in de trendmatige woningbehoefte als rekening wordt gehouden met de actuele fricties (zie schema).



Uitgangspunt hierbij is de wens om de fricties terug te dringen tot een acceptabel niveau. Momenteel zijn er ruim 6.000 meer vragers dan (potentiële) aanbieders uit de voorraad (zie paragraaf 6.1). Dat is 4,9% van de bewoonde woningvoorraad. Acceptabel is een tekort van 2%. Alleen in krimpgebieden is het tekort nog kleiner (en bestaat soms een potentieel overschot aan woningen), maar dat is hier niet aan de orde. Een tekort van 2% (in plaats van

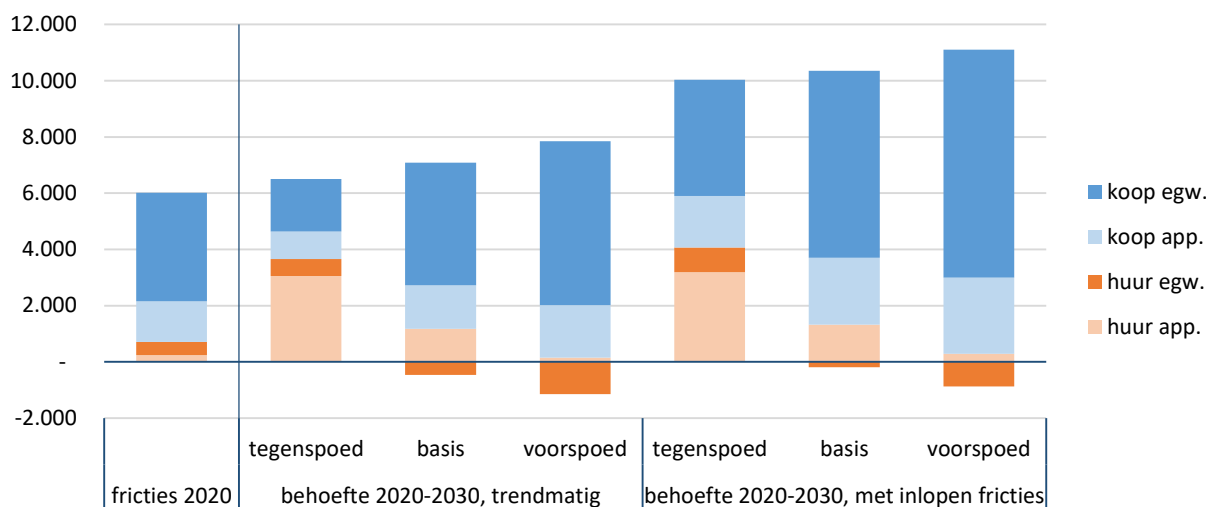
4,9%) zou betekenen dat er nu al circa 3.550 woningen te weinig zijn in Drechtsteden, nog los van de huishoudens die er nog bij komen.

In de integrale opgave is dit tekort opgeteld bij de additionele behoefte die tot het jaar 2030 nog wordt verwacht. Er wordt dus tien jaar de tijd genomen om het tekort terug te dringen tot een acceptabel niveau en tevens de trendmatige groei te accommoderen. De opgave voor deze periode komt daardoor 3.550 hoger uit dan zonder verrekening van de actuele fricties. Omdat de fricties niet gelijkmatig over alle segmenten zijn verspreid, verschilt dit per segment. Ook het aantal huishoudens in 2030 zal hierdoor hoger uitkomen dan volgens de demografische prognose.

Woningtypen

In figuur 30 zijn de fricties verrekend in termen van eigendom en woningtype. Met inlopen van de fricties komt de totale behoefte 3.550 hoger uit dan zonder. Aangezien de actuele fricties vooral wijzen op een aanbodtekort aan koopwoningen, leidt de verrekening vooral tot meer koop in vergelijking met de trendmatige behoefte. Maar ook de behoefte aan huurwoningen komt met fricties iets hoger uit dan zonder. In het basisscenario inclusief inlopen van de fricties zijn er tot het jaar 2030 1.130 extra huurwoningen nodig. Dit kan oplopen tot meer dan 4.000 in het tegenspoed scenario. Alleen in geval van tien jaar voorspoed zou de huursector per saldo mogen inkrimpen.

figuur 30 Ontwikkeling van de woningbehoefte (2020-2030), trendmatig en met verrekening van de actuele fricties tussen vraag en aanbod, naar eigendom en type

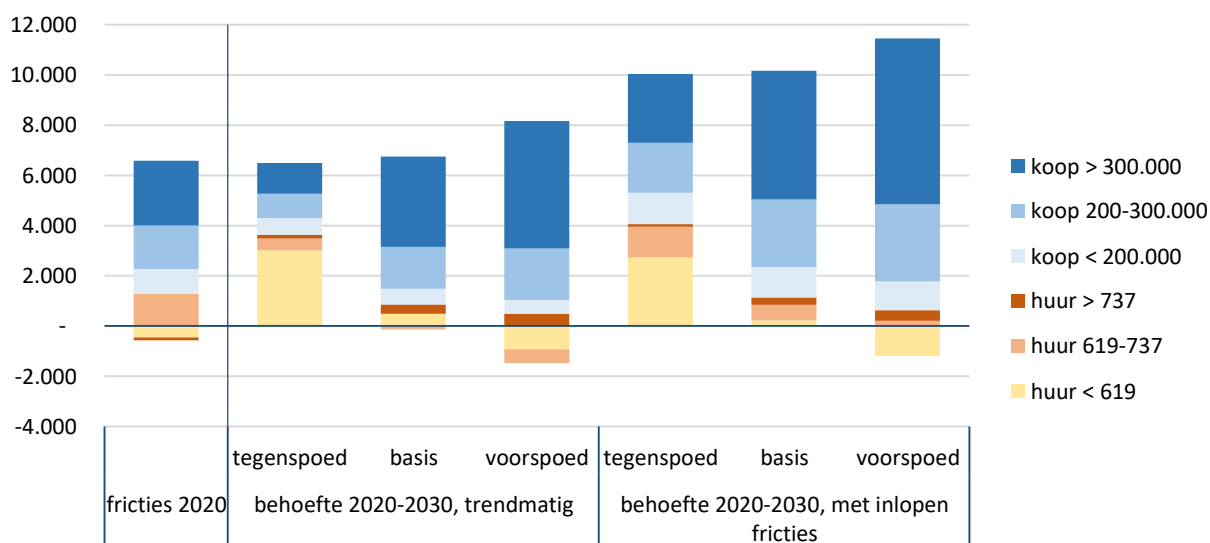


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Prijsklassen

In figuur 31 is te zien hoe de verrekening er uit ziet qua prijsklassen. Het totaalsaldo binnen de huur in figuur 30 (appartementen plus eengezinswoningen) komt overeen met dat in figuur 31 (alle prijsklassen opgeteld). Idem voor de koopsector. Omwille van de leesbaarheid is het aantal prijsklassen in de figuur beperkt tot zes (drie huur en drie koop).

figuur 31 Ontwikkeling van de woningbehoefte (2020-2030), trendmatig en met verrekening van de actuele fricties tussen vraag en aanbod, naar prijsklassen



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Trendmatig is er in de periode tot 2030 geen extra behoefte voorzien aan huurwoningen in het prijssegment €619-€737, althans niet in het basisscenario. De huidige fricties wijzen echter op een actueel tekort in dit segment (meer vragers dan aanbieders, zie ook figuur 18 op pagina 30). Vandaar dat er na verrekening van de ficties toch aanleiding is om nog woningen in dit segment toe te voegen.

In de nu volgende reeks tabellen wordt voor een aantal combinaties van woningkenmerken een overzicht gegeven van de actuele fricties en van de opgave in de periode 2020-2030 met en zonder inlopen van deze fricties. Vanwege de grote onzekerheid ten aanzien van de macro-economische ontwikkelingen volstaan we hierbij niet met één uitkomst (het basisscenario), maar presenteren we de uitkomsten voor drie scenario's, bij wijze van bandbreedte. Dit geeft ogenschijnlijk minder houvast, maar doet wel recht aan het feit dat de toekomst onzeker is. Het is verstandig om in het beleid met meerdere scenario's rekening te houden.

tabel 20 Actuele fricties en ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio Drechtsteden

situatie 2020		fricties 2020			opgave 2020-2030					
		aanbod	vraag	frictie	trendmatige woningbehoefte			inclusief inlopen fricties		
					tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop egw.	59.950	6.870	10.740	3.870	1.860	4.370	5.830	4.140	6.650	8.110
koop app.	13.290	1.890	3.330	1.440	980	1.540	1.870	1.830	2.380	2.710
huur egw.	18.280	2.830	3.300	470	610	-470	-1.150	880	-190	-870
huur app.	31.730	5.630	5.870	240	3.050	1.180	150	3.190	1.320	290
woningen	123.260	17.230	23.240	6.010	6.500	6.610	6.700	10.050	10.160	10.250
onzelfstandig	4.560				480	370	280	480	370	280
huishoudens	127.810				6.980	6.980	6.980	10.530	10.530	10.530

situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
					trendmatig			inclusief inlopen fricties		
		aanbod	vraag	frictie	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop										
tot €200.000	15.270	2.170	3.150	990	660	630	560	1.240	1.210	1.140
€200.000-€250.000	14.520	1.590	2.820	1.230	460	680	790	1.180	1.400	1.510
€250.000-€300.000	15.130	1.790	2.300	510	510	1.000	1.270	810	1.300	1.570
€300.000-€450.000	18.160	2.170	3.470	1.300	620	1.730	2.410	1.390	2.500	3.180
vanaf €450.000	10.170	1.050	2.330	1.280	600	1.870	2.660	1.350	2.620	3.420
	73.240	8.760	14.070	5.310	2.840	5.900	7.690	5.980	9.030	10.830
huur										
tot €433	7.500	1.260	610	-650	690	170	-110	300	-210	-490
€433-619	25.580	3.750	3.940	190	2.330	320	-820	2.440	430	-710
€619-663	4.890	730	1.960	1.230	300	-10	-190	1.030	720	530
€663-737	6.560	1.320	1.380	50	170	-130	-350	200	-100	-320
€737-850	2.860	670	780	110	50	120	170	120	190	240
> €850	2.620	720	500	-220	110	240	310	-20	110	180
	50.010	8.470	9.170	700	3.660	710	-1.000	4.070	1.120	-580
hh in woningen	123.260	17.230	23.240	6.010	6.500	6.610	6.700	10.050	10.160	10.250
onzelfstandig	4.560				480	370	280	480	370	280
huishoudens	127.810				6.980	6.980	6.980	10.530	10.530	10.530

situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
					trendmatig			inclusief inlopen fricties		
		aanbod	vraag	frictie	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop										
tot 60m2	2.620	420	500	80	50	110	140	100	160	190
60 tot 80m2	7.410	1.210	1.030	-180	300	470	530	190	360	430
80 tot 100m2	16.940	2.020	1.570	-450	710	970	1.130	440	710	870
100 tot 140m2	30.440	3.470	6.090	2.620	1.020	2.170	2.860	2.570	3.710	4.400
vanaf 140m2	15.830	1.640	4.880	3.230	760	2.180	3.030	2.670	4.090	4.930
	73.240	8.760	14.070	5.310	2.840	5.900	7.690	5.980	9.030	10.830
huur										
tot 60m2	8.810	2.070	1.960	-110	930	320	-	860	250	-60
60 tot 80m2	15.510	2.750	2.580	-170	1.510	570	30	1.410	470	-70
80 tot 100m2	14.230	1.970	1.770	-200	970	100	-450	850	-20	-570
100 tot 140m2	10.060	1.410	2.060	650	170	-340	-630	560	40	-240
vanaf 140m2	1.400	270	800	540	70	60	50	380	380	360
	50.010	8.470	9.170	700	3.660	710	-1.000	4.070	1.120	-580
hh in woningen	123.260	17.230	23.240	6.010	6.500	6.610	6.700	10.050	10.160	10.250
onzelfstandig	4.560				480	370	280	480	370	280
huishoudens	127.810				6.980	6.980	6.980	10.530	10.530	10.530

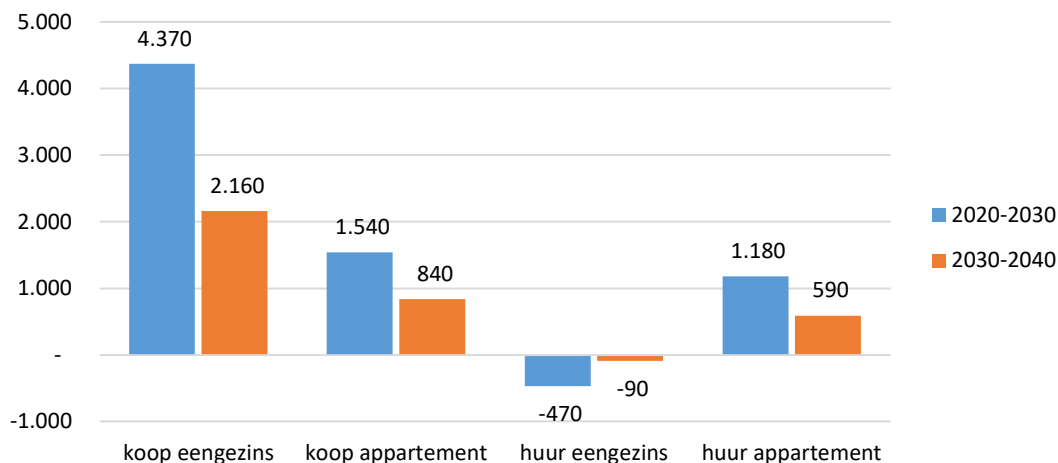
situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
					trendmatig			inclusief inlopen fricties		
		aanbod	vraag	frictie	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop										
eengezins	59.950	6.870	10.740	3.870	1.860	4.370	5.830	4.140	6.650	8.110
app. met lift	7.110	770	1.700	930	890	1.240	1.480	1.440	1.800	2.030
app. zonder lift	6.180	1.120	1.630	500	100	290	380	400	590	680
	73.240	8.760	14.070	5.310	2.840	5.900	7.690	5.980	9.030	10.830
huur										
eengezins	18.280	2.830	3.300	470	610	-470	-1.150	880	-190	-870
app. met lift	18.130	2.320	2.880	560	1.800	950	470	2.130	1.280	800
app. zonder lift	13.600	3.310	2.990	-320	1.250	220	-320	1.060	30	-510
	50.010	8.470	9.170	700	3.660	710	-1.000	4.070	1.120	-580
hh in woningen	123.260	17.230	23.240	6.010	6.500	6.610	6.700	10.050	10.160	10.250
onzelfstandig	4.560				480	370	280	480	370	280
huishoudens	127.810				6.980	6.980	6.980	10.530	10.530	10.530

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.3 Ontwikkelingen op langere termijn (2030-2040)

Ook na 2030 blijft het aantal huishoudens volgens Primos toenemen, hoewel de groei in de tweede helft van de jaren dertig wel gaat afvlakken. Tegelijkertijd zet ook de vergrijzing verder door.

figuur 32 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type, 2020-2040, Drechtsteden (basisscenario)



Hoe verder weg in de tijd, des te onzekerder zijn de vooruitzichten. Dat geldt om te beginnen al met de demografie. De vergrijzing is een zekerheid – die mensen zijn er al – maar de totale groei kan ook hoger of lager uitvallen. De gevolgen voor de woningmarkt zijn nog lastiger te voorspellen. In de loop van de jaren dertig zullen steeds meer koopwoningen langs natuurlijke weg (door overlijden) uit de voorraad vrijkomen. Als tegelijkertijd de groei afvlakt, zal dit een drukkend effect hebben op de koopprijzen. Dan kunnen mensen wel andere keuzen gaan maken dan vergelijkbare huishoudens nu. We kunnen het ons nu moeilijk voorstellen, maar starters in 2035 zouden wel eens veel gemakkelijker aan een koopwoning

kunnen komen dan starters van nu. Waar nu beschikbaarheid en betaalbaarheid hoog op de agenda staan, zouden na 2030 kwaliteit en toekomstwaarde aan belang kunnen winnen.

In figuur 32 is weergegeven hoe de woningbehoefte zich in de periode 2030-2040 trendmatig zou ontwikkelen, uitgaande van de demografische verwachtingen volgens Primos. Vanwege de vele onzekerheden beperken we ons daarbij tot het basisscenario. De totale groei van de woningbehoefte in de periode 2030-2040 is kleiner dan in de periode 2020-2030, aangezien ook de groei van het aantal huishoudens kleiner is. Ook na 2030 is er nog behoefte aan meer eengezins-koopwoningen en aan appartementen, zowel huur als koop. De behoefte aan eengezins-huurwoningen stabiliseert.

Wonen met zorg

De komende decennia zullen de Drechtsteden net als de rest van Nederland te maken krijgen met een ouder wordende bevolking. Het beleid is dat deze ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In de demografische prognose is hier al rekening mee gehouden. De vergrijzing zal gepaard gaan met een toenemend beroep op zorg- en dienstverlening aan huis.

Een gat in het woningaanbod is het ontbreken van een ‘tussenvorm’ voor mensen die nog niet ernstig beperkt genoeg zijn voor opname in het verpleeghuis, maar die wel zorgbehoevend zijn. Het gaat hier om zorgbehoefte waarvoor mensen tot voor kort nog terecht konden in het traditionele verzorgingshuis. Dit laatste is met ingang van 2013 niet meer mogelijk in het kader van de extramuralisering van de zorg. Nieuwe indicaties in de betreffende categorieën (VV1 tot en met VV3) worden niet meer afgegeven.

Dat wil echter niet zeggen dat deze zorgbehoefte verdwenen is. Integendeel, omdat deze behoefte grotendeels is gerelateerd aan ouderdom, zal dit alleen maar toenemen. Op grond van indicaties uit het verleden en leeftijdsspecifieke kengetallen kan worden geschat dat er momenteel (2020) in de Drechtsteden bijna duizend huishoudens zelfstandig wonen die volgens de normen van 2012 nog in aanmerking zouden zijn gekomen voor opname in een verzorgingshuis. En dit aantal zal alleen maar toenemen. In tabel 21 is te zien dat tussen 2020 en 2030 een toename mag worden verwacht van 23% (van 985 naar 1.215 huishoudens; meest alleenstaand). Dit is nog een betrekkelijk bescheiden toename. Landelijk wordt, op dezelfde manier geschat, een toename met 33% verwacht in dezelfde periode. Het verschil is terug te voeren op demografische verschillen alsook op de manier waarop in het verleden met indicaties is omgegaan. Het valt buiten het kader van dit onderzoek om hier dieper op in te gaan.

tabel 21 Behoeftte aan ‘verzorgd wonen nieuwe stijl’

	2020	2025	2030	2035	2040
Alblasserdam	65	70	75	80	80
Dordrecht	385	435	485	540	580
Hardinxveld-Giessendam	45	50	55	65	65
Hendrik-Ido-Ambacht	65	75	85	100	110
Papendrecht	70	80	85	95	100
Sliedrecht	150	165	180	200	210
Zwijndrecht	210	230	255	280	300
	985	1.100	1.215	1.360	1.450

bron: CIZ, Primos, WoON, bewerking RIGO

Vanuit de zorgsector wordt de ontwikkeling van nieuwe 'tussenvormen' of 'verzorgd wonen nieuwe stijl' voor deze (doel-) groep als de grote uitdaging voor de komende jaren gezien. Ook voor gemeenten is dit van belang, al is het maar omdat deze groep een onevenredig groot beroep doet op de WMO en op mantelzorg.

9 Behoeft versus plannen

In het vorige hoofdstuk is de woningbehoefte (netto toename) geraamd op rond de 6.600 in de periode 2020-2030. Dat is ongeveer 5,5% in tien jaar tijd. In dit hoofdstuk wordt de geraamde behoefte afgezet tegen de bouwplannen, voor zover daar al iets over bekend is. Tevens wordt gekeken wat de positie van de Drechtsteden is in de bredere geografische context. Dit in verband met de ambitie om meer huishoudens aan te trekken.

9.1 Behoeft versus plancapaciteit

De planvorming ten aanzien van woningbouw is voortdurend in ontwikkeling. Er komen nieuwe plannen bij, er worden plannen gerealiseerd en er worden plannen om allerlei redenen uit- of afgesteld. Ook de gedachtenvorming over bouwambities staat niet stil.

In tabel 22 is het woningbouwprogramma van de regio weergegeven. Dit is een momentopname, ontleend aan de rapportage Wonen in de Drechtsteden 2019. In de tabel zijn ook plannen voor 2027 en verder opgenomen. Tegen die tijd zullen er ongetwijfeld nog weer plannen zijn bijgekomen. Van de verder in de tijd gelegen plannen zijn meestal nog niet veel details ingevuld. Wel is de verhouding eengezins-meergezins bekend.

tabel 22 Woningbouwprogramma regio Drechtsteden

	eengezinswoningen			meergezinswoningen			totaal	aandeel	
	2019-2026	2027 e.v.	totaal egw	2019-2026	2027 e.v.	totaal mgw		egw	mgw.
Alblasserdam	246	-	246	489	-	489	735	33%	67%
Dordrecht	2.849	395	3.244	4.774	3.110	7.884	11.128	29%	71%
Hardinxveld-Giessendam	623	700	1.323	231	-	231	1.554	85%	15%
Hendrik-Ido-Ambacht	1.070	658	1.728	180	75	255	1.983	87%	13%
Papendrecht	287	100	387	446	30	476	863	45%	55%
Sliedrecht	630	-	630	541	-	541	1.171	54%	46%
Zwijndrecht	460	551	1.011	784	862	1.646	2.657	38%	62%
Drechtsteden	6.165	2.404	8.569	7.445	4.077	11.522	20.091	43%	57%

Bron: OCD, Wonen in de Drechtsteden 2019

Voor de Drechtsteden als geheel voorzien de huidige plannen in de bouw van ruim 20.000 woningen. Kwantitatief is dit ruim voldoende om de gewenste netto toename van rond de 6.600 tot het jaar 2030 te realiseren. Daarbij moeten we bedenken dat er altijd plannen afvallen (gebruikelijk is om daarvoor 30% 'overcapaciteit' in de plannen aan te houden) en dat er ook nog woningen zullen worden gesloopt, maar dan nog lijkt de capaciteit voldoende om de geraamde benodigde netto toename te realiseren.

Kwalitatief zien we dat 43% van de plannen betrekking heeft op eengezinswoningen. Dit aandeel wordt sterk naar beneden getrokken door Dordrecht; in Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht bestaat meer dan 80% van de plannen uit eengezinswoningen. De regionale behoefte bestaat, afhankelijk van het scenario, voor 50% tot 71% uit eengezinswoningen. Gaat het goed met de economie, dan neemt de behoefte aan eengezinswoningen snel toe en zou 43% in de nieuwbouw wel eens te weinig kunnen zijn. In dat geval zullen woningzoekenden naar alternatieven moeten omzien. Die alternatieven kunnen ook buiten de Drechtsteden liggen, mits daar wel de gewenste woningen beschikbaar komen.

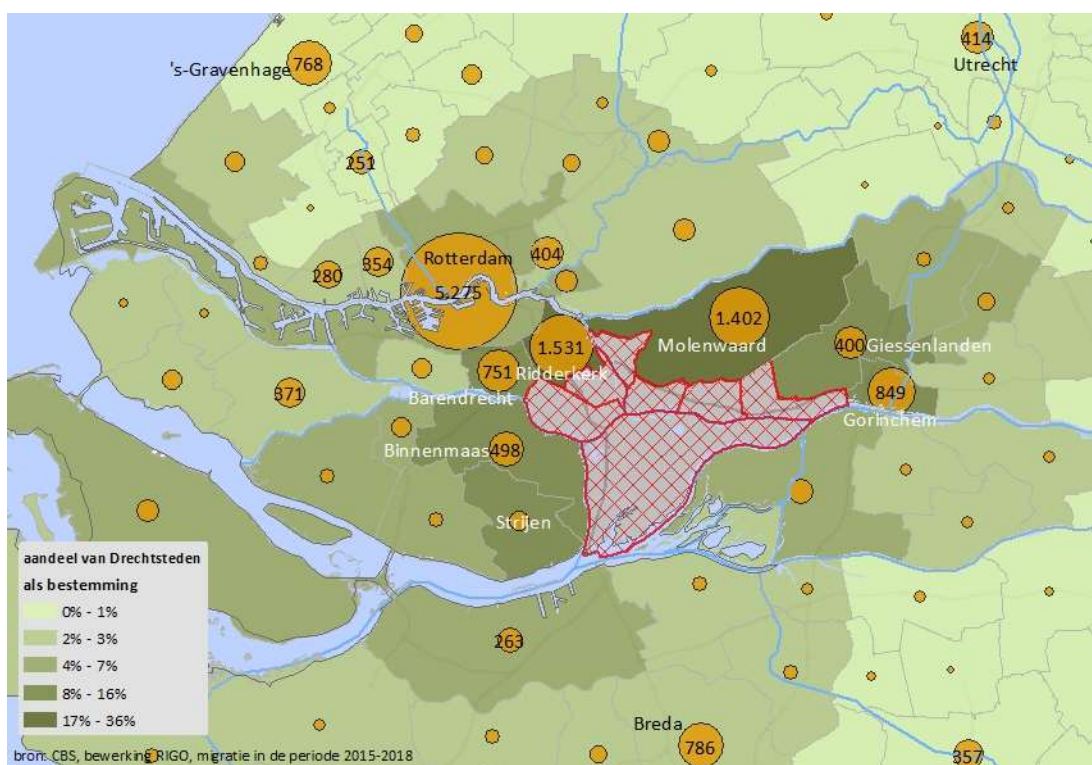
9.2 De relatie met de omliggende regio's

Motor achter de geraamde woningbehoefte is de demografische groei. Tot op zekere hoogte is dit een kip-en-ei relatie. Als er niet (genoeg) wordt gebouwd, gaan die extra huishoudens er niet komen in de Drechtsteden en zal de demografische prognose moeten worden herzien. Omgekeerd is het echter niet zo dat als er meer woningen worden gebouwd, dit automatisch onbeperkt nieuwe huishoudens oplevert. Als het zo simpel was, waren er geen krimpgebieden. Die nieuwe huishoudens moeten ergens vandaan komen.

Meer bouwen zal tot ontspanning op de woningmarkt leiden. Het aantal woningdelers kan dan verminderen en huishoudensvorming wordt dan gemakkelijker. Denk bij dat laatste bijvoorbeeld aan kinderen die het ouderlijk huis willen verlaten of mensen die na scheiding gemakkelijker een eigen onderdak vinden. Met het inlopen van de fricties tussen vraag en aanbod zal dan bij een gelijk aantal inwoners ook het aantal huishoudens kunnen toenemen.

Op een gegeven moment slaat die ontspanning echter om in risico op leegstand, tenzij de instroom van buiten toeneemt. Van de migratie is het vooral de migratie over korte afstand die enigszins met woningbouw is te sturen. Migratie over langere afstand en al helemaal die met het buitenland wordt meer door structurele invloeden buiten de woningmarkt gestuurd.

figuur 33 Migratie naar de Drechtsteden (absoluut) en aandeel van de Drechtsteden als bestemming (2015-2018; indeling 2018)



Het potentiële rekruteringsgebied

In de Drechtsteden leeft de ambitie om meer huishoudens aan te trekken dan wel vast te houden dan waar de demografische prognoses nu op uitkomen. Een relevante vraag in rela-

tie tot de groeiambitie is dan: waar moeten die extra huishoudens vandaan komen? Of, neutraler geformuleerd, wat is de positie van de Drechtsteden in de migratiestromen op de korte afstand. Een indruk daarvan kan worden verkregen uit de migratiestromen uit het recente verleden.

In figuur 33 is te zien waar vestigers de afgelopen vier jaar (2015-2018, de laatste jaren waarover cijfers beschikbaar zijn) vandaan zijn gekomen, zowel absoluut (in bollen) als relatief (in kleurschakeringen). Rotterdam levert in absolute zin de meeste vestigers, maar dat is gezien de omvang van de migratie uit Rotterdam niet zo vreemd. Relatief gezien is Molenwaard de grootste leverancier.⁸ Van alle vertrekkers uit Molenwaard kwam één op de drie in de Drechtsteden terecht. Dit houdt in dat het aantrekken van vestigers uit Molenwaard gemakkelijker is dan het aantrekken van Rotterdammers. Ook vertrekkers uit Ridderkerk, Barendrecht, Binnenmaas, Strijen, Giessenlanden en Gorinchem weten Drechtsteden te vinden.⁹

Concurrerende gemeenten

Kijken we naar bestemmingsgemeenten (figuur 34), dan is het beeld in grote lijnen vergelijkbaar met de vestigers. Van de vestigers in Molenwaard is één op de drie afkomstig uit de Drechtsteden. Er is dus een grote wederzijdse relatie tussen Drechtsteden en Molenwaard. Ook de relatie met onder meer Gorinchem en Ridderkerk is sterk twee kanten op. Dat houdt in dat een mooi nieuwbouwproject in de Drechtsteden op belangstelling uit deze buurgemeenten kan rekenen, maar andersom ook. Voorts valt op dat ook Moerdijk en Werkendam vertrekkers uit de Drechtsteden weten aan te trekken.

Alternatieven voor Rotterdammers

Concurrentie is ook te verwachten als het gaat om het aantrekken van Rotterdammers. Het ligt voor de hand om naar Rotterdam als mogelijke bron van extra instroom te kijken, al was het maar vanwege de omvang van deze stad. Rotterdam is voor Drechtsteden inderdaad een belangrijke 'leverancier' van vestigers. Maar voor vertrekkers uit Rotterdam is Drechtsteden slechts één van de vele mogelijke bestemmingen. Vanuit Rotterdam geredeneerd zijn bestemmingen als Capelle aan den IJssel, Schiedam en Nissewaard van groter belang. Kijken we naar het relatieve aandeel van Rotterdam in de instroom, dan scoren ook Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk hoog, hoger dan Drechtsteden. En ook Lansingerland trekt de laatste jaren veel Rotterdammers, zowel absoluut als relatief (figuur 35).

⁸ Molenwaard en Giessenlanden zijn per 1 januari 2019 gefuseerd tot de gemeente Molenlanden.

⁹ Voor deze analyse zijn de Drechtsteden als één geheel beschouwd. Een vestiger is dan iemand die in één van de zeven gemeenten is komen wonen en afkomstig is van buiten de Drechtsteden.

aandeel van Drechtsteden als herkomst

- 0% - 1%
- 2% - 3%
- 4% - 6%
- 7% - 20%
- 21% - 35%

bron: CBS, bewerking RIGO, migratie in de periode 2015-2018

aandeel van Rotterdam als herkomst

0% - 2%
3% - 7%
8% - 16%
17% - 34%
35% - 54%

bron: CBS, bewerking ORIGO, migratie in de periode 2015-2018

Bijlage Bronnen en methode

RIGO Woningmarktsimulatie

Tenzij anders vermeld zijn de cijfers in deze rapportage gebaseerd op een simulatie van de lokale woningmarkt. Belangrijkste achterliggende bron hierbij is het Woononderzoek Nederland (WoON 2018). Dit is een grootschalig onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK, met tienduizenden respondenten en met gekoppelde data, onder meer van de Belastingdienst. Hierdoor zijn gedetailleerde analyses mogelijk en sluiten begrippen (zoals inkomensklassen) exact aan op definities van de rijksoverheid. Met behulp van diverse andere bronnen is het WoON-databestand representatief gemaakt voor de situatie in de Drechtsteden en in de zeven gemeenten. Voor deze lokale 'ijking' is onder meer gekeken naar de huishoudenssamenstelling (typen en leeftijdsklassen), de woningvoorraad naar typen en bouwperiode, de bewoonde woningvoorraad naar eigendom en de corporatievoorraad naar typen en huurprijsklassen.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn door de corporaties gegevens aangeleverd over de portefeuille per gemeente. Ook door het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) zijn woningkenmerken per gemeente geleverd. Andere ijkpunten zijn ontleend aan CBS-statistieken. Alle gegevens zijn consistent gemaakt met de situatie op 1 januari 2020. Voor wat betreft de huishoudens is daarbij uitgegaan van de aantallen volgens Primos. Met het aldus verkregen analysebestand is een nauwkeurige simulatie mogelijk van de lokale woningmarkt. Overigens blijft het WoON een steekproefonderzoek en geen registratie. Dit houdt in dat uitkomsten op details kunnen afwijken van andere bronnen.

Werkwijze behoefteRAMing

Voor het ramen van de woningbehoefte in de toekomst wordt gebruik gemaakt van hetzelfde analysebestand dat is samengesteld voor de woningmarktsimulatie. Hiermee wordt eerst vastgesteld hoe huishoudens momenteel zijn gehuisvest (stap 1).

Schema raming woningbehoefte



Vervolgens (stap 2) worden aannamen gemaakt over veranderingen in de huishoudens (omvang en samenstelling naar levensfase en inkomen) en in de manier waarop zij in de toekomst zullen wonen. Voor aannamen omtrent de toekomstige huishoudens naar samenstelling en leeftijd wordt aangesloten bij de Primos Trendraming uit 2019. In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier (kunnen en willen) wonen als vergelijkbare huishoudens nu.

Ontwikkeling van de koopkracht

De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn. De koopkrachtontwikkeling fluctueert sterk van jaar op jaar. Het Centraal Planbureau (CPB) kijkt in de middellange termijn verkenningen niet verder dan vijf jaar vooruit en zelf de meest recente raming (uit november 2019) is door de coronauitbraak al weer achterhaald.

Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaart met drie scenario's:

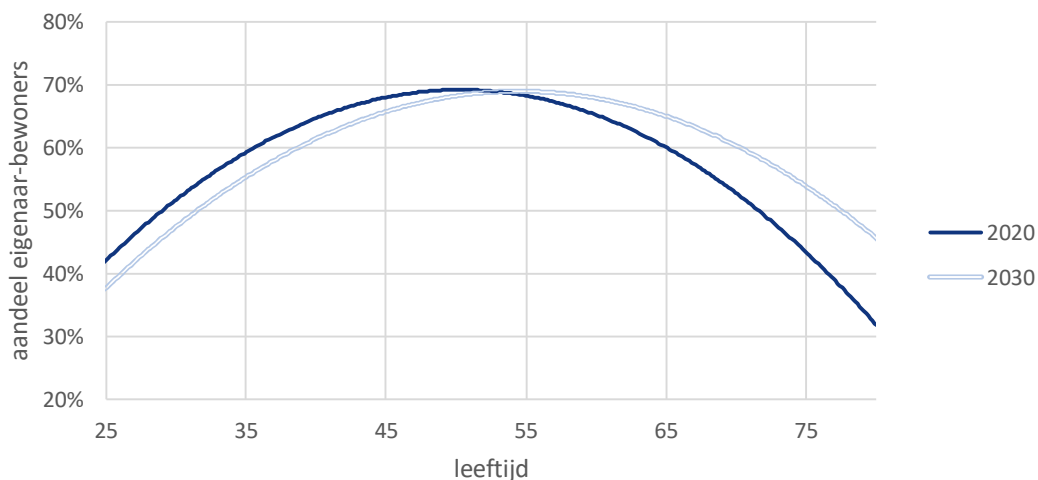
- Een basisscenario, uitgaande van de gemiddelde koopkrachtontwikkeling in de periode 2000-2018;
- Een voorspoedscenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000;
- Een tegenspoedscenario, uitgaande van de slechtste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000, inclusief de crisisjaren 2010-2013, toen vier jaar achtereen sprake was van een fors dalende koopkracht.

Binnen de koopkrachtscenario's houden we er rekening mee dat de koopkracht niet voor iedereen even hard stijgt (of daalt). Het CPB maakt onderscheid in werkenden, uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden. De laatste jaren is de koopkracht van werkenden harder gestegen dan dat van beide andere groepen. Dit verschil houden we ook aan voor de toekomst. In het basisscenario stijgt de (reële) koopkracht van werkenden met 0,61%, van uitkeringsgerechtigden met 0,24% en van gepensioneerden met 0,20% per jaar. Studenten vallen onder uitkeringsgerechtigden.

Trends in eigen woningbezit

In de toekomstverkenning wordt rekening gehouden met het gegeven dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. De 70-jarige in het jaar 2030 (die dus thans 60 jaar is) heeft een andere uitgangssituatie dan de 70-jarige van 2020. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigen woningbezit. In de periode 1985-2010 is het eigen woningbezit onder achtereenvolgende generaties (cohorten) toegenomen. Huishoudens die toen actief waren op de woningmarkt hebben in toenemende mate kunnen profiteren van fiscale faciliteiten (hypotheekrenteaftrek, ook aflossingsvrij) en van goedkoop en gemakkelijk verkrijgbaar krediet. Het hoogst is het eigen woningbezit momenteel onder huishoudens die thans (in 2020) rond de vijftig zijn. In de Drechtsteden is bijna 70% van de huishoudens in die leeftijd eigenaar-bewoners (zie bijgaand figuur). De overige 30% huurt. Oudere huishoudens zijn veel minder vaak eigenaar-bewoner (en dus vaker huurder). Vooral boven de zeventig is een eigen woning meer uitzondering dan regel. Voor een deel komt dit omdat deze mensen in hun jongere jaren de stap naar een koopwoning niet hebben kunnen of willen maken.

Aandeel eigenwoningbezit in de Drechtsteden, per leeftijd, in 2020 en naar verwachting in 2030



Op grond van landelijke trends in eigen woningbezit verwachten we dat het eigen woningbezit onder de huidige vijftigplussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigen woningbezit onder de zestigplussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de zestigplussers van 2020.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2020 hebben hierdoor een achterstand in eigen woningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot de vijftig zal het eigen woningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2020.