

Woonmonitor Drechtsteden 2010

Onderzoekcentrum Drechtsteden

drs. J.M.A. Schalk

juni 2010

Colofon

Opdrachtgever GR Drechtsteden
Tekst Onderzoekcentrum Drechtsteden
Drukwerk Impuls Publiciteit, Alblaserdam
Informatie GR Drechtsteden
Onderzoekcentrum Drechtsteden
Postbus 619
3300 AP Dordrecht
078 – 770 39 05
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Overnemen van delen van de tekst is toegestaan onder voorwaarde van een duidelijke bronvermelding

Woonmonitor Drechtsteden 2010

In deze factsheet volgt een korte samenvatting van de ontwikkelingen die in 2009 en trends die sinds 1-1-2007 zijn opgetreden. Met de gegevens uit de Woonmonitor kan het effect van de doelstellingen van het regionaal woonbeleid worden gemeten, voor wat betreft de prijs en kwaliteit van de woningvoorraad en de bewoning hiervan. Via de website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl worden gegevens over de ontwikkelingen bij de bevolking, woningvoorraad en woningmarkt in een tabellenboek gepresenteerd. Deze zijn te vinden onder Publicaties/Woonmonitor Drechtsteden 2010. We gaan in op de belangrijkste ontwikkelingen voor wat betreft bevolking, woningvoorraad en de woningmarkt. De factsheet sluit af met twee tabellen met de trends van de regio en de kerngegevens per gemeente.

Ontwikkelingen bevolking

Bevolking Drechtsteden groeit

De bevolking van de Drechtsteden is in 2009 gegroeid met ruim 1.600 inwoners. Hendrik-Ido-Ambacht kende, evenals in 2008 met ruim 1.000 nieuwe inwoners de grootste groei. Alle gemeenten kennen een geboorteoverschot. De toename van bevolking hangt verder samen met een positief migratiesaldo, dat mede voortkomt uit de nieuwbouw, zoals in de Volgerlanden. In 2009 werden ook in Zwijndrecht veel woningen opgeleverd. Omdat het hierbij relatief veel appartementen betreft was in Zwijndrecht de bevolkingsgroei niet zo groot.

Positief migratiesaldo

Er is in 2009 een positief binnenlands migratiesaldo door verhuizingen binnen Nederland en een licht positief buitenlands migratiesaldo door verhuizingen vanuit en naar het buitenland. Voor beide is er sprake van een verbetering ten opzichte van eerdere jaren.

Vergrijzing en ontgroening

De regiobevolking vergrijst en ontgroent, vooral door de natuurlijke ontwikkeling. Terwijl in Nederland 15,3% 65 jaar of ouder is, is dit in de regio 16,1%. Vorig jaar was dit 15,8%. Zwijndrecht is het meeste vergrijsd (18,7%), Hendrik-Ido-Ambacht het minst (13,7%). In Papendrecht nam het aandeel senioren bovengemiddeld toe met een half procentpunt.

Gezinsverdunning

Vergrijzing en ontgroening gaan samen met gezinsverdunning; dit is vergelijkbaar aan het Nederlands gemiddelde. Vooral het aantal kleine huishoudens, met name alleenstaanden, neemt toe, terwijl de andere huishoudenvormen met ongeveer 400 afnemen. In Dordrecht is meer dan een derde van de huishoudens alleenstaand. In Hendrik-Ido-Ambacht is het aandeel gezinnen met kinderen relatief groot.

Ontwikkelingen woningvoorraad

Nieuwbouw voor eigen woningbehoefte

In 2009 werden 1.400 woningen opgeleverd. In de periode 1-1-2005 t/m 1-1-2010 zijn daarmee 6.447 woningen opgeleverd. Dat is 72% van het met het Rijk afgesproken beoogde programma t/m 2009. Het beoogd programma is gebaseerd op een eigen behoefte en voor een deel op vang voor behoefte vanuit andere regio's met name de Stadsregio Rotterdam. Met dit nieuwbouwaantal is voornamelijk voldaan aan de eigen woningbehoefte.

Aantal opleveringen daalde minder dan in Nederland

Gedurende 2009 gingen de effecten van de internationale crisis doorwerken op de Nederlandse woningmarkt. Dit werd zichtbaar in verminderde afzet van nieuwbouw, minder verhuizingen en daling van de verkoopprijzen. Ook in de Drechtsteden zijn in 2009 minder woningen dan in 2008 opgeleverd, namelijk 1.400. De terugval in aantal nieuw opgeleverde woningen viel in de Drechtsteden mee. In de rest van Nederland is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de koopsector in vergelijking met 2008 29% lager, in de Drechtsteden is het 21% lager. Er was minder nieuwbouw van appartementen en er waren minder opleveringen in het duurdere segment woningen.

Sloop uitgesteld

Er werden in 2009 289 woningen onttrokken. Deze sloop vond alleen in Dordrecht plaats. Mogelijke verklaring waardoor de voor 2009 geplande onttrekkingen zijn uitgesteld, is de vertraging van nieuwbouwprojecten door de crisis. De regionale woningvoorraad nam per saldo toe met 1.111 woningen.

Waarde van de woningen neemt licht toe

De gemiddelde waarde van de woningen is in de Drechtsteden met 3% licht toegenomen. De waarde steeg vooral in Hendrik-Ido Ambacht en bleef in Alblasserdam ongeveer gelijk. De overige vier gemeenten kenden een gemiddelde waardeverhoging. In Nederland is de waarde gemiddeld € 241.000, ten opzichte van € 202.000 in de Drechtsteden (16% lager). Vooral het aandeel woningen met een hoge WOZ-waarde is in de regio relatief laag. Het aandeel sociale woningen bleef nagenoeg gelijk. Dit zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 174.000 (prijsspeil 2009). Het aandeel middeldure woningen daalde licht. Het aandeel dure woningen (waarde meer dan € 250.000) nam toe van 18% naar 20%. Dit wordt verklaard door nieuwbouw, waardeverhoging en hertaxatie.

Tabel 1 Trends ontwikkeling WOZ waarde

	<i>sociaal</i> <i>(tot 174.000)^a</i>	<i>middelduur</i> <i>(174.000-250.000)</i>	<i>duur</i> <i>(250.000 en meer)</i>
<i>Drechtsteden 1-1-2008</i>	42%	41%	17%
<i>Drechtsteden 1-1-2009</i>	43%	39%	18%
<i>Drechtsteden 1-1-2010</i>	43%	37%	20%
<i>Nederland 1-1-2008</i>	38%	31%	31%
<i>Nederland 1-1-2009</i>	38%	31%	31%
<i>Dordrecht 1-1-2008</i>	52%	32%	15%
<i>Dordrecht 1-1-2009</i>	54%	31%	15%
<i>Dordrecht 1-1-2010</i>	54%	29%	17%
<i>overig Drechtsteden 1-1-2008</i>	32%	48%	19%
<i>Overig Drechtsteden 1-1-2009</i>	32%	47%	20%
<i>overig Drechtsteden 1-1-2010</i>	32%	45%	21%

^a Bij de cijfers Drechtsteden is de grens jaarlijks aangepast. 1-1-2008: € 164.000, 1-1-2009: € 168.000 en 1-1-2010: € 174.000. Bij de cijfers Nederland zijn vaste waardeklassen aangehouden van € 50.000. Wel is dit is verhoudingsgewijs verdeeld (voorbeeld voor 1-1-2010: 24/50 sociaal en 26/50 middelduur).

Toelichting: gegevens van 1-1-2008 hebben waardepeildatum 1-1-2007, gegevens van 1-1-2009 hebben waardepeildatum 1-1-2008, gegevens van 1-1-2010 hebben waardepeildatum 1-1-2009

Prijs van nieuwbouwwoningen in de koopsector in Drechtsteden stijgt

In Nederland zijn in 2009 17.625 nieuwe woningen verkocht tegen een gemiddelde prijs van € 269.000. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lag in 2009 landelijk 29% lager dan in 2008. Ook in de Drechtsteden zijn in 2009 minder nieuwe woningen verkocht, namelijk 441 in 2009 ten opzichte van 568 in 2008. Dit is 22% minder dan in 2008. De gemiddelde prijs is € 284.000, dat is 3% hoger dan in 2008, terwijl de verkoopprijs in Nederland gemiddeld 9% lager lag. Bron voor deze cijfers is de landelijke Monitor Nieuwe Woningen¹. De maandelijkse verkoopmonitor

¹ Bron: OTB. landelijke Monitor Nieuwe Woningen.

laat zien dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2009 nog iets hoger ligt (516 woningen inclusief kavels en verkochte woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom).

Prijs van bestaande voorraad volgt landelijke trend

De prijs van bestaande koopwoningen ligt in de Drechtsteden nog duidelijk lager dan in Nederland gemiddeld (€ 201.000 t.o.v. € 238.000, oftewel ruim 15% lager). De crisis heeft vooral effect gehad op het aantal verkopen. Dat was in 2009 31% lager dan in 2008. In Nederland was het 30% minder. In 2009 was een koopwoning in de Drechtsteden gemiddeld bijna 8% goedkoper dan in 2008. In Nederland was de prijsdaling 6,5%.

Aandeel huurwoningen van corporaties stabiel

Het aantal huurwoningen van corporaties bleef stabiel. In diverse gemeenten was er nieuwbouw, meer dan in 2008. Het gaat in totaal om 411 nieuwe huurwoningen. In Dordrecht zijn verouderde etagewoningen gesloopt, zodat vervangende nieuwbouw plaats kan vinden. In Dordrecht zijn, daarnaast redelijk wat huurwoningen van corporaties verkocht.

Ontwikkelingen woningmarkt

Het gemiddelde inkomen in de Drechtsteden ligt een beetje onder het Nederlandse gemiddelde. In Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht is het gemiddelde inkomen het hoogst; in Dordrecht wat lager. Het betreft gegevens over definitieve aangiftes belastingjaar 2007. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van het huishouden in de Drechtsteden is € 31.100 per jaar. In Nederland: € 31.300.

Ruim 19.000 huurders uit de Drechtsteden ontvangen huurtoeslag. Het is 36% van de huurders, ten opzichte van eenderde in Nederland. Onder hen relatief veel alleenstaanden, eenoudergezinnen en ouderen. Het aantal huurders met huurtoeslag is vrijwel gelijk gebleven. Ook het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag bleef ongeveer gelijk. Het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag ligt in de regio op € 148 per maand, dat is € 3 meer dan gemiddeld in Nederland.

Veel woningen gecheckt aan Kwaliteitseisen nieuwbouw

Voor zover nieuwbouwprojecten worden getoetst aan de checklist Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden op het gebied van toegankelijkheid en veiligheid krijgen zij een goede beoordeling. In 2009 zijn 289 woningen in de Volgerlanden en 126 woningen van het herstructureringsproject Oostendam in Hendrik-Ido-Ambacht getoetst. In Dordrecht zijn 593 woningen op toegankelijkheid getoetst. De andere gemeenten geven bij de start van nieuwe bouwplannen de checklist mee aan de projectontwikkelaar. Hiervan zijn geen toetsresultaten bekend.

In Dordrecht zijn bovendien vijf projecten met 95 woningen getoetst op duurzaamheid, waarbij de score A het meest duurzaam en D het minst duurzaam is. Vier projecten hadden de score B en één de score D.

Komende tien jaar uitbreiding regionale behoefte met 6.700 huishoudens

Voor de periode 2010-2020 wordt een eigen regionale woningbehoefte door uitbreiding met 6.700 huishoudens verwacht, vooral door de groei van het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (door veroudering).

Tabel 2 Trends bevolking, woningvoorraad en woningmarkt totaal Drechtsteden

	1-1- 2007	1-1- 2008	1-1- 2009	1-1- 2010	ontwikkeling
bevolking					
aantal inwoners	261.609	261.564	262.951	264.563	bevolking fors gegroeid vooral weer in HI-Ambacht
ontwikkeling	-38	-45	+1.389	+1.612	in alle gemeenten positief geboorteoverschot (meer geboorte als sterfte). Tevens positief migratiesaldo
saldo migratie inwoners	-517	-616	+323	+802	positief migratiesaldo in HI-Ambacht
waarvan binnenlands	-331	-312	+448	+711	toenemend positief saldo binnenlands
waarvan buitenlands	-186	-353	-125	+91	trendbreuk, nu positief saldo buitenlands
percentage 65+	15,3%	15,5%	15,8%	16,1%	doorzettende vergrijzing, Zwijndrecht hoogst (Nederland 15,3%)
percentage niet- westers allochtoon	11,7%	11,8%	12%	12,1%	lichte toename aandeel door geboorte, niet door migratie
huishoudens	108.707	109.352	110.215	111.900	toename, deels ook door verandering definitie
waarvan alleenstaand	32.602	33.146	33.906	34.603	vooral toename alleenstaanden (+697),
woningvoorraad					
woningen ^a	111.415	112.713	114.236	115.180	In 2008 wel veel nieuwbouw, in 2009 gemiddeld
ontwikkeling	+472	+659	+1.844	+1.111	minder terugval dan landelijk
nieuwbouw	+701	+1.149	+1.944	+1.400	nieuwbouw lager dan programma
sloop (m.n. corporaties)	-418	-490	-100	-289	sloop lager dan afspraken PALT
gemiddelde WOZ x 1000	183	196	196	202	met 3% toegenomen
aandeel sociaal tot 168.000	46%	42%	43%	43%	weinig verandering
betaalbaar: 168.000-250.000	43%	41%	39%	37%	afname
middelduur 250.000-350.000	7%	10%	11%	12%	toename (nieuwbouw en waardestijging)
duur 350.000 en meer	4%	7%	7%	8%	toename
percentage koop	55%	54%	54%	55%	aandeel koopwoningen ongeveer op schema
percentage corporatie	35,0%	34,4%	33,4%	33,2%	voorraad corporaties neemt af
nieuwbouw huur corporaties	200	181	362	411	toename in 2009
verkochte woningen corporaties	150	393	211	140	daling (als effect van economische crisis)
percentage sociaal binnen corporatiebezit	95%	95%	92%	95%	
woningmarkt					
verkochte nieuwe woningen ^b	824	886	568	441	aantal met 22% gedaald, maar minder dan landelijk
gemiddelde prijs x 1000 ^b	308	289	275	284	vooral bepaald door verkochte nieuwbouw in HI-Ambacht en Sliedrecht
aantal verkochte bestaande woningen ^c	3.636	3.300	3.271	2.254	forse afname aantal transacties (-31%) vergelijkbaar aan landelijk
gemiddelde prijs x 1000 ^c	200	206	218	201	trendbreuk door crisis: na stijging in 2009 daling
aantal toekenningen huursubsidie/huurtoeslag	17.769	18.988	19.046		blijft vrijwel gelijk cijfer tijdvak 2008/2009 nog niet bekend
aantal verhuurde woningen	3.437	3.300	3.496	3.488	lichte toename bij Woonkeus, lichte afname bij Woonbron
aantal actief woningzoekenden ^d	8.855	9.400	9.605	9.655	neemt toe
gemiddelde slaagkans ^e	28%	26%	27%	27%	

^a De WOZ-administratie houdt de waardepeildatum 1-1-2009 aan. Woningen die recent in 2009 opgeleverd zijn, zijn daardoor nog niet allemaal in de WOZ administratie opgenomen, waardoor een klein verschil kan ontstaan

^b Bron hiervoor is de landelijke Monitor Nieuwe Woningen. Deze bevat 80 à 90% van de woningbouwmarkt nieuwe woningen (jaarverslag 2008, p 1). Volgens de maandelijkse verkoopmonitor ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief 2 kavels en 64 verkochte woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom) iets hoger, namelijk op 516

^c Bron hiervoor is het landelijke Kadaster

^d Woonkeus voerde in 2009 het combinatiemodel in. Men kan daardoor ook via optiemodel en lotingsmodel actief zoeken. In verband met de vergelijking met eerdere jaren zijn hier alleen actief woningzoekenden via het aanbodmodel opgenomen. Het cijfer 2009 is exclusief actief woningzoekenden bij Woonbron

^e De gemiddelde slaagkans is het aantal verhuurde woningen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden/ingeschrevenen plus het aantal geslaagde woningzoekenden (=verhuurde woningen) in een jaar

Voor meer cijfers, zie de website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl/woonmonitordrechtsteden.

Tabel 3 Kerngegevens bevolking, woningen en woningmarkt per gemeente per 1-1-2010

	Alblasser- dam	Dordrecht	HI- Ambacht	Papen- drecht	Sliedrecht	Zwijndrecht	Drecht- steden
bevolking							
aantal inwoners	19.002	118.421	26.877	31.844	24.053	44.366	264.563
ontwikkeling	+164	+17	+1008	+143	+165	+115	+1.612
saldo migratie inwoners	89	-203	+768	-2	+130	+20	+802
waarvan binnenlands	83	-300	+813	-17	+96	+36	+711
waarvan buitenlands	6	97	-45	15	34	-16	+91
percentage 65+	17,1%	15,2%	13,7%	16,6%	17,2%	18,7%	16,1%
percentage niet-westers allochtoon	6,2%	17,2%	5,9%	7,1%	6,9%	11,4%	12,1%
huishoudens	7.486	51.595	10.374	13.307	9.809	19.329	111.900
waarvan alleenstaand	27,0%	34,2%	22,7%	26,8%	30,6%	31,1%	30,9%
woningvoorraad							
woningen	7.723	53.364	10.409	13.545	10.197	19.942	115.180
ontwikkeling	+53	-50	+422	+137	+142	+407	+1.111
nieuwbouw	+53	+239	+422	+137	+142	+407	+1.400
sloop	0	-289	0	0	0	0	-289
gemiddelde waarde	224	184	248	221	202	206	202
peildatum 1-1-2009 WOZ x 1000							
tot 174.000	30%	54%	25%	29%	38%	43%	43%
174.000-250.000	46%	29%	46%	46%	43%	39%	37%
250.000-en meer	23%	17%	28%	25%	19%	18%	20%
percentage koop	55%	53%	64%	62%	51%	52%	55%
percentage corporatie	33%	32%	22%	30%	38%	38%	33%
woningmarkt							
verkochte nieuwe woningen ^a	4	63	174	85	106	9	441
gemiddelde prijs x 1000 ^a	297	254	295	316	265	189	284
aantal verkochte bestaande woningen ^b	133	1.060	252	268	159	382	2.254
gemiddelde prijs x 1000 ^b	221	187	238	211	225	192	201
aantal huishoudens met huurtoeslag	1.180	10.550	981	1.623	1.358	3.354	19.046
aantal verhuurde woningen (incl. 639 Woonbron)	144	1.533	438	367	335	671	3.488
gemiddeld inkomen x 1000 ^a (2007)	31,0	29,4	35,5	33,0	30,8	31,6	31,1

^a Bron hiervoor is de landelijke Monitor Nieuwe Woningen. Deze bevat 80 à 90% van de woningbouwmarkt nieuwe woningen (jaarverslag 2008, p 1). Volgens de maandelijkse verkoopmonitor ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief 2 kavels en 64 verkochte woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom) iets hoger, namelijk op 516

^b Bron hiervoor is het landelijke Kadaster

Voor meer cijfers, zie de website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl/woonmonitordrechtsteden