

Woonmonitor Dordrecht 2005

Deze Woonmonitor vergelijkt de ontwikkelingen op gebied van bevolking, woningvoorraad en woningmarkt in 2004 met die in 2003. In 2004 kwam de Woonvisie: Spetterend wonen in de Drechtsteden uit. Daarin worden drie doelen voor het beleid geformuleerd: zeggenschap en keuzevrijheid, hogere kwaliteit van de woningen en hogere kwaliteit van de woonomgeving. We gaan na of en in hoeverre in 2004 effect van dit beleid te meten is. De achtergrondgegevens zijn te vinden in de tabellen op www.sociaalgeografischbureau.nl. Bij "Cijfers en trends" vindt u de Woonmonitor Drechtsteden. Voor gegevens over de wijken kunt u terecht bij de Woonmonitor Dordrecht. De cijfers uit de woonmonitor Drechtsteden zijn gebaseerd op landelijke CBS-gegevens. Voor de Woonmonitor Dordrecht is gebruik gemaakt van gemeentelijke bestanden. Kleine afwijkingen in cijfers zijn daardoor mogelijk.

Ontwikkelingen bevolking

trends	onderwerp	in/eind 2002	in/eind 2003	in/eind 2004	tabel
• afnemende bevolking!	aantal inwoners per 1-1	120.043	119.649	119.183	1.1
• blijvend negatief saldo binnenlandse migratie	binnenlandse migratie in het voorgaand jaar	-637	-524	-450	1.2-1.4
• afname buitenlandse immigratie	buitenlandse immigratie in het voorgaand jaar	-76	-433	-487	1.5
• minder 25-34 jarigen	25-34 jaar	14,4%	14,1%	13,7%	1.6
• meer 55-64-jarigen	55-64 jaar	10,6%	11,1%	11,4%	
• minder vestiging Antillianen	aandeel allochtonen				
	Turks/Marokkaans	6,8%	7,0%	7,2%	1.7
	Surinaams/Antilliaans	5,1%	5,1%	5,0%	
• de woningbezetting daalt	woningbezetting	2,30	2,30	2,28	1.8-1.9
• vertrek huishoudens met hoog inkomen		-173	-283	-240	Verhuis-onderzoek

Voor toelichting en opvallende zaken per wijk: zie de tabellen op www.sociaalgeografischbureau.nl. De tabelnummers uit de laatste kolom verwijzen naar deze tabellen op de website.

- De bevolking van Dordrecht neemt af. Dit komt vooral door gezinsverdunding: huishoudens worden kleiner. Het aantal huishoudens zelf neemt slechts weinig af, met 47 huishoudens. Vooral gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens zijn er minder. Er zijn meer één-oudergezinnen en alleenstaanden. Daardoor daalt de woningbezetting (het gemiddeld aantal personen per woning). Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door culturele factoren (scheiden, later trouwen en minder kinderen) en door de veroudering van de bevolking.
- De bevolkingsafname is het meest zichtbaar in Oud-Krispijn, Sterrenburg en in Stadspolders. In Sterrenburg en Stadspolders neemt het aantal 25-34 jarigen af. Er vertrekken meer inwoners uit deze wijken dan dat er zich vestigen (uit huis gaan kinderen en verhuizen). In Oud-Krispijn is de bevolking afgenomen door de sloop van woningen. In Dubbeldam is de bevolking juist gegroeid door nieuwbouw.
- Niet-westerse allochtonen zijn: Turken, Marokkanen, Surinamers, Antillianen/ Arubanen en overige niet-westerse allochtonen. Het aandeel van deze groepen in de bevolking steeg in 2004 het meest in Nieuw-Krispijn. In Noordflank en Oud-Krispijn nam het iets af. Per saldo is het aandeel niet-westerse allochtonen het hoogst in Wielwijk (37%), Oud-Krispijn (34%) en Noordflank (32%).

Ontwikkelingen woningvoorraad

<i>algemeen</i>	<i>onderwerp</i>	<i>in/eind 2002</i>	<i>in/eind 2003</i>	<i>in/eind 2004</i>	<i>tabel</i>
<i>toename 132 woningen</i>	<i>aantal woningen</i>	<i>52.192</i>	<i>52.091</i>	<i>52.223</i>	<i>2.1</i>
<i>aandeel koopwoningen nam toe tot 51,5%. Gestreefd wordt naar 56% in 2010</i>	<i>verhouding koop/huur</i>	<i>50%</i>	<i>51%</i>	<i>51,5%</i>	<i>2.4</i>
<i>huurvoorraad van corporaties nam af</i>	<i>corporatiebezit</i>	<i>19.030</i>	<i>18.644</i>	<i>18.494</i>	<i>2.6a-2.6c</i>
<i>aantal goedkope huurwoningen van corporaties (tot € 325) nam conform doelstelling af</i>	<i>waarvan goedkoop (huur tot € 325)</i>	<i>7.500</i>	<i>7.043</i>	<i>6.490</i>	<i>2.7-2.7a</i>
<i>aantal huishoudens met huursubsidie bleef gelijk</i>	<i>aantal toekenningen huursubsidie</i>	<i>10.129</i>	<i>10.338</i>	<i>10.299</i>	<i>4.1-4.2</i>
<i>door een nieuwe taxatie nam de WOZ-waarde toe; ligt 9% onder regio-gemiddelde.</i>	<i>WOZ-waarde</i>	<i>€ 102.000</i>		<i>€ 154.000</i>	<i>4.4</i>

Voor toelichting en opvallende zaken per wijk: zie de tabellen op www.sociaalgeografischbureau.nl. De tabelnummers uit de laatste kolom verwijzen naar deze tabellen op de website.

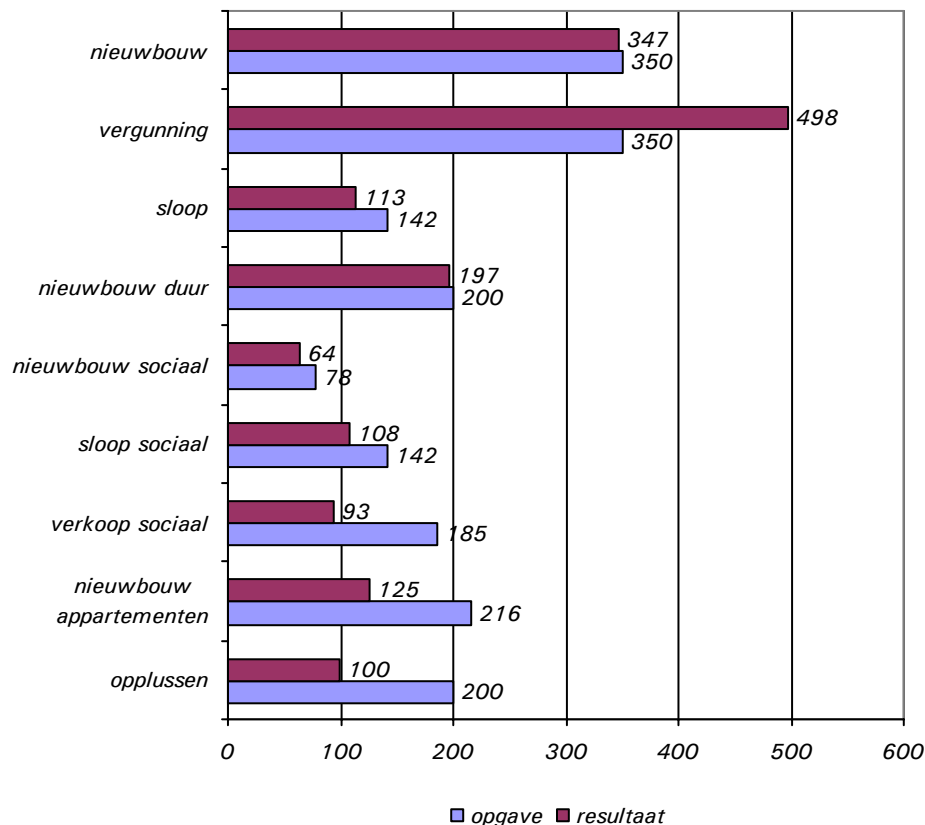
Conclusies op basis van deze ontwikkelingen woningvoorraad en de vergelijking resultaat met opgave (zie hierna).

- De nieuwbouwproductie ligt in lijn met de opgave. Dit komt zowel in de gerealiseerde nieuwbouw als de afgegeven bouwvergunningen naar voren. Het hoge aantal afgegeven bouwvergunningen wordt echter verklaard door het nieuwbouwproject de Hoven. De realisatie van de nieuwbouw zal daar naar verwachting over meerdere jaren worden uitgespreid. De voortgang van de nieuwbouw, vooral van die op de (vele) kleinere bouwlocaties in de stad, blijft daarmee aandachtspunt.
- In Dubbeldam (Visserstuin), Nieuw-Krispijn (o.a. Krispijnseweg, Pr. Bernhardstraat), Oud-Krispijn (Nic. Beetsplein) en Binnenstad/Noordflank (Spuiboulevard, Noorderhoofd) is nieuwbouw gerealiseerd.
- Tweederde deel van de nieuwbouw betreft koopwoningen en bijna een kwart van de nieuwbouw betreft corporatiewoningen (Krispijn Wonen). Qua woninggrootte zien we een toename van kleine woningen (nieuwbouw appartementen voor ouderen).
- De voorraad koopwoningen nam met bijna 500 woningen toe. De verhouding koop/huur is 51,5:48,5. Dit blijft achter bij de opgave en de ontwikkeling in de regiogemeenten.
- In de sociale woningvoorraad lopen de onttrekkingen en de verkopen in Dordrecht achter op schema, en de nieuwbouw in mindere mate ook. In de regiogemeenten geldt dit voor de verkopen en de nieuwbouw ook, maar liggen de onttrekkingen voor op het schema. Daardoor neemt de sociale woningvoorraad in de regio sneller af dan in Dordrecht. Dit is een aandachtspunt.
- Ongeveer 35% van de sociale huurwoningen van corporaties is goedkoop, met een huur tot € 325 per maand. In 2003 was dit aandeel goedkope woningen nog 39%. Daarnaast is 60% van de woningen betaalbaar, met een huur tot € 500. In 2003 was dit aandeel vergelijkbaar. Betaalbare woningen zijn toegankelijk voor ontvangers van huursubsidie. Vooral in Wielwijk, Crabbefhof en Krispijn wordt vaak huursubsidie verstrekt.

Vergelijking resultaat met opgave

In bijgaande grafiek is het resultaat vergeleken met de opgave. De opgave per gemeente per jaar is voor het eerst in het Jaarplan Wonen 2005 exact beschreven en daarom hier benut. Strikt genomen gaat het echter om de doelstellingen voor het jaar 2005, die vergeleken worden met de resultaten van 2004.

Resultaat en opgave 2004



Toelichting op de opgave

- De regionale opgave: nieuwbouw 2005-2010 van 9000 woningen is in het Jaarplan voor 2005 en 2006 gesteld op 1500 woningen en voor 2007, 2008 en 2009 op 2000. Vervolgens is deze opgave over de gemeenten verdeeld. Voor Dordrecht is de opgave 2100 woningen d.w.z. 350 woningen in 2005 en 2006 en 467 woningen in 2007, 2008 en 2009.
- Voor onttrekkingen is in het Jaarplan 1500 woningen aangehouden, verdeeld over 250 in de jaren 2005, 2006 en 333 in 2007, 2008 en 2009. Voor Dordrecht 850 woningen, verdeeld over 142 in 2005 en 2006 en 189 in de jaren 2007, 2008 en 2009.
- De regionale opgave: nieuwbouw sociale sector 2005-2020 van 2.000 woningen (1500 huur en 500 koop) is 22,2% van de nieuwbouw. Bij evenredigheid in Dordrecht betekent dit: 78 woningen in 2005 en 2006 en 103 in 2007, 2008 en 2009.
- De opgave in PALT (2003-2010) voor corporaties gaat o.a. uit van nieuwbouw van 2800 woningen waarvan 1300 voor ouderen (46%) en 3500 woningen verkoop waarvan 2700 sociale huur (385 per jaar), naar rato betekent een opgave van verkoop van 185 woningen in Dordrecht.
- De opgave koop- en huurappartementen in de marktsector is voor Dordrecht 900. Deze dragen bij aan woningvoorraad voor ouderen en is over de 5 jaren verdeeld.
- Voor ouderen is de nieuwbouwopgave dan 180 koop- en huurappartementen marktsector en 36 corporatie woningen (46% van 78 = 36). Dat is in totaal 216 nieuwbouwwoningen voor ouderen.

Ontwikkelingen woningmarkt

<i>algemeen</i>	<i>onderwerp</i>	<i>in/eind 2002</i>	<i>in/eind 2003</i>	<i>in/eind 2004</i>	<i>tabel</i>
<i>prijsstijging vlakt af, ligt op landelijk gemiddelde van 4%.</i>	<i>prijs bestaand eengezins meergezins</i>	<i>€ 176.363 € 119.174</i>	<i>€ 185.127 € 126.140</i>	<i>€ 191.037 € 132.602</i>	<i>3.1-3.2</i>
<i>aantal toegewezen woningen in de huursector nam weer toe; aantal actief woningzoekenden nam toe; gemiddeld aantal reacties nam niet veel meer toe</i>	<i>aantal toewijzingen huursector</i>	<i>1609</i>	<i>1312</i>	<i>1663</i>	<i>3.3</i>
<i>aandeel toewijzingen aan urgenten</i>	<i>aandeel toegewezen aan urgenten</i>	<i>27%</i>	<i>31%</i>	<i>23%</i>	<i>3.7</i>
<i>toewijzingen zelfstandige ouderenwoningen</i>	<i>aantal toewijzingen particuliere sector</i>		<i>155</i>	<i>116</i>	
<i>in Dordrecht wordt vaker verhuisd dan in de regio</i>	<i>% verhuizingen dordrecht % verhuizingen regiogemeenten</i>			<i>9% 7%</i>	

Voor toelichting en opvallende zaken per wijk: zie de tabellen op www.sociaalgeografischbureau.nl. De tabelnummers uit de laatste kolom verwijzen naar deze tabellen op de website.

- Er is sprake van een zekere ontspanning op de woningmarkt. De leegstand is in 2004 toegenomen, het aantal toewijzingen in de sociale huursector is toegenomen, en de prijsstijging voor bestaande koopwoningen is net zoals elders afgevlakt. In 2004 zijn wel wat minder bestaande woningen verkocht.
- In Dordrecht is vaker verhuisd dan in de regiogemeenten: in Dordrecht is gemakkelijker aan een woning te komen. Vooral in koop-appartementen en de goedkope koopwoningvoorraad zoals op de Staart, in Nieuw-Krispijn en in Crabbehof wordt vaak verhuisd.
- De leegstand nam toe met 115 woningen tot 3,9% van de voorraad. In de huursector gaat het grotendeels om projectmatige aanpak (voorgenomen sloop/renovatie). Ook komt leegstand voor bij mutatie van koop- of huurwoning of frictieleegstand (te hoge prijs i.v.m. kwaliteit).
- De eind 2004 zichtbare toename van het aantal actief woningzoekenden is van administratieve aard: sinds 1-7-2004 wordt toegewezen op basis van woonduur en inschrijfduur. Hierdoor nam het aantal inschrijvingen en reacties op vrijkomende woningen tijdelijk toe. Dit effect is inmiddels weer weggeëbd. Actief woningzoekenden zijn degenen die actief hebben gereageerd op het vrijkomende woningaanbod.
- Het aantal urgenten en het aantal toewijzingen eraan is in 2004 afgenomen. Dit komt door een aanscherping van de urgentieregeling (vanaf 1-7-2004 voorrangsregeling), die meer uitgaat van de eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden.
- Er zijn signalen dat specifieke doelgroepen (in trajecten begeleid wonen e.d.) door de gewijzigde regels voor woningzoekenden minder kansen hebben om uit te stromen naar de sociale huursector.
- Door de afname van het aantal toegewezen zelfstandige ouderenwoningen zijn de wachtlijsten voor zelfstandige ouderenwoningen in de particuliere sector met 3% toegenomen tot in totaal 1800 wachtenden.

Samenvattend schema

De ontwikkelingen in 2004 laten zien of het beleid uit de Woonvisie 'actie nodig' of 'aandacht vereist', of conform wordt uitgevoerd. We geven dit in een samenvattend schema aan met rood, oranje en groen.

Doelstellingen woonvisie en resultaten in de Drechtsteden in 2004

Doel 1: zeggenschap en keuzevrijheid	rood	oranje	groen
	actie nodig	aandacht vereist	conform
voldoende aanbod voor de huidige en toekomstige bewoners			
1 gerealiseerde nieuwbouw		■	
2 verleende bouwvergunningen		■	
3 sloop		■	
4 druk op koopsector (prijsontwikkeling bestaand)			■
5 verhouding koop/huur		■	
6 druk op sociale huursector		■	
7 migratie naar inkomen, leeftijd en huishouden	■		
samenwerking met partners			
8 informatie en woonpromotie		■	
meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen			
9 10% van de nieuwbouw koop in particulier opdrachtgeverschap	■		
meer zeggenschap van bewoners bij vernieuwings- en ontwikkelingsplannen			
10 open planprocessen bij vernieuwings- en ontwikkelingsplannen		■	
Doel 2: hogere kwaliteit van de woningen	rood	oranje	groen
meer en gevarieerd aanbod voor hogere inkomens			
11 nieuwbouw dure segment koop en huur			■
beter en gespreid woonaanbod voor huishoudens met lagere inkomens, ook op de grote nieuwe uitleglocaties, zowel in de huur- als koopsector			
12 nieuwbouw sociale sector		■	
13 sloop sociale sector		■	
14 verkoop sociale sector	■		
woningen, woonomgeving en voorzieningen voor ouderen op maat en gevarieerd			
15 programma nieuwbouw voor ouderen, etagewoningen met lift		■	
16 programma opplussen		■	
17 ontwikkelen woonzorgzones			■
18 kwaliteitseisen nieuwbouw (toegankelijk-, aanpasbaar-, veiligheid)		■	
19 kwaliteitseisen nieuwbouw (duurzaamheid)		■	
meer woningen voor specifieke doelgroepen			
20 meer woningen voor specifieke doelgroepen		■	
21 afstemming studenten- en jongerenhuisvesting op de vraag		■	
Doel 3: hogere kwaliteit van de woonomgeving	rood	oranje	groen
de realisatie van hoogwaardige stedelijke woonmilieus, nieuwe groene woonmilieus aan de rivier en aan de stadsranden buurten en het			
de transformatie van wijken tussen het centrum en de stadsrand d.m.v herstructureringsprojecten die fysieke, sociale en economische aspecten combineren en realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod			
het versterken van de eigen identiteit van wijken en buurten en het versterken van de leefbaarheid en veiligheid in alle wijken met een bijhorend voorzieningenniveau			
23 de realisatie van hoogwaardige stedelijke woonmilieus, nieuwe groene woonmilieus aan de rivier en aan de stadsranden		■	
24 de transformatie van wijken		■	
25 tevredenheid woning en woonomgeving			■

Toelichting bij samenvattend schema

- 1,2 *Hoewel de nieuwbouwproductie redelijk op gang lijkt te komen, wordt het hoge aantal afgegeven bouwvergunningen geheel verklaard door de bulksgewijze afgifte ervan voor de nieuwbouw in de Hoven. De realisatie van deze nieuwbouw zal naar verwachting enige jaren duren. De voortgang van de nieuwbouw, vooral van die op de (vele) kleinere bouwlocaties in de stad, blijft daarmee aandachtspunt.*
- 3 *Qua onttrekkingen ligt de opgave voorsnog op schema. Corporaties hebben ook de sloop van meer woningen in 2004/2005 al in gang gezet.*
- 4 *Prijsstijging koopwoningvoorraad op landelijk gemiddelde.*
- 5 *In 2004 is door nieuwbouw en verkoop van woningen het aandeel gestegen naar 51,5%. Het aantal verkochte woningen bij corporaties blijft nog achter op de PALT afspraken. Doelstelling is 56% koopwoningen in 2010.*
- 6 *Het aantal aangeboden huurwoningen is in 2004 toegenomen. Er zijn signalen dat specifieke groepen uit begeleid wonen trajecten als gevolg van veranderingen in de regels voor de woonruimteverdeling meer moeite hebben om naar een sociale huurwoning uit te stromen. Daarvoor lijkt aandacht nodig.*
- 7 *Er is nog steeds sprake van een vertrek van hogere inkomens uit Dordrecht, naar nu blijkt vooral Hendrik Ido Ambacht en Papendrecht. Mede door de afname van de buitenlandse immigratie is de instroom van huishoudens met een lager inkomen verkleind, waardoor het aantal lagere inkomens als gevolg van verhuizingen in Dordrecht is afgenomen. Dit is conform doelstelling. Voor midden en hogere inkomens blijft aandacht nodig.*
- 8 *Via een Woondag en Wooninformatiecentrum en website wordt aan woonconsumenten informatie gegeven over nieuwbouw in de regio. Het regionale draagvlak ervoor staat ter discussie: in 2005 wordt een evaluatie van de Stichting Woonpromotie voorzien. In Dordrecht staat het draagvlak (nog) niet ter discussie en komt ook in 2006 een Woondag. Aandacht blijft echter nodig.*
- 9 *Regionaal 45 kavels in verkoop/bouwrijp waarvan 0 in Dordrecht. Wel worden 13 kavels in de Hoven voorzien.*
- 10 *Er wordt nog niet systematisch gevolgd in hoeverre bewoners meer zeggenschap krijgen bij vernieuwings- en ontwikkelingsplannen of het beleid. Uit onderzoek blijkt dat woonconsumenten het belangrijk vinden om over het woonbeleid mee te kunnen denken. In de woonmonitor 2006 komt daar aandacht voor.*
- 11 *Er zijn meer nieuwe woningen gebouwd. Het gaat vooral om koopwoningen in de (middel) dure sector.*
- 12, 13, 14 *In de sociale sector lopen de onttrekkingen en de verkopen achter op schema, en de nieuwbouw in mindere mate ook. De sociale woningvoorraad lijkt in de regiogemeenten sneller af te nemen. Daarvoor is aandacht nodig.*
- 15, 16 *De nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen (veelal appartementen) komt op gang, ligt redelijk op schema. Het opplusprogramma voor de bestaande woningen ligt in de uitvoering achter op schema. Er zijn wel voor 700 woningen opplusplannen in uitvoering. Aandacht blijft echter nodig.*
- 17 *In januari 2005 werd het actieprogramma wonen, zorg en welzijn voor ouderen en gehandicapten in Dordrecht getekend. Met dit programma wordt gestreefd naar woonservicezones in alle wijken, waarbij de gemeente de voortrekkersrol op zich neemt voor Nieuw-Krispijn, Dubbeldam en Stadswerven. Dit beleid is op de goede weg.*
- 18 *De nieuwbouw in Dordrecht dient te voldoen aan de checklist Kwaliteitseisen nieuwbouwwoningen Drechtsteden. In 2004 zijn 141 woningen getoetst. 81 woningen in Dordrecht voldeden niet aan eisen van bezoekbaarheid en toegankelijkheid. Daarvoor blijft aandacht nodig.*
- 19 *In 2004 werden 316 woningen getoetst op duurzaamheidsniveau. De gemiddelde score is 2,65 per woning, dat betekent niveau C en is redelijk duurzaam. De regio streeft naar niveau B (minder belastend voor het milieu). Aandacht blijft nodig: er wordt een nieuw convenant voorbereid.*
- 20 *In 2005 wordt een notitie hierover voorbereid.. Procesmatig: op de goede weg.*
- 21 *In 2005 wordt een notitie hierover voorbereid. Procesmatig: op de goede weg.*
- 22, 23 *Met de woonvisie en Dordrecht-West wordt een aantal veranderingen in het aanbod van woonmilieus beoogd. Het gaat om de realisatie van van hoogwaardige stedelijke woonmilieus, nieuwe groene woonmilieus aan de rivier en aan de stadsranden en het aantrekkelijker maken van de wijken in Dordrecht-West voor midden inkomens door middel van fysieke, sociale en economische maatregelen. De ontwikkelingen per woonmilieu zullen pas op langere termijn zichtbaar zijn. In de visies van Dordrecht-West, Stadswerven, e.d. wordt dit uitgewerkt. In 2006 komt er ook een regionaal uitwerkingsvoorstel.*
- 24 *De tevredenheid van inwoners met de woning en woonomgeving is gelijk gebleven.*