



Onderzoekcentrum
Drechtsteden

Informatie Woonvisie Sliedrecht

In 2008 heeft de gemeente Sliedrecht de Woonvisie uitgebracht: "Wonen in Sliedrecht 2007-2015, doorkijk tot 2025". De veranderende omstandigheden op de woningmarkt zijn aanleiding voor de gemeente om het woonbeleid opnieuw te overwegen en te bezien of het aangepast moet worden vanwege de actuele cijfers en veranderingen in behoefte. Deze factsheet geeft een overzicht van de geactualiseerde informatie per 1-1-2013.

Inhoud:

1. Conclusies
2. Bevolking
3. Woningvoorraad
4. Bewoning
5. Beoordeling kwaliteit
6. Woonwensen
7. Woningbehoefte
8. Beoordeling programma

De Woonvisie uit 2007 beoogt antwoord te geven op de vraag hoe de gemeente Sliedrecht nu en straks kan voorzien in de juiste aantallen en typen woningen voor de verschillende soorten huishoudens en met name ook in de toenemende vraag naar wonen met zorg. Dit kan door nieuwbouw en aanpassingen door renovatie of herstructurering in de bestaande voorraad. Bij dit alles staat centraal dat Sliedrecht in principe ruimte wil kunnen blijven bieden aan al haar inwoners met soms zeer uiteenlopende woonwensen. De huisvesting van de meer kwetsbare inwonersgroepen, zoals huishoudens die aangewezen zijn op woningen in de sociale sector, starters, ouderen en overige bijzondere doelgroepen verdient hierbij ongewijzigd extra aandacht. Sliedrecht heeft de ambitie van een evenwichtige bevolkingsopbouw met een daarbij passend woningaanbod, aldus de Woonvisie van 2007.

Bij de actualisatie van informatie staan daarom de volgende vragen centraal:

1. Welke aantallen en typen woningen zijn nodig voor de verschillende soorten huishoudens (doorkijk tot 2025)?
2. Hoe ontwikkelt het aantal huishoudens van 65-74 jaar en 75 jaar en ouder zich en wat betekent dat voor de vraag naar woningen?
3. Hoe groot is het aandeel huishoudens dat aangewezen is op de sociale sector en is er ruimte voor herstructurering?
4. Voorziet het woningbouwprogramma in passend woningaanbod voor een evenwichtige bevolkingsopbouw?

1 Conclusies

1. Het huidig woningbouw- en onttrekkingenprogramma zal een uitbreiding betekenen met 900 woningen in de periode 2013-2025. Gezien het woningbouwprogramma wordt in deze periode een uitbreiding met 1.000 huishoudens voorzien. Bij deze prognose wordt uitgegaan van een instroom van ongeveer 360 huishoudens van buiten Sliedrecht (30 per jaar), conform de trend uit de afgelopen vijf jaar. Gezien de economische omstandigheden is voorzichtigheid en flexibiliteit bij de programmering wenselijk om overprogrammering te voorkomen. Die voorzichtigheid wordt ingegeven door de geringe afzet van nieuwbouw en stagnatie van aantal verkopen van bestaande koopwoningen. In de corporatiesector blijkt dat de gemiddelde slaagkansen in Sliedrecht redelijk goed zijn en daarmee duiden op een nog redelijk ontspannen situatie, zowel voor starters als oudere doorstromers.¹

2. Het huidige woningbouwprogramma legt de nadruk op woningen in de koopsector (markt), met name grondgebonden woningen (vrijstaand, 2 onder 1 kap en eengezinswoningen) en koopappartementen. De uitbreiding met koopwoningen is groot als we het afzetten tegen de geringe toename van gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens. De nieuwbouw van grondgebonden koopwoningen zal waarschijnlijk wel bewoond worden door huishoudens van buiten (met name nabijgelegen gemeenten), maar een overproductie van koopwoningen moet voorkomen worden. Dat zou namelijk kunnen leiden tot prijsdaling of leegstand.²

3. Er is een toename van huishoudens van 65-74 jaar (+328), 75 jaar en ouder (+497) en alleenstaanden van 45-64 jaar (+451). Het gaat om een cohort senioren dat over het algemeen welvarender en gezonder is dan vorige cohorten. Daarbij wordt

¹ In de afgelopen drie jaar was de gemiddelde slaagkans in Sliedrecht 9%, dat is iets lager dan in Dordrecht (11% en Zwijndrecht (10%), maar hoger dan in Papendrecht (7%), Alblasserdam (7%) of Hendrik-Ido Ambacht (5%). De slaagkans is de verhouding tussen het aantal in een jaar verhuurde woningen ten opzichte van het aantal woningzoekenden dat actief in dat jaar gezocht heeft.

² De administratieve leegstand is in Sliedrecht hoger dan gemiddeld, hetgeen mede veroorzaakt wordt door de voorgenomen aanpak en onttrekkingen van woningen.



verantwoord zelfstandig blijven wonen gestimuleerd. Velen zullen de woning aanpassen om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen (PBL)³. Senioren zijn immers –in vergelijking met andere leeftijdsgroepen– weinig verhuisgeneigd. Gezien de toename van deze doelgroep biedt nieuwbouwaanbod van projecten voor ouderen die qua aantal en qua differentiatie afgestemd zijn op de behoefte, goede afzetmogelijkheden.

4. De woonwensen van ouderen (65-plussers) blijven overigens vooral gericht op de huursector. Er is bij senioren duidelijk behoefte aan nulredewoningen. Dat kan zijn een flat met lift, maar ook een grondgebonden woning. Ouderen die in een huurwoning wonen, zullen –als ze willen verhuizen– de voorkeur geven aan een huurwoning geschikt voor ouderen. En ook van de ouderen die in een koopwoning wonen, zal een belangrijk deel willen verhuizen naar een huurwoning. Daarnaast is er een licht toenemende vraag naar koopappartementen met lift. In de afgelopen jaren is in Sliedrecht wel ervaring opgedaan met de afzet van enkele complexen van koopappartementen, maar de vraag naar koopappartementen door ouderen moet niet overschat worden. Nieuwe appartementen dienen te bestaan uit een optimale mix van ligging, voorzieningen en huur- of (in beperktere mate) koopprijs. Binnen één project kan men als optie appartementen te koop- of te huur aanbieden. Daarmee ontstaat flexibiliteit om op de toekomstige marktontwikkeling in te kunnen spelen.

5. De goedkope voorraad voor de primaire doelgroep van beleid qua inkomen is in Sliedrecht op dit moment nog ruim genoeg. Naar verwachting neemt het aantal woningen in de sociale sector niet af. Er is wel sprake van onttrekkingen, maar daar staat nieuwbouw in de sociale huur- en koopsector tegenover. Van de 4.000 huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, wonen er ruim 3.000 in de huursector. Omdat de groep 65-plussers in de komende 15 jaar flink toeneemt en onder hen een –mogelijk licht afnemende– vraag blijft naar huurwoningen is een voortdurende monitoring van de omvang van de primaire doelgroep belangrijk.

6. De huurwoningen van corporaties worden steeds meer bewoond door alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en ouderen. De corporatie krijgt daardoor te maken met meer en andersoortige vragen op het gebied van (onderlinge) zorg.

7. Het huidige woningbouwprogramma past qua aantal wel, maar qua differentiatie niet op de verwachte uitbreiding van het aantal huishoudens van met name ouderen. Het is gericht op:

- onttrekkingen in de sociale huursector
- nieuwbouw in koop eengezinswoningen en koop-appartementen met lift

Het huidige woningbouwprogramma voorziet daarmee maar beperkt in woonmogelijkheden voor senioren, die een gedifferentieerde vraag hebben naar grondgebonden woningen, koop- en huurappartementen. Er staat een overmaat aan koopwoningen op het programma. De meerderheid van de ouderen wenst echter een huurwoning. Vooral in de sociale en in mindere mate de particuliere huursector is meer nieuwbouw nodig.

2 Bevolking

Tussen 1-1-2010 en 1-1-2013 is de bevolking van Sliedrecht toegenomen met 325 inwoners tot 24.378 inwoners. Per saldo nam alleen het aantal ouderen van 65 jaar en ouder toe met 285. De andere leeftijdsgroepen bleven zo goed als gelijk. De bevolking vergrijsst, dat wil zeggen dat het aandeel 65-plussers toeneemt (in deze drie jaar van 17,2% tot 18,2% van de bevolking) (zie tabel 1).

3 Woningvoorraad

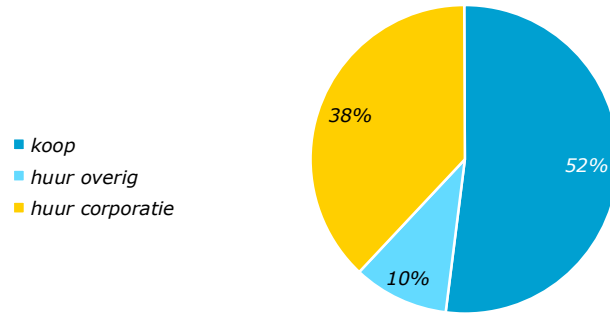
Het aantal woningen in Sliedrecht is sinds 2010 met ruim 221 toegenomen tot 10.418 woningen en bestaat voor bijna 52% uit koopwoningen en voor ruim 48% uit huurwoningen. Bijna 79% van de huurwoningen is in het bezit van de corporatie Tablis (zie figuur 1 en tabel 3). Negen op de tien woningen van Tablis behoren tot de betaalbare sociale huurwoningvoorraad, dat wil zeggen heeft een WOZ waarde tot 187.000 euro, huurprijs 562 per maand (zie ook tabel 5).

Bij deze factsheet hoort een
bijlage met tabellen

³ Zie noot 10.

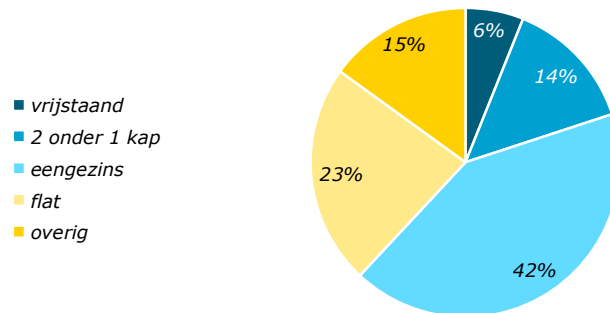


Figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom



Verder telt de woningvoorraad veel eengezinswoningen in een rij. Het gaat om 42% van de voorraad, voornamelijk in de koopsector (zie figuur 2 en tabel 8).

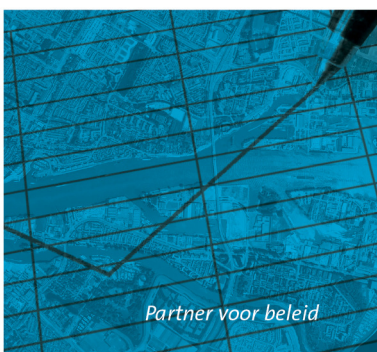
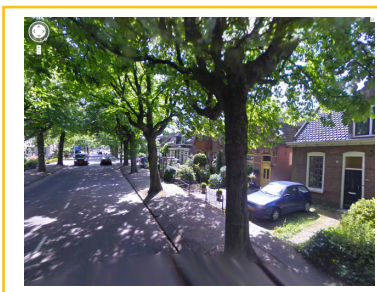
Figuur 2 Woningvoorraad naar type



De woningvoorraad van Sliedrecht telt in vergelijking met de Drechtsteden iets meer huurwoningen, vooroorlogse woningen en flats met lift, maar minder flats zonder lift. De koopsector bevat veel eengezinswoningen. Dit versterkt het dorpse karakter van Sliedrecht. De gemiddelde WOZ-waarde ligt op 193.000 euro en is vergelijkbaar met die in de Drechtsteden. Er wonen in Sliedrecht meer huishoudens met kinderen en minder alleenstaanden. De gemiddelde woningbezetting is 2,34, ten opzichte van 2,27 gemiddeld in de Drechtsteden (zie tabel 9).

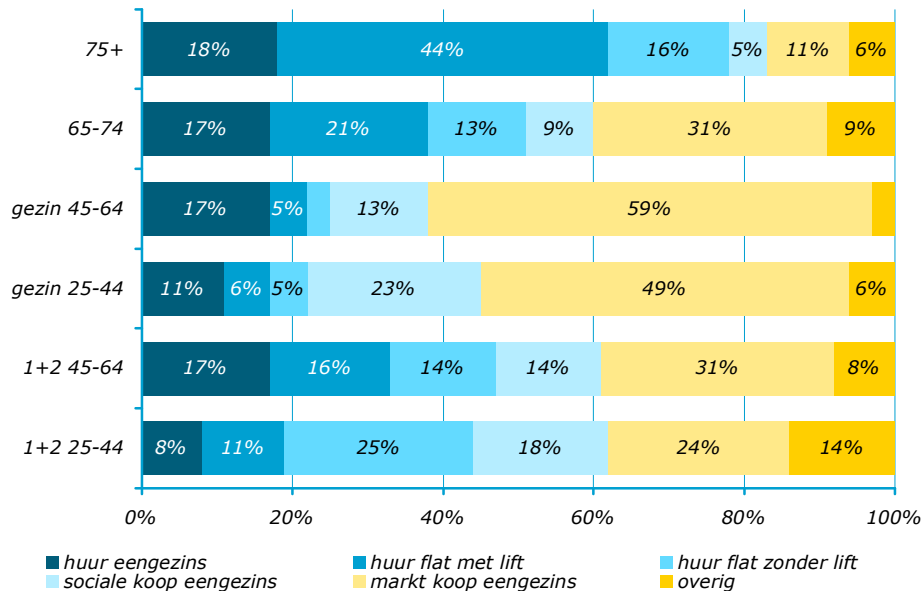
4 Bewoning

Onder meer leeftijd en huishoudensituatie zijn bepalend voor de keuzes in de woonsituatie. Daarnaast spelen ook inkomen en leefstijl een rol. In tabel 10 en figuur 3 is de combinatie gemaakt van hoe huishoudens wonen. Het betreft negen combinaties van leeftijd en huishoudengrootte (welke in de figuur zijn teruggebracht naar zes). Relatief veel gezinnen met kinderen wonen in een eengezinskoopwoning in de marktsector. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 25-44 jaar wonen relatief vaak in een meergezinshuurwoning met of zonder lift. Ouderen, met name de 75-plussers wonen vooral in een flat met lift, maar niet uitsluitend (zie figuur 3 en tabel 10).





Figuur 3 Bewoning per type huishouden

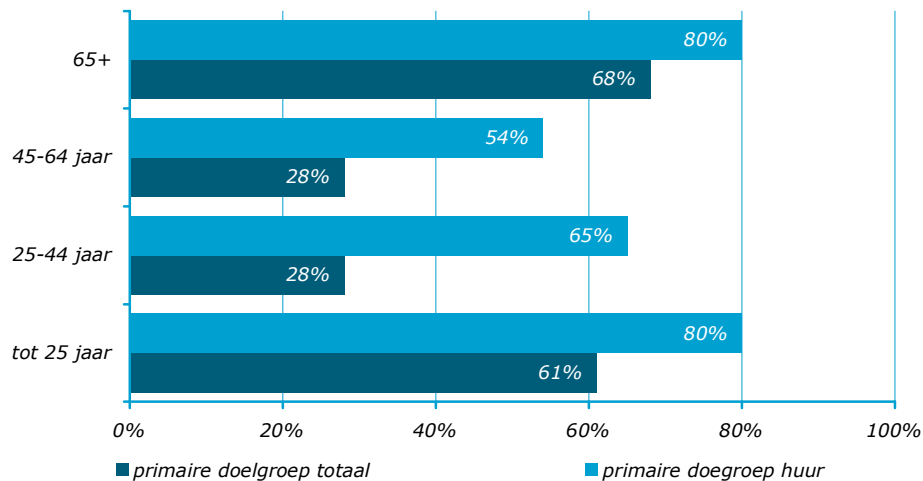


Toelichting: Per huishoudengroep zijn er meer dan 1.000 huishoudens. Daarom ontbreekt het aantal zelfstandig wonende huishoudens van jongeren (minder dan 300) en zijn 1 en 2 persoonshuishoudens samengevoegd.

Voor het bepalen van de minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad is het belangrijk om te weten hoeveel huishoudens zijn aangewezen op deze woningen. Daartoe is de primaire doelgroep qua inkomen gedefinieerd in aansluiting op de regels van de Europese Commissie.⁴ In Sliedrecht zijn er bij benadering 4.020 huishoudens met een dergelijk inkomen (160 meer dan de vorige meting), waarvan 3.080 in een huurwoning wonen (zie tabel 11). De voorraad van Tablis heeft voornamelijk een huur tot maximaal 535 euro. Het gaat om 3.805 woningen.

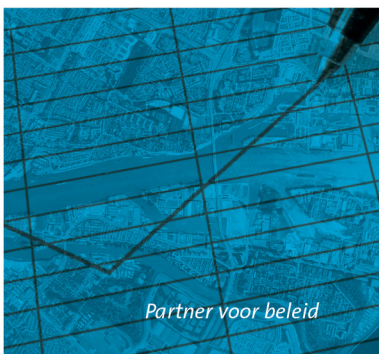
In de koopsector en overige huursector behoren steeds meer woningen tot de sociale voorraad, d.w.z. met een WOZ-waarde van maximaal 187.000 euro. Dat komt enerzijds door de daling van de gemiddelde waarde in de afgelopen drie jaar en anderzijds doordat de grens voor sociaal met het inflatiepercentage toenam. De voorraad is toegenomen van 4.733 woningen naar 6.500 woningen en is ruim toereikend voor de ruim 4.020 huishoudens uit de primaire doelgroep. Een vergelijkbare conclusie als ten tijde van de Woonvisie.⁵ De doelgroep bestaat relatief veel uit ouderen van 65 jaar en ouder. Bijna 70% van de oudere huishoudens behoort tot de doelgroep, onder de overige huishoudens behoort bijna 30% tot de doelgroep (zie figuur 4 en 5).

Figuur 4 Aandeel behorend tot primaire doelgroep naar inkomen per leeftijdsgroep



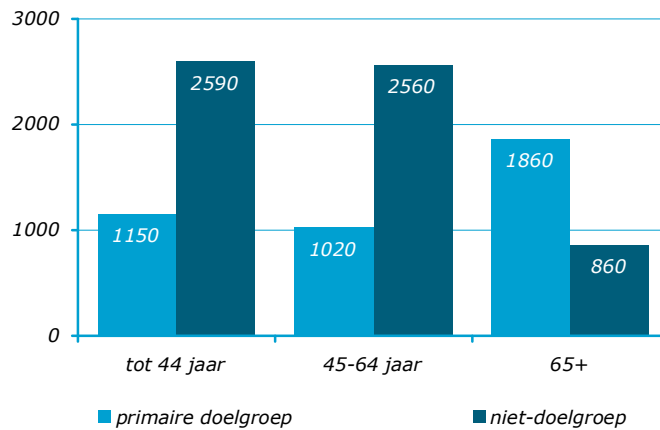
⁴ De Europese Commissie verplicht Nederland per 1 januari 2011 een nieuwe regel in te voeren voor de sociale huurmarkt. Door deze zogeheten 90-procentnorm mogen woningcorporaties nog maar 10 procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan bewoners met een belastbaar jaarinkomen van meer dan 33 duizend euro (grens geldt voor kalenderjaar 2009).

⁵ Conclusie komt ook overeen met die uit de Woonvisie 2011-2020 van de Provincie Zuid-Holland, p 8.





Figuur 5: Aantal huishoudens behorend tot primaire doelgroep (definitie Europese Commissie) (2010)



5 Beoordeling kwaliteit

De bestaande woningen in Sliedrecht worden als goed en de woonomgeving als ruim voldoende beoordeeld (zie tabel 12 en 13). In vergelijking met 2005 is de waardering van de woning en woonomgeving nog wat toegenomen. De voorzieningen in de buurt en voorzieningen in de gemeente worden als voldoende beoordeeld. Over welzijnsvoorzieningen en culturele voorzieningen is het aandeel tevreden het laagst. De tevredenheid is in vergelijking met de Drechtsteden lager voor wat betreft culturele voorzieningen en gezondheidsvoorzieningen. En hoger voor wat betreft de uitgaansmogelijkheden/ horeca (zie tabel 14).

6 Woonwensen

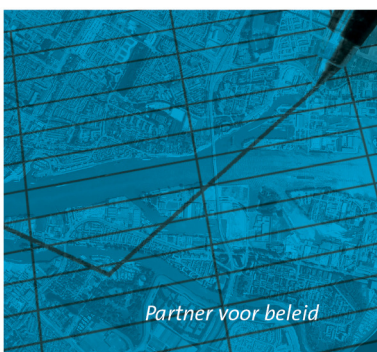
We hebben de verhuiscapaciteit en woonwensen van huishoudens in Sliedrecht gebaseerd op landelijke gegevens. Dat is op dit moment de best bruikbare benadering voor de kwalitatieve woningvraag.⁶

Minder verhuisd

Het landelijke woononderzoek laat zien dat er vanaf 2009 ruim 10% minder verhuisd is dan in de decennia daarvoor. Opvallend is dat het aantal starters tussen 2009 en 2012 niet afnam. Vooral was er een afname onder doorstromers. Vooral gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens ouder dan 45 jaar verhuisden minder dan voorheen. Er wordt niet doorgestroomd omdat men eerst het huis wil verkopen voordat men een andere woning koopt. Vooral de doorstroming binnen de koopsector is gedaald. Zo is er ruim een derde minder verhuisd naar een eengezinskooptwoning en een kwart minder naar een meergezinskooptwoning. Het aantal verhuizingen naar huurwoningen daalde met 7%. "De klad zit vooral in verhuizingen vanuit koopwoningen naar koopwoningen".⁷

Maar –juist daardoor– is de verhuiscapaciteit wel toegenomen

De verhuiscapaciteit over geheel Nederland gezien is het hoogst onder starters en jongvolwassenen (alleenstaanden en paren zonder kinderen). De verhuiscapaciteit is sinds 2009 nog toegenomen. Er is een afname van verhuiscapaciteit bij gezinnen van 25-44 jaar. En de verhuiscapaciteit is relatief gezien het laagst onder tweepersoonshuishoudens van 45-64 jaar en ouderen van 65 jaar en ouder. Gemiddeld zou 21% van de huishoudens een (andere) woning wensen. Dat komt ongeveer overeen met 7% per jaar (zie tabel 15).



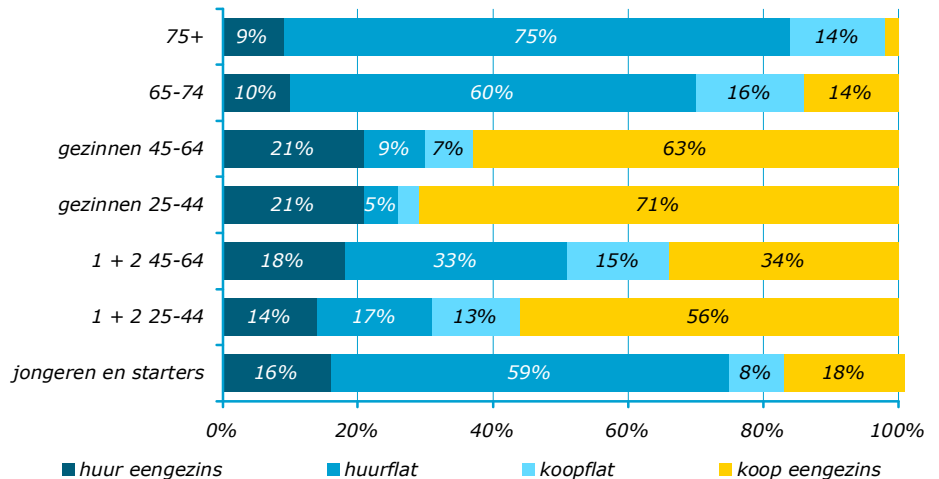
⁶ In 2006 is voor het laatst in de Drechtsteden een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Wel is in 2012 in Nederland een grootschalig Woonwensenonderzoek gehouden. Zie Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2012. Het OCD heeft bewerkingen uitgevoerd m.b.v. het databestand.

⁷ zie Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2012, p 49.

Woonwens verschilt per leeftijd en huiscategorie

De woonwensen verschillen per leeftijds- en huiscategorie. Gemiddeld wenst 56% een koopwoning en 44% een huurwoning. En 60% een eengezins- en 40% een meergezinswoning. Starters bepalen voor een kwart de woonwensen. Starters wensen vooral een huurwoning⁸ (meestal een flat om mee te starten en ook gezien de mogelijkheden). Doorstromers bepalen driekwart van de woonwensen. De wensen zijn afhankelijk van de samenstelling van het huishouden en de leeftijd. Van de gezinnen met kinderen in de leeftijd 25-44 jaar wenst 92% een eengezinswoning. Terwijl ouderen relatief vaak een meergezinswoning en een huurwoning wensen (zie figuur 6 en tabel 16). De woonwensen naar type woning zijn in 2012 redelijk vergelijkbaar aan de woonwensen van het onderzoek uit 2009.

Figuur 6 Woonwensen per groep (Nederland)



Wanneer een huishouden verhuist, komt de woning vrij voor een ander huishouden. Deze woning kan bewoond worden door een andere woningzoekende. Tussen 2009 en 2012 is er een verschuiving tussen huur en koop. Er worden meer huurwoningen gevraagd, terwijl het doorstroomaanbod van huurwoningen maar beperkt stijgt. In de koopsector zien we het omgekeerde beeld: het doorstroomaanbod van koopwoningen neemt toe, terwijl de vraag naar koopwoningen maar beperkt groeit. De invloed van de crisis en demografische ontwikkeling is hier zichtbaar. De terugval in inkomens en de minder gunstige vooruitzichten op de koopmarkt doen huishoudens uitwijken naar de huursector.

Het tekort op de woningmarkt is tussen 2009 en 2012 daarom geheel omgedraaid. In 2009 was dit het grootst in de koopsector (70%) en veel kleiner in de huursector (30%). Anno 2012 is het tekort het grootst in de huursector (58%) en is het tekort in de koopsector geringer (42%).⁹

Binnen de huursector is de vraag naar sociale huurwoningen toegenomen, terwijl het aanbod nauwelijks toenam, zodat daar het tekort toenam. Maar ook het tekort aan duurdere huurwoningen nam licht toe. In de koopsector nam vooral het aanbod aan goedkopere woningen toe, zodat daar het tekort het meest afnam.

Bij de nieuwbouwprogrammering zijn zowel de woonwensen als het tekort van belang.

Wat zijn landelijk de gemiddelde woonwensen?

De behoefte richt zich landelijk voor 44% op eengezinskoopwoningen, 16% op eengezinshuurwoningen, 12% op koopappartementen en 28% op meergezinshuurwoningen (zie tabel 16). In vergelijking met 2009 verschuift vooral de vraag van een koopappartement naar een huurappartement. Deze Nederlandse uitkomsten zijn ook voor Sliedrecht als next-best gegeven te benutten.

Het tekort

Een deel van de behoefte aan koopwoningen kan voldaan worden binnen de bestaande woningvoorraad. Daarentegen zijn er relatief meer huurwoningen (zowel eengezins- als meergezins -voor ouderen) nodig.

⁸ zie Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2012, figuur 5.10, p 55.

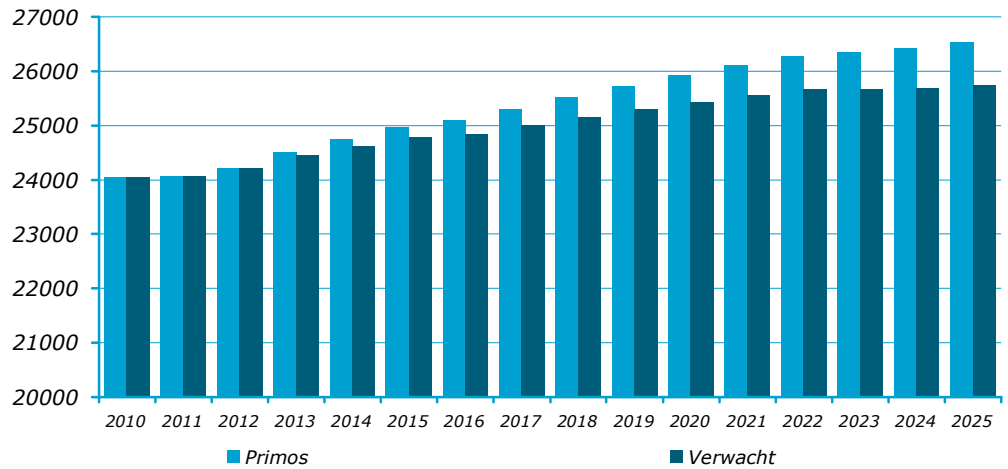
⁹ zie Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2012, tabel 5.1, p 61.



7 Woningbehoefte

Tussen 2010 en 2025 neemt het aantal inwoners volgens de Primospoggnose toe met ruim 2.314 inwoners en het aantal huishoudens met 1.523 (zie figuur 7 en tabel 20 en tabel 21).

Figuur 7 Bevolkingsprognose Sliedrecht



Bron: Primos 2012

Kanttekenig bij bevolkingsprognose (figuur 7)

Een belangrijke kanttekening is hierbij op zijn plaats. Bij deze prognose wordt namelijk uitgegaan van een instroom van ongeveer 700 huishoudens van buiten Sliedrecht (60 per jaar). Dit is het dubbele van de trend uit de afgelopen vijf jaar. Gezien de economische omstandigheden is voorzichtigheid bij de programmering wenselijk om overprogrammering te voorkomen. Die voorzichtigheid wordt ingegeven door de geringe afzet van nieuwbouw en stagnatie van aantal verkopen van bestaande koopwoningen. De ontwikkeling van het aantal huishoudens puur vanuit de Sliedrechtse bevolking rechtvaardigt een uitbreiding van 700 woningen tot en met 2025. Conform de trend behoort een instroom van 30 huishoudens per jaar (360 in de periode tot en met 2025) tot de reële mogelijkheden. Als we uitgaan van dit –op dit moment reëler ingeschat- uitgangspunt, dan verwachten we een toename van ruim 1.000 huishoudens en 1.518 inwoners. De aangepaste prognose is hierna als startpunt gebruikt bij de vergelijking met het woningbouw en onttrekkingenprogramma.

De toename van het aantal huishoudens van 65-74 jaar en 75 jaar en ouder vraagt om meer gelijkvloerse, goed toegankelijke woningen. Deze woningen moeten in grote lijnen voldoen aan de eisen die gesteld worden voor mensen met beperkingen en welke zonder grote ingrepen aan te passen zijn aan beperkingen die zich voor kunnen gaan doen bij het ouder worden.

Het aantal huishoudens van 65-74 jaar neemt naar verwachting toe met ruim 300 en het aantal huishoudens van 75-jaar en ouder met ongeveer 500. In totaal stijgt het aantal oudere huishoudens van 2.750 naar 3.550 (zie tabel 17 en 19). Op dit moment woont ruim 60% van de ouderen in een huurwoning en daarbinnen met name een flat met lift. En 45% woont (nog) in een eengezinwoning (koop- en huur) (zie tabel 17).

Naar de toekomst toe zal het aandeel ouderen dat in een koop- of huureengezinwoning blijft wonen waarschijnlijk tenminste gelijk blijven, dan wel toenemen, omdat het nieuwe cohort ouderen gezonder en welvarender is dan vorige cohorten. In het algemeen wordt gestimuleerd dat mensen zo lang mogelijk verantwoord in hun woning kunnen blijven wonen, zo nodig met aanpassingen aan de woning. Een studie van het Planbureau voor de Leefomgeving¹⁰ laat ook zien dat veel ouderen in hun bestaande woning zullen blijven wonen. Ouderen zullen (en kunnen) zelf moeten investeren in hun woning wanneer bij afnemende gezondheid kleine of grote aanpassingen aan de woning nodig zijn. Op langere termijn wordt een toename verwacht in het aanbod van bestaande koopwoningen die door senioren worden verlaten. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt overigens aanbevolen rekening te houden met levensloopbestendigheid.

¹⁰ PBL, vergrijzing en woningmarkt, 2013: De vergrijzing leidt vooral na 2020 tot uitstroom van ouderen, in het bijzonder uit de koopsector.

8 Beoordeling programma

Het woningbouwprogramma 2010-2025¹¹ van de gemeente Sliedrecht houdt rekening met:

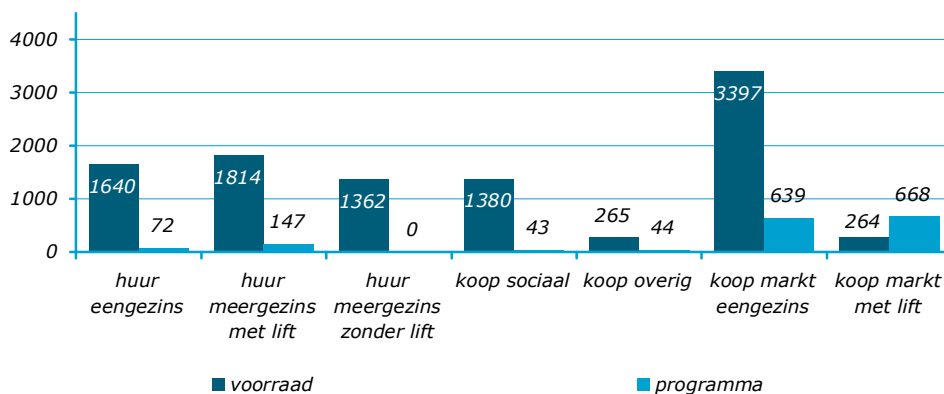
1. de onttrekking en benodigde vervanging van 720 huurwoningen in deze periode;
2. nieuwbouw van woningen ten behoeve van woningbehoefte uit Sliedrecht;
3. nieuwbouw in Baanhoek-west welke deels ook benut kan worden voor bovengemeentelijke (regionale) woningbehoefte.

Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Van de gemeente hebben we de meest recente opgave ontvangen (juli 2013) waarbij we de differentiatie van het Jaarplan Drechtsteden 2013 hebben benut en deze hebben getoetst bij de gemeente.

Het woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2014 bestaat uit locaties waar 914 nieuwbouwwoningen gebouwd en opgeleverd zouden kunnen worden. Feitelijk zijn er daar al 450 van opgeleverd. Voor de periode 2015 t/m 2019 bestaat het woningbouwprogramma uit 716 woningen.¹² In totaal wordt een nieuwbouwprogramma voorzien van 2.063 woningen. Rekening houdend met de sloop van 720 woningen, betekent dit een uitbreiding met 1.343 woningen, waarvan er al ongeveer 450 zijn gerealiseerd, dus resteert een uitbreiding van 893 woningen (zie tabel 22).

Vrijwel alle woningen die gesloopt worden, behoren tot de sociale huursector. Het gaat onder meer om Burg. Winklerplein en de oude uitbreiding-west. In het woningbouwprogramma worden ongeveer evenveel sociale huur- en koopwoningen voorzien, zodat de voorraad in de totale sociale sector niet afneemt (en ook niet toeneemt). Er is vooral nieuwbouw (en dus uitbreiding) voorzien in de marktsector. Het gaat om 639 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, 2 onder 1 kap, eengezinswoningen) en 668 koopappartementen met lift (zie figuur 8). We zullen hierna bezien of dit qua aantal en differentiatie genoeg, te veel of te weinig is.

Figuur 8 Woningbouwprogramma



drs. J.M.A. Schalk
augustus 2014

Postbus 619
3300 AP Dordrecht

(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Tussen 2013 en 2025 wordt een toename voorzien van ongeveer 1.000 huishoudens, met name van ouderen van 65 jaar en ouder. De woningvoorraad wordt uitgebreid met ongeveer 900 woningen. Kwantitatief sluit het woningbouwprogramma goed aan bij de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens inclusief een trendmatige instroom van ongeveer 30 huishoudens per jaar van buiten de gemeente (tabel 25 laat zien dat in de afgelopen 5 jaar gemiddeld ongeveer 20 nieuwbouwwoningen betrokken zijn door huishoudens van buiten Sliedrecht). Kwalitatief staat een overmaat aan koopwoningen op het programma, terwijl de meerderheid van ouderen een huurwoning wenst.

Het woningbouwprogramma in de marktsector (grondgebonden) is interessant voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen van 45-64, waar per saldo een geringe toename voorzien wordt.

Omdat er tot nu toe in Sliedrecht weinig koopappartementen met lift zijn, is het de vraag hoe deze bewoond zullen worden. Het zal afhangen van het voorzieningenpakket en de ligging of de appartementen aantrekkelijk zijn voor ouderen. De meerderheid van de ouderen wenst echter een huurwoning. Vooral in de sociale en in minder mate de particuliere huursector is meer nieuwbouw nodig.

¹¹ Voor de periode 2020 en verder wordt hier pragmatisch 2025 als slotjaar aangehouden.

¹² In vergelijking met het voorgenomen woningbouwprogramma van 2011 is dit met ongeveer een zesde verminderd. Bron: woningbouwprogramma per half 2013.