



Wonen in de Drechtsteden 2016

Programma: Wonen en Stedelijke Vernieuwing
Datum: Juni, 2016
Auteurs: Jan Schalk, Onderzoekcentrum Drechtsteden en Jan-Jaap Visser, beleidsadviseurs Drechtsteden.

1. Inleiding

Voor u ligt het jaarlijkse overzicht van actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. Deze rapportage bevat dit jaar naast de woonmonitor tevens een nieuw verhuisonderzoek, beide van het Onderzoekcentrum Drechtsteden. De resultaten van deze en andere (landelijke) onderzoeken, alsook voor de Drechtsteden relevante trends en ontwikkelingen en de verkoopmonitor worden in Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen 2015 nader toegelicht.

Tevens wordt op basis van het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma in hoofdstuk 3 inzicht geboden in de voortgang en wijzigingen ten opzichte van de vorig jaar door de provincie vastgestelde nota 'Spetterend wonen in de Drechtsteden 2015'.

In de bijlage zijn zowel het verhuisonderzoek, de woonmonitor als het overzicht van de provinciale Planmonitor met het woningbouwprogramma van de Drechtsteden te vinden.

Woonvisie Drechtsteden

Het provinciale woonbeleid staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Door op regionale schaal af te stemmen over het kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwprogramma wordt vraag en aanbod naar woningen meer in balans gebracht.

In 2015 is de bestaande woonvisie Spetterend Wonen geactualiseerd. Vanwege diverse ontwikkelingen op woongebied, is er momenteel behoefte aan een meer ingrijpende herziening van de woonvisie. Zoals geconcludeerd in het rapport Zichtbaar Samen Maritiem, ligt er een opgave om de aantrekkelijke kwaliteiten in de Drechtsteden beter te benutten. Als Maritieme Topregio willen de Drechtsteden sociaal-economisch sterker worden en groeien. Woonaantrekkelijkheid is essentieel om die groei te faciliteren. En dat betekent investeren in woonkwaliteit. In de op te stellen woonvisie zal hier richting aan worden gegeven.

2. Ontwikkelingen 2015

2.1 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad

De bevolking van de Drechtsteden is het afgelopen jaar met 464 inwoners gegroeid tot bijna 270.000 inwoners. Ook het aantal huishoudens nam toe met 548. Dat komt uitsluitend door de toename van het aantal alleenstaanden. Dat nam toe met 565. Het migratiesaldo voor de regio is evenals vorig jaar met -20 mensen neutraal, vier gemeenten hebben een positief saldo, twee gemeenten een negatief saldo. In Dordrecht valt het negatieve binnenlandse saldo op: 372 mensen, waar tegenover een positief migratiesaldo van buitenlanders staat van 61 mensen.

2.2 Bevindingen Verhuisonderzoek

Gemiddeld verhuist 8% van de inwoners van de Drechtsteden per jaar. In vergelijking met eerdere jaren is het aantal verhuisde personen in 2015 met 5% toegenomen van bijna 21.000 naar 22.000 (van 7,8% naar 8,2%).¹ De crisis heeft negatieve gevolgen gehad voor het aantal verhuizingen met name van doorstromers in de koopsector. Inmiddels is het aantal verhuizingen weer op het peil van voor de crisis, zo blijkt uit dit verhuisonderzoek binnen de Drechtsteden.

Het vertrek naar een andere gemeente in Nederland is iets groter dan de vestiging vanuit een andere gemeente van Nederland. De Drechtsteden kennen daarmee een licht negatief saldo binnenlandse migratie.²

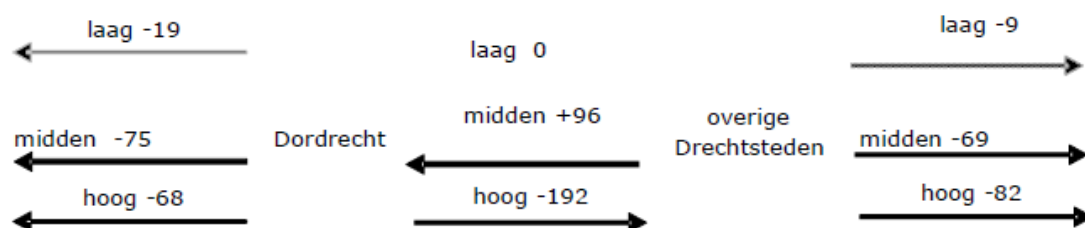
Een opvallende categorie hierbij zijn jongeren in de leeftijd tussen 18 en 23 jaar. Via de statistiek van verhuisde personen kunnen we dit jaar voor het eerst een exacter beeld geven van het aantal jongeren van 18 t/m 23 jaar dat vanuit de Drechtsteden elders gaat wonen, bijvoorbeeld op kamers om te studeren. Dat waren er in 2015 1763; daar staat een vestiging van 697 tegenover. Per saldo vertrokken er ongeveer 1.050 jongeren van 18 t/m 23 jaar

Qua huishoudens is er eveneens een licht negatief vertreksaldo. Dit doet zich voor bij huishoudens van jongeren t/m 23 jaar en ouderen van 60 jaar en ouder.

Jongeren en starters verhuizen relatief het meest. Ze verhuizen vaak naar een woning in de particuliere huursector. Ook huishoudens van 30 t/m 39 jaar verhuizen bovengemiddeld. Huishoudens van 40 jaar en ouder verhuizen juist relatief weinig. Onder 30-49-jarigen bevinden zich veel huishoudens met midden en hoge inkomens. Bij de jongeren gaat het veelal om lage inkomens en bij de starters om huishoudens met een midden-laag inkomen.

Er vertrekken meer midden en hogere inkomens dan dat zich in de Drechtsteden vestigen. Het gaat om huishoudens die in een eengezinswoning woonden in de middeldure (WOZ waarde tussen € 175.000 en € 250.000) en dure waardecategorie (WOZ waarde € 250.000 en meer). Doorstromers laten zich bij hun keuze leiden door een aantrekkelijker type en woninggrootte en woonomgeving.

Figuur 1. Saldo verhuisde huishoudens naar inkomen, 2015:



Het onderzoek laat zien dat meer huishoudens met midden en hogere inkomens buiten de regio gaan zoeken en uit de regio verhuisd zijn, bijvoorbeeld vanwege werk elders of omdat zij vanwege leeftijd niet meer gebonden zijn aan werk in de regio. Maar ook omdat zij in de Drechtsteden niet de woning en/of woonomgeving kunnen vinden waar ze naar op zoek zijn. Per saldo "verloor" de regio ongeveer 300 huishoudens met midden en hoog inkomen. In vergelijking met eerder onderzoek is dit licht toegenomen (dit saldo was in 2012 -170).

De vestiging en vertrek bij huishoudens met lagere inkomens is min of meer in evenwicht (licht vertrekkersoverschot). Dat geldt ook voor wat betreft de gereguleerde corporatiesector.

Uit de enquête onder verhuisde personen blijkt verder dat bijna driekwart van de verhuisde huishoudens korter dan een jaar naar een woning op zoek is geweest. Voor huishoudens met midden of hoog inkomen was de zoektijd relatief vaak kort; voor starters en jonge doorstromers was deze relatief lang. Gemiddeld zes op de tien vond het gemakkelijk om in de Drechtsteden een woning van hun keuze te vinden.

¹ Het gaat om het aantal inwoners dat verhuisd is binnen de gemeente plus de helft van het aantal gevestigde en vertrokken inwoners ten opzichte van het totaal aantal inwoners per jaar (mutatiegraad)

² Daarnaast is er sprake van vestiging vanuit het buitenland en vertrek naar het buitenland. Dit saldo is licht positief. Per saldo neemt het aantal inwoners in de Drechtsteden vooral toe door natuurlijke aanwas.

Ongeveer een derde van de deelnemers (34%) aan het onderzoek vindt de aantrekkelijkheid van het wonen in de Drechtsteden vooruitgegaan en een tiende vindt dit achteruitgegaan (11%).

Zie voor meer informatie en achtergronden de bijgevoegde rapportage Verhuisonderzoek (bijlage 3).

2.3 Positieve ontwikkeling op de koopmarkt

De woningvoorraad is met 572 woningen gegroeid tot 115.744. Er werd 620 nieuwe woningen (koop en huur) gebouwd. Er werden 594 nieuwe woningen (vooral koopwoningen) gebouwd en 48 bestaande woningen onttrokken. De koopmarkt voor nieuwbouw is conform het landelijk beeld duidelijk verbeterd, zo laat ook de verkoopmonitor zien. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nam toe van 367 in 2014 naar 474 in 2015, met name in Hendrik Ido Ambacht.

Ook in de bestaande voorraad zijn er in 2015 in de Drechtsteden meer woningen verkocht. In de bestaande bouw steeg de verkoop van 2.373 woningen in 2014 naar 2.677 in 2015 (een toename van 13% ten opzichte van 16% in Nederland). De gemiddelde prijs van de bestaande woningen is met ca. 4,6% gestegen, iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 3,6%.

De positieve ontwikkeling op de koopmarkt zorgde ervoor dat ook nieuwbouwprojecten in de verkoop zijn gegaan, zoals de Eik in Dordrecht (Park Zuidhof), en in Hendrik Ido Ambacht de Plevieren, Palissade en My Own Home. Voor nieuwe ontwikkelingen is de markt wel anders geworden, meer kleinschalig en met een scherpe afstemming tussen kwaliteit en prijs. Daarnaast zijn we kritisch op het toevoegen van nieuwe ontwikkelingen, zeker als deze concurreren met al moeilijk lopende projecten.

Ten tijde van de crisis op de woningmarkt in de afgelopen jaren is er minder verhuisd, waardoor de vraag leek af te nemen zodat woningen langer te koop stonden en de prijzen in de koopsector daalden waarna ook de WOZ-waarde gedaald is. Er was sprake van een vragersmarkt: er was veel keuze voor de woningzoekende op de koopmarkt. De markt heeft hierop gereageerd door een aantal nieuwbouwplannen terug te brengen. Vanaf eind 2013 is de ontwikkeling weer positief. En is er met name in steden als Amsterdam en Utrecht weer sprake van een aanbodmarkt, waar zelfs oververhitting dreigt. Voor de gemeenten in de Drechtsteden is er volgens Calcasa sprake van gemiddeld tot snel herstel gezien de prijsontwikkeling, de marktliquiditeit en het aantal huizen dat te koop staat (Calcasa, zoals geciteerd door Elsevier, 5 december 2015, p 19).

Het onlangs uitgekomen landelijke Woononderzoek 2015 laat zien dat de animo om een woning te kopen zich hersteld heeft en ook zijn er steeds meer mensen die een huurwoning boven de liberalisatiegrens ("het middensegment") willen huren. Omdat de groei van het aantal huishoudens doorzet en door de beperking van de bouwproductie in de afgelopen jaren, is de koopwoningmarkt weer onder druk komen te staan. Dit speelt met name op korte termijn (2016 en 2017). Naast de inhaalvraag van doorstromers speelt op korte termijn ook de instroom van toegelaten statushouders op de woningmarkt. In vergelijking met 2012 is er een toename van vragers met voorkeur voor een koopwoning. De vraag naar huurwoningen bleef gelijk. Op langere termijn is er sprake van afnemende groei van het aantal huishoudens tot 2030.
Bron: WoON 2015, "Wonen in beweging" en ABF Research, Prognose, bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2015-2020

2.4 Aandeel sociale huur neemt af

Conform de doelstellingen van de Woonvisie en de regionale prestatieafspraken lange termijn (PALT) neemt de omvang van de sociale huurvoorraad af. Doordat de doelgroep juist toeneemt, neemt de druk op de sociale huurvoorraad logischerwijs wat toe. In de nieuwe PALT 2016-2025 is door huurdersraden, corporaties en gemeenten afgesproken de druk op de sociale huurwoningmarkt twee keer per jaar te monitoren, op basis van de cijfers van Woonkeus. De cijfers van Woonkeus worden hieronder nader toegelicht.

Daarnaast wordt er gemonitord op de omvang van de doelgroep in relatie tot de sociale voorraad. Op deze manier wordt geborgd dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven.

Voorrang en bemiddeling

In de Drechtsteden behoort 45% van de huishoudens (51.150 huishoudens) qua inkomen tot de doelgroep voor het beleid van sociale huurwoningen. Dit aandeel neemt enigszins toe, maar is iets lager dan het Nederlands gemiddelde. Naast lagere inkomens als gevolg van de crisis de afgelopen jaren (de inkomensgegevens hebben betrekking op 2013, nog voor de periode van herstel), speelt ook het rijksbeleid een rol. Het gaat dan bijvoorbeeld om de hogere inkomensnormen voor hypotheekverstrekking en de extramuralisering in de zorg die gevolgen heeft voor de vraag op de

sociale huurmarkt. Ook zagen we een toename van het aantal te huisvesten vergunninghouders. In 2015 zijn 476 vergunninghouders gehuisvest.

Gevolg is, dat een steeds groter aantal woningen beschikbaar moet zijn voor woningzoekenden vanuit de voorrangregeling. In PALT 2016-2025 zijn daarom afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er voldoende woningaanbod voor reguliere woningzoekenden beschikbaar is en blijft. Het aantal door woonkeus *gepubliceerde* woningen laat zien hoeveel woningen vrij worden aangeboden voor deze reguliere woningzoekenden zonder voorrang en/of bemiddeling.

Dit is in oktober 2015 en mei 2016 in de eerste twee beschikbaarheidsmonitoren inzichtelijk gemaakt. In deze monitoren is te zien dat het percentage woningen dat gepubliceerd wordt in lijn is met voorgaande jaren en dat er geen grote toename van het aantal direct bemiddelden is. Opvallend is wel dat in Dordrecht het percentage gepubliceerde woningen lager is dan in de andere gemeenten. Aangezien de gemiddelde, actieve zoektijd in Dordrecht juist afneemt, lijkt dit niet direct problematisch. Maar het is wel een aandachtspunt voor de volgende beschikbaarheidsmonitor, die in de 2^e helft van 2016 in PALT wordt geagendeerd. Indien deze trend zich doorzet, zullen er vanuit het PALT overleg tussen huurders, corporaties en gemeenten maatregelen getroffen worden om te zorgen voor voldoende aanbod voor reguliere woningzoekenden.

Beschikbaarheidsmonitor sociale huurwoningvoorraad
(NB de cijfers over 2016 hebben betrekking op de eerste 4 maanden).

Jaar Drechtsteden	Verhuringen	Publicaties	% Gepubliceerd	Gemiddeld aantal reacties	Benodigde punten	Zoektijd in jaren	Zoektijd in maanden
2012	2353	2038	87%	96	50,8	1,8	22,1
2013	2479	2238	90%	73	50,6	1,8	21,3
2014	2014	1774	88%	79	55,9	1,8	21,9
2015	2411	1890	78%	103	68,2	1,9	22,2
2016	827 (januari-april)	699	85%	75	65,3	1,7	20,4

Bron: Woonkeus, 2016

Passend toewijzen

Vanwege 'passend toewijzen' mogen de laagste inkomens alleen reageren op woningen met een huur tot € 618 per maand. De huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, maar onder de inkomensgrens van de doelgroep, mogen alleen reageren op woningen met een huurprijs tussen € 618 en € 710.

Uit de cijfers van de beschikbaarheidsmonitor blijkt dat de vraag naar de goedkoopste woningen toeneemt. Dit lijkt een gevolg te zijn van het passend toewijzen. Terwijl de doelgroep toeneemt, stegen de huren in de afgelopen jaren (niet alleen door huurverhogingen, maar ook mede als gevolg van huurharmonisatie), waardoor de voorraad goedkope woningen relatief snel afnam.

Tegelijkertijd is in deze eerste maanden na invoering van het passend toewijzen bij het duurdere deel van de sociale huurvoorraad sprake van een beperkter aantal reacties. Hier kunnen nu nog geen conclusies aan worden verbonden, doordat het passend toewijzen pas net is ingevoerd en uit informatie van de corporaties blijkt dat huurders daar nog aan moeten wennen. De verwachting is echter wel dat de nadruk van de vraag binnen de sociale voorraad meer op het lage en midden-lage huursegment komt te liggen. Het is voor corporaties en gemeenten een belangrijk aandachtspunt om ook in het lage en midden-lage sociale huursegment te blijven zorgen voor voldoende aanbod.

Overzicht beschikbaarheid naar prijscategorie huurwoningen

Huurklasse	Verhuringen	Publicaties	Gemiddeld aantal reacties 2015	Gemiddeld aantal reacties jan-april 2016	Punten 2016 (incl. woonduur)	Zoektijd in maanden
Laag	325	119	56	85	40	10
Midden-Laag	1214	475	118	130	72	23
Midden-Hoog	211	66	129	53	86	25
Hoog	589	149	98	12	56	22
Boven	72	18	4	3	104	31

Bron: Woonkeus, 2016

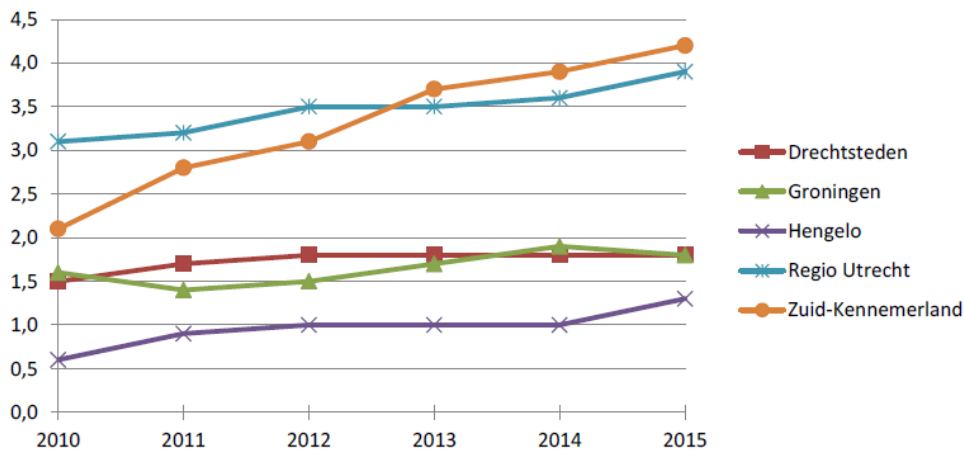
Sociale huurmarkt regionaal gezien nog steeds ontspannen

In vergelijking met andere stedelijke regio's is er in de Drechtsteden nog steeds sprake van een relatief ruim aanbod aan sociale huurwoningen. Er is uiteraard wel sprake van wachttijden en zoektijden (dat is ook noodzakelijk, om leegstand te voorkomen), maar deze zijn voornamelijk op een acceptabel niveau. Zeker wanneer deze met andere woningmarktregio's worden vergeleken.

Gemiddeld is de actieve zoekduur³ van geslaagd woningzoekenden voor een sociale huurwoning 1 tot 2 jaar. De zoekduur hangt wel af van het gewenste woningtype. Zo vergen populaire, grotere woningtypen als eengezinswoningen gemiddeld zo'n 2,6 jaar zoekduur binnen de regio. Dit varieert van 1,5 (Alblasserdam) tot 3,1 (Dordrecht) jaar actieve zoekduur.

Bron: Woonkeus, overzicht beschikbaarheid sociale huursector Drechtsteden.

Figuur 3-8 Ontwikkeling gemiddelde zoekduur bij verhuring in aanbod- of loting-model, in jaren per gebied, 2010 – 2015



Bron: RIGO, "Wachten, zoeken, vinden, hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?", 2016

Doordat het in de Drechtsteden mogelijk is om de gespaarde punten voor inschrijfduur te behouden, nadat een huurder een nieuwe huurwoning heeft betrokken, kunnen huurders wooncarrière maken. Dit zorgt er voor dat het aantal benodigde punten voor favoriete woningen toeneemt, maar maakt tegelijk wel doorstroming mogelijk, net als op de koopmarkt.

Het voordeel is daarnaast dat, in geval van spoed, eerst een woning gevonden kan worden die snel beschikbaar is maar wellicht niet aan alle kwaliteitswensen voldoet. Vervolgens kan met behoud van punten voor inschrijfduur op een iets langere termijn wel een woning gevonden worden die de gewenste kwaliteit heeft en/of op de gewenste plek staat.

Landelijk zijn de netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners gedaald door lagere hypotheekuitgaven en lagere bijkomende woonuitgaven. De netto woonquote voor kopers daalde van 30,1% in 2012 naar 27,2% in 2015.

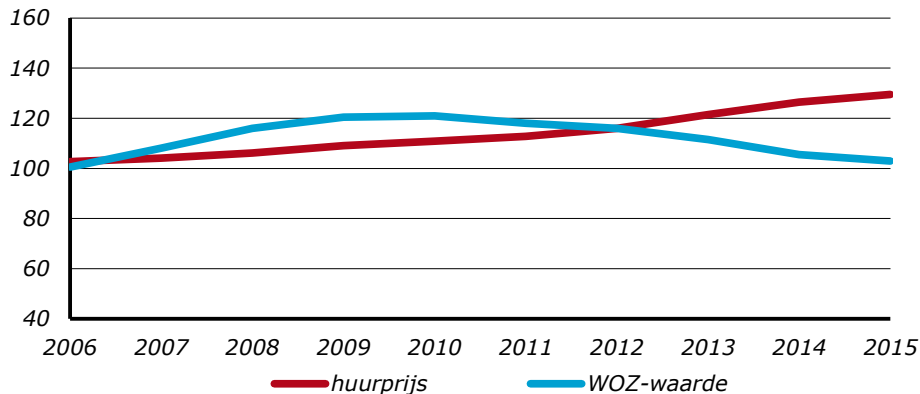
Door daling van het huishoudinkomen en huurstijgingen zijn de netto woonquotes voor huurders echter toegenomen van 33,9% in 2012 naar 36,0% in 2015.

De druk op de goedkope en betaalbare huurwoningen neemt toe. Zo is in heel Nederland de doelgroep qua inkomen voor deze woningen toegenomen. De groei van de groep lage inkomens is grotendeels toe te schrijven aan dalende inkomens samenhangend met een groei van het aantal alleenstaanden. De huursector is steeds meer het domein geworden van lage inkomens en alleenstaanden. Daarnaast zijn starters in de afgelopen jaren vaker naar een huurwoning verhuisd (zij konden minder in de koopsector terecht). Er is bij onderzoekers en beleidmakers een toenemende bezorgdheid over de betaalbaarheid van de gereguleerde huursector. Zo spreekt de publicatie van het PBL over de toegenomen betaalrisico's bij eenzijdige van de huurders (2012). Een betaalrisico is het risico dat een huishouden moeite heeft de maandelijkse woonlasten te betalen. Dit risico ontstaat als het huishoudensinkomen ontoereikend is voor de maandelijkse woonlasten en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud zoals voeding, elektra, water en verzekeringen. Het tegengaan van het 'niet-gebruik' van de huurtoeslag is een van de aanknopingspunten die het beleid heeft om de betaalrisico's in de huursector te verminderen

³ Zoekduur geeft aan hoe lang woningzoekenden actief op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben geaccepteerd. Bij de berekening van de gemiddelde zoekduur worden woningzoekenden die vanwege een urgentiestatus een voorrangspositie hebben buiten beschouwing gelaten. De hier gepresenteerde cijfers hebben dus alleen betrekking op reguliere woningzoekenden (zie ook RIGO, Wachten, zoeken, vinden, hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?, 2016, pagina 17).

Bron: WoON 2015 "Wonen in beweging en " PBL, Betaalbaarheid van het wonen in de huursector, Verkenning van beleidsopties, 2016

Figuur 2 Huurprijs- en WOZ-waarde ontwikkeling, 2005= 100, landelijk



Bron: CBS, bewerking OCD

2.5 Markthuurloningen

In de woonstrategie van de Drechtsteden uit 2014 is onder meer aandacht gevraagd voor de rol van partners op de woningmarkt. Eén van die partners is de belegger. Beleggers kunnen voorzien in woningaanbod in de marktsector voor middeninkomens. In 2015 bracht OCD een factsheet uit over de particulier huursector in de Drechtsteden, waarin de voorraad particulier huurwoningen verkend is. In verhouding tot de corporatiesector is het aandeel woningen in bezit van beleggers relatief klein. Onder meer door de toename van het aantal ouderen en flexibele arbeidscontracten en levensvormen is een toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen te verwachten. Dit wordt door de beleggers bevestigd. De vereniging van institutionele beleggers in vastgoed Nederland (IVBN) heeft landelijk een omgekeerd bidboek uitgebracht: "beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur". Tijdens de Thematafel over investerend vermogen eind 2015 is dit door de IVBN toegelicht: er is een "grotere kans op investeringen als de Drechtsteden als geheel een aantrekkelijk woon- en werkklimaat met aantrekkelijke locaties voor nieuwbouw bieden, op zowel korte als op lange termijn". De oproep van de IVBN was om hierin te gaan/blijven samenwerken. Dit vergroot de mogelijkheden voor het huisvesten van midden- en hoge inkomens. En bijvoorbeeld ook voor werknemers die in de Drechtsteden willen gaan werken maar niet direct een vast contract krijgen, zoals net-afgestudeerde jongeren.

2.6 Studenten

Voor Dordrecht is in de woonvisie een opgave voor studentenhuusvesting geformuleerd, niet omdat er sprake is van een tekort, maar om de levendigheid van de binnenstad en de kansen van onderwijs op HBO-niveau te bevorderen. In 2013 is een start gemaakt met de verhuur van bestaande wooneenheden uitsluitend voor de doelgroep studenten. In 2015 is Livable gestart met de verhuur van kamers in het voormalige Thureborgh aan 150 studenten. Er is een groep van ongeveer 7.500 HBO- en WO studenten die in de regio wonen. Uit het verhuisonderzoek blijkt dat er jaarlijks per saldo ongeveer 1000-1050 jongeren van 18 t/m 23 jaar elders op kamers gaan zoals om te studeren (OCD, Verhuisonderzoek, 2016, p 2).

2.7 Woonwensen op basis van WoOn

Op basis van het landelijke WoON (Woononderzoek) kan een globale inschatting worden gemaakt van de woonwensen binnen de Drechtsteden. Een eerste conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat voor het Corop gebied Zuidoost Zuid-Holland (dit is een groter gebied dan alleen de Drechtsteden) op basis van de aangegeven voorkeuren er meer starters en doorstromers zouden willen vertrekken dan zich er zouden willen vestigen (Kernpublicatie Cita Vsita 2015, p 14). Dit beeld komt voor een deel overeen met het verhuisonderzoek van het OCD. Daaruit wordt duidelijk dat het vooral gaat om studenten (per saldo 1050) en in enige mate (300) huishoudens met midden en hoog inkomen.

Met behulp van het bestand van het Woononderzoek kon op basis van 700 respondenten uit het stadsgewest Dordrecht (inclusief Hardinxveld-Giessendam met 35 respondenten) een globale inschatting worden gemaakt van de woonwensen van urgent en potentieel woningzoekenden samen.

Woonwensen starters en doorstromers

De woonwensen van starters en doorstromers samen richten zich voor 61% op de koopsector en voor 39% op de huursector. In de voorraad van de Drechtsteden is 57% een koopwoning, zodat er iets meer vraag is naar een koopwoning dan naar een huurwoning. In Nederland is de vraag voor 56% gericht op de koop en voor 44% op een huurwoning. Zowel binnen de koopsector als binnen de huursector is de vraag verdeeld over de prijscategorieën. Zo wenst een derde van degenen die een koopwoning wensen een duurdere woning en ook binnen de huursector is 22% bereid een hogere huurprijs tussen 700 en 800 euro te betalen. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde is dit laatste iets lager (in Nederland is 27% bereid een hogere huur te betalen). Verder komt de verdeling overeen met het Nederlands gemiddelde.

Verdeling woonwensen van starters en doorstromers naar eigendom en type

categorie	woonwens van mensen met verhuiscens
koop eengezinswoning	48%
koop meergezinswoning	13%
huur eengezinswoning	9%
huur meergezinswoning	30%
totaal	100%

Toelichting: gebaseerd op ongeveer een kwart van de 700 respondenten wonend in de regio uit het landelijke WoOnderzoek (2015) De wens voor meergezinswoningen komt zowel van starters als alleenstaanden en ouderen

Verdeling woonwensen van starters en doorstromers naar prijs

categorie	aandeel met wens
koop tot 175.000	27%
koop 175.000-250.000	40%
koop 250.000 en meer	33%
huur tot 600 euro	48%
Huur 600-700	30%
Huur 700- 800 en meer	22%

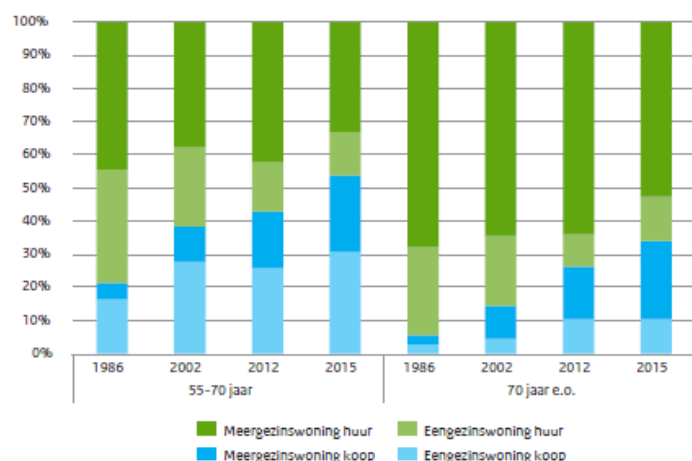
Toelichting: gebaseerd op ongeveer een kwart van de 700 respondenten wonend in de regio uit het landelijke WoOnderzoek (2015)

Oudere vragers in de markt: meer vraag naar meergezinswoningen

Relevant voor de woonwensen op lange termijn is de ontwikkeling van de vraag van ouderen. Het landelijke woononderzoek geeft daar inzicht in.

De woonvoorkeuren van oudere vragers in de markt is aan het veranderen. De vraag naar een koopwoning neemt toe, niet alleen onder ouderen van 55-70 jaar, maar vooral ook onder 70-plussers (zie onderstaand figuur 6.4.2 uit WoOn 2016).

Figuur 6.4.2: Oudere vragers in de markt, naar gewenste eigendomsvorm en bouwvorm (1986, 2002, 2012, 2015)



Bron: Ministerie BZK, Wonen in beweging

Verder stijgt de vraag naar appartementen, hoofdzakelijk in de koopsector. Appartementen zijn veelal gelijkvloers en personen met (aanstaande) mobiliteitsbeperkingen kunnen hier beter uit de voeten. De trend naar langer zelfstandig thuis wonen speelt in dit geheel ook mee, maar is niet te scheiden van de marktomstandigheden. De verschuiving van de vraag van huur naar koop is vooral het gevolg van een generatiewisseling onder ouderen. De oude generatie ouderen die veelal in huurwoningen woonden, wordt langzaam opgevolgd door een nieuwe, meer welvarende groep ouderen die in het verleden een eigen woning heeft kunnen bemachtigen.

Bron: Wonen in beweging, pagina 38.

3. Regionale planmonitor

De provincie heeft in november 2015 de geactualiseerde regionale woonvisie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte. Daarmee is deze nota ook de basis voor de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking, actuele regionale afstemming.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. Doordat het regionale woningbouwprogramma van de Drechtsteden sinds dit jaar in de provinciale Planmonitor wordt bijgehouden, is het eenvoudiger geworden om hier aan te voldoen. Het overzicht van het woningbouwprogramma ziet er door de overgang naar het nieuwe systeem dit jaar wel anders uit dan in voorgaande jaren. Door de overgang naar het nieuwe systeem is er niet één op één een vergelijking te maken met voorgaande jaren. De overzichten in dit hoofdstuk gaan daarom uit van regionale totalen. Als voorbereiding op de actualisatie van de Woonvisie die in juli 2017 gereed zal zijn, wordt deze informatie de komende periode weer veder uitgewerkt, zodat de woonvisie in 2017 weer een meer gedetailleerd programma zal bevatten.

3.1 Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte

Het regionale woningbouwprogramma van 2015 was vrijwel gelijk aan de regionale woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland. Dat is nog steeds het geval.

Overzicht woningbouwprogramma

Het geactualiseerde woningbouwprogramma 2016 is weliswaar toegenomen t.o.v. 2015 (in totaal bevat het programma nu circa 8.970 woningen in plaats van 8.100), maar dat betreft voor een groot deel vervanging. Doordat er circa 2.950 woningen gesloopt worden, is de netto toename in de periode 2015-2025 nog steeds in overeenstemming met de woningtoename waarmee de provincie in november 2015 akkoord is gegaan. Oftewel een netto toename van circa 5.950 woningen tot en met 2024. Zoals in onderstaande overzichten is weergegeven, is er een beperkt overschot van in totaal 40 woningen, over een periode van 10 jaar.

Woningbouwprogramma versus behoefte

Drechtsteden	2015 t/m 2019	2020 t/m 2024	Totaal
Woningbehoefteraming provincie Zuid-Holland (benodigde <u>netto</u> toevoeging aantal woningen)	3.647	2.299	5.946
Plancapaciteit nieuwbouw	5.048	3.856	8.969
Sloop			-2.983
Netto toevoeging conform plancapaciteit			5.986
Vershil behoefte (WBR) versus plancapaciteit (netto toevoeging)			40

Woningbouwprogramma regio Drechtsteden (geactualiseerd per mei 2016).

Woningtype / Jaar								
Gemeentenaam	Eengezins			Meergezins			Onbekend	TOTAAL
	2015-2019	2020-2024	totaal	2015-2019	2020-2024	totaal		
Alblasserdam	190	57	247	114	90	204	260	711
Dordrecht	1097	1182	2279	1079	736	1815	0	4094
Hendrik-Ido-Ambacht	773	667	1440	93	52	145	0	1585
Papendrecht	281	50	331	123	0	123	170	624
Sliedrecht	386	223	609	325	318	643	0	1252
Zwijndrecht	305	95	400	147	90	237	66	703
Drechtsteden	3032	2274	5306	1881	1286	3167	496	8969

Bron: Provinciale planmonitor wonen, Drechtsteden 2016.

Overzicht geplande onttrekkingen door sloop

Gemeentenaam	gerealiseerde sloop	resterende sloop
Alblasserdam	0	0
Dordrecht	1	2.491
Hendrik-Ido-Ambacht	2	0
Papendrecht	0	80
Sliedrecht	6	269
Zwijndrecht		0
Drechtsteden	9	2.983

Bron: Provinciale planmonitor wonen, Drechtsteden 2016.

Woningbehoefte neemt naar verwachting toe

In bovenstaande cijfers is de gewenste toename van de woningvoorraad nog (deels) gebaseerd op Primos 2014. Inmiddels zijn de cijfers van Primos 2015 bekend en die voorzien een grotere toename van het aantal huishoudens.

In de overzichten hieronder wordt de geprognosticeerde woningbehoefte van 2015 vergeleken met die van 2016, waarin de nieuwe Primos prognose is verwerkt. Voor de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) zijn nog geen geactualiseerde gegevens beschikbaar en is in beide overzichten dezelfde informatie gebruikt.

2015	WBR	WBR	WBR	totaal
	2015/2019	2020/2024	2025/2029	
WBR	3.647	2.299	1.334	7.280
BP	2.990	2.679	2.223	7.892
Primos 2014	4.408	3.226	1.910	9.544
gemiddeld	3.682	2.735	1.822	8.239

2016	WBR	WBR	WBR	totaal
	2015/2019	2020/2024	2025/2029	
WBR	3.647	2.299	1.334	7.280
BP	2.990	2.679	2.223	7.892
Primos 2015	4.941	3.564	2.214	10.719
gemiddeld	3.859	2.847	1.924	8.630

De nieuwe cijfers van Primos wijzen op een grotere toename van het aantal huishoudens dan in 2015 nog werd voorzien. De woningbehoefteraming van de provincie komt pas eind 2016 beschikbaar, maar het ligt in de lijn der verwachting dat ook hierin de woonbehoefte toeneemt. Daardoor zal de woningbehoefte (en daarmee dus ook de marktruimte) de komende jaren eerder toe- dan afnemen. In de voor 1 juli 2017 te actualiseren woonvisie zullen deze cijfers aan de actuele woningbehoefteraming en bevolkingsprognose worden aangepast.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten nieuwe plannen voldoen aan een regionale behoefte en dient het woningbouwprogramma regionaal te worden afgestemd. In de Drechtsteden gebeurt dit al sinds jaar en dag. De bevindingen worden in deze rapportage weergegeven.

Uit bovenstaande overzichten is duidelijk geworden dat de behoefte (vraag) en het programma (aanbod) voor de periode 2015-2025 kwantitatief met elkaar overeenkomen. De nieuw opgevoerde plannen zijn door de gemeenten bij het invoeren al beoordeeld op bijdrage aan doelstellingen van de woonvisie. Daarbij lag de focus op het verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van het woningaanbod. Het Drechtstedenbestuur heeft het huidige programma met de vaststelling van deze rapportage goedgekeurd en legt dit voor aan de provincie. Voor de plannen uit het voorliggende woningbouwprogramma kunnen de bestemmingsplannen (te zijner tijd) worden aangepast, voor zover nodig.

Dit betekent wel dat de 'ladderruimte' daarmee volledig is benut. Er kunnen niet zonder meer nieuwe plannen worden toegevoegd, maar er zal daarvoor eerst ruimte gevonden moeten worden door bestaande plannen te vervangen of anders te faseren c.q. uit te stellen.

Met het opstellen van de nieuwe Woonvisie, die medio 2017 gereed zal zijn, wordt in beeld gebracht aan welke segmenten en producten (woningen, woonvormen) behoefte is. Dat zal als basis dienen voor eventuele aanpassing van het woningbouwprogramma en het maken van een scherpere kwalitatieve afweging, gebaseerd op zowel de vraag als beleidsdoelstellingen en passend binnen de maritieme topregio die de Drechtsteden willen zijn.

3.2 Marktruimte koopwoningen

De prognose van de marktruimte voor 2016 en verder is geactualiseerd. Aangezien in de rapportage Spetterend wonen in de Drechtsteden 2015' vooral een overschot aan appartementen werd voorzien, wordt ligt hier de focus op.

Geactualiseerde marktruimte per 2016

(regionale) Marktruimte koopwoningen Drechtsteden	Prognose 2015 2015 - 2019	Prognose 2016 2016 - 2020
EGW	1.550	1.920
Appartementen (koop)	620	1.095
Kavels	230	195
Totaal	2.400	3.210

Bron: Overzicht marktruimte, gebaseerd op de jaaroverzichten van de verkoopmonitor van het OCD.

Appartementen

Op basis van de regionale verkoopmonitor is in 2015 een prognose gemaakt van de marktruimte voor appartementen. In de prognose van 2015 was daarbij echter uitgegaan van onvolledige cijfers. De totale jaarcijfers van de verkoopmonitor zijn door het OCD gecorrigeerd t.o.v. de voor de prognose van 2015 gebruikte jaaroverzichten van de verkoopmonitor. Vervolgens is de prognose van de marktruimte in 2016 bijgesteld.

Doordat de werkelijke verkoop in 2013, 2014 en 2015 hoger was dan de geprognosticeerde verkoop voor 2015, neemt ook de geprognosticeerde marktruimte voor de periode 2016 -2020 toe.

In de prognose van 2016 is daarbij gerekend met dezelfde trend van 'voorzichtig herstel' als in 2015 (oftewel een jaarlijkse toename van 25 appartementen, tot en met 2020).

Prognose 2015

Verkoop (proj > 10 won.)	2010	2011	2012	2013	2014	Prognose				
						2015	2016	2017	2018	2019
EGW markt	295	153	164	140	220	250	280	310	340	370
appartementen markt	222	167	46	46	49	74	99	124	149	174
kavels	3	3	3	7	37	40	43	46	49	52
totaal (excl.soc.)	520	323	213	193	306					

Prognose 2016

Verkoop (proj > 10 won.)	2011	2012	2013	2014	2015	Prognose				
						2016	2017	2018	2019	2020
EGW markt	162	188	178	197	294	324	354	384	414	444
appartementen ma	197	118	80	133	144	169	194	219	244	269
kavels	3	4	7	37	30	33	36	39	42	45
totaal (excl.soc.)	362	310	265	367	468					

Voor de periode 2021-2025 was nog geen prognose gemaakt. Indien we ervan uitgaan dat de marktruimte voor appartementen vanaf 2020 gelijk blijft (269 per jaar), kunnen er in de Drechtsteden in de periode 2021 - 2025 nog eens 1.345 appartementen worden toegevoegd. De marktprognose biedt daarmee voor de gehele periode 2016-2025 ruimte voor 2.440 appartementen.

Gezien de regionale woningbehoefte en verkoopcijfers van eerdere jaren is het reëel om te rekenen met (regionale) verkoopaantallen van 269 per jaar.

Het huidige nieuwbouwprogramma (geactualiseerd per 25 april 2016) bevat in de Drechtsteden plannen voor 1.556 appartementen 2015-2019 en 968 voor de periode 2020-2024. Samen is dat 2.524 appartementen, ofwel 84 meer dan de huidige marktprognose.

Indien de prognose inderdaad spoort met de werkelijke vraag en verkoop betekent dit dat een aantal projecten waar in de periode 2016-2020 appartementen worden aangeboden, mogelijk vertraging zal oplopen doordat in deze periode het aanbod iets groter is dan de vraag. Indien de verkoop daardoor langzamer gaat, worden deze appartementen in de periode 2020-2025 gerealiseerd. En een klein deel (84 woningen op een totaal van 2.440) zal in dat geval nog afvallen of moeten doorschuiven naar de periode daarna.

De praktijk leert dat er in de woningbouwprogrammering altijd sprake is van een zogenaamde boeggolf: als gevolg van te positieve (wens)planningen ligt er voortdurend een grote golf aan opleveringen over twee – drie jaar. Doordat projecten in werkelijkheid toch meer tijd nodig hebben dan voorzien, schuift die golf aan opleveringen ieder jaar op. Om het aantal geprognosticeerde woningen binnen de periode te kunnen realiseren, is een zekere mate van overcapaciteit nodig in de planning. Om die reden is het geen probleem dat er voor de eerste periode relatief veel en voor de periode relatief te weinig appartementen voorzien zijn. In de praktijk zal dit worden recht getrokken.

4. Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er een aantal aandachtspunten zijn voor de Drechtsteden.

1. De regionale sociale huurmarkt is nog steeds relatief ontspannen. Wel wordt de druk iets groter en dan vooral in de goedkopere segmenten binnen de sociale huursector. Dit komt enerzijds door afname van het aanbod (door huurharmonisatie en sloop van verouderd bezit) en anderzijds door toename van de vraag in dit segment (door toename van doelgroepen die voorrang krijgen en passend toewijzen).
2. Doorstromers laten zich bij hun keuze leiden door een aantrekkelijker type en woninggrootte en woonomgeving. Mede doordat de Drechtsteden deze doelgroep niet in voldoende mate kunnen bedienen, is er nog steeds sprake van een vertrekoverschot van midhoge en hoge inkomens.
3. De vraag op de koopmarkt neemt toe. Ten opzichte van eerdere prognoses valt op dat ook de marktruimte voor appartementen toeneemt.
4. Het woningbouwprogramma komt overeen met de door de provincie geconstateerde woningbehoefte en past daarmee binnen de ruimte die er volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking is om in de Drechtsteden woningen toe te voegen. De 'ladder ruimte' is

met het voorliggende woningbouwprogramma wel volledig benut. Dit betekent dat, indien er nog nieuwe plannen toegevoegd worden, hiervoor ruimte gevonden moet worden door van andere projecten af te zien of deze anders te faseren.

Deze aandachtspunten worden in de aanstaande actualisatie van de woonvisie meegenomen.

5. Bijlagen

Provinciale planmonitor:

Bijlage 1: Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma

Onderzoekcentrum Drechtsteden:

Bijlage 2: Woonmonitor Drechtsteden

Bijlage 3: Verhuisonderzoek Drechtsteden