



Drechtsteden

WONEN IN DE DRECHTSTEDEN 2013

Woonmonitor en vooruitblik

Programma: **Wonen en Stedelijke Vernieuwing**

Auteurs:

M. Val, J.J. Visser en M. Morlog, beleidsadviseurs Drechtsteden
m.m.v. Jan Schalk en Marius Bakx, Onderzoekcentrum Drechtsteden
maart 2013

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Ontwikkelingen 2012	3
2.1	Trends bevolking, woningvoorraad en woningmarkt Drechtsteden	
2.2	Woningmarktverkenning en doelgroepenanalyse Drechtsteden	
2.3	Ontwikkelingen rijk en provincie	
3.	Ontwikkeling woningvoorraad	7
3.1	Marktruimte nieuwbouw	
3.2	Planaanbod versus en marktruimte	
3.3	Sloopprogramma en netto ontwikkeling voorraad	
3.4	Doorkijk tot 2030	
4.	Overige aspecten en afspraken	13
4.1	Gebiedspromotie	
4.2	Sociale voorraad, middengroepen	
4.3	Kwaliteitsverbetering voorraad	
4.4	Particuliere voorraad	
4.5	(C)PO	
4.6	Toets provinciale woonvisie	
5.	Conclusies en acties	18
5.1	Conclusies	
5.2	Aanbevelingen	

Bijlagen *)

- A Begrippen, doelgroepen, prijsgrenzen en afspraken 2013
- B Trends op een rij
- C Samenvatting ABF-rapport
- D Conclusies en aanbevelingen bij ABF-rapport
- E Opgave nieuwbouw en onttrekkingen
- F Berekening marktruimte nieuwbouw
- G Overzicht nieuwbouwprojecten
- H Overzicht verleende GPR licenties en scores

*) De bijlagen zijn in een separaat document opgenomen.

1. Inleiding

Voor u ligt de jaarlijkse woonmonitor met een doorkijk naar de toekomst. Hierin noemen we de belangrijkste ontwikkelingen voor het wonen en op de woningmarkt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Ook geven we de stand van zaken weer met betrekking tot de gemaakte afspraken op basis van de Woonvisie Drechtsteden 2010-2020.

De woningmarkt verkeert nog steeds in zwaar weer. In de koopsector blijven de prijzen dalen en is het steeds moeilijker om hypotheek af te sluiten. In de huursector komen er forse huurstijgingen op ons af.

Tegen deze achtergrond wordt een verwachting gegeven naar de mogelijkheden voor investeringen in de woningvoorraad en nieuwbouw. De belangrijkste conclusie is, dat de ambities uit de woonvisie overleefd worden. We zullen ons moeten herbezinnen hoe deze zijn te bereiken en in welk tempo.

2. Ontwikkelingen 2012

2.1 Trends bevolking, woningvoorraad en woningmarkt Drechtsteden

In 2012 is het aantal inwoners in de Drechtsteden licht gestegen. Opvallend is dat alleen in Dordrecht het inwoneraantal is teruggelopen (-334). Dit heeft voornamelijk te maken met de negatieve binnenlandse migratie in Dordrecht. Ook Papendrecht had een licht negatief migratiesaldo, maar deze gemeente kon dit opvangen door haar positieve totale bevolkingsontwikkeling. Ten opzichte van provinciale en landelijke cijfers lopen we als Drechtsteden iets achter in de bevolkingstoename. Dit komt voornamelijk door een relatief hoog sterftecijfer, wat weer samenhangt met de vergrijzing. Het CBS verwacht een groei -zij het afnemend- tot en met 2035 en vanaf 2040 een krimp van de totale bevolking, ook in Zuid Holland. De bevolking van de Drechtsteden zal volgens deze prognose de komende jaren nog licht toenemen met 5% tot boven de 280.000 inwoners. Er is met name een toename van 65-plussers (zie *Komt de Krimp*, OCD 2012). Dit betekent wel dat de woningen die nu worden toegevoegd op deze trends gericht moeten zijn.

De totale woningvoorraad in de Drechtsteden is in 2012 met 362 toegenomen (827 nieuwbouw - 465 onttrekkingen). De geringe toename in de voorraad is consistent met de geringe bevolkingstoename. Er zijn in 2012 310 nieuwbouwwoningen verkocht, ongeveer 50 minder dan in 2011 en ongeveer 250 minder dan in 2010. Eind 2012 staan er nog 810 nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden te koop. Het aantal verhuurde woningen en actief woningzoekenden is al jaren stabiel.

Ontwikkeling verkoop en opleveringen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
verkochte bestaande woningen	3.300	3.271	2.254	2.026	2.064	1.969
verkochte nieuwbouw	909	541	486	550	362	310
Opgeleverde nieuwbouw (koop en huur)	1.149	1.994	1.400	881	982	827

Verkochte nieuwbouw 2012

	sociaal EGW	sociaal MGW	markt EGW	markt MGW	kavels	totaal
Alblasserdam			16	3		19
Dordrecht	7	38	30	6	1	82
Ambacht	18		64	10		92
Papendrecht			3	6		9
Sliedrecht		18	47	19		84
Zwijndrecht		16	4	2	2	24
Drechtsteden	25	72	164	46	3	310

Het gaat slecht met de verkoop van nieuwe woningen, het aantal is bijna gehalveerd ten opzichte van 2010. De terugloop is vooral te zien in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht. In de grote nieuwbouwlocaties Volgerlanden en Baanhoek-West wordt nog 'redelijk' verkocht. Positief punt is dat de aantallen in de Drechtsteden iets positiever zijn dan in de provincie en gemiddeld in de rest van het land. Ter vergelijking: In Rotterdam (2½ x de Drechtsteden) zijn er in 2012 450 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is ook terug te zien in de gemiddelde waarde van de verkoop van nieuwbouwwoningen. Deze ligt in de Drechtsteden zo'n €20.000,- lager dan vorig jaar, maar is met €278.700,- hoger dan gemiddeld in Nederland.

Opvallend is het lage aantal verkochte appartementen in de bestaande voorraad. De transacties van appartementen namen af van 627 naar 507, de verkopen van eengezinswoningen namen iets toe van 1437 naar 1462. De verkoopprijs van appartementen daalde met 3,4%, eengezinswoningen met 5,5%. Bedacht moet worden, dat in 2012 veel huurappartementen in de marktsector zijn opgeleverd, te weten 170.

2012 was voorlopig het laatste jaar waarin nog meer dan 800 woningen werden opgeleverd. In dit jaar werd de bouw van de laatste woningen met stimuleringsubsidie afgerond. Gezien het aantal woningen waarvan de bouw is gestart zal dit aantal in 2013 ongeveer halveren.

Het aantal verkochte bestaande woningen is met 7% teruggelopen ten opzichte van vorig jaar en loopt iets achter op de landelijke cijfers. De gemiddelde prijs was €195.400,-. Deze afname van waarde van 3,3% is conform de landelijk trend. De gemiddelde WOZ-waarde ligt zoals ook in voorgaande jaren, het hoogst in Hendrik-Ido-ambacht en is het laagst in Dordrecht. Dit komt ook terug in de cijfers over het besteedbare inkomen van de inwoners. Wat wel opvalt is dat het percentage koopwoningen in Dordrecht niet lager is dan gemiddeld in de Drechtsteden.

Dit jaar is er geen nieuw verhuisonderzoek uitgevoerd. Daarom nemen we hier nogmaals de belangrijkste conclusies uit het verhuisonderzoek 2009 – 2010 op:

- Een groot aandeel van de midden- en hoge inkomens vertrekt uit onze regio. Dit is voor een groot deel te verklaren door de terugloop in nieuwbouw en daarmee het niet of weinig toevoegen van duurdere woningen;
- Over het totaal genomen vertrekken er meer huishoudens dan er naar de Drechtsteden toekomen. Dit betreft ook de lagere inkomensgroepen. Het grootste deel vestigde zich in 2009 in Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht;
- De voornaamste reden om zich in de Drechtsteden te vestigen is de aantrekkelijke prijs en het snel beschikbaar zijn van een woning. Men trekt voornamelijk weg vanwege het werk, de woonomgeving en het woontype.

Voor de doelstellingen in de drechtstedelijke woonvisie betekent dit dat er gewerkt moet blijven worden aan verbetering van het woningaanbod om daarmee de midden- en hoge inkomensgroepen aan te trekken en te binden. Daarnaast is opmerkelijk dat de vestigers in de regio voor driekwart ook uit de Drechtsteden komen (eengezinswoningen 82%, meergezinswoningen 68%). Woon- en gebieds promotie zal zowel gericht moeten zijn op het behoud van midden-hoge en hogere inkomens als op het aantrekken van deze groepen van buiten de regio.

Een prognose is nauwelijks te maken. De huidige gegevens zijn soms al niet consequent. Zo spreekt een onlangs uitgekomen kwartaaloverzicht van Rabobank over een "goed vierde kwartaal", terwijl het jaarbeeld gekenmerkt wordt door weinig transacties en gedaalde gemiddelde verkoopprijzen. Dit komt doordat een aantal mensen eind 2012 toch wilden profiteren van de ruimere mogelijkheden voor aflossingsvrije hypotheek. In hetzelfde rapport wordt aangegeven: "naar verwachting zal de economische situatie in 2013 nog niet significant verbeteren ten opzichte van 2012: De werkloosheid loopt nog verder op en de pensioenontwikkeling en bezuinigingen zullen ertoe leiden dat kopers blijven aarzelen om de koopmarkt te betreden. Gevolg is dat de prijzen van bestaande koopwoningen in de eerste maanden van 2013 onder druk blijven staan." De koppen van het Centraal Plan Bureau (21 februari 2013) maken de vooruitzichten niet beter: Vertrouwen consumenten op historisch dieptepunt, bestaande koopwoningen bijna 10 procent goedkoper dan jaar eerder, krimp bedrijfsinvesteringen, groei export vooral door wederuitvoer en hogere prijzen en sterke stijging werkloosheid. Met ook nog eens strengere hypotheekvoorwaarden en een gebrek aan vertrouwen in de woningmarkt, is een stijgende lijn nog even ver weg.

- *Ondanks lichte bevolkingstoename, lopen we achter in groei;*
- *Waarde en aantal verkochte nieuwbouw loopt terug, maar is hoger dan Nederlandse gemiddelde;*
- *Waarde en aantal verkochte bestaande woningen zijn lager dan het Nederlandse gemiddelde;*
- *Denk goed over wat je toevoegt voor lange termijn!*

2.2 Woningmarktverkenning en doelgroepenanalyse Drechtsteden.

In 2012 is in opdracht van de gemeenten en corporaties van de Drechtsteden door ABF Research een woningmarktverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de verschillende inkomensdoelgroepen in relatie tot de woningvoorraad. Dit rapport heeft interessante, nieuwe prognoses opgeleverd voor de Drechtsteden.

Zo voorspelt ABF dat de EC-doelgroep (huishoudens met een inkomen tot €34.229, prijspeil 2013) toeneemt. Tegelijkertijd is een relatief steeds groter deel van de doelgroep niet op de huursector aangewezen, bijvoorbeeld doordat zij reeds in een koopwoning wonen. Dit komt doordat de toename van de doelgroep vooral het gevolg is van de vergrijzing.

Uit het ABF rapport valt dan ook op te maken dat de sociale voorraad qua omvang ruim genoeg is om de doelgroep te huisvesten. Wel zijn er lokale verschillen in de druk op de sociale huurmarkt. ABF voorspelt dat deze vooral in de kleinere gemeenten zal toenemen.

Een knelpunt voor de hele regio is dat de sociale huurwoningen deels worden verhuurd aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren, waardoor er sprake is van zogenaamde 'goedkope scheefheid'. Als gevolg hiervan zouden de wachtlijsten voor sociale huurwoningen kunnen oplopen, ondanks dat de voorraad eigenlijk groot genoeg is. Dit kan voorkomen worden door de middeninkomens meer mogelijkheden te bieden om door te stromen. Voor de huishoudens met een middeninkomen voorziet ABF een toename, terwijl er voor hen (te) weinig mogelijkheden zijn, noch in de huur, noch in de koop. Het aantal huishoudens met een hoog inkomen neemt, in tegenstelling tot prognoses van vóór de crisis, in de Drechtsteden af.

ABF constateert dat de vraag naar huur toeneemt, zowel in de sociale sector als in de vrije sector. Dit wordt uiteraard ook zichtbaar in de nieuwbouw. Naar nieuwbouwappartementen in het koopsegment zal volgens ABF nog slechts zeer beperkt vraag zijn.

Behalve vergrijzing is er ook sprake van ontgroening, deels demografisch, maar deels ook het gevolg van het wegtrekken van jongeren. Uit andere onderzoeken blijkt dat deze jongeren wegtrekken naar steden met hoger onderwijs.

Alles bij elkaar opgeteld, geven de resultaten van het onderzoek een duidelijk signaal af, namelijk dat de beoogde kwaliteitsslag op de regionale woningmarkt niet in hetzelfde tempo kan worden doorgezet, omdat de vraagkant is veranderd. Op onderdelen zal het tempo moeten worden bijgesteld.

De samenvatting van het onderzoek en een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de begeleidingsgroep, bestaande uit beleidsmedewerkers van gemeenten en corporaties, zijn in de bijlagen opgenomen.

- *Vraag naar huur in zowel de sociale als vrije sector neemt toe;*
- *Voldoende sociale huurwoningen aanwezig;*
- *Tempo van beoogde kwaliteitsslag moet worden bijgesteld door veranderde vraag.*

2.3 Ontwikkelingen rijk en provincie

In de Woonvisie die het rijk in 2011 aan de Tweede Kamer heeft aangeboden is het volgende te lezen: "De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei in het verleden via een forse conjuncturele terugval op dit moment naar een meer gematigde ontwikkeling in de komende jaren. Daarom is een heroriëntatie van het woonbeleid nodig, die leidt tot een doelmatiger verdeling van woonruimte (zie alle maatregelen scheefwonen etc.), verbetering van het investeringsperspectief en versterking van het vertrouwen op de woningmarkt. Het (toenmalige) kabinet kiest daarbij voor meer keuzevrijheid, meer zeggenschap en meer verantwoordelijkheid bij burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen."

Intussen is er na de verkiezingen in 2012 een nieuw regeerakkoord gesloten: Bruggen slaan. *Bruggen slaan* omschrijft een aantal ingrijpende maatregelen voor de woningmarkt. Doordat er geen meerderheid was voor de voorstellen in de Eerste Kamer, is er inmiddels een aanvullend woonakkoord gesloten dat de woningmarkt in beweging moet krijgen. Uitgangspunt blijft om in 30 jaar een hypotheek volledig af te lossen. Wel kunnen kopers een tweede lening afsluiten tot 50% van de waarde van de woning. Op deze lening krijgen kopers geen hypotheekrenteaftrek. De maandelijkse lasten zijn hierbij in de eerste jaren lager, maar op termijn hoger, zegt het kabinet. Vooral voor starters zijn lagere maandlasten gunstiger – en daarmee voor de doorstroming op de woningmarkt. Een starter die een huis koopt, zet een keten van verhuizingen in beweging. Ook is er voor starters, naast de extra 20 miljoen euro uit het regeerakkoord, nog eens 30 miljoen euro beschikbaar gesteld voor starterleningen. De geleidelijk afbouw van de maximumhypotheek van 106 naar 100 procent van de woningwaarde in 2018 gaat door. De btw op de renovatie van woningen wordt per 1 maart tijdelijk verlaagd naar 6%.

Het kabinet versoepelt het eerder voorgenomen beleid om scheefwonen tegen te gaan. In plaats van de verhoging van 6,5% in het regeerakkoord, blijft de maximale huurverhoging voor de laagste inkomens tot 33.000 euro volgend jaar 4% (inclusief inflatie). Huurders met inkomens tussen 33.000 euro en 43.000 euro kunnen een verhoging van 4,5% krijgen (was 5%). De huishoudens die meer dan 43.000 euro verdienen werden het hardst getroffen in het regeerakkoord. Echter, hun maximale huurverhoging zakt van 9% naar 6,5%. De maximale huur blijft gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (puntensysteem). Huishoudens met een inkomensdaling, bijvoorbeeld door werkloosheid of pensionering, kunnen een huurverlaging krijgen. Voor gehandicapten en chronisch zieken kan een uitzondering gemaakt worden op de inkomensafhankelijke huurverhoging. De nieuwe verhuurderheffing voor woningcorporaties, oplopend tot €2 miljard in 2017, wordt verlaagd naar €1,7 miljard. De grote vraag is nog steeds hoe de corporaties dit in gaan vullen. Over de jaren 2013-2017 ontstaat er tussen de heffing en extra huuropbrengsten (door de beoogde huurverhogingen) een tekort van 350 miljoen euro, volgens berekeningen van het kabinet. De taken van woningbouwcorporaties worden teruggebracht naar bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Voor de gezamenlijke corporaties betekent dit, samen met de extra heffing voor het Centraal Fonds Volkshuisvesting voor Vestia, dat jaarlijks ca. 26 miljoen euro moet worden opgebracht. De mogelijkheden voor extra opbrengsten uit huurverhogingen lopen geleidelijk op tot ruim 11 miljoen euro per jaar in 2016.

Na de vaststelling van het regeerakkoord zijn diverse berekeningen en prognoses gemaakt. De gevolgen zijn niet te overzien en veel begrippen als *directe aansturing* zijn nog vaag. Ieder geval zullen de prestatieafspraken onder druk komen te staan en zal het voor corporaties moeilijk worden om te investeren in herstructurering, maatschappelijke projecten en energiebesparende maatregelen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft laten weten dat zij de garantstelling in 2014 (voorlopig) befrist. Daarbij komt dat er een grote druk komt op grondexploitaties van de gemeenten. De nieuwe rollen en relatie tussen corporaties en gemeenten vragen om een herbezinning van het woonbeleid, zowel organisatorisch als inhoudelijk. Dat scheefwoners worden aangepakt is iets dat wij aanmoedigen, maar waar blijven zij? De oplossing voor de middengroep hebben wij voornamelijk gevonden in de verkoop van huurwoningen en de bouw van markt-huurwoningen, maar dit laatste past dus niet meer in de nieuwe taken van de corporaties. Kortom: Voldoende nieuwe uitdagingen voor 2013!

Ook bij de provincie wordt nagedacht over hoe om te gaan met de crisis in de woningmarkt en alle gevolgen van dien, zoals het niet behalen van de verstedelijkingsopgave. In het portefeuillehouderoverleg Wonen Zuid-Holland van oktober 2012 is met de Zuidvleugelregio's een proces in gang gezet om het woningbouwprogramma in de Zuidvleugel met faseren en doseren te beperken tot 60% van de eerder afgesproken aantallen. Faseren houdt in dat per regio wordt verkend welke grote plannen binnen die 60% marktopname zeker doorgang vinden voor de tijdvakken 2010-2014 en 2015-2019 en welke resterende plannen (te weten 40%) de gemeenten denken te kunnen realiseren na 2020. Faseren leidt ertoe dat binnen een overmaat aan ruimtelijke initiatieven gekozen wordt voor die plannen die de realisering van maatschappelijke en ruimtelijke doeleinden verzekeren. Doseren betekent dat gemeenten onderling door middel van regionale afstemming plannen van een prioriteitsvolgorde voorzien en aangeven welke plannen bij het aantrekken van de markt kunnen worden ontwikkeld. Binnen de Drechtsteden hadden we het proces van faseren en doseren al ingezet en zijn we daar in 2012 verder mee gegaan. In hoofdstuk drie wordt hier verder op ingegaan.

- *Veel onzekerheden over doorwerking regeerakkoord en woonakkoord;*
- *Scheefwonen wordt aangepakt, maar waar blijft secundaire doelgroep?*
- *Corporaties en gemeenten worden ernstig beperkt in hun financiële mogelijkheden. Voor de corporaties is bezinning nodig welke taken zij nog wel op zich kunnen nemen;*
- *Herbezinning woonbeleid en rol gemeenten – corporaties is noodzakelijk;*
- *Vertrouwen terugwinnen woonconsument.*

3. Ontwikkeling woningvoorraad

In de komende paragrafen die voornamelijk kwantitatief van aard zijn, gaan we telkens uit van de periode 2010-2020, om daarmee de relatie te behouden met de Woonvisie Drechtsteden, met de verstedelijkingsafspraken en het overleg met de provincie. Tegelijk beseffen we dat van deze periode inmiddels drie jaren achter de rug zijn en dat de productie voor de jaren 2013 en 2014 nauwelijks meer te beïnvloeden is. Daarom wordt af en toe ook de periode 2015-2020 genoemd, of worden cijfers per jaar getoond.

Over het onderwerp programmering is een aantal keer overlegd met de belangrijkste partijen. Zo hebben in januari en oktober overleggen plaatsgehad binnen het Platform Drechtsteden Bouwt tussen de bestuurders van de gemeenten, de corporaties en de belangrijkste ontwikkelaars. In januari 2012 werd breed de noodzaak van verdere prioritering onderschreven, echter tegelijkertijd geconstateerd dat het ingewikkeld was om, gezien de vele uiteenlopende belangen, gezamenlijk daartoe te komen. Uit de in de zomerperiode gemaakte quickscan kwam naar voren dat nog weinig vorderingen waren gemaakt. In de platformbijeenkomst van oktober werd de afspraak gemaakt, dat in januari alle gemeenten met voorstellen zouden komen. In hun inleidingen wezen de heer Feijtel en de heer Mein van BRO er op, dat een groot overaanbod zal leiden tot het nog verder inzakken van de afzet van de woningen. In december heeft de regionale portefeuillehouder een bestuurlijke ronde langs alle gemeenten gemaakt. Het resultaat nu is, dat we het berekende overaanbod aanzienlijk omlaag hebben weten te brengen tot 800 woningen. Dat betekent niet, dat de problemen zijn opgelost. Alle zeilen zullen bijgezet moeten worden om de ingeschatte marktruimte ook daadwerkelijk te kunnen benutten.

3.1 Marktruimte nieuwbouw

De belangrijkste opgave die een jaar geleden is geformuleerd, is het beter afstemmen van het nieuwbouwaanbod op de afgenomen vraag. We kunnen constateren dat forse stappen gemaakt zijn met het stellen van scherpere prioriteiten, zowel door plannen te schrappen als door het aanbrengen van een betere fasering en het terughoudend omgaan met nieuwe initiatieven.

Het planaanbod binnen de Drechtsteden van 2010-2020 is teruggebracht van ca. 12.600 (1-1-2012) naar 8.500 (1-1-2013) woningen. Tegelijk zien we echter een langer aanhoudende crisis op de woningmarkt. Door de nog verder gedaalde verkoopcijfers is de ingeschatte marktruimte teruggebracht van 6.900 naar 6.100 woningen. Vooral in de sfeer van de appartementen in de marktsector maken we een lagere inschatting van 2.200 appartementen, tegenover 3.100 in 2012. Louter op grond van de verkoopresultaten (dus zonder afzet huurwoningen) zou de inschatting nog lager uitkomen. De komende jaren zal dit tot een lagere productie leiden. Gezien het grote aantal gereed gekomen dure huurwoningen komen we nu toch op het genoemde aantal.

In de woonvisie is voor de periode 2010-2020 een opgave vastgelegd met een bandbreedte van 10.000 à 12.000 woningen en een sloopopgave van 3.000 à 4.000 woningen, netto resulterend in 7.000 à 8.000 woningen. Deze opgave is, naast een regionale ambitie, vooral gebaseerd op de inschatting van de demografische ontwikkeling. Bijzonder is dat de Primos-prognose zelfs een toegenomen woningbehoefte voorspelt voor onze regio 1.000 woningen meer. Intussen is duidelijk dat deze opgave niet gehaald gaat worden, omdat de afzet van de woningen stagneert. Vooralsnog treedt de voorspelde gezinsverdunning niet op, jongeren blijven langer thuis wonen en mensen wonen kennelijk vaker samen. Op langere termijn blijft de verwachting dat als gevolg van de vergrijzing de gezinsverdunning wel zal doorzetten, met een toenemend aantal huishoudens als gevolg evenals een steeds groter aandeel eenpersoonshuishoudens.

Om in te spelen op de crisis heeft de provincie aan de regio's gevraagd nadere prioriteiten binnen het planaanbod te stellen, om het planaanbod daarmee terug te brengen tot 60% van de opgave. Voor de Drechtsteden komt dat neer op 60% van 12.000 is 7.200 woningen. In de Drechtsteden hebben we gekozen voor een iets andere benadering. Jaarlijks maken we een inschatting van de marktruimte (=afzet koop + huur), de ruimte die er is om de woningen af te kunnen zetten. Daarop toetsten we het planaanbod, rekening houdend met een zekere extra ruimte met oog op het afvallen van plannen.

In onderstaande tabel is de marktruimte per sector weergegeven. Daarbij is de vergelijking gemaakt met dezelfde gegevens uit 2011 en 2012. We zien dat de berekende ruimte dit jaar verder is afgenomen.

Marktruimte 2010-2020

sector	aantal woningen		
	<i>ter vergelijking</i>		
per datum	1-1-2013	1-1-2011	1-1-2012
sociale sector	1.500	1.500	1.500
EGW markt	2.400	3.400	2.300
MGW markt	2.200	3.400	3.100
totaal	6.100	8.300	6.900

Hieronder geven we ook de ruimte weer voor de periode 2015-2020. Dit is de periode waarvoor we vanaf nu moeten gaan verkopen. De aantallen zijn weergegeven in op te leveren woningen. Omgerekend naar jaar van verkoop en van start bouw dan hebben we het over de jaren 2013 tot 2018. Dit is de periode waar we nog invloed op uit kunnen oefenen.

Marktruimte oplevering 2015-2020 (start bouw 2013-2018)

sector	aantal woningen
per datum	2015-2020
1-1-2013	
sociale sector	750
EGW markt	1.250
MGW markt	950
totaal	2.950

- *Marktruimte opnieuw lager ingeschat, behalve voor eengezinswoningen*

3.2 Planaanbod versus marktruimte

Net als in voorgaande jaren is het planaanbod geïnventariseerd. Daaruit blijkt, dat het planaanbod afgelopen jaar fors neerwaarts is bijgesteld. Waar vorig jaar voor de periode 2010-2020 nog sprake was van een aanbod van 12.600 woningen is het nu gedaald tot 8.500 woningen. Het verschil komt duidelijk naar voren, als de verschillen worden getoond per periode, en verdeeld over de verschillende sectoren.

Planaanbod vergelijking 2012/2013

	totaal		sociale sector		markt EGW		markt MGW	
	'10-'15	'15-'20	'10-'15	'15-'20	'10-'15	'15-'20	'10-'15	'15-'20
totaal in 2012	5.205	7.396	1.441	858	1.818	3.851	1.946	2.067
totaal in 2013	4.063	4.424	1.317	921	1.390	1.996	1.356	1.507
verschil	-1.142	-2.972	-124	63	-428	-1.855	-590	-560

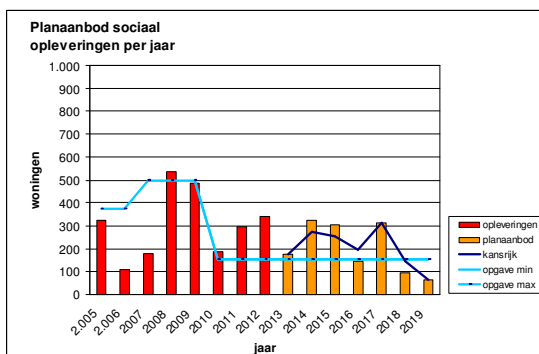
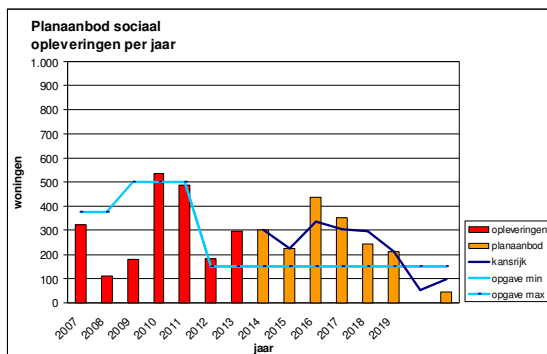
De marktruimte is kleiner geworden, het planaanbod is nog veel sterker teruggebracht. De confrontatie tussen beiden in onderstaande tabel laat zien dat beiden ook meer in evenwicht zijn gekomen. Waar vorig jaar nog een verschil van 2.900 woningen werd berekend, is dat nu gedaald tot 800 woningen, 500 voor de eengezinswoningen in de marktsector en 300 voor de appartementen in de marktsector.

Planaanbod afgezet tegen marktruimte

Analyse	totaal	sociale sector	EGW markt	MGW markt
opgave max.	12.000	1.500	5.400	5.100
opgave min.	10.000	1.500	4.400	4.100
marktruimte	6.100	1.500	2.400	2.200
planaanbod	8.500	2.200	3.400	2.900
planaanbod +/- uitval (20%)	7.400	2.000	2.900	2.500
berekend overaanbod	800	PM	500	300
<i>vergelijking berekend overaanbod in 2011</i>	<i>2.900</i>		<i>2.300</i>	<i>600</i>

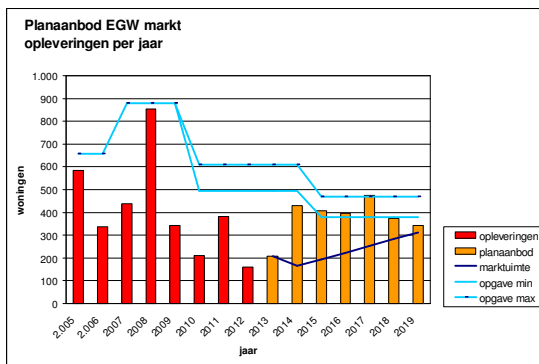
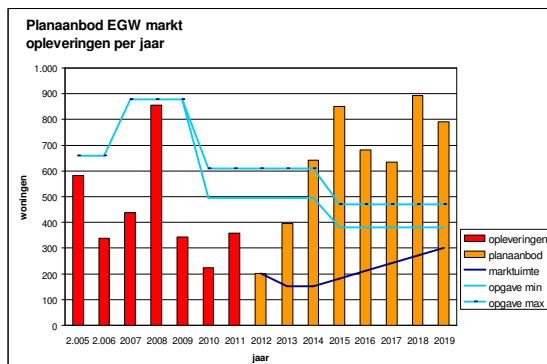
Het verschil komt ook duidelijk naar voren als we de grafieken voor het planaanbod versus marktruimte van vorig jaar vergelijken met die van dit jaar. Hieronder zetten we ze naast elkaar voor eengezinswoningen en appartementen, links die per 1-1-2012, rechts die per 1-1-2013. De donkere lijn geeft de verwachte ontwikkeling van de marktruimte weer in de komende jaren. De gele balken geven het planaanbod per jaar, zoals aangeleverd door de gemeenten. Duidelijk komt naar voren dat het planaanbod dicht bij de marktruimte is komen te liggen. Ook wordt duidelijk dat er nog steeds sprake is van een zeker overaanbod. Het is dan ook niet zo dat de problemen zijn opgelost. Ook al is er sprake van een beter evenwicht, voor elk project zal opnieuw de nodige inspanning moeten worden verricht om het aan te laten sluiten bij de vraag en om te kunnen concurreren met het aanbod in de bestaande voorraad.

Sociale sector



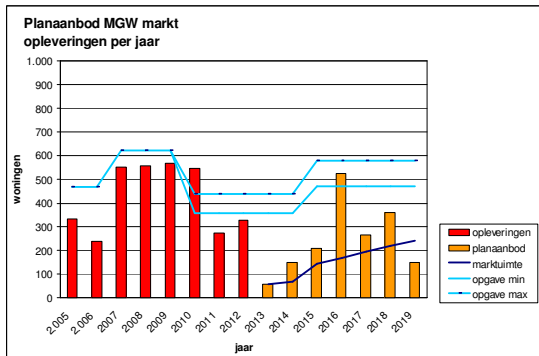
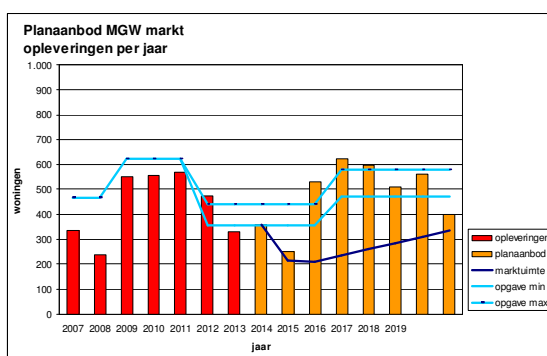
- Planaanbod ongeveer gelijk gebleven ca. 2.200 woningen, iets anders verdeeld over de jaren. Beoogde opgave was 1.500 woningen.
- Een dreigende investeringsstop bij de corporaties als gevolg van het nieuwe rijksbeleid is nog niet verwerkt.

EGW marktsector



- Marktruimte afgenomen door slechtere afzet in 2012: 2.400 woningen
- Planaanbod fors teruggebracht, voor de periode 2010-2020 van 5.700 terug naar 3.400 woningen
- Rekening houdend met enige uitval: aanbod nog 500 woningen te hoog.

MGW-markt



- Marktruimte afgenomen door slechtere verkoop in 2012, wel veel huur opgeleverd: nu 2.200 woningen
- Planaanbod fors teruggebracht, voor de periode 2010-2020 van 4.600 terug naar 2.900 woningen
- Rekening houdend met enige uitval: aanbod nog 300 woningen te hoog.

Om specifiekere uitspraken te kunnen doen is een en ander uitgewerkt per jaar en per gemeente. In de volgende tabel is per gemeente per sector het aanbod vergeleken met de verwachte marktruimte voor de komende periode. Uitgegaan is van opleveringen 2015-2020, ongeveer overeenkomend met start bouw en daartoe verkocht in de jaren 2013-2018. Bij de berekening van het overaanbod is ook hier weer rekening gehouden met 20% mogelijke planuitval, ook om daarmee enige reservecapaciteit te hebben.

Analyse planaanbod versus marktruimte 2015-2020 (start bouw 12013-2018)

gemeente		sociale sector	EGW markt	MGW markt
Dordrecht	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	493	425 623 73	315 777 307
Zwijndrecht	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	50	150 176 36	210 167 --
Hendrik Ido Ambacht	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	210	365 515 47	130 83 --
Alblasserdam	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	44	100 129 3	60 63 --
Papendrecht	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	18	105 245 91	120 115 --
Sliedrecht	marktruimte planaanbod <i>berekend overaanbod</i>	106	165 308 81	130 302 112

$$\text{overaanbod} = \text{marktruimte} - 0,8 \times \text{planaanbod}$$

Kanttekening: de inschatting van de marktruimte is opgesteld vanuit de afzet van de afgelopen jaren. De werkelijkheid kan anders tot uiting komen: een goed plan dat aanslaat in de markt verhoogt de afzetcijfers. De uitkomsten geven dan ook slechts indicaties weer over de afzetbaarheid in de toekomst.

Wat we zien is dat bij de eengezinswoningen vooral op de grotere uitleglocaties nog risico's optreden. In de praktijk kunnen plannen voor eengezinswoningen echter gemakkelijker aangepast worden aan het afzettempo, ze kunnen in kleinere porties op de markt worden gebracht. Voor de grondexploitaties blijft dan wel het risico bestaan.

In de sfeer van appartementen in de marktsector liggen er risico's in Dordrecht en Sliedrecht. Vooral in Dordrecht is de afzet van koopappartementen matig en zijn de ambities groot. Wel is de afgelopen jaren een behoorlijk aantal huurappartementen in het marktsegment gerealiseerd. Dat heeft waarschijnlijk ook de afzet van de koopappartementen beperkt.

Al met al ligt er met het gereduceerde planaanbod een goede basis om de planontwikkeling de komende jaren ter hand te nemen. Wel zal elk plan optimaal in moeten spelen op de gewenste vraag om uiteindelijk ook succesvol te zijn.

Het blijft zaak, om hierbij waar mogelijk kansen te benutten. In vergelijking met andere regio's is het aanbod voor particulier opdrachtgeverschap nog steeds minimaal. Ook de mogelijkheden voor markthuizen kunnen verder worden onderzocht. Zie ook de conclusies van het ABF onderzoek.

- *Planaanbod is fors neerwaarts bijgesteld;*
- *Planaanbod en marktruimte zijn meer in evenwicht, overaanbod bijna op acceptabel niveau.*
- *Nog steeds enig overaanbod, dus inspanning is vereist;*
- *In de sfeer van appartementen voornamelijk in Dordrecht en Sliedrecht nog een opgave voor verdere prioriteitstelling*
- *Meer inzet nodig op kansen: markthuizen en particulier opdrachtgeverschap.*

3.3 Sloopprogramma en netto ontwikkeling voorraad

In onderstaande tabellen is het totaal aan opgegeven plannen weergegeven voor nieuwbouw en voor onttrekkingen. Wat we zien is dat het aantal nieuwbouwwoningen behoorlijk omlaag is gegaan. De sloopplannen daarentegen zijn nog weinig gedaald. Vooral de sloopplannen in Dordrecht zijn nog groot, terwijl de plannen voor vervangende nieuwbouw achterblijven onder de huidige marktomstandigheden. Het gevolg is dan een forse afname van de woningvoorraad. Dit kan er toe leiden dat ook de omvang van de bevolking in Dordrecht zal afnemen. Samen met de gezinsverdunding kan het gaan om enkele duizenden inwoners. Deze krimp treedt dan niet op als gevolg van de demografische ontwikkeling, maar als gevolg van het kleinere aantal beschikbare woningen. Dit kan gevolgen hebben voor voorzieningen op wijkniveau en financiële gevolgen voor de gemeente, o.a. voor de hoogte van de uitkering gemeentefonds.

De kanttekening moet gemaakt worden dat de programma's voor herstructurering in 2013 opnieuw tegen het licht zullen worden gehouden. Als duidelijker wordt in welke mate de investeringsruimte van de corporaties is beperkt als gevolg van het regeringsbeleid, zullen de plannen daarop worden aangepast.

Netto effect nieuwbouw en sloop 2010-2020

	totaal per periode	
	10/15	15/20
nieuwbouwplannen	4.063	4.424
sloopplannen	-2.224	-2.251
verschil	1.839	2.173

Idem Dordrecht

	totaal per periode	
	10/15	15/20
nieuwbouwplannen	1.072	1.893
sloopplannen	-1.128	-1.629
verschil	-56	264

- In tegenstelling tot de nieuwbouwplannen, zijn de sloopplannen niet neerwaarts bijgesteld;
- Voornamelijk in Dordrecht wordt hierdoor een bevolkingsafname verwacht.

3.5 Doorkijk tot 2030

Voor de langere termijn heerst er een grote onzekerheid in de demografische voorspelling. De Primosprognose 2011 voorspelt ten opzichte van voorgaande jaren een extra toename van het aantal huishoudens. Per periode:

Huishoudensprognose versus woningaanbod

periode	groei huishoudens	groei woningaanbod
2010-2020	10.600	4.000
2020-2030	5.600	4.600
2030-2040	2.200	PM

Voor deze huishoudens zal ook woonruimte geboden moeten worden. Voor de eerste periode zien we echter dat de woningvraag achter blijft, waar we nu het woningaanbod op aanpassen. Dat is een landelijk optredend verschijnsel. Dat betekent, dat de gezinsverdunding momenteel niet doorzet als gevolg van de huidige ontwikkeling op de woningmarkt. Op de langere termijn zal de verdunding echter wel doorzetten, als gevolg van de vergrijzing van de bevolking. De grote vraag is, in welke mate er straks een inhaalslag qua woningaanbod nodig is om de groei van het aantal huishoudens bij te houden.

Op zich is het aanbod voor locaties in de periode 2020-2030 ongeveer voldoende. In de praktijk blijkt dat er zich altijd nieuwe locaties aanbieden binnen het bestaande stedelijke gebied als daar voldoende vraag naar is. Als er aan het eind van de periode 2010-2020 met het aantrekken van de woningmarkt daadwerkelijk een inhaaleffect optreedt kan er ook een tekort aan locaties ontstaan in de volgende periode. Momenteel zijn veel plannen uitgesteld of afgelast. Mocht te zijner tijd sprake zijn van krapte, zal een deel daarvan zeker weer voor ontwikkeling in aanmerking komen. Daarmee is de verwachting nu, dat er voldoende rek in het locatieaanbod zit zodat nu geen zoektocht naar nieuwe locaties nodig is.

- *Gezinsverdunding gaat langzamer als gevolg van crisis.*
- *Op termijn wordt nog een toename van het aantal huishoudens voorspeld, waarvoor extra woningen nodig zijn.*
- *Er zijn nog voldoende locaties; naar nieuwe locaties hoeft niet te worden gezocht.*

4. Overige aspecten en afspraken

4.1 Gebieds- en woonpromotie

Juist nu het slechter gaat op de woningmarkt blijft het zaak om aandacht te vragen voor het woningaanbod en de aantrekkelijkheid van onze regio. Voor marketing kan een drietal op elkaar aansluitende elementen worden onderscheiden die samen regio en woningaanbod goed op de kaart zetten:

- **Aandacht en bekendheid krijgen.** Gebiedsmarketing, gericht op het op relevante schaal bekend zijn als een aantrekkelijke regio waar het nodige te doen is. Deze schaal kan per sector verschillen. Aandacht en bekendheid zijn een eerste stap en het fundament voor verdere promotie en marketing. Dat geldt ook op woongebied. Voor Dordrecht is, als het gaat om de algemene bekendheid, intussen het nodige opgezet, Drechtstedenbreed is dit onderdeel nauwelijks ontwikkeld.
- **Concrete interesse wekken.** Promoten van de regio als aantrekkelijk woongebied om je te vestigen en het creëren van de stap van bekendheid naar daadwerkelijke interesse. Als onderdeel van de jaarlijkse woonpromotie krijgt dit onderdeel inmiddels de nodige aandacht met het magazine Wonenindrechtsteden en met de verspreiding van de Woonkrant in een wijde regio. De Woondag* was daarbij een goede aanleiding om deze informatie op dat moment te verspreiden. De website Wonenindrechtsteden.nl heeft intussen een belangrijke versterking geleverd aan dit onderdeel. Het is de plaats waar het hele jaar door allerlei informatie is te vinden en doorverwezen wordt naar andere informatiebronnen.
- **Aanzetten tot actie.** De mensen verleiden om hun interesse om te zetten in actie om hier te komen of te blijven wonen. Het concrete woningaanbod laten zien is daarom een vereiste. Hier speelde de jaarlijkse Woondag* een belangrijke rol en de Woonkrant middels de daarin opgenomen advertenties.

Regiomarketing is in dit verband niet zozeer het tonen van de aantrekkelijkheid van het gebied op een hoog abstractieniveau, als wel het creëren van samenhang tussen verschillende sectoren. Voor een complete gebied- en woonpromotie is elk van deze drie elementen onontbeerlijk. Voor de vestigers van buiten gaat het om het gebied bekend te maken, maar ook voor de eigen inwoners is het van belang te laten zien wat de regio allemaal te bieden heeft. Binnen deze activiteiten heeft de afgelopen jaren gebiedspromotie een steeds belangrijker aandeel gekregen in de Woonkrant, in het woonmagazine en met de nieuwe website.

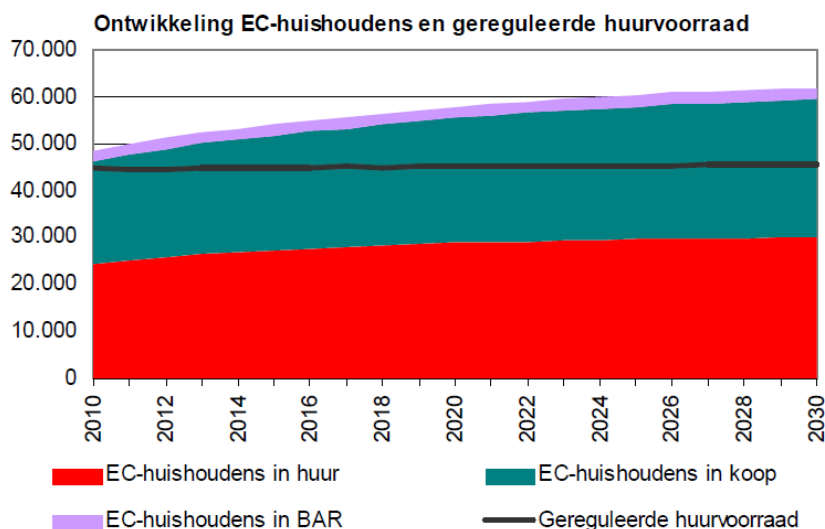
Gezien het gebrek aan middelen bij alle partijen is besloten dit jaar geen Woondag te organiseren. Naast gebrek aan financiële middelen zijn er momenteel nauwelijks nieuwe projecten te tonen en kan concrete informatie meer en meer op andere wijze worden gevonden. Om toch voor continuïteit zorg

te dragen is besloten wel de brede campagne voor woonmarketing voort te zetten. De spil daarvan is de website Wonenindrechtsteden.nl.

- *Gebied- en woonmarketing blijft aandacht vragen, ook uit oogpunt van continuïteit;*
- *Dit moet meer Drechtstedenbreed plaatsvinden.*

4.2 Sociale voorraad, middengroepen

Een belangrijke onderdeel van de PALT-overeenkomst is de afspraak over de sociale sector. Uit het onderzoek van ABF Research (zie ook paragraaf 2.2) blijkt dat de sociale voorraad groot genoeg is om de doelgroep te huisvesten. Deze doelgroep neemt wel toe, maar dit is vooral het gevolg van de vergrijzing. Veel ouderen met een koopwoning zullen na pensionering misschien terugvallen in inkomen en daardoor mogelijk tot een lagere inkomensgroep behoren. Omdat de hypotheek op hun koopwoning echter al geheel of grotendeels is afbetaald, zijn zij in staat in hun koopwoning te blijven wonen. Deze ontwikkeling is hieronder in een figuur weergegeven. Het aantal EC-huishoudens dat in de huursector (rode vlak) woont neemt minder snel toe dan het totale aantal EC-huishoudens.



Ontwikkeling huishoudens met een inkomen tot de EC grens, Drechtsteden. BAR staat voor: 'Bewoonde Andere Ruimte'.

Hoewel de sociale voorraad in alle gemeenten groot genoeg is om de doelgroep te kunnen huisvesten, constateert ABF dat er behoefte is aan 800 extra sociale huurwoningen. Dit komt doordat niet alle woningen beschikbaar zijn voor de EC-doelgroep, aangezien er ook mensen met een hoger inkomen in corporatiewoningen wonen. De opgave is om deze goedkope scheefwoningers in beweging te krijgen en de doorstroming op gang te brengen. Hiertoe dienen op de woningmarkt meer mogelijkheden te komen voor huishoudens met een middeninkomen (vanaf €34.229, prijspeil 2013), zowel in de koop als huur. Dit hoeft niet (alleen) met nieuwbouw, maar kan bijvoorbeeld ook worden gerealiseerd door verkoop van corporatiewoningen aan bewoners of aan beleggers die de woningen vervolgens in de vrije sector kunnen verhuren. Daarnaast kunnen ook corporaties woningen aanbieden aan middeninkomens, deze woningen dienen dan alleen op andere wijze gefinancierd te worden, zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De mogelijkheden voor het bevorderen van de doorstroming en huisvesting van middeninkomens worden door gemeenten en corporaties in 2013 gezamenlijk in PALT verband nader uitgewerkt.

Ontwikkeling voorraad per gemeente

gemeente	huidige verdeling		afgesproken opgave		effect planaanbod	
	aandeel 2010 % sociaal % soc.huur		aandeel 2020 % sociaal % soc.huur		aandeel 2020 % sociaal % soc.huur	
Dordrecht	51 %	38 %	44 %	30 %	44 %	32 %
Hendrik Ido Ambacht	26 %	20 %	24 %	18 %	25 %	19 %
Zwijndrecht	42 %	32 %	37 %	26 %	41 %	31 %
Alblasserdam	23 %	20 %	21 %	17 %	23 %	19 %
Papendrecht	29 %	22 %	28 %	21 %	28 %	22 %
Slidrecht	39 %	33 %	36 %	27 %	33 %	26 %
totaal	42 %	32 %	37 %	26 %	37 %	28 %

In drie gemeenten lag een taakstelling om het aandeel sociale sector terug te brengen en meer in evenwicht te brengen. In Slidrecht lukt dit daadwerkelijk, Dordrecht blijft enigszins achter, in Zwijndrecht lukt het niet om er substantieel verandering in aan te brengen. Dit komt voornamelijk doordat de uitvoering van de herstructureringsplannen niet van de grond komt door de crisis.

- Ondanks voorspelde grotere vraag zijn er voldoende sociale woningen aanwezig in de Drechtsteden;
- Spreidingsdoelstelling blijft achter: het aandeel sociaal in Zwijndrecht en Dordrecht daalt minder dan beoogd.

4.3 Kwaliteitsverbetering voorraad

Met het ondertekenen van het *Convenant Nieuwbouw Drechtsteden*, is halverwege 2011 een belangrijke stap gezet als het gaat om de kwaliteitsverbetering van nieuwbouw. De Drechtsteden, corporaties, een groot aantal ontwikkelaars en de adviesraden hebben de ambities onderstreept en nieuwbouwplannen worden ingevoerd in het GPR Gebouw Systeem en voorgelegd aan de adviesraden. Tijdens de Woondag in september heeft Trivire de prijs in ontvangst genomen voor beste project na één jaar GPR. De verschillende adviesraden binnen de gemeenten zijn helaas maar mondjesmaat bij de projecten en GPR-scores betrokken geweest.

Nieuwbouw behelst echter maar een klein deel van de totale woningvoorraad. Dit wordt nog versterkt door de crisis. Het is daarom belangrijk in te zetten op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen. Tezamen met alle ambities op het gebied van duurzaamheid in de regio, krijgt dit steeds meer aandacht. Zo wordt er in 2013 een grote campagne uitgerold waarmee particulieren in de Drechtsteden gezamenlijk zonnepanelen kunnen inkopen. Niet alleen wordt dit vanuit de Drechtsteden gepromoot, maar ook de organisatie wordt geregeld en er ontstaat een groot inkoopvoordeel. In het kader van de uitvoering van het Energieprogramma Drechtsteden 2010-2013 zijn binnen de Drechtsteden een aantal impulsprojecten benoemd. Een van deze projecten richt zich op energiebesparing bij bestaande koopwoningen, door het treffen van bouwkundige maatregelen en het stimuleren van energiezuinig gedrag. Eigenaren van alle koopwoningen in de Drechtsteden worden in de gelegenheid gesteld om mee te doen aan een traject waarbij naar aanleiding van een woningscan energiebesparende bouwkundige maatregelen kunnen worden uitgevoerd (ook doe-het-zelf is hierbij een mogelijkheid). Parallel aan het traject worden bewoners gestimuleerd in energiezuinig gedrag. Het project richt zich primair op woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1974. Deze woningen hebben het grootste (energie) besparingspotentieel. Uiteraard kunnen eigenaren van een woning met een bouwjaar voor 1945 of na 1974 ook participeren.

- De afspraken uit het *Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden* worden uitgevoerd en gemonitord. Dit blijft aandacht vragen, ook wat betreft het betrekken van de adviesraden;
- Meer aandacht voor de kwaliteit van bestaande bouw en de kansen die (vanuit de markt) komen, direct aangrijpen;
- Verbinding met duurzaamheidsmaatregelen die bijdragen aan een verbetering van bestaande woningen.

4.4 Particuliere voorraad

Om verloedering en afglijden van bestaande wijken te voorkomen verschuift de aandacht steeds meer naar bestaande wijken. Nog steeds blijven de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken in beeld, maar ook de hoogbouwwijken en zogenaamde woonerfwijken komen steeds meer in de picture, zeker waar het de woonomgeving betreft.

Op verschillende plekken in de Drechtsteden wordt gewerkt aan verbetering van de particuliere woningvoorraad door o.a. funderingsherstel, energiebesparende maatregelen en ondersteuning van VvE's en starters door middel van laagrentende leningen. Zo is in Dordrecht het traject rondom funderingsherstel afgerond. Niet alle, maar wel veel panden met funderingsproblemen konden worden aangepakt. Op de resterende panden zal geen aparte regeling meer van toepassing zijn. Ook een pilot voor verbetering van de woningvoorraad in het Dichterskwartier zal dit jaar worden afgerond. Daarnaast is conform PALT gewerkt aan de uitbreiding van de mogelijkheden om preventief te signaleren waardoor de groeiende bestaande particuliere voorraad op orde blijft.

- *De particuliere voorraad krijgt voornamelijk thema gewijs aandacht, zoals i.k.v. funderingsherstel en duurzaamheid;*
- *Gezien de geringe nieuwbouw is het belangrijk ons te richten op de particuliere voorraad en hier een eigen thema van te maken.*

4.5 (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap

Vanuit de wens de aantrekkelijkheid, diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad te versterken, is particulier opdrachtgeverschap een belangrijke doelstelling van het regionale woonbeleid. Op verschillende locaties in de Drechtsteden worden al kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden, bijvoorbeeld in de projecten Heerjansdam, Volgerlanden, Vinkenspolderweg en Wilgenwende. Daarnaast is conform PALT door Woonbron in Wielwijk een project met CPO gestart. In Zwijndrecht gaat Woonkracht10 een aantal woningen verkopen als kluswoningen. Ook dit is een vorm van particulier opdrachtgeverschap. De gemeente Dordrecht werkt aan uitvoeringsbeleid met als doel particulier opdrachtgeverschap een vast onderdeel van het gemeentelijk instrumentarium te maken. Er wordt gestreefd naar een continu aanbod van kavels op diverse locaties en woonmilieus in de stad. Door de verkaveling wordt het particulier opdrachtgeverschap ook voor middeninkomens mogelijk gemaakt. Ook in de andere gemeenten wordt naar nieuwe mogelijkheden gezocht van welke vorm dan ook van particulier opdrachtgeverschap. De in Dordrecht opgedane ervaringen zullen worden gedeeld met de overige Drechtstedengemeenten.

- *Particulier opdrachtgeverschap vindt in verschillende vormen plaats, maar verdient de komende jaren meer aandacht binnen de Drechtsteden.*

4.6 Toets provinciale woonvisie

In 2010 zijn onze ambities voor woningbouw ook vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken. In 2011 heeft de provincie Zuid-Holland een nieuwe woonvisie vastgesteld. Naast de verwoording van de ambities heeft de provincie ook oog voor de realisatiekansen, ook in de huidige tijd. De provincie vraagt daartoe van de regio's dat er een actuele woonvisie is vastgesteld. De provincie heeft en viertal opgaven van provinciaal belang benoemd, waarop de provincie het regionale beleid toetst:

- Is er voldoende sociale woningbouw
- Is er sprake van een uitvoerbaar woningbouwprogramma
- Voldoet het locatieaanbod aan het afwegingskader woningbouw
- Zijn de woonmilieus in balans

Daarnaast benoemt de provincie een aantal aandachtspunten, zoals aandacht voor doelgroepen en de middeninkomens en als arbeidsmigranten.

De woonvisie van de Drechtsteden is vastgesteld in 2010 en jaarlijks wordt deze geactualiseerd in *Wonen in de Drechtsteden*. In 2012 heeft de provincie per brief laten weten, dat de Drechtsteden met de *Wonen in de Drechtsteden 2012* als eerste regio voldoet aan de provinciale eisen.

- *Is er voldoende sociale woningbouw?*

Het in de Woonvisie Drechtsteden opgenomen programma is afgesproken met de provincie: de bouw van 1500 sociale sectorwoningen van 2010 tot 2020 en daar bovenop 700 extra woningen in de prijsklasse net er boven. Intussen neemt het programma enigszins toe, zeker als aandeel van het totaal als gevolg van het achterblijven van het programma in de marktsector.

- *Is er sprake van een uitvoerbaar woningbouwprogramma?*

Als globale toets stelt de provincie daartoe dat elke regio binnen het programma prioriteiten aangeeft hoe het programma beperkt kan worden tot 60% van de eerder afgesproken ambitie. (Zie hoofdstukken 2 en 3). Met het benoemen van een marktruimte en het toetsen van het planaanbod daaraan wordt het programma regelmatig geactualiseerd. Ons programma nog iets te groot ten opzichte van deze eis.

- *Voldoet het locatieaanbod aan het afwegingskader woningbouw?*

In het afwegingskader wordt gesteld, dat voor uitbreiding van de woningvoorraad eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwing moeten worden onderzocht, dan locaties binnen het stedelijk gebied, vervolgens uitbreidingslocaties binnen de verstedelijkingscontour en als laatste pas nieuwe locaties buiten de verstedelijkingscontour.

De nadruk van het programma ligt in de Drechtsteden op binnenstedelijke locaties. Van nieuwe bouwlocaties buiten de verstedelijkingscontour is geen sprake. Het totaalaanbod voldoet aan de afgesproken norm van 80% binnenstedelijk.

- *Zijn de woonmilieus in balans?*

Belangrijker dan de kwantitatieve ambities zijn de kwalitatieve ambities, ook voor de regio zelf. De regio heeft daartoe een aantal woonmilieus benoemd aan de hand waarvan een gedifferentieerd programma is opgesteld.

In de eerdere paragrafen van dit hoofdstuk is aandacht aan de verschillende doelgroepen.

- *Met deze nota Wonen in de Drechtsteden voldoet de regio Drechtsteden aan de provinciale eis om een actuele woonvisie te hebben.*
- *Met de aanpak in de regio spelen we voldoende in op het provinciale verzoek om prioriteiten te stellen tot 60% van de beoogde productie 2010-2020.*

4.7 Bijzondere doelgroepen

De in 2011 aangepaste afspraken over de spreiding en huisvesting bijzondere doelgroepen zijn in 2012 als uitgangspunt gehanteerd. Binnen de uitvoering zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn in 2012 gesprekken gevoerd in de Drechtsteden om met de corporaties afspraken te maken rondom de verhuur van complexen voor tijdelijke verhuur. Deze gesprekken hebben geleid tot het beschikbaar stellen van (sloop)panden in Dordrecht en Zwijndrecht door Trivire, Woonbron en Woonkracht10 voor kamerverhuur. Daarnaast is de intentie uitgesproken om deze afspraken te verwerken in de nieuwe PALT-afspraken.

In Dordrecht hebben Dordrecht Marketing, de corporaties en de gemeente de eerste stappen gezet om gericht aan studenten wooneenheden te verhuren. Inzet is om hiermee voor het seizoen 2013/2014 te starten.

5. Conclusies en acties

5.1 Conclusies

De crisis heeft nog steeds haar uitwerking op de Drechtsteden en dit zal nog voort blijven duren. In 2012 zijn er opnieuw minder woningen verkocht, zowel in de bestaande voorraad als nieuwbouw. De gemiddelde prijs en aantallen van de nieuwbouw liggen nog wel boven het landelijke gemiddelde, dus dit geeft enigszins hoop. De vraag naar huurwoningen neemt wel toe, waardoor vooral in de vrije sector huur kansen ontstaan voor toevoeging in onze regio. Sociale woningen zijn voldoende aanwezig in de Drechtsteden. De spreidingsdoelstelling blijft wel achter: het aandeel sociaal in Zwijndrecht en Dordrecht daalt minder dan beoogt. De beoogde kwaliteitsslag uit de woonvisie zal moeten worden bijgesteld door de veranderde vraag. Ook de gevolgen van het regeerakkoord en woonakkoord vragen om een herbezinning op ons woonbeleid. Op dit moment is nog veel onzeker, maar zijn er wel al vragen: Wat kunnen de corporaties straks nog? Waar blijft de secundaire doelgroep als scheefwonen wordt aangepakt? Veel antwoorden moeten op ander niveau gegeven worden, zoals omtrent hypotheekbeleid en het vertrouwen (terugwinnen) van de woonconsument.

Het planaanbod van nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden is fors naar beneden bijgesteld, waardoor aanbod en marktruimte meer in evenwicht zijn. Nog steeds is er echter sprake van overaanbod. Dit vraagt voornamelijk in Dordrecht en Sliedrecht een verdere prioriteitsstelling. Kansen zien we nog wel in particulier opdrachtgeverschap en vrije sector huur. In tegenstelling tot de nieuwbouwplannen, zijn de sloopplannen niet neerwaarts bijgesteld, wat voornamelijk in Dordrecht kan leiden tot een bevolkingsafname. Het is goed om kritisch te blijven en terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven.

Door de crisis is er minder sprake van gezinsverdunding dan was voorzien. Op termijn zal het aantal huishoudens nog wel toenemen. Doordat nu projecten worden uitgesteld, is de verwachting dat we tegen die tijd voldoende locaties hebben om nieuwbouw te realiseren.

Op grond van het ABF-rapport en de analyses in deze nota, blijven de hoofdlijnen en doelstellingen van de Woonvisie 2010-2020 van kracht. De inzet op kwaliteitsverbetering van het vestigingsklimaat, de woningvoorraad en de woonomgeving in de Drechtsteden blijft de kern en daar houden we aan vast. De omstandigheden zijn echter veranderd wat gevolgen heeft voor de wijze waarop de we de doelstellingen bereiken.

5.2 Aanbevelingen

Juist in deze tijd van crisis is het van belang te blijven werken aan de doelstellingen uit onze woonvisie. Door gebiedspromotie en woonmarketing kunnen we laten zien wat we als Drechtsteden te bieden hebben. Ook op het gebied van kwaliteit moeten we druk blijven zetten op de afspraken uit het *Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden* en deze monitoren. Wat betreft de bestaande woningvoorraad komen er initiatieven om de kwaliteit te verbeteren, voornamelijk vanuit de milieuhoek. Het komende jaar zou meer aandacht besteed moeten worden aan de bestaande voorraad en dienen kansen uit de markt benut te worden.

Zoals ook in de conclusie is aangegeven is er nog steeds overaanbod en moeten alle gemeenten, ontwikkelaars en corporaties goed nadenken over wat er nog toegevoegd kan worden. Vooral in Dordrecht en Sliedrecht is aandacht nodig voor een verdere prioriteitsstelling, maar ook de overige gemeenten dienen terughoudend om te gaan met initiatieven. Ruimte is er nog wel voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en in de vrije huurmarkt. Hier moet komend jaar de aandacht naar uit gaan.

De inzichten die we tot nu toe hebben opgedaan in de crisistijd, het regeerakkoord en het woonakkoord vragen om een strategie over hoe we onze doelstellingen in deze tijd gaan behalen. In 2013 zal daarom gewerkt worden aan een woonstrategie, in lijn met de ambities van de Woonvisie 2010-2020.