



Drechtsteden

WONEN IN DE DRECHTSTEDEN 2013

Woonmonitor en vooruitblik

BIJLAGEN

Programma: **Wonen en Stedelijke Vernieuwing**

Auteurs:

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

BIJLAGEN *)

- A. Begrippen, doelgroepen, prijsgrenzen en afspraken 2012**
- 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 / overaanbod per gemeente**
- H. Overzicht verleende GPR licenties en scores**

*) Deze bijlagen horen bij het document 'Wonen in de Drechtsteden 2011' met de inhoud:

- 1. Inleiding en samenvatting**
- 2. Ontwikkelingen 2012**
- 3. Ontwikkeling woningvoorraad**
- 4. Overige aspecten en afspraken**
- 5. Conclusies en acties**

Bijlage A: Begrippen, doelgroepen, prijsgrenzen en afspraken 2013

Begrippen

Marktruimte	totaal aantal op te leveren woningen binnen ingeschatte afzetmogelijkheden op de woningmarkt
Planaanbod	totaal aan bekende woningbouwplannen in de gemeenten
Haalbaar planaanbod	planaanbod getoetst op haalbaarheid van ontwikkelingsproces
Planaanbod +/- afval	planaanbod na aftrek van een inschatting van hoeveelheid plannen die af zullen vallen

Doelgroepen

Primaire en secundaire doelgroep van beleid

In PALT 2010-2020 worden huishoudens met een laag inkomen aangeduid als de primaire doelgroep van beleid. Hiernaast wordt er een secundaire doelgroep onderscheiden. De primaire en de secundaire doelgroep vormen samen de brede doelgroep. Met onderstaande prijsgrenzen wordt de aansluiting gezocht bij de nieuwe regelgeving voor de sociale huursector vanuit de Europese Unie. (Bron: PALT 2010-2020, Hoofdstuk 1.)

Maximaal belastbaar inkomen primaire doelgroep: tot € 34.229,- per jaar.

Maximaal belastbaar inkomen secundaire doelgroep: tot € 43.000,- per jaar.

Prijsgrenzen en prijsklassen woningen

Prijsgrenzen conform de uitwerking voor het jaar 2013 van de Prestatieafspraken Lange Termijn 2010-2020 (PALT Drechtsteden).

Prijsklassen huur

De huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en zijn afgeleid van de huurtoeslaggrenzen:

- **Goedkoop** (huur tot de kwaliteitskortingsgrens) < € 374,44
- **Betaalbaar** (huur tot aftoppingsgrens (3+ huishoudens)) €374,44 - € 574,35
- **Duur onder liberalisatiegrens** (huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens) €574,35 - € 681,02
- **Duur boven liberalisatiegrens** (huur boven liberalisatiegrens) > € 681,02
- **Kernvoorraad:** huurwoningen met een huurprijs lager dan € 681,02 per maand

Prijsklassen koop

Voor de onderverdeling van de koopwoningen in de verschillende prijscategorieën hanteren we de volgende indeling:

- **sociaal of goedkoop** € 0 - € 190.200
- **marktsegment** € 190.200 en meer
- **betaalbaar** € 190.200 - € 250.000
- **middelduur** € 250.000 - € 350.000
- **duur** € 350.000 en meer
- **extra duur** € 450.000 en meer
- **topsegment** € 750.000 en meer

Grondprijzen sociale sector

Maximale grondprijs voor sociale huur- en -koopwoningen in 2013 € 17.134,- inclusief BTW.

Afspraken 2013

Voorrang bij woonruimteverdeling in het kader van herstructurering

In PALT-verband wordt nog afgesproken voor welke projecten in 2013 de voorrangsregeling voor de bewoners van toepassing is, zoals omschreven in artikel 13.5.2. ad 2 van PALT 2010-2020.

Bijlage B: Trends op een rij

Trends bevolking, woningvoorraad en woningmarkt totaal Drechtsteden

Stand per 1-1	2010	2011	2012	2013	ontwikkeling
Ontwikkeling jaar ervoor					
bevolking					
aantal inwoners	264.563	265.885	267.349	267.897	bevolking groeit, maar niet veel (+0,2%), het meest in HI-Ambacht (+413). Bevolking Dordrecht neemt met 334 af.
ontwikkeling	+1.612	+1.322	+1.438	+548	minder groei door meer vertrek (met name naar buitenland). Door vergrijzing meer sterfte
saldo migratie inwoners	+802	+549	+368	-231	saldo is in 2012 negatief met name door Dordrecht
waarvan binnenlands	+711	+98	-11	-73	negatief, met name door Dordrecht -546 inwoners
waarvan buitenlands	+91	+451	+379	-158	negatief, door toename emigratie met 500 tov 2011
percentage 65+	16,1%	16,2%	17,0%		
percentage niet- westers allochtoon	12,1%	12,4%	12,6%		
huishoudens	111.900	112.700	113.508		
waarvan alleenstaand	34.603	35.119	35.555		
woningvoorraad					
woningen ^a	115.859	116.597	116.795	117.157	
ontwikkeling	+1.087	+758	+727	+362	geringe toename tgv sloop
nieuwbouw	+1.400	+863	+983	+827	steeds meer vervangende nieuwbouw
sloop (m.n. corporaties)	-289	-105	-256	-465	sloop is doorgestaan (mn Dordrecht)
gemiddelde WOZ x 1000	202	198	193		
aandeel sociaal tot 184.000	43%	49%	54%		
betaalbaar: 184.000-250.000	37%	33%	29%		
middelduur 250.000-350.000	12%	11%	11%		
duur 350.000 en meer	8%	7%	6%		
percentage koop	55%	55%	56%		
percentage corporatie	33%	33%	32%		
nieuwbouw huur corporaties	411	212	241		
verkochte woningen corporaties	140	178	181		
percentage sociaal binnen corporatiebezit	95%	94%	95%		
woningmarkt					
verkochte nieuwe woningen	430	576	413	310	aantal verder gedaald. Vooral in Dordrecht, Papendrecht, en Zwijndrecht weinig verkocht.
gemiddelde prijs	284.000	265.000	309.400	278.700	hoger dan gemiddeld in Nederland
aantal verkochte bestaande woningen ^c	2.254	2.026	2.064	1.969	-5%, iets minder daling dan landelijke trend. Vanaf 2009 is het aantal transacties fors verminderd.
gemiddelde prijs ^c	201.000	202.000	202.000	195.400	-3,3%, conform landelijk trend
huishoudens behorend tot Euro aandachtsgroep	45.080	45.910			neemt licht toe, maar ligt onder Nederlands gemiddelde (40,2 tov 41,5)
huishoudens met huurtoeslag	19.468	20.002			minder toename ivm Nederland
aantal verhuurde woningen zonder POL	2.855	2.323	2.374	2.334	laatste drie jaar stabiel
aantal actief woningzoekenden ^{(excl. Woonbron) en ind van elders}	9.655	9.271	8.558	8.685	min of meer stabiel
gemiddelde slaagkans	23%	20%	22%	21%	aantal verhuurd tov verhuurd+woningz

a per 1-1-2012 WOZ, eerdere jaren CBS. Daardoor afwijkend cijfer

b de definitie sociaal volgt gemiddelde huurprijsstijging (ongeveer +2%)

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

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

Tabel 2 Kerngegevens bevolking, woningen en woningmarkt per gemeente
per 1-1-2013; ontwikkeling jaar ervoor

	Alblasser- dam	Dordrecht	HI- Ambacht	Papen- drecht	Sliedrecht	Zwijn- drecht	Drecht- steden
bevolking							
aantal inwoners	19.644	118.528	28.631	32.095	24.374	44.625	267.897
ontwikkeling	+177	-334	+374	+63	+142	+126	+548
saldo migratie inwoners	+108	-636	+179	-32	+109	+41	-231
waarvan binnenlands	+125	-546	+189	-33	+107	+85	-73
waarvan buitenlandse	-17	-90	-10	+1	+2	-44	-158
percentage 65+							
percentage niet-westers							
allochtoon							
huishoudens							
waarvan alleenstaand							
woningvoorraad							
woningen	8064	53560	11290	13869	10275	20099	117157
ontwikkeling	0	188	54	61	51	8	362
nieuwbouw	0	450	102	61	206	8	827
sloop	0	-262	-48	0	-155	0	-465
gemiddelde waarde WOZ	215.000	177.000	239.000	213.000	193.000	191.000	193.000
tot 184.000	44%	63%	30%	44%	50%	59%	54%
184.000-250.000	35%	23%	40%	34%	34%	27%	29%
250.000-en meer	21%	14%	30%	22%	16%	14%	17%
percentage koop	55%	55%	66%	62%	52%	53%	56%
percentage corporatie	33%	31%	25%	30%	37%	37%	32%
woningmarkt							
verkochte nieuwe woningen	19	82	92	9	84	24	310
gemiddelde prijs x 1000							278.700
aantal verkochte bestaande woningen (Bron: Kadaster)	137	853	203	290	190	296	1.969
gemiddelde prijs (Bron: Kadaster)	213.000	181.000	240.000	199.000	205.000	188.000	195.400
Gemiddeld besteedbaar inkomen huishouden (2010)	35.000	32.300	38.300	36.500	33.800	34.200	33.900
Huishoudens behorend tot Euro aandachtsgroep (2010)	3.020	23.540	3.160	4.380	4.020	7.790	45.910
aantal huishoudens met huurtoeslag (2010)	1.214	10.914	1.161	1.735	1.456	3.522	20.002
aantal verhuurde woningen (excl. Woonbron)	178	779	146	285	437	509	2.334
aantal actief woningzoekenden (zoekend via aanbod en/of lotingmodel) (excl. Woonbron)	372	3670	549	735	619	1290	7235 +1450 van elders =8.685
gemiddelde slaagkans	32%	18%	21%	28%	41%	28%	21%

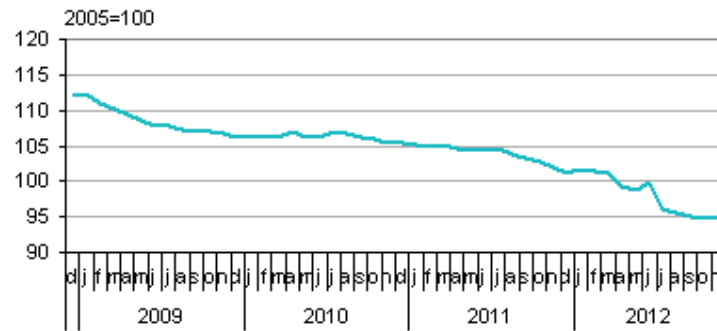
Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

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

Tabel 3 Vergelijking Drechtsteden met Zuid-Holland en Nederland

Ontwikkeling per jaar	2010	2011	2012	vergelijking
bevolking				
bevolkingsgroei				bevolkingsgroei in 2012 ingezakt,
Drechtsteden	0,50	+0,55	+0,20	buitenlandse emigratie is gestegen,
Zuid-Holland	0,65	+0,68	+0,30	negatief binnenlands saldo en landelijk
Nederland	0,49	+0,45	+0,28	minder geboortes; in Drechtsteden
				niet, wel meer sterfte door vergrijzing
percentage 65+				
percentage niet- westers				
allochtoon				
huishoudens				
waarvan alleenstaand				
woningvoorraad				
toename woningvoorraad				
Drechtsteden	0,72	0,57		
Zuid-Holland	0,72	0,54		
Nederland	0,63	0,67		
ontwikkeling				
nieuwbouw				
sloop (m.n. corporaties)				
gemiddelde WOZ x 1000				
aandeel sociaal tot 184.000				
betalbaar: 184.000-250.000				
middelduur 250.000-350.000				
duur 350.000 en meer				
percentage koop				
percentage corporatie				
nieuwbouw huur corporaties				
verkochte woningen				
corporaties				
percentage sociaal binnen				
corporatiebezit				
woningmarkt				
verkochte nieuwe woningen				index 2010=100
Drechtsteden	576	413	310	54
Zuid-Holland	6473	4707	3374	52
Nederland	27483	19026	13926	51 Verkopen nieuwbouw gehalveerd!
gemiddelde prijs NWB				
Drechtsteden	265.000	309.400	278.700	Prijs ligt hoger dan gemiddeld in
Zuid-Holland	288.200	296.800	269.500	Nederland
Nederland	273.600	277.800	246.200	
aantal verkochte bestaande				index 2005=100
woningen				
Drechtsteden	54	55	53	Bijna gehalveerd. In Drechtsteden nog
Zuid-Holland	61	57	54	minder dan gemiddeld in Nederland
Nederland	60	58	57	
gemiddelde prijs				index 2005=100
Drechtsteden	102,8	101,0	95,1	Let wel t/m 2008 stijging, vanaf 2009
Zuid-Holland	105,1	103,1	97,2	continu daling. Drechtsteden blijft
Nederland	106,3	103,8	97,7	relatief steeds achter bij gemiddelde
				Gem. prijs is 16% lager dan Nederland
huishoudens met huurtoeslag	2009	2010	2011	index 2009=100
Drechtsteden	100	100	102	
Nederland	100	100	105	

Prijsindex bestaande koopwoningen



Bron: CBS, Kadaster.

NB Verandering definitie woningvoorraad bij overstap van CBS op BAG

Per 1-1-2014 zal definitief worden overgestapt op de definities zoals binnen de BAG gehanteerd. Daardoor zal er een verschil zijn tussen de woningvoorraadstatistiek zoals tot dan toe gevoerd werd en de nieuwe BAG definitie: het aantal gebouwen met woonfunctie (en eventueel 1 overige functie (bijvoorbeeld winkel). Op dit moment is bij CBS de BAG-voorraad per eind juni 2012 bekend. Deze ligt ongeveer 1.000 (0,9%) hoger dan de voorlopige woningvoorraad per 1-1-2013.

Bijlage C: Samenvatting

Woningmarktverkenning en doelgroepenanalyse Drechtsteden 2010-2030

ABF-research, Delft



Aanleiding en opdracht

De financieel-economische crisis en recent gewijzigde regelgeving van de overheid hebben grote invloed op het woonbeleid van gemeenten enerzijds en op de strategische bedrijfsvoering van corporaties anderzijds. Om de komende periode (2012-2020) de kwetsbare huishoudens op de woningmarkt een goede, betaalbare woning aan te bieden stellen de in de regio Drechtsteden verzamelde gemeenten en in de regio actieve woningcorporaties periodiek de zogenaamde Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) op. In dit document zijn onder meer prestatieafspraken opgenomen over hoe de verschillende doelgroepen van het huurbeleid bediend gaan worden door de corporatie(s).

Om zicht te krijgen op de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen en hun huisvesting is aan ABF Research opdracht verstrekt een woningmarktverkenning en een doelgroepenanalyse uit te voeren, voor de periode waarvoor het PALT geldt, 2010-2020, met een verdere verkenning tot 2030. De uitkomsten van de studie dienen hetzij als bevestiging van de in het PALT uitgezette traject, hetzij als mogelijke inzet om het PALT bij te werken aan de nieuwe realiteit van crisis en gewijzigd beleid.

De woningmarktverkenning is uitgevoerd op het niveau van de regio, maar de uitkomsten voor de doelgroepenanalyse zijn afzonderlijk beschikbaar voor de gemeenten daarbinnen (Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht). Binnen Dordrecht worden voor deze doelgroepenanalyse nog vier stadsdelen onderscheiden: Centrum, West, Oost en Reeland&Staart; binnen Zwijndrecht wordt Heerjansdam apart onderscheiden. Ook is voor de in het onderzoek betrokken corporaties (Rhiant, Tablis, Trivire, Woonbron, Woonkracht10 en WBV Heerjansdam) een beeld gegeven op basis van hun eigen bezit en het aandeel daarvan binnen de huursector per gemeente.

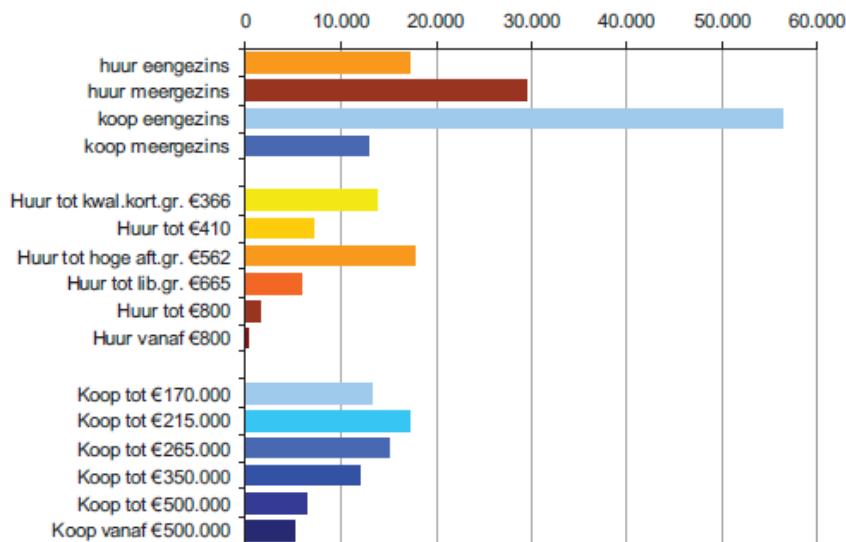
Huidige woningvoorraad

In 2010 staan er in de regio circa 115.900 woningen, waarvan circa 35% meergezins. Van alle meergezinswoningen is ongeveer tweederde huur en een derde koop. Van de grondgebonden woningen (65%) is 25% huur en 75% koop. Eengezinskoopwoningen vormen bijna de helft van de totale woningvoorraad (zie ook de volgende figuur).

Twee derde de woningvoorraad is huur. Vrijwel alle woningen hebben een huur gelijk of lager aan de Liberalisatiegrens. Ruim 85% van de huurvoorraad zit onder de Aftoppingsgrens.

Van de koopvoorraad (de resterende 60%) heeft iets meer dan 10% een prijs tot € 170.000; bijna 65% van de koopvoorraad heeft een prijs lager of gelijk aan de oude NHG-grens van € 265.000. Circa 90% van de koopvoorraad heeft een prijs lager of gelijk aan de nieuwe NHG-grens van €350.000.

Woningvoorraad in Drechtsteden naar eigendom, type en prijsklasse, 2010 (Bron: Socrates 2011)



Hierbij wordt vermeld dat de huur-koopverhouding in deze uitgangssituatie verschilt van die van het CBS, waar er sprake is van relatief meer huurwoningen. Een andere toewijzingsmethodiek van de eigendomsverhouding, waarvan geen sluitende registratie bestaat, ligt hieraan ten grondslag. Om discussies over de juiste aantallen koop- resp. huurwoningen te voorkomen wordt geadviseerd vooral de (verwachte) ontwikkeling in ogenschouw te nemen. De verandering in de behoefte wordt namelijk vooral bepaald door veranderingen in kenmerken van het huishouden (samenstelling, leeftijd en inkomen), vanuit een bepaalde woonsituatie. Meer huurwoningen in de startsituatie hoeft niet te betekenen dat er minder vraag naar extra huurwoningen zal zijn, nog afgezien van waar deze zouden moeten staan. De gepresenteerde uitkomsten worden naar verwachting slechts weinig beïnvloed door dit verschil in huur-koopverhouding.

Huishoudensontwikkeling

In 2010 wonen in de regio circa 115.700 huishoudens. Naar verwachting is dit aantal in 2020 met circa 8.500 gegroeid naar 124.200¹. Het is vooral het aantal seniorenhuishoudens dat toeneemt: het percentage 65+-huishoudens in Drechtsteden stijgt van 25% naar 30%, ten koste van de huishoudens met een hoofd jonger dan 45 jaar. De samenstelling van de huishoudens verandert dus door ontgroening en vergrijzing. In het kielzog van de vergrijzing treedt er tussen 2010 en 2020 een sterke groei van alleenstaanden. De groei van de (oudere) alleenstaanden heeft effecten voor de passendheid van de woningvoorraad, en medische en sociale zorg. Het gevolg van de vergrijzing – ongeacht het economisch scenario – is een daling van de besteedbare inkomens (pensioenen).

Socrates-model

In het Socrates-model wordt een prognose gemaakt van de regionale woningmarkt in de toekomst, in dit geval die van Drechtsteden. Op basis van demografische veranderingen en economische verwachtingen, overheidsbeleid, de bestaande woningvoorraad, de bestaande verdeling van de huishoudens over die voorraad en veronderstellingen over verhuizingen en een gegeven woningbouwprogramma (aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) worden vraag en aanbod op de toekomstige woningmarkt in beeld gebracht. Socrates zorgt voor het optimaliseren van het gebruik van de voorraad en stemt de nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen af op de vraag. De uitkomsten vormen geen keurslijf voor beleid maar geven aan op welke wijze de woningmarkt zou kunnen worden getransformeerd als de consumentvraag als uitgangspunt wordt genomen.

Bandbreedte bij economische scenario's

Doordat in Socrates drie economische scenario's (Crisis, Trend, Herstel) zijn opgenomen kan een bandbreedte om de middenvariant (Trendprognose) worden gegeven. De omvang van de laagste en hoogste inkomensgroepen is het meest gevoelig voor alternatieve, economische uitgangspunten. Hierbij geldt dat in het Crisis scenario het aantal lagere inkomens (tot € 24.000) aanzienlijk zal toenemen.

Het bouwprogramma komt overeen met het laatste, volledig beschikbare realisatiejaar (2010). Voor de jaren daarna wordt de ingezette (neergaande) trend gevolgd voor het Basisscenario. In het Crisis scenario gaan we uit van nog pessimistischere verwachtingen qua productie, sloop en verkoop.

Tussen de minimale en maximale bouwprognose tot aan 2020 zit een verschil van circa 2.000 woningen. In het Herstel scenario schommelt de nieuwbouw op ruim 1.000 woningen per jaar, in het Crisis scenario is dit 820. De nieuwbouw in de huursector is met een marge van 500 woningen in de periode 2010-2020 (Crisis 6.300 vs. Herstel 6.900) veel minder gevoelig voor de economische ontwikkelingen dan de koopsector, waar de marge tussen Crisis en Herstel 1.600 woningen bedraagt (1.900 vs. 3.500).

Ontwikkeling van de regionale woningmarkt 2010-2020

Voor de Drechtsteden wordt in Socrates een nieuwbouwprogramma in de periode 2010-2020 gehanteerd van 9.500 woningen. Dit zijn er 2.500 minder dan in de PALT Drechtsteden als bovengrenzen zijn opgenomen. Daar tegenover staat een sloop van 2.400 woningen in Socrates vs. 4.000 in PALT. De beoogde uitbreiding van de woningvoorraad wijkt dus veel minder van elkaar af. De toename van de woningvoorraad ligt in beide gevallen onder de groei van het aantal huishoudens. De druk op de regionale woningmarkt zal dus groeien. Verder wordt in Socrates rekening gehouden met een verkoop van huurwoningen van 2.750 in deze 10 jaar.

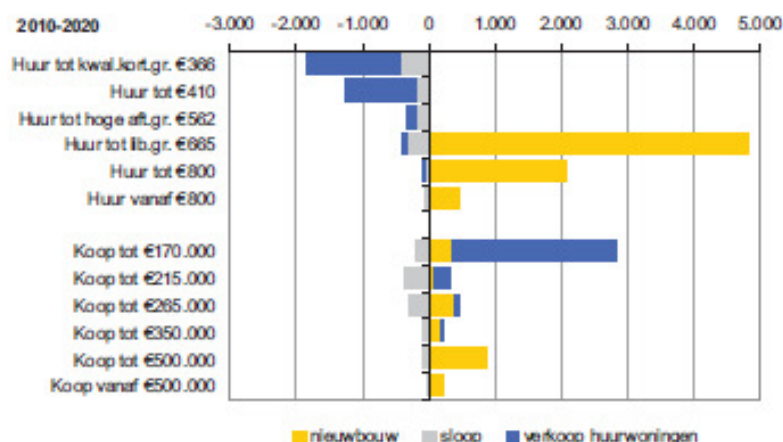
Woningbouwprogramma volgens PALT en Socrates 2011

	PALT	Raming Socrates	
	2010-2020	2010-2020	2020-2030
Nieuwbouw	12.000	9.500	15.150
Sloop	4.000	2.350	5.300
Toename voorraad	8.000	7.150	9.750
Verkoop	2.400	2.750	5.100

De verwachting is dat de goedkope huurvoorraad in omvang zal afnemen door maatregelen als sloop, verkoop en huurharmonisatie. De groei van de huursector zal voornamelijk plaatsvinden in het segment tussen Hoge Aftoppingsgrens en Liberalisatiegrens. Beneden deze grens worden in het model geen woningen meer gebouwd, vanuit prijstechnisch oogpunt, terwijl daar in de praktijk wellicht wel nog vraag

en ook nieuwbouw zal zijn. In totaliteit zal de huurvoorraad met het in Socrates opgenomen programma tussen 2010 en 2020 met 1.100 toenemen en de koopvoorraad met 6.100. Naast de nieuwbouw onder de Liberalisatiegrens (tegen de 5.000 woningen) kunnen er ook in het segment daarboven (tot €800) nog ruim 2.000 woningen worden gebouwd. In de koopsector zal de voorraad vooral toenemen in het goedkoopste segment (tot €170.000), vooral door verkoop van goedkope huurwoningen, terwijl een groot deel van de nieuwbouw ook is gericht op de duurdere koop vanaf €350.000 tot €500.000. Dit sluit aan bij de nadruk op dure koopwoningen die in PALT wordt genoemd.

Consumentgericht bouwprogramma van de woningvoorraad in Drechtsteden naar eigendom en prijsklasse, 2010-2020 (Bron: Socrates 2011)



Drechtsteden kan veronderstellen dat er minder gebouwd wordt. Als er in relatie tot de huishoudensontwikkeling te weinig wordt gebouwd, dan stellen (potentiële) nieuwe huishoudens hun verhuizing uit, migreren ze naar een andere gemeente binnen de woningmarkt, of zoeken ze hun toevlucht in andere delen van de markt (inwonen, samenwonen, etc.). Hierdoor zal echter de kwantitatieve behoefte toenemen en treed er een woningtekort op.

Als bijvoorbeeld het in het consumentenprogramma aangegeven aantal nieuwbouwwoningen in de sociale huursector niet mogelijk is, is het verstandig naar alternatieven te zoeken. Tegenover de geraamde nieuwbouw staat ook sloop. Corporaties kunnen de levensduur van hun voorraad verlengen door woningen te renoveren. Breiden corporaties hun voorraad niet uit, zoals dat volgens de consumentenvraag wel gewenst is, dan zullen sommige huishoudens op zoek gaan naar een andere woning. Anderen hebben die mogelijkheid niet en komen (voor het model) terecht in Bewoonbare Andere Ruimten (BAR) als onzelfstandige wooneenheden, studentenkamers, woonboten etc.; ofwel die vinden een andere woonoplossing.

Nieuwbouw

De nieuwbouw zou voor 55% uit meergezinswoningen (5.000) mogen bestaan. Het merendeel hiervan is huur (4.800). Bij de grondgebonden woningen (4.500) ligt de nadruk eveneens op de huur (2.500).

De verdeling over de gemeenten sluit wat de aantallen betreft redelijk goed aan op die in de tabel Haalbare productie per gemeente (Wonen in de Drechtsteden 2011, Woonmonitor en vooruitblik, p. 7).

Wat het type woning aangaat zijn er wel verschillen. Socrates gaat uit van een op basis van de aantallen in het bouwprogramma zo optimaal mogelijke transformatie van de bestaande woningvoorraad, rekening

houdend met de toekomstige woningbehoefte (woonwensen), de mogelijkheden deze te realiseren en het door doorstroming vrijkomende aanbod. Voor de nieuwbouw in de meer landelijke gemeenten in Drechtsteden, waar al veel koopwoningen staan, betekent dit een concentratie op huurwoningen. Ook de mate waarin te slopen of te verkopen huurwoningen moeten worden vervangen bepaalt voor een deel het accent op huurwoningen in deze gemeenten.

Ruim 65% van de nieuwbouw in de huur zou een huur onder de Liberalisatiegrens mogen hebben. Van de nieuwe koopwoningen zit ongeveer 50% onder de huidige NHG-grens van € 350.000; onder de oude NHG-grens (€ 265.000) is dit bijna 40%.

Consumentgericht nieuwbouwprogramma
naar eigendom, type en prijsklasse (Bron: Socrates 2011)

	Nieuwbouw	
	2010-2020	2020-2030
Huur eengezins	2.530	1.320
Huur meergezins	4.840	3.450
Koop eengezins	1.960	2.410
Koop meergezins	180	400
Huur tot kwal.kont.gr. €366	-	-
Huur tot €410	-	-
Huur tot hoge aft.gr. €562	-	-
Huur tot lib.gr. €665	4.850	3.740
Huur tot €800	2.060	870
Huur vanaf €800	450	160
Koop tot €170.000	370	770
Koop tot €215.000	80	120
Koop tot €265.000	410	390
Koop tot €350.000	190	340
Koop tot €500.000	870	950
Koop vanaf €500.000	230	250
Totaal	9.510	7.580

Strategisch Voorraadbeleid corporaties

Inzicht in de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt is voor woningcorporaties van belang om hun maatschappelijke rol - het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte - goed te kunnen blijven vervullen. Voor het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) van corporaties is ook inzicht in de ontwikkeling van de doelgroepen, de groepen van huishoudens waarop corporaties zich (moeten) richten, onontbeerlijk. Met behulp van het Socrates-model kunnen de ontwikkelingen in de woningmarkt en die van de doelgroepen in beeld worden gebracht en met elkaar worden verbonden. Daarbij is in het model rekening gehouden met de volgende effecten van recent genomen maatregelen: EC-maatregel over woningbewijzing van sociale voorraad, mogelijke huurverhoging boven inflatie aan huishoudens met een inkomen boven €43.000, verhoging van huurpunten in schaarstegebieden en AFM-maatregel die de leencapaciteit (hypotheke) beperken. Deze laatste maatregel heeft vooral voor koopstarters op de woningmarkt grote gevolgen.

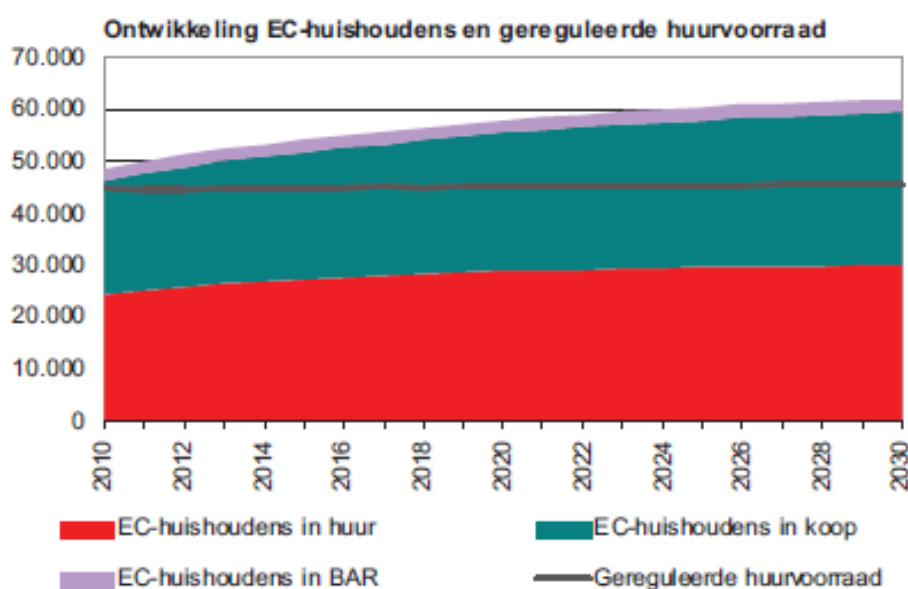
EC-doelgroep

Het aantal EC-huishoudens in Drechtsteden, voor 2010 geraamd op 48.500, zal naar verwachting stijgen naar 57.900 in 2020. Daarmee groeit het aantal EC-huishoudens sterker dan het totale aantal huishoudens. Relatief gezien volgt Drechtsteden hiermee de landelijke verwachting. Oorzaken van deze toename zijn de verwachte economische ontwikkeling en de vergrijzing.

Binnen de EC-huishoudens vormen de BBSH-huishoudens een grote groep. Zo'n 60% van alle EC-huishoudens is ook een BBSH-huishouden en zou recht hebben op huurtoeslag.

Het aantal huishoudens met een Middeninkomen (tussen de EC-grens en €43.000) zal volgens het Trendskenario tot 2020 licht toenemen, terwijl het aantal huishoudens met een Hooginkomen tot 2020 licht gaat dalen.

Een toenemend aandeel van de EC-groep zal woonachtig zijn in een koopwoning (van 45 naar 48%), vooral onder invloed van de vergrijzing. Veel ouderen met een koopwoning zullen na pensioen misschien terugvallen in een lagere inkomensgroep maar omdat de hypotheek op hun koopwoning al geheel of grotendeels is afbetaald zijn zij in staat in hun koopwoning te blijven. Het aantal EC-huishoudens in de huursector (rode vlak) neemt dan ook minder snel toe dan het totale aantal EC-huishoudens.



De gereguleerde huurvoorraad (zwarte lijn), alle huurwoningen van zowel corporaties als particulieren beneden de liberalisatiegrens, zal volgens het model niet veel veranderen. Per saldo zal de gereguleerde huurvoorraad (onder de liberalisatiegrens) toenemen met 570 woningen in de periode 2010-2020. Deze groei volgt uit de extra behoefte naar betaalbare huur die weer vooral het gevolg is van a) de lagere inkomensverwachting b) aangescherpte hypotheekregels.

Het aantal eigenaar-bewoners dat zijn koopwoning wil verkopen om te gaan huren is zeer gering. De meesten gaan dan op zoek naar een huurwoning (met voorzieningen) die qua prijs valt in de vrije sector. Degene die zodanig vermogen hebben opgebouwd, mogen volgens de inkomensstoets inderdaad niet in een huurwoning van de corporatie gaan wonen. Met dit vermogen kan in het model geen rekening worden gehouden omdat de gegevens hiervoor niet beschikbaar zijn.

De toepassing van tussenvormen van huur en koop en koopconstructies zijn niet in het model verwerkt maar kunnen wel de uiteindelijke sociale huurvoorraad beïnvloeden. Het aantal gereguleerde woningen blijft in de hele beschouwde periode nog ruim boven het aantal EC-huishoudens in de huur. Desondanks zou 65% van de nieuwbouw in de huur gerealiseerd kunnen worden, ook al wordt er een afname van goedkope scheefheid verwacht en zal een groot deel van de EC-doelgroep in de koop (blijven) wonen.

Een groot deel van de nieuwbouw in de huur kan worden beschouwd als nieuwbouw. Hetzij om verwachte sloopaantallen terug te bouwen, bijvoorbeeld in het kader van stedelijke vernieuwing, dan wel om de behoefte aan huurwoningen die ontstaat door verkoop van huurwoningen op te vangen. De invulling van de vervangende nieuwbouw wijkt overigens in het algemeen af van de woningen die gesloopt en verkocht zijn omdat de nieuwe huurwoningen van een ander type, prijsklasse of woonmilieu zijn. Het zijn dus niet exact dezelfde woningen die teruggebouwd worden.

Mochten de (sociale) verhuurders in de Drechtsteden van mening zijn de opgenomen sloop- en verkoopaantallen (gebaseerd op de meest actuele trends van het CBS en Kadaster) niet te realiseren de komende jaren, dan kunnen de nieuwbouwinspanningen naar beneden bijgesteld worden. Zeker bij vervanging van sloop staat hier wel tegenover dat op termijn de voorraad zal verouderen en daardoor mogelijk niet meer aan de gewenste kwaliteit voldoet. Renovatie is een alternatief om de levensduur van woningen te verlengen.

Een negatiever economisch scenario (Crisis) zal leiden tot een nog grotere toename van het aantal EC-huishoudens. Bij een positievere economische ontwikkeling dan waarvan is uitgegaan in het gebruikte Trendscenario zal het aantal EC-huishoudens geringer zijn dan geschat.

Een steeds groter deel van de EC-huishoudens die gebruik maken van de gereguleerde huurvoorraad zal een woning in het segment tussen hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€535 resp. €631, prijspeil 2009) bewonen. De huisvesting in goedkopere huurwoningen zal afnemen. Het aantal huishoudens dat "te" duur woont (dure scheefheid: bewoning van EC-huishoudens in huurwoningen buiten de sociale voorraad) zal door de groei van de EC-groep gaan toenemen.

Ten opzichte van de EC-groep bewoont de Middengroep vaker een koopwoning, maar zijn dezelfde conclusies als hierboven van toepassing: een afname van de goedkopere huur en een groei van de huisvesting juist onder de liberalisatiegrens en een kleine stijging van de bewoning in het goedkoopste koopsegment.

De Hoge Inkomens (vanaf €43.000) bewonen zoals verwacht in meerderheid een koopwoning. Ruim driekwart van de huishoudens met een inkomen boven €43.000 is in de koopsector gehuisvest. Dit aandeel verandert in de komende decennia nauwelijks. Het overheidsbeleid is erop gericht Hoge Inkomens uit de sociale huur te weren, door ze geen sociale woningen meer toe te wijzen en ze te confronteren met boveninflatoire huurstijgingen. In de uitkomsten komt dit tot uitdrukking door de sterke afname van het aantal huishoudens dat in een woning onder de hoge aftoppingsgrens (€535, prijspeil 2009) woont en een toename van het aantal huishoudens in een sociale woning boven die grens en in de vrije sector, vooral tot €800. De goedkope scheefheid, bewoning van een sociale huurwoning door een huishouden met een inkomen dat (ver) boven de EC-grens ligt, zal naar verwachting kleiner worden.

Tot slot

De EC-doelgroep ...

- neemt toe, maar de toename zal vooral gehuisvest zijn in de koopsector (gepensioneerde eigenaars-bewoners);
- vanwege eigen vermogen zullen deze huiseigenaren niet snel overstappen naar (sociale) huur.
- Nieuwe, jonge aanwas is door ontgroening minder groot dan voorheen; de behoefte vanuit jongere huishoudens aan sociale huur zal hierdoor worden beperkt.

De Middeninkomens...

- zullen in aantal licht toenemen in Drechtsteden;
- moeten zich heroriënteren door het EC-besluit:
 - Bijna geen toegang meer tot sociale huur, behoefte hieraan op andere wijze invullen.
 - Toegang tot koopsector wordt (ook) beperkt door hypotheekbeperkingen.
 - Zijn huishoudens eenmaal in de koopsector terechtgekomen, dan kan dit een opstap zijn naar duurdere koop.

De Hoge Inkomens...

- zullen in aantal licht dalen;
- zullen in toenemende mate door de overheidsmaatregelen uit de gereguleerde huur worden geweerd of daaruit verdwijnen; de goedkope scheefheid zal daarmee in de toekomst afnemen.

Voor Drechtsteden:

- In Kleinere gemeenten is uitbreiding van de huursector gewenst.
- In het Stedelijk gebied mag naast de huursector ook de (duurdere) koopsector nog worden uitgebreid.
- Nieuwbouwappartementen zijn nagenoeg allemaal in huur gewenst.

De corporaties staan daarin voor een flinke opgave. De omvang van de goedkopere voorraad – beneden aftoppingsgrens - zal door verkoop en sloop naar verwachting dalen terwijl de (vervangings)behoefte aan goedkopere huurwoningen groot zal zijn. De doelgroep zal immers verder toenemen, ook in de huursector. Door het wegvallen van een deel van de goedkopere voorraad zal de vraag zich vooral concentreren op woningen met een huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. Omdat woningen beneden de Aftoppingsgrens in het algemeen niet meer rendabel kunnen worden gebouwd, zal nieuwbouw dan ook vooral moeten plaatsvinden in het segment juist onder de liberalisatiegrens. Corporaties zouden daarom nog eens goed naar hun bezit en de noodzaak van sloop kunnen kijken. Als de levensduur van een deel van de goedkope voorraad door oplossen en woningverbetering kan worden verlengd kan de bouwopgave worden verlicht. De woningen zullen dan echter wel moeten voldoen aan de kwaliteiten die de consument wenst.

Bijlage D: Conclusies en aanbevelingen bij ABF-rapport

Conclusies en aanbevelingen ABF rapport

Versie 22 November 2012

Toelichting en leeswijzer

In het ABF rapport is de geprognostiseerde, theoretische vraag vertaald in concrete aantallen. ABF stelt: "De weergegeven ontwikkeling van de sociale voorraad in Socrates volgt uit de bestaande voorraad en de consumentgerichte transformatie van de voorraad. Keuzes voor een ander bouw- en sloopprogramma en keuzes van gemeente en corporaties die de sociale huurvoorraad anderszins beïnvloeden leiden tot een ander verloop." De voorstellen voor aanpassing van het woningbouwprogramma lijken 'harde' cijfers, maar worden voor een belangrijk deel door de vraag (wens van de consument) gestuurd, terwijl de woningmarkt in werkelijkheid verre van een perfecte (vrije) markt is. Vraag en aanbod worden door veel externe factoren beïnvloed en aanbod kan niet van dag tot dag op de actuele stand van de vraag worden afgestemd. Daarom is het belangrijk om de in het onderzoek genoemde aantallen te gebruiken als richtinggevend voor de ontwikkeling van de vraag en niet als absolute waarheid. Dit geldt in versterkte mate voor de voorspellingen die betrekking hebben op de periode na 2020.

Overzicht conclusies & opmerkingen

Op basis van het Socrates model voorziet ABF de volgende relevante ontwikkelingen voor de woningmarkt van de Drechtsteden:

	Onderwerp	Conclusie ABF	Aanvullende conclusie/opmerking begeleidingsgroep corporaties & gemeenten
1	Ontwikkeling huishoudens	Vergrijzing en ontgroening.	Het aandeel 65 plussers neemt toe met circa 30% tot 2020. In de periode 2020-2030 is de vergrijzing vooral groot in de leeftijdscategorie 75+, namelijk 35%. (pagina 29). Vooral de toename van de 75-plussers is relevant voor het woonbeleid, aangezien voor deze groep specifieke woningeisen en -wensen gelden, waar de huidige woningvoorraad niet in voldoende mate in voorziet.
2		Het aandeel alleenstaanden neemt in de Drechtsteden meer toe dan landelijk (het aandeel groeit naar 21% in 2030, tegen 14% landelijk).	Desondanks is de toename van het aantal huishoudens tot 2030 in de Drechtsteden lager dan het Nederlands gemiddelde (in de Drechtsteden 7%, Nederland 8%). De groei van het aandeel alleenstaanden blijkt vooral een gevolg van de vergrijzing.
3		Prognose: de huishoudensgroei in de periode 2010-2020 is netto ca. 8.500. In de periode 2020-2030 bedraagt de toename volgens de prognose circa 5.000 huishoudens.	Tot nu toe werd een groei van 6.700 huishoudens geraamd. Door de toename van het aantal huishoudens zouden er meer woningen nodig zijn. We verwachten, dat als gevolg van de economische crisis de groei van het aantal huishoudens en de afname van de gemiddelde grootte zal achterblijven. Dat is ook landelijk het beeld. Vooralsnog wordt verwacht dat de nieuwbouw tussen 2010 en 2020 maximaal rond de 7.000 woningen ligt. Na aftrek van sloop worden er dan hooguit 4.000 à 5.000 woningen toegevoegd.
	Onderwerp	Conclusie ABF	Aanvullende conclusies & opmerkingen
4	EC-Doelgroep (huishoudens met een inkomen tot €34.085)	De EC doelgroep neemt toe, maar de toename zal voor een groot deel gehuisvest blijven in de koopsector (gepensioneerde eigenaarsbewoners).	ABF verwacht dat de totale toename van het aantal huishoudens vooral de EC-doelgroep betreft. Tot 2030 komen er in die inkomensklasse in totaal circa 13.000 huishoudens bij, waarvan circa 7.500 in de koop en circa 5.500 in de huur, en daarvan weer circa 1.500 in corporatie huurwoningen.

5		Vanwege eigen vermogen zullen deze huiseigenaren niet snel kunnen overstappen naar (sociale) huur. In de Drechtsteden was in 2010 50% van alle EC-huishoudens gehuisvest in een huurwoning. ABF verwacht in de komende 20 jaar op dit punt weinig verandering: in 2030 gaat het om 49%.	Het aantal eigenaar-bewoners dat zijn koopwoning wil verkopen om te gaan huren is vooralsnog zeer gering. De meesten gaan dan op zoek naar een huurwoning (met voorzieningen) die qua prijs in de vrije sector valt. Degene die vermogen hebben opgebouwd, mogen volgens de inkomenstoets niet in een sociale huurwoning van de corporatie gaan wonen. Met dit inkomen uit vermogen is in het Socrates model geen rekening gehouden omdat hiervoor geen gegevens zijn.
6		Nieuwe, jonge aanwas is door ontgroening minder groot dan voorheen; de behoefte vanuit jongere huishoudens aan sociale huur zal hierdoor worden beperkt.	Volgens de prognose van ABF neemt het aantal jongeren en jonge huishoudens af. In andere onderzoeken wordt dit beeld bevestigd en wordt geconstateerd dat jongeren wegtrekken vanwege (hoger) onderwijs. Opvallend genoeg neemt in de periode 2020-2030 het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 25-44 wel toe. Uit Primos blijkt dat deze categorie in de periode 2010-2020 en na 2030 wel kleiner wordt.
	Onderwerp	Conclusie ABF	Aanvullende conclusies & opmerkingen
7	Midden-inkomens	Zullen in aantal licht toenemen in Drechtsteden;	Huisvesting van deze inkomensgroep is een aandachtspunt: het is de vraag hoe we hier in kunnen voorzien.
8	(huishoudens met een inkomen tussen €34.085 en €43.000).	Moeten zich heroriënteren door het EC-besluit: • Bijna geen toegang meer tot sociale huur, behoefte hieraan op andere wijze invullen. • Toegang tot koopsector wordt (ook) beperkt door hypotheekbeperkingen. • Zijn huishoudens eenmaal in de koopsector terechtgekomen, dan kan dit een opstap zijn naar duurdere koop.	De corporaties kunnen 10% van hun woningen aan middeninkomens toewijzen. Deze 10% kan benut worden om specifieke problemen op de regionale woningmarkt voor deze inkomensgroep op te lossen. Afweging: trekken we hier regionaal één lijn en maken we generieke afspraken, of bepaalt iedere corporatie naar eigen inzicht en omstandigheden hoe er met de 10% vrije ruimte wordt omgegaan?
	Onderwerp	Conclusie ABF	Aanvullende conclusies & opmerkingen
9	Hoge inkomens (Huishoudens met een inkomen vanaf €43.000)	Zullen in aantal licht dalen.	Het aantal huishoudens met een hoger inkomen neemt tot 2020 af. Na 2020 neemt het aantal hoge inkomens weer toe, maar die toename is lager dan de afname tot 2020.
10		Zullen in toenemende mate door de overheidsmaatregelen uit de gereguleerde huur worden geweerd of daaruit verdwijnen; de goedkope scheefheid zal daarmee in de toekomst afnemen.	De toename van de EC-groep kan door de afname van het aantal huishoudens met een hoog inkomen getalsmatig worden opgevangen (minder scheefheid). De hoge inkomens die niet meer (scheef) in corporatiewoningen wonen, zullen niet alleen in koopwoningen terecht komen. Ook de vraag naar vrije sector huur zal toenemen.
	Onderwerp	Conclusie ABF	Aanvullende conclusies & opmerkingen
11	Vraag naar Segmenten Drechtsteden	De vraagzijde verschuift van koop naar huur (van de vraag naar 9.500 woningen worden er 7.300 in het huursegment gevraagd).	In alle gemeenten is er vraag naar nieuwbouw in het huursegment, zowel in de prijscategorie net onder, als net boven de liberalisatiegrens.

12	Sociale huur	ABF constateert een grote vraag naar nieuwbouwwoningen met een huur tussen hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (+ 4.550).	<i>Sociale huur: geraamde behoefte aan nieuwbouw:</i> - De grote woningvraag sociale huur (4.550 woningen in de sociale huur €535-€631) betreft vervangende nieuwbouw (vrijwel geheel in het duurste sociale segment) vanwege sloop of verkoop van sociale huurwoningen (grotendeels in de lagere sociale segmenten). - Tegenover de vraag naar 4.550 sociale huurwoningen staat afname (door sloop en verkoop) van circa 3.700 woningen. ABF verwacht vanuit de vraag per saldo een netto toename van 850. De woonvisie ging uit van een afname van de sociale sector met ca. 1.800 woningen. - Indien er lagere sloop- en verkoopaantallen worden gerealiseerd, dan kunnen ook de nieuwbouwinspanningen naar beneden worden bijgesteld. Zeker bij vervanging van sloop staat hier wel tegenover dat op termijn de voorraad zal verouderen en daardoor mogelijk niet meer aan de gewenste kwaliteit voldoet. - Renovatie is een alternatief om de levensduur van woningen te verlengen. Door sociale huurwoningen te renoveren in plaats van te slopen, neemt de vraag naar sociale nieuwbouw af.
13	Sociale huur	<i>Voorraad sociale huur:</i> De sociale huurvoorraad, alle huurwoningen van zowel corporaties als particulieren beneden de liberalisatiegrens, zal volgens het Socrates model nauwelijks veranderen. De toepassing van tussenvormen van huur en koop en koopconstructies zijn niet in het model verwerkt maar kunnen wel de uiteindelijke sociale huurvoorraad beïnvloeden.	<i>Voorraad sociale huur:</i> - Het algemene beeld is dat de voorraad nog steeds voldoende is voor de EC-doelgroep. Dit komt doordat een deel van de EC-doelgroep duur scheefwoont (bijvoorbeeld gepensioneerden in een afbetaalde koopwoning). Per gemeente zijn er grote verschillen. - In Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht is de omvang van de EC-doelgroep (inclusief degene die in een koopwoning wonen) groter dan de sociale voorraad. De sociale voorraad is echter ruim genoeg voor het deel van de doelgroep dat niet in een koopwoning woont en huurt/wil huren. - In Sliedrecht en Zwiindrecht is de omvang van de totale EC-doelgroep (inclusief het deel van de EC-doelgroep dat niet huurt) en de sociale voorraad ongeveer gelijk. De sociale voorraad is ruimer dan in de andere gemeenten. - In Dordrecht-West is de EC-doelgroep nu nog veel kleiner dan de omvang van de sociale voorraad. De sociale voorraad ten opzichte van de doelgroep is nergens zo ruim als in Dordrecht-West. Als het sloopprogramma wordt uitgevoerd, wordt de verhouding totale EC-doelgroep- sociale voorraad in Dordrecht-West vergelijkbaar met de andere stadsdelen/gemeenten.
14	Sociale huur	In kleinere gemeenten is uitbreiding van de sociale huursector gewenst.	- In Alblasterdam, Hendrik-Ido-Ambacht en Sliedrecht wordt in de periode tot 2020 een grote toename in de vraag naar sociale huur voorzien, zowel relatief als absoluut. In Zwiindrecht en Papendrecht gaat het in dezelfde categorie in absolute zin ook om een forse toename, maar valt dit relatief mee ten opzichte van de voorraad. - Dit lijkt in tegenspraak met de constatering bij punt 13, dat de voorraad juist ruim is ten opzichte van de doelgroep. De verklaring hiervoor is

			goedkope scheefheid. De voorraad is qua omvang wel groot genoeg, maar niet alle sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor de EC-doelgroep. De opgave is om deze goedkope scheefwoners in beweging te krijgen, de doorstroming op gang te brengen, om zo in de geconstateerde vraag naar nieuwbouw in het sociale huursegment te voorzien.
15	Vrije sector huur	De vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens neemt toe. Vooral in Hendrik-Ido-Ambacht is wordt een forse toename van de vraag naar huur, in de categorie net boven de liberalisatiegrens, voorzien.	<i>Vrije sector huur:</i> - Tot op heden is het zeer moeilijk gebleken om dit segment te realiseren. Beleggers zijn weinig geïnteresseerd om te investeren huurwoningen in de Drechtsteden. De Drechtsteden hebben nauwelijks een traditie van hoge(re) huren, de inwoners zullen daar waarschijnlijk aan moeten wennen. Al zijn er wel al signalen dat de vraag toeneemt, als gevolg van stagnatie op de koopmarkt. Zo worden koopwoningen van corporaties in de vrije sector verhuurd indien verkoop niet lukt. - Corporaties werken aan plannen voor vrije sector huur, onder voorbehoud dat dit in de toekomst nog is toegestaan.
16	Koop	In het stedelijk gebied mag naast de huursector ook de (duurdere) koopsector nog worden uitgebreid.	- Geprognostiseerde vraag naar koop: vooral in het prijssegment tot €170.000 en dan vooral in Dordrecht-West. Het is maar de vraag of deze behoefte kan worden voorzien door verkoop van corporatiewoningen aangezien vooral EGW en luxe(re) appartementen worden gevraagd. - Daarnaast is er (in mindere mate) vraag in het duurdere koopsegment, van €350.000 tot €500.000. Het huidige woningbouwprogramma voorziet ruim in deze vraag. - ABF voorziet in de periode tot 2020 een vraag naar ca. 2.200 woningen in het marktsegment. Op basis van de huidige verkoopcijfers en de reeds gerealiseerde woningen in de jaren 2010-2012 (circa 1.800 koopwoningen in het marktsegment) lijkt een afzet van circa 3.500 à 4.000 koopwoningen in het marktsegment in de periode 2010-2020 realistischer. - Naar verwachting zal een deel van de vraag naar dure huur vanwege gebrek aan aanbod alsnog in de koopsector worden geëffectueerd. - Door daling van de kooprijzen, in het onderzoek niet meegenomen, wordt kopen aantrekkelijker ten opzichte van dure huur.
17		Nieuwbouwappartementen zijn nagenoeg allemaal in huur gewenst.	Het merendeel van de nieuwbouwappartementen wordt nu in het koopsegment gerealiseerd of gepland.

Aanbevelingen

Op basis van het ABF rapport, komt de begeleidingsgroep tot de volgende aanbevelingen:

Woningbouwprogramma en PALT

1. Het rapport is gebaseerd op de vraag berekende vraag. We kunnen op grond van inzicht in de concrete marktvraag en visie op de lange termijn in het beleid en PALT samen andere keuzes maken. De resultaten van het onderzoek zijn echter wel een duidelijk signaal dat de beoogde kwaliteitsslag op de regionale woningmarkt niet in hetzelfde tempo kan worden doorgezet, maar op sommige onderdelen moet worden bijgesteld.
Nog meer dan het ABF rapport, geeft het regeerakkoord hiertoe aanleiding, aangezien dit een grote impact heeft op de investeringsmogelijkheden van corporaties, maar ook op de relatie gemeenten-corporaties. Hoe dit precies vorm moet krijgen, is nog niet duidelijk, maar dat er het nodige gaat veranderen, lijkt zeker.
De begeleidingsgroep adviseert de bestuurders om op basis van het ABF onderzoek en het nieuwe regeerakkoord het woningbouwprogramma, de regionale woonvisie en PALT kritisch tegen het licht te houden, meer flexibiliteit in te bouwen en waar nodig aan te passen.

Omvang sociale huurvoorraad

2. De sociale voorraad is qua omvang ruim genoeg om de doelgroep te kunnen huisvesten, nu en in de toekomst. Doordat er sprake is van goedkope scheefheid, is de sociale voorraad echter niet volledig beschikbaar voor de doelgroep. Om die reden concludeert ABF dat, op basis van de behoefte, de sociale huurvoorraad uitgebreid moet worden.
3. Als er geen sociale huurwoningen bijgebouwd worden, zal de druk op de sociale woningmarkt toenemen. Dit zal leiden tot langer wachtlijsten. Momenteel zijn de wachtlijsten in de Drechtsteden overigens korter dan op veel andere plekken in Nederland, zeker in de Randstad. Het is de vraag wat een 'gezonde' druk is, wachtlijsten kunnen ook de instroom van buitenaf beperken en leegstand voorkomen. Door monitoring van de wachtlijsten wordt de druk op de sociale huurmarkt inzichtelijk gemaakt.
4. Een alternatief is, er voor te zorgen dat de woningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Indien 'scheefwoners' kunnen worden verleid om door te stromen naar vrije sector huur of een koopwoning, hoeft de voorraad sociale huurwoningen niet te worden uitgebreid. Dit betekent dat er mogelijkheden moeten worden gecreëerd voor de middeninkomens.

Vrije sector huur:

5. Steeds meer mensen kunnen of willen niet kopen, maar huren. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen met flexibele contracten, of voor senioren. Het DAEB segment (sociale huur) is voor de midden en hogere inkomens onder hen niet beschikbaar, of voldoet niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Het aanbod vrije sector huur, voor zowel hoge inkomens, als voor middeninkomens, dient daarom vergroot te worden. Het gaat daarbij niet alleen om appartementen, maar ook om eengezinswoningen.
6. ABF stelt dat de vraag naar appartementen geheel in het huursegment zou moeten worden gerealiseerd. Nu worden veel appartementen in het koopsegment aangeboden. In de praktijk blijkt daar ook nog wel vraag naar, maar niet voldoende om alle appartementen te verkopen.
Aanbevolen wordt om deel van de al geplande appartementen om te zetten naar huur.

Beleid voor specifieke doelgroepen

7. Als gevolg van de vergrijzing komen er steeds meer alleenstaanden. Vooral de groep 75+ heeft specifieke woonwensen en eisen ten aanzien van bijvoorbeeld toegankelijkheid. Het is de vraag of het huidige woningaanbod hier voldoende in kan voorzien, of dat er andere woningtypen moeten worden toegevoegd c.q. woningen moeten worden aangepast. Bij nieuwbouw wordt er al geanticipeerd op de levensloopbestendigheid met behulp van het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden
Ook de scheiding wonen-zorg betekent dat de woningvraag anders wordt. Niet alleen fysieke aanpassingen, maar ook het ruimte bieden voor zorg en welzijn zouden onderdeel van levensloopbestendigheid moeten uitmaken. Dit vergt nader inzicht in de kwalitatieve woonwens in relatie tot de voorraad.
8. De in het rapport geconstateerde ontgroening komt voor een deel doordat jongeren wegtrekken, blijkt uit andere onderzoeken. De begeleidingsgroep adviseert om in te zetten op een aantrekkelijker voorzieningen- en woningaanbod voor jongeren. Ook hiervoor is nader inzicht in de kwalitatieve woonwensen nodig. Corporaties en gemeenten hebben budget gereserveerd om hiertoe, in het verlengde van het ABF onderzoek, een fase twee (kwalitatief) woononderzoek uit te laten voeren
Daarnaast ondersteunt de begeleidingsgroep de inspanningen van Dordrecht om in te zetten op hoger onderwijs, om jongeren aan de stad te binden.
9. ABF voorziet een afname van het aantal huishoudens met hoger inkomen. Het woonbeleid van de afgelopen jaren is er juist op gericht om deze groep te behouden. Om als woongebied aantrekkelijk te zijn, zullen we niet alleen de juiste woningen moeten realiseren, maar vooral ook inzetten op een goed aanbod aan voorzieningen, onderwijs, leefbaarheid en (de bereikbaarheid van) werkgelegenheid.

Bijlage E: Opgave nieuwbouw en onttrekkingen

Afgesproken bouw en sloopprogramma per woonmilieu en per gemeente:

Gewenst programma naar woonmilieu 2010-2020

Drechtsteden

	Slopen	Bouwen					Aandeel	
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Centrum	-100				200	200		100%
Levendig sted.			100	700	2.400	3.200	3%	78%
Rustig sted.	-1.500		100	800	1.000	1.900	5%	58%
Stadswijk	-1.600	50	200	450	400	1.100	23%	55%
Suburbaan	-800	550	500	1.150	600	2.800	38%	39%
Rustig groen				2.300	500	2.800		18%
totaal	-4.000	600	900	5.400	5.100	12.000	13%	50%

Gewenst programma per gemeente 2010-2020

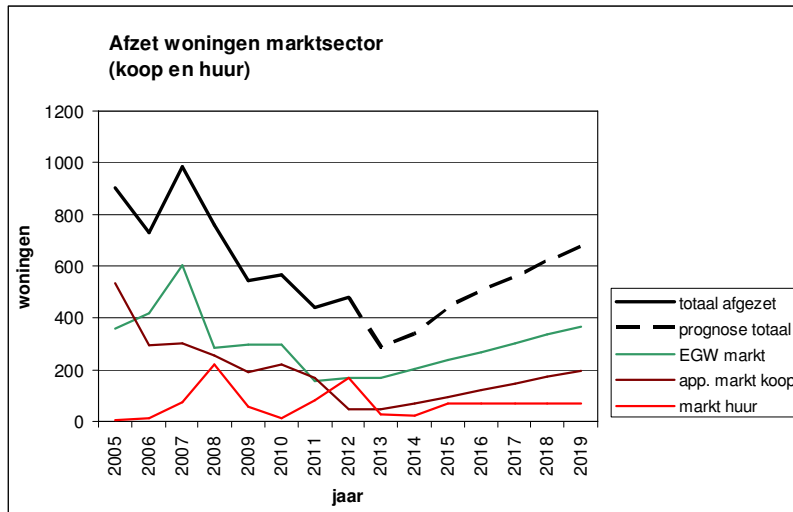
Drechtsteden

	Slopen	Bouwen					Aandeel	
	sociaal ontr.	EGW sociaal	MGW sociaal	EGW markt	App. markt	Totaal	aandeel sociaal	aandeel app.
Dordrecht	-2.900	50	300	2.100	2.750	5.200	7%	59%
Hendrik Ido Ambacht	-100	200	200	1.250	450	2.100	19%	31%
Zwijndrecht	-600	50	150	800	1.000	2.000	10%	58%
Alblasserdam	-100	50	50	450	350	900	11%	44%
Papendrecht	-100	50	100	250	200	600	25%	50%
Sliedrecht	-200	200	100	550	350	1.200	25%	38%
totaal	-4.000	600	900	5.400	5.100	12.000	13%	50%

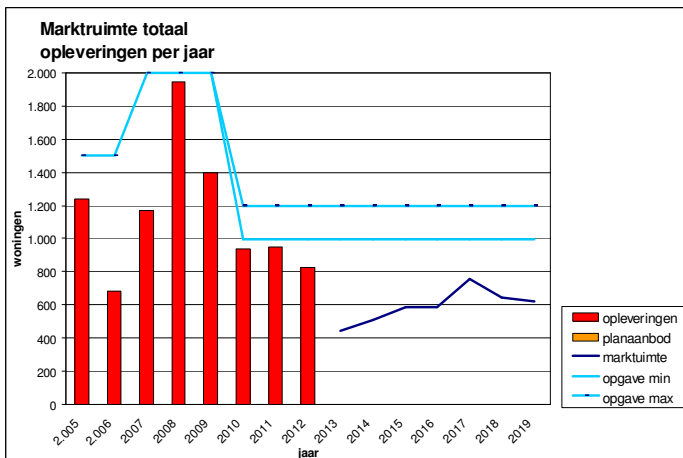
In het Jaarplan Wonen 2010 zijn de afspraken voor elke gemeente per woonmilieu weergegeven.

Bijlage F: Berekening marktruimte nieuwbouw

Op grond van een analyse van de verkoopresultaten van de afgelopen jaren is een inschatting van de afzetmogelijkheden voor de komende jaren gemaakt. Dit is gebeurd vanuit de verwachting, dat het lichte herstel in de economie zich de komende jaren langzaam zal voortzetten. De bouw blijkt in de economie achteraan te lopen qua herstel. In aantallen is er daarom van uitgegaan, dat de verkoop eerst ongeveer gelijk zal blijven aan 2010 en vanaf 2014 jaarlijks licht zal stijgen.



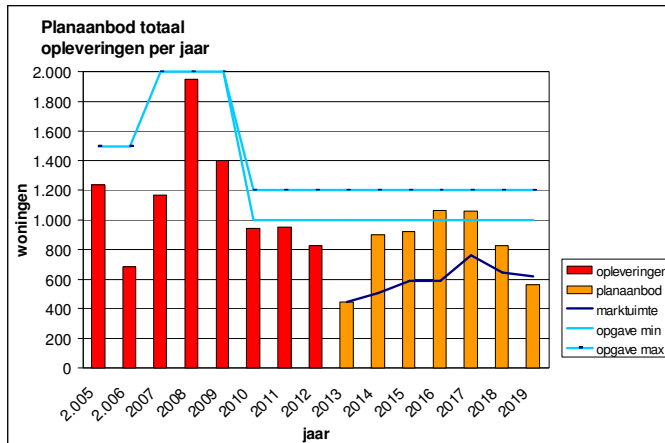
Deze prognose voor de afzetmogelijkheden is vervolgens vertaald in een prognose voor het aantal opleveringen. Tot en met 2012 zijn de werkelijke opleveringen weergegeven. Met een licht blauwe lijn is de opgave uit de Woonvisie weergegeven. Daarna stijgt de productie weer. Vanaf 2013 is met een donkere lijn de verwachtingen voor opleveringen aangegeven voor het totaal, inclusief sociale sector. De eerste jaren ia dit gebaseerd op de in aanbouw zijnde woningen. In 2013 en 2014 daalt dit, als gevolg van de lagere afzet in de jaren er voor.



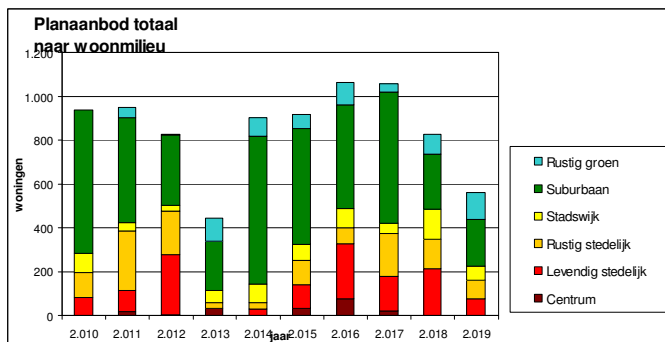
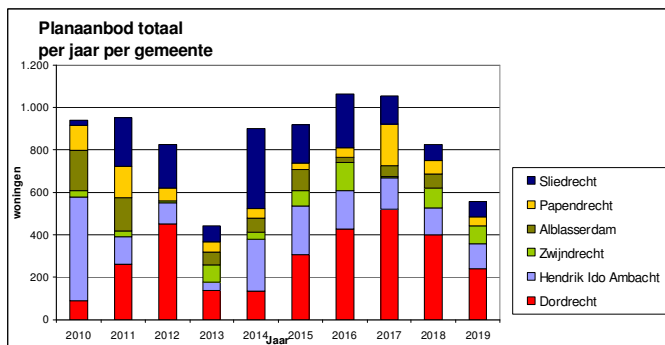
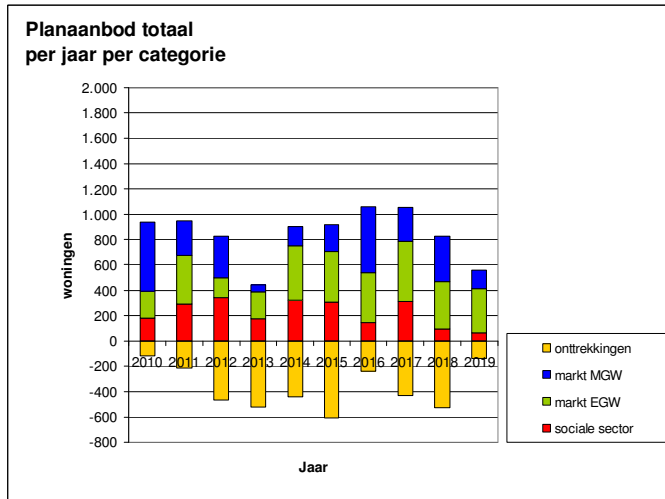
Het aantal van 6.100 is een verwachting van dit moment, op grond van de verwachting van langzaam herstel van de economie. Het is zaak regelmatig te bekijken of de verwachting klopt

Bijlage G: Overzicht nieuwbouwprojecten

Bijlage G1: Overzicht nieuwbouwprojecten totaal



Analyse	totaal
opgave max.	12.000
opgave min.	10.000
marktruimte	6.100
planaanbod	8.500
planaanbod +/- uitval (20%)	7.400
berekend overaanbod	800



Overzicht planaanbod totaal per gemeente, per woonmilieu, per project

nieuwbouw PLANNEN PER GEMEENTE			totaal NAAR PERIODE												
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	6.287 Dordrecht	6.287	1.072	1.893	3.322	88	263	450	137	134	307	428	519	399	240
2	Hendrik Ido Ambacht	2.609	1.008	813	788	490	128	102	40	248	228	183	153	130	119
3	Zwijndrecht	746	178	394	174	31	28	8	81	30	75	131	10	93	85
4	Alblasserdam	711	475	236		188	157		61	69	99	22	52	63	
5	Papendrecht	854	416	378	60	118	147	61	45	45	29	50	194	65	40
6	Slidrecht	2.063	914	716	433	25	228	206	79	376	181	250	133	77	75
	totaal	13.270	4.063	4.430	4.777	940	951	827	443	902	919	1.064	1.061	827	559

Planaanbod per woonmilieu			totaal NAAR PERIODE												
nr.	woonmilieu	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
	1 Centrum	210	54	132	24	1	17	3	33		33	76	23		
	2 Levendig stedelijk	2.825	481	802	1.542	82	97	274		28	105	252	156	214	75
	3 Rustig stedelijk	2.009	637	600	772	114	271	198	25	29	112	73	196	133	86
	4 Stadswijk	1.265	298	416	551	85	39	30	58	86	76	90	47	139	64
	5 Suburbaan	5.618	2.355	2.066	1.197	657	478	321	225	674	527	470	604	251	214
	6 Rustig groen	1.343	238	414	691	1	49	1	102	85	66	103	35	90	120
	totaal	13.270	4.063	4.430	4.777	940	951	827	443	902	919	1.064	1.061	827	559

TOTAAL PER PROJECT			totaal NAAR PERIODE													
milieu	gemeente	project	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
				10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
cs	Dordrecht	Binnenstad	210	54	132	24	1	17	3	33		33	76	23		
ls	Dordrecht	Stadsverven	1.504		238	1.266						30	43	55	55	55
ls	Dordrecht	Maasterras-Dordt														
ls	Dordrecht	Leerpark	323	159	122	42			159			50	35	32	5	
ls	Dordrecht	Gezondheidspark	312	54	108	150			54				54		54	
rs	Dordrecht	Staart														
rs	Dordrecht	Reeland	359	41	318			39	2				48	158	56	56
rs	Dordrecht	Oud Krispijn	351	119	92	140		92		10	17	43	25	24		
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn	788	196	50	542			196			20				30
sw	Dordrecht	Wielwijk	653	186	247	220	60	40			86	76	60	47		64
sw	Dordrecht	Crabbehof	498	87	80	331			29	58					80	
su	Dordrecht	Zuidhoven	114	25	89		25						30		59	
su	Dordrecht	Stadspolders														
su	Dordrecht	Sterrenburg	147	31		116		30	1							
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg	188	11	177		2	4	5			25	7	145		
rg	Dordrecht	Wilgenwende	665	109	190	366		41	1	36	31	30	30	30	70	30
rg	Dordrecht	Belthurepark	175		50	125							20	5	20	5
su	HIAmbacht	De Volgerlanden W	1.257	925	332		490	128	102	10	195	108	91	89	32	12
su	HIAmbacht	De Volgerlanden O	1.053	19	332	702					19	46	39	42	98	107
su	HIAmbacht	Overig HIA	299	64	149	86				30	34	74	53	22		
rg	HIAmbacht	Noordoevers HIA														
ls	Zwijndrecht	Euryza	190		140	50							70		70	
ls	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.														
rs	Zwijndrecht	Centrum	223	26	73	124	26					49		10	14	
su	Zwijndrecht	Walburg														
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht	94	55	39		5	28		22			30		9	
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.														
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	239	97	142				8	59	30	26	31			85
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	299	269	30		114	140		15				14	16	
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam	295	147	148		73	10		19	45	63		38	47	
rg	Alblasserdam	Merconterrein														
rg	Alblasserdam	Waterhoven	117	59	58		1	7		27	24	36	22			
ls	Papendrecht	Centrum	121	115	6		7	49	31		28				6	
ls	Papendrecht	Merwehoofd	158	97	61		49	48					18	43		
su	Papendrecht	Oostpolders	373	129	184	60	62	50			17	4		125	35	20
su	Papendrecht	overig Papendrecht	202	75	127				30	45		25	32	26	24	20
su	Slidrecht	Burg. Winklerplein e.o.	215	8	207						8	42	103	62		
su	Slidrecht	Uitbreiding-west	304	304							205					
su	Slidrecht	Benedenveer	216		56	160						6	50			
su	Slidrecht	Baanhoek-west	886	451	392	43	8	193	104	55	91	72	97	71	77	75
su	Slidrecht	overig Slidrecht	242	151	61	30	17	35	3	24	72	61				
rg	Slidrecht	Watertoren	200			200										

Onttrekkingen
PLANNEN PER GEMEENTE
NAAR PERIODE

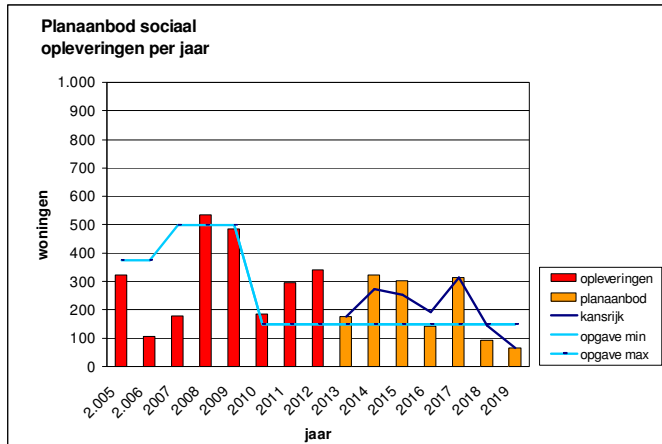
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van onttrekking					jaar van onttrekking				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Dordrecht	-3.531	-1.128	-1.629	-774	-10	-187	-262	-300	-369	-607	-140	-338	-406	-138
2	Hendrik Ido Ambacht	-171	-48	-86	-37			-48					-86		
3	Zwijndrecht	-90	-90				-28		-62						
4	Alblasserdam	-24	-24			-24									
5	Papendrecht	-50	-50							-50					
6	Sliedrecht	-646	-416	-230		-81		-155	-158	-22		-102	-8	-120	
	totaal	-4.512	-1.756	-1.945	-811	-115	-215	-465	-520	-441	-607	-242	-432	-526	-138

verandering voorraad
PLANNEN PER GEMEENTE
NAAR PERIODE

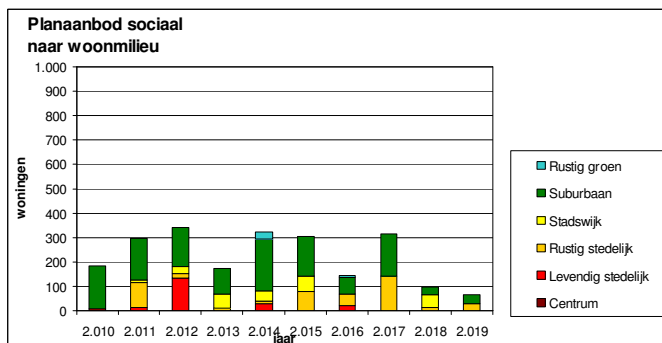
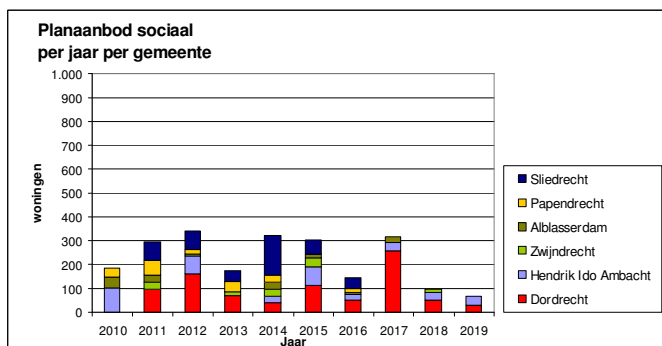
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Dordrecht	2.756	-56	264	2.548	78	76	188	-163	-235	-300	288	181	-7	102
2	Hendrik Ido Ambacht	2.438	960	727	751	490	128	54	40	248	228	183	67	130	119
3	Zwijndrecht	656	88	394	174	31		8	19	30	75	131	10	93	85
4	Alblasserdam	687	451	236		164	157		61	69	99	22	52	63	
5	Papendrecht	804	366	378	60	118	147	61	45	-5	29	50	194	65	40
6	Sliedrecht	1.417	498	486	433	-56	228	51	-79	354	181	148	125	-43	75
	totaal	8.758	2.307	2.485	3.966	825	736	362	-77	461	312	822	629	301	421

Bijlage G2: Overzicht nieuwbouwprojecten sociaal

In de sociale sector is voldoende planaanbod. Ook wat betreft de onttrekkingen is er voldoende planaanbod. De realisatie er van kan onder druk komen te staan als gevolg van de afnemende financiële mogelijkheden van de corporaties.



Analyse	sociale sector
opgave max.	1.500
opgave min.	1.500
marktruimte	1.500
planaanbod	2.200
planaanbod +/- uitval (20%)	2.000
berekend overaanbod	PM



Overzicht planaanbod sociale sector per gemeente, per woonmilieu, per project

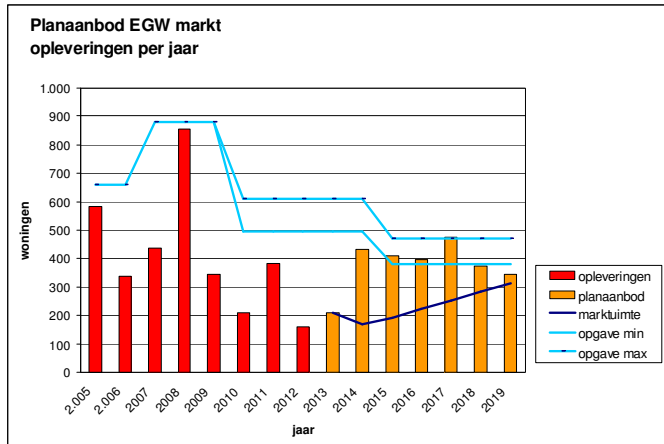
nieuwbouw PLANNEN PER GEMEENTE			sociale sector NAAR PERIODE												
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	6.287 Dordrecht	974	364	493	117		95	161	68	40	110	48	255	50	30
2	Hendrik Ido Ambacht	610	202	210	198	103		75		24	81	26	37	31	35
3	Zwijndrecht	162	82	50	30		28	8	16	30	36			14	
4	Alblasserdam	150	106	44		45	30			31	14	8	22		
5	Papendrecht	207	189	18		36	62	18	45	28		18			
6	Sliedrecht	480	374	106			80	79	46	169	62	44			
	totaal	2.583	1.317	921	345	184	295	341	175	322	303	144	314	95	65

Plaanabod per woonmilieu		sociale sector NAAR PERIODE													
nr.	woonmilieu	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
	1 Centrum														
	2 Levendig stedelijk	197	179	18		7	12	132		28		18			
	3 Rustig stedelijk	545	143	309	93		103	18	10	12	77	48	140	14	30
	4 Stadswijk	307	139	114	54		12	29	58	40	64			50	
	5 Suburbaan	1.496	826	472	198	177	168	162	107	212	162	70	174	31	35
	6 Rustig groen	38	30	8						30		8			
	totaal	2.583	1.317	921	345	184	295	341	175	322	303	144	314	95	65

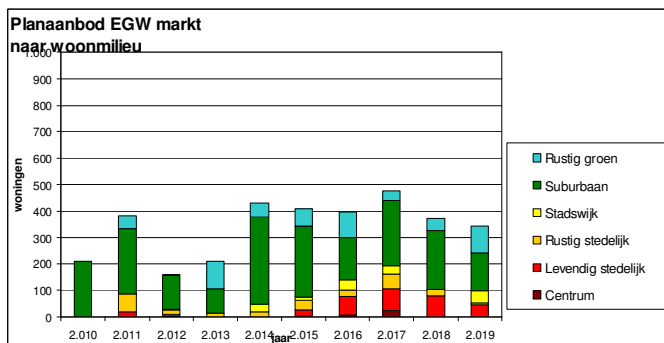
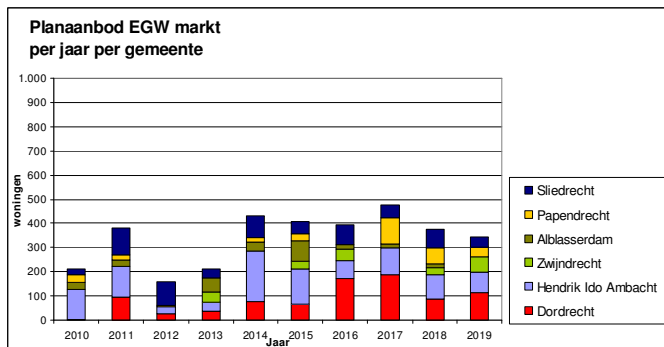
TOTAAL PER PROJECT			sociale sector NAAR PERIODE													
milieu	gemeente	project	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
				10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
is	Dordrecht	Binnenstad	114	114												
is	Dordrecht	Stadswerven														
is	Dordrecht	Maasterras-Dordt														
is	Dordrecht	Leerpark														
is	Dordrecht	Gezondheidspark														
rs	Dordrecht	Staart	192	4	188			2	2				48	140		
rs	Dordrecht	Reeland														
rs	Dordrecht	Oud Krispijn														
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn														
sw	Dordrecht	Wielwijk														
sw	Dordrecht	Crabbehof	191	87	50	54			29	58					50	
su	Dordrecht	Zuidhoven	115		115									115		
su	Dordrecht	Stadspolders														
su	Dordrecht	Sterrenburg														
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg														
rg	Dordrecht	Wilgenwende														
rg	Dordrecht	Belthurepark														
su	HIAmbacht	De Volgerlanden W	178	178			103		75							
su	HIAmbacht	De Volgerlanden O	274		162	112						33	26	37	31	35
su	HIAmbacht	Overig HIA	158	24	48	86					24	48				
rg	HIAmbacht	Noordoevers HIA														
is	Zwijndrecht	Euryza	75		45	30										
is	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.														
rs	Zwijndrecht	Centrum														
su	Zwijndrecht	Walburg														
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht														
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.	28	28				28								
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	59	54	5				8	16	30	5				
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	20	20				20								
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam	122	86	36		45	10			31	14		22		
rg	Alblasserdam	Merconterrein														
rg	Alblasserdam	Waterhoven	8		8								8			
is	Papendrecht	Centrum	65	65			7	12	18		28					
is	Papendrecht	Merwehoofd	18		18											
su	Papendrecht	Oostpolders	79	79			29	50					18			
su	Papendrecht	overig Papendrecht	45	45						45						
su	Slidrecht	Burg. Winklerplein e.o.	50	8	42						8	42				
su	Slidrecht	Uitbreiding-west	211	211					72		139					
su	Slidrecht	Benedenveer														
su	Slidrecht	Baanhoek-west	195	131	64		80	7	22	22	20	44				
su	Slidrecht	overig Slidrecht	24	24						24						
rg	Slidrecht	Watertoren														
		totaal	2.583	1.317	921	345	184	295	341	175	322	303	144	314	95	65
		planaanb.cumulatief		1.317	2.238	2.583										

Bijlage G3: Overzicht nieuwbouwprojecten EGW markt

In de sfeer van de markt-eengezinswoningen is het planaanbod forst teruggebracht. Tegenover een marktruimte van ca. 2.400 woningen staat een totaal planaanbod van ca. 2.900 woningen. Met een juiste dosering op de grote bouwlocaties kan op de actuele vraag worden ingespeeld.



Analyse	EGW markt
opgave max.	5.400
opgave min.	4.400
marktruimte	2.400
planaanbod	3.400
planaanbod +/- uitval (20%)	2.900
berekend overaanbod	500



Overzicht planaanbod EGW markt per gemeente, per woonmilieu, per project

nieuwbouw PLANNEN PER GEMEENTE			EGW markt NAAR PERIODE													
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1	6.287 Dordrecht	2.390	237	623	1.530	2	94	27	36	78	64	171	188	88	112	
2	Hendrik Ido Ambacht	1.592	525	520	547	123	128	27	40	207	147	74	116	99	84	
3	Zwijndrecht	250	39	177	34				39		32	51		29	65	
4	Alblasserdam	285	156	129		29	28		61	38	85	14	14	16		
5	Papendrecht	381	76	245	60	33	18	8		17	29		111	65	40	
6	Slidrecht	815	357	308	150	23	114	97	33	90	52	85	51	77	43	
	totaal	5.713	1.390	2.002	2.321	210	382	159	209	430	409	395	480	374	344	

Plaanaanbod per woonmilieu		EGW markt NAAR PERIODE														
nr.	woonmilieu	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
			10/15	15/20	>2020	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	
	1 Centrum	41	2	33	6			2			3	7	23			
	2 Levendig stedelijk	736	26	303	407		18	8			25	70	83	80	45	
	3 Rustig stedelijk	711	119	148	444		69	18	15	17	35	25	56	24	8	
	4 Stadswijk	515	31	123	361			1		30	12	36	31		44	
	5 Suburbaan	2.770	1.004	1.049	717	209	246	129	92	328	268	162	252	220	147	
	6 Rustig groen	940	208	346	386	1	49	1	102	55	66	95	35	50	100	
	totaal	5.713	1.390	2.002	2.321	210	382	159	209	430	409	395	480	374	344	

TOTAAL PER PROJECT			EGW markt NAAR PERIODE														
milieu	gemeente	project	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
				10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
rs	Dordrecht	Binnenstad	41	2	33	6			2			3	7	23			
rs	Dordrecht	Stadswerven	463		90	373							15	25	25	25	
rs	Dordrecht	Maasterras-Dordt															
rs	Dordrecht	Leerpark	72		72								35	32	5		
rs	Dordrecht	Gezondheidspark															
rs	Dordrecht	Staart															
rs	Dordrecht	Reeland	71	37	34			37						18	8	8	
rs	Dordrecht	Oud Krispijn	216	28	66	122		11			17	17	25	24			
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn	340	18		322			18								
sw	Dordrecht	Wielwijk	300	31	123	146		1			30	12	36	31		44	
sw	Dordrecht	Crabbehof	215			215											
su	Dordrecht	Zuidhoven															
su	Dordrecht	Stadspolders															
su	Dordrecht	Sterrenburg	1	1					1								
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg	16	11	5		2	4	5			2	3				
rg	Dordrecht	Wilgenwende	545	109	150	286		41	1	36	31	30	30	30	30	30	
rg	Dordrecht	Belthurepark	110		50	60							20	5	20	5	
su	HiAmbacht	De Volgerlanden W	753	466	287		123	128	27	10	178	108	46	89	32	12	
su	HiAmbacht	De Volgerlanden O	736	19	170	547					19	13	13	5	67	72	
su	HiAmbacht	Overig HIA	103	40	63					30	10	26	15	22			
rg	HiAmbacht	Noordoevers HIA															
rs	Zwijndrecht	Euryza	40		40								20		20		
rs	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.															
rs	Zwijndrecht	Centrum	52		18	34						18					
su	Zwijndrecht	Walburg															
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht	9		9										9		
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.															
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	149	39	110					39		14	31			65	
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	66	36	30			21		15				14	16		
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam	110	61	49		28			19	14	49					
rg	Alblasserdam	Merconterrein															
rg	Alblasserdam	Waterhoven	109	59	50		1	7		27	24	36	14				
rs	Papendrecht	Centrum	14	8	6				8						6		
rs	Papendrecht	Merwehoofd	18	18				18									
su	Papendrecht	Oostpolders	254	50	144	60	33				17	4		85	35	20	
su	Papendrecht	overig Papendrecht	95		95							25		26	24	20	
su	Slidrecht	Burg. Winklerplein e.o.															
su	Slidrecht	Uitbreiding-west	75	75					27		48						
su	Slidrecht	Benedenveer	127		32	95							32				
su	Slidrecht	Baanhoek-west	542	251	276	15	8	113	67	33	30	52	53	51	77	43	
su	Slidrecht	overig Slidrecht	31	31			15	1	3		12						
rg	Slidrecht	Watertoren	40			40											
		totaal	5.713	1.390	2.002	2.321	210	382	159	209	430	409	395	480	374	344	
		planaanb.cumulatief		1.390	3.392	5.713											
		marktruimte overaanb.-/planuitval		1.127	1.265		210	382	159	209	167	193	223	253	283	313	
				177	337						177	134	93	131	16	-38	

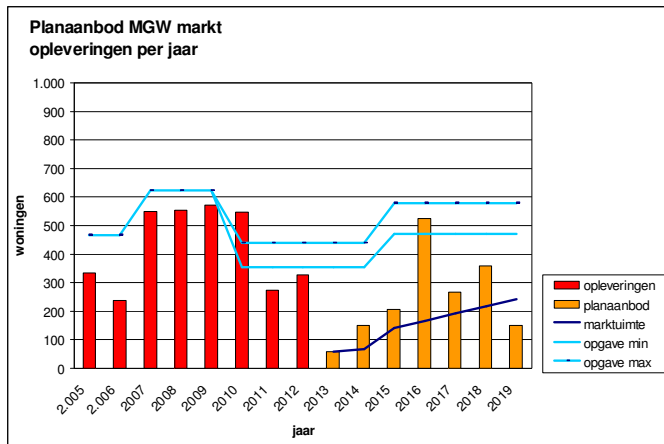
Overzicht EGW markt per gemeente, planaanbod naar projecten en overaanbod

TOTAAL PER PROJECT			EGW markt NAAR PERIODE												
milieugebied	gemeente	project	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dordrecht															
is	Dordrecht	Binnenstad	2	33	6			2			3	7	23		
is	Dordrecht	Stadswerven		90	373							15	25	25	25
is	Dordrecht	Maasterras-Dordt													
is	Dordrecht	Leerpark		72								35	32	5	
is	Dordrecht	Gezondheidspark													
rs	Dordrecht	Staart													
rs	Dordrecht	Reeland	37	34			37								
rs	Dordrecht	Oud Krispijn	28	66	122		11			17	17	25	18	8	8
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn	18		322			18					24		
sw	Dordrecht	Wielwijk	31	123	146		1			30	12	36	31		44
sw	Dordrecht	Crabbehof			215										
su	Dordrecht	Zuidhoven													
su	Dordrecht	Stadspolders													
su	Dordrecht	Sterrenburg	1					1							
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg	11	5		2	4	5			2	3			
rg	Dordrecht	Wilgenwende	109	150	286		41	1	36	31	30	30	30	30	30
rg	Dordrecht	Belthurepark		50	60							20	5	20	5
totaal planaanbod			237	623	1.530	2	94	27	36	78	64	171	188	88	112
planaanb.cumulatief			237	860	2.390										
marktruimte overaanb.-/-planuitval			190	425		2	94	27	36	31	65	75	85	95	105
			31	73						31	-14	62	65	-25	-15
Zwijndrecht															
is	Zwijndrecht	Euryza		40								20		20	
is	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.													
rs	Zwijndrecht	Centrum		18	34						18				
su	Zwijndrecht	Walburg													
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht		9										9	
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.													
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	39	110					39		14	31			65
totaal locatieaanbod			39	177	34				39		32	51		29	65
planaanb.cumulatief			39	216	250										
marktruimte overaanb.-/-planuitval			54	105					39	15	15	18	21	24	27
			-15	37						-15	11	23	-21	-1	25
HIAmbacht															
su	HIAmbacht	De Volgerlanden W	466	287		123	128	27	10	178	108	46	89	32	12
su	HIAmbacht	De Volgerlanden O	19	170	547					19	13	13	5	67	72
su	HIAmbacht	Overig HIA	40	63					30	10	26	15	22		
rg	HIAmbacht	Noordoevers HIA													
totaal locatieaanbod			525	520	547	123	128	27	40	207	147	74	116	99	84
planaanb.cumulatief			525	1.045	1.592										
marktruimte overaanb.-/-planuitval			373	365		123	128	27	40	55	55	64	73	82	91
			111	51						111	63	-5	20	-3	-24

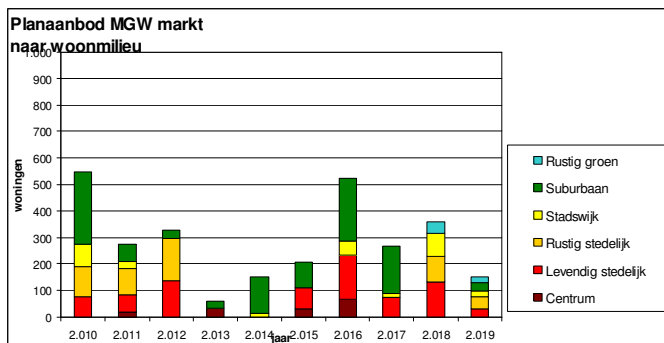
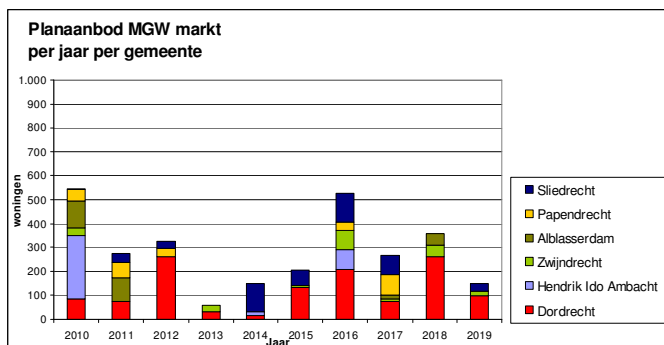
TOTAAL PER PROJECT			EGW markt NAAR PERIODE												
milieu	gemeente	project	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		Alblasserdam													
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	36	30			21		15				14	16	
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam	61	49		28			19	14	49				
rg	Alblasserdam	Merconterrein													
rg	Alblasserdam	Waterhoven	59	50		1	7		27	24	36	14			
		totaal locatieaanbod	156	129		29	28		61	38	85	14	14	16	
		planaanb.cumulatief	156	285	285										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	136 12	100 3		29	28		61	18 12	16 52	18 -7	20 -9	22 -9	24 -24
		Papendrecht													
is	Papendrecht	Centrum	8	6				8						6	
is	Papendrecht	Merwehoofd	18				18								
su	Papendrecht	Oostpolders	50	144	60	33				17	4		85	35	20
su	Papendrecht	overig Papendrecht		95							25		26	24	20
		totaal locatieaanbod	76	245	60	33	18	8		17	29		111	65	40
		planaanb.cumulatief	76	321	381										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	78 -5	105 91		33	18	8		19 -5	17 6	19 -19	21 68	23 29	25 7
		Sliedrecht													
su	Sliedrecht	Burg. Winklerplein e.o.													
su	Sliedrecht	Uitbreiding-west	75					27		48					
su	Sliedrecht	Benedenveer		32	95							32			
su	Sliedrecht	Baanhoek-west	251	276	15	8	113	67	33	30	52	53	51	77	43
su	Sliedrecht	overig Sliedrecht	31			15	1	3		12					
rg	Sliedrecht	Watertoren			40										
		totaal locatieaanbod	357	308	150	23	114	97	33	90	52	85	51	77	43
		planaanb.cumulatief	357	665	815										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	296 43	165 81		23	114	97	33	29 43	25 17	29 39	33 8	37 25	41 -7

Bijlage G4: Overzicht nieuwbouwprojecten MGW markt

In de sfeer van de markt-meergezinswoningen is het overaanbod fors teruggebracht. Tegenover een marktruimte van ca. 2.200 woningen staat een totaal planaanbod van ca. 2.500 woningen. In 2012 zijn veel appartementen in de huursector opgeleverd. In 2012 en 2013 staan weinig projecten in deze sfeer gepland. Voor de latere jaren liggen hier wel kansen.



Analyse	MGW markt
opgave max.	5.100
opgave min.	4.100
marktruimte	2.200
planaanbod	2.900
planaanbod +/- uitval (20%)	2.500
berekend overaanbod	300



Overzicht planaanbod MGW-markt per gemeente, per woonmilieu, per project

nieuwbouw PLANNEN PER GEMEENTE			MGW markt NAAR PERIODE													
nr.	gemeente	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1	6.287 Dordrecht	2.923	471	777	1.675	86	74	262	33	16	133	209	76	261	98	
2	Hendrik Ido Ambacht	407	281	83	43	264				17		83				
3	Zwijndrecht	334	57	167	110	31			26		7	80	10	50	20	
4	Alblasserdam	276	213	63		114	99						16	47		
5	Papendrecht	266	151	115		49	67	35				32	83			
6	Slidrecht	768	183	302	283	2	34	30		117	67	121	82		32	
	totaal	4.974	1.356	1.507	2.111	546	274	327	59	150	207	525	267	358	150	

Plaanaanbod per woonmilieu		MGW markt NAAR PERIODE														
nr.	woonmilieu	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
			10/15	15/20	>2020	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	
	1 Centrum	169	52	99	18	1	17	1	33		30	69				
	2 Levendig stedelijk	1.892	276	481	1.135	75	67	134			80	164	73	134	30	
	3 Rustig stedelijk	753	375	143	235	114	99	162						95	48	
	4 Stadswijk	443	128	179	136	85	27			16		54	16	89	20	
	5 Suburbaan	1.352	525	545	282	271	64	30	26	134	97	238	178		32	
	6 Rustig groen	365		60	305									40	20	
	totaal	4.974	1.356	1.507	2.111	546	274	327	59	150	207	525	267	358	150	

TOTAAL PER PROJECT			MGW markt NAAR PERIODE														
milieu	gemeente	project	tot. won.	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
				10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
rs	Dordrecht	Binnenstad	169	52	99	18	1	17	1	33		30	69				
rs	Dordrecht	Stadswerven	1.041		148	893						30	28	30	30	30	
rs	Dordrecht	Maasterras-Dordt															
rs	Dordrecht	Leerpark	137	45	50	42			45			50					
rs	Dordrecht	Gezondheidspark	312	54	108	150			54				54		54		
rs	Dordrecht	Staart															
rs	Dordrecht	Reeland	96		96										48	48	
rs	Dordrecht	Oud Krispijn															
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn	337	162		175			162								
sw	Dordrecht	Wielwijk	237	103	60	74	60	27			16		24	16		20	
sw	Dordrecht	Crabbehof	92		30	62									30		
su	Dordrecht	Zuidhoven	114	25	89		25						30		59		
su	Dordrecht	Stadspolders															
su	Dordrecht	Sterrenburg	146	30		116		30									
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg	57		57							23	4	30			
rg	Dordrecht	Wilgenwende	120		40	80									40		
rg	Dordrecht	Belthurepark	65			65											
su	HIAmbacht	De Volgerlanden W	326	281	45		264				17		45				
su	HIAmbacht	De Volgerlanden O	43			43											
su	HIAmbacht	Overig HIA	38		38								38				
rg	HIAmbacht	Noordoevers HIA															
rs	Zwijndrecht	Euryza	150		100	50							50		50		
rs	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.															
rs	Zwijndrecht	Centrum	96	26	10	60	26							10			
su	Zwijndrecht	Walburg															
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht	57	27	30		5			22			30				
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.															
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	31	4	27					4		7				20	
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	213	213			114	99									
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam	63		63										16	47	
rg	Alblasserdam	Merconterrein															
rg	Alblasserdam	Waterhoven															
rs	Papendrecht	Centrum	42	42					5								
rs	Papendrecht	Merwehoofd	122	79	43		49	30							43		
su	Papendrecht	Oostpolders	40		40										40		
su	Papendrecht	overig Papendrecht	62	30	32				30				32				
su	Slidrecht	Burg. Winklerplein e.o.	165		165									103	62		
su	Slidrecht	Uitbreiding-west	18	18							18						
su	Slidrecht	Benedenveer	89		24	65						6	18				
su	Slidrecht	Baanhoek-west	149	69	52	28			30		39			20		32	
su	Slidrecht	overig Slidrecht	187	96	61	30	2	34			60	61					
rg	Slidrecht	Watertoren	160			160											
		totaal	4.974	1.356	1.507	2.111	546	274	327	59	150	207	525	267	358	150	
		planaanb.cumulatief		1.356	2.863												
		marktruimte overaanb.-/planuitval		1.274 52	965 241		546	274	327	59	68 52	143 23	168 252	193 21	218 68	243 -123	

Overzicht MGW markt per gemeente, planaanbod naar projecten en overaanbod

TOTAAL PER PROJECT			MGW markt NAAR PERIODE													
milieu	gemeente	project	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering					
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
	Dordrecht															
g	Dordrecht	Binnenstad	52	99		1	17	1	33		30	69				
ls	Dordrecht	Stadswerven		148							30	28	30	30	30	
ls	Dordrecht	Maasterras-Dordt														
ls	Dordrecht	Leerpark	45	50				45			50					
ls	Dordrecht	Gezondheidspark	54	108				54				54		54		
rs	Dordrecht	Staart														
rs	Dordrecht	Reeland		96										48	48	
rs	Dordrecht	Oud Krispijn														
rs	Dordrecht	Nieuw-Krispijn	162		175			162								
sw	Dordrecht	Wielwijk	103	60	74	60	27			16		24	16		20	
sw	Dordrecht	Crabbef		30	62									30		
su	Dordrecht	Zuidhoven	25	89		25						30		59		
su	Dordrecht	Stadspolders														
su	Dordrecht	Sterrenburg	30				30									
su	Dordrecht	Dubbeldam/bg		57							23	4	30			
rg	Dordrecht	Wilgenwende		40	80									40		
rg	Dordrecht	Belthurepark			65											
totaal planaanbod			471	777	456	86	74	262	33	16	133	209	76	261	98	
planaanb.cumulatief			471	1.248	1.704											
marktruimte overaanb.-/-planuitval			461 7	315 307		86	74	262	33	6 7	43 63	53 114	63 -2	73 136	83 -5	
Zwijndrecht																
ls	Zwijndrecht	Euryza		100								50		50		
ls	Zwijndrecht	Maasterras-Zw.														
rs	Zwijndrecht	Centrum	26	10	60	26							10			
su	Zwijndrecht	Walburg														
su	Zwijndrecht	overig Zwijndrecht	27	30		5			22			30				
rg	Zwijndrecht	Noordoevers Zw.														
rg	Zwijndrecht	Heerjansdam	4	27					4		7				20	
totaal locatieaanbod			57	167	60	31			26		7	80	10	50	20	
planaanb.cumulatief			57	224	284											
marktruimte overaanb.-/-planuitval			64 -7	210 -76		31			26	7 -7	32 -26	37 27	42 -34	47 -7	52 -36	
HIAmbacht																
su	HIAmbacht	De Volgerlanden W	281	45		264				17		45				
su	HIAmbacht	De Volgerlanden O														
su	HIAmbacht	Overig HIA		38								38				
rg	HIAmbacht	Noordoevers HIA														
totaal locatieaanbod			281	83		264				17		83				
planaanb.cumulatief			281	364	364											
marktruimte overaanb.-/-planuitval			269 9	130 -64		264				5 9	20 -20	23 43	26 -26	29 -29	32 -32	

TOTAAL PER PROJECT			MGW markt NAAR PERIODE												
milieu	gemeente	project	totaal per periode			jaar van oplevering					jaar van oplevering				
			10/15	15/20	>2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		Alblasserdam													
rs	Alblasserdam	Alblasserwerf	213			114	99								
su	Alblasserdam	overig Alblasserdam		63									16	47	
rg	Alblasserdam	Merconterrein													
rg	Alblasserdam	Waterhoven													
		totaal locatieaanbod	213	63		114	99						16	47	
		planaanb.cumulatief	213	276	276										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	223 -10	60 -10		114	99			10 -10	10 -10	11 -11	12 1	13 25	14 -14
		Papendrecht													
is	Papendrecht	Centrum	42				37	5							
is	Papendrecht	Merwehoofd	79	43		49	30						43		
su	Papendrecht	Oostpolders		40									40		
su	Papendrecht	overig Papendrecht	30	32				30				32			
		totaal locatieaanbod	151	115		49	67	35				32	83		
		planaanb.cumulatief	151	266	266										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	171 -20	120 -28		49	67	35		20 -20	18 -18	21 5	24 42	27 -27	30 -30
		Sliedrecht													
su	Sliedrecht	Burg. Winklerplein e.o.		165								103	62		
su	Sliedrecht	Uitbreiding-west	18							18					
su	Sliedrecht	Benedenveer		24	65						6	18			
su	Sliedrecht	Baanhoek-west	69	52	28			30		39			20		32
su	Sliedrecht	overig Sliedrecht	96	61	30	2	34			60	61				
rg	Sliedrecht	Watertoren			160										
		totaal locatieaanbod	183	302	283	2	34	30		117	67	121	82		32
		planaanb.cumulatief	183	485	768										
		marktruimte overaanb.-/-planuitval	86 74	130 112		2	34	30		20 74	20 34	23 74	26 40	29 -29	32 -6

Bijlage H: Overzicht GPR-scores

Woonkwaliteit, GPR-toets projecten Behaalde resultaten 2012

Gemeente	Projectnaam	Ontwikkelaar	Score					
			Energie (7)	Milieu	Gezondheid	Gebruiks-kwaliteit (8,5)	Toekomst waarde	Totaal (35)
Dordrecht	Museum, de Holland	Peutz bv.	7,8	7,3	8,1	9,1	8,6	40,9
Dordrecht	Dr. Schaepmanstraat	Trivire	7,0	7,5	7,4	8,7	7,3	37,9
Dordrecht	Nassau ad Singel	Woonbron	7,1	8,0	7,8	8,5	8,2	39,6
Dordrecht	Nassau ad Singel	Woonbron	7,0	8,1	7,8	8,9	7,9	39,7
Dordrecht	Stormhoek	Woonbron	6,5	6,0	8,2	8,6	8,3	37,6
Dordrecht	Stormhoek	Woonbron	6,2	7,2	8,2	8,7	8,2	38,5
Dordrecht	Stormhoek	Woonbron	6,3	7,4	8,3	8,7	8,3	39,0
Dordrecht	Sweersstraat	Woonbron	7,1	7,0	7,8	8,9	6,7	37,5
Dordrecht	Wonen aan het Wantij, A Oranjelaan app	Leyten	7,0	7,2	7,9	9,2	8,6	39,9
Dordrecht	Wonen aan het Wantij, B, Wantij app	Leyten	6,3	6,1	6,7	7,2	6,1	32,4
Dordrecht	Wonen aan het Wantij, C, Penthouse	Leyten	6,3	6,1	6,7	7,2	6,1	32,4
Dordrecht	Zuiderpoort A Kop	Trivire	7,2	7,2	7,7	8,9	8,6	39,6
Dordrecht	Zuiderpoort A	Trivire	7,3	7,6	7,7	8,9	8,5	40,0
Hendrik-Ido-Ambacht	2.4 / 2.5 Blok 1 t/m 9	Bouwfonds	6,2	8,9	6,9	8,0	6,4	36,4
Hendrik-Ido-Ambacht	4.4 / 4.5 Blok 1 t/m 9	Bouwfonds	6,2	8,9	6,9	8,0	6,4	36,4
Papendrecht	Philadelphia en Gemiva	Zwaluwebouw en WK10	6,0	6,2	7,1	9,2	6,6	35,1
Papendrecht	Amberdreef - woonwagens		6,0	5,8	7,4	9,3	6,5	35,0
Papendrecht	Amberdreef - patiooningen	Zwaluwebouw en WK10	6,0	5,8	7,4	9,3	6,5	35,0
Sliedrecht	Balans (Medisch Centrum)	Tablis	7,4	7,4	8,1	9,5	8,2	40,6
Sliedrecht	Yulius logiesgebouw	Tablis	8,0	6,5	8,0	9,2	8,5	40,2
Sliedrecht	Yulius kantoorgebouw	Tablis	8,0	6,5	8,0	9,2	8,5	40,2
Sliedrecht	Burg. Winklerplein Blok A - A1 t/m A4	ABB Ontwikkeling B.V.	6,6	6,5	6,6	9,4	6,8	35,9
Zwijndrecht	Dorpsstraat 89 - seniorenwoning	AKM Projectontwikkeling	8,1	6,5	7,6	8,5	7,7	38,4
Zwijndrecht	Dorpsstraat 89 - starterwoning	AKM Projectontwikkeling	8,1	6,5	7,6	8,5	7,7	38,4
Zwijndrecht	Kromme Nering	Wbv Heerjansdam	7,0	6,7	7,6	8,6	7,5	37,4

Onvoldoende
Voldoende, maar onder ambitie

GPR Gebouw Systeem is een programma waarmee op verschillende onderdelen de kwaliteit van nieuwbouw getoetst wordt. Voorbeelden zijn de grootte van ruimtes, toegankelijkheid voor iedereen, veiligheid tegen inbraak, de duurzaamheid van materialen