



Drechtsteden

# WONEN IN DE DRECHTSTEDEN 2014

## Woonmonitor en vooruitblik

---

Programma: **Wonen en Stedelijke Vernieuwing**

Auteurs:

M. Val en M. Morlog, beleidsadviseurs Drechtsteden  
m.m.v. Jan Schalk, Onderzoekcentrum Drechtsteden  
april 2014

## Inhoudsopgave

|           |                                                                                        |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Ontwikkelingen 2013</b>                                                             | <b>3</b>  |
|           | Bevolking en woningvoorraad 2013                                                       | 3         |
|           | Marktontwikkeling                                                                      | 4         |
|           | Kwaliteit                                                                              | 4         |
|           | Trends, onderzoeken in 2013                                                            | 4         |
|           | Ontwikkelingen Rijk en Provincie                                                       | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Vraag en aanbod in de komende jaren</b>                                             | <b>6</b>  |
|           | Sluit het locatieaanbod voldoende aan bij de woningbehoefte op de langere termijn?     | 6         |
|           | Hoe is het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kortere termijn?                     | 6         |
|           | Hebben we voldoende aanbod goedkopere woningen?                                        | 7         |
|           | Hoe ontwikkelt zich de spreiding van de goedkope woningvoorraad over de regio?         | 7         |
|           | Hebben we voldoende woningen voor ouderen op termijn?                                  | 8         |
|           | Hoe sluit de ontwikkeling van de voorraad aan bij de gewenste kwaliteit? (Woonmilieus) | 8         |
|           | Zijn er specifieke segmenten waar extra aandacht voor nodig is?                        | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Conclusies, wat betekent dit voor de opgave</b>                                     | <b>10</b> |

## 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                           |
|   | Overzicht verleende GPR licenties en scores            |

\*) De bijlagen zijn in een separaat document opgenomen.

## 1. Inleiding

*Wonen in de Drechtsteden*, voorheen het *Jaarplan Wonen*, is dit jaar een compact document. Eind 2013 is de Woonstrategie vastgesteld die in 2014 verder uitgewerkt wordt en richting geeft aan hoe wij in deze tijd gaan werken aan de ambities uit *Spetterend Wonen in de Drechtsteden 2*.

De belangrijkste punten uit de Woonstrategie:

- De doelstellingen uit de Woonvisie blijven ongewijzigd;
- Markt weer in beweging krijgen en omgaan met (landelijke) veranderingen zoals scheiden wonen en zorg / extramuralisering;
- Voor iedereen een geschikte woning;
- Meer focus op bestaande woningen, particuliere huurwoningen en kwaliteitsverbetering. In het laatste geval particulieren stimuleren;
- Nieuwe prestatieafspraken met de corporaties met onder andere de thema's: spreiding, verkoop van huurwoningen en woonruimteverdeling;
- Meer aandacht voor studenten, middeninkomens (boven € 34.000,--) en hogere inkomensgroepen;
- Acties op het gebied imago en woonpromotie;
- Monitoren blijven we doen, maar er zullen een aantal extra onderzoeken of evaluaties plaatsvinden om (meer) inzicht te krijgen in bepaalde ontwikkelingen;
- Als overheid kunnen we het niet allemaal zelf. Goed contact en eventuele afspraken met ontwikkelaars, corporaties, makelaars, maar ook bijvoorbeeld bewoners zijn noodzakelijk.

De rol van de corporaties gaat de komende jaren drastisch veranderen. Dit naar aanleiding van het regeerakkoord en de uitwerking in de *Novelle van Blok*. Ondanks dat deze uitwerking nog moet worden vastgesteld, is duidelijk dat de corporaties zich in principe alleen nog mogen richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dit heeft grote gevolgen voor de overige doelgroepen, leefbaarheid en herstructureringsprojecten in de Drechtsteden. De *Novelle van Blok*, andere landelijke ontwikkelingen en veranderende tijden leiden ertoe dat dit jaar de prestatieafspraken met de corporaties worden herzien.

*Wonen in de Drechtsteden 2014* geeft een stand van zaken weer aan de hand van de belangrijkste dossiers op het gebied van wonen: de woonmonitor, woningbehoeftenramingen, programmeringen en matching.

Er wordt gefocust op wonen en voornamelijk kwantitatieve gegevens. De inhoudelijke vragen zoals: *Waarop willen we focussen? Welke rol heeft de overheid? Wat vanuit wonen en wat breder (bijvoorbeeld gebiedspromotie)?* krijgen vorm in de uitwerking van de *woonstrategie*. Het monitoren van gegevens is de basis om beleidsuitspraken te kunnen doen, ambities weer te geven en de weg ernaartoe te bepalen. Dit is de reden om nu wel *Wonen in de Drechtsteden 2014* op te stellen.

Tenslotte geven we met *Wonen in de Drechtsteden 2014* uitwerking aan de door de provincie gevraagde jaarlijkse actualisering van de regionale woonvisie.

## 2. Ontwikkelingen 2013

### Bevolking en woningvoorraad 2013

De bevolking in de Drechtsteden is net als voorgaande jaren, gegroeid. Zij het met "slechts" 0,3% naar 268.704. Opvallend is het aantal buitenlandse migranten dat is toegenomen (vorig jaar nog afgenomen) met name in Dordrecht.

Er zijn 577 woningen gebouwd, dit is zo'n 30% minder dan in vorige jaren. Daarnaast is het totaal aantal woningen gering gestegen naar 118.348, doordat er ook aardig wat woningen gesloopt zijn, voornamelijk in Dordrecht en Sliedrecht. Er wordt dus veel gebouwd in de vervangende sfeer. De stijging van de totale voorraad (+167) is gehalveerd t.o.v. vorig jaar en nog maar een kwart van de jaren daarvoor.

Het aandeel sociale woningen is fors toegenomen. Dit komt niet door toevoeging of sloop, maar door daling van de waarde van woningen én de inflatievolgende hogere grens van het begrip sociale woning (conform PALT-afspraken). De gemiddelde woz-waarde is gedaald naar €187.000,- Dit is een

afname van 3% t.o.v. vorig jaar. Landelijk is de woz-waarde gemiddeld 4% gedaald, dus dan valt het in de Drechtsteden relatief mee.

### **Marktontwikkeling**

Het aantal verkochte woningen in de bestaande voorraad is met 1.852 (6%) afgenomen, conform de landelijke trend. De gemiddelde prijs van een bestaande woning in de Drechtsteden ligt in 2013 op €181.000,- waar het twee jaar geleden nog €202.000,- was. Deze afname van 7% is hoger dan de landelijke trend van -6%.

Sinds 2009 zijn de huizenverkopen laag, maar de tweede helft van 2013 toont tekenen van herstel. Niet alleen de duidelijkheid in de hypotheekwettelijke regels hebben hieraan bijgedragen, maar ook het vertrouwen van de consument. Experts waaronder de NVM gaan er daarom vanuit dat de opleving van de woningmarkt een structureel karakter krijgt. Doordat minder mensen hun woning te koop zetten, is het aanbod kleiner. Ironisch genoeg wordt daardoor de negatieve trend van het stijgende aanbod doorbroken. Ook zetten mensen hun woning voor een scherpere prijs te koop, waardoor de woningen in 2013 sneller zijn verkocht.

Voor wat betreft de nieuwbouw lag het aanbod in 2013 historisch laag. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden in 2013 is 265. Hoewel het aantal wederom verder is gedaald, is er vanaf september een stijgende lijn te zien. Er staan nog 513 nieuwbouwwoningen in verkoop waarbij bedacht moet worden dat veel projecten uit de verkoop zijn gehaald en dus niet in de gegevens zijn opgenomen. In Hendrik-Ido-Ambacht zijn absoluut de meeste woningen verkocht, in Zwijndrecht het minste. De verwachting is dat in 2014 het aanbod weer toeneemt doordat ontwikkelaars met nieuwe plannen komen, aangepaste aan de huidige situatie. De prijsdaling van nieuwbouwwoningen is in 2013 wel gestopt. Opvallend is dat door de stijging van de prijzen van sociale huurwoningen en de prijsdaling van koopwoningen, het kopen van een woning steeds aantrekkelijker wordt. Dan moet men natuurlijk wel een hypotheek kunnen krijgen, want de maximale hypotheek voor een koper met modaal inkomen ligt circa 8% lager dan in 2010.

De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoningen is €262.600,- dat is lager dan de afgelopen jaren, maar hoger dan de gemiddelde prijs in 2011. Ook is de prijs 6% hoger dan het landelijke gemiddelde.

### **Kwaliteit**

In september 2011 is het *Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden* ondertekend door gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en adviesraden. Aangesproken is dat wij meer kwaliteit willen realiseren dan wettelijk vereist is middels het bouwbesluit. Voor de periode september 2012 – december 2013 zijn de resultaten opgehaald, zie bijlage F. De volgende projecten hebben een oorkonde ontvangen voor hun hoge score in GPR:

- Woonkracht10, Boerderij Randweg Alblasterdam wegens renovatie (zeer duurzaam);
- Gemeente Dordrecht, Museum De Holland wegens een niet-wonen project;
- Woningbouwvereniging Heerjansdam, Woonzorgcomplex.

Te merken is dat GPR steeds meer vertrouwd raakt en ontwikkelende partijen weten hoe het systeem werkt, zoeken naar mogelijkheden ter verbetering en deze ook steeds goedkoper worden. Het "meerwerk" zit hem dan ook in tijd en niet zozeer in geld.

In de bijlage is ook te zien dat een aantal projecten niet is ingevuld in GPR. Dit komt voornamelijk doordat projecten voor ondertekening van het convenant al bepaald waren, maar ook omdat het soms lastig is in te passen in het proces en het juridisch niet afdwingbaar is. In 2014 zal een evaluatie plaatsvinden over het gebruik van GPR met als belangrijkste vraag: Is dit hét instrument om de kwaliteit te toetsen en te verbeteren?

### **Trends, onderzoeken in 2013**

Afgelopen jaar zijn weer een aantal nieuwe onderzoeksgegevens beschikbaar gekomen:

- Woningmarktverkenning Drechtsteden (ABF)
- Rapport Woningmarktverkenning 2013 provincie Zuid-Holland (ABF)
- Woningbehoefteraming Provincie Zuid-Holland.

Vanuit deze onderzoeken kunnen een aantal belangrijke trends worden onderkend:

- Op de korte termijn mag er sprake zijn van beperkte vraag, op de lange termijn (tot 2030) is er nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens en vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad.
- Ook op de lange termijn is er een ruim aanbod van sociale sectorwoningen. Daarmee is er ruimte om het aantal sociale sectorwoningen terug te brengen.

- Er is sprake van sterke toename van het aantal éénpersoonshuishoudens. Voor een belangrijk deel hangt dit samen met de vergrijzing en betreft het mensen die langer in hun bestaande woningen blijven wonen. Voor een deel betreft het ook jongere huishoudens die meer dan vroeger alleen blijven wonen.
- Nog steeds kennen de Drechtsteden een relatief goedkope woningvoorraad. Daarmee is er ruimte om meer voor de midden- en hogere inkomens toe te voegen, teneinde ook die groepen aan de regio te binden.
- Op grond van de onderzoeken zijn er veel woningen nodig voor de middeninkomens. De praktijk van de dag is echter, dat er geen ernstige knelpunten zijn, ook niet voor de middeninkomens. Er lijkt slechts beperkte vraag naar woningen boven de € 700,- en er zijn voldoende woningen in de koopsector op de markt.

### **Ontwikkelingen Rijk en Provincie**

De rol van de corporaties gaat de komende jaren drastisch veranderen. Dit naar aanleiding van het regeerakkoord en de uitwerking in de *Novelle van Blok*. Ondanks dat deze uitwerking nog moet worden vastgesteld, is duidelijk dat de corporaties zich in principe alleen nog mogen richten op hun kerntaak: Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dit heeft grote gevolgen voor de overige doelgroepen, leefbaarheid en herstructureringsprojecten. De corporaties moeten zich qua ontwikkeling beperken tot 'DAEB-activiteiten', diensten voor algemeen economisch belang. Niet DAEB-activiteiten moeten in beginsel door marktpartijen worden ontwikkeld. De verhuurders van sociale woningen krijgen een forse heffing opgelegd. De *Novelle van Blok* en veranderde tijden leiden ertoe dat dit jaar de prestatieafspraken met de corporaties worden herzien.

Op provinciaal niveau is gewerkt aan een opvolger van de provinciale structuurvisie: de nota Ruimte en Mobiliteit. De uitgangspunten die eerder in de provinciale woonvisie waren opgenomen, zijn nu in deze nota geïntegreerd. De regio's worden geacht een actuele woonvisie te hebben, die zicht geeft op de provinciaal aangekaarte criteria. Indien daaraan is voldaan zal de provincie voor de in die visie opgenomen bouwlocaties geen bezwaren opwerpen bij de ontwikkeling hiervan. De woonvisie van de regio Drechtsteden is, samen met de jaarlijkse actualisatie hiervan in de nota Wonen in de Drechtsteden, als zodanig erkend door de provincie.

### 3. Vraag en aanbod in de komende jaren

Mede aan de hand van de uitkomsten van de onderzoeken uit hoofdstuk 2 bekijken we hier hoe we er voorstaan wat betreft de ontwikkeling van de woningvoorraad, in het bijzonder de onttrekkingen en de nieuwbouw.

#### Sluit het locatieaanbod voldoende aan bij de woningbehoefte op de langere termijn?

Vanuit de provinciale Woningmarktverkenning 2013 is onderstaande tabel gedestilleerd voor de woningbehoefte op langere termijn. Daarnaast is een tabel gezet met de voorraadontwikkeling als gevolg van sloop en nieuwbouw.

| Woningbehoefte Drechtsteden, groei/afname | totaal  |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
|                                           | 2011/20 | 2020/30 |
| huur <652                                 | -3.300  | -2.700  |
| huur 652-800                              | 4.300   | 2.700   |
| huur >800                                 | 700     | 700     |
| koop <168.000                             | 500     | 300     |
| koop 168-250.000                          | 2.700   | 2.700   |
| koop >250.000                             | 2.900   | 2.100   |
|                                           | 7.800   | 5.800   |

| Woningaanbod, nieuwbouw en onttrekkingen | totaal | 2011/20 |         | totaal |
|------------------------------------------|--------|---------|---------|--------|
|                                          | sloop  | nwbw    | verkoop |        |
| huur <652                                | -2.700 | 1.400   | -1.800  | -3.100 |
| huur 652-800                             |        | 500     |         | 500    |
| huur >800                                | incl.  | incl.   | incl.   | incl.  |
| koop <168.000                            | -100   | 600     | 1.800   | 2.300  |
| koop 168-250.000                         |        | 4.800   |         | 4.800  |
| koop >250.000                            | incl.  | incl.   | incl.   | incl.  |
|                                          | -2.800 | 7.300   | 0       | 4.500  |

In de huursector wordt in de vraag een lichte stijging voorzien, met daarbinnen een verschuiving van sociale huur (tot € 652.-) per maand naar de markthuursector. Een belangrijke reden is, dat de midden- en hogere inkomensgroepen niet meer in de sociale huursector mogen worden gehuisvest. In de praktijk zien we nog weinig van deze verschuiving in onze regio. Er is wel vraag naar duurder huur, maar de nieuwe duurder woningen worden niet heel snel verhuurd. Kennelijk komen de middengroepen toch nog makkelijk of in de sociale huur, of in de koop aan hun trekken.

De meeste vraag gaat uit naar woningen in de koopsector, en dan vooral in de middeldure en de duurder koopsector. In de sociale sector is slechts beperkte vraag. Ook hier zien we in de huidige markt een iets ander beeld, waarbij de goedkopere woningen juist beter verkopen, dan de duurder woningen.

We zien dat de corporaties een flink aantal sociale huurwoningen willen verkopen. In de praktijk gaat de verkoop minder hard op dit moment, zodat we lager uit zullen komen. Uit oogpunt van voorkomen van overaanbod in dit segment en om een redelijke spreiding van sociale huur te behouden zijn hierover goede afspraken met de corporaties nodig.

#### Hoe is het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kortere termijn?

Voor de korte termijn, start bouw t/m 2017, zijn vraag en aanbod redelijk in overeenstemming gebracht.

De vorig jaar opgestelde verwachting (een langzame toename de komende jaren na de daling van de afgelopen jaren) is als uitgangspunt gehandhaafd gezien de opleving tweede helft 2013 en de verwachtingen in de markt.

We zien in het totaal nog steeds een zeker overaanbod, vooral in de sfeer van de eengezinswoningen. Bij het daadwerkelijk op de markt zetten van nieuwe plannen zien we wel dat goed ingespeeld wordt op de ruimte die er is in de markt.

| EGW markt<br>NAAR PERIODE     |                                    |                    |            |            |            |            |              |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                               | verkoop rest in<br>om 2012 verkoop | start jaar<br>2013 | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 13/17        |
| Dordrecht                     |                                    | 61                 | 125        | 68         | 147        | 160        | 561          |
| Zwijndrecht                   |                                    | 60                 | 81         | 65         | 1          | 164        | 371          |
| H-I-Ambacht                   |                                    | 213                | 45         | 101        | 193        | 219        | 771          |
| Alblasserdam                  |                                    | 115                | 106        | 80         |            |            | 301          |
| Papendrecht                   |                                    | 75                 | 115        | 25         | 26         |            | 241          |
| Sleidrecht                    |                                    | 174                | 89         | 10         | 105        | 10         | 388          |
| <b>totaal locatieaanbod</b>   |                                    | <b>698</b>         | <b>561</b> | <b>349</b> | <b>472</b> | <b>553</b> | <b>2.633</b> |
| <b>marktruimte 1-1-2013</b>   |                                    | <b>193</b>         | <b>223</b> | <b>253</b> | <b>283</b> | <b>313</b> | <b>1.265</b> |
| <b>overaanb.-/-planuitval</b> |                                    | <b>365</b>         | <b>591</b> | <b>617</b> | <b>712</b> | <b>841</b> | <b>841</b>   |

| MGW markt<br>NAAR PERIODE     |                                                     |                     |            |            |            |            |              |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                               | totaal per verkoop rest in<br>10/15 om 2012 verkoop | jaar van oplevering |            |            |            |            | 15/20        |
|                               |                                                     | 2015                | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |              |
| Dordrecht                     |                                                     |                     | 58         | 238        | 249        | 70         | 615          |
| Zwijndrecht                   |                                                     | 141                 | 35         | 10         | 145        | 20         | 351          |
| H-I-Ambacht                   |                                                     | 24                  | 38         |            | 21         |            | 83           |
| Alblasserdam                  |                                                     |                     | 47         | 69         | 106        |            | 222          |
| Papendrecht                   |                                                     | 43                  |            | 32         |            |            | 75           |
| Sleidrecht                    |                                                     | 61                  | 173        | 105        | 40         | 40         | 419          |
| <b>totaal locatieaanbod</b>   |                                                     | <b>269</b>          | <b>351</b> | <b>454</b> | <b>561</b> | <b>130</b> | <b>1.765</b> |
| <b>marktruimte 1-1-2013</b>   |                                                     | <b>143</b>          | <b>168</b> | <b>193</b> | <b>218</b> | <b>243</b> | <b>965</b>   |
| <b>marktruimte huur</b>       |                                                     |                     | <b>69</b>  | <b>69</b>  | <b>69</b>  | <b>69</b>  | <b>276</b>   |
| <b>overaanb.-/-planuitval</b> |                                                     | <b>72</b>           | <b>116</b> | <b>217</b> | <b>379</b> | <b>171</b> | <b>171</b>   |

In aanvulling op bovenstaande algemene noties maken we nog de volgende opmerkingen:

- Het blijft zaak om per gemeente goed de spreiding over de jaren te bewaken om overaanbod te voorkomen en tegelijk in te spelen op de actuele kansen op de markt.
- Het aantal onttrekkingen is weliswaar gedaald, de voorziene nieuwbouw is nog harder gedaald. Daardoor neemt de omvang van de woningvoorraad in Dordrecht af in 2013, 2014 en 2015 afneemt. Dit zal in die jaren tot extra daling van het aantal inwoners leiden.

### Hebben we voldoende aanbod goedkope woningen?

Eén van de doelstellingen van de Woonvisie is het met circa 2.500 woningen terugdringen van het aandeel goedkope woningen, 4.000 sloop en 1.500 nieuwbouw. Uit de onderzoeken komt naar voren dat het beleid van vermindering van het aandeel sociaal nog steeds van toepassing kan blijven voor de komende jaren. Ook in de dagelijkse praktijk blijkt, anders dan in andere regio's, geen grote spanning te zijn ontstaan in de vraag naar sociale huurwoningen.

De afgelopen jaren zien we dat in de ontwikkeling wel enige verschuiving is opgetreden: het aantal te slopen woningen daalt, het aandeel sociale sector in de nieuwbouw stijgt licht. Tussen 2010 en 2020 wordt de sloop van 2.900 woningen voorzien en de bouw van 2.200 woningen, met als resultaat een afname van 700 woningen in de sociale sector. Daarnaast neemt de sociale huurvoorraad af door verkoop. De meeste te verkopen woningen zullen bij de verkoop nog steeds tot de sociale sector behoren. Gezien de gewijzigde omstandigheden gaat het om acceptabele aantallen.

Een bijzonder aspect in de bevolkingsontwikkeling is de grote toename van het aantal éénpersoonshuishoudens. Dit leidt tot een vraag naar kleine, goed uitgeruste studioachtige woningen in een stedelijke omgeving. Vooral in Dordrecht zal daardoor ruimte ontstaan voor toevoeging van extra van woningen van dit type.

### Hoe ontwikkelt zich de spreiding van de goedkope woningvoorraad over de regio?

In de regeringsplannen neemt het terugdringen van scheefheid een belangrijke plaats in. Om dan toch voldoende keuzemogelijkheid voor de lagere inkomens te bieden en om segregatie toch nog zoveel mogelijk te bestrijden blijft spreiding van de voorraad over de regiogemeenten een belangrijk item. We zien dat Dordrecht en vooral Zwijndrecht achterblijven bij de gemaakte afspraken. In

Sliedrecht, waar sprake is van een relatief grote inzet op sloop en vervanging, wordt de gevraagde inzet ruim gehaald.

#### VOORRAAD PER GEMEENTE 2010

| nr. | gemeente            | soc.s.        | waarvan    |            |            |
|-----|---------------------|---------------|------------|------------|------------|
|     |                     |               | % sociaal  | % soc.hr.  | % koop     |
| 1   | Dordrecht           | 27.081        | 51%        | 38%        | 52%        |
| 2   | Hendrik Ido Ambacht | 2.819         | 26%        | 20%        | 63%        |
| 3   | Zwijndrecht         | 8.420         | 42%        | 32%        | 53%        |
| 4   | Alblasserdam        | 1.815         | 23%        | 20%        | 55%        |
| 5   | Papendrecht         | 3.834         | 29%        | 22%        | 60%        |
| 6   | Sliedrecht          | 3.918         | 39%        | 33%        | 50%        |
|     | <b>totaal</b>       | <b>47.888</b> | <b>42%</b> | <b>32%</b> | <b>54%</b> |

#### EFFECT AFSpraak 2020 PER GEMEENTE

| nr. | gemeente            | soc.s.        | waarvan    |            |            |
|-----|---------------------|---------------|------------|------------|------------|
|     |                     |               | % sociaal  | % soc.hr.  | % koop     |
| 1   | Dordrecht           | 24.531        | 44%        | 30%        | 60%        |
| 2   | Hendrik Ido Ambacht | 3.119         | 24%        | 18%        | 68%        |
| 3   | Zwijndrecht         | 8.020         | 37%        | 26%        | 60%        |
| 4   | Alblasserdam        | 1.815         | 21%        | 17%        | 60%        |
| 5   | Papendrecht         | 3.884         | 28%        | 21%        | 62%        |
| 6   | Sliedrecht          | 4.018         | 36%        | 27%        | 57%        |
|     | <b>totaal</b>       | <b>45.388</b> | <b>37%</b> | <b>26%</b> | <b>61%</b> |

#### EFFECT PLANNEN 2020 PER GEMEENTE

| nr. | gemeente            | soc.s.        | waarvan    |            |            |
|-----|---------------------|---------------|------------|------------|------------|
|     |                     |               | % sociaal  | % soc.hr.  | % koop     |
|     | Dordrecht           | 25.424        | 46%        | 34%        | 57%        |
|     | Hendrik Ido Ambacht | 3.209         | 24%        | 19%        | 68%        |
|     | Zwijndrecht         | 8.482         | 41%        | 31%        | 54%        |
|     | Alblasserdam        | 2.036         | 23%        | 19%        | 58%        |
|     | Papendrecht         | 3.991         | 28%        | 22%        | 61%        |
|     | Sliedrecht          | 3.968         | 34%        | 27%        | 57%        |
|     | <b>totaal</b>       | <b>47.111</b> | <b>38%</b> | <b>29%</b> | <b>58%</b> |

#### Hebben we voldoende levensloopbestendige woningen op termijn?

Al sinds jaar en dag is het streven om alle nieuwbouw levensloopbestendig te maken, door ze te laten voldoen aan eisen van toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Het instrument om dat te toetsen is GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, zie voor de afspraken het *Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden*).

Binnen het nieuwbouwprogramma is een behoorlijk aantal appartementen opgenomen, waarvan de meeste gelijkvloers en per lift bereikbaar zijn.

Wel verandert de komende jaren het nodige in de zorgsector: Door de extramuralisering moeten mensen langer thuis blijven wonen. Wat de consequenties zijn van deze maatregelen op de woningmarkt is nog niet volledig bekend. Halverwege 2014 worden de effecten van de extramuralisering op de woningbehoefte doorgerekend, om te kijken of er extra inspanningen nodig zijn.

#### Hoe sluit de ontwikkeling van de voorraad aan bij de gewenste kwaliteit? (Woonmilieus)

In onderstaande tabel is het verschil tussen de beoogde nieuwbouw en geplande nieuwbouw in beeld gebracht. De onttrekkingen zijn hier niet bij betrokken.

| Verschil per woonmilieu |                      |              | NAAR PERIODE       |               |
|-------------------------|----------------------|--------------|--------------------|---------------|
| nr.                     | woonmilieu           | tot.<br>won. | totaal per periode |               |
|                         |                      |              | 10/15              | 15/20         |
|                         | 1 Centrum            | 2            | -28                | 13            |
|                         | 2 Levendig stedelijk | -993         | -564               | -1.324        |
|                         | 3 Rustig stedelijk   | -336         | -318               | -448          |
|                         | 4 Stadswijk          | -82          | -322               | -106          |
|                         | 5 Suburbaan          | 2.889        | 57                 | 1.458         |
|                         | 6 Rustig groen       | -1.213       | -1.061             | -1.138        |
|                         | <b>totaal</b>        | <b>267</b>   | <b>-2.236</b>      | <b>-1.545</b> |

We zien dat in alle categorieën te weinig wordt gebouwd, behalve in het suburbane milieu. Oorzaak is gelegen, dat in de stadsvernieuwing het tempo is verlaagd en de aanpak deels is verschoven van sloop/nieuwbouw naar verbetering. Het gewenste effect in aantallen wordt daarmee in de stedelijke milieus toch gehaald.

Ook de aantallen in het milieu 'Rustig groen' zijn gedaald. De veelal duurdere woningen hebben de afgelopen jaren weinig aftrek gevonden, een aantal locaties in dit milieu is afgefallen of fors vertraagd. Daar staat tegenover, dat een deel van het suburbane milieu juist meer in de sfeer van rustig groen wordt gerealiseerd. Met name in De Volgerlanden-Oost is dit het geval.

### **Zijn er specifieke segmenten waar extra aandacht voor nodig is?**

#### *Studenten*

Voor Dordrecht is een opgave voor studentenhuysvesting geformuleerd, niet omdat er sprake is van een tekort hier aan, maar om de levendigheid van de binnenstad en de kansen van onderwijs op HBO-niveau te bevorderen. In 2013 is een start gemaakt met de verhuur van bestaande wooneenheden exclusief aan studenten. De aangeboden wooneenheden waren over het algemeen snel verhuurd. Knelpunt was, dat onvoldoende wooneenheden leeg kwamen om daarmee voor nieuw aanbod te zorgen. Binnen Dordrecht zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om nieuwe studentenkamers aan de voorraad toe te voegen.

#### *Buitenlandse werknemers*

Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten, onder andere in slooppanden. Bij het maken van nieuwe PALT-afspraken worden deze herijkt. Wel zijn er, mede door de leegstand en slecht verhuurbare complexen, steeds meer initiatieven voor het verhuren van woningen aan tijdelijke verblijvers.

#### *Bijzondere doelgroepen*

Een aantal jaren geleden zijn er afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen en over de realisering van nieuwe woningen voor deze doelgroep. Intussen is er sprake van tal van ontwikkelingen op dit terrein en is er reden om deze afspraken opnieuw tegen het licht gehouden. Dit kan deels betrokken worden bij het maken van nieuwe PALT-afspraken.

#### *Particulier opdrachtgeverschap*

Een belangrijk middel in het bevorderen van meer zeggenschap voor de bewoner is het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. Bijzonder is in deze crisisjaren, dat waar veel projectmatig ontwikkelde plannen stranden, juist het aandeel met particulier opdrachtgeverschap steeds meer toeneemt. Elders zijn het juist deze plannen die nog wel van de grond komen. In de Drechtsteden is het aandeel met particulier opdrachtgeverschap nog steeds laag, wel zien we een absolute toename van het aantal. De traditionele kavels in Hendrik Ido Ambacht, de kavels in Heerjansdam en de recente stedelijke kavels in Dordrecht blijken goed in de belangstelling te liggen. Voor collectief particulier opdrachtgeverschap blijkt de belangstelling beperkt.

Ook voor de nabije toekomst liggen er voor PO kansen die kunnen worden benut.

### Particulier opdrachtgeverschap

| gemeente                 | jaar van oplevering |           |           |           |           | jaar van oplevering |           |           |           |           |
|--------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                          | 2010                | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015                | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
| Dordrecht                | 2                   | 37        | 6         | 6         |           | 55                  | 21        | 9         | 6         | 22        |
| Hendrik Ido Ambacht      | 2                   |           | 1         | 2         |           | 21                  | 23        | 13        | 5         |           |
| Zwijndrecht              |                     |           |           | 2         |           | 3                   | 3         |           |           |           |
| Alblasserdam             | 1                   | 7         | 1         |           |           | 7                   | 8         |           |           |           |
| Papendrecht              |                     |           |           |           | 17        | 4                   |           | 15        | 15        |           |
| Sliedrecht               | 10                  | 21        | 13        | 24        |           | 6                   |           |           | 16        | 4         |
| <b>totaal planaanbod</b> | <b>15</b>           | <b>65</b> | <b>21</b> | <b>34</b> | <b>17</b> | <b>96</b>           | <b>55</b> | <b>37</b> | <b>42</b> | <b>26</b> |

## 4. Conclusies, wat betekent dit voor de opgave

De woningmarkt is weer in beweging en dat is een goed teken! Er zijn lichte vormen van herstel zichtbaar, de consument krijgt weer vertrouwen in de markt en plannen worden en zijn aangepast aan de huidige tijd. De andere kant is dat er nieuwe bewegingen zijn die voor nieuwe onduidelijkheden zorgen: Zo is er de *Novelle van Blok* waarin grote gevolgen voor de werkzaamheden van de corporaties genoemd worden, maar die nog niet is vastgesteld. Ook veranderen de prognoses: Er moet meer focus komen op éénpersoonshuishoudens, en de toenemende vergrijzing en veranderingen in de intramurale zorg. Tot slot staat wonen niet meer op zichzelf: Veel meer moet de koppeling gemaakt worden met zaken als bereikbaarheid en (dagelijkse) voorzieningen om een aantrekkelijke woonregio te zijn. Al deze zaken krijgen gevolg in de uitwerking van de regionale Woonstrategie en de nieuwe prestatieafspraken die dit jaar met de corporaties ondertekend zullen worden.

Qua voorraadontwikkeling zijn de plannen in grote lijn goed afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Grosso modo is er geen grote sturingsopgave; het gaat vooral om bijsturen op redelijk beperkte schaal. De aandacht kan verschuiven naar het op de markt brengen van de juiste, goed op nieuwe vragen gerichte woningen.

Dit betekent concreet:

- Meer variatie in woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, te weten variatie in plattegronden, leefmilieu en meer grondgebonden woningen. Er ontstaat enige ruimte voor kleine, maar wel goed uitgeruste woningen in het binnenstedelijk woonmilieu.
- Door de toenemende vergrijzing en extramuralisering, meer variatie in woningen voor ouderen, gehandicapten en GGZ-clienten, te weten naast het voorgaande ook aandacht voor (kleinschalige) zorgconcepten.
- Meer woningen voor hogere inkomens.
- Meer studentenwoningen in de binnenstad: enige tientallen huurkamers onder de €400,-.