

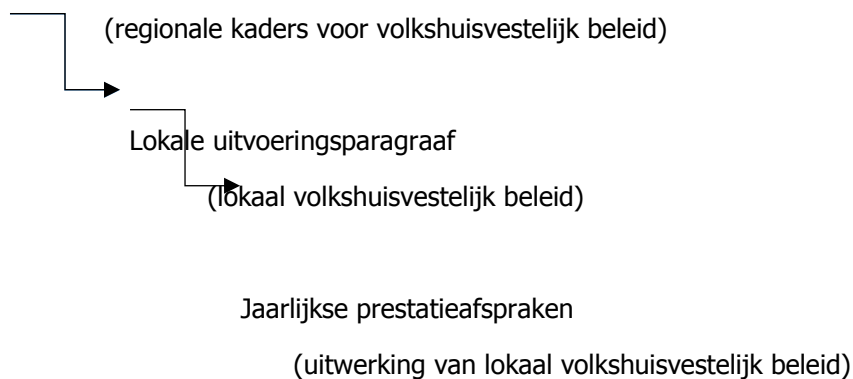
## Oplegnotitie RIGO onderzoek

### Aanleiding

Een goede samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is een voorwaarde voor realisatie van effectief en sociaal volkshuisvestelijk beleid. Een randvoorwaarde voor een goede samenwerking is het eens te zijn over de volkshuisvestelijke visie. Op basis van deze visie wordt namelijk een vertaling gemaakt naar lokaal beleid, waaruit jaarlijks prestatieafspraken voortvloeien die opgesteld worden tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

In de regio Drechtsteden is gewerkt aan een nieuwe regionale woonvisie, die regionaal kaders biedt voor volkshuisvestelijk beleid. Na vaststelling van de regionale woonvisie is het aan de individuele gemeenten om een lokale uitvoeringsparagraaf op te stellen die specifiek aangeeft op welke manier de gemeente bijdraagt aan de regionale volkshuisvestelijke opgave en aangeeft welke opgave er ligt op lokaal niveau. Hier vloeien prestatieafspraken uit voort die concreet invulling geven aan de lokale opgave. Er ontstaat de volgende drietrapsverhouding;

Regionale woonvisie



### Wettelijk kader

Vanuit de Woningwet 2015 worden vereisten gesteld dat woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een activiteitenoverzicht aanbieden aan de gemeente voor wie zij feitelijk werkzaam is voor het volgende kalenderjaar. Hierin staat aangegeven welke bijdrage de corporatie levert aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. Artikel 42 van de Woningwet stelt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is.

### Woningmarktonderzoek 2017 - 2031

Om een objectief vertrekpunt te realiseren waarop verdere beleidskeuzes gemaakt kunnen worden hebben gemeenten en woningcorporaties uit de Drechtsteden eind 2016 opdracht gegeven aan RIGO Research en Advies om onderzoek uit te voeren naar de woningmarktbehoefte over de periode van 2017 – 2031 en antwoord te geven op de volgende onderzoeksvraag;

- Hoe ontwikkelt zich de vraag naar sociale huur-, markthuur- en koopwoningen in de Drechtsteden op regionaal en lokaal niveau?

Op deze manier wordt inzichtelijk of de voorraad nu en in de toekomst aansluit bij de behoefte van de verschillende (corporatie)doelgroepen en wordt inzichtelijk welke volkshuisvestelijk opgave de regio kan verwachten.

Om deze opgave te bepalen is er een vergelijk gemaakt tussen de toekomstige woningbehoefte met de huidige woningvoorraad.

Voor het onderzoek zijn diverse landelijke bronnen gebruikt, denk aan CBS, CPB en diverse woonsimulatiemodellen. Bronnen die het mogelijk hebben gemaakt objectief inzichtelijk te maken welke demografische en economische ontwikkelingen zich gaan voordoen. Vanuit de economische benadering is rekening gehouden met een 3-tal scenario's waarbij de mate van koopkrachtontwikkeling voorspellingen worden gedaan. Op basis van de trendmatige woningbehoefte en fricties op de huidige woningmarkt is een doorkijk naar de toekomst gerealiseerd. Het onderzoek geeft inzicht in de volgende ontwikkelingen;

- **Doelgroepen in de Drechtsteden**  
Allereerst wordt inzichtelijk gemaakt hoe de huishoudens zijn opgebouwd binnen de Drechtsteden en individuele gemeenten. Het geeft een beeld van de huidige inwoners; het aantal alleenstaande, gezinnen. Ingedeeld naar leeftijdscategorie. Dit inzicht is een goed vertrekpunt voor beleidskeuzes voor welke doelgroep de gemeente zich wil inzetten. Op lokaal niveau, maar ook in regionaal verband.
- **Woningen in de Drechtsteden**  
Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt in wat voor type woningen de doelgroepen zich huisvesten. Wonen ouderen meer in de sociale voorraad of juist in de luxe koopwoningen? Inzicht in het aantal huur en - koopwoningen met bijbehorend type woning zorgt ervoor dat er gericht sturing gegeven kan worden aan het woningbouwprogramma. Het draagt bij aan keuzes voor spreiding of juist concentratie van type woningen in de wijk. Prijsklasse hangt hiermee samen omdat dit weer invloed heeft op je doelgroep.
- **Woonsituatie doelgroepen**  
Wanneer je doelgroepen en woningtype samen brengt krijg je inzicht in hoe zijn de doelgroepen verdeeld over de woningvoorraad: wie woont waar? Dit kan beleidskeuzes ondersteunen die onder andere van invloed zijn op het creëren van gewenste woonmilieus. Maar ook leeftijd speelt hierbij een cruciale rol. Welke leeftijdscategorieën nemen toe of juist af in de toekomst? En sluit dit aan bij de eigen wensen en behoeften?
- **Verhuren door corporaties**  
Welke verhuisbewegingen vinden plaats in de sociale huursector? En hoeveel corporatiewoningen worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen? Verhuisbewegingen geven inzicht in de ontwikkeling van de sociale voorraad. En ook welke doelgroep zich waar huisvest. Er is onderscheid gemaakt in instroom, uitstroom en lokaal. Maar ook wordt er meer rekening gehouden met specifieke doelgroepen; er wordt inzicht gegeven in de voorrangsregeling. Dit draagt bij aan beleidskeuzes binnen het sociale domein.

## **Algemene conclusies**

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er een discrepantie ontstaat tussen vraag en aanbod in de toekomst. De demografische ontwikkelingen laten een verwachte groeiopgave zien van

zo'n 8 % tot 2031 in de regio. Dit wil zeggen 9.500 woningen (huishoudens). De voornaamste groei wordt verwacht in gezinnen tussen de 65 – 75 jaar en alleenstaande ouderen > 75 jaar.

Een kanttekening die geplaatst moet worden is dat er in het onderzoek van RIGO geen rekening is gehouden met de gevolgen van de extramuralisering. Om die reden wordt er in de woonvisie een grotere sociale voorraad aangehouden dan is voorspeld door RIGO.

Er is aanvullend onderzoek nodig naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van bijzondere groepen om zo aanbod te kunnen ontwikkelen dat past bij hun wensen en mogelijkheden.

Per gemeente laat de demografische ontwikkeling het volgende zien:

| Gemeente                 | Groei % | Onder andere door toenames                              |
|--------------------------|---------|---------------------------------------------------------|
| Alblasserdam             | 6%      | Gezinnen > 25 – 45 jaar<br>Gezinnen > 65 – 75 jaar      |
| Dordrecht                | 6%      | Alleenstaande > 65 -75 jaar<br>Doelgroep > 75 jaar      |
| Hardinxveld – Giessendam | 12%     | Doelgroep > 75 jaar<br>Gezinnen < 25 jaar               |
| Hendrik – Ido – Ambacht  | 14%     | Gezinnen > 65-75 jaar<br>Gezinnen < 25 jaar             |
| Papendrecht              | 3%      | Doelgroep > 75 jaar<br>Gezinnen > 65 – 75 jaar          |
| Sliedrecht               | 15%     | Gezinnen > 25 – 45 jaar<br>Alleenstaande > 45 – 65 jaar |
| Zwijndrecht              | 7&      | Gezinnen > 65 – 75 jaar<br>Alleenstaande > 75 jaar      |

De uitkomsten van de demografische en economische ontwikkelingen laten beiden een toenemende behoefte zien in de uitbreiding van de woningvoorraad in het koopsegment. Voor de volledige samenvatting en uitkomsten van het onderzoek wordt verwezen naar de 'Samenvatting van het RIGO rapport' met bijbehorende conclusies en aanbevelingen.

### **Vervolg richting lokale uitvoeringsparagraaf**

Deze demografische ontwikkelingen zijn vertaald naar gevolgen voor de individuele gemeenten en geven hiermee handvaten voor beleidskeuzes op lokaal niveau. Dit geeft tevens weer welke opgave de regio op volkshuisvestelijk gebied kan verwachten. Wat betekent deze groeiopgave voor de individuele gemeenten? En hoe verhoudt zich dat tot de wensen en behoeften die er zijn op regionaal en lokaal niveau. De resultaten van het onderzoek betreffen geen absolute waarheid maar dragen

bij aan de beleidsdiscussies om antwoorden te genereren op bovenstaande vragen. Door aan verschillende knoppen te draaien worden er meerdere scenario's mogelijk waar op lokaal niveau besluiten over genomen moeten worden; passend bij de volkshuisvestelijke visie. De volkshuisvestelijk visie die mede door het onderzoek een gedragen visie wordt die feitelijk is onderbouwd en op die manier een effectief vertrekpunt is voor verdere integrale beleidskeuzes.

Kortom, de resultaten van het onderzoek geven de volkshuisvestelijke opgave weer die de regio aankomende jaren kan verwachten. Het is aan de regio om dit te vertalen in regionale ambities en aan de individuele gemeenten om een vertaalslag te maken naar de lokale ambities. De regionale woonvisie wordt in december vastgesteld door de Drechttraad waarna besluitvorming met betrekking tot de lokale uitvoeringsparagraaf plaatsvindt vanaf januari 2018. Parallel aan dit traject maken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2018.

## **Voor Alblasserdam laat het onderzoek de volgende ontwikkelingen zien:**

### Doelgroepen

#### *Inwoners en huishoudens*

- In Alblasserdam is er sprake van meer gezinnen ten opzichte van de overige Drechtstedengemeenten (36%, t.o.v. 31%).
- En relatief iets minder jeugdigen onder de 23 jaar t.o.v. de regio Drechtsteden. En minder stijging van 1- en 2- persoonshuishoudens t.o.v. de regiogemeenten.

- *Leeftijd en huishoudenssamenstelling*

De gemeente Alblasserdam en Zwijndrecht zijn het meest vergrijsd. Hier is 16% 75 jaar of ouder, tegenover 14% in de regio en 12% landelijk. Maar scheelt niet heel veel ten opzichte van de overige Drechtstedengemeenten. In de Drechtsteden wonen relatief veel huishoudens van middelbare leeftijd.

In Alblasserdam wonen relatief minder jong volwassenen, meer gezinnen en 65-plussers dan in de overige Drechtstedengemeenten.

Het aantal jonge gezinnen in de leeftijd van 25-45 jaar neemt tot 2021 iets af, maar neemt na 2021 fors toe.

Tot 2021 is er sprake van een toename van huishoudens in de leeftijd van 45-65 jaar.

Tussen 2016 – 2031 zien we een grote toename van ouderen.

- *Inkomensgroepen*

Niet alleen nemen de lage inkomens tot 2031 absoluut en relatief toe, maar ook de gezinssamenstelling. Meer ouderen en minder jongeren.

In Alblasserdam heeft circa 45% van de huishoudens een inkomen tot € 35.739 (de sociale doelgroep). Het gaat vooral om één- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens in de leeftijd van 23-55 jaar en 65 tot 75 jaar.

Meer dan de helft van de sociale doelgroep (53%) woont passend qua inkomen in een sociale huurwoning.

In Alblasserdam woont 20% scheef. Zij verdienen teveel voor huurtoeslag maar wonen wel in een huurwoning.

In de toekomst neemt de omvang van de sociale doelgroep bij afname van scheefheid af.

Bij gelijkblijvende scheefheid neemt de doelgroep van beleid toe. Het gaat vooral om oudere huishoudens in een koopwoning met een laag inkomen die willen verhuizen naar een sociale huurappartement. woning onder de aftoppingsgrens.

Economische ontwikkelingen zijn moeilijk te voorspellen. Naar verwachting zal de koopkracht van huishoudens de komende jaren toenemen.

## Woningvoorraad in Alblasserdam

- *Eigendom en woningtype*

In Alblasserdam staan anno 2017 7.930 woningen, waarvan 2.500 sociale huurwoningen, 4.490 koopwoningen en 940 particuliere huurwoningen.

In Alblasserdam is een derde van de woningvoorraad van Woonkracht10. Dit komt overeen met landelijk en provinciaal.

Waarvan een derde grondgebonden is en twee derde appartement (64% in Alblasserdam).

- *Prijsklasse*

Regionaal relatief veel huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (< 587 euro, prijspeil 2016).

In Alblasserdam 64% koop onder de € 250.000,-. 36% vanaf € 250.000 – 450.000. In vergelijking met ZH is 36% weinig.

In Alblasserdam zijn relatief weinig corporatiewoningen verhuurd aan lage inkomens en veel aan middeninkomens. Dit komt niet overeen met figuur 5-3.

In koopsector nu met name 45-54 jarigen. Dit betekent dat de aankomende vergrijzing zich vaker in een koopwoning zal manifesteren. Veel mensen blijven in hun huidige koopwoning wonen. Op dit moment wonen veel ouderen in een huurwoning. Sinds de jaren negentig is het eigenwoningbezit in Nederland flink toegenomen. Hierdoor woont de generatie die de komende periode zal vergrijzen veel vaker in een koopwoning. Een deel van hen zal verhuizen naar een huurwoning, maar voor het grote deel zullen meer ouderen in een koopwoning blijven of koopappartement zoeken.

## *Toekomstige woningbehoefte*

- In de komende 15 jaar een grote behoefte aan uitbreiding van (grondgebonden) koopwoningen bij zowel de trendmatige behoefte als bij de frictie variant. Er is ook een kleinere, maar nog wel behoefte aan koopappartementen.

In de koopsector is de vraag het grootst naar woningen met een verkoopwaarde onder de € 250.000,- maar het aanbod in dit segment is ook groot. Mogelijk gaat het meer om een kwalitatieve vraag.

In het segment van € 300.000- € 450.000,- en vanaf € 450.000,- is er veel vraag van met name doorstromers en er is bijna geen aanbod.

Voor koopappartementen geldt dat er ongeveer evenveel vraag als aanbod is.

- Op lange termijn ook in Alblasserdam geen behoefte aan extra eengezinswoningen in de huursector: door de vergrijzing komen in de toekomst meer dan voldoende huur eengezinswoningen vrij. Als deze eengezinswoningen ook geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen (waaronder ouderen) zal het mogelijk zijn een deel van de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen (substitutie). Ook kan men

bekijken of de grondgebonden huurwoningen die ouderen vrijmaken niet ook geschikt zijn voor jongeren. Vanwege de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is verkoop van grondgebonden huurwoningen ook een mogelijkheid.

In de huursector neemt de behoefte aan huurappartementen in de periode 2016-2031 toe met 1.560 tot 3.200 woningen. Deze toename is vooral het gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen.

Binnen de huursector (corporatie en collectief) concentreert de behoefte zich op woningen met een huurprijs tot € 587,- (eerste aftoppingsgrens). Er is een kleine behoefte aan duurdere huurwoningen en vrije sector. Doordat er anno 2016 weinig huishoudens in dit segment wonen, komt er trendmatig gezien voor de lange termijn geen toenemende behoefte uit.

- Wanneer we rekening houden met fricties (het verschil in vraag en aanbod door woonwensen) blijkt dat er meer vraag dan aanbod is naar betaalbare huurwoningen tussen € 410,- en € 629,-, en huurwoningen tussen € 629,- en € 711,-. - In de huursector is de meeste vraag naar huurwoningen onder € 587,- maar het aanbod in dit segment is ook groot. De vijver wordt echter ook gevuld door scheefwoners. In de duurdere huursector (€629,- tot € 850,-) is de vraag groter dan het potentiële aanbod.

Het belangrijkste verschil in de uitkomsten van beide behoefte-ramingen is dat er meer behoefte is aan dure huur- en koopwoningen. Het gaat om huurwoningen tussen € 711 en € 850,- en koopwoningen tussen € 300.000 – 450.000,-. Deze segmenten komen nu weinig voor in de regio Drechtsteden. Voor Alblasserdam geldt dat er sprake is van een **klein overschot van dure huurwoningen**. De duurdere huur en koopsegmenten komen nu relatief weinig voor in de regio. Er is wel veel aanbod aan huurwoningen in het betaalbare segment, maar de behoefte is hoger dan het aanbod. Als gevolg van de passendheidstoets verschuift de vraag binnen de sociale huursector van het duurdere sociale huursegment (629-711) naar het betaalbare sociale segment (410-587).

De ontwikkeling van de woningbehoefte is moeilijk exact te bepalen door veranderd gedrag van woonconsumenten en onzekerheid over de ontwikkeling van de goedkope scheefheid.

Onder de aanname van veranderende behoefte inclusief fricties (hierbij kijken we naar de woonwensen van huishoudens) neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe en neemt de behoefte aan rijtjeswoningen in de huursector af. Ook bestaat er een toenemende behoefte aan huurappartementen.

De toenemende woningbehoeften bestaat voor een groot deel uit nultredenwoningen.

## Behoeftte vs planmonitor 2016-2031 Alblaserdam

|                              |            | Planmonitor | trendbehoefte | frictiebehoefte |
|------------------------------|------------|-------------|---------------|-----------------|
| Koop                         | eengezins  | 212         | 420           | 400             |
|                              | meergezins | 58          | 80            | 70              |
|                              | onbekend   | 266         |               |                 |
| Huur                         | eengezins  | 28          | -100          | -60             |
|                              | meergezins | 63          | 50            | 40              |
| Onbekend/geen detailplanning |            | 150         |               |                 |
| <i>Totaal</i>                |            | <i>777</i>  | <i>450</i>    | <i>450</i>      |

|               |                   | Planmonitor |     | frictiebehoefte              |
|---------------|-------------------|-------------|-----|------------------------------|
| Koop          | < 175.000         | 39          | 90  | 90                           |
|               | 175.000 – 250.000 | 29          | 170 | 120                          |
|               | 250.000 – 350.000 | 9           |     |                              |
|               | > 350.000         | 129         | 310 | 270 (250.000 –<br>> 350.000) |
|               | Onbekend          |             |     |                              |
| Huur          | Totaal huur       | 91          |     | -20                          |
|               | Sociaal (>711)    | 91          |     | -30                          |
|               | Onbekend          | 150         |     |                              |
| <i>Totaal</i> |                   | <i>777</i>  |     |                              |

*Trendbehoefte: wanneer huishoudens uit de doelgroepen wonen op een soortgelijke manier als nu.*

*Frictiebehoefte: de behoefte van huishoudens wanneer er rekening gehouden wordt met woonwensen.*

Uit de tabel blijkt een overschot aan huurwoningen gepland staan in de programmering. Maar toevoeging van nieuwbouw zorgt voor een kwalitatieve woningvoorraad. Het voorstel is om het huidige programma niet naar beneden te halen, ook niet i.v.m. de groeiambitie.

**Deze uitkomsten zijn geen blauwdruk. Maar biedt ruimte voor bestuurlijke opvattingen.**

----