



Lokale duiding RIGO- Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040



In deze notitie worden de uitkomsten van het regionale woningmarkt onderzoek op basis van de factsheets per gemeente, nader geduid met betrekking tot Alblasterdam (deel A).

Daarnaast wordt in aparte hoofdstukken (deel B en C) nader ingezoomd op een tweetal specifieke onderwerpen, namelijk de sociale huurwoningenvoorraad in Alblasterdam en de situatie voor jongeren op de Alblasterdamse woningmarkt.

Voor deze laatste 2 onderdelen zijn aanvullend ook andere bronnen geraadpleegd, te weten:

- Planmonitor 2020, Alblasterdam
- (regionaal) Verhuisonderzoek 2019
- Concept Beschikbaarheidsmonitor 1^e helft 2020

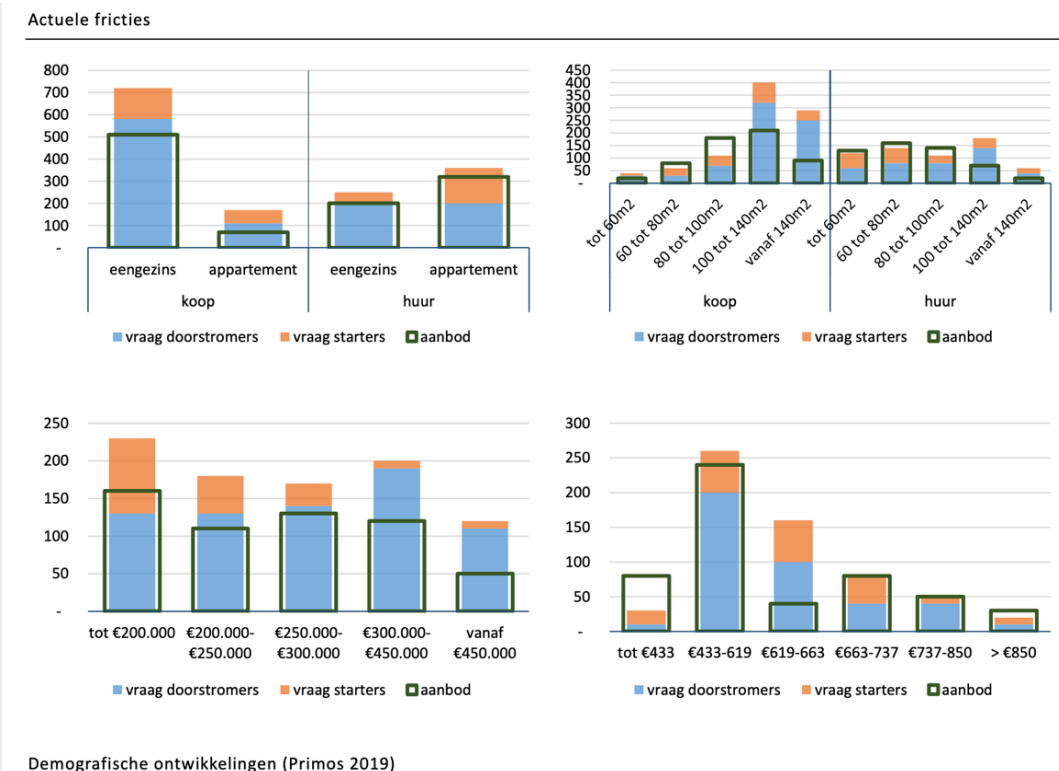
Tot slot wordt in deel D op basis van deze lokale duiding van het regionale woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020 een aantal conclusies getrokken ten aanzien van de Alblasterdamse situatie.

Alblasterdam, februari 2021

DEEL A: Lokale duiding RIGO-woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020,

Bronnen: RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040, factsheets Alblasserdam

Actuele fricties tussen vraag en aanbod Alblasserdam



Hiernaast is een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2020. De vraag heeft hier betrekking op huishoudens uit Alblasserdam die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een (andere) woning. Dit kunnen zowel doorstromers als starters zijn. Het aanbod bestaat uit woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Het gaat hier dus niet om nieuwbouw en niet om registraties met ingeschreven woningzoekenden. Deze analyse zegt iets over de actuele fricties tussen vraag en aanbod per segment. Hoe groter het verschil tussen vraag en aanbod, hoe krappere momenteel het betreffende segment.

De huidige krapte zit vnl. in de koopsector (320 woningen),

- vooral in de koopeengezinswoningen en iets minder in de koopappartementen
- in alle prijsklassen koop

Huidige krapte in de huursector is beperkt (90 woningen)

- Overaanbod huurprijscategorie < 433
- Tekorten vnl. in huurprijscategorie 619-663
- Vanaf 663 geen tekorten.

Demografische ontwikkelingen Alblaserdam

tabel 18 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Drechtsteden

	2020	2030	2040	Ontwikkeling	
				2020-2030	2020-2040
Alblaserdam	8.230	8.350	8.450	101%	103%
Dordrecht	55.450	59.640	62.140	108%	112%
Hardinxveld-Giessendam	7.060	7.410	7.520	105%	107%
Hendrik-Ido-Ambacht	12.170	13.030	13.360	107%	110%
Papendrecht	14.160	14.380	14.400	102%	102%
Sliedrecht	10.540	10.950	11.040	104%	105%
Zwijndrecht	20.200	21.040	21.590	104%	107%
	127.810	134.790	138.510	105%	108%

bron: Primos

Demografische ontwikkelingen (Primos 2019)

situatie 2020	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	140	510	660	430	770	2.510
meerpersoons zonder k.	40	370	760	730	580	2.470
hh met kind(eren)	20	1.460	1.630	100	50	3.250
totaal	200	2.330	3.050	1.260	1.400	8.230
ontwikkeling 2020-2030	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	10	10	-30	-20	150	110
meerpersoons zonder k.	0	-10	-110	-60	130	-50
hh met kind(eren)	0	70	-110	110	-20	50
totaal	20	70	-260	40	250	120
situatie 2030	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	150	510	630	410	920	2.620
meerpersoons zonder k.	40	360	650	670	710	2.420
hh met kind(eren)	20	1.530	1.520	210	30	3.310
totaal	210	2.400	2.790	1.290	1.650	8.350

Een belangrijke aanname voor de toekomstige woningbehoefte heeft betrekking op de demografie. Tussen 2020 en 2030 komen er in heel de regio Drechtsteden volgens de Primos trendprognose nog een kleine 7.000 huishoudens bij. Dit is het resultaat van vele demografische componenten: geboorten, sterfte, migratie en huishoudensvorming (samenwoning, scheiding).

De volgende zaken vallen op:

- Toename van 120 huishoudens tot 2030 in Alblaserdam
- Grootste groei in alleenstaanden (110) en groei hh met kinderen (50)
- Groei (150 hh) in categorie alleenstaande (75+) en (130 hh) meerpersoons zonder kinderen (75+)
- Uitgaande van basis economisch scenario stijging binnen inkomensgroep 2xmodaal het grootst

inkomensgroepen

	situatie 2020	ontwikkeling 2020-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed
< € 23.225	2.040	150	-70	-190
€ 23.225 tot € 31.550	1.020	50	10	-30
€ 31.550 tot € 39.055	740	0	-20	-30
€ 39.055 tot € 43.574	430	0	0	10
€ 43.574 tot 2x modaal	2.300	-80	-30	0
> 2x modaal	1.700	10	230	360
	8.230	130	120	120

Ontwikkeling Woningbehoefte Alblasserdam

situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
		aanbod	vraag	frictie	trendmatig			inclusief inlopen fricties		
					tegenspoed	basis	voerspoed	tegenspoed	basis	voerspoed
koop										
eengezins	4.120	510	720	220	60	220	310	190	350	440
app. met lift	320	30	100	70	20	40	50	60	80	90
app. zonder lift	210	40	80	40	0	0	0	20	20	20
	4.650	580	900	320	80	260	360	270	450	560
huur										
eengezins	1.470	200	250	50	10	-60	-110	30	-30	-80
app. met lift	1.060	130	170	40	10	-20	-50	30	0	-20
app. zonder lift	950	190	190	0	20	-50	-90	20	-50	-90
	3.480	520	610	90	30	-140	-250	90	-90	-190
hh in woningen	8.130	1.100	1.510	410	110	120	120	360	360	360
onzelfstandig	100				0	0	0	0	0	0
huishoudens	8.230				120	120	120	360	360	360

situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
		aanbod	vraag	frictie	trendmatig			inclusief inlopen fricties		
					tegenspoed	basis	voerspoed	tegenspoed	basis	voerspoed
koop										
tot 60m2	170	20	40	20	0	0	0	10	10	10
60 tot 80m2	510	80	60	-30	20	20	30	0	10	10
80 tot 100m2	1.370	180	110	-70	-10	20	30	-50	-20	-10
100 tot 140m2	1.750	210	400	190	30	90	130	140	210	250
vanaf 140m2	850	90	290	200	40	120	170	160	240	290
	4.650	580	900	320	80	260	360	270	450	560
huur										
tot 60m2	630	130	120	-10	10	-30	-50	10	-30	-50
60 tot 80m2	1.050	160	140	-20	20	-30	-60	10	-40	-80
80 tot 100m2	1.070	140	110	-30	20	-40	-80	0	-60	-100
100 tot 140m2	620	70	180	100	-10	-30	-50	50	30	10
vanaf 140m2	100	20	60	40	0	0	0	20	20	20
	3.480	520	610	90	30	-140	-250	90	-90	-190
hh in woningen	8.130	1.100	1.510	410	110	120	120	360	360	360
onzelfstandig	100				0	0	0	0	0	0
huishoudens	8.230				120	120	120	360	360	360

Wanneer we in het RIGO-rapport naar de lokale sheets voor Alblasserdam kijken vallen, uitgaande van een basisscenario, de volgende zaken op:

De grootste behoefte bestaat aan eengezins-woningen.

Er is met name behoefte aan meer koopwoningen en geen behoefte aan meer huurwoningen (afhankelijk van economisch scenario), maar **wel beperkt bij tegenspoed scenario!**.

Er is vooral behoefte aan woningen vanaf 100m2.

situatie 2020		behoefte 2020-2030, trendmatig		
		tegenspoed	basis	voerspoed
koop				
eengezins	4.120	60	220	310
appartement	530	20	40	50
corporatie				
eengezins	910	-10	-70	-110
appartement	1.640	20	-80	-140
part.huur				
eengezins	550	10	0	0
appartement	370	10	0	0
hh in woningen				
onzelfstandig	8.130	110	120	120
huishoudens	100	0	0	0
	8.230	120	120	120

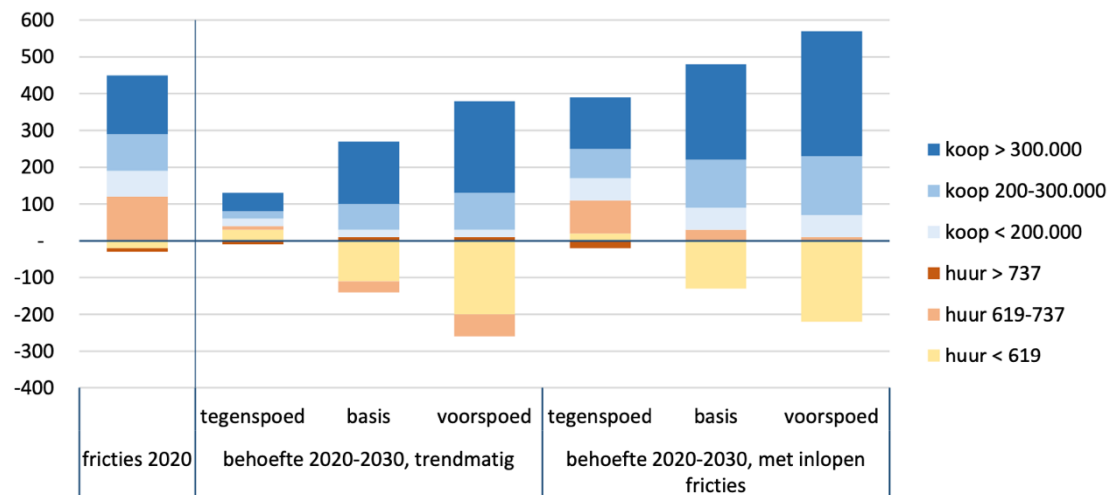
situatie 2020		fricties 2020			behoefte 2020-2030					
		aanbod	vraag	frictie	trendmatig			inclusief inlopen fricties		
					tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop										
tot €200.000	1.030	160	230	70	20	20	20	60	60	13%
€200.000-€250.000	1.080	110	180	70	10	30	40	50	70	29%
€250.000-€300.000	1.040	130	160	30	10	40	60	30	60	27%
€300.000-€450.000	1.030	120	210	90	10	70	110	60	120	31%
vanaf €450.000	480	50	110	70	40	100	140	80	140	
	4.650	580	900	320	80	260	360	270	450	560
huur										
tot €433	530	80	30	-40	10	-20	-40	-20	-50	-70
€433-619	1.650	240	260	20	20	-90	-160	40	-80	-150
€619-663	410	40	160	110	10	-10	-30	80	50	40
€663-737	480	80	80	10	0	-20	-30	10	-20	-30
€737-850	240	50	50	0	-10	0	0	-10	0	0
> €850	160	30	30	-10	0	10	10	-10	0	0
	3.480	520	610	90	30	-140	-250	90	-90	-190
hh in woningen	8.130	1.100	1.510	410	110	120	120	360	360	360
onzelfstandig	100				0	0	0	0	0	0
huishoudens	8.230				120	120	120	360	360	360

13%

29%

27%

31%



Koop

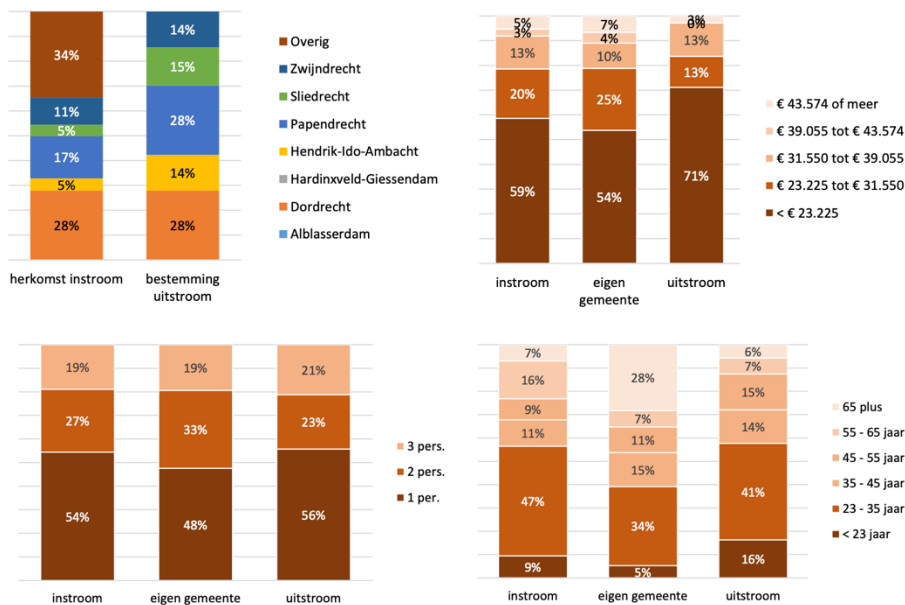
Verder valt op dat er qua koopwoningen behoefte is in alle prijscategorieën, maar met name in €300K-€450k en >€450k

Huur

Wat huurwoningen betreft zijn er tekorten voornamelijk in de huurprijscategorie €619-663.

Migratie Alblasserdam

Woonruimteverdeling (verhuringen 2017-2019)



Migratie 2015-2018 (CBS, indeling 2018)

Wanneer we zonder de redenen te kennen, kijken naar de uitstroom vanuit de **huursector** Alblasserdam dan zien we het volgende:

- De grootste groep 71% komt uit de laagste inkomensgroep (< € 23.225 inkomen per jaar)
- 57% is jonger dan 35 jaar (16% is jonger dan 23 jaar).
- 56% is een eenpersoonshuishouden.

Tussen 2015 en 2018 was de uitstroom en instroom redelijk in evenwicht.

- Het hoge percentage uitstroom < 35 jaar (57%) wordt voor belangrijk deel gecompenseerd door instroom (56%) van huishoudens jonger dan 35 jaar.

Migratie 2015-2018 (CBS, indeling 2018)

top 10 herkomst		top 10 bestemmingen	
Dordrecht	380	Papendrecht	395
Molenwaard	362	Molenwaard	337
Papendrecht	293	Dordrecht	293
Rotterdam	257	Rotterdam	271
Hendrik-Ido-Ambacht	182	Zwijndrecht	167
Zwijndrecht	148	Hendrik-Ido-Ambacht	156
Ridderkerk	113	Slidrecht	133
Slidrecht	94	Ridderkerk	105
Breda	32	Amsterdam	36
Gorinchem	32	Hardinxveld-Giessendam	33
uit overig NL		naar overig NL	931
totaal gevestigd		totaal vertrokken	2.857

DEEL B: Sociale huurwoningenvoorraad Alblasserdam

Bronnen: RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040
Planmonitor 2020
Beschikbaarheidsmonitor 1^e helft 2020

	situatie 2020	behoefte 2020-2030, trendmatig		
		tegenspoed	basis	voorspoed
koop				
eengezins	4.120	60	220	310
appartement	530	20	40	50
corporatie				
eengezins	910	-10	-70	-110
appartement	1.640	20	-80	-140
part.huur				
eengezins	550	10	0	0
appartement	370	10	0	0
hh in woningen	8.130	110	120	120
onzelfstandig	100	0	0	0
huishoudens	8.230	120	120	120

Huidig aandeel sociale huurwoningen in totale voorraad

Bezit woningcorporaties

Het RIGO-onderzoek geeft aan dat Alblasserdam anno 2020 in totaal 8.130 zelfstandige woningen (koop + huur) heeft. Daarvan zijn er 2.550 (=910+1.640) in bezit van woningcorporaties (**31,4%**). Hiervan vallen naar schatting zo'n 2.460 woningen onder de huurtoeslaggrens. Dit is **30,3%** van het totaal aantal woningen.

Totale sociale huurvoorraad

In totaal telt Alblasserdam 3.480 huurwoningen (corporatie- + particulier bezit), waarvan er 3.080 (=3480-240-160) onder de huurtoeslaggrens (€ 737) vallen. Daarmee heeft Alblasserdam in totaal **37,9%** sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad.

	situatie 2020	fricties 2020			behoefte 2020-2030					
		aanbod	vraag	frictie	trendmatig			inclusief inlopen fricties		
					tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop										
tot €200.000	1.030	160	230	70	20	20	20	60	60	60
€200.000-€250.000	1.080	110	180	70	10	30	40	50	70	80
€250.000-€300.000	1.040	130	160	30	10	40	60	30	60	80
€300.000-€450.000	1.030	120	210	90	10	70	110	60	120	160
vanaf €450.000	480	50	110	70	40	100	140	80	140	180
	4.650	580	900	320	80	260	360	270	450	560
huur										
tot €433	530	80	30	-40	10	-20	-40	-20	-50	-70
€433-619	1.650	240	260	20	20	-90	-160	40	-80	-150
€619-663	410	40	160	110	10	-10	-30	80	50	40
€663-737	420	80	80	10	0	-20	-30	10	-20	-30
€737-850	240	50	50	0	-10	0	0	-10	0	0
> €850	160	30	30	-10	0	10	10	-10	0	0
	3.480	520	610	90	30	-140	-250	90	-90	-190
hh in woningen	8.130	1.100	1.510	410	110	120	120	360	360	360
onzelfstandig	100				0	0	0	0	0	0
huishoudens	8.230				120	120	120	360	360	360

Aandeel sociale huurwoningen in woningbouwprogramma

Het planaanbod in Alblasserdam vanaf 2020 bedraagt totaal 699 woningen (Bron: Planmonitor 2020). Hierin zijn projecten (zie volgende bladzijde) met totaal 76 sociale huurwoningen opgenomen.

Dit heeft tot gevolg:

Totaal aantal woningen wordt dan 8.829 (=8.130+699) woningen, waarvan 2.626 (=2.550+76) in bezit van corporaties (**29,7%**) en naar verwachting 2.536 (=2.460+76) onder de huurtoeslaggrens (**28,7%**). Bij gelijkblijvende particuliere sociale huurwoningenvoorraad komt dit neer op **35,7%** (2.536+76/8.829x100%) sociale huurwoningen.

	Opgenomen in Planmonitor 2020	Mogelijke aanpassingen in planmonitor 2021
CKC-locatie	20	20
Wipmolenlocatie	36	11
Havengebied	0	25
Locatie Korteland	20	20
Totaal	76	76

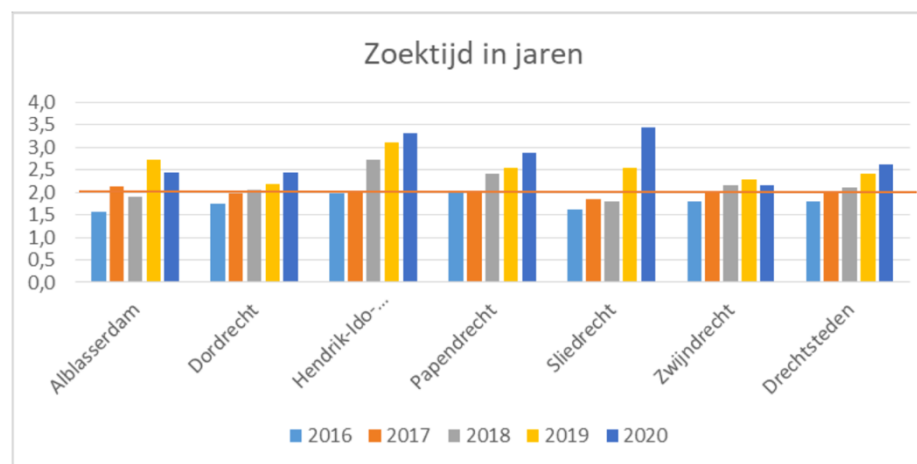
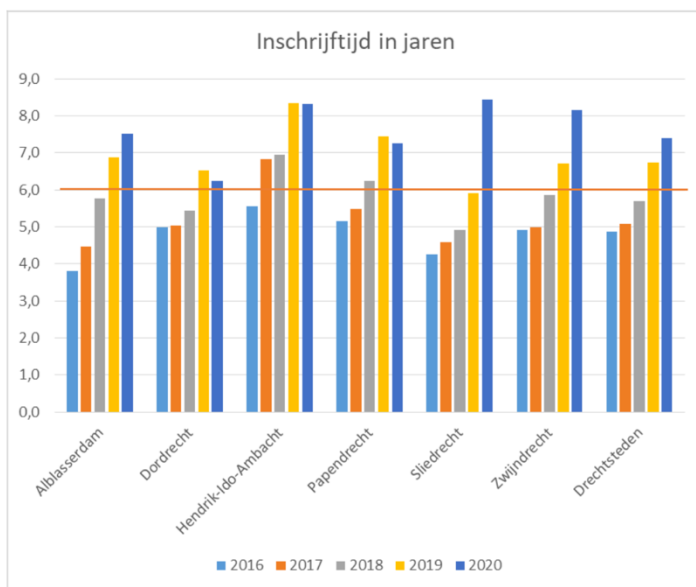
Sociale woningbouw in de planmonitor

In de laatste geactualiseerde planmonitor (dec. 2020), die gebaseerd is op het bekende planaanbod van half 2020, staan 3 locaties opgenomen voor mogelijke sociale woningbouw (CKC, Wipmolen en Korteland/manege). Naar aanleiding van de recente gesprekken over de Wipmolenlocatie kan hier Havengebied aan toegevoegd worden.

Druk op de sociale huursector volgens concept Beschikbaarheidsmonitor 1^e helft 2020.

De inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden in Drechtsteden neemt toe. Alblasserdam ligt daarbij in 2020 op het gemiddelde van Drechtsteden (7,4 jaar).

In Alblasserdam neemt de zoektijd echter af (in tegenstelling tot die van de regio). De zoektijd in Alblasserdam ligt met 2,4 jaar onder het gemiddelde van Drechtsteden (2,6 jaar).



DEEL C: Situatie van jongeren op de woningmarkt Alblasserdam

Bronnen: RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040
Verhuisonderzoek Drechtsteden 2019
Beschikbaarheidsmonitor 1^e halfjaar 2020



Algemeen: Jongeren en starters

We onderscheiden in dit onderdeel twee leeftijdscategorieën, te weten de groep jonger dan 24 jaar en die tussen 24 en 35 jaar (veelal aangeduid als 'starters').

Migratiecijfers van jongeren en starters in Alblasserdam

Wanneer gekeken wordt naar **vertrekkers** uit Alblasserdam vanuit de huursector, dan valt in het RIGO-onderzoek, zonder de reden van vertrek te weten, het volgende op (zie ook staafdiagrammen op blz. 5):

- 57% van de vertrekkers is jonger dan 35 jaar (16% is zelfs jonger dan 24 jaar)

Wordt gekeken naar de **vestigers** dan blijkt

- 56% jonger dan 35 jaar (9% is jonger dan 24 jaar).

Dit betekent dat uit de doelgroep <35 jaar, niet alleen mensen vertrekken uit Alblasserdam, maar dat uit deze doelgroep ook mensen 'van buiten' juist een woonruimte vinden in Alblasserdam. Dit lijkt redelijk in evenwicht.

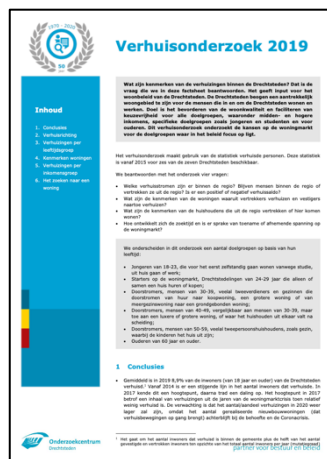
In de groep jonger dan 24 jaar vestigen zich wat minder personen in Alblasserdam dan er vertrekken. Uit Verhuisonderzoek 2019 blijkt dat er in 2019 103 jongeren <24 jaar vertrokken en zich 63 vestigden.

Inschrijftijden en zoektijd jongeren sociale huurwoningen in Drechtsteden

In de concept Beschikbaarheidsmonitor 1^e halfjaar 2020 kunnen we voor heel Drechtsteden terugvinden hoe jongeren het doen qua vinden van een sociale huurwoning. Een versie voor de 2^e helft van 2020 is nog niet beschikbaar. Omdat het een regionaal woonruimteverdeelsysteem is, wordt met de Beschikbaarheidsmonitor met name een regionaal beeld geschetst.

Uit het Beschikbaarheidsonderzoek blijkt voor Drechtsteden het volgende:

- Het aantal ingeschrevenen in de leeftijd van 18 t/m 23 jaar en 24 t/m 27 is het laagst!
- De groep ingeschreven woningzoekenden is het grootst in de leeftijd 28 t/m 35 jaar.
- De zoektijd van geslaagde woningzoekenden voor een jongerenwoning (tot de kwaliteitskortingsgrens) voor 18 t/m 23 jaar is gemiddeld 1,5 jaar.



- De inschrijfduur voor deze zelfde doelgroep is gemiddeld 2,7 jaar.
- De inschrijvingsduur en zoektijd voor jongerenwoningen liggen fors lager dan die bijvoorbeeld voor woningen tot hoge aftoppingsgrens. Deze liggen in 2020 respectievelijk op 9,3 jaar en 3,8 jaar.

Uit het bovenstaande blijkt dat er door jongeren relatief snel aan een jongerenwoning te komen is. Starters (begin samenwonenden, die wat ouder zijn) lijken moeilijker aan een woning te komen.

Het probleem van de jongeren kan zitten in een behoefte naar meer kwaliteit dan naar kwantiteit

NB.: De beschikbaarheidsmonitor geeft inzicht in zoek- en inschrijftijd voor een sociale huurwoning, maar zegt niets over de koopmogelijkheden voor deze doelgroep.

Beschikbaarheidsmonitor

stand van zaken tm 1^e halfjaar 2020 CONCEPT

9-10-2020



Starters in Alblassterdam

Op blz. 2 van dit document zijn de actuele fricties in vraag en aanbod geduid. Wanneer we specifiek naar starters kijken zien we dat uit het RIGO-onderzoek blijkt dat de vraag bij starters:

- het grootst is naar huurappartementen en koopeengezinswoningen. Te zien is dat de totale vraag naar eengezinswoningen het aanbod ruimschoots overstijgt.
- bij koop het grootst is in de prijsklasse < € 200.000 (maar ook vraag in de prijsklassen van € 200.000-300.000). Te zien is dat de totale vraag naar koopwoningen het aanbod in alle prijsklassen overstijgt.
- bij huur het grootst is tussen de prijscategorieën € 433-619 en € 619-663 (prijsspeil 2020). Met name in de prijsklasse 619-663 overstijgt de totale vraag het aanbod.

DEEL D: Conclusies ten aanzien van de Alblasserdamse situatie

- **Woningen voor de autonome groei en groeiambitie Drechtsteden (groeiagenda)**

De behoefte aan nieuwbouwwoningen bedraagt op basis van de huidige frictie op de woningmarkt en de berekende demografische ontwikkeling zo'n 360 woningen tot 2030.

Met een bouwplancapaciteit van ongeveer 700 nieuw te bouwen woningen (in harde en zachte plannen, respectievelijk 552 en 147 woningen), voorziet Alblasserdam in haar eigen woningbehoefte (voor zowel wegwerken huidige frictie als hoofd bieden aan demografische ontwikkeling) en draagt daarnaast bij aan de regionale groeiambitie.

- **Grootste groei in categorie 75-plussers en 1- en 2-persoonshuishoudens**

Op basis van berekende bevolkingsontwikkeling wordt de grootste groei van huishoudens tot 2030 gevormd door alleenstaanden. Deze groei is tweemaal groter dan de groei van huishoudens met kinderen. Qua leeftijd wordt de grootste groei gevormd door 75-plussers (alleenstaand (150) of meerpersoonshuishouden zonder kinderen (130)). Daarnaast blijft er ook, weliswaar in mindere mate, een groeiende vraag vanuit gezinnen met kinderen (50).

Steeds meer ouderen blijven zo lang mogelijk thuis wonen. Aansluitend op de autonome trend in Alblasserdam, vraagt dit in ieder geval om gelijkvloerse woningen en aandacht voor de combinaties van wonen en zorg. De behoefte vanuit gezinnen met kinderen blijft ook (in mindere mate weliswaar) groeien.

- **Behoefte aan meer koopwoningen het grootst**

Er is voornamelijk behoefte aan koopwoningen (in alle prijsklassen). Alhoewel er naar beide woningtypes vraag is, is het tekort aan eengezinswoningen groter dan aan appartementen.

De huidige bouwplancapaciteit bevat 82% aan koopwoningen. Bijna tweederde hiervan betreft appartementen met lift. Dit laatste is belangrijk voor de groeiende doelgroep van ouderen (75-plussers). In de bouwplancapaciteit van Alblasserdam blijven woningen in de prijsklassen < €200K en €200K-€300K achter bij de behoefte. Deze woningen zijn met name voor starters interessant.

- **In beperkte mate behoefte aan extra huurwoningen**

De huidige krapte op de huurwoningenmarkt is beperkt. Er is wel een frictie tussen vraag en aanbod van 90 huurwoningen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen neemt deze behoefte toe of af. Alleen bij tegenspoedscenario ontstaat behoefte aan extra sociale huurwoningen.

In de huidige plancapaciteit zijn 128 huurwoningen opgenomen. Hiermee wordt de huidige frictie tussen de vraag en aanbod ingelopen. Er is een overschot aan woningen met een huurprijs < €433 (kwaliteitskortingsgrens). Er is een huidig tekort (frictie) in de prijsklasse €619-663.

- **Omvang sociale huurwoningen voorraad op peil houden**

De huidige omvang van de sociale huurwoningenvoorraad ligt op 37,9% van de totale woningvoorraad. Dit is inclusief particuliere sociale huurwoningen. De woningcorporaties bezitten in totaal 31,4% van de totale woningvoorraad. Zo'n 30,3% van de totale woningvoorraad valt onder de huurtoeslaggrens en is tevens in bezit van een woningcorporatie. Hiermee zit Alblasterdam rond het gemiddelde van de Drechtsteden. Op basis van de behoefteramingen (trendmatige ontwikkeling en inlopen frictie tussen vraag en aanbod) is er afhankelijk van de economische ontwikkeling 'scenario tegenspoed' of 'scenario basis' respectievelijk een tekort van 90 of overschot van 90 sociale huurwoningen in 2030. De inschrijftijd voor een sociale huurwoning neemt toe, maar ligt op het gemiddelde van Drechtsteden. De actieve zoektijd ligt in Alblasterdam iets lager voor deze categorie woningen.

In de huidige plancapaciteit worden zo'n 70-80 sociale huurwoningen toegevoegd. Bij veel projecten wordt een percentage sociale huur van 30% gehanteerd.

- **Vestiging en vertrek van jongeren en starters vanuit de sociale huursector is redelijk in evenwicht**

Vanuit Alblasterdam vertrekken in de sociale huursector ongeveer evenveel mensen uit de doelgroep tot 35 jaar, als dat er zich vestigen. De reden hierachter kennen we niet, maar duidt op beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep. Bij de groep jonger dan 24 jaar zien we meer vertrekkers dan vestigers, respectievelijk 16% en 9%.

Jongeren onder de 24 jaar zijn qua woningtoewijzing van de sociale huurwoningen met name aangewezen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Op dit moment is er een overaanbod aan dit type woningen in Alblasterdam. Wel zien we een groot tekort aan woningen (bijvoorbeeld voor starters) in de prijsklasse €619-€663.

- **Jongeren kunnen relatief snel aan een jongerenwoning in de sociale huur komen**

De toewijzing van sociale huurwoningen is in een regionaal woonruimteverdelingssysteem ondergebracht. Zo ook voor jongeren. De zoektijd van geslaagde woningzoekenden voor een jongerenwoning (tot de kwaliteitskortingsgrens) voor 18 t/m 23 jaar is gemiddeld 1,5 jaar. De zoektijd voor alle doelgroepen ligt gemiddeld op 2,4 jaar.

- **Koopaanbod voor starters schiet tekort**

In de actuele fricties tussen vraag en aanbod zien we dat de vraag vanuit starters het grootst is naar met name koopwoningen <€200K, maar ook in de prijsklasse €200-300K en dat het aanbod hierin is achtergebleven.