

Rapport

Woningmarktanalyse Drechtsteden

Smart Delta Drechtsteden, Fien Wonen, Heerjansdam, Rhiant,
Tablis, Trivire, Woonbron, Woonkracht10



Woningmarktanalyse Drechtsteden



Smart Delta Drechtsteden, Fien Wonen, Woningbouwvereniging
Heerjansdam, Rhiant, Tablis Wonen, Trivire, Woonbron,
Woonkracht10

Datum 3 december 2024

Opdrachtgever: Smart Delta Drechtsteden, Fien Wonen, Woningbouwvereniging,
Heerjansdam, Rhiant, Tablis Wonen, Trivire, Woonbron,
Woonkracht10

Contactpersoon: Bart Korteweg

Nadere inlichtingen: Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl; [06 26641420]
André Buys; andre.buys@rigo.nl [06 30290027]

Projectnummer: P48200



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Samenvattende beschouwing

In opdracht van gemeenten en woningcorporaties in Drechtsteden onder de noemer Smart Delta Drechtsteden heeft RIGO een analyse gemaakt van de stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt in Drechtsteden. De vorige analyse dateert van vier jaar geleden. In deze samenvattende beschouwing behandelen we de belangrijkste bevindingen voor de regio als geheel en voorzien deze van een duiding.

Insiders en outsiders

De afgelopen jaren is er het een en ander veranderd op de woningmarkt. De markt is onmiskenbaar (nog) krapper geworden. Achterliggende oorzaak is dat de woningproductie eigenlijk al sinds de kredietcrisis van rond 2010 structureel is achtergebleven bij de bevolkingsgroei. Dat begint steeds meer te knellen. De krapte uit zich onder meer in gestegen prijzen van koopwoningen en in gedaalde slaagkansen in de sociale huur. Dit is snel gegaan. In 2020 had nog 62% van de koopwoningvoorraad een waarde onder de € 300.000, in 2024 is dit nog slecht 24%.

Wat we ook zien is dat er een kloof is ontstaan tussen 'insiders' en 'outsiders'. De outsiders, onder wie starters en diverse soorten spoedzoekers, zien zich genooddaakt om tegen elkaar op te bieden (op de koopmarkt) of "beconcurreren" elkaar om schaarse huurwoningen.

Schaarste noopt tot keuzen in de woningtoewijzing. De laatste jaren gaat ongeveer 30% van de vrijkomende corporatiewoningen naar woningzoekenden die om uiteenlopende redenen voorrang krijgen, onder wie ook zo'n 7% vergunninghouders. Dat wil zeggen dat er toch nog 70% terechtkomt bij woningzoekenden zonder voorrang. Maar omdat er steeds meer actief woningzoekenden zijn en het totale beschikbaar gekomen aanbod niet is toegenomen, is het voor alle woningzoekenden moeilijker geworden om langs deze weg aan een woning te komen.

Slaagkansen voor reguliere woningzoekenden in de sociale huur zijn gedaald van gemiddeld 22% in 2017 naar 10% in 2023.

Tekort aan starterswoningen

Tot de outsiders behoren onder meer jongeren en 'oudere jongeren' die nog (of weer) bij hun ouders wonen. Op basis van bevolkingsregistraties kan worden berekend dat er in de regio momenteel zo'n vierduizend voornamelijk jonge huishoudens 'ontbreken', die bij voldoende woningaanbod wel zelfstandig zouden wonen. Anders gezegd: er is **een actueel tekort van ruim vierduizend woningen voor (her)starters in de regio**, die bij wijze van spreken onmiddellijk bewoond zouden worden als ze beschikbaar waren.

Afgaande op leeftijdsgenoten die al wel zijn geslaagd, zouden dit voor ongeveer de helft sociale huurwoningen moeten zijn (met huren in het lage segment) en voor nog eens een kwart koopwoningen in het 'betaalbare' segment (€ 390.000, prijspeil 2024). In de huidige markt zijn dit dan vooral appartementen, waaronder ook appartementen met één of twee kamers.

Additionele behoefte

Kijkend naar de toekomst, zien we dat dat het aantal huishoudens verder zal toenemen. Tot het jaar 2035 worden ruim 12.100 extra huishoudens verwacht (ten opzichte van 2024). Dat wil

zeggen dat de (bewoonde) woningvoorraad met minimaal dit aantal zal moeten toenemen om deze huishoudens van een woning te voorzien, nog afgezien van het bestaande tekort.

De behoefte aan extra woningen vanwege de bevolkingsgroei uit zich in alle soorten, maten en prijklassen. Daarbij gaan we ervan uit dat huishoudens in de toekomst net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens nu. Relatief gezien (ten opzichte van de huidige voorraad) is er dan vooral behoefte aan extra appartementen met lift. In absolute aantallen ontstaat er ook nog een substantiële behoefte aan eengezinswoningen, met een accent op koopwoningen.

Uitgangspunt van deze behoefte-raming is de verwachting dat de bestaande voorraad eengezins(koop)woningen voorlopig grotendeels bezet zal blijven door een vergrijzende groep bewoners, onder wie veel toekomstige “lege nesters”. De vergrijzing zorgt nu weliswaar voor meer kleine huishoudens en voor behoefte aan extra appartementen met lift, maar niet tot voldoende aanbod van eengezins(koop)woningen uit de voorraad om aan de toekomstige behoefte aan dit type te voldoen.

Dilemma's voor de woningzoekenden

De trendmatige behoefte-raming is geen wetmatigheid. Er zijn ook andere toekomstige denkbaar, al was het maar omdat sommige behoeften in de huidige markt lastig te vervullen zijn. Discrepancies tussen behoefte en mogelijkheden leveren dilemma's op, zowel voor woningzoekenden als voor de bouwprogrammering.

Woningzoekenden zullen hun referentiekader moeten bijstellen. De huidige woningzoekenden oefenen een overweldigende vraag naar eengezinskoopwoningen en naar woningen met een koopprijs tot € 250.000. De afgelopen decennia zijn volop “betaalbare” eengezins koopwoningen gebouwd, dus het is niet zo vreemd dat deze wens wordt geuit. Ook is het niet zo vreemd dat gezinnen van de toekomst in het trends scenario behoefte krijgen aan een dergelijke woning. Lange tijd was dit normaal. Alleen komt de tijd van grootschalige nieuwbouw in het groen niet meer terug en blijft de bestaande voorraad grotendeels bezet.

Aanpassen van het referentiekader zal nog niet meevallen. De woonwensen in Drechtsteden zijn tamelijk traditioneel te noemen. Uiteraard is het niet onmogelijk om met een jong stel of uitbreidend gezin in een appartement te (blijven) wonen. Als dat het aanbod wordt, zal de vraag zich wel moeten aanpassen. **Appartementen worden dan het nieuwe normaal.** Hetzelfde geldt voor middensegment huur als alternatief voor de zo gewenste koopwoningen in de prijsklasse tot € 250.000.

Dilemma's voor de bouwprogrammering

De dilemma's voor de bouwprogrammering hebben te maken met de balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit / toekomstwaarde. We zien in de bouwplannen een accent op kleine appartementen (één of twee kamers), mede vanwege de wens om de nieuwbouw betaalbaar te houden. In de huidige krappe markt doe je daar veel woningzoekenden een plezier mee, met name starters. En of die markt ooit ontspant moeten we maar afwachten. Het nadeel van kleine appartementen is echter dat ze weinig doorgroeimogelijkheid bieden. Jonge starters blijven niet jong en meestal ook niet alleenstaand. De tijd van de eengezinswoningen komt niet meer terug, maar met een groeiend gezin vast zitten in een appartement van 45 vierkante meter is het andere uiterste.

Een manier om meer grote (eengezins-) woningen uit de voorraad vrij te maken is het verleiden van “downsizers”. Er zijn in Drechtsteden wel senioren die kleiner willen wonen, zo blijkt uit het onderzoek. Deze groep stelt wel andere en hogere eisen dan starters en hebben een goed alternatief: blijven zitten. We hebben ons dan ook niet rijk gerekend met doorstromende senioren. De potentie is er echter wel. Het vereist maatwerk om hiervoor de geschikte producten te ontwikkelen.

Gevoeligheid voor economische omstandigheden

De kwalitatieve invulling van de extra woningbehoefte hangt deels samen met de macro-economische omstandigheden. Bij een gunstige koopkrachtontwikkeling verschuift het accent in de behoefte naar (duurdere) koopwoningen. Meer koopkracht drijft ook de prijzen op. Relatief ongevoelig voor de koopkracht is de behoefte aan koopappartementen; deze hangt vooral samen met de vergrijzing.

Onder alle omstandigheden is er in de toekomst behoefte aan meer sociale huurwoningen (sinds de wet betaalbare huur heet dit het “lage segment”, oftewel tot € 879, prijspeil 2024). Dit kan oplopen tot 25% van de additionele behoefte, nog los van het actuele tekort. Er zijn scenario’s denkbaar waarbij de welvaart zodanig toeneemt en/of er zo veel doorstroming naar de koop plaatsvindt, dat er een theoretisch overschot aan sociale huur ontstaat. Daar is in het verleden wel mee gerekend, maar die scenario’s zijn nooit uitgekomen. Integendeel, in drie voorgaande ramingen is de behoefte aan sociale huur telkens omhoog bijgesteld, ondanks toegenomen welvaart. De kloof tussen sociale huur en koop is ook groter geworden, dus scenario met een grote uitstroom naar de koop achten we nu niet meer waarschijnlijk. Sociale huur en koop zijn steeds meer gescheiden markten geworden.

Totaalplaatje

Indien het huidige tekort en de toekomstige behoefte bij elkaar worden geteld, resulteert de bijgaande tabel voor de periode 2024-2035. Daarbij gaan we er dus vanuit dat het tekort van ruim vierduizend woningen voor starters in deze periode wordt ingelopen.

Huidig tekort en additionele woningbehoefte in Drechtsteden, 2024-2035

	Bestaande	Extra behoefte			Totale opgave		
	tekort	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop, eengezins	980	4.300	6.000	6.400	5.280	6.980	7.380
koop, appartement	480	2.800	3.100	3.200	3.280	3.580	3.680
huur, eengezins	450	1.100	300	100	1.550	750	550
huur, appartement	2.110	3.900	2.800	2.400	6.010	4.910	4.510
totaal	4.020	12.100	12.100	12.100	16.120	16.120	16.120

	Bestaande	Extra behoefte			Totale opgave		
	tekort	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
huur < €879	1.970	4.100	2.000	1.500	6.070	3.970	3.470
huur > €879	600	1.000	1.000	1.100	1.600	1.600	1.700
koop < €390.000	1.050	4.000	3.900	4.000	5.050	4.950	5.050
koop > €390.000	410	3.100	5.100	5.400	3.510	5.510	5.810
totaal	4.020	12.100	12.100	12.100	16.120	16.120	16.120



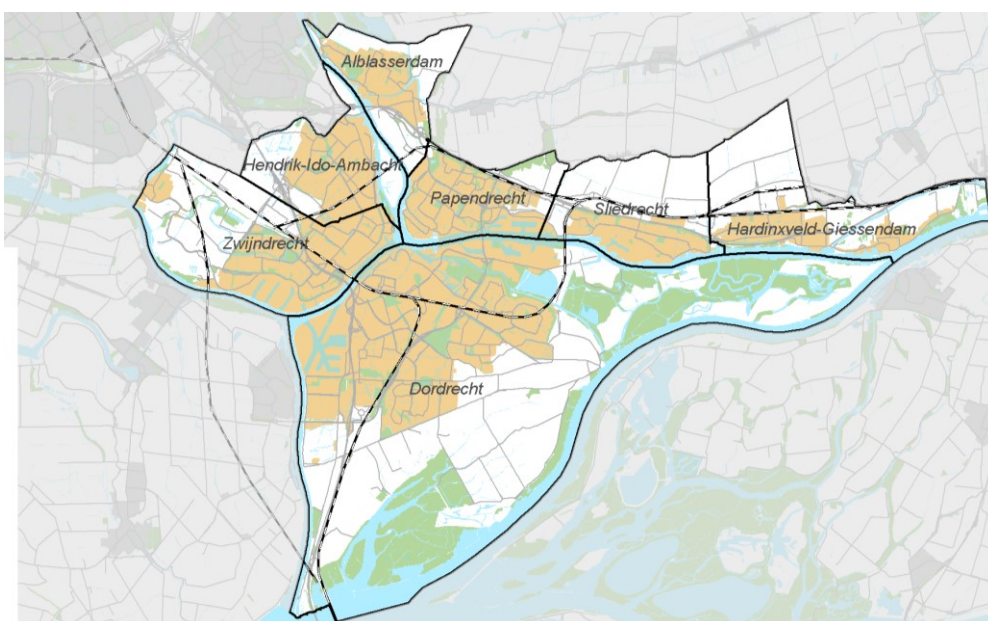
Inhoud

Samenvattende beschouwing	1
Inleiding	5
1 Huidige situatie	7
1.1 Huishoudens	7
1.2 Woningvoorraad	12
1.3 Woonsituatie en woonbezetting	19
2 Huidige tekort op de woningmarkt	25
2.1 Verhuringen van corporatiewoningen	25
2.2 Het huidige woningtekort als opgave	36
Kwantitatief tekort	36
Kwalitatief tekort	38
3 Ontwikkeling van de huishoudens	41
4 Ontwikkeling van de woningbehoefte	46
4.1 Trendmatige ontwikkeling	46
5 Frictie op de woningmarkt	52
5.1 Woonwensen	52
5.2 Inzoomen op doelgroepen	58
6 Woningbouwopgave tegenover plannen	66
Bijlage(n)	70
Bijlage 1: Economische scenario's	70
Bijlage 2: Aanvullende woningbehoefte 2024-2045	71

Inleiding

In 2020 heeft RIGO voor de regio Drechtsteden een analyse uitgevoerd van de woningmarkt en een raming gemaakt van de toekomstige woningbehoefte. Sinds dit vorige onderzoek is de situatie op de woningmarkt veranderd. De krapte op de markt is toegenomen, mede doordat de bevolking harder groeit dan verwacht (demografische prognoses zijn omhoog bijgesteld) en de woningproductie achterblijft. Het steeds grotere woningtekort raakt vooral mensen aan de onderkant van de markt ('outsiders'), zowel regulier woningzoekenden als mensen met een vorm van urgentie. Het gevolg is een steeds grotere druk op de sociale huur en op de goedkope koopsector, groter dan in voorgaande analyses werd verwacht. Ook in het speelveld zijn zaken veranderd. Vanuit de Rijksoverheid wordt weer nadrukkelijk gestuurd, o.a. in de vorm van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Kortom, redenen genoeg voor een nieuwe analyse van de woningmarkt en een hernieuwde raming van de toekomstige behoefte.

figuur 1 Regio Drechtsteden en de zeven gemeenten



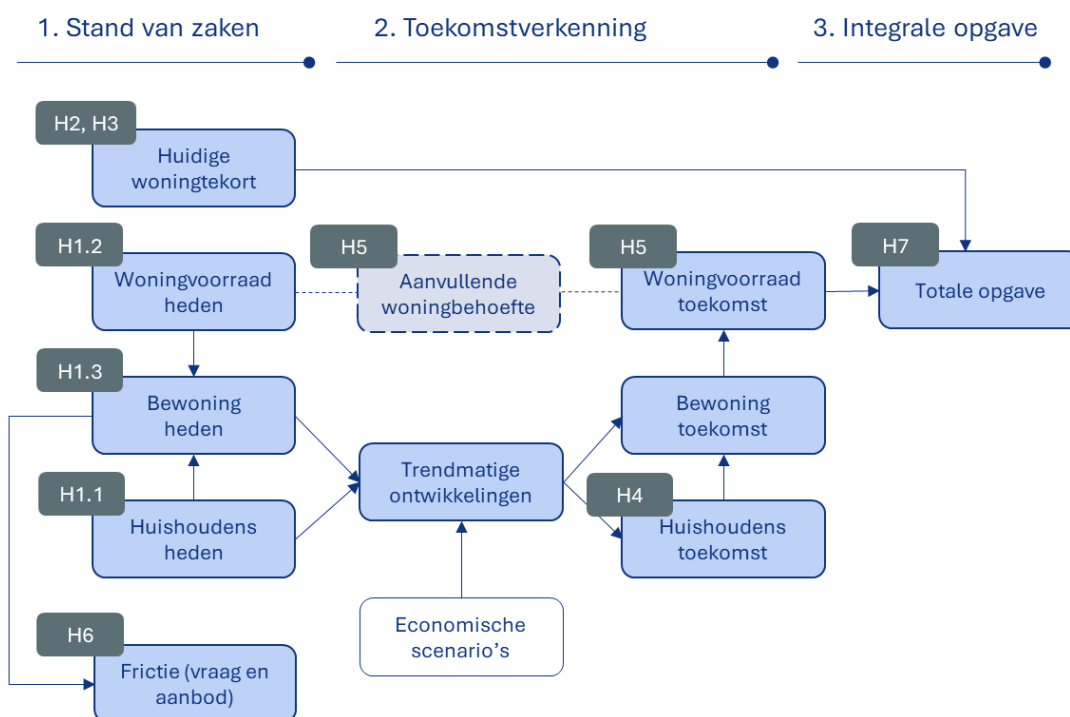
Dit onderzoek biedt een analyse van de woningmarkt in de regio Drechtsteden, een samenwerkingsverband van zeven gemeenten (zie bovenstaand figuur). De analyses in dit onderzoek zijn gedaan op basis van het meest recente WoON-onderzoek uit 2021 – met actuele gegevens van Onderzoekcentrum Drechtsteden, de woningcorporaties en het CBS als input.

Weergave en duiding van de uitkomsten in deze rapportage vindt overwegend plaats op het schaalniveau van de regio als geheel. Achterliggende uitkomsten voor afzonderlijke gemeenten zijn toegevoegd in de vorm van factsheets (zie bijlage). Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tien- of honderdtallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de randtotalen van tabellen niet exact gelijk zijn aan de optelsom van de (afgeronde) aantallen. Ook kunnen hierdoor kleine verschillen tussen tabellen optreden.

Opbouw van het onderzoek

Een conceptuele weergave van de opbouw van dit onderzoek is te zien in onderstaande figuur. De analyse in hoofdstuk 1 biedt inzichten in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van de huishoudens in de Drechtsteden. We gaan in hoofdstuk 2 in op het huidige woningtekort. Dat doen we eerst aan de hand van inzichten in de verhuringen door de corporaties. Daarin beschouwen we de ontwikkeling van de druk en de dynamiek op de sociale huurmarkt. Vervolgens kwantificeren we het opgelopen woningtekort, waar we de focus leggen op thuiswonende jongeren. Als we de huidige situatie inzichtelijk hebben gemaakt, maken we de stap naar de toekomst. In hoofdstuk 3 analyseren we hoe de Drechtstedelijke bevolking zich ontwikkelt – zowel vanuit demografisch als economisch oogpunt. In hoofdstuk 4 onderzoeken we wat dit betekent voor de woningbehoefte van de toekomst – om vervolgens te analyseren en te beschrijven hoe de aanvullende woningbehoefte eruit ziet. Dit doen we middels drie economische scenario's. In hoofdstuk 5 brengen we naar voren welke kwalitatieve fricties er bestaan tussen de vraag (verhuishwensen) en aanbod (daadwerkelijke verhuizingen). Daarbij gaan we in op de wensen van starters en doorstromers, maar lichten we ook een aantal interessante doelgroepen uit. Tot slot bekijken we in hoofdstuk 7 de totale bouwoptake (in te halen woningtekort plus toekomstige behoefte), en spiegelen we dit aan de plancapaciteit.

figuur 2 Opbouw van het onderzoek.



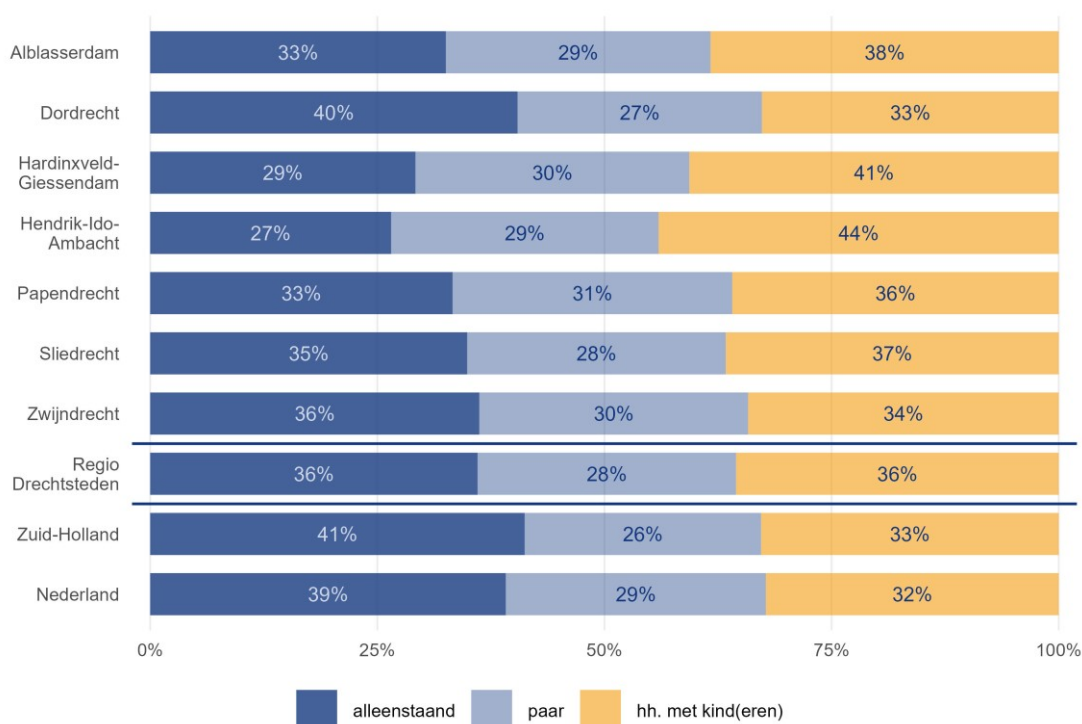


tabel 1 Huishoudens per gemeente in 2024. Bron: WoON2021. Onderzoekcentrum Drechtsteden: bewerking RIGO.

Leeftijd en samenstelling

Rapport Woningmarktanalyse Drechtsteden

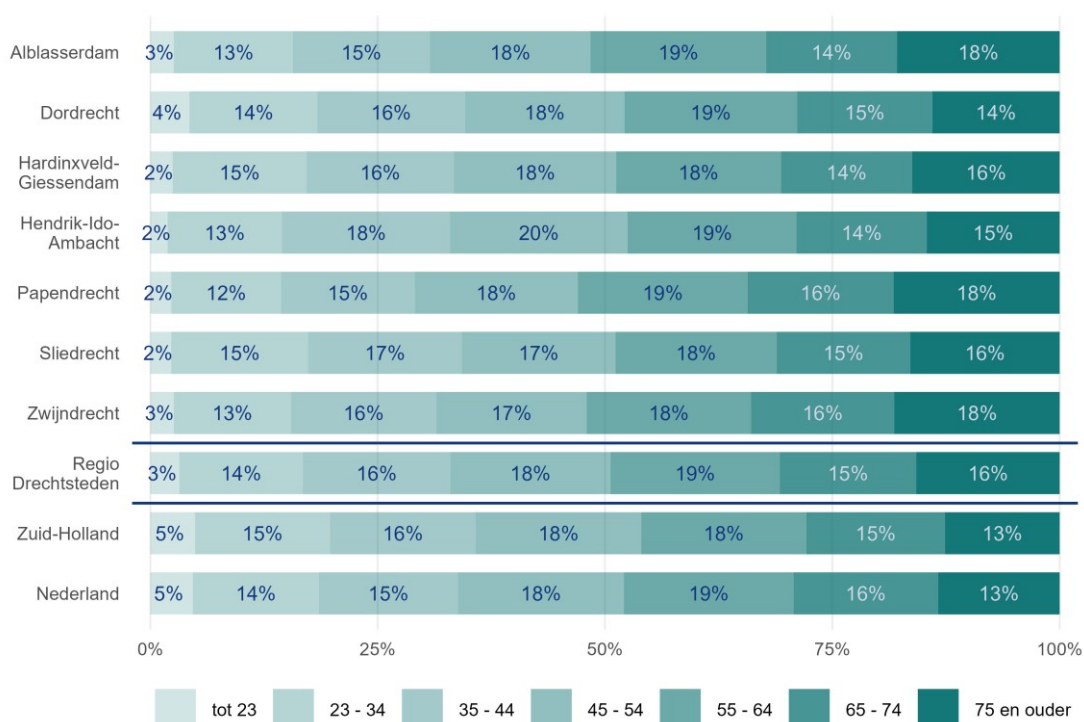
figuur 3 Huishoudens naar samenstelling. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 4 is de leeftijdsverdeling weergegeven per gemeente. Het valt op dat de jongste groep huishoudens (tot 23 jaar oud) een minder groot aandeel van de inwoners uitmaakt vergeleken met de provinciale en landelijke cijfers: in de regio beslaat deze groep ruim 2 procentpunt minder. Daartegenover staat dat het regionaal aandeel van de oudste groep (75 jaar en ouder) groter is dan in Zuid-Holland en Nederland. Dit zagen we ook in de uitkomsten van de vorige woningmarktanalyse voor de regio in 2020.

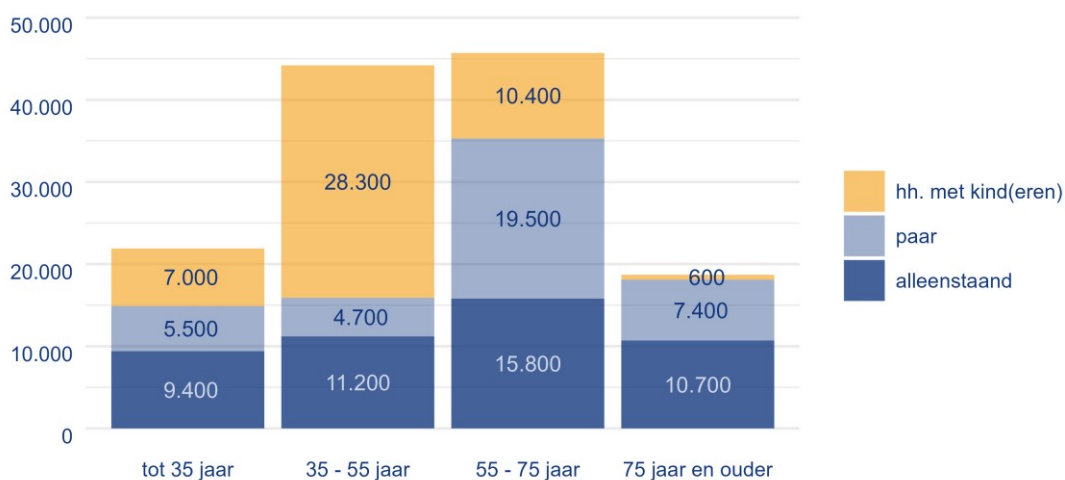
Ook zien we dat Dordrecht de jongste bevolking heeft van alle gemeenten in de regio. Alblasserdam, Papendrecht en Zwijndrecht hebben daarentegen juist relatief minder jonge huishoudens en meer oudere huishoudens.

figuur 4 Huishoudens naar leeftijdsklassen. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 5 is te zien hoe huishoudenssamenstelling en leeftijd zich tot elkaar verhouden. De jongste groep is vrij gelijk verdeeld. Het is aannemelijk dat een aanzienlijk deel van paren en alleenstaanden uiteindelijk gezinnen zullen vormen. Dat is te zien in de leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar: het overgrote deel bestaat uit gezinnen. Bij de groep 55 tot 75 jaar oud is te zien dat de kinderen het huis uit zijn om op zichzelf te wonen, waardoor het aandeel van stellen zonder kinderen en alleenstaanden weer fors toeneemt. De groep 75-plus is nu nog de kleinste groep, en bestaat voor het grootste deel uit alleenstaanden. Deze groep zal met de vergrijzing fors toenemen – iets dat verder aan bod komt in hoofdstuk 3.

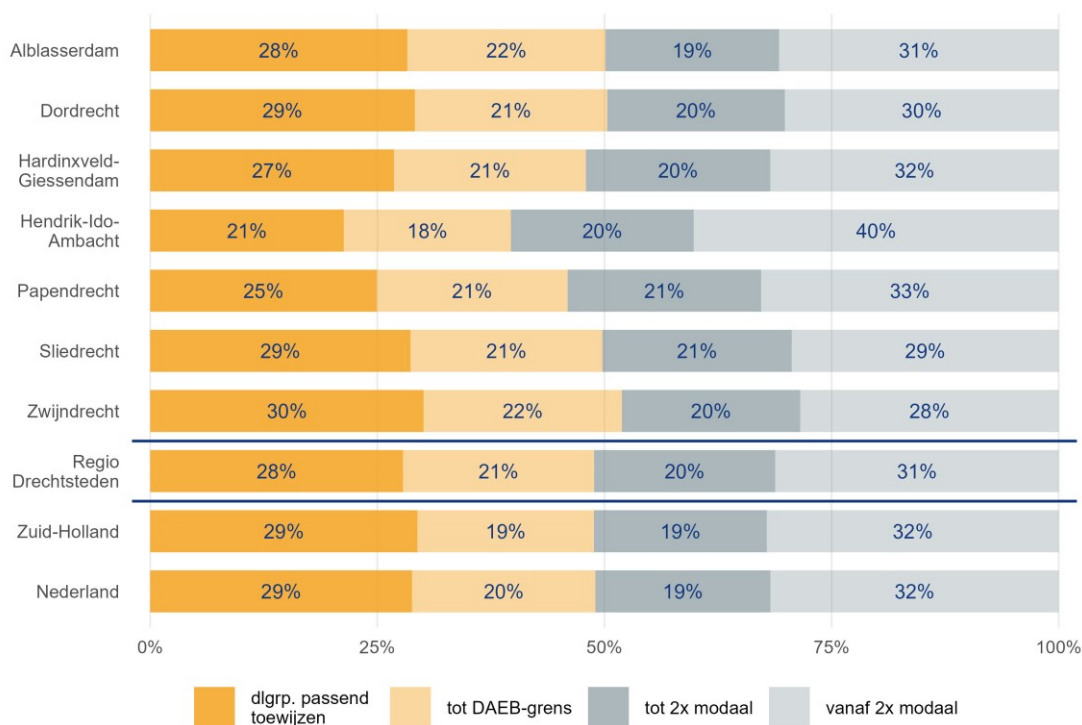
figuur 5 Huishoudens naar leeftijdsklasse en samenstelling, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Inkomensklassen

Voor de verdeling van inkomensklassen hanteren we deels de doelgroepen die in de volkshuisvesting worden onderscheiden. Voornamelijk de doelgroep sociale huur is belangrijk om te onderscheiden. Daarin maken we onderscheid tussen de doelgroep passend toewijzen (de primaire doelgroep) en de groep met een inkomen vanaf de inkomensgrens passend toewijzen¹ tot de DAEB-grens (de secundaire doelgroep). Ook onderscheiden we de huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-grens tot 2x modaal – de groep waarvan het aannemelijk is dat zij in de koopsector is aangewezen op het betaalbare segment (tot €390.000, prijspeil 2024).

figuur 6 Huishoudens naar inkomensklassen. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 6 is te zien hoe de inkomensverdeling verschilt tussen de gemeenten. Over het algemeen zien we dat de inkomensverdeling in de regio vrijwel gelijk is aan de provinciale en landelijke verdeling. Binnen de regio Drechtsteden zien we aanzienlijke verschillen. De doelgroep sociale huur in gemeente Zwijndrecht is ruim de helft. In Hendrik-Ido-Ambacht is deze bijna 10 procentpunt kleiner. Daar zien we dat 4 op de 10 huishoudens een inkomen heeft vanaf 2x modaal². Vergeleken met het vorige onderzoek, zien we dat de doelgroep sociale huur is in de Drechtsteden lichtelijk is afgenomen, van 51 procent naar 49 procent. De groep met een inkomen vanaf 2x modaal is daarentegen fors gestegen. In 2020 was deze groep slechts 22 procent; nu staat dit aandeel op 31 procent.

¹ De gehanteerde inkomensgrenzen verschillen per huishoudenssamenstelling en leeftijd. Een compleet overzicht van inkomensgrenzen is te vinden op www.aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/de-toewijzingsregels.

² Modaal inkomen is volgens het CPB geschat op een bruto jaarinkomen van €44.000 in 2024.

In onderstaande overzicht (tabel 2) is te zien hoe de huishoudens in de hele regio zijn verdeeld over huishoudenssamenstelling, leeftijds- en inkomensklasse. Opvallend is dat de meeste lage inkomens zich bevinden bij alleenstaanden. Enigszins logisch, aangezien zij per definitie slechts één inkomen hebben. Gezinnen hebben over het algemeen de hoogste inkomens – en stellen zonder kinderen nemen een tussenpositie. Tegelijkertijd zien we dat een aanzienlijk deel van de gezinnen juist ook zeer lage inkomens heeft.

tabel 2 Huishoudens naar inkomensklasse, leeftijd en huishoudenssamenstelling, Drechtsteden.. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	dlgrp. passend toewijzen	tot DAEB- grens	tot 2x modaal	vanaf 2x modaal	Totaal
alleenstaand	19.570	16.040	9.060	2.540	47.210
tot 23	1.890	740	180	40	2.850
23 - 34	1.980	2.730	1.630	200	6.540
35 - 44	1.680	1.670	1.500	480	5.330
45 - 54	1.800	2.000	1.350	710	5.860
55 - 64	2.770	2.360	1.860	710	7.700
65 - 74	3.170	2.850	1.200	230	7.450
75 en ouder	6.280	3.690	1.340	170	11.480
paar	6.590	7.020	10.220	13.450	37.280
tot 23	260	150	350	200	960
23 - 34	320	450	1.410	2.370	4.550
35 - 44	150	180	530	1.260	2.120
45 - 54	210	240	550	1.610	2.610
55 - 64	800	820	2.270	4.250	8.140
65 - 74	1.850	2.750	3.210	2.670	10.480
75 en ouder	3.000	2.430	1.900	1.090	8.420
hh. met kind(eren)	9.800	5.040	6.690	24.960	46.490
tot 23	150	70	50	110	380
23 - 34	1.830	750	1.580	2.530	6.690
35 - 44	2.750	1.290	2.520	7.250	13.810
45 - 54	2.680	1.500	1.570	8.830	14.580
55 - 64	1.370	990	690	5.490	8.540
65 - 74	550	310	260	610	1.730
75 en ouder	470	130	20	140	760
Totaal	35.960	28.100	25.970	40.950	130.980

1.2 Woningvoorraad

De 130.950 huishoudens woonachtig in de regio Drechtsteden zijn gehuisvest in circa 126.710 woningen. De overige 4.240 huishoudens wonen onzelfstandig – zij beschikken niet over een zelfstandige woning. Zij wonen in bij een ander huishouden (woningdelers, onder wie ook studenten op kamers) of zijn op een andere manier gehuisvest (bijvoorbeeld in een woonboot of woonwagen). Bewoners van instellingen (institutionele huishoudens) – in totaal ruim 4.600 personen – zitten hier overigens niet bij. Zij tellen niet als particulier huishouden en zijn niet onderzocht. Het gros van de onzelfstandig wonenden woont in Dordrecht: bijna 3.000 van het totaal.

tabel 3 Bewoonde woningen naar eigendom en onzelfstandig wonende huishoudens. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	bewoonde woningen				onzelfstandig wonend	totaal huishoudens
	corporatie	part. huur	koop	totaal		
Alblasserdam	33%	5%	62%	8.170	310	8.480
Dordrecht	28%	13%	59%	53.920	2.800	56.720
Hardinxveld-Giessendam	28%	6%	66%	7.230	110	7.340
Hendrik-Ido-Ambacht	23%	5%	72%	12.430	230	12.660
Papendrecht	29%	5%	66%	14.110	220	14.330
Sliedrecht	34%	7%	59%	10.780	120	10.900
Zwijndrecht	37%	6%	57%	20.070	440	20.510
Regio Drechtsteden	30%	9%	61%	126.710	4.240	130.950
Zuid-Holland	31%	15%	54%	1.659.360	72.130	1.731.490
Nederland	27%	13%	60%	7.690.890	354.710	8.045.600

De bewoonde woningvoorraad³ in de Drechtsteden bestaat voor 30% uit huurwoningen van corporaties, voor 9% uit door particulieren verhuurde woningen en voor de overige 61% uit koopwoningen (eigenaar-bewoners)⁴. Het aandeel koop is het hoogst in Hendrik-Ido-Ambacht, het aandeel corporatiehuur is het hoogst in Zwijndrecht. Dordrecht kent relatief veel particuliere verhuur (tabel 3). De verdeling naar eigendom in de Drechtsteden verschilt enigszins met dat voor heel Nederland: relatief meer corporatiehuurwoningen en minder woningen van particuliere verhuurders. Vergeleken met de provinciale verdeling zien we meer koopwoningen en minder particuliere huurwoningen.

³ Tenzij anders vermeld hebben alle gegevens in dit onderzoek betrekking op *bewoonde* woningen. Dit vanwege het feit dat het Woononderzoek Nederland een bewonersonderzoek is en vanzelfsprekend niet is afgenomen in niet-bewoonde woningen. Ongeveer 2,3% van de woningvoorraad in de Drechtsteden wordt (tijdelijk) niet bewoond (bron: CBS). Dit is een normaal percentage en heeft heel diverse achtergronden (wordt gerenoveerd, staat te koop of te huur, is een pied à terre of tweede woning, etc.).

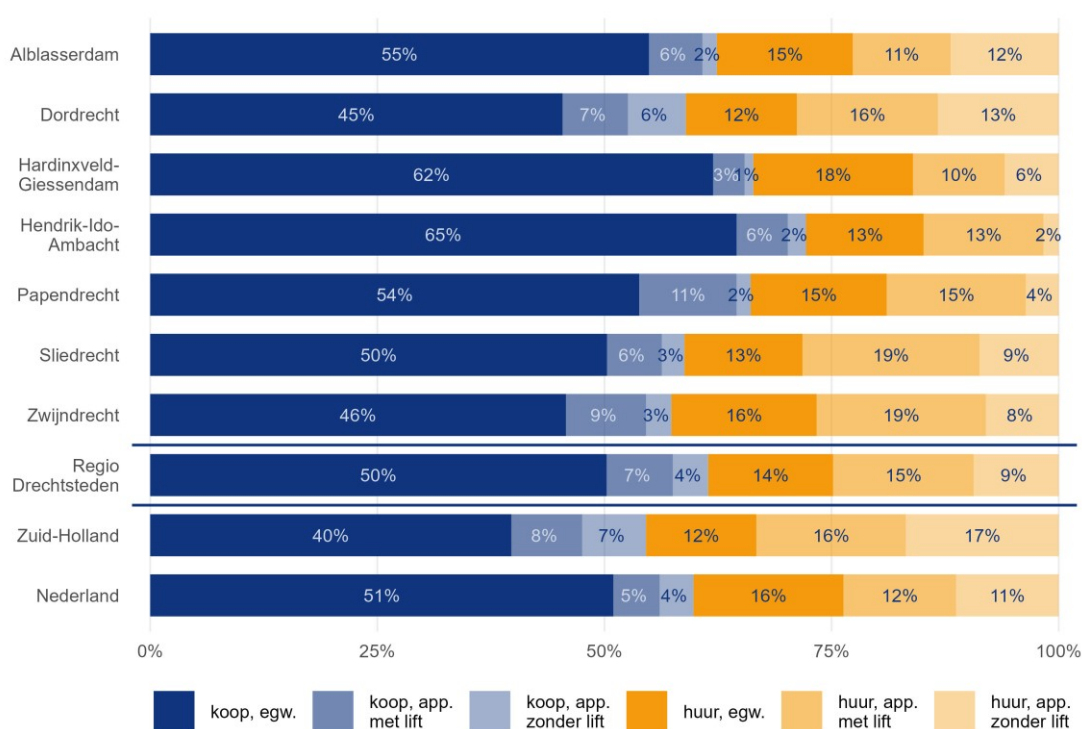
⁴ Ten behoeve van de woningmarktsimulatie is informatie over de woningvoorraad ontleend aan het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) en aan gegevens, aangeleverd door de corporaties.

Eigendomsvorm en woningtype

In figuur 7 is weergegeven hoe de woningvoorraad is verdeeld naar eigendomsvorm en woningtype. Bij appartementen maken we onderscheid tussen appartementen met én zonder lift. We zien grote verschillen tussen de gemeenten. Als we inzoomen op woningtype, zijn er ook verschillen op te merken. Zo bestaat de voorraad in de gemeente Dordrecht uit relatief weinig eengezinswoningen, zowel in de koop als huur. Het tegenovergestelde zien we in Hardinxveld-Giessendam.

Vergeleken met de provinciale en nationale verdeling, bestaat de voorraad in de regio Drechtsteden voor een groot deel uit eengezinshuurwoningen. De voorraad in Drechtsteden lijkt sterk op de landelijke verdeling. De provinciale verdeling van de voorraad bestaat voor een groter deel uit appartementen.

figuur 7 Bewoonde woningen naar eigendom en woningtype. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

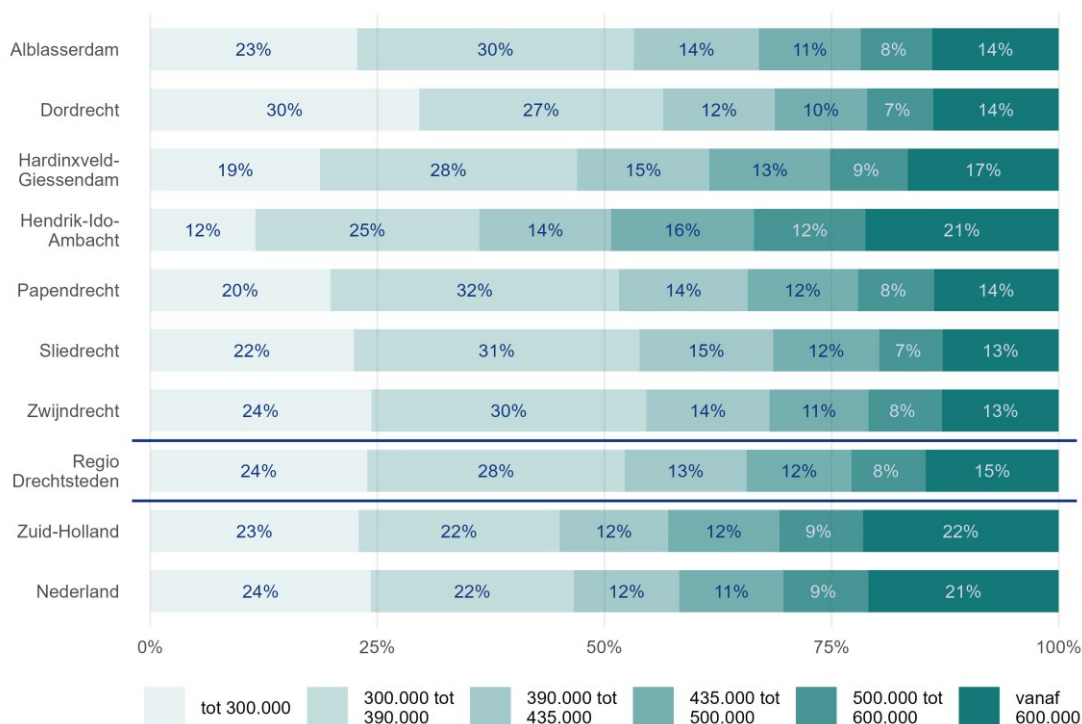


Koopwoningen naar verkoopwaarde

De koopvoorraad is er één van verschillende soorten en maten. In figuur 8 is te zien hoe de prijsniveaus verschillen tussen de verschillende gemeenten. De voorraad van Dordrecht kent het grootste aandeel goedkope en betaalbare woningen (tot €390.000). We zien het tegenovergestelde in Hendrik-Ido-Ambacht. De regio heeft duidelijk een groter aandeel betaalbare koopvoorraad dan te zien is op provinciaal en landelijk niveau.

Vergeleken met het eerdere onderzoek in 2020 heeft de koopvoorraad een forse prijsstijging gekend. Waar toen ruim 60 procent onder de €300.000 viel, geldt dat nu nog maar voor een kwart van de woningvoorraad. Het landelijk aandeel lag in 2020 op 50 procent, maar is inmiddels gelijk aan het aandeel in de regio Drechtsteden.

figuur 8 Bewoonde koopwoningen naar verkoopwaarde, prijspeil 2024. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



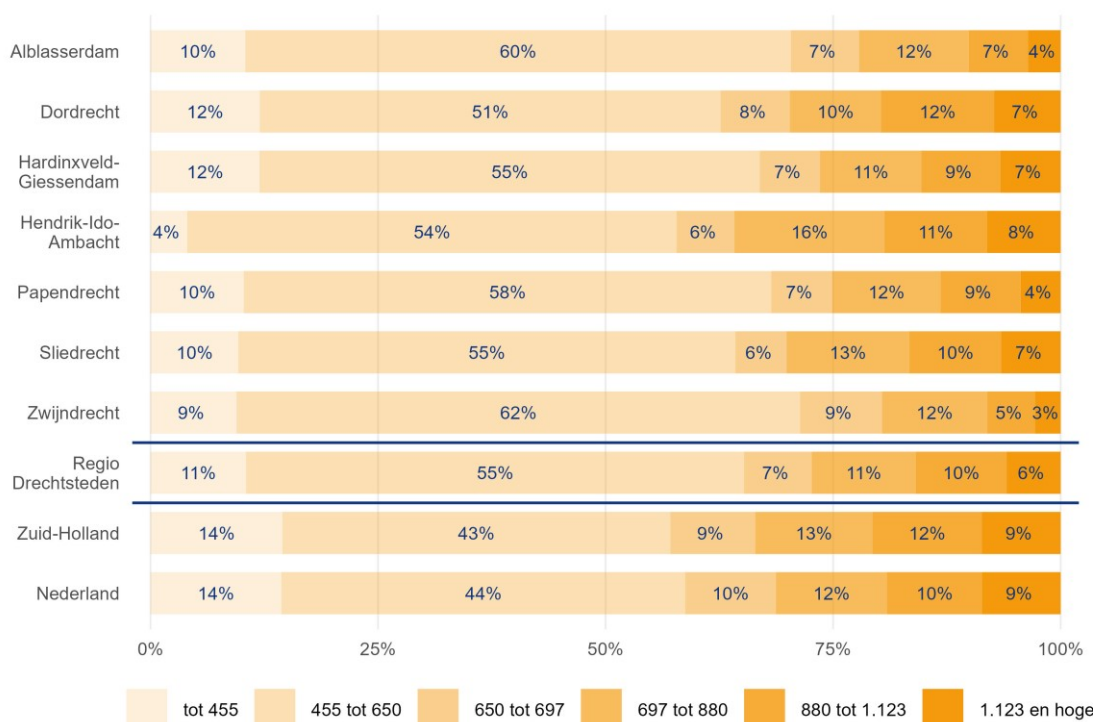
Huurwoningen naar huurprijsklasse

In het huursegment zien we dat het gros van de woningen wordt verhuurd tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. In de regio wordt 84 procent van de huurwoningen verhuurd onder de liberalisatiegrens – de overige 16 procent kent dus een prijs boven de €880 (liberalisatiegrens 2024). Tussen de gemeenten verschilt dat aandeel. In Dordrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zien we een groter aandeel in de vrije sector, zo’n 19 procent. In Papendrecht bedraagt dit slechts 13 procent. In tabel 4 is het aantal huurwoningen uitgesplitst naar huurprijs en type eigenaar (corporatie of particulier).⁵

Vergeleken met provinciale en nationale cijfers, zien we dat de regio een groter aandeel huurwoningen kent met een sociale huurprijs.

Al met al ziet dit beeld er anders uit dan in het vorige woningmarktonderzoek. Daar zagen we relatief meer woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en minder woningen in het segment tot de eerste aftoppingsgrens. Een mogelijke verklaring zit in de toegepaste huurverlaging, waardoor het lage segment van betaalbare woningen is toegenomen.

figuur 9 Bewoonde huurwoningen (corporatie en particulier) naar huurprijsklasse, prijspeil 2024. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



⁵ Meer inzicht over de particuliere huurmarkt in de Drechtsteden als regio en de afzonderlijke gemeenten zijn te vinden in het *Onderzoek Particuliere Huurmarkt. Smart Delta Drechtsteden (2024)* van Realstats.

tabel 4 Aantal huurwoningen naar huurprijs en type eigenaar. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden, en de woningcorporaties actief in regio Drechtsteden (Fien Wonen, Heerjansdam, Rhiant, Tablis, Trivire, Woonbron, Woonkracht10); bewerking RIGO.

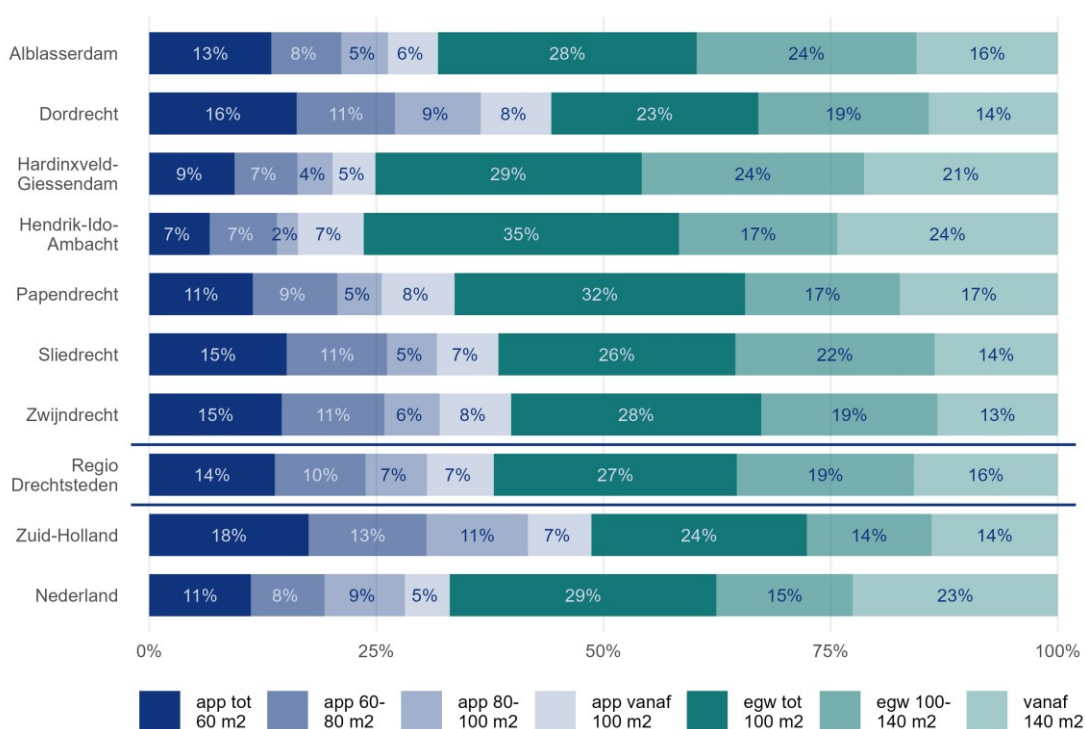
		huur corporatie	huur particulier
Alblasserdam	tot 455	303	20
	455 tot 650	1818	20
	650 tot 697	227	7
	697 tot 880	335	36
	880 tot 1.123	29	174
	1.123 en hoger	5	102
Dordrecht	tot 455	1960	695
	455 tot 650	10161	1.050
	650 tot 697	1345	339
	697 tot 880	1413	806
	880 tot 1.123	203	2.547
	1.123 en hoger	35	1.583
Hardinxveld-Giessendam	tot 455	286	9
	455 tot 650	1319	14
	650 tot 697	157	1
	697 tot 880	260	14
	880 tot 1.123	8	206
	1.123 en hoger	1	157
Hendrik-Ido-Ambacht	tot 455	119	19
	455 tot 650	1764	95
	650 tot 697	211	11
	697 tot 880	524	45
	880 tot 1.123	63	327
	1.123 en hoger	7	270
Papendrecht	tot 455	467	27
	455 tot 650	2738	34
	650 tot 697	304	16
	697 tot 880	519	47
	880 tot 1.123	50	370
	1.123 en hoger	6	205
Sliedrecht	tot 455	410	17
	455 tot 650	2375	54
	650 tot 697	241	7
	697 tot 880	569	28
	880 tot 1.123	60	388
	1.123 en hoger	9	282
Zwijndrecht	tot 455	716	89
	455 tot 650	5157	140
	650 tot 697	716	50
	697 tot 880	851	144
	880 tot 1.123	47	407
	1.123 en hoger	10	230
Regio Drechtsteden	tot 455	4261	876
	455 tot 650	25332	1407
	650 tot 697	3201	431
	697 tot 880	4471	1120
	880 tot 1.123	460	4419
	1.123 en hoger	73	2829

Oppervlakte

Wanneer we kijken naar woninggrootte, zien we dat ruim een kwart van de Drechtstedelijke woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen t/m 100 vierkante meter. Vervolgens is ruim een derde van de gehele voorraad een eengezinswoning groter dan 100 m². In Hardinxveld-Giessendam bestaat bijna de helft van de voorraad uit grote eengezinswoningen (>100 m²). In Dordrecht is dit aandeel het kleinst – met daarbij de kanttekening dat het aandeel eengezinswoningen in algemene zin kleiner is.

De rest van de regionale woningvoorraad (35 procent) bestaat uit appartementen. In Hendrik-Ido-Ambacht en Hardinxveld-Giessendam zijn dit voornamelijk ruimere appartementen. In de overige gemeenten zien we ook relatief meer appartementen kleiner dan 60 vierkante meter terug in de voorraad.

figuur 10 Bewoonde woningen naar gebruiksoppervlakte en woningtype. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

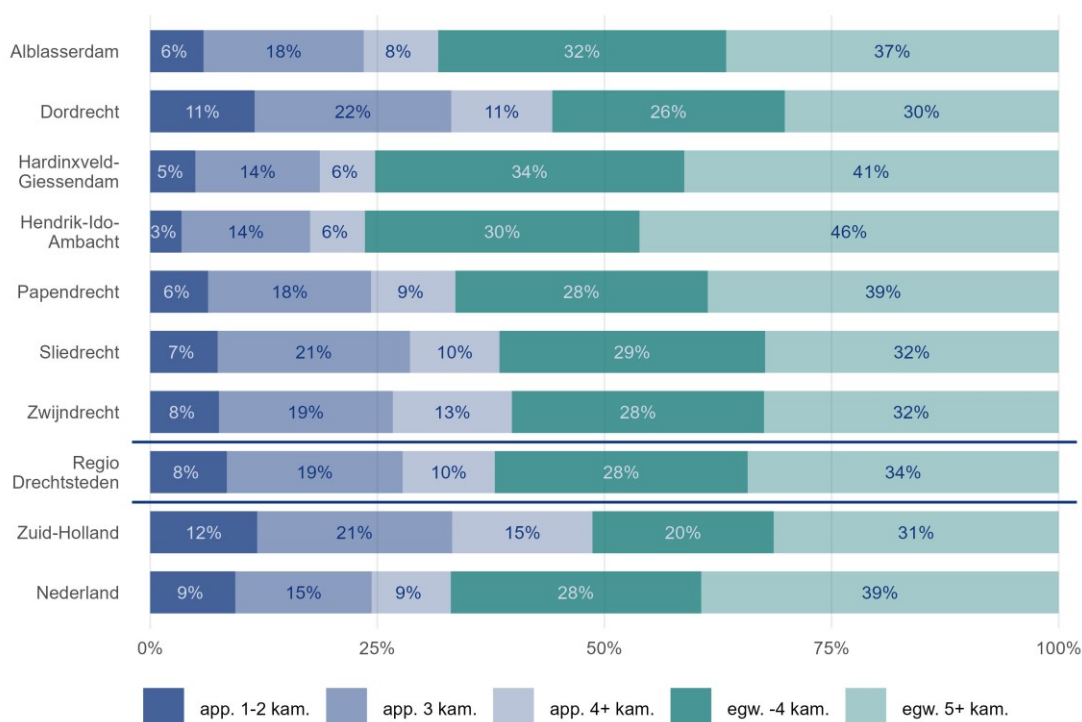


Aantal kamers

Ook kunnen we een beeld schetsen van woninggrootte naar het aantal kamers. Zo zien we dat studio's en tweekamer appartementen in de regio redelijk weinig voorkomen, vergeleken met de hele provincie. Alleen in Dordrecht, met een iets groot-stedelijker karakter dan de andere gemeenten in de regio, zien we een patroon wat lijkt op dat van Zuid-Holland.

Ook zien we dat alle gemeenten behalve Dordrecht meer grote eengezinswoningen hebben dan het provinciaal gemiddelde. In Hardinxveld-Giessendam zijn 4 op de 10 woningen een grote eengezinswoning – en in Hendrik-Ido-Ambacht is dit bijna de helft.

figuur 11 Bewoonde woningen naar aantal kamers en woningtype. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



tabel 5 Gemiddelde gebruiksoppervlakte naar aantal kamers en segment, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	huur corporatie	huur particulier	koop	totaal
app. 1 t/m 2 kamers	60 m ²	61 m ²	64 m ²	61 m ²
app. 3 kamers	74 m ²	84 m ²	87 m ²	80 m ²
app. 4 kamers of meer	83 m ²	96 m ²	112 m ²	95 m ²
egw. t/m 4 kamers	92 m ²	107 m ²	116 m ²	108 m ²
egw. 5 kamers of meer	105 m ²	134 m ²	148 m ²	144 m ²

1.3 Woonsituatie en woonbezetting

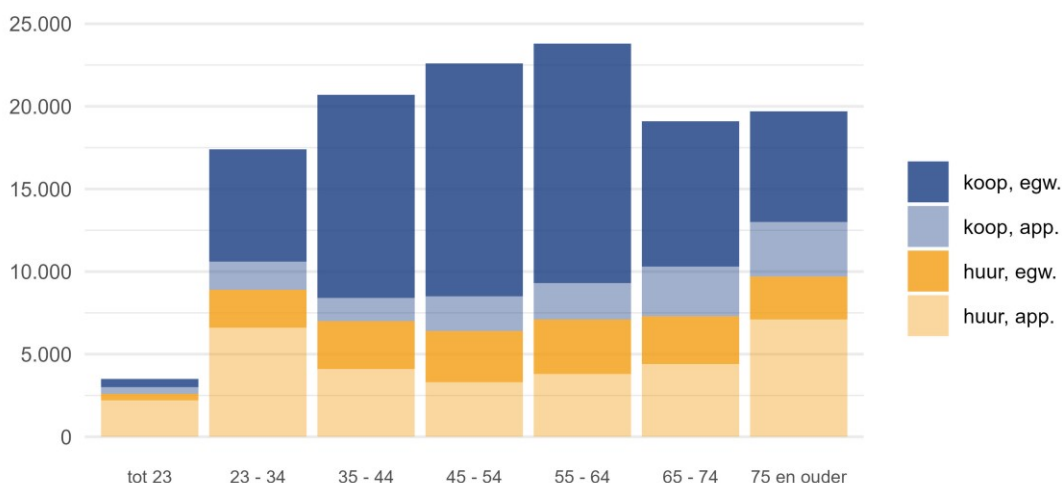
In de vorige hoofdstukken zijn we gedoken in de huishoudens en de woningvoorraad, afzonderlijk van elkaar. Hier gaan we de diepte in, en kijken we hoe de bewoning er in de regio uitziet. We onderzoeken wie waar woont, en duiden in welke mate dit passend is: zowel in termen van betaalbaarheid als woninggrootte.

Eigendomsvorm en woningtype naar leeftijd

De huidige woonsituatie weerspiegelt grotendeels de keuzes en mogelijkheden die mensen in het verleden hebben gehad. Veel huishoudens vestigen zich als dertigers in woningen die op dat moment beschikbaar en betaalbaar zijn en blijven daar vaak langdurig wonen. Dit patroon zien we terug bij de grote groep huishoudens van middelbare leeftijd (de groepen 45-54 en 55-64 jaar). Zij wonen voor een aanzienlijk deel in koopwoningen (figuur 12), en met name in eengezinswoningen – woningen die in de afgelopen decennia in grote aantallen gebouwd zijn. Deze generatie heeft optimaal kunnen profiteren van fiscale voordelen zoals de hypotheekrenteaftrek en de gemakkelijk beschikbare kredieten.

Het woningbezit onder jongeren en ouderen is relatief een stuk lager dan de groep huishoudens van middelbare leeftijd. Van de jongeren (tot 35 jaar oud) woont verhoudingsgewijs een groter aandeel in de huursector, met name in een huurappartement. Bij de ouderen (75 jaar en ouder) zien we grofweg een even groot aandeel huurders als huiseigenaren. Senioren die een koopwoning hebben, wonen vaker in een eengezinskoopwoning dan in een koopappartement. Hoewel de bewoonde woningvoorraad voor om en nabij de helft uit koop bestaat, zien we dus dat woningbezit over de leeftijden geconcentreerd is bij de middelbare leeftijdsklassen.

figuur 12 Leeftijdsklassen naar eigendom en woningtype, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

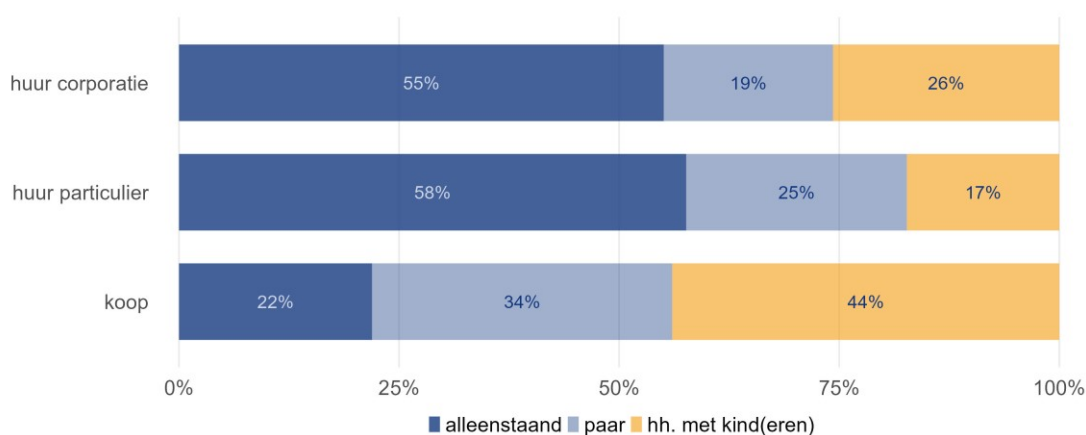


tabel 6 Gemiddelde leeftijd van huishoudens naar type verhuurder en huishoudenssamenstelling, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	huur corporatie	huur particulier	koop	totaal
alleenstaand	58,2	48,8	59,2	57,7
paar	63,2	49,4	61,2	60,8
hh. met kind(eren)	45,2	43,6	47,2	46,6
totaal	55,8	48,1	54,6	54,6

De bezetting van de verschillende segmenten naar huishoudenssamenstelling is te zien in figuur 13. Daarin is duidelijk te zien hoe de bewoning van de segmenten verschilt. In de huursector wonen overwegend meer kleine huishoudens – het grootste deel daarvan zijn alleenstaanden. Het voornaamste verschil tussen de corporatiesector en de particuliere huursector is het aandeel gezinnen. Het koopsegment wordt voor het grootste deel bewoond door gezinnen en stellen zonder kinderen. Die laatste groep zal voor een deel bestaan uit jonge stellen die uiteindelijk kinderen krijgen en een gezin vormen. Tegelijkertijd valt onder deze groep ook de lege-nester: huishoudens waar de kinderen al het huis uit zijn.

figuur 13 Bewoning corporatiehuur, particuliere huur en koopsegment uitgesplitst naar huishoudenssamenstelling, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In tabel 7 worden de bewoonde appartementen nog eens in twee typen onderscheiden: met lift en zonder lift. In de koop wonen huishoudens tot 55 jaar overwegend meer in appartementen zonder lift. Dit terwijl er zo'n 5.000 zonder lift zijn tegenover ruim 9.000 koopappartementen met lift. Vervolgens kantelt het: van de 55-plussers woont de meerderheid in een appartement met lift. Van de 75-plusser is deze verhouding zelfs 10:1. In het huursegment zien we een soortgelijk patroon.

tabel 7 Leeftijdsklassen naar eigendom en woningtype, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	koopwoning			huurwoning			inwonend/ overig
	egw	appartement		egw	appartement		
		met lift	zonder lift		met lift	zonder lift	
tot 23 jaar	500	190	230	360	910	1.250	760
23 - 34 jaar	6.810	710	990	2.310	2.890	3.690	380
35 - 44 jaar	12.310	680	740	2.880	1.930	2.170	530
45 - 54 jaar	14.070	900	1.190	3.130	1.740	1.580	430
55 - 64 jaar	14.470	1.290	910	3.310	2.370	1.460	580
65 - 74 jaar	8.820	2.410	580	2.870	3.350	1.040	570
75 jaar en ouder	6.700	3.050	300	2.560	6.410	670	970
Eindtotaal	63.680	9.230	4.940	17.420	19.600	11.860	4.220

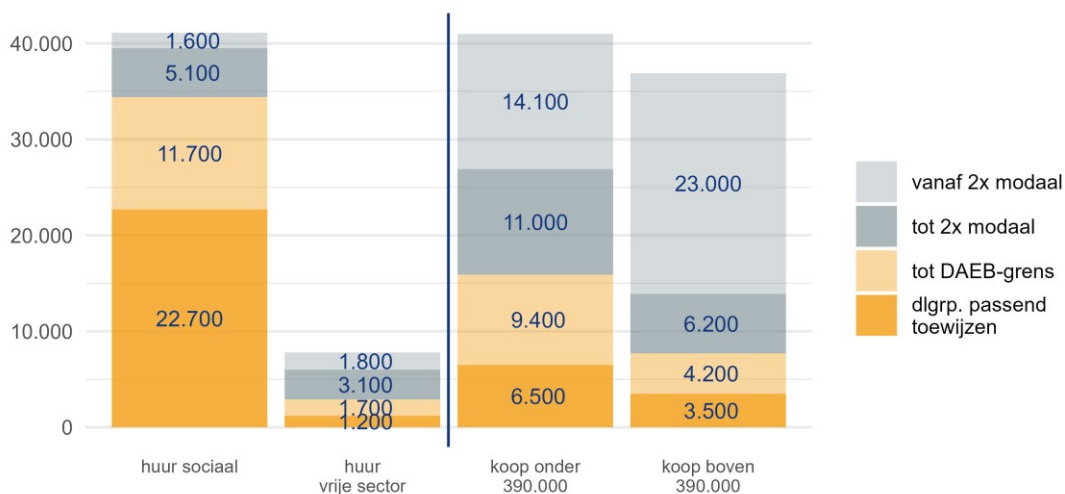
Prijssegment naar inkomen

We bespraken al kort hoe bewoning kan afhangen van de beschikbaarheid van woningen op het moment dat men wil verhuizen. De middelbare leeftijdsklasse woont voornamelijk in koopwoningen mede doordat die woningen veelal werden gebouwd en beschikbaar kwamen op het moment dat zij op zoek waren. Maar inkomen bepaalt evengoed de mogelijkheden die een huishouden heeft. Zo moet het overgrote deel van corporatiewoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens⁶. Zit je boven de inkomensgrens, dan wordt je kans op een sociale huurwoning een flink stuk kleiner. Aan de andere kant: hoe hoger je inkomen, hoe meer je in theorie aan huur kan betalen of aan hypotheek kan krijgen.

In figuur 14 is te zien hoe inkomensgroepen verschillende prijssegmenten bewonen, gevisualiseerd voor heel de regio Drechtsteden. In de sociale huursector⁷ wonen grotendeels huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Zo'n 16 procent wordt bewoond door inkomens boven de sociale inkomensgrens. Dit zijn zogenaamde scheefwoners. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, wat ook rond de 16 procent ligt. In Zuid-Holland ligt het percentage iets hoger: 17,5 procent. Voor een deel komt scheefwonen voor in de particuliere sociale huur waar geen inkomenseisen worden gehanteerd bij toewijzing. Maar het gaat ook om huishoudens in een corporatiewoning die op moment van toewijzing een inkomen hadden onder de DAEB-grens, en later een inkomensstijging hebben meegemaakt.

De vrije huursector is in de regio niet heel omvangrijk, zoals al eerder op te maken was uit figuur 9. We zien dat het hier voor een groot deel gaat om huishoudens met een inkomen tussen de DAEB-grens en 2x modaal. Dit is niet onverwacht: een deel van deze huishoudens valt tussen wal en schip. Zij verdienen te veel voor de sociale huur, maar te weinig voor een koopwoning.

figuur 14 Huisvesting van inkomensgroepen, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In de koopsector zien we voornamelijk huishoudens terug met een inkomen boven de DAEB-grens. Dit geldt zeker voor het dure koopsegment, met een (geschatte) verkoopprijs

⁶ De DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is €47.699. Voor meerpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens €52.671 (prijspeil 2024).

⁷ In dit onderzoek beslaat de sociale huursector zowel de sociale huurwoningen van corporaties alsmede dat van particulieren (zogenaamde particuliere sociale huur).

boven de betaalbaarheidsgrens van €390.000. Toch zien we ook in dit dure segment nog een niet te verwaarlozen aantal huishoudens met een laag inkomen. Uit nadere analyse blijkt dat het hier voornamelijk gaat om 65-plussers. Waarschijnlijk hadden deze huishoudens voor hun pensioen een hoger inkomen om een eigen woning te kopen. Vervolgens bereiken zij de AOW-leeftijd, en gaat het inkomen omlaag. Zij verhuizen niet, en wonen daarmee met een laag inkomen in een inmiddels dure koopwoning, met weinig of geen hypotheeklasten.

Woninggrootte naar samenstelling en levensfase

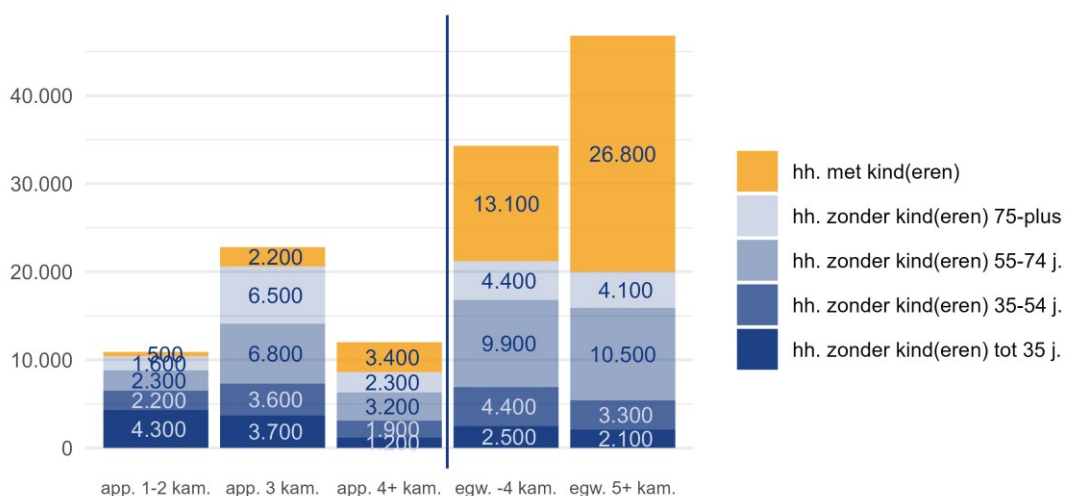
Passendheid van wonen gaat verder dan de combinatie inkomen en prijssegment. We onderzoeken ook hoe passend huishoudens van verschillende levensfasen wonen qua woonruimte. We maken daarin onderscheid tussen vijf groepen (te zien in figuur 15). Ten eerste, huishoudens zonder kinderen tot 35 jaar en van 35 tot 55 jaar. Uit de praktijk blijkt dat dit huishoudens zijn die voor een deel nog een gezin zullen starten. Oftewel: als zij nu klein wonen, hebben ze in de toekomst vaak behoefte aan een ruimere woning.

Vervolgens de huishoudens met kinderen. Dit zijn gezinnen, waarvoor het passend zou zijn als ze een ruime woning hebben – het liefst een eengezinswoning met tuin voor de kinderen. Tot slot de groep 55-75 en 75-plus huishoudens zonder kinderen. Van beide groepen kan men veronderstellen dat zij niet meer aan gezinsuitbreiding zullen doen. In tegendeel, een aanzienlijk deel van hen heeft de gezinsfase achter de rug. Bij de groep 55 tot 75 zullen eventuele kinderen recent het huis uit zijn, en wat overblijft betreft stellen en alleenstaanden zonder thuiswonende kinderen: de zogenaamde lege-nesters. Bij de groep 75 zal ook de toegankelijkheid een rol spelen: zij zouden meer geneigd kunnen zijn om te verhuizen naar een kleinere, passende woning.

In figuur 15 is de bewoning van deze groepen weergegeven naar woningtype/-grootte. Wat opvalt is het grote aantal (en aandeel) 55-75 én 75-plus huishoudens zonder kinderen dat in een eengezinswoning woont. In de kleinere eengezinswoningen is deze groep zelfs groter dan de gezinnen. Zij wonen nu redelijk ruim voor hun huishoudengrootte – in theorie zouden ze passender wonen in een kleinere woning. Maar voor de groep 55-75 zal voor een groot deel gelden dat ze nu fijn wonen, en dat zij nu niet denken aan verhuizen. Bij de groep 75-plus is al meer potentie tot doorstroming te veronderstellen.

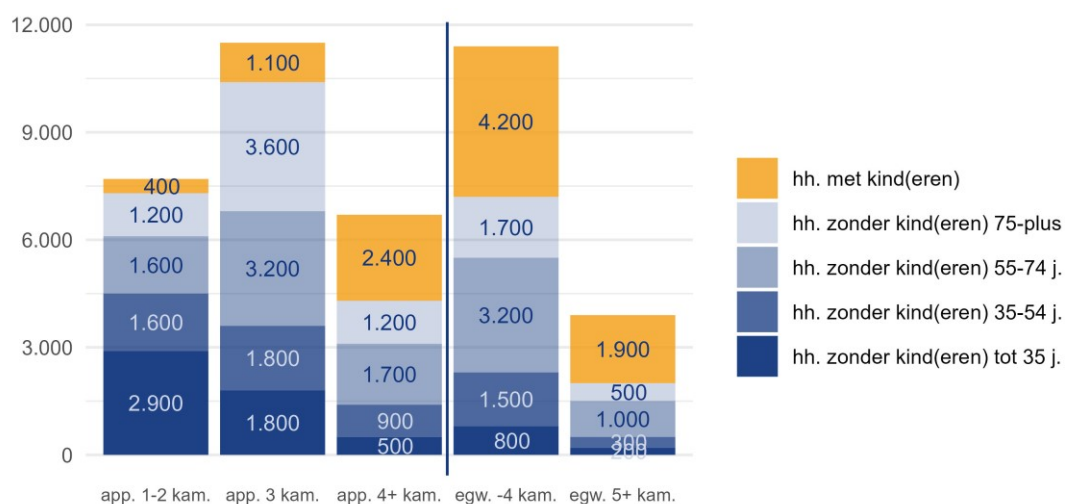
Tegelijkertijd zien we dat er veel jonge stellen/alleenstaanden in (kleine) appartementen wonen. In mindere mate geldt dit ook voor huishoudens van middelbare leeftijd. In beide groepen zullen huishoudens een gezin starten. Echter, in het geval dat lege-nesters niet verhuizen, dan biedt de huidige woningvoorraad geen eengezinswoning voor het grootste deel van de jonge gezinnen. Op dit moment zien we dat grofweg 6.100 huishoudens met kinderen in een appartement wonen.

figuur 15 Huisvesting van huishoudens per gezinsfase naar woninggrootte, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



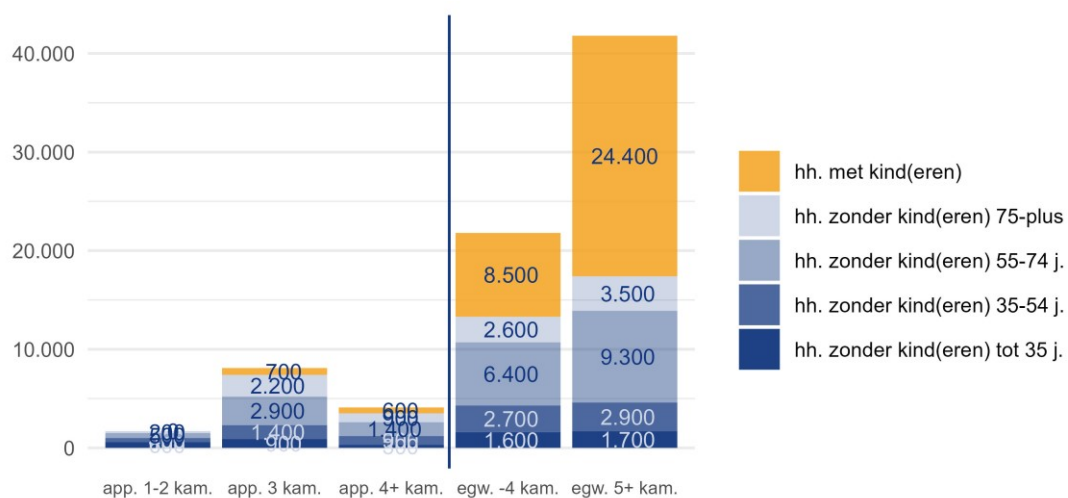
Bovenstaande figuur geeft de situatie voor de gehele Drechtstedelijke woningvoorraad weer. In figuur 16 is het resultaat te zien van de analyse voor de situatie in de sociale huursector. Ook hier zien we veel senioren in eengezinswoningen. En ook hier geldt: er zijn meer eengezinswoningen (15.300) dan gezinnen (10.000). Als het mogelijk is om de lege-nesters uit de eengezinswoningen te verleiden om door te stromen, kan iedereen in theorie passend wonen.

figuur 16 Huisvesting in de sociale huur van huishoudens per gezinsfase naar woninggrootte, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



De bewoning in de koopsector is weergegeven in figuur 17. Hier zien we deels eenzelfde patroon: veel eengezinswoningen die worden bewoond door lege-nest huishoudens. Ook valt iets anders op, namelijk het geringe aanbod van appartementen in de koopsector. De koopappartementen die er wel zijn, worden veelal bewoond door de 55-plusser zonder kinderen.

figuur 17 Huisvesting in de koop van huishoudens per gezinsfase naar woninggrootte, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



```
graph TD
    A[Huidige woningtekort] --> B[Woningvoorraad heden]
    A --> F[Totale opgave]
    B --> C[Bewoning heden]
    C --> D[Huishoudens heden]
    D --> E[Trendmatige ontwikkelingen]
    E --> F
    E --> G[Bewoning toekomst]
    E --> H[Huishoudens toekomst]
    G --> I[Woningvoorraad toekomst]
    I --> F
    J[Aanvullende woningbehoefte] -.- B
    J -.- I
    K[Fric tie vraag en aanbod] --> C
```

Hoe groot is de druk op de corporatiesector? Wat zijn de slaagkansen van woningzoekenden? Welke verhuisbewegingen vinden er plaats in de regio? En hoeveel corporatiewoningen worden er verhuurd aan ‘voorstromers’?

Op zich is het verdeelvraagstuk niet nieuw. Urgenten en andere voorrangskandidaten zijn er altijd al geweest. Het wordt een potentieel probleem als het aantal “voorstromers” groter wordt (of gelijk blijft) en het beschikbare aanbod gelijk blijft (of daalt). In dat geval gaat een groter deel van de vrijkomende sociale huurwoningen naar deze speciale groepen en blijft er minder aanbod over voor “gewone” woningzoekenden. Als dan ook nog het aantal “gewone” woningzoekenden stijgt, neemt hun kans van slagen af en zullen zij (gemiddeld) langer moeten wachten op een woning.

In dit hoofdstuk analyseren we de druk op de sociale huur in de Drechtsteden, aan de hand van cijfers over de woonruimteverdeling. De woningcorporaties in de regio Drechtsteden verhuren hun woningen via het regionale aanbodsysteem Woonkeus Drechtsteden. De woningen in Hardinxveld-Giessendam worden aangeboden via een ander systeem: Woongaard. Beide systemen worden beheerd door WoningNet.

Voor deze analyse maken we gebruik van cijfers uit de 'Beschikbaarheidsmonitor Woonruimteverdeling Drechtsteden 2021-2023'.⁸ Eerst analyseren we een aantal indicatoren van druk op de sociale huur: het aantal woningzoekenden, verhuringen en reacties; en de gemiddelde inschrijftijd, zoektijd en slaagkans. Daarbij verwijzen we naar de normen voor druk op de sociale huur die de regio heeft geformuleerd (zie gele kader).

Vervolgens gaan we in op de verhuisbewegingen in de regio. Tot slot analyseren we de verhuringen aan voorstromers (urgenten en andere direct toegewezen woningzoekenden).

Op een aantal punten in de analyse maken we (beknopt) de vergelijking met het vorige woningbehoefteonderzoek, de Woningmarktanalyse Drechtsteden door RIGO uit 2020.⁹ In dat onderzoek bekeken we cijfers over de jaren 2017-2019.

Normen toenemende druk sociale huur regio Drechtsteden

Sinds 2016 hanteren de gemeenten in de regio normen om te monitoren of er een toenemende druk op de sociale huur ontstaat. Daarbij is sprake van (toenemende) druk wanneer:

- het aandeel geadverteerde woningen minder dan 80% van het totaal aantal verhuringen is;
 - het gemiddeld aantal reacties per gepubliceerde woning groter is dan 150;
 - de inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden langer is dan 6 jaar;
 - de zoektijd van geslaagde woningzoekenden langer is dan 2 jaar.
- aan deze uitgangspunten is in de loop van 2023 het streven toegevoegd dat het aandeel voorstromers maximaal 30% van het totale aantal vrijkomende woningen is.

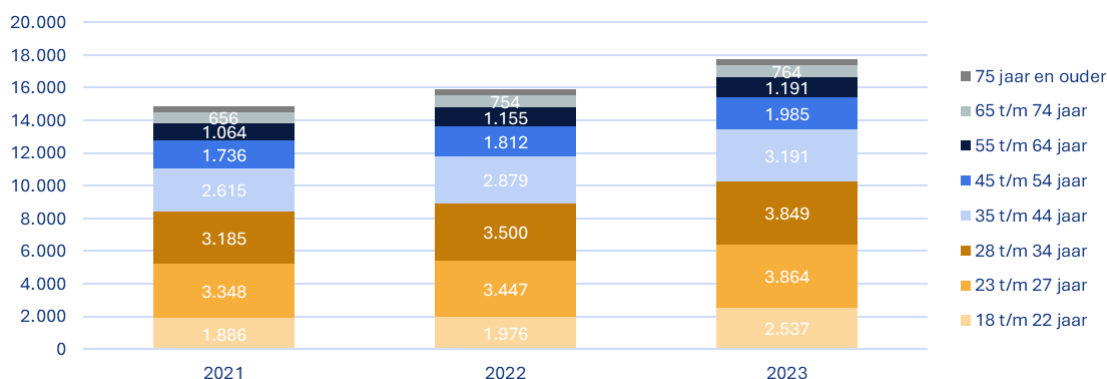
Indicatoren van druk op de sociale huur

Data over de woonruimteverdeling over de jaren 2021-2023 laat zien dat het aantal **actief woningzoekenden** in de Drechtsteden jaarlijks toeneemt (figuur 18). Een actief woningzoekende is iemand die minstens 1 keer op het woningaanbod heeft gereageerd in het betreffende jaar. In totaal waren er in 2023 bijna 18.000 actief woningzoekenden; in 2021 ongeveer 15.000. Dat is een toename van circa 20 procent. De verdeling naar leeftijdsgroepen loopt jaar op jaar niet sterk uiteen. In het vorige woningbehoefteonderzoek zagen we ruim 9.000 actief woningzoekenden in 2017. In de periode 2017-2023 is het aantal dus bijna verdubbeld.

⁸ Zie <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Beschikbaarheidsmonitor-woonruimteverdeling-Drechtsteden-2023-1.pdf>

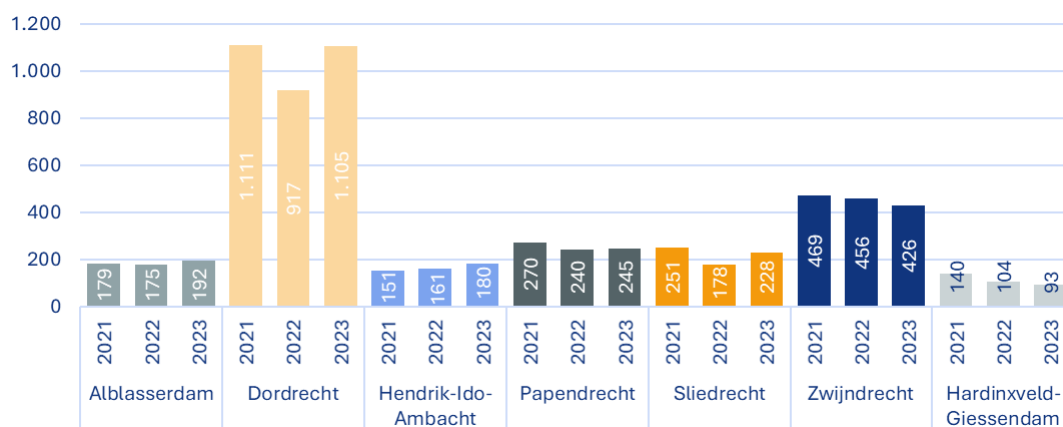
⁹ Zie <https://raad.papendrecht.nl/Documenten/A36-20201030-RIGO-Research-en-Advies-Eindrapport-Woningmarktanalyse-Drechtsteden.pdf>

figuur 18 Actief woningzoekenden regio Drechtsteden (exclusief Hardinxveld-Giessendam), naar leeftijd, 2021-2023.
Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



Een toenemend aantal actief woningzoekenden hoeft niet tot extra druk te leiden als het aanbod evenredig toeneemt. We zien in de meeste gemeenten in de Drechtsteden echter dat het **aantal verhuringen** juist daalt (figuur 19). Alleen in Alblasterdam en Hendrik-Ido-Ambacht nam het totaal aantal verhuringen toe en in Dordrecht is er in de geschetste periode geen consequente toename of afname te zien. In totaal waren er in 2023 2.469 verhuringen in de regio plus Hardinxveld-Giessendam – ca. 6,5% van de ongeveer 38.000 corporatiewoningen. In 2017 waren er in de regio inclusief Hardinxveld-Giessendam 2.729 toewijzingen; in 2019 ging het om 2.235 toewijzingen. Het aantal verhuringen ligt in 2023 dus wel hoger dan in 2019, maar lager dan in 2017.

figuur 19 Totaal aantal verhuringen in de gemeenten Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam) 2021-2023.
Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.

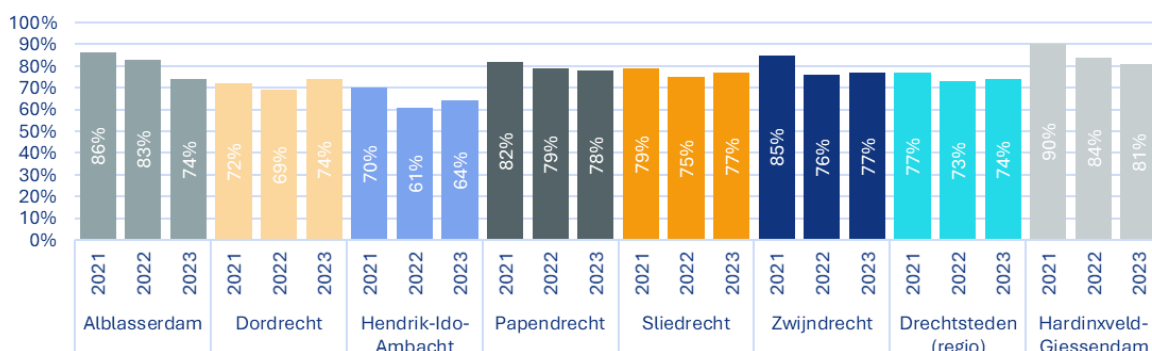


Voor de reguliere woningzoekenden maakt het daarnaast uit of de woningen worden aangeboden via het **aanbod- of lotingmodel** (het ‘gepubliceerde aanbod’). In de regio Drechtsteden als geheel werd in 2023 ongeveer driekwart van het aanbod op deze manier aangeboden. Het overige kwart werd direct toegewezen. In de individuele gemeenten in de regio verhuurden de corporaties in 2023 allemaal ongeveer driekwart van hun aanbod via het aanbod- of lotingmodel, met uitzondering van Hendrik-Ido-Ambacht (64 procent) en Hardinxveld-Giessendam (81 procent). Zie figuur 20.

Volgens de ‘druknorm’ (zie kader) van de regionale woningcorporaties is een percentage gepubliceerd aanbod onder de 80 procent een indicatie van toenemende druk; daarvan is nu dus sprake. In alle gemeenten behalve Dordrecht is het gepubliceerde aandeel overigens gekrompen ten opzichte van 2021. In deze gemeenten konden reguliere woningzoekenden in

2023 dus op een kleiner aandeel van het aanbod reageren dan in 2021. Dat terwijl het totale aanbod in de meeste gemeenten ook is gedaald, zoals we eerder zagen.

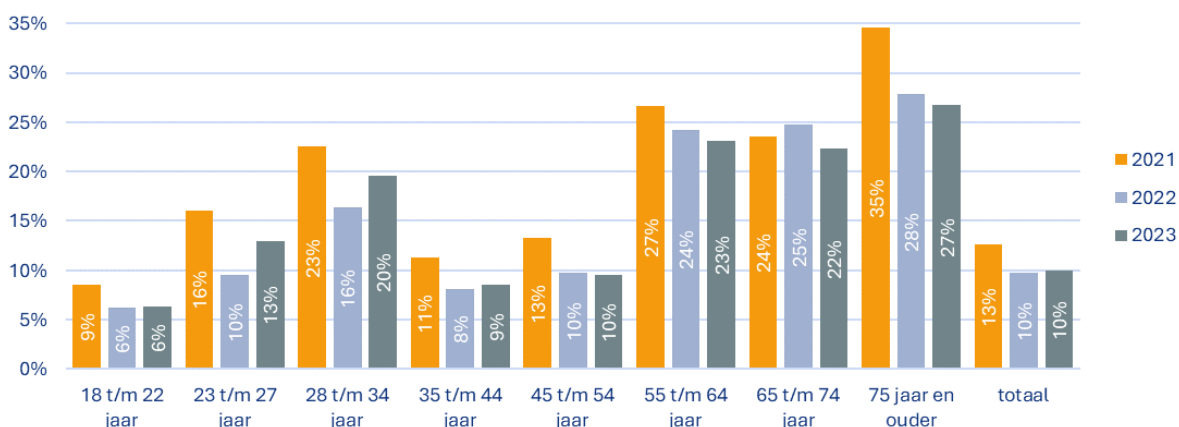
figuur 20 Percentage verhuringen in het aanbod- en lotingmodel (gepubliceerd aanbod) in de gemeenten Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam) 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



Deze combinatie van factoren – meer actief woningzoekenden, (in de meeste gemeenten) minder aanbod, en een kleiner aandeel gepubliceerd aanbod – leidt tot een lagere slaagkans voor regulier woningzoekenden. De **slaagkans** drukt uit welk aandeel van de actief woningzoekenden in een bepaald jaar een toewijzing kreeg via het aanbod- of lotingmodel. De algehele slaagkans lag in 2021 op 13 procent en in de twee jaren erna op 10 procent (figuur 21). Van alle leeftijdsgroepen is de slaagkans ten opzichte van 2021 gedaald. In 2023 zijn de leeftijdsgroepen met de grootste slaagkansen de groepen vanaf 55 jaar, en de 28 tot 34 jarigen.

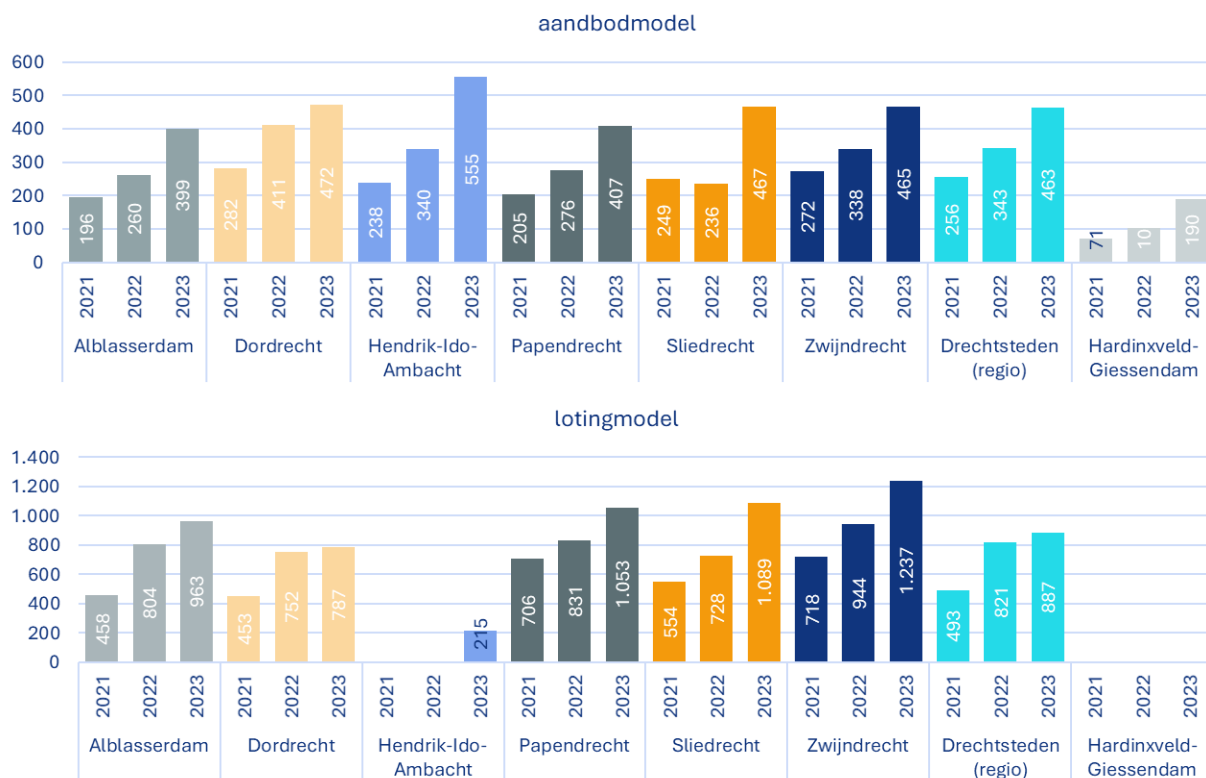
Uit het vorige onderzoek bleek dat de gemiddelde slaagkans in de regio in 2017 22 procent bedroeg; in 2019 lag deze op 16 procent. Met 10 procent in 2023 is de gemiddelde slaagkans dus ruim twee keer kleiner dan zes jaar daarvoor. Dat komt vooral doordat er in 2023 meer actief woningzoekenden zijn, zoals hierboven beschreven: bijna twee keer zoveel als in 2017.

figuur 21 Slaagkans actief woningzoekenden naar leeftijd, regio Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam), 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



Ook het **gemiddeld aantal reacties per advertentie** is toegenomen in de geschetste periode, in iedere gemeente (figuur 22). Dat geldt voor zowel het aanbod- als het lotingmodel. Met regionaal gemiddeld 463 reacties in het aanbodmodel en 887 in het lotingmodel, liggen deze cijfers ruim boven de ‘druknorm’ van 150 reacties per advertentie (zie kader).

figuur 22 Gemiddeld aantal reacties per advertentie in het aanbod- en lotingmodel, regio Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam), 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.¹⁰



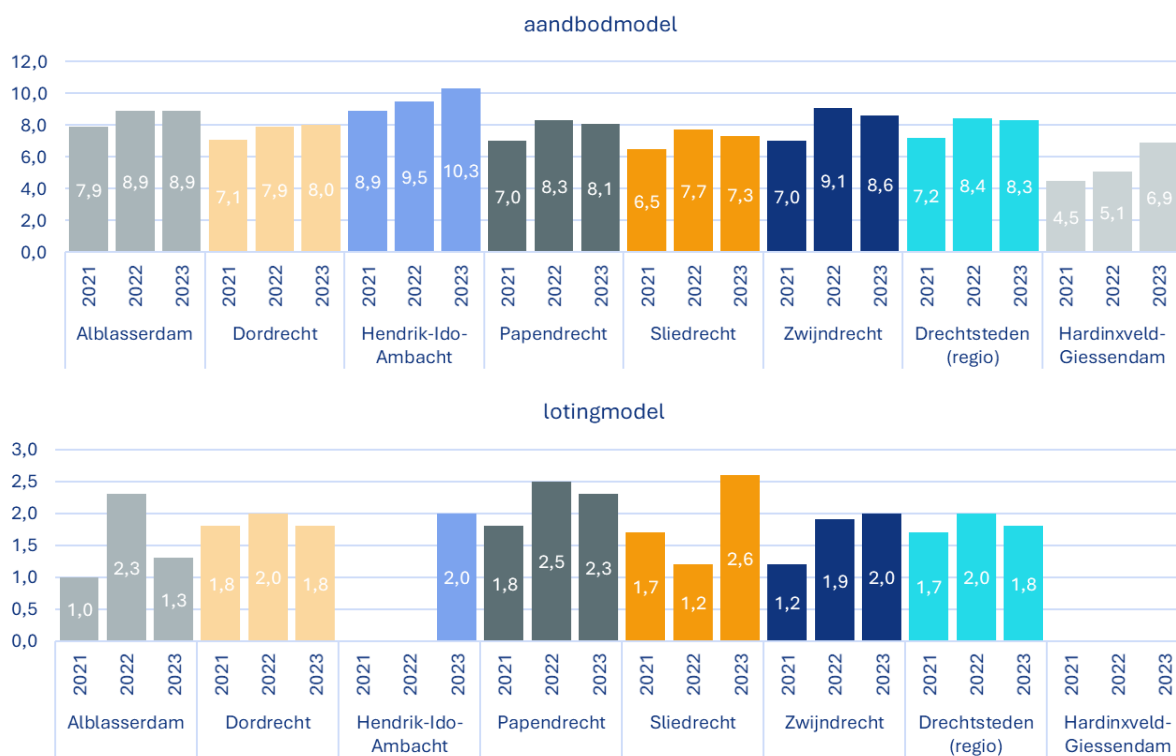
¹⁰ In Hardinxveld-Giessendam wordt geen gebruik gemaakt van het lotingmodel. Voor Hendrik-Ido-Ambacht zijn alleen voor 2023 cijfers over loting beschikbaar.

Een andere graadmeter voor de druk op de sociale huur is de **ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd**. Het gaat dan om het aantal jaar dat een woningzoekende ingeschreven stond op het moment dat hij/zij een woning kreeg toegewezen. In de regio Drechtsteden als geheel lag de gemiddelde inschrijftijd in het aanbodmodel in 2023 op 8,3 jaar. In het lotingmodel lag de gemiddelde inschrijftijd regionaal op 1,8 jaar (figuur 23). Daarmee ligt in ieder geval in het aanbodmodel de inschrijftijd boven de ‘druknorm’ van 6 jaar (zie kader).

In het aanbodmodel is de gemiddelde inschrijfduur in alle gemeenten toegenomen tussen 2021 en 2022. In sommige gemeenten is er in 2023 weer een (lichte) daling te zien. Met name in Hardinxveld-Giessendam nam het gemiddelde sterk toe: van 4,5 jaar in 2021 naar 6,9 jaar in 2023. Tegelijk is de gemiddelde inschrijftijd daar nog steeds het laagst van alle gemeenten.

Bij het lotingmodel zijn de ontwikkelingen tussen 2021 en 2023 wat volatieler. Mogelijk gaat het hier om kleine aantallen, maar daarin geeft de beschikbare data geen inzicht.

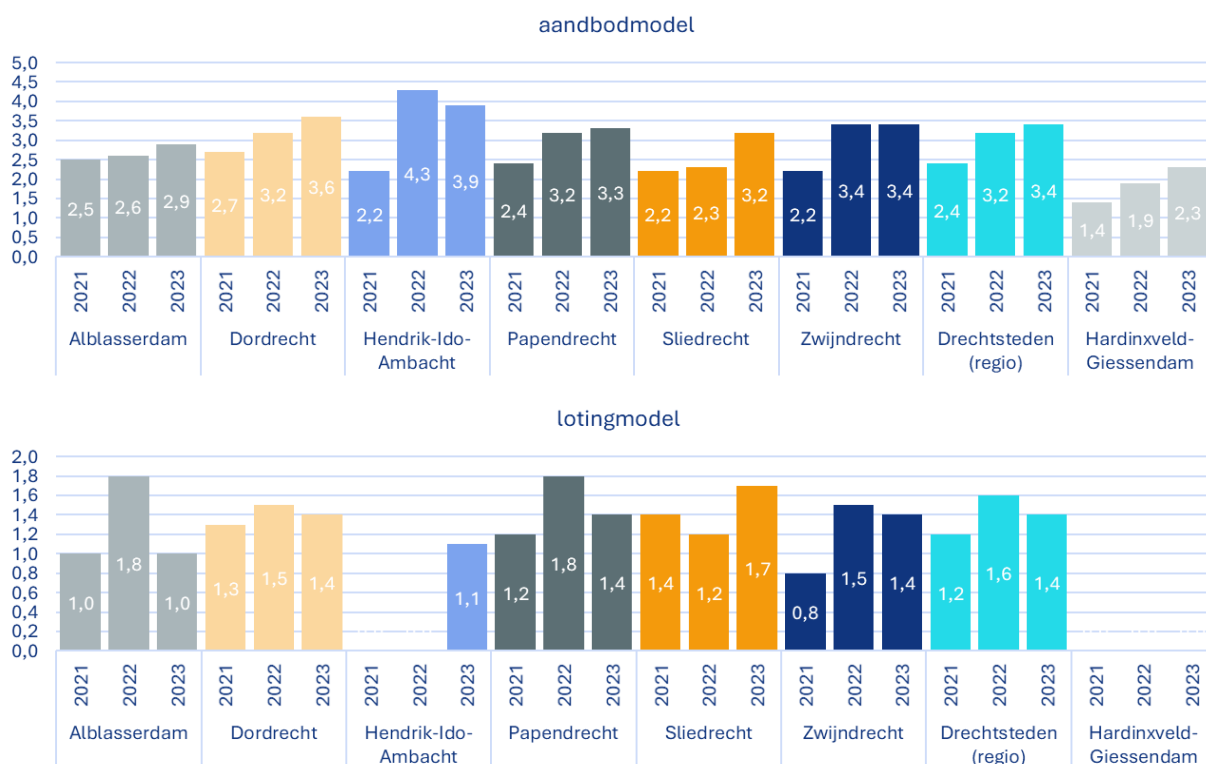
figuur 23 Gemiddeld inschrijftijd bij woningtoewijzing in het aanbod- en lotingmodel, regio Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam), 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



Ook de **gemiddelde zoektijd** is in alle gemeenten toegenomen in het aanbodmodel (figuur 24). De zoektijd is het aantal jaar tussen de eerste geplaatste reactie en het moment van woningtoewijzing. Regionaal ging het voor het aanbodmodel in 2023 om gemiddeld 3,4 jaar. Daarmee ligt de inschrijftijd (in ieder geval wat betreft het aanbodmodel) boven de ‘druknorm’ van 2 jaar (zie kader).

In alle gemeenten is de gemiddelde zoektijd toegenomen. In Hendrik-Ido-Ambacht is de gemiddelde zoektijd in het aanbodmodel gedaald tussen 2022 en 2023, maar ligt deze nog steeds een stuk hoger dan in 2021. Bij het lotingmodel zijn de ontwikkelingen volatieler. Het valt op dat in de meeste gemeenten de zoektijd steeg tussen 2021 en 2022, om richting 2023 weer wat te dalen.

figuur 24 Gemiddeld zoektijd bij woningtoewijzing in het aanbod- en lotingmodel, regio Drechtsteden (inclusief Hardinxveld-Giessendam), 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



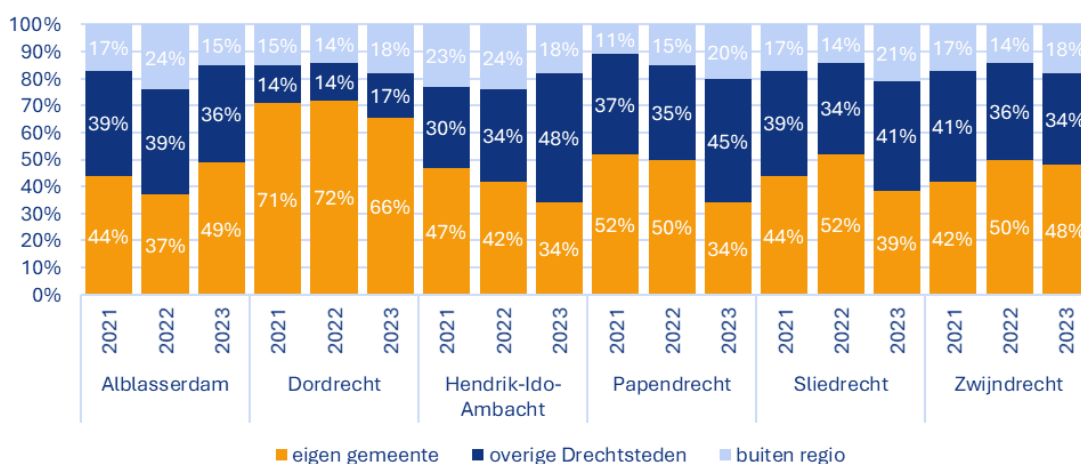
Verhuisbewegingen

In figuur 25 is per gemeente de oorsprong gegeven van de nieuwe huurders van toegewezen woningen. In de geschetste periode lopen de percentages per gemeente wat uiteen. Zo kwamen in Dordrecht relatief veel nieuwe huurders uit de eigen gemeente, terwijl het in andere gemeenten jaarlijks om pakweg de helft ging (bijvoorbeeld in Zwijndrecht) of om circa 40 procent (Sliedrecht, Alblasserdam). Er is op basis van de beschikbare data geen duidelijke lijn te trekken van een toe- of afname van het aantal woningzoekenden uit de eigen gemeente.

In de meeste gemeenten komt zo'n 35 à 40 procent van de nieuwe huurders vanuit overige Drechtsteden. Alleen in Dordrecht ligt dit percentage een stuk lager (14 à 17 procent). Het aandeel nieuwe huurders van buiten de regio ligt in de meeste gemeenten tussen de 15 en 20 procent.

In het vorige woningbehoefteonderzoek zijn alleen de verhuisbewegingen voor het jaar 2019 onderzocht. Die cijfers komen grofweg overeen met de resultaten voor 2021 en 2022. Ten opzichte van 2023 zien we wel verschillen. In 2023 zijn in een aantal gemeenten (met name Dordrecht, Papendrecht en Sliedrecht) relatief veel nieuwe huurders uit de rest van de regio gekomen (en mindere mate ook van buiten de regio), vergeleken met 2019.

figuur 25 Verhuringen naar herkomst nieuwe huurders, per gemeente, 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



Verhuringen aan voorstromers

In 2023 werd in de regio Drechtsteden 30 procent van de vrijkomende corporatiewoningen toegewezen aan niet-reguliere woningzoekenden, ook wel 'voorstromers' genoemd (figuur 26). Dit percentage lag in de voorgaande jaren iets hoger. Dit zijn deels woningzoekenden met een urgentiestatus (bijvoorbeeld als gevolg van herhuisvesting, uitstroom uit maatschappelijke opvang of bij statushouders) en deels gaat het om directe toewijzingen met een andere reden, bijvoorbeeld verhuur van zorgwoningen en doorstroming.

In de meeste gemeenten schommelt het aandeel verhuringen dat naar regulier woningzoekenden gaat van jaar tot jaar. In Alblasserdam nam het aandeel in de geschetste periode jaarlijks af, met name als gevolg van een groter aandeel 'overige' voorstromers¹¹,

¹¹ Overige voorstromers zijn de woningzoekenden zonder urgentie die via directe bemiddeling een woning krijgen aangeboden. Voor meer informatie over (overige) voorstromers verwijzen we u door naar de *Beschikbaarheidsmonitor Woonruimteverdeling Drechtsteden 2021 t/m 2023*.

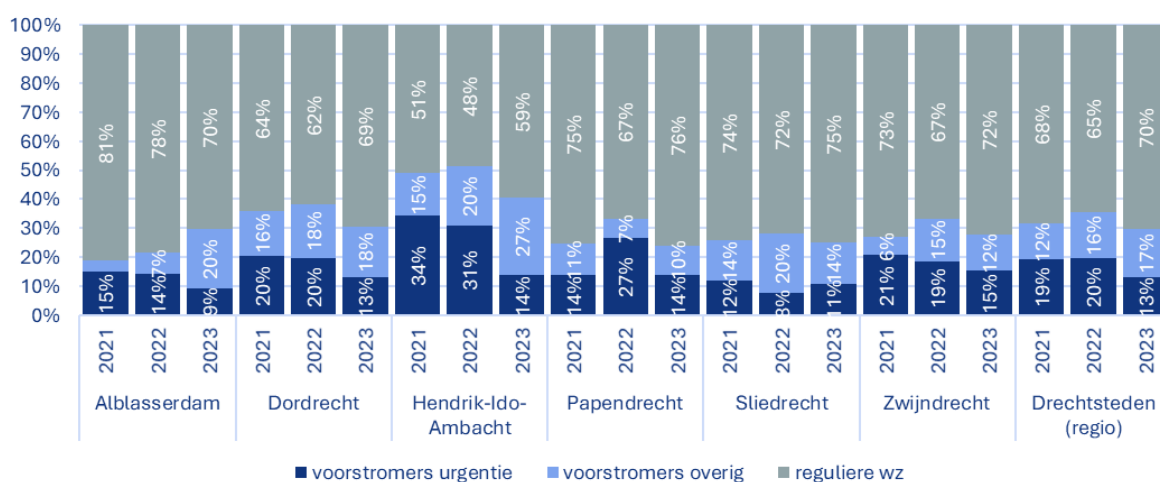
hoewel hier in 2023 nog steeds 70 procent van de woningen aan regulier woningzoekenden werden verhuurd.

Het aandeel verhuringen aan regulier woningzoekenden lag in de meeste gemeenten in 2023 tussen de 70 à 75 procent. Hendrik-Ido-Ambacht vormt een uitzondering: daar ging het in 2023 om 59 procent van de verhuringen, en in de twee jaar ervoor om circa 50 procent. Dit omdat de sociale voorraad in Hendrik-Ido-Ambacht relatief klein is.

In 2023 heeft de regio afgesproken om te streven naar een aandeel voorstromers van maximaal 30 procent (zie ook kader) om regulier woningzoekenden een kans te blijven geven. Op gemiddeld, regionaal niveau is dat de afgelopen jaren gelukt. Op individueel niveau komt het percentage voorstromers in een aantal gemeenten echter (net) boven de 30 procent uit, en in Hendrik-Ido-Ambacht gaat het om jaarlijks 40 à 50 procent.

Ter vergelijking: in de jaren 2017-2019 lag het regionale percentage reguliere verhuringen jaarlijks rond de 69 procent. Ondanks de toenemende druk lukt het dus om grofweg hetzelfde percentage woningen te verhuren aan regulier woningzoekenden.

figuur 26 Verhuringen naar voorstromers en reguliere woningzoekenden, per gemeente, 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.



In tabel 8 staan de verhuringen via urgentieverklaring weergegeven naar reden.

Vergunninghouders vormen jaarlijks de grootste groep, gevolgd door herhuisvesters, en uitstromers uit maatschappelijke instellingen. In tabel 9 een overzicht van het aantal directe toewijzingen zonder urgentieverklaring. Een gedetailleerder beeld van de overige categorieën vindt men in de beschikbaarheidsmonitor.

tabel 8 Verhuringen via urgentieverklaring naar reden, totaal regio Drechtsteden, 2021-2023. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.

Reden urgentieverklaring	2021	2022	2023
Herhuisvesting	80	106	27
Verblijfsvergunning	158	121	159
Uitstroom maatschappelijke instelling	73	55	39
Overige urgenten	159	138	85
Totaal	470	420	310

tabel 9 Verhuringen directe toewijzing zonder urgentieverklaring, naar reden, totaal regio Drechtsteden, 2021-2023.
Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2021-2023.

Reden directe toewijzing (zonder urgentieverklaring)	2021	2022	2023
Leefbaarheid	36	43	47
Doorstroming	-	22	57
Zorgwoning	99	67	95
Overig	163	202	194
Totaal	298	334	393

Bijzondere doelgroepen nader belicht

Over de criteria voor urgentie en directe bemiddeling zijn regionaal afspraken gemaakt en richtlijnen opgesteld voor Drechtsteden exclusief Hardinxveld-Giessendam. Vanuit het ministerie van BZK zijn recent ook aandachtsgroepen benoemd in het kader van het programma “**een thuis voor iedereen**”.

Het is op dit moment nog niet scherp in hoeverre het rijksprogramma op lokaal niveau extra beslag gaat leggen op de vrijkomende sociale huurwoningen. Het gaat om uiteenlopende groepen, die elkaar deels ook weer overlappen en ook nu al soms aanspraak (kunnen) maken op urgentie of directe bemiddeling. Niet alle groepen zijn bovendien even afhankelijk van de sociale huur. De variatie is groot, van ex-gedetineerden via studenten tot dak- en thuislozen en vergunninghouders.

Om partijen (corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties) te ondersteunen bij het maken van afspraken in regionaal verband laten het ministerie en de VNG onderzoek doen naar de omvang en huisvesting van de bijzondere aandachtsgroepen. Daarover wordt gepubliceerd in de “monitor huisvesting aandachtsgroepen”. De eerste uitkomsten zijn in juni 2024 beschikbaar gekomen. We zoomen in op twee bijzondere doelgroepen, te weten ex-gedetineerden en vergunninghouders. Data over andere groepen, waaronder uitstroom uit instellingen en arbeidsmigranten, zijn gepland voor het najaar van 2024.

Ex-gedetineerden

In tabel 10 is het aantal ex-gedetineerden in Drechtsteden te zien. Het gaat hier om het aantal op 31 december van (opgeteld) de jaren 2018 tot en met 2022. Er is onderscheid gemaakt in de duur van de detentie. Wie langer dan drie maanden vast heeft gezeten kan wettelijk aanspraak maken op urgentie bij de woonruimteverdeling. Het gaat in deze categorie om gemiddeld zo’n zestig gevallen per jaar in heel Drechtsteden.

tabel 10 Aantal ex-gedetineerden in Drechtsteden, 2018-2022, naar duur van de detentie

	< 3 maanden	3+ maanden
Alblasserdam	10	-
Dordrecht	530	270
Hardinxveld-Giessendam	-	-
Hendrik-Ido-Ambacht	10	-
Papendrecht	25	-
Sliedrecht	30	-
Zwijndrecht	100	25
Drechtsteden	705	295

Bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen

Hoeveel ex-gedetineerden met een verblijf van meer dan drie maanden een beroep doen op corporatiewoningen is voor Drechtsteden niet bekend. In de beschikbaarheidsmonitor komen we deze groep als zodanig niet tegen, hoewel het mogelijk is dat ze via verblijf in de maatschappelijke opvang zijn ingestroomd. Al met al is het beslag van deze groep op corporatiewoningen niet groot. In heel Nederland ging het in 2022 om 320 verhuringen, ofwel 0,2% van alle vrijgekomen corporatiewoningen.

Vergunninghouders

In tabel 11 is te zien hoeveel corporatiewoningen er in 2021 nieuwe bewoners hebben gekregen en hoeveel daarvan terecht zijn gekomen bij vergunninghouders. Let op: het aantal verhuringen wijkt af van dat van de beschikbaarheidsmonitor Drechtsteden; een definitiekwestie. Gemiddeld blijkt 6,8% van het aantal in 2021 vrijgekomen woningen te zijn verhuurd aan een vergunninghouder. Ter vergelijking: voor Nederland als geheel was dit met dezelfde definitie 5,9%. De bewering dat “alle woningen naar vergunninghouders gaan” gaat dus niet op.

tabel 11 Gemuteerde corporatiewoningen in 2021, bewoond door vergunninghouders

	totaal verhuurd	aan vergunninghouders	aandeel
Alblasserdam	200	10	5,0%
Dordrecht	1.295	90	6,9%
Hardinxveld-Giessendam	150	15	10,0%
Hendrik-Ido-Ambacht	185	20	10,8%
Papendrecht	300	15	5,0%
Slidrecht	280	10	3,6%
Zwijndrecht	520	40	7,7%
Drechtsteden	2.930	200	6,8%

Bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen¹²

¹² Deze nieuwe landelijke bron wordt nog verder uitgewerkt voor andere doelgroepen zoals EU-arbeidsmigranten en uitstroom uit onder meer beschermd wonen, intramurale GGZ, maatschappelijke opvang. Ook worden reeds gepubliceerde cijfers worden geactualiseerd inclusief 2022.

2.2 Het huidige woningtekort als opgave

Uitbreiding van de woningvoorraad is allereerst nodig om de te verwachten toename van het aantal huishoudens te accommoderen. Deze uitbreidingsbehoefte op grond van demografische groei komt uitgebreid aan de orde in de vorm van de trendmatige behoefte-ramingen elders in deze rapportage. Daarmee is niet het hele verhaal verteld, want er is ook sprake van een in te lopen tekort.

Kwantitatief tekort

Om dat tekort terug te brengen moeten er dus meer woningen worden toegevoegd dan alleen voor de demografische groei. Als in de regio als geheel minder wordt gebouwd dan de groei van het aantal huishoudens, zal het tekort verder oplopen.

Voor de bepaling van het nationale en regionale woningtekort werd in het verleden gebruik gemaakt van het Woononderzoek Nederland (WoON), waarbij het tekort werd berekend als het verschil tussen het aantal potentiële starters en het aantal potentiële woningverlaters (respondenten die aangeven naar een instelling te zullen verhuizen).

Tegenwoordig wordt het “**statistische woningtekort**” door ABF berekend en bijgehouden op basis van registraties. Hierbij wordt onder meer gekeken naar huishoudens die onzelfstandig wonen (bijvoorbeeld woningdelers) en naar thuiswonende kinderen die toe zijn aan zelfstandig wonen. Ook wordt gekeken hoe de leegstand zich ontwikkelt. Hoewel bij deze methode onvermijdelijk aannamen komen kijken, levert het nauwkeuriger uitkomsten op dan een enquête als het WoON. Het statistische woningtekort wordt echter uitsluitend gepubliceerd op regionaal en nationaal schaalniveau, niet op de schaal van gemeenten.

Het is niet nodig (en ook niet wenselijk) om te streven naar een (statistisch) woningtekort van nul. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt een tekort van 2% van de woningvoorraad als optimaal beschouwd. Deze 2% betreft het aantal woningen dat tijdelijk leeg staat tussen verhuizingen in, wat nodig is om de woningmarkt te laten functioneren. Het ministerie houdt dit ook aan als doelstelling op nationaal niveau. Thans (2024) bedraagt het tekort landelijk ruim 390.000 ofwel 4,8% van de woningvoorraad.

De situatie in Drechtsteden

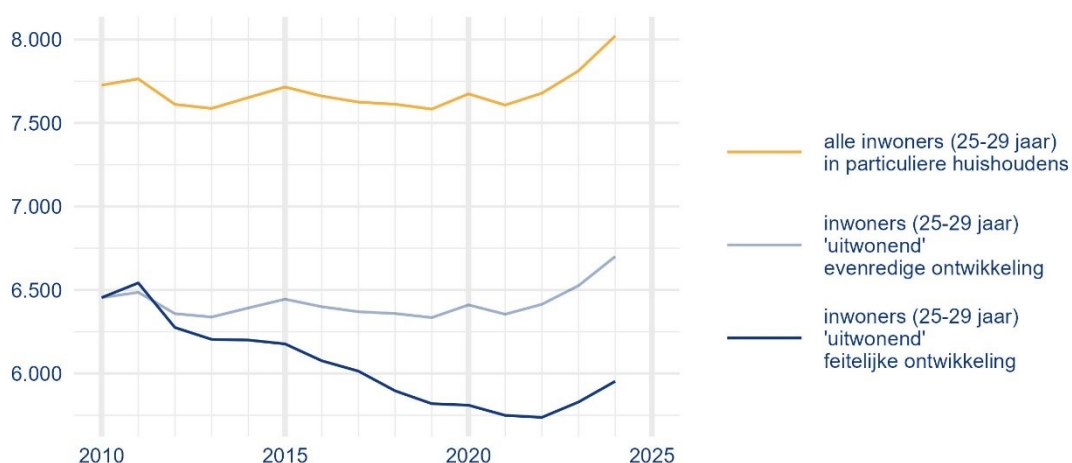
Voor Drechtsteden is in het onderzoek uit 2020 voor het woningtekort nog uitgegaan van het WoON als bron. Destijds waren er ruim 6.000 meer vragers dan aanbieders. Inmiddels, vier jaar later, is dit verschil met 50 procent opgelopen tot ruim 9.000. Die toename zit hem met name in starters. Denk aan thuiswonende kinderen die aangeven het ouderlijk huis te willen verlaten. Op zich is deze toename niet verrassend. Starters hebben het de laatste jaren steeds moeilijker gekregen, hetgeen zich vertaalt in het feit dat jongeren langer thuis blijven wonen, maar intussen wel in het WoON aangeven een woning te zoeken.

Inmiddels becijfert ABF het statistisch woningtekort voor heel Nederland, en komt het tekort voor de woningmarktregio Drechtsteden op 3,2% van de woningvoorraad. Dat komt voor deze woningmarktregio neer op circa 4.200 woningen. Dat is een veel kleiner aantal dan de 9.000 verschil tussen vraag en aanbod. Het streeftekort van 2% bedraagt momenteel (in 2024) circa 2.650 (bij een voorraad van 133.000 woningen). Op basis van het WoON zouden dus 6.350 extra moeten worden toegevoegd. Uitgaande van het statistisch tekort hoeven slechts 1.550 woningen extra te worden toegevoegd om het tekort terug te brengen naar 2.650. Dat is op het niveau van geheel Drechtsteden en gaat alleen nog maar over aantallen, niet over de aard van het tekort.

Achtergebleven starters

Een manier om meer inzicht te krijgen in (de aard van) het tekort is om te kijken hoe veel inwoners hierdoor zijn belemmerd in hun start als huishouden. Dit kan ook op gemeenteniveau op basis van registraties. In bijgaand figuur is bij wijze van voorbeeld te zien dat het aantal inwoners in de leeftijd 25-29 jaar in Dordrecht sinds het jaar 2010 schommelt tussen de 7.500 en de 8.000. De laatste jaren is hun aantal iets toegenomen. Ook is te zien hoeveel jongeren in die leeftijd ‘uitwonend’ zijn, dat wil zeggen geen thuiswonend kind of ander inwonend familielid (bijvoorbeeld bij een broer of zus). Uitwonenden zijn lid (hoofd of partner) van een ‘eigen’ huishouden. Dat aantal ‘uitwonenden’ is sinds 2010 niet evenredig meebewogen met het totaal aantal personen in particuliere huishoudens (de lichtblauwe lijn), maar is feitelijk steeds verder achtergebleven (de donkerblauwe lijn). Steeds meer ‘oudere jongeren’ in deze leeftijdsklasse wonen nog ‘thuis’.

figuur 27 Inwoners in de leeftijd 25-29 jaar in Dordrecht, totaal en uitwonend. Bron: CBS; bewerking RIGO, exclusief personen in institutionele huishoudens.



Als we nu de situatie van 2010 als norm nemen, dan mag het verschil tussen de twee blauwe lijnen worden beschouwd als het aantal personen in deze leeftijd dat eigenlijk ook een eigen huishouden zou willen vormen, maar ‘noodgedwongen’ nog thuis woont. De aanname is dat als er voldoende woningen zouden zijn geweest, het aantal ‘uitwonenden’ zich wel evenredig zou hebben ontwikkeld met het totaal. In werkelijkheid spelen er meer factoren mee (zoals de studiefinanciering), maar juist het steeds verder achterblijven van het aantal uitwonenden is als indicatie te beschouwen voor het in de tijd opgelopen woningtekort.

Met bovenstaande informatie is ook een schatting te maken hoeveel woningen er tekort zijn voor mensen in deze leeftijdsklasse. In Dordrecht gaat het in 2024 om 750 personen (het verschil tussen de twee onderste (blauwe) lijnen in de figuur. In huishoudens gerekend zijn het er minder, omdat sommige inwoners samenwonen. In deze leeftijd komen we dan in Dordrecht op 510 huishoudens. Ervan uitgaande dat al deze huishoudens ook een eigen (niet met andere huishoudens gedeelde) woning nodig hebben, komen we dus even zo veel woningen tekort voor deze groep in Dordrecht.

tabel 12 Geschatte tekort aan woningen sinds 2010. Bron: CBS; berekening RIGO.

tot 20 jaar	310	Alblasserdam	230
20 - 25 jaar	1.840	Dordrecht	1.740
25 - 30 jaar	1.300	Hardinxveld-Giessendam	140
30 - 35 jaar	320	Hendrik-Ido-Ambacht	410
35-plus	270	Papendrecht	500
Totaal regio	4.030	Sliedrecht	400
		Zwijndrecht	610
		Totaal regio	4.030

De berekening is ook te maken voor andere leeftijdsklassen en voor andere gemeenten in de regio. In bovenstaande tabel (tabel 12) is te zien hoe veel huishoudens (en dus woningen) de regio tekort komt en hoe dat verdeeld is over de gemeenten en over de leeftijdsklassen. Het gaat vooral om relatief jonge mensen. Boven de 35 jaar hebben de meeste inwoners al wel het ouderlijk huis verlaten en hebben ze zelfstandig de beschikking over een woning.

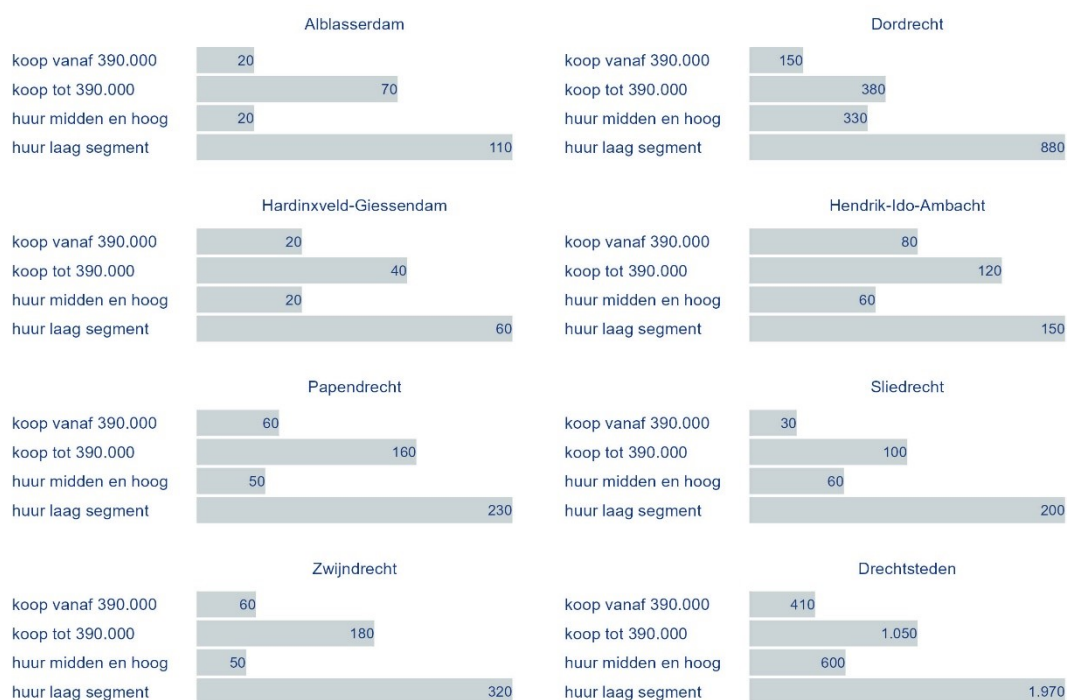
Kwalitatief tekort

Voor de bepaling van het tekort in kwalitatieve zin helpt het dat we weten dat het vooral jonge huishoudens zijn die er door belemmerd worden in hun start als huishouden en op de woningmarkt. Het ligt voor de hand om voor het inlopen van het tekort, dus bovenop de trendmatige behoefte als gevolg van demografische groei, vooral naar de belemmerde starter te kijken.

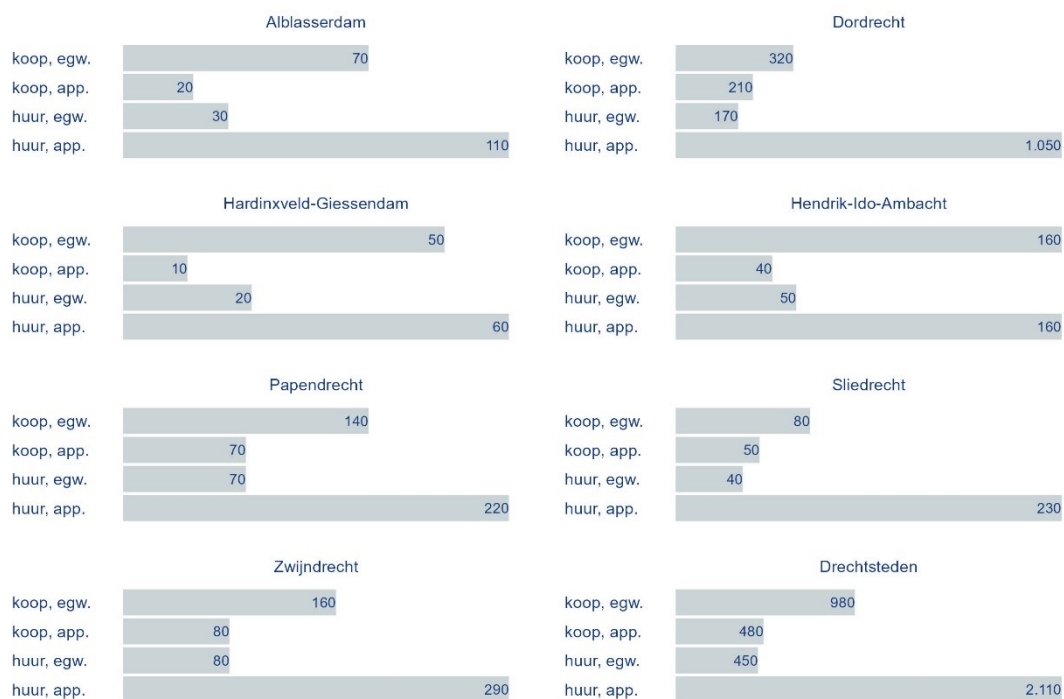
In bijgaande figuren is te zien hoe de 'ontbrekende' huishoudens in de diverse gemeenten zouden wonen als ze er wel in zouden zijn geslaagd om een start op de woningmarkt te maken. Daartoe is gekeken naar de huisvesting van leeftijdsgenoten die al wel over een woning in dezelfde gemeente beschikken. Hun huisvesting dient als referentie voor de extra woningbehoefte. Niet verwonderlijk is dat voor een substantieel deel een woning in het lage huursegment (sociale huur), maar niet uitsluitend. Het accent ligt op appartementen, maar ook dat niet uitsluitend. En de verdeling tussen de segmenten verschilt per gemeente.

Het woningtekort is actueel en is zoals bleek uit de analyse niet plotseling ontstaan. Daar is jaren overheen gegaan. Het inlopen ervan zal ook jaren in beslag nemen.

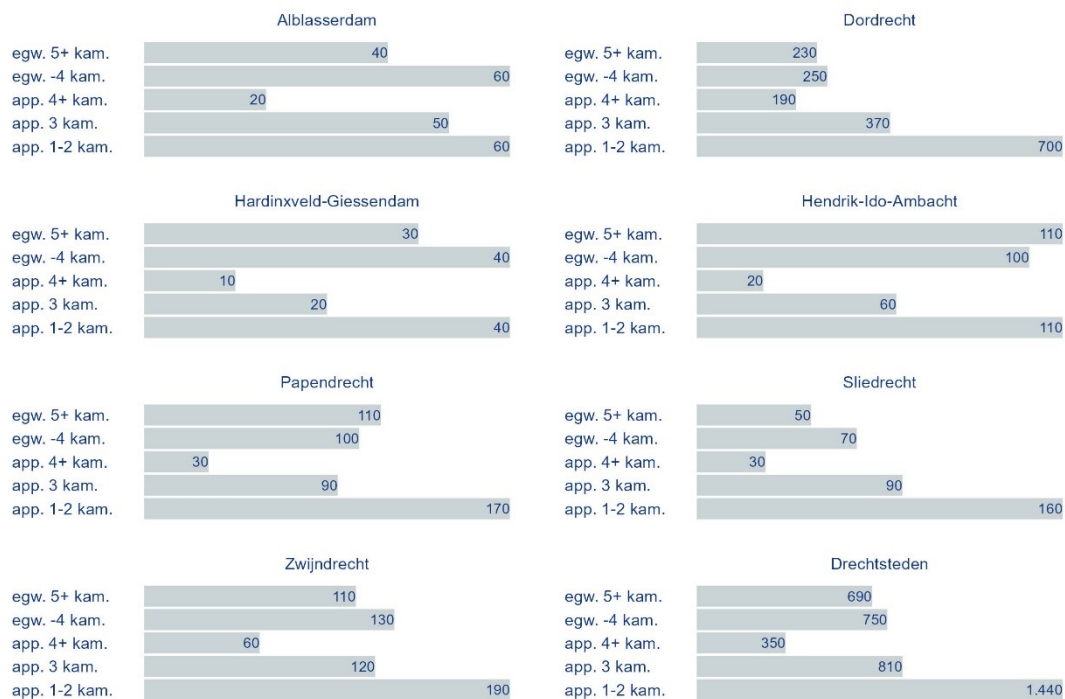
figuur 28 Het woningtekort in 2024 in Drechtsteden, naar prijssegment. Bron CBS, WoON2021; berekening RIGO.



figuur 29 Het woningtekort 2024 in Drechtsteden, naar eigendom en woningtype. Bron CBS, WoON2021; berekening RIGO.



figuur 30 Het woningtekort in 2024 in Drechtsteden, naar woningtype en aantal kamers. Bron CBS, WoON2021; berekening RIGO.



Bij de stellen zonder kinderen zien we juist een afname, specifiek in de groep jongvolwassenen (25 tot 35) en de groep 55 tot 75 jaar.

Tot slot de huishoudens met kinderen: die nemen ook in aantal toe. In figuur 31 zien we dat het aantal gezinnen in bijna alle leeftijdsgroepen groeit. Dat er flinke vergrijzing optreedt, betekent dus niet dat de groep huishoudens met kinderen (en daarvan de woningbehoefte) afneemt.

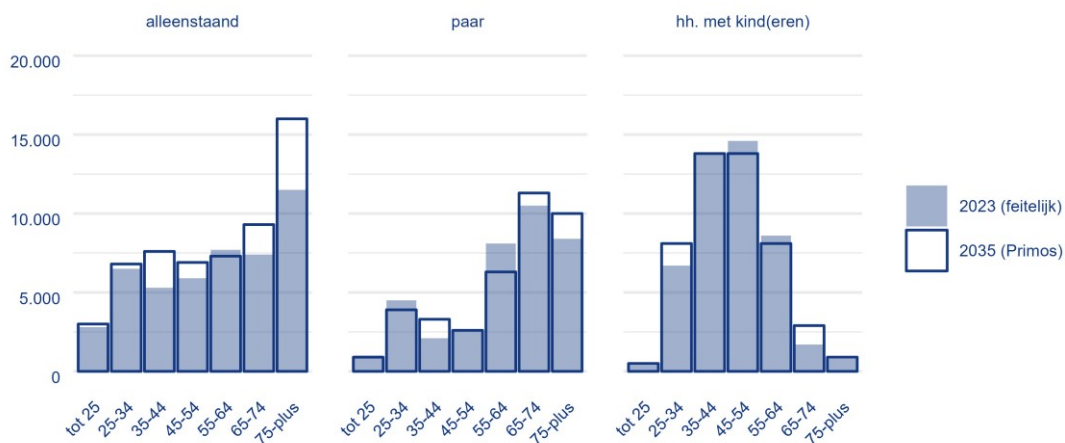
tabel 13 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd, Drechtsteden. Bron: Primos 2023; bewerking RIGO.

	Aantal			Aandeel		
	2024	2035	2045	2024	2035	2045
tot 23 jaar	4.200	4.400	4.100	3%	3%	3%
23 - 34 jaar	17.800	18.900	17.600	14%	13%	12%
35 - 44 jaar	21.200	24.700	25.100	16%	17%	17%
45 - 54 jaar	23.000	23.300	25.800	18%	16%	17%
55 - 64 jaar	24.400	21.700	22.500	19%	15%	15%
65 - 74 jaar	19.700	23.400	20.600	15%	16%	14%
75 jaar en ouder	20.600	26.900	32.700	16%	19%	22%

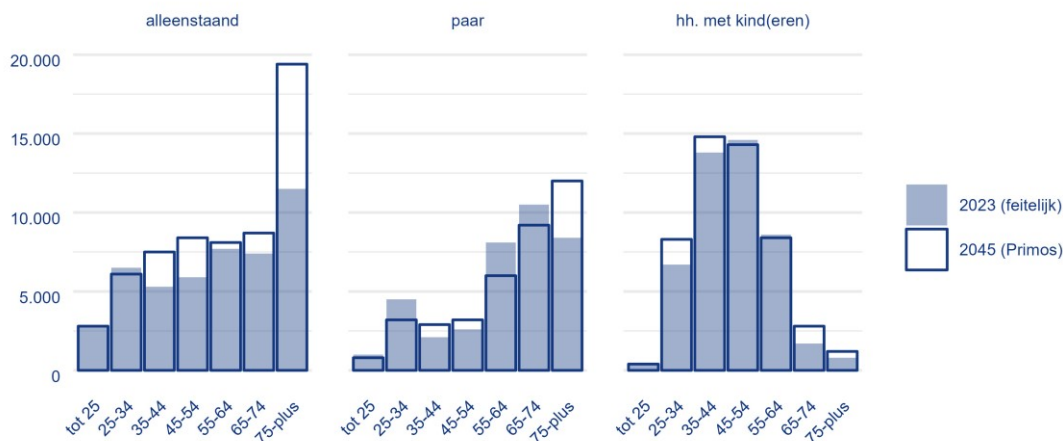
tabel 14 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar huishoudenssamenstelling, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	Aantal			Aandeel		
	2024	2035	2045	2024	2035	2045
alleenstaand	47.200	57.000	60.900	36%	40%	41%
paar	37.300	38.300	37.400	28%	27%	25%
hh. met kind(eren)	46.500	48.000	50.200	35%	33%	34%

figuur 31 Ontwikkeling van aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023; bewerking RIGO.



figuur 32 Ontwikkeling van aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling 2024-2045, Drechtsteden.
Bron: Primos 2023; bewerking RIGO.



De groei in het aantal huishoudens is niet in elke gemeente even groot, zoals te zien in tabel 15. Dit omdat er in gemeenten verschillende patronen van vergrijzing, vestigers, vertrekkers en natuurlijke aanwas bestaan. Zo zal de groei in Alblasserdam, Papendrecht en Sliedrecht relatief beperkt blijven. Tegelijkertijd zien we een forse groei in de gemeente Dordrecht. Ook zien we groei in Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht.

tabel 15 Ontwikkeling van het aantal huishoudens, Drechtsteden. Bron: Primos 2023; bewerking RIGO.

	Aantal huishoudens			Ontwikkeling	
	2024	2035	2045	2024-2035	2024-2045
Alblasserdam	8.480	8.530	8.840	1%	4%
Dordrecht	56.730	65.330	67.490	15%	19%
Hardinxveld-Giessendam	7.340	7.950	8.380	8%	14%
Hendrik-Ido-Ambacht	12.660	13.760	14.320	9%	13%
Papendrecht	14.330	14.550	14.690	2%	3%
Sliedrecht	10.890	11.320	11.580	4%	6%
Zwijndrecht	20.510	21.850	23.190	7%	13%
Regio Drechtsteden	130.950	143.290	148.490	9%	13%

Ontwikkeling van de doelgroepen

Naast de bevolkingsgroei en demografische ontwikkelingen als vergrijzing, zal ook de economische context veranderen. Veranderingen in de koopkracht hebben ook invloed op de woningbehoefte. Echter, het is lastig om te voorspellen hoe de koopkracht zich zal ontwikkelen. Om deze onzekerheid te ondervangen hebben we drie scenario's geschetst. Ten eerste het basisscenario, waar we ervanuit gaan dat de economie zich stabiel blijft ontwikkelen zoals dat in de laatste jaren heeft plaatsgevonden. Vervolgens brengen we een bandbreedte aan. In het scenario *tegenspoed* gaan we uit van een periode van minder gunstige economische ontwikkeling – in *voorspoed* juist van een positievere ontwikkeling. In de bijlage een nadere uitleg van de inkomensontwikkelingen waar we mee hebben gerekend.

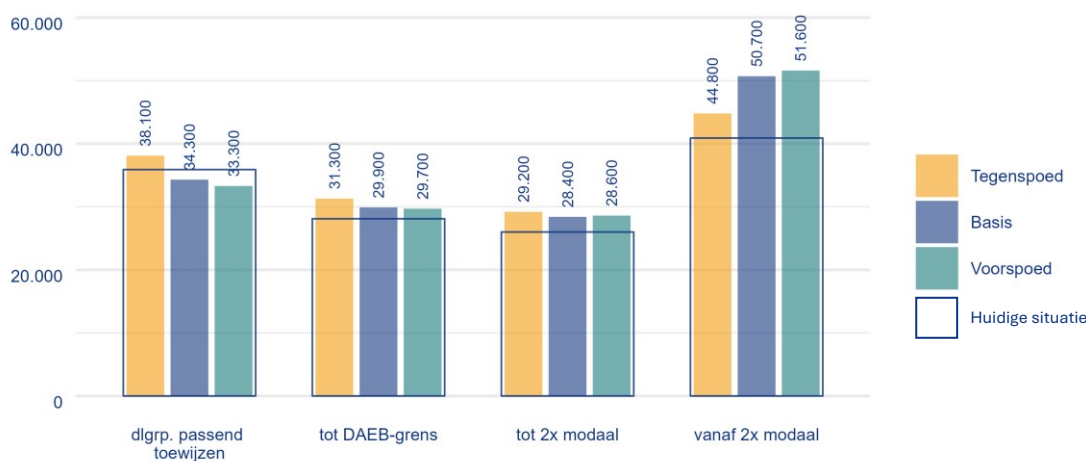
De economische ontwikkeling heeft direct invloed op de inkomensverdeling. In figuur 33 is te zien hoe groot de verschillende inkomensgroepen bij benadering zullen zijn in het jaar 2035,

weergegeven per scenario. In figuur 34 worden dezelfde gegevens getoond zien, maar dan zijn de verschillen met de huidige situatie gevisualiseerd.

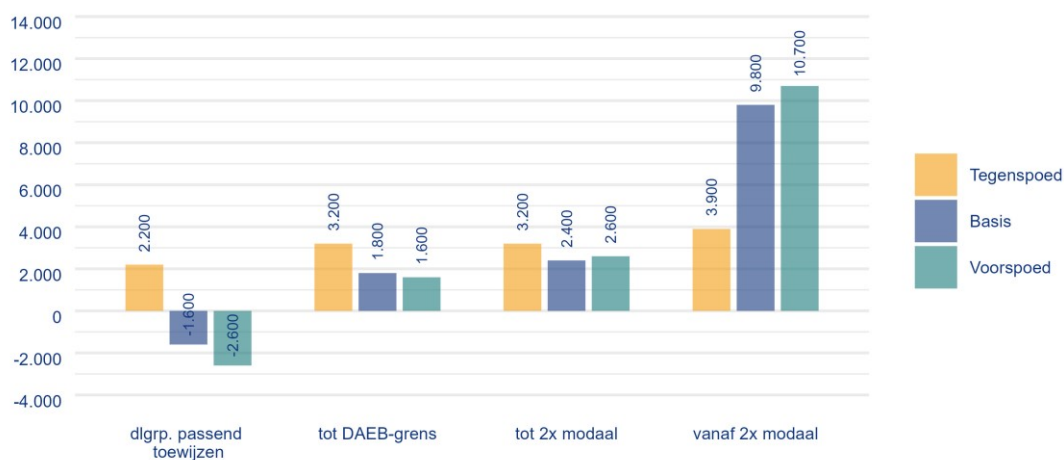
In het basisscenario zien we een kleine toename van de doelgroep sociale huur. Het is de groep hoogste inkomens die fors toeneemt, met 9.800 huishoudens. We zien dat de groep met een hoog inkomen (2x modaal) ook in het voorspoed scenario flink groeit: ruim 10.000 extra huishoudens. Tegelijkertijd neemt de laagste inkomensgroep (de doelgroep passend toewijzen) in omvang af met 1.000 huishoudens. In het tegenspoedscenario zien we een groei in de doelgroep sociale huur van 5.500 huishoudens, en een matige toename in de groepen met een inkomen vanaf de DAEB-grens.

Vergeleken met het woningmarktonderzoek uit 2020 zien we vooral verschillen in het basisscenario. Waar de doelgroep sociale huur hier met 200 huishoudens toeneemt (tot 2035), was dit in het voorgaande onderzoek ruim 2.000 huishoudens (tot 2030). Redenen hiervoor zijn de veranderingen in de ontwikkeling van de huishoudens (volgens de prognose), gecombineerd met verschillen in de economische ontwikkeling (volgens cijfers van het CPB) in het basisscenario. Meer informatie over de economische scenario's zijn te vinden in Bijlage 1.

figuur 33 Huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden in 2024, en 2035 bij drie economische scenario's, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



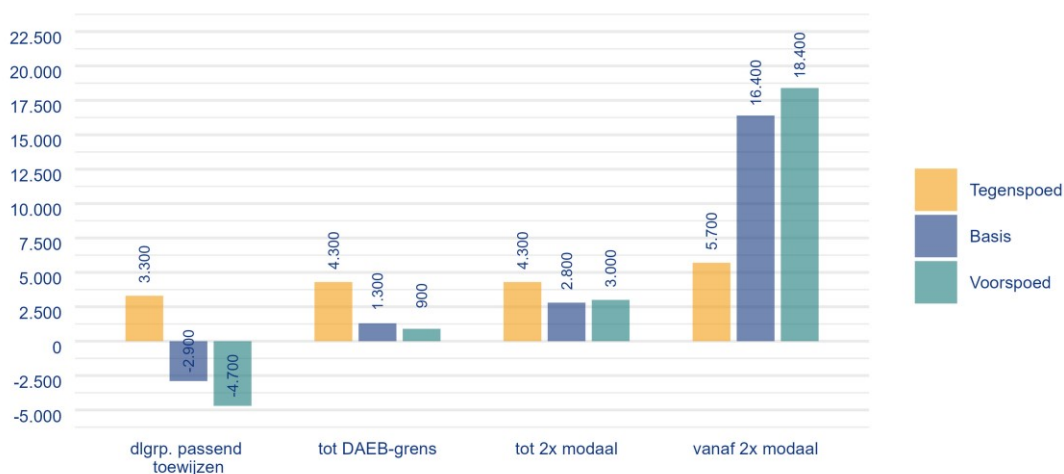
figuur 34 Ontwikkeling van de huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden in 2024, en 2035 bij drie economische scenario's, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 35 is ook te zien hoe de inkomensgroepen veranderen, dit keer voor de lange termijn periode tot 2045. Daar zien we een extremere inkomensontwikkeling. De doelgroep sociale huur zal in totaal afnemen met ca. 1.500 huishoudens in het basisscenario. Deze afname zit vooral in de laagste inkomensgroep. De groep vanaf de DAEB-inkomensgrens tot 2x modaal neemt enigszins toe. Maar de grootste groei zit overduidelijk in de hoogste inkomensklasse. Het aantal huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal neemt toe met ruim 16.000.

In het tegenspoeds scenario zien we een ander beeld. Daar groeit de sociale doelgroep met ruim 7.500 huishoudens. Ook de inkomensgroepen boven de DAEB-grens nemen beide toe. In het voorspoeds scenario zien we dat de doelgroep sociale huur met bijna 4.000 huishoudens afneemt.

figuur 35 Ontwikkeling van de huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden in 2024, en 2045 bij drie economische scenario's, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

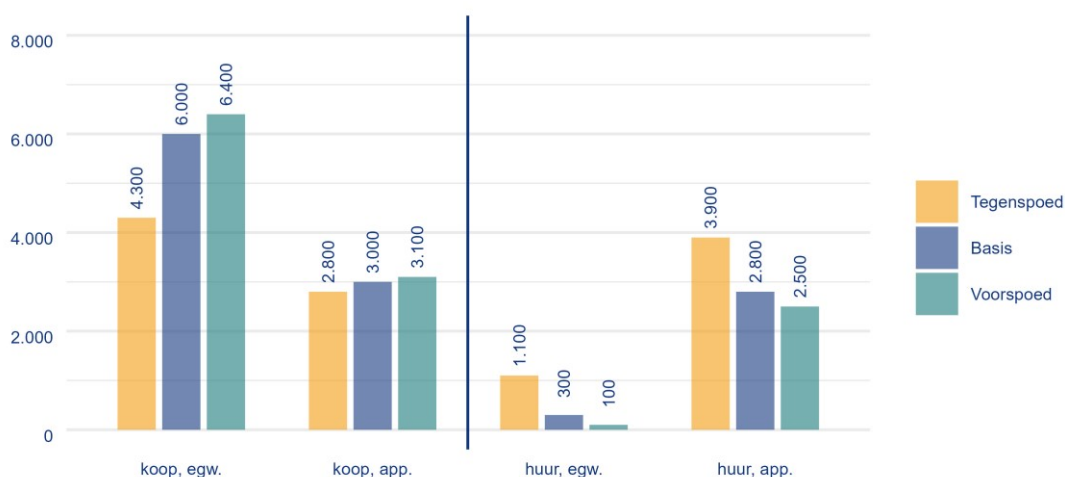


Eigendom en woningtypen

In figuur 36 is weergegeven hoe de woningbehoefte in de periode t/m 2035 eruit ziet naar eigendom en woningtype. Er is in alle drie de scenario's een grote behoefte aan eengezinskoopwoningen. Ook zien we een toename in de behoefte aan appartementen – zowel in de huur- als koopsector. Vooral de behoefte aan koopappartementen is interessant – dit segment beslaat in huidige voorraad slechts 7 procent van de voorraad. De behoefte aan eengezinswoningen in de huur is relatief klein in alle scenario's. In het tegenspoedscenario gaat het om 1.100 woningen; in het basis- en voorspoedscenario enkele honderden.

Wel zien we verschillen in de aanvullende woningbehoefte tussen de verschillende economische scenario's. In tijden van economische voorspoed ligt het accent op koopwoningen (met name eengezinswoningen). Is er sprake van minder gunstige inkomensontwikkeling, dan zien we juist een grotere behoefte aan appartementen in de huur.

figuur 36 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

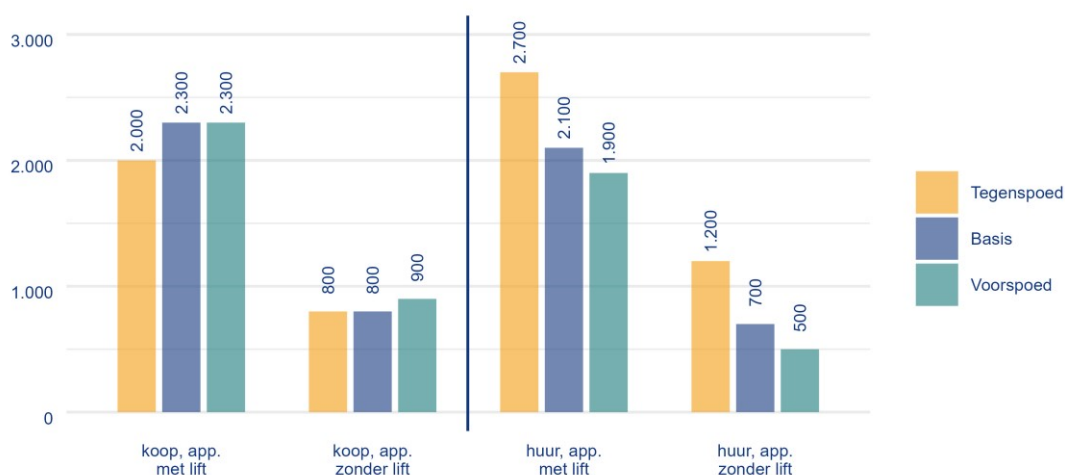


Een groot verschil met het vorige woningbehoefteonderzoek is de toegenomen behoefte aan appartementen in alle scenario's, zowel in koop als huur. Dat komt grotendeels doordat de vergrijzing hier in 2035 nog verder is gevorderd, en dus relatief meer senioren in appartementen wonen. Ook is dit onderzoek uitgevoerd met een recentere versie van het WoON, waaruit blijkt dat er meer senioren in appartementen zijn gaan wonen dan voorgaande jaren.

Daarnaast zien we in dit onderzoek een toename van de behoefte aan alle woning- en eigendomstypen. In het vorige woningmarktonderzoek was dit anders. Daar kwam een afname van eengezinshuurwoningen uit.

De behoefte aan appartementen is nog nader uitgesplitst naar woningen met en zonder lift, en weergegeven in figuur 37. Daarin zien we dat de toenemende behoefte aan appartementen vooral bestaat uit appartementen met een lift. Dat is het geval in zowel de koop als huursector. Dit zal voor een groot deel komen door de vorderende vergrijzing. In de koopsector bestaat de aanvullende behoefte uit 2.000 woningen in het basisscenario tot 2.300 woningen in het voorspoedscenario. Behoeft aan koopappartementen zonder lift bestaat uit 800 à 900 woningen. In de huursector zien we dat de behoefte voor beide type appartementen sterk samenhangt met het economisch scenario. Gaat het economisch slechter, dan is de behoefte aan beide groter dan in voorspoedige tijden.

figuur 37 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte appartementen met en zonder lift 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Naast de absolute behoefteontwikkeling (in aantallen) is ook de procentuele ontwikkeling interessant. Dat wil zeggen: hoe groot is de ontwikkeling tot 2035 in behoefte ten opzichte van de huidige voorraad. In tabel 16 zijn beide weergegeven. Wat opvalt is dat de behoefte aan koopappartementen in relatieve zin het hardste toeneemt in alle scenario's. Met name naar de appartementen met lift zal meer behoefte aan ontstaan: in het basisscenario en in tijden van economische voorspoed betekent dit 25 procent extra koopappartementen met lift. In de huursector zien we dat de toekomstige behoefte aan appartementen zich ook voornamelijk uit in de woningen met lift.

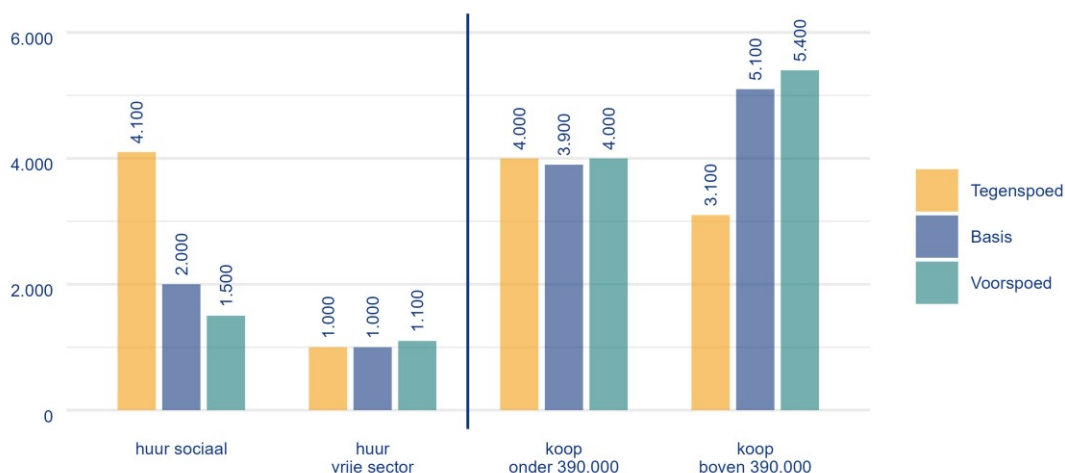
tabel 16 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type 2024-2035, in aantal en aandeel van huidige voorraad, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

	Aanvullende behoefte (aantal)			Ontwikkeling (%)		
	tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
koop, egw.	4.300	6.000	6.400	7%	9%	10%
koop, app. met lift	2.000	2.300	2.300	22%	25%	25%
koop, app. zonder lift	800	800	900	16%	16%	18%
huur, egw.	1.100	300	100	6%	2%	1%
huur, app. met lift	2.700	2.100	1.900	14%	11%	10%
huur, app. zonder lift	1.200	700	500	10%	6%	4%
onzelfstandig	-	-	-	-	-	-

Prijsklassen

In onderstaande figuur 38 is weergegeven hoe de behoefte aan de verschillende prijssegmenten zich ontwikkelt. In het basisscenario is er de meeste behoefte aan koop boven de betaalbaarheidsgrens van €390.000. In het tegenspoedscenario is dit het sociale huursegment. Volgens dit scenario zal de behoefte neerkomen op 4.100 extra sociale huurwoningen. In het basisscenario betreft dit 2.000 woningen, en in tijden van economische voorspoed is dit aantal slechts 1.500.

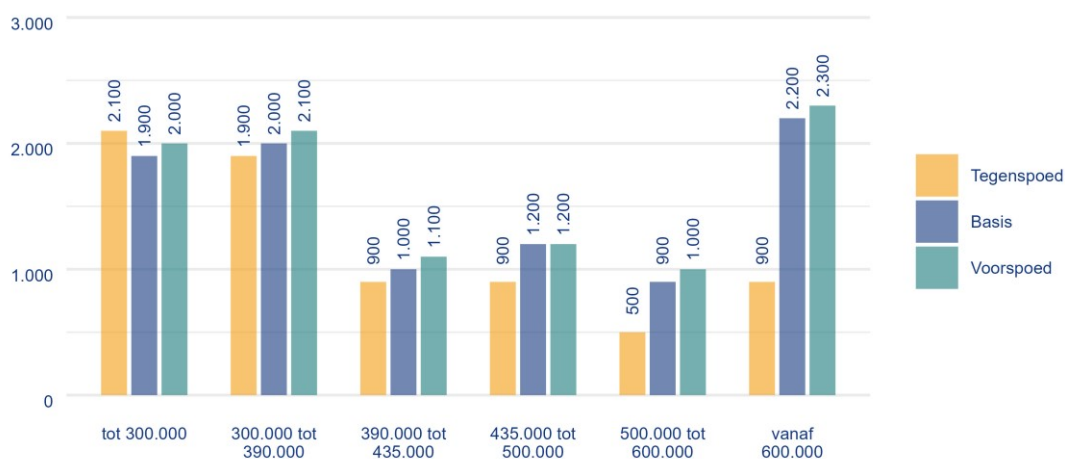
figuur 38 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegment 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 39 is de behoefte aan koopwoningen verder gespecificeerd naar de prijsklassen. Zoals we in de vorige figuren zagen is er tot 2035 een forse aanvullende behoefte aan koopwoningen, met name naar eengezinswoningen. Bovendien zien we dat economische voorspoed de behoefte aan koopwoningen doet toenemen. Als we kijken naar het basisscenario, zien we dat behoefte het hardst toeneemt in het dure segment (vanaf €500.000). In het tegenspoedscenario zien we juist de grootste toename in koopwoningen tot €300.000. Wel is duidelijk dat woningen in het betaalbare segment in alle scenario's in trek zijn. Dat is ook logisch: in tegenspoedscenario zal men vooral behoefte hebben aan een betaalbare woning – in het voorspoedscenario zullen huishoudens die voorheen tot de doelgroep sociale huur behoren, de stap kunnen maken naar een (betaalbare) koopwoning.

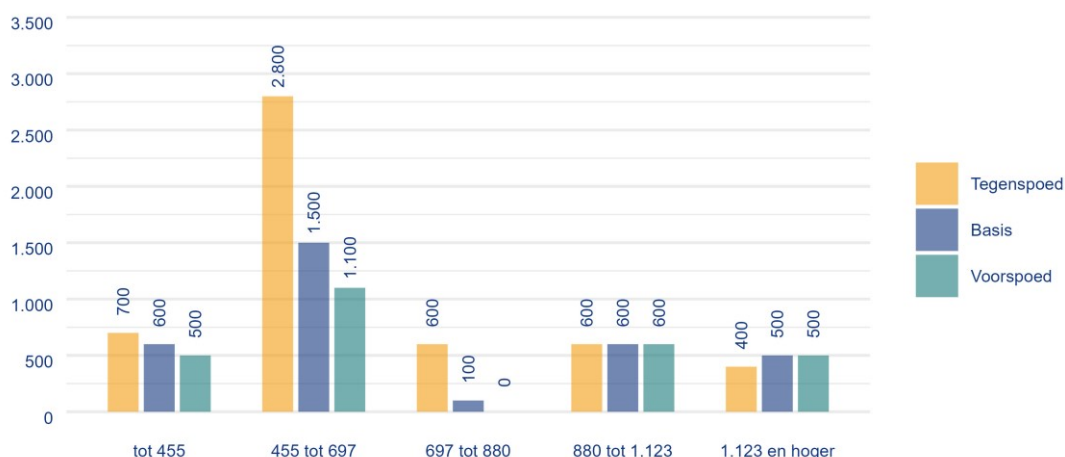
Vergeleken met het vorige woningbehoefteonderzoek zien we vooral een toename in de aanvullende behoefte aan betaalbare koop in het tegenspoedscenario. Ook lag de behoefte aan dure koopwoningen in het basisscenario en het voorspoedscenario hoger. Voor een deel heeft dit te maken met de veranderingen in de economische voorspellingen, maar ook hier is het verschil tussen de horizon 2030 en 2035 deels de oorzaak.

figuur 39 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte koopwoningen naar prijsklasse 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Ook hebben we de behoefteontwikkeling in de huursector uitgesplitst naar huursegment, zoals te zien in figuur 40. De voornaamste behoefteontwikkeling zit in de sociale huurwoningen vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de tweede aftoppingsgrens. We zien ook hier grote verschillen tussen de scenario's in dit segment. Behoeftte aan meer sociale huurwoningen ontstaat logischerwijs vooral in economisch mindere tijden. In de vrije huursector zien we een stabielere plaatje. De behoefte aan het middenhuursegment bestaat uit ongeveer 600 woningen, ongeacht het scenario.

figuur 40 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte huurwoningen naar prijsklasse 2024-2035, Drechtsteden.
Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

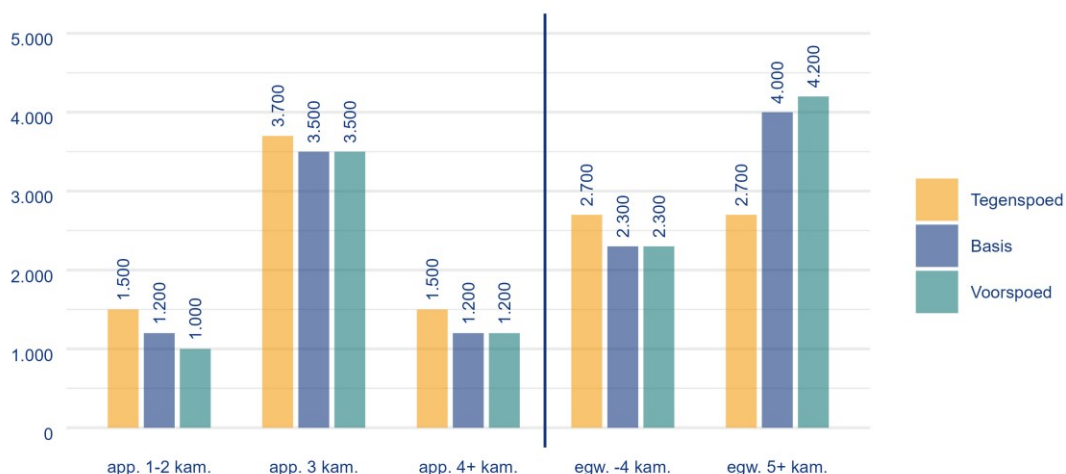


Woninggrootte

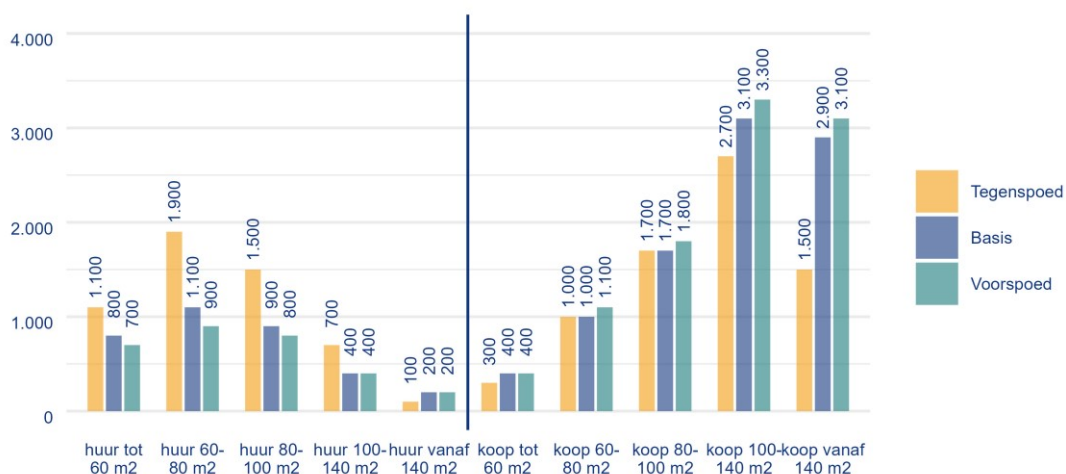
Tot slot de behoefte uitgesplitst naar woninggrootte. In figuur 41 is deze uitgesplitst naar aantal kamers en woningtype. De behoefte aan studio's en tweekamerappartementen neemt het minste toe, evenals de behoefte aan grote appartementen. Juist zien we een grote behoefte aan middelgrote appartementen: een extra 3.500 à 3.700 woningen. Dit zullen voor een deel huurappartementen zijn, maar ook in de koop (zie eerder besproken tabel 16). De behoefte aan eengezinswoningen uit zich voornamelijk in grote woningen – in voorspoed meer dan in tegenspoed.

In figuur 42 is de behoefteontwikkeling weergegeven naar gebruiksoppervlakte en segment. Daar zien we vooral behoefte aan grote koopwoningen. Ook zien we hier behoefte aan middelgrote woningen met een oppervlak tussen de 60 en 100 vierkante meter. In de koop zijn dat veelal kleine en middelgrote koopappartementen (tabel 5). In de huur is er voornamelijk behoefte aan woningen (voornamelijk appartementen) van 60 tot 80 en 80 tot 100 vierkante meter.

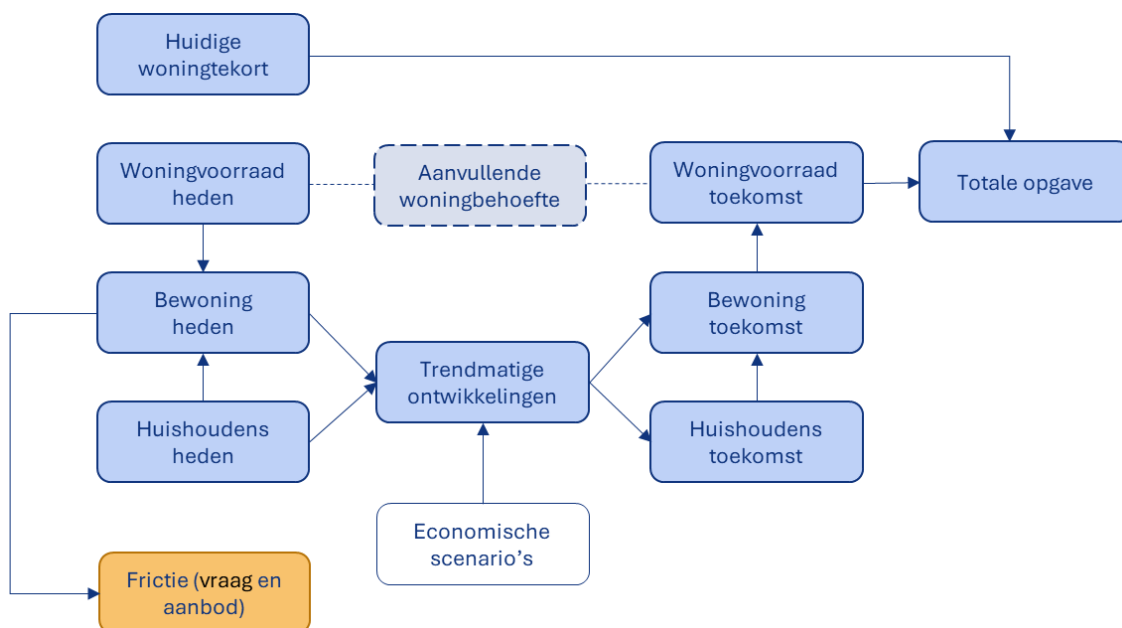
figuur 41 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar aantal kamers 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



figuur 42 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar gebruiksoppervlakte en eigendom 2024-2035, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



5 Frictie op de woningmarkt



5.1 Woonwensen

In de vorige hoofdstukken kwam het huidige tekort aan bod, en lichtten we toe hoe de aanvullende behoefte tot 2035 eruit ziet. Deze twee gecombineerd, geven een overzicht van de bouwopgave om een minder krappe woningmarkt in de regio te realiseren voor de toekomst. In beide gevallen hebben we het dan niet over kwalitatieve mismatches van de zelfstandig wonende huishoudens. Daarmee komen de mismatches in de huidige bewoning dan ook niet naar voren – terwijl het wel van belang is om hier een gedegen beeld van te hebben. Wat zijn bijvoorbeeld de woonwensen van huishoudens in de Drechtsteden? En hoe verschilt dit tussen de starter en de doorstromer? In dit hoofdstuk analyseren we hoe vraag en aanbod zich in de regio tot elkaar verhouden. We schetsen een beeld van de verhuiscriteria van huishoudens, en gaan daarbij dieper in op woningtype, prijssegment en woninggrootte.

We brengen de frictie tussen vraag en aanbod in beeld, om een beeld te schetsen van de mismatches. In onze analyse hebben we berekend hoe de **vraag** eruitziet, bijvoorbeeld naar verschillende woningtypen of prijssegmenten. In de komende figuren is de vraag gevisualiseerd met blauwe balken. Daarbij maken we onderscheid tussen (semi-)starters die geen woning achterlaten, en doorstromers die dat wel doen. De vraag naar de verschillende categorieën telt op tot 100 procent.

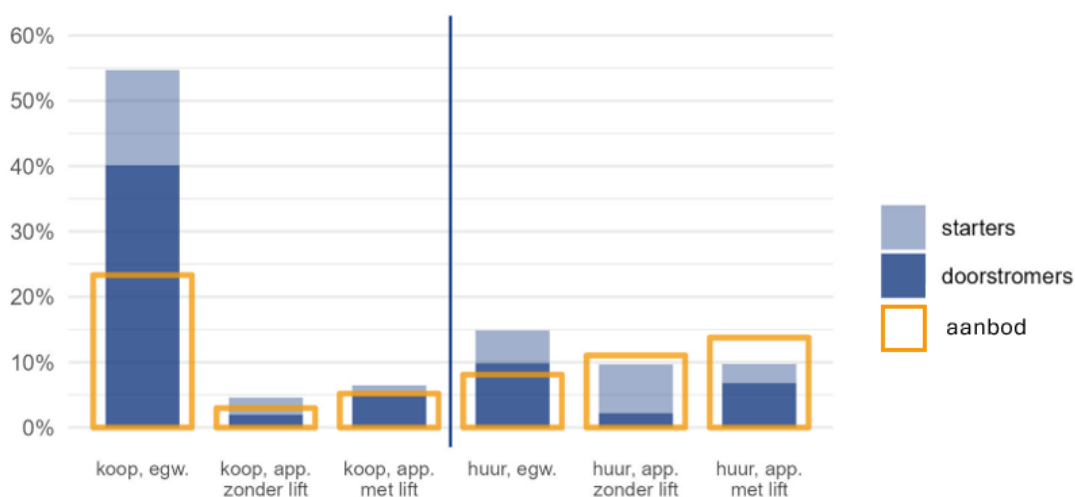
Ook analyseren we in welke mate het **aanbod** voorziet in de vraag. We benaderen het aanbod door te kijken welke woningen **recent zijn betrokken**. Ook het aanbod splitsen we uit naar de respectievelijke categorieën. In de figuren is het aanbod gevisualiseerd met de oranje kaders. Waren er meer verhuizingen dan er vraag is, dan overstijgt het oranje kader de blauwe vraagbalk. Het aanbod telt niet op tot 100 procent, maar geeft weer in welke mate er in de vraag wordt voorzien. Is er meer vraag dan aanbod, dan is het aanbod lager dan 100 procent, en vice versa.

Eigendom en woningtype

In figuur 43 is vraag en aanbod naar verschillende woningtypen weergegeven. Waar men niet omheen kan, is de grote vraag naar eengezinskoopwoningen. Deze beslaat zo'n 55 procent van de gehele vraag. De meerderheid komt van doorstromers, maar er is ook nog een deel dat wil starten met een koopwoning. Echter, we zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen meer dan twee keer zo groot is als het aanbod. In de huursector zien we ook een verschil tussen de vraag en het aanbod van eengezinswoningen. Kennelijk lukt het lang niet alle huishoudens om de gewenste stap naar een eengezinswoning te realiseren. Zij wijken dan uit naar een alternatief, of verhuizen niet. Dat alternatief zien we terug bij de huurappartementen. Daar is het aanbod groter dan de vraag: er zijn meer huishoudens die naar een huurappartement verhuizen dan huishoudens die die verhuiswens hebben. Dat betekent niet dat er een overschot is aan huurappartementen. Voor een deel heeft het te maken met een onderschatting van de vraag naar sociale huurwoningen. In het tekstkader onder figuur 43 leggen we dit nader uit. Ook lijkt er meer aanbod dan vraag, omdat het deze woningen relatief veel worden betrokken door huishoudens die liever een koopwoning zouden willen, maar deze verhuiswens niet kunnen realiseren. Mochten zij dan alsnog de stap maken naar een huurappartement, dan zien we dit terug in meer aanbod aangezien er meer woningen van dit type worden betrokken. Daarmee fungeert dit ook als een vluchtheuvel op de woningmarkt: een tijdelijke tussenstop om de uiteindelijke woonwens te realiseren.

We zien een belangrijk onderscheid in de vraag naar appartementen met en zonder lift. Appartementen zonder lift zijn populairder bij starters – er zijn relatief weinig doorstromers die deze verhuiswens hebben. Tegelijkertijd zijn appartementen met lift meer in trek bij doorstromers. Dat is logisch, want dit type woning is populairder onder oudere huishoudens – en dat zijn grotendeels doorstromers.

figuur 43 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Bij deze figuren moeten we de kanttekening maken dat de frictie in het sociale segment alsnog groter is dan uit deze analyse komt. De vraag naar sociale huurwoningen wordt in het WoON namelijk **onderschat**. Het WoON is een enquête: daarin houdt men geen rekening met onvoorziene gebeurtenissen, zoals scheidingen, dakloosheid, verblijfsvergunningen, etc. Daarbij zal één persoon een nieuwe woning moeten vinden. Echter, onvoorziene omstandigheden zijn precies dat: onvoorzien. Dat betekent dat de vraag naar het sociale segment in werkelijkheid een stuk hoger ligt, en dat de druk op het sociale segment fors is.

In hoofdstuk 2 (verhuringen op de sociale huurmarkt) zagen we duidelijk dat de druk in de sociale huursector is toegenomen de afgelopen jaren. Er zijn meer actief woningzoekenden dan voorgaande jaren, het gemiddeld aantal reacties per advertentie is toegenomen, en de gemiddelde inschrijf- en zoektijd zijn gestegen.

Prijssegment

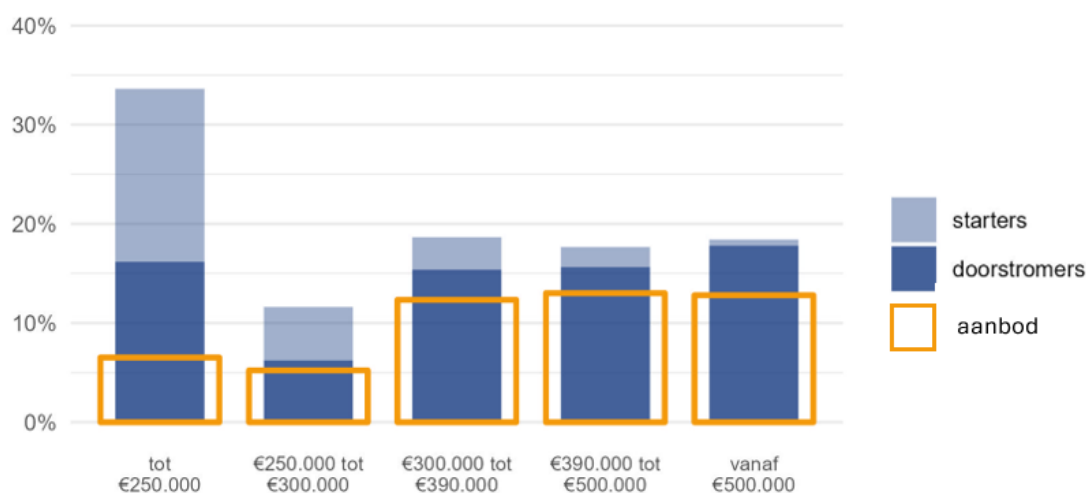
Ook onderzoeken we de frictie op de koop- en huurmarkt, en kijken we hoe vraag en aanbod verschillen over de verschillende prijsklassen. In figuur 44 is dit weergegeven voor verschillende prijssegmenten in de koopsector.

Het goedkoopste segment (tot €250.000) is enorm populair: het beslaat een derde van de vraag naar koopwoningen. Het grootste deel hiervan komt vanuit starters. Het aanbod is daarentegen vele malen kleiner dan de vraag.

We zien dat het aandeel doorstromers toeneemt naarmate de hogere prijssegmenten in beeld komen. In de categorie €300.000 tot €390.000 (de betaalbaarheidsgrens) komt de vraag in vier van de vijf keer van een doorstromer.

De vraag overstijgt in alle koopprijssegmenten het aanbod. Het is in Nederland al decennialang de norm om een huis te kopen, maar dat is niet voor elk huishouden even goed mogelijk. Hoewel de vraag naar goedkope woningen bestaat (de laagste twee prijssegmenten), zien we dat er in realiteit maar weinig verhuizingen naar dit segment plaatsvinden. In figuur 8 zagen we ook al dat woningen tot €300.000 slechts 24 procent van de Drechtstedelijke koopmarkt beslaan. De wens voor een koopwoning tot €250.000 bestaat, maar de realiteit is dat het steeds minder aannemelijk wordt dat deze wens (volledig) gerealiseerd kan worden.

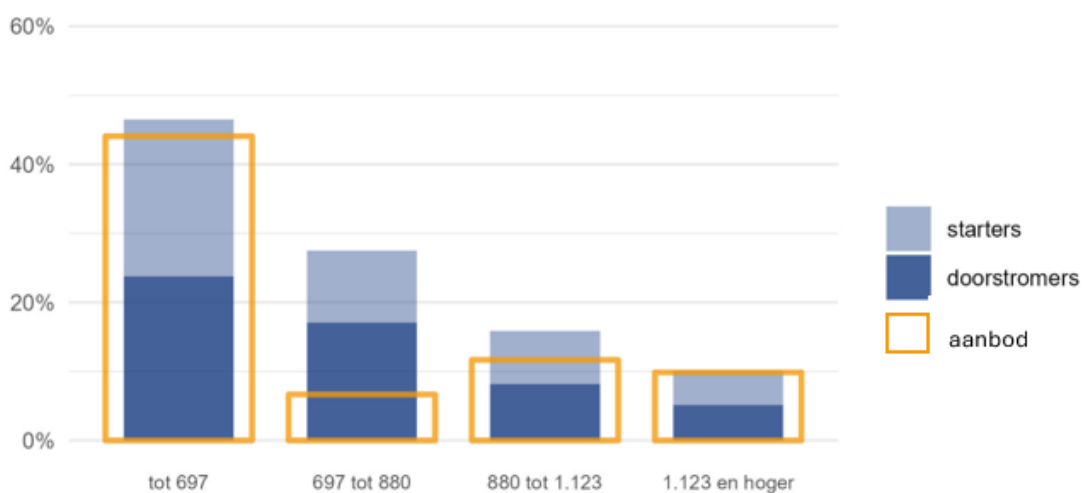
figuur 44 Vraag en aanbod koopwoningen naar prijsklassen, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Wanneer we kijken naar de vraag naar huurwoningen, zien we ook duidelijk frictie op de sociale huurmarkt (figuur 45). Het grootste deel van de van de vraag naar sociale huur komt van doorstromers, maar er is ook wel degelijk sprake van vraag vanuit de starter. Het is duidelijk dat het grootste deel van de vraag in de huursector naar het sociale segment is – in totaal ca. 75 procent van de vraag gaat naar een huurwoning met huurprijs tot de liberalisatiegrens. In het middenhuursegment zien we ook enige frictie: meer vraag dan aanbod. In het dure segment met huurprijs boven de €1.123 zien we een balans. Dit is voor een deel het gevolg van schaarste: bij gebrek aan (betaalbare) woningen in huur en koop, maken sommigen de keuze om een dure huurwoning te betrekken.

Waar we in de koopsector zagen dat het aandeel doorstromers toenam in de duurdere prijssegmenten, is zo'n eenduidig patroon niet te onderscheiden in de huur. In vrijwel alle segmenten is de verhouding starter-doorstroomer niet eenduidig óf starter óf doorstroomer. Dat is niet verrassend: een huurwoning is voor veel starters een logische eerste woning. Als dat niet kan in de sociale huur (vanwege de druk op die sector), dan maar in de vrije huursector.

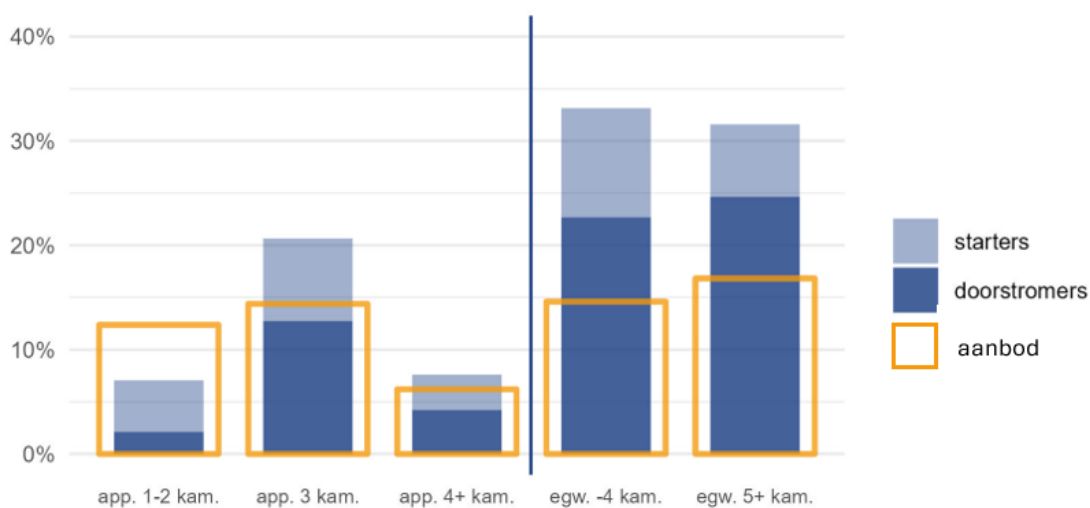
figuur 45 Vraag en aanbod huurwoningen naar prijsklassen, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Woninggrootte

In figuur 46 zijn vraag en aanbod van woningen weergegeven, uitgesplitst naar woningtype en aantal kamers. Daar zien we een aantal interessante fricties. Kleine appartementen (studio's en tweekamerappartementen) worden bijna twee keer zo vaak betrokken dan dat er vraag naar is. Hoewel ze niet populair zijn lijken mensen er wel naar te verhuizen – hoogstwaarschijnlijk omdat een geschikt alternatief niet beschikbaar is. Dat zien we namelijk in het vraag-aanbod-verschil bij de andere woningtypen. Zo is het geval bij middelgrote appartementen: relatief meer vraag dan aanbod. De frictie bij kleine en grote eengezinswoningen is nog groter: het aanbod voorziet daar maar in (om en nabij) de helft van de totale vraag. Al met al zien we hier dat de eengezinswoning, veelal in de koop, nog steeds het meest gewenste product is.

figuur 46 Vraag en aanbod naar aantal kamers, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.

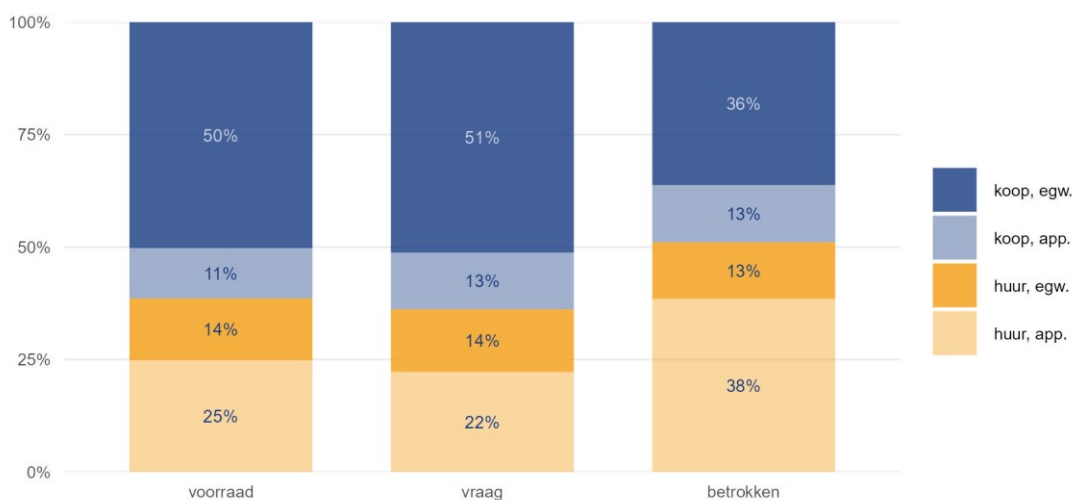


Voorraad, vraag en verhuizingen

Hoe vraag en aanbod zich verhouden tot de woningvoorraad, is in figuur 47 weergegeven. Wat meteen opvalt is dat de woningvoorraad redelijk overeenkomt met de vraag. De helft is eengezinskoopwoning, en ook de andere woningtypen hebben vergelijkbare aandelen in vraag en voorraad.

Wel zien we duidelijk verschillen met het vrijkomende aanbod. De gerealiseerde verhuizingen schetsen namelijk een ander beeld. Daarin zien we minder eengezinskoopwoningen en meer huurappartementen. Dat is zowel sociale huur als de vrije sector. In beide groepen zijn het huishoudens die de wens hebben om naar een (betaalbare) eengezinskoopwoning te willen verhuizen, maar deze stap niet kunnen waarmaken. Het alternatief is om te huren, tot men wel de stap naar een eengezinskoopwoning kan maken. Het gevolg hiervan is vooralsnog minder verhuizingen naar gezinswoningen in de koop, en meer verhuizingen naar appartementen in de huur. Een andere mogelijkheid (voor jongeren) is langer thuis blijven wonen om te sparen voor een koopwoning; gedrag dat we analyseerden in hoofdstuk 2.2.

figuur 47 Woningvoorraad, vraag en verhuizingen naar woningtype, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



5.2 Inzoomen op doelgroepen

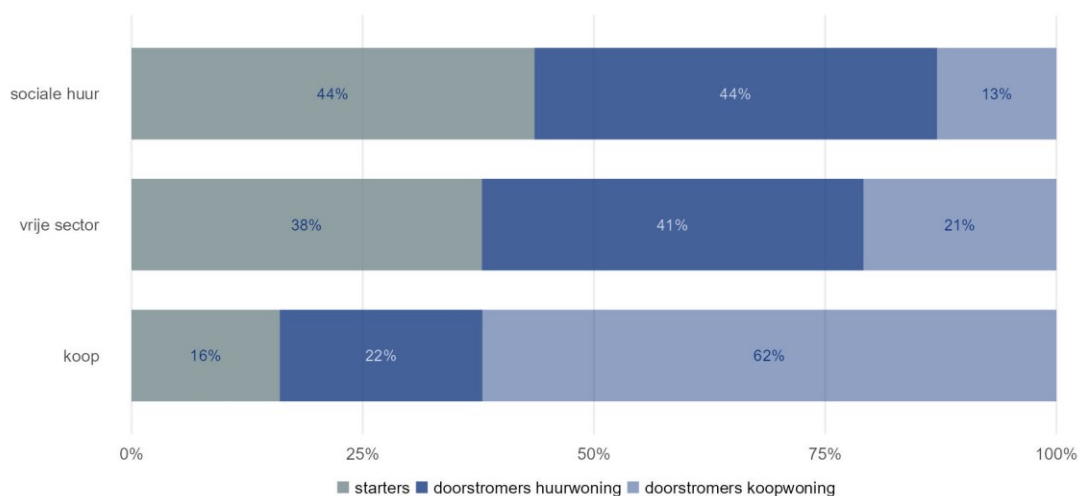
Bewoners per segment

Het is aannemelijk dat de bewoners van de verschillende segmenten (sociale huur, vrije huur sector en koopsector) onderscheidende karakteristieken hebben. In dit onderdeel beschrijven we hoe deze drie groepen bewoners zich tot elkaar verhouden. Allereerst kijken we naar de huishoudens die onlangs zijn verhuisd naar hun huidige woning (figuur 48). In de koopsector betreft het overwegend doorstromers uit een andere koopwoning. Slechts een klein deel van alle huishoudens die recent zijn verhuisd naar een koopwoning, komt uit een huurwoning. Het kleinste deel betreft koopstarters.

Bewoners van de vrije huursector zijn voornamelijk doorstromers uit een andere huurwoning (zowel sociaal als vrije sector) – en 4 op de 10 recent verhuisden in deze groep is een starter. Ook zien we nog wat overloop van de koopsector naar de vrije huursector: 21 procent komt van een koopwoning.

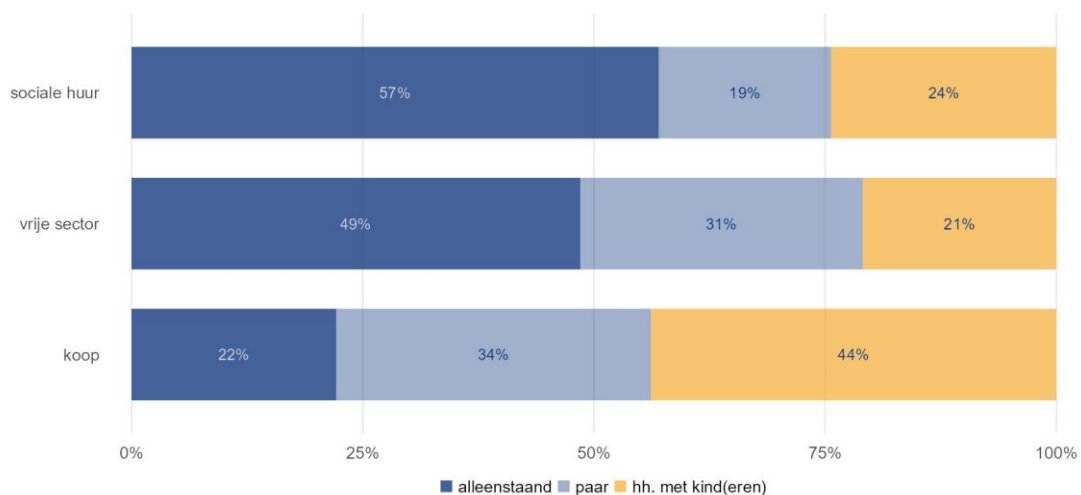
In de sociale huursector zien we het grootste aandeel starters, maar liefst 44 procent. Een evenzo groot percentage is doorstromer uit een andere huurwoning. Het is aannemelijk dat dit voor een groot deel doorstroming uit het sociale segment is. Slechts 13 procent van de recent verhuisden komt uit een koopwoning.

figuur 48 Vorige woning van recent verhuisden uitgesplitst naar segment en woningmarkthandeling. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



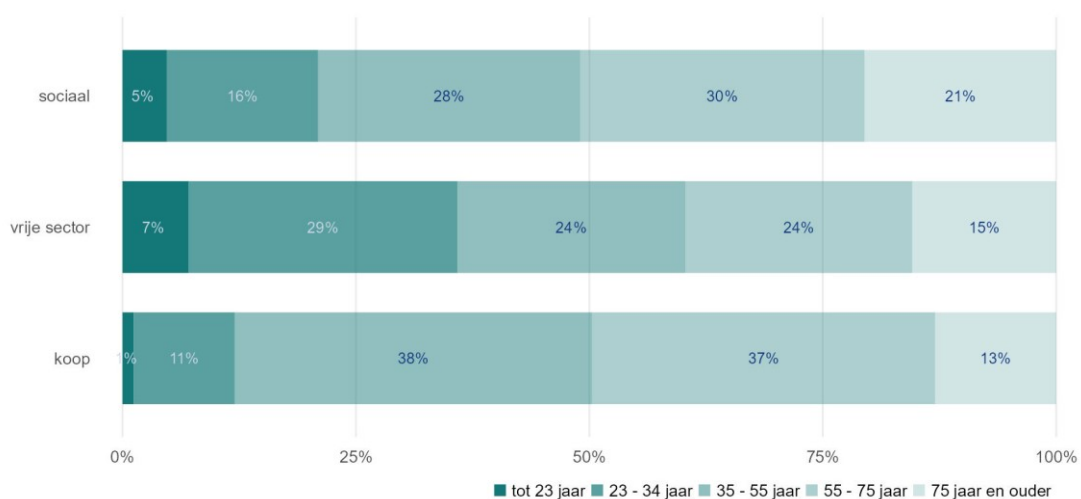
In figuur 49 is te zien hoe de huishoudenssamenstelling verschilt tussen de verschillende groepen. In de sociale huur is de meerderheid alleenstaande, een kwart is gezin, en het overige deel is stel zonder kinderen. In de vrije huursector zien we een groter aandeel paar zonder kinderen, en in de koop is de grootste groep huishoudens met kinderen.

figuur 49 Bewoning uitgesplitst naar segment en samenstelling huishouden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



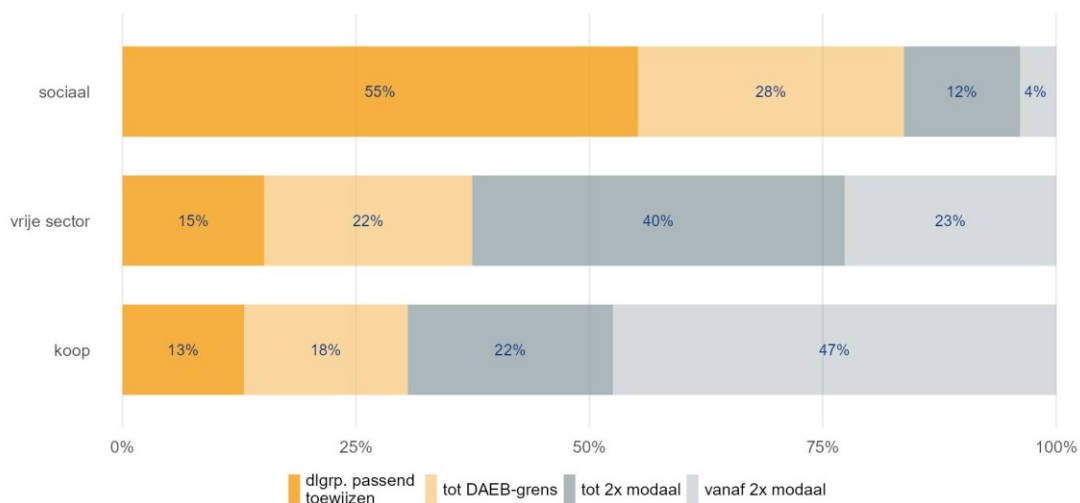
Verschillen naar leeftijd van de drie groepen zijn te zien in figuur 50. Wat gelijk opvalt is de vrije huursector, waar gemiddeld meer jongere huishoudens wonen: 1 op de 3 huishoudens is jonger dan 35 jaar. In de sociale huur woont ook een redelijk aandeel jongeren, maar het is duidelijk dat er in dit segment ook sprake is van vergrijzing. Meer dan de helft is 55-plus, en 1 op de 5 huishoudens is zelfs 75-plus. In de koopsector zien we relatief weinig jongeren – wat naar verwachting is. Hier is de grootste groep bewoners de middenleeftijdsklassen van 35 tot 55 jaar. Ook zien we relatief weinig 75-plus in het koopsegment.

figuur 50 Bewoning uitgesplitst naar segment en leeftijd. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



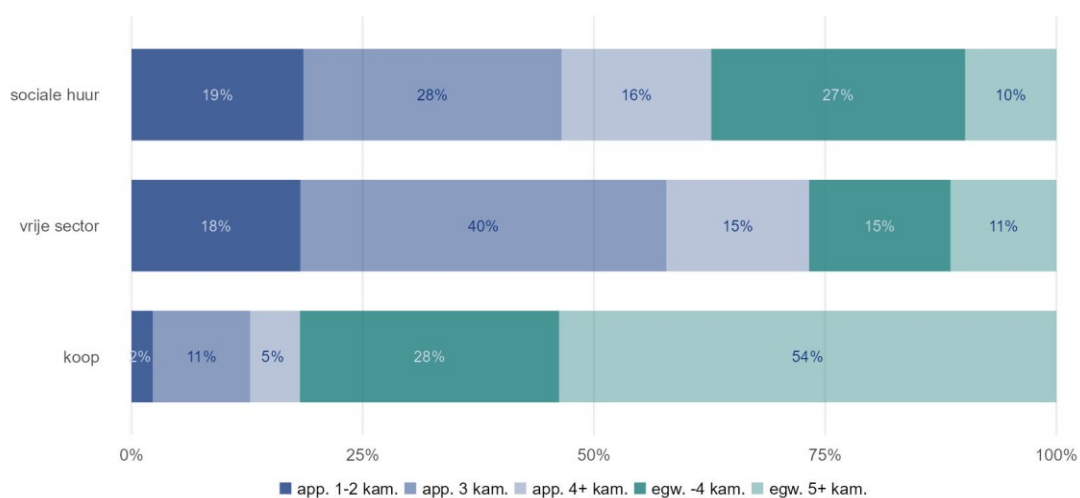
De bewoning van de drie groepen naar inkomen levert geen verrassende uitkomsten op. Het grootste deel van de sociale huurders behoort tot de doelgroep. In de vrije sector zien we een grote groep huishoudens die onder 2x modaal verdient, maar boven de DAEB-grens. In de koopsector zien we de huishoudens met de hoogste inkomens. Overigens zien we hieronder dezelfde gegevens als in figuur 14, dit keer uitgedrukt in percentages.

figuur 51 Bewoning uitgesplitst naar segment en inkomen. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



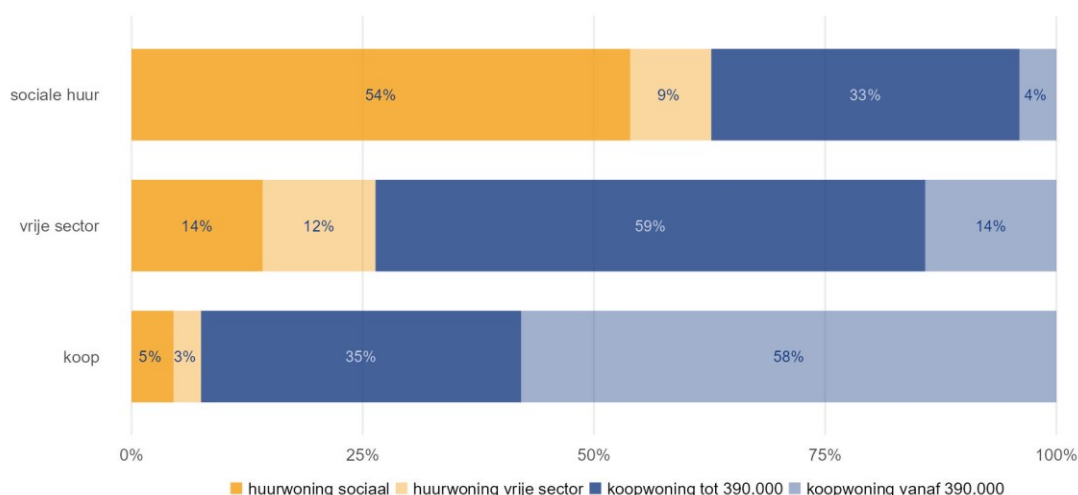
In figuur 52 is weergegeven hoe de verschillende groepen wonen naar woningtype en -grootte. In de vrije huursector zien we bijna driekwart appartementen, waarvan het grootste deel driekamerappartement. Bewoners in het sociale segment wonen dan weer relatief meer in gezinswoningen, met name de kleine woningen. In de koopsector zien we dat ruim 8 op de 10 huishoudens in een gezinswoning woont, waarvan het grootste deel in een ruime gezinswoning. In het geval van een koopappartement gaat het voornamelijk om driekamerappartementen.

figuur 52 Bewoning uitgesplitst naar segment, type woning en aantal kamers. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



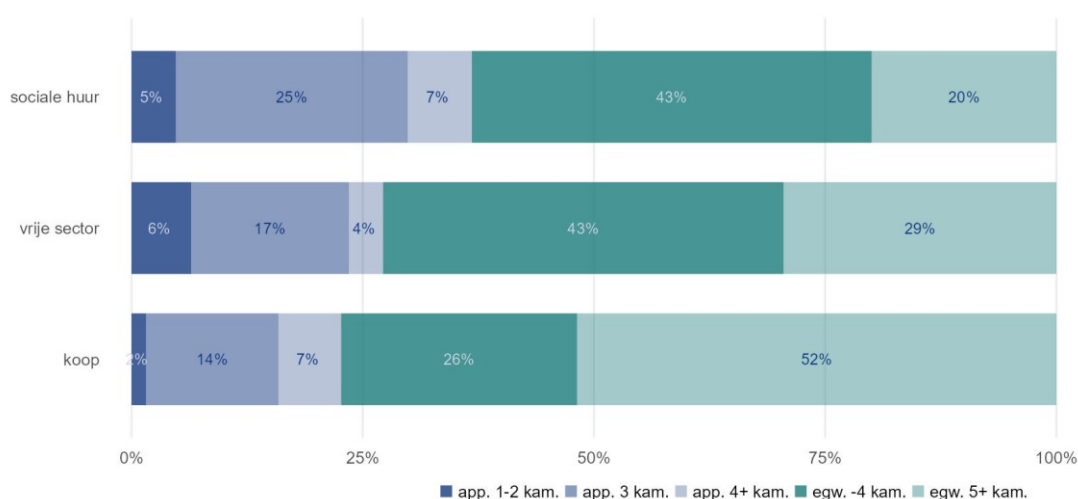
Hoe zien de wensen eruit van de verschillende groepen, indien de huishoudens verhuisgeneigd zijn? In figuur 53 is het gewenste prijssegment te zien. Het grootste deel van de sociale huurders wil een andere sociale huurwoning. Een derde zou graag de overstap naar de koopsector willen maken middels een betaalbare koopwoning. Van bewoners van de vrije huursector wil bijna driekwart de stap maken naar de koop – 6 op de 10 zoekt een betaalbare koopwoning. In de koop is het plaatje anders. Minder dan 10 procent wil verhuizen naar een huurwoning. Het grootste deel zoekt een koopwoning vanaf €390.000.

figuur 53 Gewenste prijssegment van verhuisgeneigden uitgesplitst naar segment. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



In figuur 54 is te zien wat het gewenste woningtype en aantal kamers van de verhuisgeneigden is. In de sociale huursector wenst men voornamelijk een kleine gezinswoning of ruim appartement. Verhuisgeneigden die nu in de vrije huursector wonen, zoeken vaker een gezinswoning dan een appartement. Van verhuisgeneigde woningeigenaars is meer dan de helft op zoek naar een ruime gezinswoning.

figuur 54 Gewenste woningtype en aantal kamers van verhuisgeneigden uitgesplitst naar segment. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



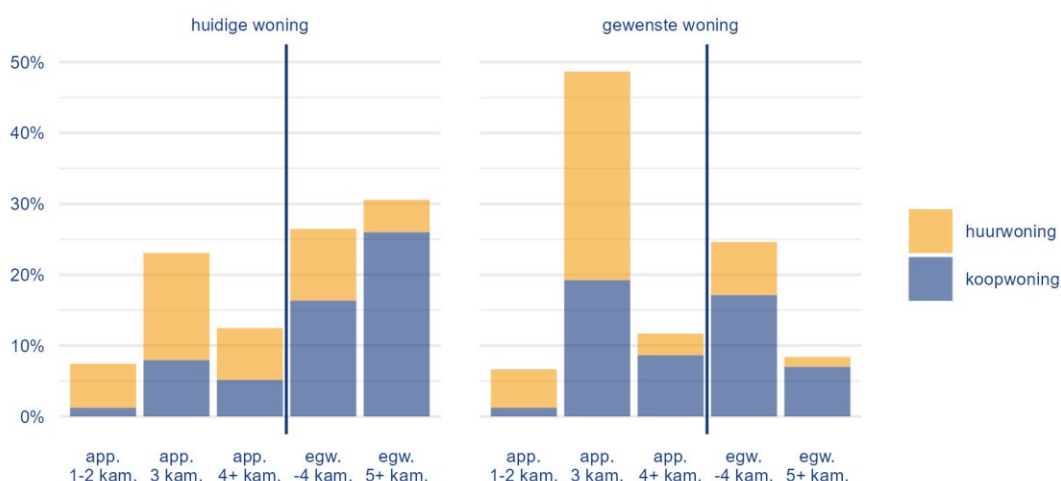
Lege-nester

We gaan iets dieper in op de lege-nester, met name hun vraag en het potentieel vrijkomende aanbod als zij verhuizen. In dit geval definiëren we de lege-nester als een 55-plus stel zonder thuiswonende kinderen. Het klopt dat hier ook huishoudens deel van uitmaken die nooit kinderen hebben gehad, maar het grootste deel zal kinderen hebben die niet meer thuis wonen. Wanneer we kijken naar verhuiscandidate lege-nesters, zien we een opmerkelijk verschil in huidige en gewenste woning. In figuur 55 is dit weergegeven, verdeeld naar woningtype/-grootte en woningmarktsegment. Het gaat dus niet om alle lege-nesters, maar om degenen die hebben aangegeven te willen verhuizen.

We zien dat meer dan de helft van deze groep nu in een eengezinswoning woont. Een kwart woont zelfs in een ruime eengezinskoopwoning. Verder zien we dat een grote groep woont in middelgrote huurappartementen en eengezinshuurwoningen. De lege-nester die wil verhuizen, woont nu dus overwegend ruim.

We zien een sterk contrast met hun gewenste woning. Minder dan 1 op de 10 verhuiscandidate lege-nesters zoekt een grote eengezinswoning – en een kwart zoekt een kleine eengezinswoning. De meest gewilde woning is een driekamer appartement, zowel in koop (20%) als huur (30%). In totaal is dit de gewenste woning van bijna de helft van lege-nesters. Opvallend is ook dat kleinere en grote appartementen een stuk minder populair lijken. De geringe vraag naar kleine appartementen zal voor het grootste deel te verklaren zijn door het gebrek aan woonoppervlak: ook lege-nesters hebben behoefte aan een extra (slaap)kamer. Wat betreft de grote appartementen heeft de vraag waarschijnlijk te maken met het prijskaartje dat eraan hangt, zeker in de koop. Een koopappartement met vier kamers of meer zal een flink hogere vraagprijs hebben dan een middelgroot appartement. Daarmee lijkt het driekamerappartement een perfecte tussenoptie: genoeg ruimte, maar niet te veel (en niet te duur).

figuur 55 Huidige en gewenste woning van (toekomstige) lege-nesters naar aantal kamers en eigendom, Drechtsteden.
Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



De starter en koopstarter

In de regio Drechtsteden is de gemiddelde leeftijd van hen die aangeven te willen starten op de woningmarkt 27,2 jaar oud. Ter referentie: doorstromers zijn gemiddeld ruim 17 jaar ouder met 44,6 jaar. Het is hier belangrijk om te beseffen dat starters in dit geval de woningzoekenden zijn die geen woning achterlaten. Dat kunnen jongeren zijn die uit huis gaan, maar ook semi-starters als een gescheiden ouder die een nieuwe woning zoekt.

Van de startende huishoudens is 52 procent op zoek naar een koopwoning. Het resterende deel wil een sociale huurwoning (36 procent) en slechts een klein deel geeft aan de vrije huursector in te willen gaan (12 procent). Bij starters zien we weinig verschil tussen de verschillende segmenten om te starten. Zij die willen starten in de sociale huur zijn gemiddeld het oudst met 27,7 jaar. Zij worden gevolgd door koopstarters (27,1 jaar) en tot slot de starters in de vrije huursector (26,5 jaar).

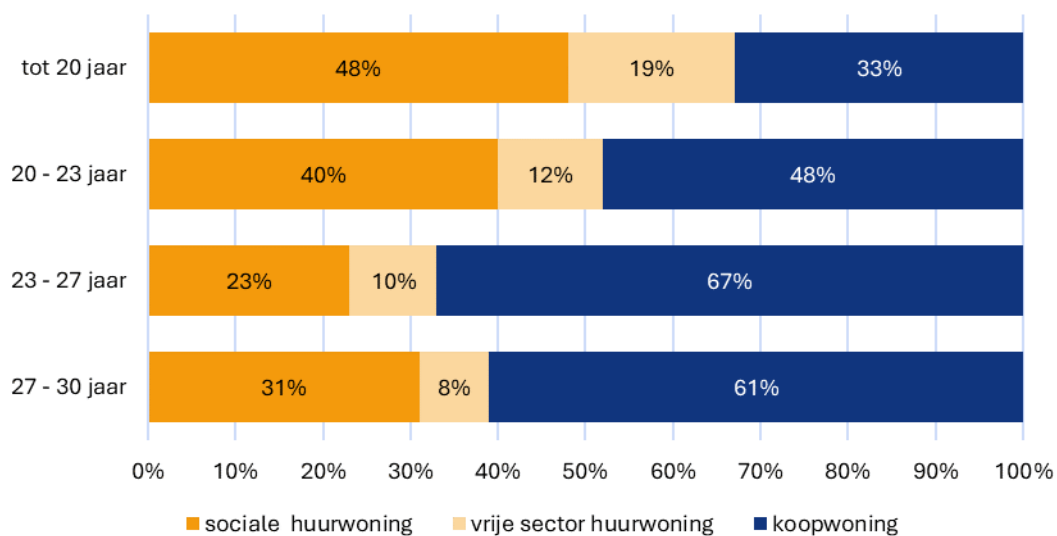
In figuur 56 is een overzicht weergegeven van het gewenste segment om te starten. We zien dat jongeren tot 20 jaar vooral een huurwoning zoeken, voornamelijk in het sociale segment. Naarmate men ouder wordt, verschuift het accent naar de koopsector. Twee op de drie 23 tot 27 jarigen wil starten in de koop. Wat ook opvalt is dat het aandeel jongeren dat wil starten in de vrije sector erg laag is. De voorkeur vanaf 23 jaar lijkt toch uit te gaan naar een koopwoning, daarna naar een woning met sociale huurprijs en zeer beperkt naar een geliberaliseerde huurwoning.

Zoomen we in op de koopstarters, dan zien we dat zij grotendeels op zoek zijn naar koopwoningen in het betaalbare segment (tot €390.000) zoals te zien in figuur 57. Ook binnen het betaalbare segment zien we een duidelijke voorkeur voor goedkope woningen (tot €250.000). Zo zijn in alle leeftijdscategorieën bijna twee op de drie starters op zoek naar een woning met een verkoopprijs van maximaal €250.000. Alleen bij de groep 27 tot 30 jarigen zien we ook een relatief grote voorkeur naar woningen tussen de €250.000 en €390.000.

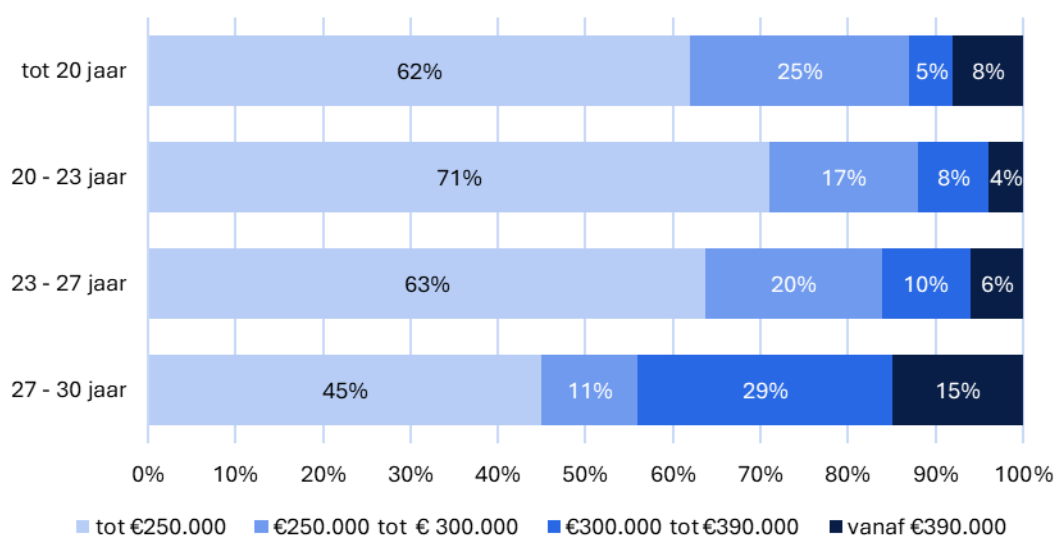
De koopstarter heeft ook een sterke voorkeur voor een eengezinswoning (figuur 58). Van de koopstarters tot 20 jaar oud wil twee op de drie een eengezinswoning. Dit aandeel neemt toe, en van de groep 27 tot 30 jarigen heeft 86 procent deze voorkeur.

Al met al zien we dat de starter een voorkeur heeft voor een koopwoning – en de koopstarter wil het liefst een betaalbare eengezinswoning. We zagen in de vorige hoofdstukken (figuur 43 en figuur 44) dat het aanbod van deze woningen niet voorziet in de vraag, vooral die naar woningen onder de €300.000.

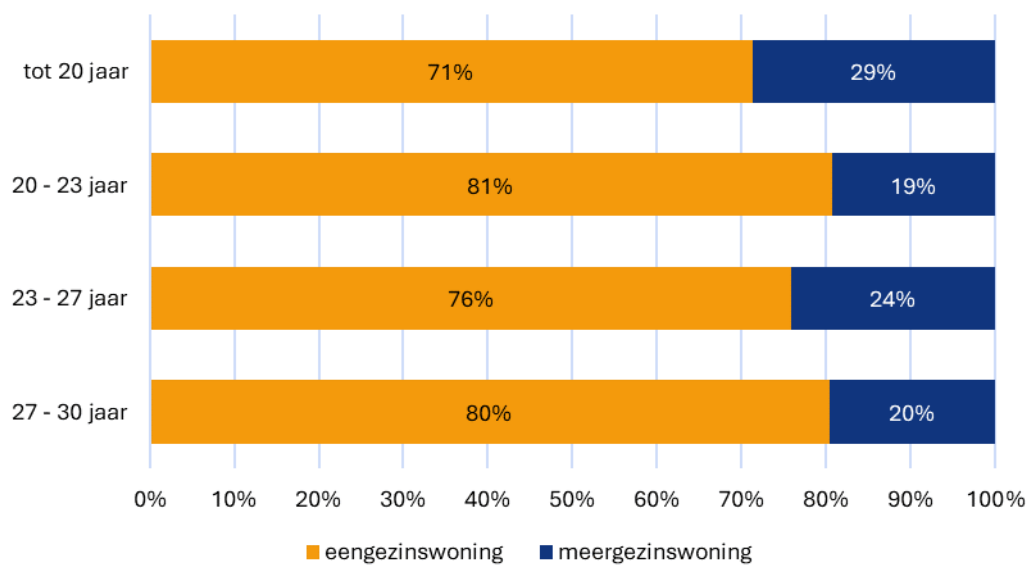
figuur 56 Gewenste segment van starters naar leeftijdsklasse, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



figuur 57 Gewenste prijssegment van koopstarters naar leeftijdsklasse, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



figuur 58 Gewenste woningtype van koopstarters naar leeftijdsklasse, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



er relatief veel sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om aan de gehele opgave te voldoen. In het tegenspoedscenario gaat het om ruim 6.000 sociale huurwoningen. In het basisscenario gaat het alsnog om bijna 4.000 woningen.

Ook is de opgave naar betaalbare koop in alle scenario's een relatief groot gedeelte van de totale woningopgave: ca. 5.000 woningen. Het middenhuur- en dure huursegment blijft daarentegen achter ongeacht het scenario, met een totale opgave van om en nabij de 1.600 woningen.

Tot slot is er ook een forse behoefte aan dure koopwoningen, sterk afhankelijk van het economisch scenario. In tijden van tegenspoed is deze opgave circa 3.500 woningen. In voorspoedige tijden gaat het om bijna 6.000 woningen.

tabel 18 Bestaande woningtekort, aanvullende behoefte en totale woningbouwopgave uitgesplitst naar prijssegment voor regio Drechtsteden t/m 2035. Bron: CBS, WoON2021; berekening RIGO.

	Bestaande tekort	Extra behoefte			Totale opgave		
		tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
huur sociaal	1.970	4.100	2.000	1.500	6.070	3.970	3.470
huur midden en hoog	600	1.000	1.000	1.100	1.600	1.600	1.700
bet. koop	1.050	4.000	3.900	4.000	5.050	4.950	5.050
dure koop	410	3.100	5.100	5.400	3.510	5.510	5.810
Eindtotaal	4.020	12.100	12.100	12.100	16.120	16.120	16.120

Plancapaciteit tot 2035

De planvorming ten aanzien van woningbouw is voortdurend in ontwikkeling. Er komen nieuwe plannen bij, er worden plannen gerealiseerd en er worden plannen om allerlei redenen uit- of afgesteld. Ook de gedachtenvorming over bouwambities staat niet stil.

In tabel 19 is het woningbouwprogramma van de regio weergegeven. Dit is een momentopname, ontleend aan de plancapaciteit zoals deze bekend was in december 2023. Plannen tot 2035 worden weergegeven. In tabel 19 is te zien hoeveel er per woningtype (netto) wordt toegevoegd zoals opgenomen in de plancapaciteit, per gemeente. Daarin is te zien dat er in de regio voor bijna twee derde appartementen in de planning staat. Het resterende deel is eengezinswoningen. In sommige gemeenten ligt het aandeel eengezinswoningen hoger. Zo zijn 8 op de 10 woningen in de planning van Hardinxveld-Giessendam eengezinswoningen. In Dordrecht zien we juist de nadrukkelijkste focus op appartementen.

tabel 19 Woningbouwprogramma regio Drechtsteden naar woningtype. Bron: Smart Delta Drechtsteden 2023; bewerking RIGO.

	egw (netto)	mgw (netto)	totaal (netto)	aandeel	
	t/m 2035	t/m 2035		egw	mgw
Alblasserdam	155	460	615	25%	75%
Dordrecht	1.400	5.410	6.810	21%	79%
Hardinxveld-Giessendam	785	170	955	82%	18%
Hendrik-Ido-Ambacht	575	355	930	62%	38%
Papendrecht	200	490	690	29%	71%
Sliedrecht	1.650	785	2.435	68%	32%
Zwijndrecht	1.190	1.795	2.985	40%	60%
Regio Drechtsteden	5.955	9.460	15.415	39%	61%

In tabel 20 is de plancapaciteit (zowel bruto als netto toevoeging) uitgesplitst naar prijssegment. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is een minimum van twee

derde betaalbare nieuwbouw opgenomen. Daaronder valt nieuwbouw in de sociale sector, het middensegment en betaalbare koopsegment. Voor de regio Drechtsteden zien we dat bijna een kwart van de bruto plancapaciteit in het sociale huursegment valt – en 21 procent zal bestaan uit betaalbare koopwoningen. Dat betekent dat 44 procent van de plancapaciteit in het betaalbare segment valt. Als we veronderstellen dat de geplande vrije sectorhuurwoningen allemaal in het middensegment vallen, gaat het om 51 procent betaalbaar. Dat is 15 procentpunt minder dan de twee derde betaalbaar (66 procent) waarop wordt aangestuurd in de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

In sommige gemeenten staat er meer betaalbare nieuwbouw op de planning. In Papendrecht valt ruim 37 procent van de planning in het sociale segment; in Sliedrecht gaat het om ongeveer 30 procent. Deze twee gemeenten kennen een relatief omvangrijk herstructureringsprogramma, wat verklaart dat dit aandeel dermate hoog ligt. In Hendrik-Ido-Ambacht bestaat het woningbouwprogramma voornamelijk uit dure koopwoningen.

tabel 20 Woningbouwprogramma regio Drechtsteden naar prijssegment (bruto en netto). Bron: Smart Delta Drechtsteden 2023; bewerking RIGO.

	huurwoningen (bruto)			koopwoningen (bruto)			totaal		
	sociaal	vrije sector	totaal huur	bet. koop	dure koop	totaal koop	bruto	sloop	netto
Alblasserdam	55	135	190	60	365	425	615	-	615
Dordrecht	2.110	650	2.760	1.535	3.270	4.805	7.565	760	6.805
Hard. Giess.	50	-	50	360	560	915	965	10	955
H.I.O.	80	-	80	50	800	850	930	-	930
Papendrecht	300	5	305	190	290	485	790	100	690
Sliedrecht	830	100	930	765	1.160	1.925	2.855	420	2.435
Zwijndrecht	650	240	880	740	2.050	2.790	3.670	700	2.970
Drechtsteden	4.080	1.125	5.205	3.700	8.495	12.195	17.390	1.990	15.400

Opgave versus plancapaciteit

In tabel 21 is weergegeven hoe de plancapaciteit in de regio zich verhoudt tot de totale opgave tot 2035. Dat geven we weer in termen van bruto en netto toevoeging. Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat we bij de netto toevoeging ervanuit gaan dat de sloop geheel plaatsvindt in het sociale segment, en dat het uitsluitend appartementen betreft. Uiteraard zal dit in werkelijkheid niet precies kloppen; dit dient echter ter indicatie van de netto toevoeging. Als de geplande nieuwbouw van het woningtype/prijssegment minder bedraagt dan de opgave, is het negatieve saldo aangegeven.

We zien dat er in totaal tekort woning in de planning staan om te voldoen aan de gehele bouwopgave. Het gaat om een tekort van 700 woningen. Ook is te zien dat er meer appartementen op de planning staan dan dat de totale opgave vereist. Het tegenovergestelde is ook te zien: er is meer behoefte aan gezinswoningen dan op dit moment zou worden toegevoegd door nieuwbouw. Dat betekent niet dat er massaal moet worden ingezet op de bouw van gezinswoningen. Dat is tegenwoordig financieel en ruimtelijk vrijwel onmogelijk, los van het vraagstuk of het tot een gewenste en gebalanceerde woningvoorraad in de toekomst leidt.

De uitsplitsing naar prijssegment geeft een gevarieerder beeld. In het tegenspoedscenario is de totale opgave aan sociale huurwoningen fors groter dan de geplande netto toevoeging van 2.100 geplande woningen. In het basis- en voorspoedscenario zien we dat de plancapaciteit enigszins groter is dan de opgave. De 3.700 geplande betaalbare koopwoningen zijn in alle drie de scenario's niet genoeg om te voldoen aan de totale opgave. Er is sprake van 1.250 à 1.350 te

weinig betaalbare koopwoningen. Tegelijkertijd zien we een overschot aan dure koopwoningen, ook in het scenario met economische voorspoed.

tabel 21 Totale woningbouwopgave vergeleken met de bruto en netto plancapaciteit t/m 2035. Bron: Smart Delta Drechtsteden 2023; bewerking RIGO.

BRUTO toevoeging	Totale opgave			Plan- capaciteit	Saldo		
	tegenspoed	basis	voorspoed		tegenspoed	basis	voorspoed
egw.	6.830	7.730	7.930	5.950	-880	-1.780	-1.980
mgw.	9.290	8.490	8.190	11.450	2.160	2.960	3.260
huur sociaal	6.070	3.970	3.470	4.080	-1.990	110	610
huur midden/hoog	1.600	1.600	1.700	1.130	-470	-470	-570
bet. koop	5.050	4.950	5.050	3.700	-1.350	-1.250	-1.350
dure koop	3.510	5.510	5.810	8.490	4.980	2.980	2.680
Eindtotaal	16.120	16.120	16.120	17.395	1.275	1.275	1.275

NETTO toevoeging	Totale opgave			Plan- capaciteit	Saldo		
	tegenspoed	basis	voorspoed		tegenspoed	basis	voorspoed
egw.	6.830	7.730	7.930	5.950	-880	-1.780	-1.980
mgw.	9.290	8.490	8.190	9.460	170	970	1.270
huur sociaal	6.070	3.970	3.470	2.090	-3.980	-1.880	-1.380
huur midden/hoog	1.600	1.600	1.700	1.130	-470	-470	-570
bet. koop	5.050	4.950	5.050	3.700	-1.350	-1.250	-1.350
dure koop	3.510	5.510	5.810	8.490	4.980	2.980	2.680
Eindtotaal	16.120	16.120	16.120	15.410	-710	-710	-710

Bijlage(n)

Bijlage 1: Economische scenario's

De toekomstige woningbehoefte wordt behalve door demografische invloeden ook mede bepaald door de ontwikkeling van de welvaart. Als de welvaart toeneemt, kunnen meer mensen zich een beter (en duurder) huis veroorloven.

De welvaartsontwikkeling wordt sterk bepaald door mondiale macro-economische context. Dit maakt het lastig te voorspellen, zeker gezien de huidige internationale spanningen. Het Centraal Planbureau (CPB) kijkt in de economische verkenningen niet verder dan een paar jaar, en die vooruitzichten worden regelmatig herzien. Vanwege de onzekerheid op dit terrein is het zinvol om met meerdere scenario's rekening te houden.

Referentiecijfers

Voor de economische scenario's gaan we uit van referentiecijfers over de koopkracht uit het verleden, zoals gepubliceerd door het CPB.¹⁴ Over langere perioden bezien – in deze behoefte-raming kijken we vooruit tot 2045 – is de mediane koopkracht de afgelopen decennia altijd toegenomen. Jaren met dalende koopkracht, zoals tijdens de kredietcrisis (2010-2013) werden altijd gevolgd door herstel. Vandaar dat we in het **basisscenario** uitgaan van een toename van de (reële) koopkracht. Daartoe nemen we de gemiddelde ontwikkeling over perioden van twintig jaar sinds 1997 als referentie. Dit komt neer op een reële koopkrachtstijging met 0,37% per jaar. Voor het **“voorspoed-scenario”** gaan we uit van de beste periode van twintig jaar sinds 1997. Dit was de periode 2001-2020. Dit komt neer op een reële inkomensstijging van 0,49% per jaar. We maken in deze scenario's ook onderscheid naar inkomensbron (loon, uitkering of pensioen). Dit omdat inkomens van deze groepen zich in het verleden ook verschillend hebben ontwikkeld.

In voorgaande ramingen is ook wel gerekend met nog optimistischer scenario's. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt en de onzekere macro-economische omstandigheden achten we dit nu niet realistisch. In plaats daarvan is ook een **“tegenspoed-scenario”** doorgerekend. Daarin is simpelweg verondersteld dat de inkomensverdeling in de toekomst (gerekend in decielen besteedbare inkomens) gelijk is aan de huidige. Hierbij gaan we er dus van uit dat er in het geheel geen welvaartsgroei plaatsvindt. Dit is een tamelijk somber toekomstbeeld, want dit is in het recente verleden nog niet eerder voorgekomen.

Inkomens en woningbehoefte

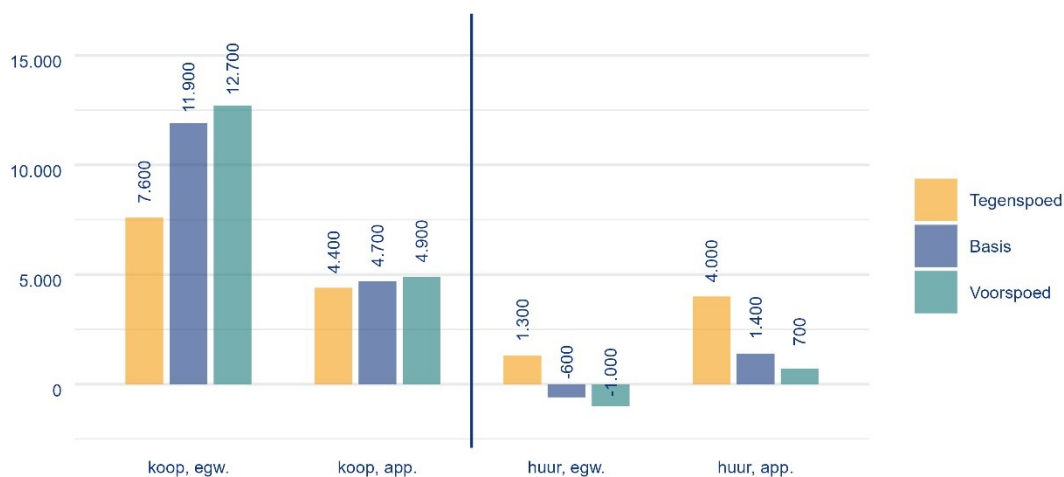
Benadrukt moet worden dat er geen één op één relatie bestaat tussen de (ontwikkeling van) inkomensklassen enerzijds en de woningbehoefte anderzijds. Net zoals er geen één op één relatie is tussen huishoudensomvang en woningbehoefte. De vergrijzing zorgt voor meer alleenstaanden, maar als die in meerderheid blijven wonen waar ze nu wonen, heeft dat slechts beperkt invloed op de behoefte aan kleine woningen. Zo ook kunnen mensen te maken krijgen met een dalend of stijgend inkomen, zonder dat ze meteen een andere woning nodig hebben of wensen. Denk bijvoorbeeld aan senioren in koopwoningen (schuldenvrij, lang geleden gekocht) die daar prima kunnen blijven wonen, ook als hun inkomen door pensionering of verlies aan partner zo ver daalt dat ze tot de doelgroep voor de sociale huur gaan behoren.

¹⁴ Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenningen

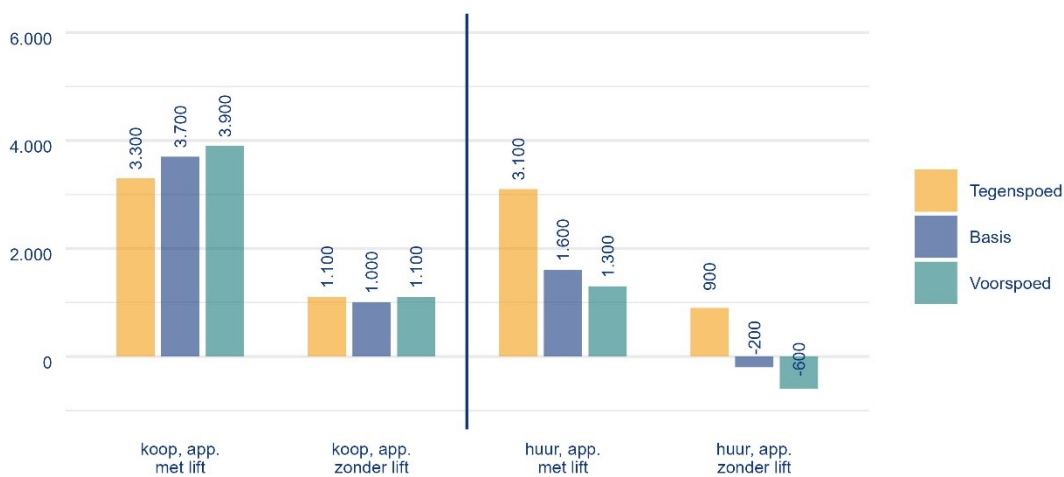
Bijlage 2: Aanvullende woningbehoefte 2024-2045

Hieronder een overzicht van de aanvullende woningbehoefte in de periode 2024 t/m 2045, gebaseerd op de trendmatige ontwikkeling van huishoudens en bewoning. Uitsplitsingen zijn net als in hoofdstuk 4 gemaakt naar eigendom/woningtype, prijssegment, koopprijs, huurprijs, aantal kamers en oppervlakte.

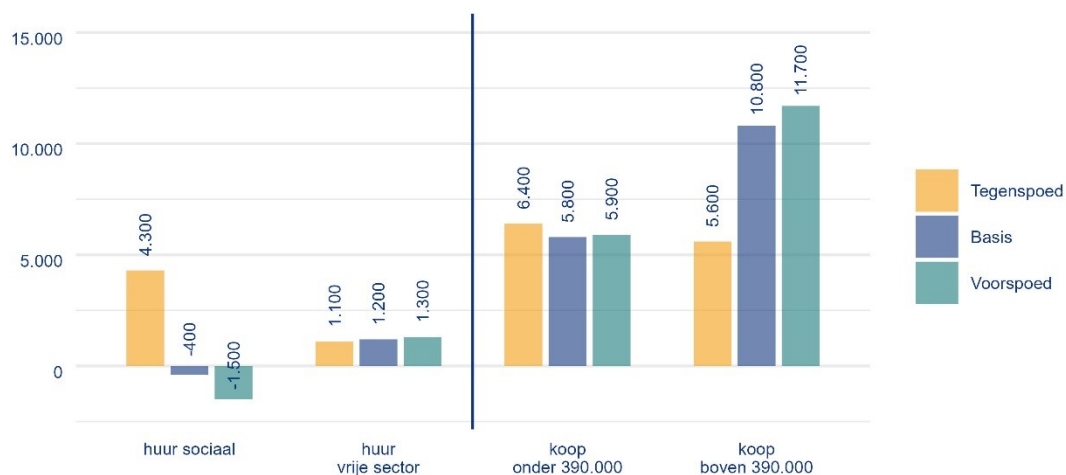
Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



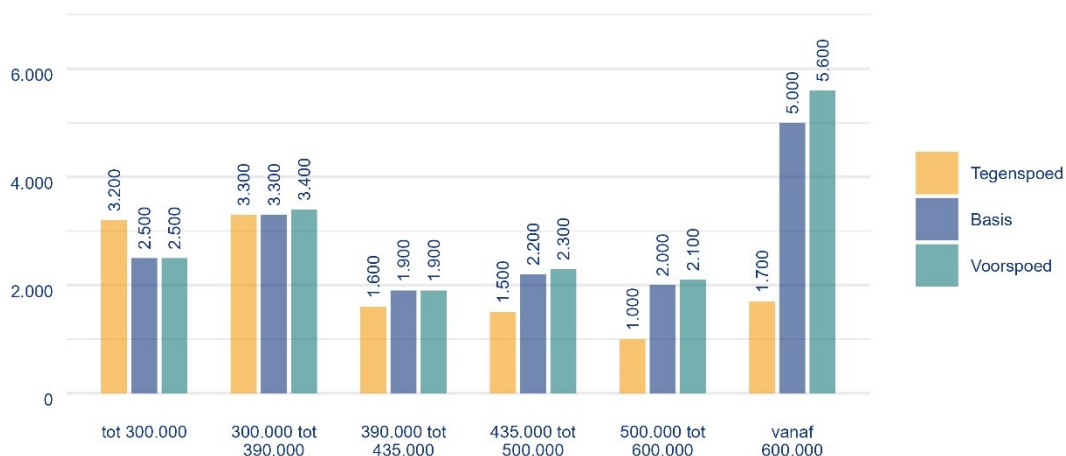
Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte appartementen met en zonder lift 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



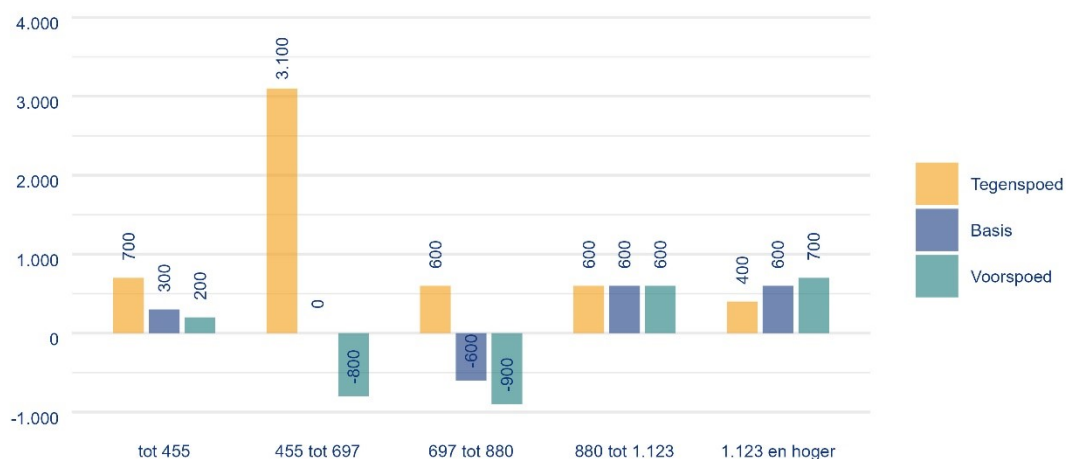
Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegment 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



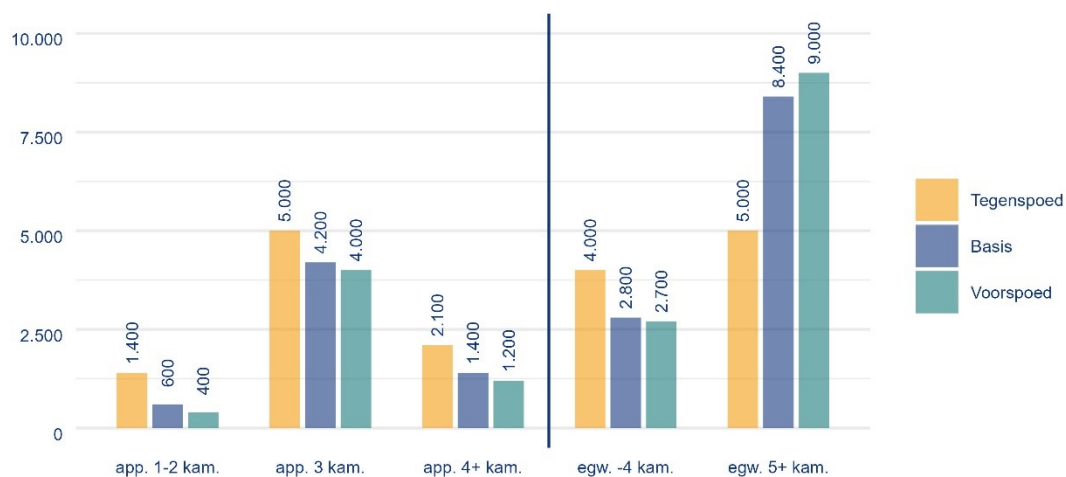
Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte koopwoningen naar prijsklasse 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



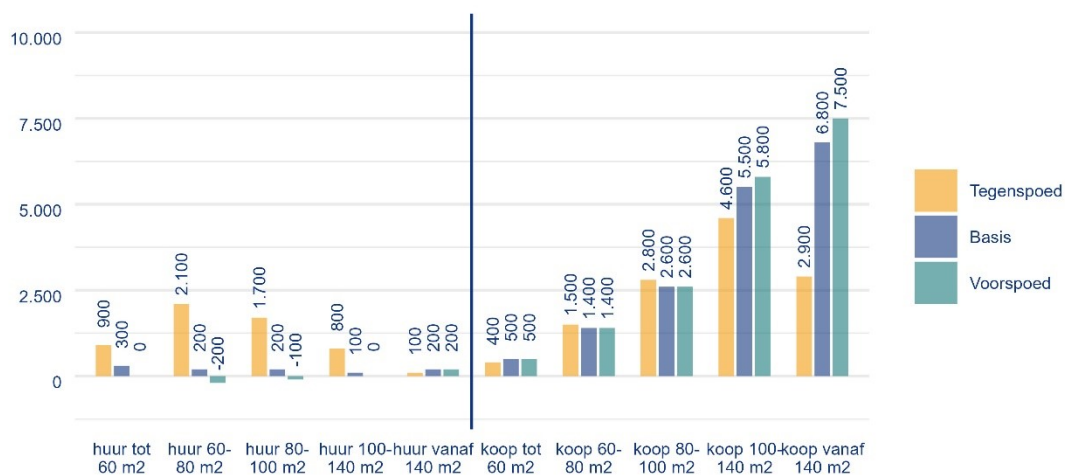
Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte huurwoningen naar prijsklasse 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar aantal kamers 2024-2045, Drechtsteden. Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar gebruiksoppervlakte en eigendom 2024-2045, Drechtsteden.
Bron: Primos 2023, WoON2021, Onderzoekcentrum Drechtsteden; bewerking RIGO.



RT&O