



# Beleggers woonsector in de Drechtsteden

## Inhoud

1. Vraagstelling
2. Conclusies
3. Omvang en kenmerken voorraad
4. Beleggers per gemeente
5. Bewoning

Bijlage

**In deze factsheet gaan we in op de particuliere huursector in de Drechtsteden, met name de voorraad van de belegger. Beleggers kunnen o.a. voorzien in woningaanbod in de marktsector voor middeninkomens. De factsheet is gemaakt ten behoeve van de nieuwe woonvisie.**

Tot nu toe lag de focus van het gemeentelijk en regionaal beleid op nieuwbouwplannen, ontwikkelen van locaties en de corporatiesector. De particuliere woningvoorraad en de voorraad van particuliere huurwoningen is onderbelicht gebleven, maar vraagt in deze tijd om meer aandacht. Immers: de Drechtsteden willen (voor iedereen) een aantrekkelijke regio zijn om in te wonen. Inzicht in de voorraad particuliere huurwoningen zowel op kwantitatief als kwalitatief gebied, is gewenst.

Deze verkenning geeft inzicht in de omvang en samenstelling van de particuliere huursector, met name die van de belegger in de Drechtsteden. Ter afbakening van de particuliere huursector zijn we uitgegaan van het eigenaarschap van huurwoningen.<sup>1</sup> Tot de beleggers rekenen we alle woningeigenaren met meer dan 25 woningen in de Drechtsteden, met uitzondering van landelijk toegelaten instellingen, gemeentelijk bezit en ouderen/zorginstellingen.

## 1 Vraagstelling

We beantwoorden in deze factsheet drie vragen:

1. Wat is de omvang en wat zijn de kenmerken van de particuliere huurvoorraad in het algemeen en het deel van de belegger in het bijzonder?
2. In welke gemeenten zijn beleggers vertegenwoordigd en zijn recent (d.w.z. na 2010) woningen gebouwd?
3. Door welke doelgroep worden de woningen van beleggers bewoond?

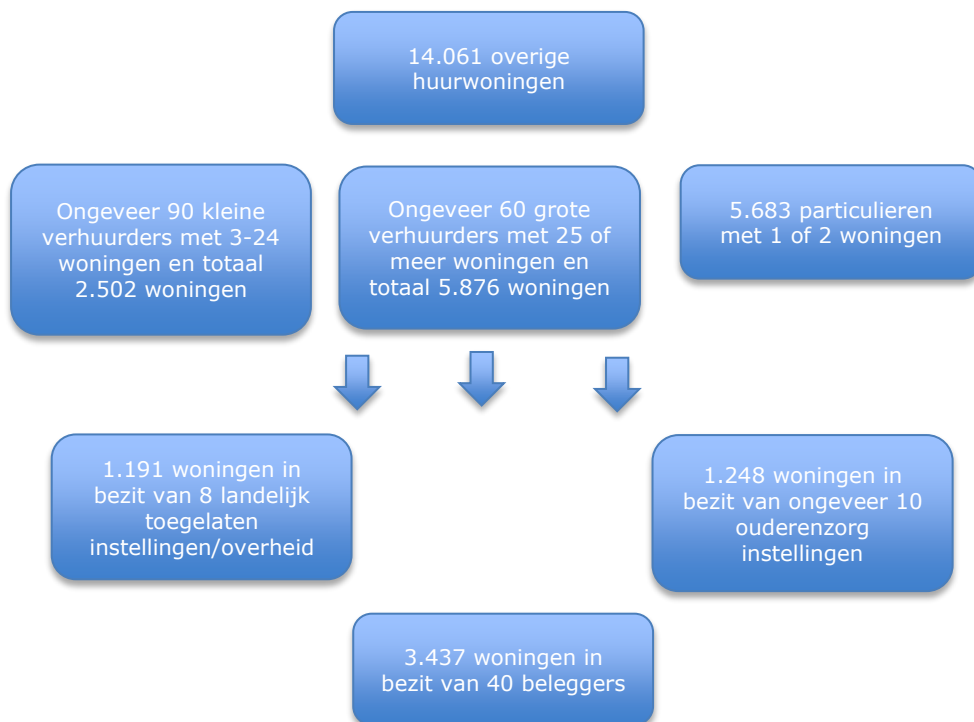
Met het beeld van de particuliere woningvoorraad van de belegger kan de volgende stap bepaald worden, bijvoorbeeld overleg met de beleggers in de regio over hun toekomstplannen of het verder inventariseren van locaties, beoogde kwaliteit en verwachte woningvraag van doelgroepen. De factsheet vormt daarmee input voor het opstellen van de nieuwe woonvisie voor de Drechtsteden.

## 2 Conclusies

1. Er zijn per 1-1-2016 in totaal 14.061 woningen die we tot de overige huursector rekenen. Het eigenaarschap is zeer divers samengesteld, variërend van particulieren die 1 of 2 woningen bezitten, met in totaal 5.683 woningen tot middelgrote en grote verhuurders/beleggers.
2. De 5.876 woningen in bezit van de grotere verhuurders bestaat uit drie segmenten: bezit van (commerciële) beleggers, bezit van ouderenzorginstellingen en bezit van landelijk toegelaten instellingen (vergelijkbaar aan corporaties) en gemeenten (zie overzicht). Van de 14.061 overige huurwoningen in de Drechtsteden behoren er 3.437 bij één van de 40 onderscheiden beleggers, met 25 of meer woningen in de Drechtsteden, het bezit dat in deze factsheet centraal staat.

<sup>1</sup> Voor meer informatie en afbakening qua huurprijs, zie de factsheet van het OCD over de particuliere huursector uit 2015. In deze factsheet is ook ingegaan op de (toenemende) vraag naar particuliere huurwoningen.

## Overzicht: de particuliere huursector in de Drechtsteden 1-1-2016



3. Meer dan de helft van de voorraad van beleggers is een meergezinswoning met lift. Bijna 60% van de voorraad van beleggers staat in Dordrecht en een groot deel van de voorraad behoort tot de goedkope waardeklasse, hetgeen verklaard kan worden door het type appartement met lift.
4. In de periode 2010-2015 is door de 40 beleggers bovengemiddeld gebouwd<sup>2</sup>. Er zijn 263 woningen gebouwd, een toevoeging van 7,5% oftewel 1,3% per jaar, terwijl er een toevoeging van 0,5% per jaar voor de totale voorraad (koop en huur) was.
5. Samenhangend met de kenmerken van het bezit, wordt de voorraad woningen van beleggers (en overige huursector) relatief vaak bewoond door 1 persoonshuishoudens, 65-74-jarigen en 75-plussers en minder vaak door gezinnen met kinderen. Zo ligt het aandeel ouderen van 65 jaar en ouder in de particuliere huursector op 40/41%, terwijl dit gemiddeld 29% is.

### 3 Omvang en kenmerken voorraad

Per 1-1-2016 zijn er in de Drechtsteden samen 14.061 overige huurwoningen. In aandelen is dit voor de Drechtsteden 12%, variërend van 8% in Papendrecht en Hendrik Ido Ambacht tot 15% in Dordrecht (bijlage, tabel 1). Dit is daarmee iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 10%.

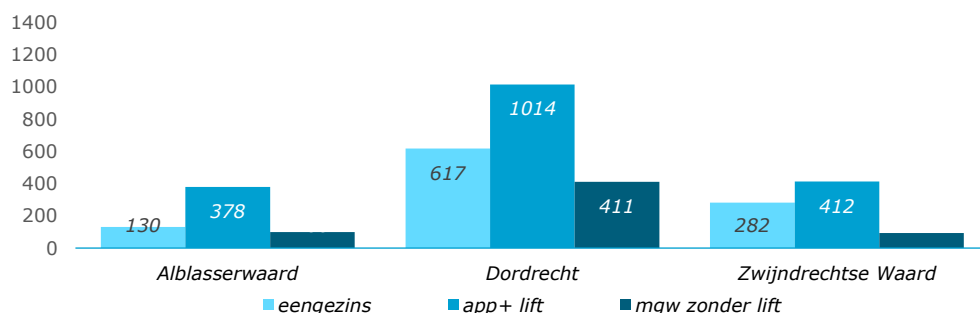
Binnen de particuliere voorraad zoomen we specifiek in op de voorraad van beleggers. De 40 beleggers met meer dan 25 woningen in bezit in de Drechtsteden hebben 3.437 woningen in hun bezit. Bijna 60% staat in de gemeente Dordrecht. Meer dan de helft van het bezit is een meergezinswoning met lift. Per gemeente zijn er wel enige verschillen. Zo bestaat de voorraad van beleggers in Alblasterdam en Zwijndrecht relatief meer uit eengezinswoningen en telt Dordrecht relatief iets meer meergezinswoningen zonder lift.

<sup>2</sup> Het kan ook zijn dat bezit uit deze periode is aangekocht.

Tabel 1 Bezit van beleggers in de Drechtsteden naar type 1-1-2016

categorie	eengezins	meergezins met lift	meergezins zonder lift	totaal
Alblasserdam	108	34	7	149
Dordrecht	617	1.014	411	2.042
Hendrik-Ido-Ambacht	84	257	25	366
Papendrecht	22	218	93	333
Sliedrecht	0	126	0	126
Zwijndrecht	198	155	68	421
Drechtsteden	1.029	1.804	604	3.437

Figuur 1 Kenmerken bezit 40 beleggers per gebied



Het meeste bezit van beleggers valt in de goedkope waardeklasse met een WOZ-waarde tot 175.000 euro. Dit hangt samen met het overheersend type (appartement met lift) en bouwjaar.

Tabel 2 Bezit van beleggers in de Drechtsteden naar waardecategorie 1-1-2016

categorie	tot 175.000	175.000 - 250.000	250.000 en meer	totaal
Alblasserdam	108	9	32	149
Dordrecht	1.609	416	14	2.042
Hendrik-Ido-Ambacht	82	253	31	366
Papendrecht	172	98	59	333
Sliedrecht	78	48	0	126
Zwijndrecht	288	121	12	421
Drechtsteden	2.337	945	148	3.437

Toelichting: van zeven woningen is de waarde onbekend

## 4 Beleggers per gemeente

We hebben voor deze groep beleggers ook gekeken naar het bouwjaar van hun bezit. Bij woningen van voor 2000 bestaat de kans dat deze afgestoten (gaan) worden. Terwijl we de nieuwbouwprojecten van recentere datum kunnen benutten als referentiekader voor de investeringsbereidheid van beleggers in de regio, met die kanttekening dat door de crisis de nieuwbouw in de jaren 2010-2015 overall laag lag.

Er is in de periode 2010-2015 door de beleggers relatief veel gebouwd. In totaal 263 woningen. Recente projecten van beleggers (2010-2015) zijn er geweest in Alblasserdam (Kraanbaan, Stichting Beheer huurappartementen De Hellingen), Dordrecht (Overkampweg, Altera), Hendrik Ido Ambacht (Perengarde, Sophiapromenade, ASR en Zalm, De Utrechtse Fondsen Beherend Vennoot) en Papendrecht (Slobbengorsweg, De Utrechtse Fondsen beherend Vennoot). Het gaat om projecten van gemiddeld 35 woningen. Verder startte Amvest in 2016 met de bouw van 30 vrije sector huurwoningen in Dordrecht (Wilgenwende).

Tabel 3 Bouwjaar bezit 40 beleggers 1-1-2016

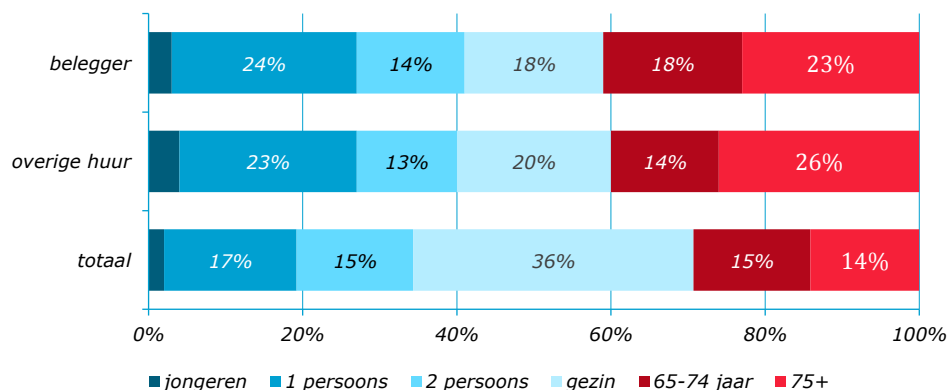
gemeente	voor 1990	1990-1999	2000-2009	2010- 2015	totaal
Alblasserdam	115	1	0	33	149
Dordrecht	1.681	266	41	54	2.042
Hendrik-Ido-Ambacht	109	32	88	137	366
Papendrecht	135	122	45	26	333
Sliedrecht	78	0	48	0	126
Zwijndrecht	357	2	49	13	421
Drechtsteden	2.475	423	271	263	3.437

Toelichting: van vijf woningen bouwjaar onbekend

## 5 Bewoning

Met behulp van de basisgegevens uit de woonmonitor Drechtsteden kan inzicht worden gegeven in de bewoning van de voorraad particuliere huurwoningen. Daaruit blijkt dat de particuliere voorraad in het algemeen en die van 40 beleggers in het bijzonder een belangrijke rol speelt voor senioren van 65 jaar en ouderen. 40/41% van de voorraad particuliere huurwoningen en van beleggers wordt door senioren bewoond, ten opzichte van 29% gemiddeld. Ook wonen er relatief veel alleenstaanden. Daarentegen wonen er minder gezinnen met kinderen.<sup>3</sup>

Figuur 2 Bewoning voorraad beleggers, overige huur en totaal



<sup>3</sup> Deze bewoningstabel geeft (helaas) geen inzicht in de inkomens van huurders van overige huurwoningen. Uit landelijk onderzoek blijkt dat het zowel om huishoudens met laag inkomen als midden inkomen gaat. Een rapport van Companen uit 2014 gaat in op de laagste inkomens in de huursector. "De meeste huishoudens met de 20% laagste inkomens wonen in een corporatiewoning. Maar naar verhouding veel van hen huren van een particuliere verhuurder. Het gaat om 23% van de huishoudens met de laagste inkomens, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen op de woningvoorraad 12% bedraagt. Het grootste deel van deze huurders woont in appartementen. Particuliere huurders zijn –zo blijkt uit dit onderzoek- duurder uit: huishoudens met een laag inkomen die een particuliere huurwoning huren, betalen veel vaker een hoge huur dan huishoudens in een corporatiewoning."

drs. J.M.A. Schalk  
november 2016

Postbus 619  
3300 AP Dordrecht  
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl  
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



# Bijlage

Tabel 1 Woningvoorraad Drechtsteden 1-1-2016 (%)

	koopwoningen	corporatie huur	waarvan corporatie huur boven 711 euro huur	particuliere huur	waarvan belegger	totaal woningen	aandeel particuliere huur
Alblasserdam	4.638	2.592	27	970	149	8.200	11,8
Dordrecht	30.240	16.109	413	8.115	2.042	54.464	14,9
Hendrik-Ido-Ambacht	7.952	2.754	88	944	366	11.650	8,0
Papendrecht	8.843	4.164	46	1.118	333	14.125	7,9
Sliedrecht	5.696	3.814	87	1.099	126	10.609	10,4
Zwijndrecht	10.905	7.529	102	1.815	421	20.249	9,0
Drechtsteden	68.274	36.962	763	14.061	3.437	119.297	11,8

Bron: WOZ, \* per 1-1-2016

Tabel 2 Bewoning woningvoorraad beleggers in de Drechtsteden 1-1-2016

	jongeren t/m 24 jaar	1 persoons 25-44 jaar	1 persoons 45-64 jaar	2 persoons 25-44 jaar	2 persoons 45-64 jaar	gezin met kinderen 25-44 jaar	gezin met kinderen 45-64 jaar	65-74 jaar	75+	totaal
Alblasserdam	1	2	9	2	11	6		50	39	15
Dordrecht	59	212	249	113	152	162	25	339	432	1.921
Hendrik-Ido-Ambacht	2	34	27	27	38	35	203	70	81	348
Papendrecht	7	37	47	17	13	13	34	62	94	312
Sliedrecht	9	37	14	6	2	3	22	18	24	113
Zwijndrecht	6	54	56	30	29	38	0	58	82	404
Drechtsteden	84	376	402	195	245	257	51	597	752	3.243

Bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016,

Toelichting: van 194 woningen is de huishoudensamenstelling niet bekend, zoals door leegstand

Tabel 3 Bewoning woningvoorraad overige verhuurders (exclusief beleggers) in de Drechtsteden 1-1-2016

	jongeren t/m 24 jaar	1 persoons 25-44 jaar	1 persoons 45-64 jaar	2 persoons 25-44 jaar	2 persoons 45-64 jaar	gezin met kinderen 25-44 jaar	gezin met kinderen 45-64 jaar	65-74 jaar	75+	totaal
Alblasserdam	8	33	56	40	50	113	75	90	208	673
Dordrecht	211	546	611	385	245	511	392	525	1.090	4.516
Hendrik-Ido-Ambacht	9	21	44	19	33	45	67	53	115	406
Papendrecht	19	38	62	26	26	69	59	81	163	543
Sliedrecht	21	55	61	26	37	63	43	87	294	687
Zwijndrecht	44	109	129	52	54	104	95	127	286	1.000
Drechtsteden	312	802	963	548	445	905	731	963	2.156	7.825

Bron: OCD, Woonmonitor Drechtsteden 2016,

Toelichting: van 2.799 woningen is de huishoudensamenstelling niet bekend, zoals door leegstand

Tabel 4 Lijst met beleggers met meer dan 25 woningen in de Drechtsteden:

Achmea Pensioen- En Levensverzekeringen N.V.	<a href="http://www.achmeavastgoed.nl">http://www.achmeavastgoed.nl</a> (Syntrus Achmea)
Aegon Woningen B.V.	<a href="http://www.amvest.nl">www.amvest.nl</a>
Alterra Vastgoed NV	<a href="http://www.alteravastgoed.nl">www.alteravastgoed.nl</a>
Amvest Rdf Custodian BV en Vastgoedontwikkeling investment management	<a href="http://www.amvest.nl">www.amvest.nl</a>
ASR Dutch Core Residential Custodian BV	<a href="http://www.asrvastgoedvermogensbeheer.com">www.asrvastgoedvermogensbeheer.com</a>
B.V. Verenigd Onroerendgoed Vermogen	geen website bekend
BERF 11 GmbH & Co. KG	belegger uit Duitsland (Berlin), geen website bekend
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV	<a href="http://www.bouwinvest.nl">www.bouwinvest.nl</a>
Bravahold N.V.	geen website bekend
BV BOUW- EN EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ VONDELSTRAAT 'S-GRAVENHAGE	onderdeel van <a href="http://www.metterwoon.nl">http://www.metterwoon.nl</a>
BV PROPERTY INVESTMENT ROTTERDAM P.I.R.	onderdeel van <a href="http://www.vanherkgroep.nl/">http://www.vanherkgroep.nl/</a>
Custodian Vesteda Fund I BV	<a href="https://www.vesteda.com/">https://www.vesteda.com/</a>
Daelmans Vastgoed II B.V.	<a href="http://www.daelmans.nl/">http://www.daelmans.nl/</a>
De Utrechtse Fondsen Beherend Venoot BV	geen website bekend
Delta Lloyd Levensverzekering NV	<a href="http://www.deltalloydvastgoed.nl">www.deltalloydvastgoed.nl</a>
Dubbelveste BV	onderdeel van <a href="http://www.vanpeltontwikkelt.nl/">http://www.vanpeltontwikkelt.nl/</a>
Fresco Property Fund B.V.	geen website bekend
Geet (J.P. van geet Vastgoed B.V.)	geen website bekend
George Vastgoed 2 BV	zie <a href="http://vivowonen.nl/">http://vivowonen.nl/</a>
Groenendijk Onroerend Goed B.V	<a href="http://www.groenendijkbv.nl/">http://www.groenendijkbv.nl/</a>
Houdstermij A. van Wingerden BV	<a href="http://www.avanwingerden.nl/">http://www.avanwingerden.nl/</a>
Kraake	onbekend
Ks En Vandenbrink Woningen B.V	<a href="http://www.vandenbrinkproperty.nl/">http://www.vandenbrinkproperty.nl/</a>
Nationaal Grondbezit B.V	<a href="http://www.nationaalgrondbezit.nl/nl">http://www.nationaalgrondbezit.nl/nl</a>
Patrizia Wohnmodul Beheer I BV	<a href="https://www.patrizia.ag/">https://www.patrizia.ag/</a> belegger uit Duitsland, portefeuille ondergebracht in Luxemburg
Resman B.V. Woerde	zie <a href="http://www.mhm-og.nl/">http://www.mhm-og.nl/</a>
Spronck & Jacobs Beleggingen Bv	zie <a href="http://www.hsjustgoed.nl/">http://www.hsjustgoed.nl/</a>
Stichting "Haaswijk"	zie <a href="http://www.dehoop.org/">http://www.dehoop.org/</a>
Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor De Landbouw	<a href="https://www.bplpensioen.nl/">https://www.bplpensioen.nl/</a>
Stichting Beheer en Bewaring Backershagen E.O.	geen website bekend
STICHTING BEHEER HUURAPPARTEMENTEN DE HELLINGEN	<a href="http://verweyvastgoed.nl/Project/4959/De%20Hellingen.html">http://verweyvastgoed.nl/Project/4959/De%20Hellingen.html</a>
Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen	<a href="http://www.hollandimmogroup.nl/stichting-bewaarder-HIG-vastgoedfondsen/">http://www.hollandimmogroup.nl/stichting-bewaarder-HIG-vastgoedfondsen/</a>
Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen	geen website bekend
Stichting Bewaring Sterrenburg II	geen website bekend
Stichting Pensioenfonds Achmea	<a href="http://www.achmeavastgoed.nl">http://www.achmeavastgoed.nl</a> (Syntrus Achmea)
Stienstra Woningen XVI BV	<a href="http://www.stienstra.nl/Woningen/">http://www.stienstra.nl/Woningen/</a>
Utah Properties B.V	geen website bekend
Van der Vorm Vastgoed BV	<a href="http://vormvastgoed.nl/">http://vormvastgoed.nl/</a>
Woonfonds Zuid-Holland 1 BV	geen website bekend
Woonfonds Zuid-Holland 2 B.V	geen website bekend

Tabel 5 Kenmerken voorraad 40 beleggers, type en wijk 1-1-2016

<b>gemeente</b>	<b>wijk</b>	<b>eengezins</b>	<b>meergezins met lift</b>	<b>meergezins zonder lift</b>	<b>totaal</b>
Alblasserdam	Centrum	9	34	0	43
	Kinderdijk	13	0	0	13
	Blokweer	86	0	7	93
Dordrecht	Binnenstad	12	232	74	318
	Noordflank	19	1	1	21
	Het Reeland	11	16	24	51
	Staart	28	155	44	227
	Wielwijk	9	0	0	
	Crabbehof/Zuidhoven	16	235	128	379
	Sterrenburg	360	110	73	543
	Dubbeldam	10	85	7	102
	Stadspolders	147	180	60	387
	Industriegebied west	5	0	0	5
Hendrik Ido Ambacht	Centrum	1	0	25	26
	Krommeweg	83	32	0	115
	De Volgerlanden	0	225	2	225
Papendrecht	Westpolder	3	58	75	136
	Molenvliet	15	0	0	15
	Kraaihoek	0	155	0	155
	Middenpolder	4	5	18	27
Sliedrecht	Centrum	0	78	0	78
	Oost	0	48	0	48
Zwijndrecht	Centrum	86	103	0	189
	Noord	1	5	1	7
	Heer Oudelands Ambacht	0	15	10	25
	Kort Ambacht	38	0	0	38
	Nederhoven	0	32	57	89
	Verspreid	73	0	0	73

Tabel 6 Bezit van overige verhuurders (exclusief beleggers) in de Drechtsteden naar type 1-1-2016

<b>categorie</b>	<b>eengezins</b>	<b>meergezins met lift</b>	<b>meergezins zonder lift</b>	<b>totaal</b>
Alblasserdam	470	277	74	821
Dordrecht	2.424	1.795	1.854	6.073
Hendrik-Ido-Ambacht	399	60	119	578
Papendrecht	457	204	124	785
Sliedrecht	470	443	60	973
Zwijndrecht	773	354	267	1.394
<b>Drechtsteden</b>	<b>4.993</b>	<b>3.133</b>	<b>2.498</b>	<b>10.624</b>