

# Wonen in de Drechtsteden 2017

---

**Programma:** Wonen en Stedelijke Vernieuwing  
**Datum:** Juni, 2017  
**Auteurs:** Jan Schalk, Onderzoekcentrum Drechtsteden en Bart Korteweg, beleidsadviseur Drechtsteden.

---

## 1. Inleiding

Voor u ligt het jaarlijkse overzicht van actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, uitgevoerd door RIGO Research en Advies en de jaarlijkse planmonitor. De resultaten van deze en andere (landelijke) onderzoeken en relevante trends en ontwikkelingen voor de Drechtsteden en de verkoopmonitor worden nader toegelicht in hoofdstuk 2 Ontwikkelingen 2016. De bijlage bevat de trends uit de woonmonitor.

Wij kiezen ervoor om in deze rapportage wonen nog geen grote aanpassingen in het programma door te voeren, maar deze te baseren op de nog vast te stellen woonvisie.

### Woonvisie Drechtsteden

Het provinciale woonbeleid staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. De Drechtstedengemeenten stellen de woonvisie in regionaal verband vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Door het kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwprogramma op regionaal niveau af te stemmen, wordt vraag en aanbod naar woningen goed in balans gebracht.

In 2015 is de bestaande woonvisie Spetterend Wonen geactualiseerd. Vanwege diverse ontwikkelingen op woongebied, is er behoefte aan een meer ingrijpende herziening van de woonvisie. Zoals geconcludeerd in het rapport Zichtbaar Samen Maritiem, ligt er een opgave om de potentiële woonkwaliteiten van de Drechtsteden beter te benutten. Als maritieme topregio willen de Drechtsteden sociaaleconomisch sterker worden en groeien.

De Drechtsteden willen een complete regio zijn. Dit wordt noodzakelijk geacht om sociaaleconomisch in balans te komen. Het woningbouwprogramma en met name de woonaantrekkelijkheid kan een belangrijke hefboom zijn om dit voor elkaar te krijgen. Op de koopwoningmarkt neemt de vraag toe, maar is er onvoldoende vrijkomend kwalitatief hoogwaardig aanbod. Er is behoefte aan meer nieuwbouw in de duurdere segmenten op de koopwoningmarkt. De Drechtsteden werken daarom op dit moment aan een nieuwe regionale woonvisie, waarin een schaa sprong met daarin een fors hogere ambitie in het woningbouwprogramma de sociaaleconomische positie moet verbeteren. Woonaantrekkelijkheid is essentieel om de groei te kunnen realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat investeren in woonkwaliteit, in segmenten waar nu onvoldoende aanbod is, belangrijker is dan investeren in kwantiteit.

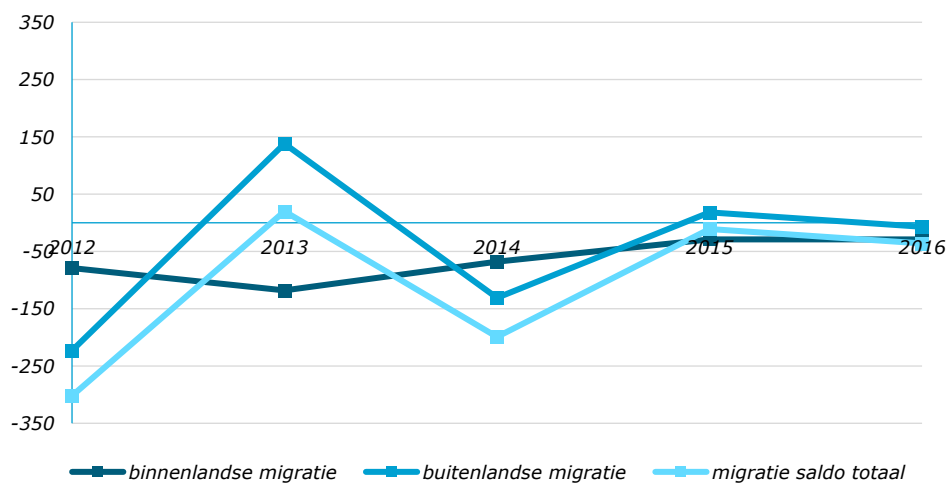
## 2. Ontwikkelingen 2016

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad

De bevolking van de Drechtsteden is het afgelopen jaar met 236 inwoners gegroeid tot iets boven de 270.000 inwoners. De bevolkingsgroei komt door de natuurlijke groei, terwijl er ook sprake is van een licht negatief migratiesaldo. De bevolking groeide met name in Hendrik-Ido-Ambacht. In Dordrecht en Zwijndrecht nam het aantal inwoners daarentegen iets af. Het aantal huishoudens nam toe met 309. Deze toename is het gevolg van gezinsverdunding. Het aantal alleenstaanden huishoudens nam toe met 371.

De woningvoorraad in de Drechtsteden is in de periode 1-1-2012 tot en met 1-1-2017 (de afgelopen vijf jaar) uitgebreid met 2.650 woningen, een uitbreiding van 2,1%, tegenover 4,1% gemiddeld in Nederland. Zo bezien is een achterstand ontstaan van ongeveer 2.500 woningen. Er zijn in deze periode weliswaar ruim 3.850 woningen nieuwgebouwd, maar daar staat een sloop van 1.200 woningen tegenover.

Figuur 1: migratie 2011-2016



### 2.2 Bevindingen verhuisonderzoek

In 2016 is er meer verhuisd. Zowel het aantal personen dat zich in de Drechtsteden vestigde als het aantal personen dat vertrok nam toe met 10% ten opzichte van de jaren hiervoor. De toename van het aantal verhuisde personen zien we ook terug in toename van het aantal verkochte bestaande woningen. De toename van verhuisbewegingen wijst op een aantrekkende markt.

Een aparte categorie in de verhuizingen zijn jongeren die het huis verlaten om te gaan studeren, op kamers te gaan of te werken. In 2015 vertrokken per saldo ongeveer 1.050 jongeren uit de Drechtsteden. In 2016 waren dit er 950. Dit saldo nam enigszins af. Dit is toe te schrijven aan de verandering in het studiekostenstelsel voor nieuw studenten vanaf 2016, waardoor de basisbeurs verdween en vervangen is door een basislening. Voor de Drechtsteden pakt dit nieuwe leenstelsel positief uit omdat ongeveer 50 jongeren langer thuis bleven wonen en ongeveer 50 jongeren meer voor de Drechtsteden kozen bijvoorbeeld vanwege lagere huurlasten.

Qua huishoudens is er in 2016 een licht positief vestigingssaldo. Dit is uitsluitend in de goedkope koopwoningvoorraad met een WOZ-waarde tot 175.000 euro en corporatiesector. In de betaalbare koopvoorraad en (middel)dure voorraad (WOZ-waarde van 250.000 en meer) houden vestiging en vertrek elkaar in evenwicht. Als het gaat om twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen dan is er een licht negatieve balans: er vestigden zich 330 huishoudens in een dergelijke duurdere woning, waar een vertrek van 345 tegenover stond. Er is in 2016 een klein vertrekoverschot van midden en hogere inkomens, maar minder dan in afgelopen jaren het geval was.

## 2.3 Positieve ontwikkeling op de koopmarkt

De woningvoorraad in de Drechtsteden nam toe tot bijna 120.000. Er werden 424 nieuwe woningen (vooral koopwoningen) gereed gemeld en 171 bestaande woningen onttrokken. De koopmarkt voor nieuwbouw is conform het landelijk beeld enigszins verbeterd, zo laat ook de verkoopmonitor zien. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nam toe van 367 in 2014 naar 474 in 2015 en 465 in 2016. De positieve trend zet in het eerste kwartaal van 2017 verder door. De groei wordt daarnaast deels verklaard door de omzetting van bijzondere woongebouwen naar afzonderlijke woonruimtes in Dordrecht.

In de bestaande voorraad zijn er in 2016 in de Drechtsteden 30% meer woningen verkocht dan in 2015. In de bestaande bouw steeg de verkoop van 2.677 woningen in 2015 naar 3.473 in 2016 (een toename van 30% ten opzichte van 21% in Nederland). De gemiddelde prijs van de bestaande woningen is in de Drechtsteden met 2,2% gestegen, waarbij deze achterblijft bij de gemiddelde prijsstijging in Nederland van 6%.

De positieve ontwikkeling op de koopmarkt zorgde ervoor dat een aantal nieuwbouwprojecten verkocht zijn zoals Waterhof in Hendrik-Ido-Ambacht en de Bonkelaar in Sliedrecht. Voor nieuwe ontwikkelingen is de markt wel anders geworden, meer kleinschalige en met een scherpe afstemming tussen kwaliteit en prijs. Kwaliteit is het belangrijkste aspect geworden bij het toevoegen van nieuwe ontwikkelingen; we willen (grote) aantallen realiseren van een hoge kwaliteit.

Ten tijde van de crisis op de woningmarkt in de afgelopen jaren is er minder verhuisd, waardoor de vraag leek af te nemen zodat woningen langer te koop stonden en de prijzen in de koopsector daalden waarna ook de WOZ-waarde gedaald is. Er was sprake van een vragersmarkt: er was veel keuze voor de woningzoekende op de koopmarkt. De markt heeft hierop gereageerd door een aantal nieuwbouwplannen terug te brengen. Vanaf eind 2013 is de ontwikkeling weer positief. En is er met name in steden als Amsterdam en Utrecht weer sprake van een aanbodmarkt, waar zelfs oververhitting dreigt. Voor de gemeenten in de Drechtsteden is er volgens Calcasa sprake van gemiddeld tot snel herstel gezien de prijsontwikkeling, de marktliquiditeit en het aantal huizen dat te koop staat (Calcasa, zoals geciteerd door Elsevier, 5 december 2015, p 19).

Het onlangs uitgekomen landelijke Woononderzoek 2015 laat zien dat de animo om een woning te kopen zich hersteld heeft en ook zijn er steeds meer mensen die een huurwoning boven de liberalisatiegrens ("het middensegment") willen huren. Omdat de groei van het aantal huishoudens doorzet en door de beperking van de bouwproductie in de afgelopen jaren, is de koopwoningmarkt weer onder druk komen te staan. Dit speelt met name op korte termijn (2016 en 2017). Naast de inhaalvraag van doorstromers speelt op korte termijn ook de instroom van toegelaten statushouders op de woningmarkt. In vergelijking met 2012 is er een toename van vragers met voorkeur voor een koopwoning. De vraag naar huurwoningen bleef gelijk. Op langere termijn is er sprake van afnemende groei van het aantal huishoudens tot 2030.

Bron: WoON 2015, "Wonen in beweging" en ABF Research, Prognose, bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2015-2020

<sup>1</sup> Saldo is het verschil tussen vertrokken jongeren en gevestigde jongeren.

<sup>1</sup> De basisbeurs en de basislening zijn per 2016 samengevoegd tot één bedrag dat studenten alleen nog kunnen lenen: het studievoorschot. Dat betekent dat de basisbeurs verdwijnt, maar dat studenten wel een hoger bedrag per maand mogen lenen.

De aanvullende beurs blijft bestaan en is met ruim 100 euro verhoogd. Jongeren uit gezinnen met een laag inkomen kunnen daardoor een extra bedrag per maand krijgen. De aanvullende beurs wordt omgezet in een gift als studenten hun diploma binnen tien jaar halen. Hun eventuele basislening moeten ze ook gewoon terugbetalen.

Trends op de woningmarkt (bron: Kwartaalbericht Woningmarkt RaboResearch, 17-05-2017), bewerking OCD

De groei op de Nederlandse woningmarkt zette zich in het eerste kwartaal van 2017 onverminderd voort. Het aantal verkopen in het eerste kwartaal 2017 was zelfs groter dan ooit. Voor geheel 2017 wordt nu een aantal transacties verwacht van 225.000-235.000 ten opzichte van 215.000 in 2016 en 180.000 in 2015.

Gezien de hoge groei in het eerste kwartaal en rekening houdend met de voorspelde economische groei, inkomensstijgingen en aanhoudend lage rente wordt landelijk in 2017 een prijsstijging verwacht van 6,5%, ten opzichte van 6,0 in 2016 (in de regio Drechtsteden was dit 2,2%).

Een hoog vertrouwen op de woningmarkt leidt tot snellere verkoop. De hypotheekrente blijft naar verwachting tot eind van het jaar laag. De koopwoningen blijven betaalbaar, maar worden steeds minder toegankelijk voor starters. Door achterblijvende nieuwbouw en toenemende vraag is er een groeiend woningtekort.

In publicaties gaat onder meer het Planbureau voor de Leefomgeving in op de woningmarkt. Half 2016 is "Kansrijk Woonbeleid" uitgebracht waarin diverse mogelijke beleidsmaatregelen op het gebied van de huur- en koopmarkt zijn belicht. Doel van het rapport is om politici en beleidsmakers meer inzicht te geven in de opties en effecten van maatregelen op het functioneren van de woningmarkt op de lange termijn.

In het rapport kiezen voor duurzame groei (rapport studiegroep duurzame groei) worden enkele knelpunten op de huidige woningmarkt benoemd. Zo is er nog te weinig flexibiliteit: De vraag naar woningen verandert sneller dan het woningaanbod. In vergelijking met andere landen reageert het aanbod in Nederland relatief traag op veranderingen in de vraag. Er is sprake van belemmeringen in het ruimtelijk beleid, zodat marktpartijen niet aan de lokale vraag tegemoet kunnen te komen.

Ook is in Nederland het vrije particuliere huursegment gemarginaliseerd. Het aanbod in het particuliere segment is relatief klein, terwijl de behoefte aan een vrij middensegment toeneemt. Dit hangt samen met de (impliciete) subsidies op koop en sociale huur. De vrije huur biedt, in potentie, flexibiliteit. Een vrij middensegment zal geschikt kunnen zijn voor starters en huishoudens die (net) niet in aanmerking komen voor sociale huur.

Begin 2017 verscheen nog een PBL rapport "Perspectieven voor het middensegment op de woningmarkt" over strategieën die er zijn om het tekort aan huurwoningen in middensegment te verminderen. Hierin wordt maatwerk per regio voorgesteld.

## 2.4 Grotere behoefte aan sociale huur

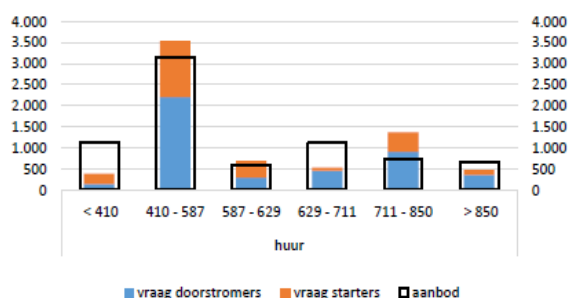
RIGO heeft de woningbehoefte in beeld gebracht in drie economische scenario's (positief, basis en negatief scenario). In de basisvariant is de uitgangspositie dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode volgens het Centraal Plan Bureau. Dit gemiddelde lag in de periode van 1997 tot en met 2015 op 0,30% per jaar. Het positieve scenario kent een toename van de reële koopkracht van 0,80% en de negatieve variant heeft een afname van gemiddeld 0,15% van de koopkracht per jaar. Er is in alle drie de economische scenario's een behoefte aan sociale huurwoningen van 300 tot 1.150 tot 2031. Dit is een nieuw inzicht, omdat er tot op heden, op basis van eerdere onderzoeken, werd uitgegaan van een afname van de sociale voorraad. De vraag naar sociale huurwoningen kan nog groter zijn dan door RIGO voorspeld. De effecten van extramuralisering en langer zelfstandig thuis zijn nog niet meegenomen.

In de regionale prestatieafspraken, PALT 2016-2025 Drechtsteden, is door huurdersraden, corporaties en gemeenten afgesproken de druk op de sociale huurwoningmarkt twee keer per jaar te monitoren op basis van de cijfers van Woonkeus. Daarnaast wordt er gemonitord op de omvang van de doelgroep in relatie tot de sociale voorraad. Op deze manier wordt geborgd dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven.

Door de gekozen onderzoekmodellen (Woon 2015 en Primos) blijft de vraag naar het souterrain van de woningmarkt onderbelicht. De werkelijke vraag in het segment tot € 410 is naar verwachting

groter dan hier weergegeven (figuur 2), aangezien juist dit segment nodig is voor bijzondere doelgroepen en statushouders.

Figuur 2: vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers



Er is wel veel aanbod aan huurwoningen in het betaalbare segment, maar de behoefte is enigszins hoger dan het aanbod. Echter, het beeld verschilt per gemeente van deze regionale gemiddelden. Als gevolg van de passendheidstoets verschuift de vraag binnen de sociale huursector van het duurdere sociale huursegment (€629 – €711) naar het betaalbare sociale segment (€410 – €587). Een ander punt van aandacht is dat de toekomst lastig te voorspellen is en indien bijvoorbeeld de rentestand hoger wordt of de hypotheeknormen ('loan to value') worden aangescherpt, wordt het voor met name starters lastiger om een koopwoning te verkrijgen. Dit zou de vraag naar (sociale) huur verder kunnen vergroten.

### Passend wonen versus scheefheid

Met de invoering van de nieuwe woningwet zijn de corporaties sinds 2016 verplicht om passend toe te wijzen. Van de huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag moet tenminste 95% een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen. Deze inkomens- en aftoppingsgrenzen zijn mede afhankelijk van de huishoudengrootte van huurders. Van de gereguleerde corporatiewoningen wordt 52% passend bewoond, 11% wordt niet passend te duur bewoond en 16% niet passend te goedkoop. We spreken van goedkope scheefheid (tot €711) als woningen bewoond worden door huurders met een inkomen vanaf €35.739. Het gaat om 20% van de gereguleerde voorraad in de Drechtsteden, 7.510 corporatiewoningen. Dit is ongeveer hetzelfde als het landelijk gemiddelde. Zie tabel 1 voor de woonsituatie van de doelgroepen en de bewoning van de corporatie voorraad.

Tabel 1: woonsituatie doelgroepen en bewoning corporatie voorraad

	< kwalk.gr (< 410)	1ste aftopgr. (410 - 587)	2de aftopgr. (587 - 629)	liberalisatiegr. (629 - 711)	> 711 euro	totaal	
1 persoon	< € 22.100	2.910	7.940	950	800	140	12.730
	€ 22.100 tot € 30.050	910	2.480	380	280	40	4.080
	€ 30.050 tot € 35.739	150	880	140	110	10	1.290
2 personen	< € 22.100	460	1.900	480	500	50	3.380
	€ 22.100 tot € 30.050	270	1.940	390	420	40	3.070
	€ 30.050 tot € 35.739	150	1.040	140	150	40	1.520
3 of meer personen	< € 22.100	220	1.300	300	480	70	2.360
	€ 22.100 tot € 30.050	40	540	80	180	20	860
	€ 30.050 tot € 35.739	60	180	70	100	10	410
	€ 35.739 tot € 39.874	140	940	260	240	50	1.620
	€ 39.874 tot € 45.000	210	1.060	150	270	70	1.780
	> € 45.000	490	2.200	650	900	210	4.440
<b>totaal corporatie huur</b>		<b>5.990</b>	<b>22.400</b>	<b>3.990</b>	<b>4.410</b>	<b>760</b>	<b>37.550</b>

passend	19.180	52%
niet-passend te duur	4.190	11%
niet passend te goedkoop	5.910	16%
goedkoop scheef	7.510	20%
gereguleerde voorraad	36.780	

### Instream van buiten de regio

Van alle verhuringen van de huurwoningen van de corporaties heeft 22% betrekking op verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio. De meeste vestigers van buiten de regio komen uit Breda (15%) en Gorinchem (13%), gevolgd door Rotterdam met 6%. De meeste woningen in de regio (54%) worden verhuurd aan lokale woningzoekenden, terwijl de overige woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden uit een andere gemeente in de regio Drechtsteden (23%).

### Voorrang en bemiddeling

In de Drechtsteden behoort 47,5% van de huishoudens (55.120 huishoudens) qua inkomen tot de doelgroep voor het beleid van sociale huurwoningen. Dit aandeel neemt enigszins toe, maar is iets lager dan het Nederlands gemiddelde. Naast lagere inkomens als gevolg van de crisis de afgelopen jaren (inkomensgegevens hebben betrekking op 2014, nog voor de periode van herstel), speelt ook het rijksbeleid een rol. Het gaat dan bijvoorbeeld om de hogere inkomensnormen voor hypotheekverstrekking en de extramuralisering in de zorg die gevolgen heeft voor de vraag op de sociale huurmarkt. Ook zagen we een toename op het aantal te huisvesten vergunninghouders. In 2016 zijn 678 vergunninghouders gehuisvest, ruim 200 meer dan in 2015. Gevolg is, dat een groter aantal woningen beschikbaar moet zijn voor woningzoekenden vanuit de voorrangregeling. In PALT 2016-2025 zijn daarom afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er voldoende woningaanbod voor reguliere woningzoekenden beschikbaar is en blijft.

Landelijk zijn de netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners gedaald door lagere hypotheekuitgaven en lagere bijkomende woonuitgaven. De netto woonquote voor kopers daalde van 30,1% in 2012 naar 27,2% in 2015.

Door daling van het huishoudinkomen en huurstijgingen zijn de netto woonquotes voor huurders echter toegenomen van 33,9% in 2012 naar 36,0% in 2015.

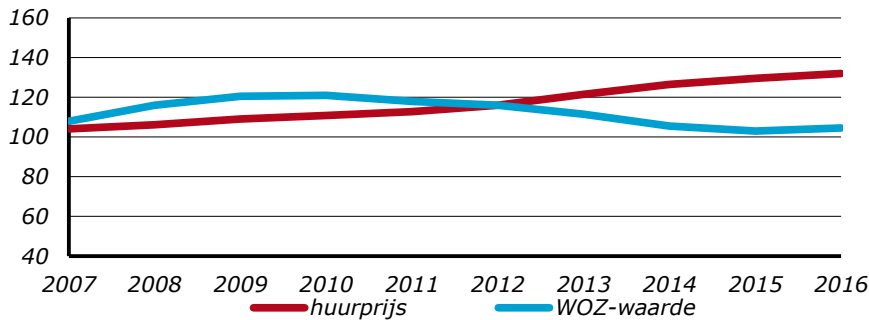
De druk op de goedkope en betaalbare huurwoningen neemt toe. Zo is in heel Nederland de doelgroep qua inkomen voor deze woningen toegenomen. De groei van de groep lage inkomens is grotendeels toe te schrijven aan dalende inkomens samenhangend met een groei van het aantal alleenstaanden. De huursector is steeds meer het domein geworden van lage inkomens en alleenstaanden. Daarnaast zijn starters in de afgelopen jaren vaker naar een huurwoning verhuisd (zij konden minder in de koopsector terecht). Er is bij onderzoekers en beleidmakers een toenemende bezorgdheid over de betaalbaarheid van de gereguleerde huursector. Zo spreekt de publicatie van het PBL over de toegenomen betaalrisico's bij eenzesse van de huurders (2012). Een betaalrisico is het risico dat een huishouden moeite heeft de maandelijkse woonlasten te betalen. Dit risico ontstaat als het huishoudensinkomen ontoereikend is voor de maandelijkse woonlasten en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud zoals voeding, elektra, water en verzekeringen. Het tegengaan van het 'niet-gebruik' van de huurtoeslag is een van de aanknopingspunten die het beleid heeft om de betaalrisico's in de huursector te verminderen

Bron: WoON 2015 "Wonen in beweging en " PBL, Betaalbaarheid van het wonen in de huursector, Verkenning van beleidsopties, 2016

### Huren of kopen?

Vanaf 2005 tot 2010 steeg eerst de gemiddelde waarde van koopwoningen. Onder invloed van de crisis daalde deze in de jaren 2010-2015. Vanaf 2015 kent deze weer een stijgende trend. De huren kende in de periode 2005 tot nu een continue huurprijsstijging van gemiddeld 2,5% per jaar. Daarmee is kopen in vergelijking met huren vanaf 2012 aantrekkelijker geworden.

Figuur 3 Huurprijs- en WOZ-waarde ontwikkeling, 2005= 100, landelijk



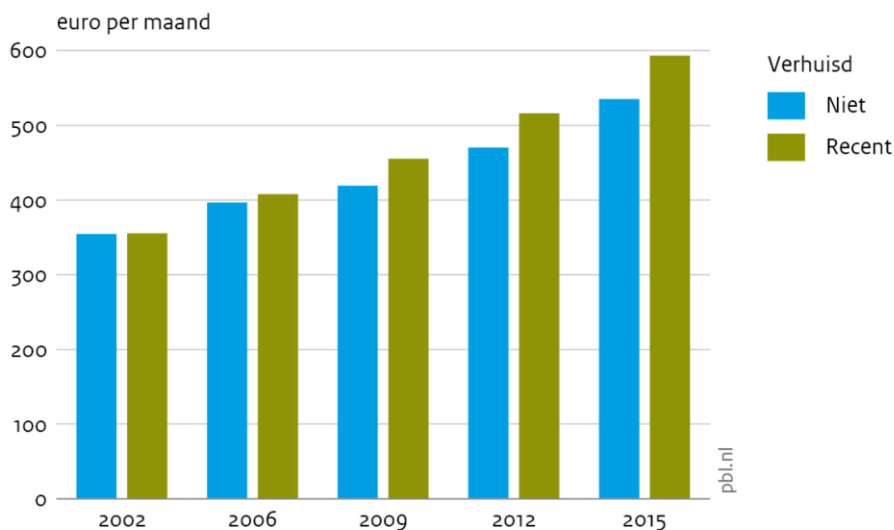
Bron: CBS, bewerking OCD

In 2017 verscheen onderzoek van het PBL over langdurige betaalarisico's: "inkomensdynamiek en de betaalbaarheid van het wonen".

Het blijkt dat langdurige betaalarisico's vooral voorkomen onder jongvolwassenen en ZZP'ers. Naarmate huurders langer een betaalarisico hebben, wordt de kans om daar nog van af te raken kleiner. Een 'betaalarisico' verwijst naar het risico dat een huishouden de woonlasten niet kan betalen, omdat het inkomen onvoldoende is voor het betalen van de netto huur en de noodzakelijke maandelijkse uitgaven voor het levensonderhoud.

Het is voor huishoudens met een laag inkomen niet gemakkelijk om te verhuizen naar goedkopere woningen om zodoende iets aan hun betaalarisico te doen. De beschikbaarheid van betaalbare woningen vormt dan een belemmering. Bovendien blijkt het steeds meer financieel ongunstig om te verhuizen. Uit dit landelijk onderzoek blijkt dat de huurprijs die recent verhuisde huishoudens gemiddeld betalen gemiddeld genomen namelijk hoger is dan de huur van huishoudens die niet recentelijk zijn verhuisd. In 2002 was het verschil te verwaarlozen; in de loop van de tijd is het verschil echter toegenomen. Dit komt omdat verhuurders meer zijn gaan harmoniseren. Mede als gevolg van het gevoerde huurprijsbeleid van woningcorporaties, waar harmonisatie een belangrijk onderdeel van is, telt Nederland dan ook steeds minder echt goedkope huurwoningen. Eerder berekende het PBL dat het aandeel goedkope huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens) vooral binnen het corporatiebezit is afgenomen: van 29 procent in 2002 tot 19 procent in 2012 (PBL 2016). De corporaties in de Drechtsteden volgden deze trend ook.

### Nominale prijzen kale huur



Bron: WBO/WoON, bewerking PBL

Een bijkomend probleem voor huishoudens met lage inkomens is dat zij vaker te maken hebben met relatief hoge energiekosten omdat ze wonen relatief ouderen, in minder goed geïsoleerde woningen (energielabels D, E, F en G). De energiekosten maken een relatief groot deel uit van het inkomen. Dit wordt energie-armoede genoemd. Dit speelt met name in buurten van Dordrecht, zoals in van Ewijkstraat en omgeving, Krispijnse Driehoek, en Zwijndrecht (Langeraarstraat, Ooievaar en Vinkplein).

## 2.5 Markthuurwoningen

Eind 2016 bracht het OCD de beleggers in de woonsector in de Drechtsteden in kaart. Er zijn in de Drechtsteden ongeveer 40 beleggers actief, die tezamen 3.500 woningen bezitten. 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 behoort tot de goedkope waardeklasse, hetgeen samenhangt met het type appartement met lift.

Samenhangend met de kenmerken van het bezit, wordt de voorraad woningen 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 à 41%, terwijl dit gemiddeld 29% is.

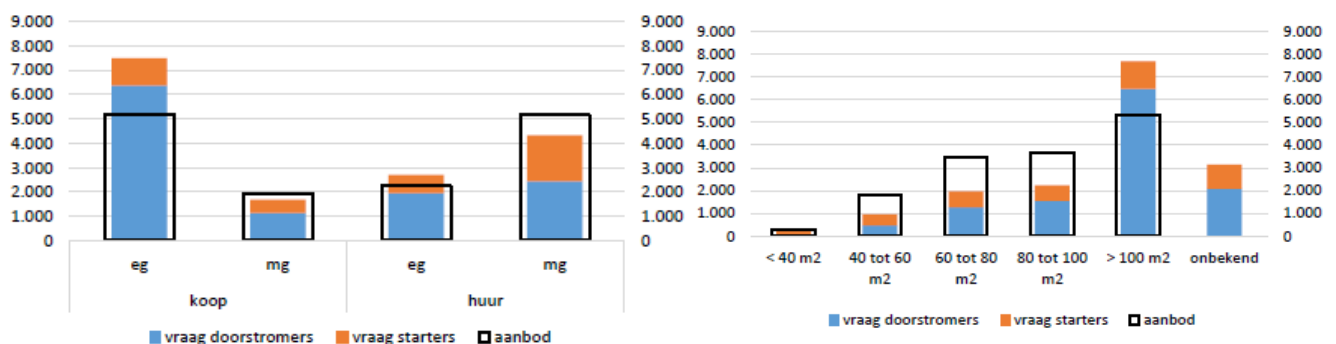
In de periode 2010-2015 is door beleggers bovengemiddeld gebouwd (of nieuwbouw aangekocht). Er zijn in die 5 jaar 263 woningen gebouwd, een toevoeging van 7,5%, oftewel 1,3% per jaar, terwijl er een toevoeging van gemiddeld slechts 0,5% per jaar voor de totale voorraad (koop en huur) was. Gezien de vergrijzing is een toenemende vraag naar dit segment te verwachten. De notitie bevat een actuele lijst met regionale, landelijke en inmiddels ook internationale beleggers die in de Drechtsteden woningen bezitten (OCD, Beleggers woonsector in de Drechtsteden, november 2016).

## 2.6 Huidige fricties op de woningmarkt en woonwensen op basis van WoON/RIGO onderzoek

Op basis van demografische en economische ontwikkelingen heeft RIGO berekend wat de ontwikkeling van het aantal huishoudens betekent voor de verdeling van huishoudens qua inkomen, de toekomstige woningbehoefte in het algemeen en de behoefte naar woningen in de sociale huursector. Voor drie economische scenario's is deze behoefte doorgerekend. Niet alleen de trendmatige behoefte op basis van de huidige woonpatronen is in kaart gebracht, maar ook de woningbehoefte waarbij rekening gehouden wordt met fricties tussen vraag en aanbod op de huidige woningmarkt. In beide gevallen ligt de grootste behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in de koopsector en in beperkte mate in de (sociale) huursector.

Het landelijke WoON 2015 (Woononderzoek) is de basis voor het bepalen van de fricties in de huidige woningmarkt. In het WoON wordt gekeken naar de woonwensen van huishoudens met een actieve verhuiscens binnen twee jaar. In figuur 4 staat vermeld hoeveel huishoudens binnen twee jaar willen verhuizen en actief op zoek zijn naar een woning. Onderscheid wordt gemaakt tussen de vraag van doorstromers, die een woning achter laten als ze verhuizen, en de vraag van starters. Figuur 4 en 5 laten zien dat de kwantitatieve vraag er vooral is naar eengezinswoningen en grotere woningen vanaf 100m<sup>2</sup>.

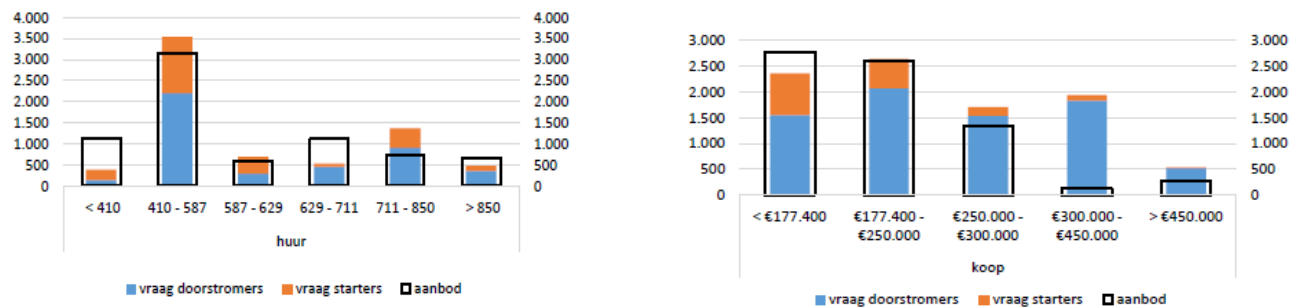
Figuur 4 en 5: vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers en naar grootte van de woning van starters en doorstromers





De meeste starters zoeken een huurappartement, terwijl doorstromers veelal willen verhuizen naar een eengezinswoning in de koopsector. Het aanbod wordt gevormd door de woningen die de doorstromers achterlaten als ze verhuizen. Het verschil tussen vraag en aanbod is de frictie. De grootste vraag is naar eengezinswoningen in de koopsector. Ook het potentiële aanbod is groot, maar niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Bij de koopappartementen is de vraag ongeveer even groot als het aanbod, terwijl in de huursector het aanbod eengezinswoningen kleiner is dan de vraag. Bij de huurappartementen is het aanbod juist weer groter dan de vraag. De fricties naar prijsklasse vinden we in figuur 6 en 7.

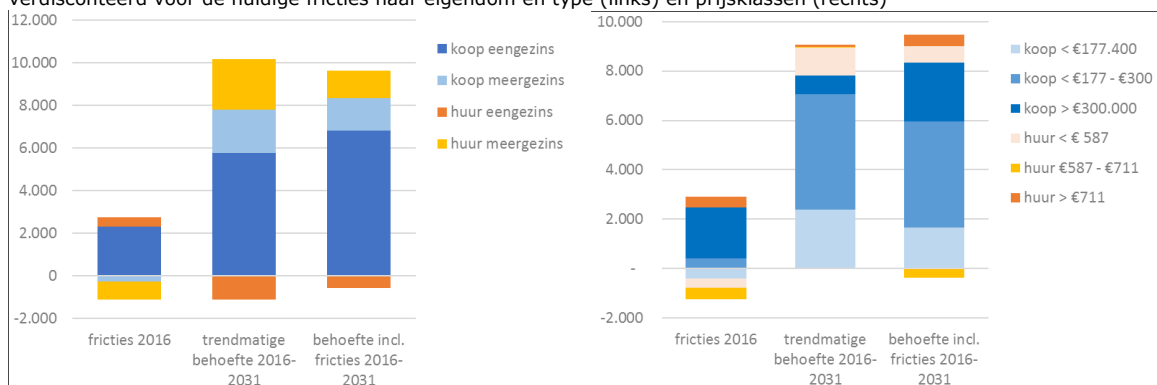
Figuur 6 en 7: vraagaanbodverhoudingen (huidige fricties) naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers



De vraag is in de koopsector het grootst naar woningen tot €250.000, maar het aanbod is ook voldoende. In het segment van €300.000 tot €450.000 is er juist veel meer vraag dan aanbod, met name van doorstromers. De huursector laat de meeste vraag zien naar woningen tot €587. Daar is weliswaar ook veel aanbod, maar minder dan wat als gevolg van de passendheidstoets wordt gevraagd in dit segment. Met de invoering van het passend toewijzen in de gereguleerde huursector is het voor huishoudens met een relatief laag inkomen niet meer mogelijk om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen toegewezen te krijgen. De vraag in de duurdere huursector is groter dan het potentiële aanbod.

Wanneer we de fricties verwerken in de trendmatige woningbehoefte, zien we dat er minder behoefte blijkt te zijn aan extra huurappartementen en meer behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. Wat betreft het prijsniveau verschuift zowel in de huur- als de koopsector de vraag van het lagere segment naar het hogere segment. In figuren 8 en 9 staan in de eerste kolom de fricties, in de tweede kolom de trendmatige behoefte en in kolom drie de behoefte inclusief fricties. Tabel 2 laat de woningbehoefte van de Drechtsteden zien, rekening houdend met de genoemde fricties.

Figuur 8 en 9: huidige fricties, ontwikkeling trendmatige woningbehoefte 2016-2031 en woningbehoefte 2016-2031 verdisconteerd voor de huidige fricties naar eigendom en type (links) en prijsklassen (rechts)



Tabel 2: Woningbehoefte Drechtsteden

Woningbehoefte regio Drechtsteden		Huidige Uitgangs- positie	trendmatige, toekomstige woningbehoefte inclusief fricties	
		2016	2016-2021	2016-2031
	koop	69.970	3.640	8.340
	huur	51.510	510	740
	onzelfstandig	3.960	270	490
	<b>totaal</b>	<b>125.430</b>	<b>4.420</b>	<b>9.560</b>
koop	eengezins	57.770	3.250	6.830
	meergezins	12.200	390	1.510
huur	eengezins	19.250	320	-550
	meergezins	32.260	190	1.280
onzelfstandig		3.960	270	490
	<b>totaal</b>	<b>125.430</b>	<b>4.420</b>	<b>9.560</b>
koop	< €177.400	20.470	410	1.650
	€177.400 - €250.000	26.780	740	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	810	2.120
	€300.000 - €450.000	1.970	1.350	1.760
	> €450.000	3.940	320	620
huur	< kwalk.gr (< 410)	7.980	-320	-390
	1ste aftopgr. (410 - 587)	25.130	670	1.050
	2de aftopgr. (587 - 629)	4.910	140	190
	liberalisatiegr. (629 - 711)	7.420	-380	-570
	dure huur tot 850 (711 - 850)	3.540	510	580
	dure huur > 850	2.520	-120	-120
onzelfstandig		3.960	270	490
	<b>totaal</b>	<b>125.430</b>	<b>4.420</b>	<b>9.560</b>

### 3. Regionale planmonitor

De provincie heeft in november 2015 de geactualiseerde regionale woonvisie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte. Daarmee is deze nota ook de basis voor de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking; actuele regionale afstemming.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. Doordat het regionale woningbouwprogramma van de Drechtsteden sinds 2016 in de provinciale planmonitor wordt bijgehouden, is het eenvoudiger dan in het verleden om hier aan te voldoen. De vergelijking met voorgaande jaren is lastig te maken, omdat dit pas het tweede jaar is dat de provinciale planmonitor wordt gebruikt en het eerste jaar dat de planmonitor ook is ingevuld door de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De overzichten in dit hoofdstuk gaan uit van regionale totalen. Als voorbereiding op de actualisatie van de woonvisie, die in juli 2017 gereed zal zijn, wordt ook de informatie uit de planmonitor gebruikt.

### 3.1 Regionaal woningbouwprogramma ten opzichte van de woningbehoefte

Het regionale woningbouwprogramma van begin 2017 was kleiner dan zowel de trend- als de frictiebehoefte afkomstig uit het door RIGO uitgevoerde woningmarktonderzoek 2016-2031. Hierin is echter geen rekening gehouden met de forse vraag vanuit de provincie en de beoogde schaa sprong die de Drechtsteden willen maken.

#### Overzicht woningbouwprogramma

Het geactualiseerde woningbouwprogramma 2017 (peildatum maart 2017) is met ruim 500 woningen toegenomen ten opzichte van 2016 (in totaal bevat het programma nu circa 9.500 woningen in plaats van circa 8.950 woningen). Het aantal te slopen woningen is afgenomen met bijna 1.000 woningen (vorig jaar was het aantal te slopen woningen circa 3.000 woningen en dit jaar zijn er plannen om circa 2.050 woningen te slopen). Deze afname van sloopplannen wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de corporaties inspelen op de gewijzigde behoefte op de sociale huurmarkt. Als gevolg van de passendheidstoets is de vraag van sociale huurders verschoven naar het betaalbare segment. Omdat met nieuwbouw vooral woningen in het duurdere sociale segment worden toegevoegd hebben corporaties, in overleg met de betreffende gemeenten een deel van hun plannen gewijzigd. Er wordt minder ingezet op sloop/nieuwbouw en meer op renovatie.

Netto is de toename van de plannen bijna 1.500 woningen, van circa 6.000 woningen in 2016 tot circa 7.450 woningen dit jaar. Dit is minder dan zowel de trendmatige woningbehoefte en de woningbehoefte inclusief fricties. Het verschil bedraagt ruim 1.600 woningen (trendbehoefte 9.080/frictiebehoefte 9.070 tegenover een plancapaciteit van 7.452). De beoogde schaa sprong is hierin zoals eerder aangegeven niet meegenomen. Zie tabel 3 voor het overzicht van het woningbouwprogramma versus de behoefte, tabel 4 voor het woningbouwprogramma van de regio Drechtsteden en tabel 5 voor het overzicht van de geplande onttrekkingen door sloop.

Tabel 3: woningbouwprogramma versus behoefte

Drechtsteden - Woningbehoefteraming tot 2031 RIGO		plan- monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5082	5760	6830
	meergezins	2273	2050	1510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1090	-550
	meergezins	638	2360	1280
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		9508	9080	9070
sloop		2056		
netto toevoeging conform plancapaciteit		7452		
Verschil behoefte RIGO - plancapaciteit			1628	1618

Tabel 4: woningbouwprogramma regio Drechtsteden (geactualiseerd per maart 2017)

Gemeente	Woningtype/Jaar							Onbekend	Totaal
	EGW			MGW					
	2016-2020	2021-2025	2026-2035	2016-2020	2021-2025	2026-2035			
Alblasserdam	140	108	0	164	0	0	356	768	
Dordrecht	635	875	652	666	467	495	0	3790	
Hardinxveld-Giessendam	199	285	367	38	42	0	0	931	
Hendrik-Ido-Ambacht	284	0	1107	69	24	99	0	1583	
Papendrecht	326	0	0	123	0	0	244	693	
Sliedrecht	170	392	0	266	342	0	0	1170	
Zwijndrecht	175	77	0	60	83	0	171	566	
Drechtsteden	1929	1737	2126	1386	958	594	771	9501	

Bron: provinciale planmonitor wonen, Drechtsteden 2017

Tabel 5: overzicht onttrekkingen door sloop

Gemeente	gerealiseerde sloop	resterende sloop
Alblasserdam	0	0
Dordrecht	1	1639
Hardinxveld-Giessendam	92	7
Hendrik-Ido-Ambacht	4	0
Papendrecht	0	80
Sliedrecht	0	175
Zwijndrecht	0	143
Drechtsteden	97	2044

Bron: provinciale planmonitor wonen, Drechtsteden 2017

### Woningbehoefte neemt toe

Tabel 2 in paragraaf 2.6 laat de woningbehoefte volgens het RIGO onderzoek in de Drechtsteden tot 2031 zien. Primos 2016 ligt ten grondslag aan het onderzoek van RIGO. Volgens de prognose Primos 2016 neemt tussen 2016 en 2031 het aantal huishoudens in de Drechtsteden toe met ruim 9.500. Dit is lijn met de Primos cijfers uit 2014 en 2015 en exclusief te eventueel te maken schaa sprong.

Primos is door de Drechtsteden ook in het verleden al veel gebruikt en wordt ook door de provincie gebruikt. Net als op andere prognoses, valt er echter ook op Primos wel het een en ander aan te merken. Zo gebruikt Primos het verwachte woningbouwprogramma in het bepalen van de behoefte, waardoor er in zekere mate een kringredenering in zit: hoe meer woningen het programma bevat, hoe hoger de behoefte uitvalt. Daarnaast leert de ervaring tegelijkertijd dat de prognose van Primos vaak juist lager is dan de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens en inwoners. Bij de sociale voorraad wordt dit versterkt door de afwezigheid van respondenten uit de bijzondere doelgroepen (omdat die nog in maatschappelijke instellingen wonen) en door afwijkende verwachtingen ten aanzien van de instroom van vergunninghouders. Dit verklaart ook het vermeende overschot aan woningen tot 410,-, wat corporaties in de praktijk niet ervaren. Indien in de toekomst de rentestand hoger wordt of de hypotheeknormen ('loan to value') verder worden aangescherpt, wordt het voor met name starters nog lastiger om een koopwoning te verkrijgen. Dit zou de vraag naar (sociale) huur verder kunnen vergroten.

Het is dus belangrijk om de resultaten uit het RIGO onderzoek (of ander woningbehoefteonderzoek) niet als absolute waarheid te zien. Het geeft een goede indicatie én bevestigt op veel fronten wat eerdere onderzoeken hebben aangetoond en wat de beleidsadviseurs wonen van corporaties en gemeenten in de Drechtsteden zien. Maar de toekomst laat zich in de praktijk lastig voorspellen. Het is daarom zaak om voortdurend te blijven monitoren en verschillende onderzoeken en inzichten naast elkaar te blijven gebruiken.

Er is aanvullend onderzoek nodig naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van bijzondere groepen om zo aanbod te kunnen ontwikkelen dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Dit onderzoek is inmiddels in gang gezet en de resultaten daarvan worden verwacht in het najaar van 2017.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten nieuwe plannen voldoen aan een regionale behoefte en dient het woningbouwprogramma regionaal te worden afgestemd. In de Drechtsteden gebeurt dit al sinds jaar en dag. De bevindingen worden in deze rapportage weergegeven. Op 13 april 2017 heeft de ministerraad besloten akkoord te gaan met het voorstel van minister Schultz tot wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarvoor wordt het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017 gewijzigd. Om de Ladder beter hanteerbaar te maken en de onderzoekslasten te verminderen, is alleen bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied nog een nadrukkelijke motivering nodig. Ook worden enkele begrippen in de Ladder gewijzigd, zodat deze duidelijker wordt en beter te hanteren is. Sowieso blijven we in de Drechtsteden onderling afstemmen, omdat we als één woningmarktregio functioneren.

Uit bovenstaande overzichten is duidelijk geworden dat de behoefte (vraag) en het woningbouwprogramma (aanbod) voor de periode 2015-2025 kwantitatief niet geheel met elkaar overeenkomen. De vraag naar eengezins koopwoningen en meergezins huurwoningen is groter dan de huidige plancapaciteit. Terwijl er juist minder behoefte is aan eengezinswoningen in de huursector en appartementen in de koopsector. Hoewel RIGO weliswaar constateert dat er in de sociale huursector meer meergezinswoningen nodig zijn dan eengezinswoningen, kan dat in de Drechtsteden anders zijn, omdat er bijvoorbeeld in Dordrecht in de sociale huur relatief veel kleinere, betaalbare eengezinswoningen zijn, die ook voor een- of tweepersoonshuishoudens geschikt zijn. De nieuw opgevoerde plannen zijn door de gemeenten bij het invoeren al beoordeeld op bijdrage aan doelstellingen van de woonvisie. Daarbij lag de focus, naast het verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van het woningaanbod. Er zijn in de Drechtsteden te weinig plannen om in de behoefte te voorzien. Het Drechtstedenbestuur heeft het huidige programma met de vaststelling van deze rapportage goedgekeurd en legt dit voor aan de provincie. Voor de plannen uit het voorliggende woningbouwprogramma kunnen de bestemmingsplannen (te zijner tijd) worden aangepast, voor zover nodig.

De 'ladderruimte' wordt niet volledig benut. Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen. Het huidige programma schiet tekort, zowel op de korte, middellange als lange termijn. Zie hiervoor paragraaf 3.2 marktruimte woningen – schaa sprong in kwaliteit en aantallen woningen. Het is in tegenstelling tot het recente verleden niet meer noodzakelijk om eerst ruimte te vinden door bestaande plannen te vervangen of anders te faseren c.q. uit te stellen. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, –segmenten en –kwaliteiten die gevraagd worden. Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO blijkt dat er in het woningbouwprogramma meer behoefte is aan koopwoningen en eengezinswoningen. Waarbij de nadruk ligt op koopwoningen vanaf € 300.000. Hiervoor moet een versnelling worden ingezet.

Met het opstellen van de nieuwe Woonvisie, die medio 2017 gereed zal zijn, wordt in beeld gebracht aan welke segmenten en producten (woningen, woonvormen) behoefte is. Dat zal als basis dienen voor verdere aanpassing van het woningbouwprogramma en het maken van een scherpere kwalitatieve afweging, gebaseerd op zowel de vraag als beleidsdoelstellingen en passend binnen de maritieme topregio die de Drechtsteden willen zijn.

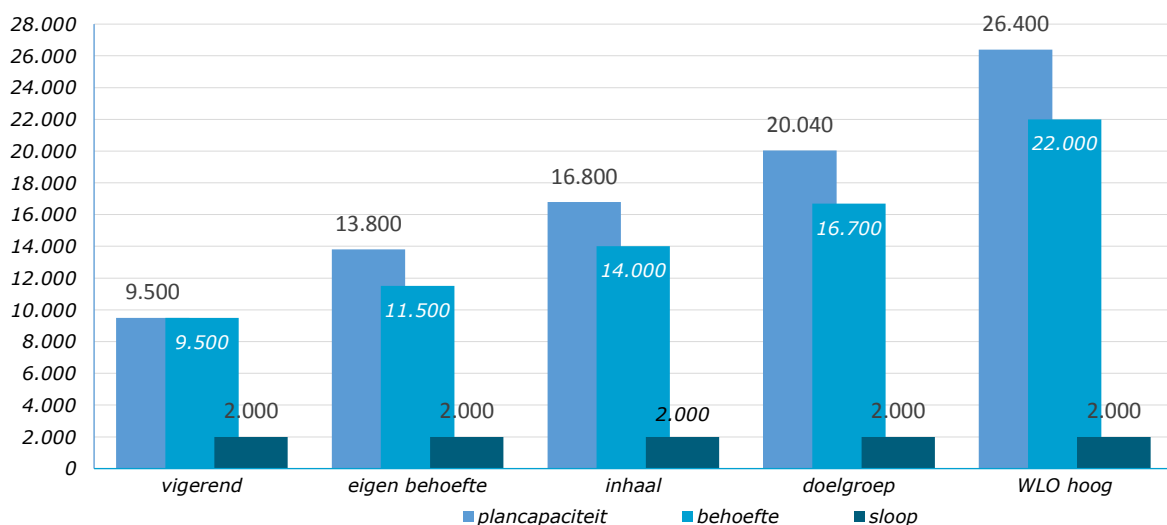
### 3.2 Marktruimte woningen – schaa sprong in kwaliteit en aantallen woningen

De regio Drechtsteden wil haar sociaal-economische achterstand inlopen en kwaliteiten benutten. Dit gebeurt middels een integrale strategie, waar wonen een belangrijk onderdeel van is. Met het creëren van aantrekkelijke woonmilieus willen we huidige en nieuwe bewoners, vooral die met schaarse vakkennis, verleiden om in de regio te blijven of zich er te vestigen. Een schaal- en kwaliteitssprong voor het wonen is nodig om de regio in balans te krijgen.

De woonambitie voor de Drechtsteden past in een bredere groeiagenda voor de periode tot 2030. Een groeiagenda die erop is gericht om enerzijds de sociaaleconomische achterstand in te halen, anderzijds de kansen te grijpen om de regio te versterken. De woonambitie past in de opgave van de zuidelijke Randstad, die zeer in trek is. Van 2010 tot 2030 moeten er in de zuidelijke Randstad 200.000 tot 250.000 woningen bijgebouwd worden om al deze mensen te huisvesten. Voor ongeveer tweederde van deze opgave zijn plannen voorzien, voor circa 80.000 woningen zijn nog geen plannen. De Drechtsteden willen deze opgave graag faciliteren en daarmee tegelijkertijd de sociaaleconomische positie versterken.

Door de woonambitie te combineren met de sociaaleconomische versterking van de regio neemt de woningvraag toe. Economische versterking leidt tot meer banen, wat weer leidt tot een grotere woningvraag. Deze kan toenemen tot een vraag van circa 25.000 woningen in de periode tot 2030.

Figuur 10: woonambitie Drechtsteden



Wonen kan een hefboom zijn voor stedelijke ontwikkeling in de Drechtsteden. Tot 2030 moeten er 25.000 woningen in de Drechtsteden worden gerealiseerd, door in te spelen op de kwalitatieve vraag van binnen en buiten de regio.

Uitgangspunt daarbij is dat kwaliteit boven de kwantiteit gaat. Er is behoefte aan het toevoegen van grote aantallen woningen van hoge kwaliteit, niet aan grote aantallen *an sich*. De nadruk van de nieuwbouw ligt daarom in het middeldure en dure segment, waar de vraag aanzienlijk groter is dan het aanbod. Om deze scheve verhouding in het woningaanbod recht te trekken, wordt in het woningbouwprogramma gestuurd op de gewenste verhouding van de verschillende segmenten. Per gemeente is deze opgave verschillend. Daarom wordt

de opgave lokaal uitgewerkt, alvorens het totaal regionaal wordt afgestemd, om te bezien of hiermee de regionaal benodigde kwaliteitsverbetering van het woningaanbod wordt gerealiseerd. Nadat er regionaal overeenstemming is bereikt over het totaal van de opgave, wordt er gestuurd op de gewenste verhouding in het woningbouwprogramma. We gaan uit van vijf verschillende segmenten: sociale huur, markthuur, koopsector tot €300.000, koop van €300.000-€450.000 en koop vanaf €450.000.

## 4. Conclusies

### Toename aantal huishoudens

De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030. Dit is een autonome toename van ruim 9.500. Dit is een toename van jaarlijks gemiddeld ruim 650 huishoudens. De groei vlakt af van 900-950 huishoudens tot en met 2019, naar 650 huishoudens in de periode 2020-2024 en een groei van gemiddeld 400 huishoudens per jaar tussen 2025 en 2029.

### Huishoudens samenstelling

Het aantal eenpersoonshuishoudens is zo goed als geheel verantwoordelijk voor deze toename. Zij groeien met ruim 8.000. Het aantal eenouderhuishoudens en het paar met kind(eren) groeien beide met ongeveer 500. Het aantal tweepersoonshuishoudens blijft gelijk tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten. Ook in Papendrecht, waar de totale bevolking afneemt. De huishoudens van 75 jaar en ouder kennen de grootste toename.

### Inkomensgroepen

In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per maand. Dit komt overeen met het landelijk aandeel van 38%, maar is kleiner dan het provinciale aandeel van 40%. Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

### Woningvoorraad

De bewoonde woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Dit is iets minder dan het landelijke aandeel van 57%, maar meer dan de 52% in de provincie Zuid-Holland. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Dit zijn 37.540 bewoonde corporatiewoningen in de Drechtsteden, waarvan ongeveer een derde grondgebonden is en tweederde een appartement is. Ook in het aandeel particuliere huur bevinden zich nog zo'n 1.400 huurwoningen van woningcorporaties. Deze corporaties doen niet mee aan PALT. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf €250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.

### Woonsituatie

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Huishoudens met een laag inkomen wonen voornamelijk in een (corporatie) huurwoning. Hoe hoger het inkomen, hoe vaker huishoudens in een koopwoning wonen. In de koopsector wonen echter ook huishoudens met lagere inkomens. Het gaat hierbij om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Echter, het belangrijkste deel van deze groep bestaat uit huishoudens die, nadat men de woning heeft gekocht, te maken heeft gehad met een inkomensterugval. Dit zijn vooral ouderen die met pensioen zijn.

### Plancapaciteit versus behoefte

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief verschil van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

## **5. Bijlage**

Onderzoekcentrum Drechtsteden

Bijlage: Trends op een rij