



Particuliere huursector

VERKENNING VOOR DE DRECHTSTEDEN

Inhoud

1. Twee invalshoeken
2. Vraagstelling
3. Conclusies en aanbevelingen
4. Omvang en verhuurders
5. Kenmerken bezit
6. Verwachtingen over de vraag

Bijlage

In de woonstrategie van de Drechtsteden uit 2014 wordt onder meer aandacht gevraagd voor de rol van partners op de woningmarkt. Eén van die partners is de belegger. Beleggers kunnen voorzien in woningaanbod in de marktsector voor middeninkomens. Hun kansen op de woningmarkt moeten breder in beeld worden gebracht. Voor de uitwerking van de woonstrategie is daartoe inzicht gewenst in de voorraad particulier huurwoningen. Deze factsheet geeft een eerste verkenning van de particuliere huursector in de Drechtsteden.

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 kwalitatief als kwantitatief gebied, is gewenst.

Deze verkenning geeft inzicht in de omvang en samenstelling van de particuliere huursector in de Drechtsteden. Dit kan een vervolg krijgen in 2016 door de mogelijkheden tot groei en aankoop¹, dan wel de plannen tot verkoop verder te onderzoeken.

PBL: Vrije huursector verdient aandacht

De sociale huursector wordt steeds meer het domein van lagere inkomensgroepen, waaronder alleenstaande jongeren en ouderen. Hoewel de sociale huursector daar weliswaar voor bedoeld is, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een middeninkomen, met name in (stedelijke) regio's met een gespannen woningmarkt. Een omvangrijkere vrije huursector (boven de liberalisatiegrens) kan fungeren als smeermiddel van de woningmarkt, maar vooralsnog is dit segment van de woningmarkt in Nederland slechts bescheiden van omvang. Dit segment van de woningmarkt verdient nieuwe aandacht.

Bron: Planbureau voor de Leefomgeving, Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, Balans van de Leefomgeving 2014, deel 2

1 Twee invalshoeken

Bij deze verkenning van de particuliere huursector kunnen we uitgaan van twee invalshoeken:

- eigenaarschap van huurwoningen;
- de huurprijs, namelijk woningen die niet tot de sociale huursector behoren, maar tot de vrije, geliberaliseerde huursector (zie verder de bijlage voor definities).

Deze factsheet volgt de **eerste** invalshoek: eigenaarschap. De belangrijkste reden hiervoor is dat hier in eerste instantie meer informatie over beschikbaar is. Het is echter daarnaast ook belangrijk om te kunnen differentiëren naar huur. De focus zal daarbij liggen op woningen met een huurprijs boven de 710,68 (1-1-2015). Woningzoekenden, waaronder middeninkomens die een huurwoning zoeken in de vrije-sector boven deze grens, zijn in de Drechtsteden grotendeels aangewezen op de particuliere sector. Slechts 2% van het bezit (814 woningen) van de vijf corporaties uit de Drechtsteden behoort tot die vrije-sector. Binnen de particuliere sector heeft een groter deel een hogere huurprijs dan 710,68 euro aanvangshuur. Geschat wordt dat het om ongeveer 2.800 woningen gaat (zie bijlage).

¹ Platform 31 (2013), De particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei

2 Vraagstelling

Volgens het landelijke WoON 2012 telt de woningvoorraad in Nederland 7.266.295 woningen. Daarvan is 58 procent koopwoning, 32 procent sociale huur, en 10 procent particuliere huur. Daarmee is de particuliere huursector van Nederland de kleinste van West-Europa.² Het is de vraag hoe deze verhouding in de regio Drechtsteden ligt. Ten tweede is de vraag hoe divers de particuliere huursector is: Wie is eigenaar? Is dat een grote instelling of belegger, een particulier of kleine verhuurder? Daarbij is de vraag welke grote verhuurders in de regio Drechtsteden actief zijn. Ten derde kijken we naar de kenmerken van de woningvoorraad qua type en enkele algemene verwachtingen over de huidige en toekomstige vraag naar woningen in dit segment. We beginnen met conclusies en aanbevelingen zoals voor verder onderzoek in 2016. In de factsheet en tabellen komen ook verschillen tussen gemeenten en wijken aan bod.

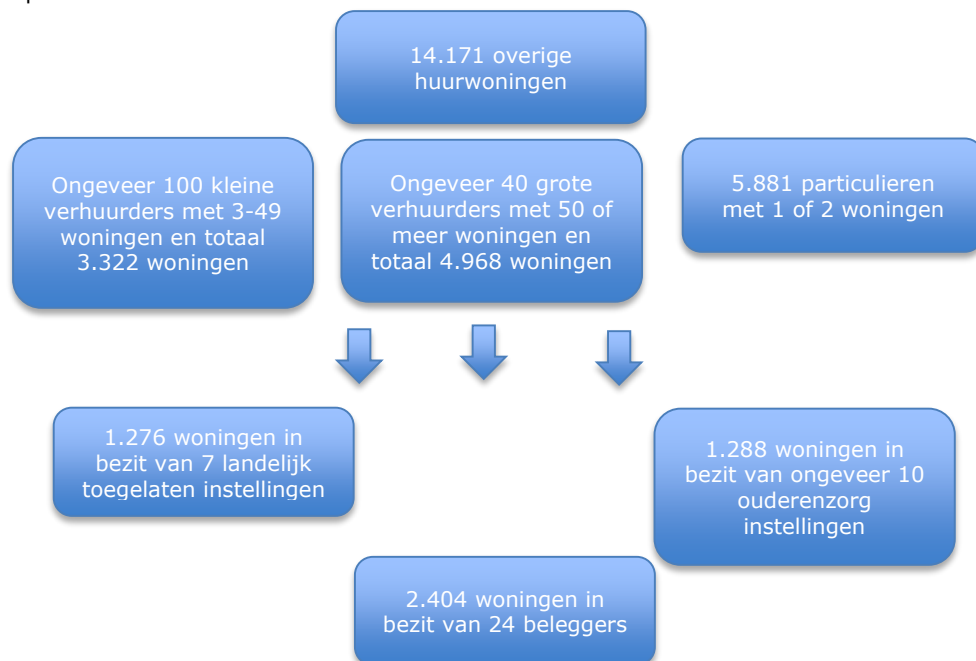
Met het beeld van de particuliere woningvoorraad kan de volgende stap bepaald worden, bijvoorbeeld overleg met de particuliere verhuurders in de regio over hun toekomstplannen of het verder inventariseren van locaties, beoogde kwaliteit en verwachte woningvraag van doelgroepen.

3. Conclusies en aanbevelingen

1. Het aandeel overige huur in de Drechtsteden is gemiddeld 12%, dat is iets meer dan het Nederlands gemiddelde van 10%.

2. De overige huursector in de Drechtsteden is zeer divers samengesteld, variërend van particulieren die 1 of 2 woningen bezitten tot commerciële verhuurders. De ongeveer 5.000 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) (zie overzicht).

De particuliere huursector in de Drechtsteden 1-1-2014



3. In verhouding tot de corporatiesector is het aandeel woningen in bezit van beleggers relatief klein. Gezien de beperkte mogelijkheden in de toekomst tot uitbreiding van corporatiebezit (ze bouwen wel ter vervanging, maar de lange termijn trend is een lichte daling van bezit van corporaties door sloop en verkopen) en de toename van het aantal ouderen waardoor toename van de vraag naar huurwoningen valt te verwachten, is een toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen te verwachten. Dit wordt ook door de beleggers aangegeven.

² Ministerie van BZK (2014), Staat van de Woningmarkt Jaarrapportage, pag. 54

4. Wel ondervindt de vrije sector huur "concurrentie" van de koopsector, wanneer het gaat om jongere doelgroepen. De markt voor koopwoningen in de Drechtsteden is relatief ruim: er zijn veel gewone eengezinswoningen.³ Naar de toekomst toe wordt lichte huishoudensgroei verwacht en vraag naar meer kwaliteit.

Aanbevelingen:

1. Begin 2016 de cijfers actualiseren en zo nodig uitbreiden en daarbij met name inzoomen op het bezit van grote beleggers. De ondergrens kan dan bij 25 woningen worden gelegd (ongeveer 60 verhuurders).
2. De tabel bewoning uit de woonmonitor actualiseren (zie tabel 6). De grens wordt hierbij veranderd naar 175.000 euro. Daarin wordt de bewoning van de huursector met WOZ waarde boven 175.000 verdeeld in negen huishouden categorieën.
3. Nader onderzoek overwegen naar de woningvraag naar type en doelgroep en spanning op dit segment woningen en de locaties waar beleggers plannen voor in kunnen dienen. Dan wel het segment herkenbaar meenemen in regionaal woningmarktonderzoek.

4 Omvang en verhuurders

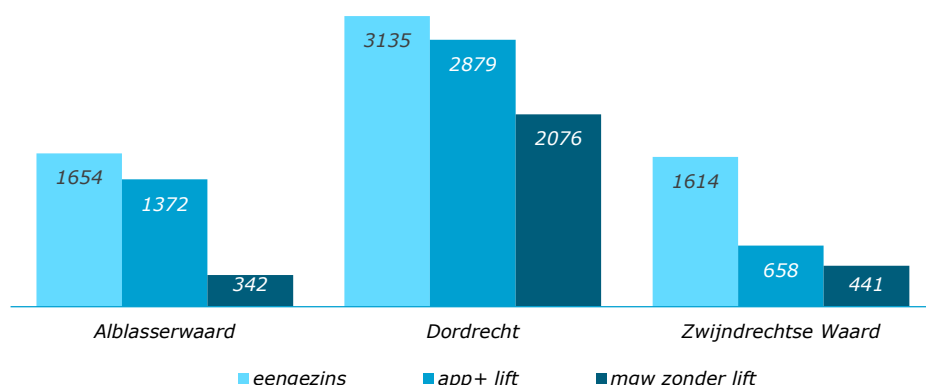
Per 1-1-2015 zijn er in de Drechtsteden samen 13.936 overige huurwoningen (per 1-1-2014 was dat iets meer namelijk 14.176).⁴ In aandelen is dit voor de Drechtsteden 12%, dus hoger dan het landelijk gemiddelde, variërend van 8% in Papendrecht tot 15% in Dordrecht (bijlage, tabel 1).

De particuliere voorraad kan verdeeld worden in meerdere groepen: de gewone particulier (in de Drechtsteden gaat het om 5.881 woningen), de kleine verhuurder, met maximaal 9 woningen (in de Drechtsteden gaat het om 1.214 woningen). Dan zijn er veel middelgrote verhuurders met tussen de 10 en 49 woningen (in de Drechtsteden gaat het om 2.108 woningen) en de grote verhuurders met 50 of meer woningen. In de Drechtsteden gaat het om 4.968 woningen. De gegevens per gemeente zijn opgenomen in de bijlage, tabel 2.

Tabel 1 Particuliere huursector naar omvang verhuurder Drechtsteden 1-1-2014

	woninggroep					totaal
	1 of 2 woningen	3 t/m 9 woningen	10 t/m 49 woningen	50 t/m 249 woningen	250 woningen of meer	
eengezins	3772	377	761	1407	86	6403
meergezins met lift	824	142	794	2342	807	4909
meergezins zonder lift	1285	695	553	195	131	2859
totaal	5881	1214	2108	3944	1024	14171

Figuur 1 Kenmerken totale overige huursector per gebied



Een deel van deze particuliere verhuur van de gewone verhuurder is weinig beïnvloedbaar en afhankelijk van de woningmarkt bijvoorbeeld wanneer iemand tijdelijk twee huizen bezit omdat één van de woningen nog niet verkocht is of nog in aanbouw is. Het kabinet heeft

³ Zie OCD, Een röntgenfoto van de Drechtsteden, p 30-31

⁴ We presenteren ook cijfers van 2014 omdat we daarover meer hebben kunnen uitzoeken.

het namelijk voor huiseigenaren gemakkelijker gemaakt om een nog te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Dit is bijvoorbeeld het geval als men een ander huis wilt kopen of heeft gekocht. Gemeenten zullen hiervoor in het kader van de Leegstandswet tijdelijk verhuurvergunningen dienen te verlenen. Deze geldt voor 5 jaar. Particuliere eigenaren mogen echter niet meer dan twee te koop staande koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren.

Zowel cijfermatig als in het beleid is het raadzaam om het onderscheid te maken tussen de drie groepen verhuurders:

- de gewone verhuurder met 1 of 2 woningen in verhuur
- de kleine particuliere verhuurder met 3 tot maximaal 49 woningen (of 24)
- grote particuliere verhuurders met 50 woningen of meer (Of 25 woningen en meer)

In deze factsheet zullen we verder inzoomen op de relatief grotere particuliere verhuurders met binnen de Drechtsteden meer dan 50 woningen. We zijn nagegaan welke grote verhuurders in deze categorie vallen. Dan blijkt dat van de grote verhuurders met 50 woningen of meer er 1.276 woningen in bezit zijn van een landelijk opererende toegelaten instelling.⁵ In deze gevallen gaat het om landelijk werkende sociale verhuurders, zoals HW Wonen en het Wooninvesteringsfonds: een samenwerking van enkele corporaties, (zie bijlage, tabel 3). Er resteren 3.692 woningen uit de commerciële beleggers enerzijds en (ouderen)zorgwereld anderzijds. Het gaat binnen deze groep om 24 beleggers met in totaal 2.404 woningen. En 1.288 woningen zijn in bezit van een ouderenzorginstelling.⁶

Binnen deze groep commerciële verhuurders met meer dan 50 woningen in de Drechtsteden kan een onderscheid gemaakt worden tussen landelijke (of buitenlandse) opererende investeerders en investeerders die een regionale focus hebben (hetgeen zich ook uit kan strekken over andere regio's dan alleen Drechtsteden). In de in de bijlage opgenomen lijst met beleggers zijn er minstens vijf landelijk opererend. Het gaat om Altera, ASR, Bouwinvest, Delta Lloyd en Vesteda.⁷

5 Kenmerken bezit

De particuliere voorraad in de Drechtsteden bestaat voor 45% uit eengezinswoningen, 35% uit meergezinswoningen met lift en 20% uit meergezinswoningen zonder lift. Bij de grote verhuurders vallen de meergezinswoningen met lift op. Dat komt omdat hier ook veel verhuurders uit de ouderenhuisvestingssector bij zitten. De eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift vinden we vooral terug bij de kleinere verhuurders.⁸

Per gemeente zijn er duidelijke verschillen. Zo bestaat de particuliere huurvoorraad in Alblasserdam, Sliedrecht en Zwijndrecht relatief meer uit eengezinswoningen en telt Dordrecht relatief meer meergezinswoningen zonder lift en Papendrecht relatief veel meergezinswoningen met lift (zie ook tabel 2 uit de bijlage).

24 beleggers zoals pensioenfondsen bezitten in totaal 2404 woningen in de Drechtsteden. Het bezit van deze beleggers in de Drechtsteden bevindt zich met name in Dordrecht en het gaat vaak om appartementen met lift. Zie ook tabel 5 uit de bijlage.



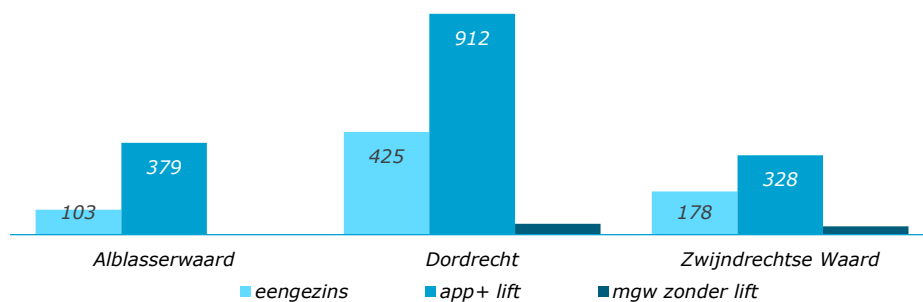
⁵ Binnen het bestand aan huurwoningen maken we –tot nu toe– een onderscheid in het bezit van de vijf corporaties in de Drechtsteden Rhiant, Tablis Wonen, Trivire, Woonbron en Woonkracht10 en de overige huur. Ook in het beleid van de Drechtsteden is dit onderscheid gebruikelijk, gezien de gezamenlijke woningtoewijzing en afspraken lange termijn met corporaties. Het is denkbaar dat we in de toekomst anders gaan omgaan met het bezit van deze zeven landelijk opererende corporaties. Zo wordt het bezit van HW Wonen in de Drechtsteden ook in de toewijzing meegenomen.

⁶ In 2015 verscheen van iedere gemeente in de regio een gebiedsscan: langer zelfstandig wonen in Zwijndrecht (bijvoorbeeld). Er is echter weinig bekend van de eigenaar en toegankelijkheid van overige huurwoningen in de regio.

⁷ Van de 14 grote beleggers in woningen, die het rapport "beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur" hebben uitgebracht, hebben deze vijf bezit in (één) van de Drechtsteden.

⁸ Het kan bij kleinere verhuurders ook om administratieve verhuur gaan, bijvoorbeeld op moment dat eigenaar en huurder van een woning niet dezelfde persoon zijn, maar wel samen een huishouding vormen.

Figuur 2 Kenmerken bezit 24 beleggers per gebied



We hebben voor deze groep beleggers gekeken naar het bouwjaar. Bij woningen ouder dan 20 jaar 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 2008-2014 overal laag lag.

Recente projecten van beleggers (2010-2013) zijn er geweest in Alblasserdam (Kraanbaan), 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.


Tabel 2 Bouwjaar bezit 24 beleggers 1-1-2014

Gemeente	voor 1990	1990-1999	2000-2009	2010-2013	totaal
Alblasserdam	100	0	0	33	133
Dordrecht	1071	275	0	32	1378
Hendrik-Ido-Ambacht	84	32	88	137	341
Papendrecht	135	123	17	26	301
Sliedrecht	0	0	48	0	48
Zwijndrecht	199	0	0	0	199
Drechtsteden	1589	430	153	228	2400

Toelichting: van vier woningen bouwjaar onbekend

6. Verwachtingen over de vraag

Zowel door de IVBN, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed als Platform 31 wordt een groei van de commerciële particuliere huursector verwacht.



"De Nederlandse woningmarkt ondergaat een transitie. Door onder andere vergrijzing, huishoudensverduunning, urbanisatie en een toenemende mobiliteit op de arbeidsmarkt ontstaat –volgens de IVBN- een andere vraag en woningbehoefte, namelijk naar vrije sector huurwoningen.¹ Deze vraag concentreert zich verscherpt in de stedelijke gebieden van Nederland.

Naast de autonome vraag en woningbehoefte zijn in het overheidsbeleid voorts heldere beperkingen gesteld aan de financierbaarheid van een koopwoning en aan de toegang tot sociale huurwoningen van woningcorporaties. Na Europees ingrijpen en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties en met de aangenomen nieuwe Woningwet zullen corporaties zich ook volledig moeten toeleggen op het huisvesten van de primaire doelgroep, de komende vijf jaar tot 38.000 euro inkomen. Onder invloed van deze demografische en sociaal-maatschappelijke trends en het overheidsbeleid wordt dan ook een toenemende belangstelling voor vrije sector huurwoningen voorzien.

Ook gemeenten zullen willen inspelen op de veranderende vraag en omstandigheden op de woningmarkt en kijken dan ook intensief naar door marktpartijen te ontwikkelen vrije sector huurwoningen. Veel gemeenten zullen vrije sector huur door beleggers in hun 'woonvisie' dan ook een prominente plaats gaan geven. Een substantiële vrije sector is immers van belang als 'smeermiddel' tussen de sociale huur- en koopmarkt".

Bron: IVBN, Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur, juli 2015

"De Nederlandse woningmarkt staat onder druk, en in de schijnwerpers, zo schrijft Platform 31. Gebrek aan doorstroming, lange wachttijden voor een sociale huurwoning, de vele te koop bordjes, hypotheeklen die onder water staan, financiering voor een eigen woning die steeds lastiger is en een sociale huursector die kleiner wordt, is de realiteit. De kleine particuliere huursector¹ lijkt een blinde vlek in dit debat. Dit is opmerkelijk, want wetenschappelijke theorieën geven aan dat een woningmarkt pas goed kan functioneren als de drie markten van koop, sociale en particuliere huur elkaar aanvullen en in balans zijn.

Als het aan de woonconsument ligt, kiest deze – gedwongen of vrijwillig – steeds vaker voor een particuliere huurwoning. De vraag naar particuliere huurwoningen tot 1.000 euro per maand groeit sterk. Dit komt door de huidige conjunctuur, de kredietverstrekking die het moeilijk maakt voor starters om een huis te kopen en de starheid in de sociale sector. Echter er speelt zich ook een fundamentele verschuiving plaats. Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt zoals de groei van het aantal zzp'ers, flexwerkers en tijdelijke arbeidsmigranten en de onzekerheid die dit met zich meebrengt prefereren starters vaker een huurwoning zodat ze flexibel zijn. Aan de andere kant van het spectrum zien we dat ouderen die kleiner willen gaan wonen de overwaarde in hun huis willen verzilveren en behoefte hebben aan huurwoningen zodat ze de overwaarde kunnen gebruiken om zorg te financieren. Platform31, De particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei, p 3

Bij de verschillende soorten particuliere verhuurders woont een redelijk homogene groep bewoners. Dit zijn vooral alleenstaanden en koppels zonder kinderen van Nederlandse afkomst. Toch is er een groot verschil tussen institutionele beleggers en kleine particuliere verhuurders. Bij de laatste zitten vooral mensen tot 45 jaar. Bij de institutionele beleggers zijn dit vooral de mensen boven die leeftijd. Vergeleken met de sociale huursector hebben beide groepen gemiddeld een hoger inkomen en ontvangen zij minder huurtoeslag. De Nederlandse woningmarkt ondergaat een transitie. Door onder andere vergrijzing, huishoudensverduunning, urbanisatie en een toenemende mobiliteit op de arbeidsmarkt ontstaat –volgens de IVBN, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland- een andere vraag en woningbehoefte, namelijk naar vrije sector huurwoningen.¹ Deze vraag concentreert zich verscherpt in de stedelijke gebieden van Nederland."

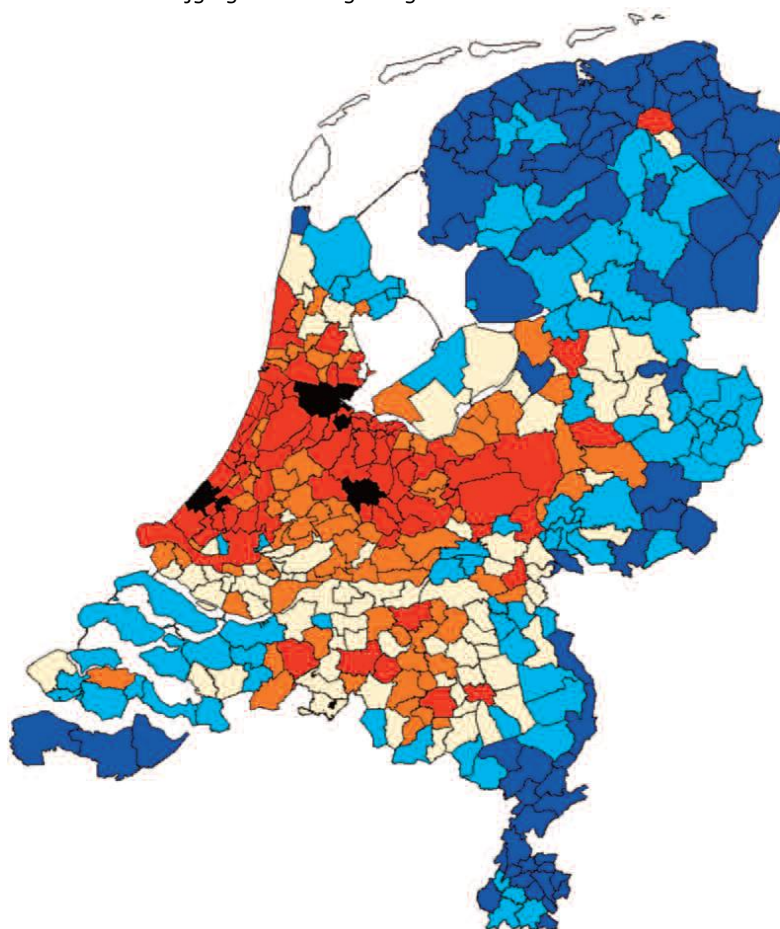
Bron: Platform 31, de particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei, p 44

Aanbod

In vergelijking met de corporatiesector is de commerciële huursector in de Drechtsteden gering. De verhouding is 37.049 woningen van de lokale toegelaten instellingen (corporaties) ten opzichte van 2.404 woningen van grotere commerciële verhuurders en een onbekend deel van de 2.108 woningen van kleine verhuurders met 10-49 woningen. De verhouding vrije sector huur ten opzichte van sociale huur is ongeveer minder dan 1 op 10.

Daarnaast ondervindt de vrije sector huur concurrentie van de koopsector. De markt voor koopwoningen in de Drechtsteden is relatief ruim. Dit vertaalt zich in een relatief lage verkoopprijs en gemiddelde WOZ waarde.⁹ Er is wel behoefte aan meer kwaliteit. Ook is er naar de toekomst toe sprake van huishoudensgroei (ouderen) en de verwachte waardeinstijging en woningvraag wordt door de beleggers ingeschat als stabiel tot lichte groei en voor Dordrecht in de categorie "lichte tot sterke groei" (zie figuur 3).

Figuur 3 Verwachte waardeinstijging en woningvraag



zwart:	heel hoog
rood:	hoog
oranje:	lichte tot sterke groei
wit:	stabiel tot licht groei
lichtblauw:	stabiel
donkerblauw:	stabiel tot daling

Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance, in: *Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur*, juli 2015, p 2

drs. J.M.A. Schalk
november 2015

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

⁹ Zie OCD, Een röntgenfoto van de Drechtsteden, p 30-31



Bijlage

Definities:

1. Particuliere of overige verhuurders: (institutionele) beleggers en middelgrote en kleine particuliere verhuurders, niet zijnde lokale of landelijk toegelaten woningcorporaties.
2. Vrije of geliberaliseerde huursector: woningen waarvan de huur bij het afsluiten van het huurcontract hoger ligt dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2015 is € 710,68. Dit bedrag is ook de grens voor de huurtoeslag in 2015. Bij huurliberalisatie heeft de verhuurder meer vrijheid om de huurprijs te bepalen. Het puntenstelsel, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden namelijk niet voor geliberaliseerde huurwoningen. In de volksmond worden dit ook vrije sectorwoningen genoemd. Gesproken wordt ook wel over "markt" ten opzichte van "sociaal".
3. Niet alle woningen van de particuliere verhuurders hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Dat kan voor verwarring zorgen. Op dit moment is overigens niet exact bekend hoe groot dat aandeel precies is. Gezien de grote diversiteit aan soorten eigenaars en het niet openbare karakter van huurprijzen van woningen is gekeken naar de WOZ waarde van de woningen van particuliere verhuurders. Van de 14.171 woningen in de particuliere huursector hadden er op 1-1-2015 2.736 woningen een WOZ-waarde boven de 190.000 euro. Daarvan kan verwacht worden dat deze ook een huur hebben rond of boven de geliberaliseerde huurprijsgrens. Daarnaast is via het landelijk grootschalig enquête-onderzoek (Woononderzoek 2012) een schatting van 2.844 gemaakt. Dat is namelijk het aantal huishoudens met een huurprijs van 650 euro of meer (in 2012).

Tabel 1 Woningvoorraad Drechtsteden 1-1-2014 (%)

	<i>koopwoningen</i>	<i>corporatie huur</i>	<i>waarvan corporatie huur boven 700 euro huur</i>	<i>particuliere huur</i>	<i>waarvan boven 190000 WOZ waarde*</i>	<i>totaal woningen</i>	<i>aandeel particuliere huur</i>
<i>Alblasserdam</i>	4532	2583	28	988	303	8103	12,2
<i>Dordrecht</i>	29829	16201	374	8090	944	54120	14,9
<i>Hendrik-Ido-Ambacht</i>	7580	2874	177	1040	432	11494	9,0
<i>Papendrecht</i>	8742	4157	50	1155	378	14054	8,2
<i>Sliedrecht</i>	5489	3794	65	1103	318	10386	10,6
<i>Zwijndrecht</i>	10719	7677	120	1795	361	20191	8,9
<i>Drechtsteden</i>	66891	37286	814	14171	2736	118348	12,0

Bron: WOZ, * per 1-1-2015

Tabel 2 Particuliere huursector naar omvang verhuurder en type per gemeente 1-1-2014

gemeentecode		woningtype nw			totaal	
		1 eengezins	2 meergezins met lift	3 meergezins zonder lift		
482 Alblasserdam	woninggroep	1 1 of 2 woningen	400	54	38	492
		2 3 t/m 9 woningen	66	21	18	105
		3 10 t/m 49 woningen	88	78	7	173
		4 50 t/m 249 woningen	52	166	0	218
	totaal		606	319	63	988
505 Dordrecht	woninggroep	1 1 of 2 woningen	1672	410	918	3000
		2 3 t/m 9 woningen	189	62	596	847
		3.10 t/m 49 woningen	179	379	408	966
		4 50 t/m 249 woningen	1095	1354	121	2570
	5.250 woningen of meer	0	674	33	707	
totaal		3135	2879	2076	8090	
531 HIA	woninggroep	1 1 of 2 woningen	385	26	47	458
		2 3 t/m 9 woningen	25	3	18	46
		3 10 t/m 49 woningen	101	8	41	150
		4 50 t/m 249 woningen	57	250	34	341
	5 250 woningen of meer	0	0	45	45	
totaal		568	287	185	1040	
590 Papendrecht	woninggroep	1 1 of 2 woningen	396	149	40	585
		2 3 t/m 9 woningen	11	31	4	46
		3 10 t/m 49 woningen	90	232	13	335
		4 50 t/m 249 woningen	18	170	0	188
	5 250 woningen of meer	0	0	1	1	
totaal		515	582	58	1155	
610 Sliedrecht	Woninggroep	1 1 of 2 woningen	373	36	73	482
		2 3 t/m 9 woningen	56	5	23	84
		3 10 t/m 49 woningen	104	0	2	106
		4 50 t/m 249 woningen	0	312	1	313
	5 250 woningen of meer	0	118	0	118	
totaal		533	471	99	1103	
642 Zwijndrecht	woninggroep	1 1 of 2 woningen	546	149	169	864
		2 3 t/m 9 woningen	30	20	36	86
		3 10 t/m 49 woningen	199	97	82	378
		4 50 t/m 249 woningen	185	90	39	314
	5 250 woningen of meer	86	15	52	153	
totaal		1046	371	378	1795	
totaal	woninggroep	1 1 of 2 woningen	3772	824	1285	5881
		2 3 t/m 9 woningen	377	142	695	1214
		3 10 t/m 49 woningen	761	794	553	2108
		4 50 t/m 249 woningen	1407	2342	195	3944
	5 250 woningen of meer	86	807	131	1024	
totaal		6403	4909	2859	14171	

Tabel 3 Landelijk toegelaten instellingen met huurwoningen in de Drechtsteden

		gemeentecode						
		482 Alblasserdam	505 Dordrecht	531 HIA	590 Papendrecht	610 Sliedrecht	642 Zwijndrecht	totaal
landelijk	HW wonen	0	28	0	0	0	0	28
	Stichting Habion	0	1	0	0	0	0	1
	Stichting Mooiland bezit in Alblasserdam	166	0	0	0	0	1	167
	Stichting Mooiland overig bezit	0	1	45	0	118	153	317
	Stichting Thuisvester	0	165	0	0	0	0	165
	Stichting Vestiagroep	0	61	0	0	78	30	169
	Stichting Woonzorg Nederland	0	263	0	0	0	0	263
	Wooninvesteringsfonds	0	112	0	15	0	39	166
totaal		166	631	45	15	196	223	1276

Tabel 4 Lijst met beleggers met meer dan 50 woningen in de Drechtsteden:

Altera Vastgoed NV	www.alteravastgoed.nl
Spronck & Jacobs Beleggingen Bv	www.hsjustgoed.nl
Nationaal Grondbezit BV	www.nagron.nl
Van der Vorm Vastgoed BV	www.vandervormvastgoed.nl
De Utrechtse Fondsen Beherend Venoot BV	geen website
Van der Vorm Vastgoed BV	www.vandervormvastgoed.nl
Nationaal Grondbezit B.V.	www.nagron.nl
Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen	geen website
ASR Dutch Core Residential Custodian BV	www.asrvastgoedvermogensbeheer.com
Custodian Vesteda Fund I BV	www.Vestada.nl
Woningportefeuille NL Divers BV	geen website
Berf 11 GmbH & Co. Kg	geen website
Utah Properties B.V.	geen website
B.V. Verenigd Onroerendgoed Vermogen	geen website
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund NV	www.bouwinvest.nl
Dres Bewaar Maatschappij BV	geen website
Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen	geen website
Aegon Woningen B.V.	www.amvest.nl
Achmea Pensioen- En Levensverzekeringen N.V.	www.achmea.nl
Delta Lloyd Vastgoed Woningen BV	www.deltalloydvastgoed.nl
ENNIA WONINGEN N.V.	

Toelichting: daarenboven zijn ook in Alblasserdam zijn 3 beleggers met meer dan 50 woningen in bezit

Tabel 5 Kenmerken voorraad particuliere huursector van de 24 grootste verhuurders, type en wijk 1-1-2014

gemeente	wijk	woningtype			totaal
		eengezins	meergezins met lift	meergezins zonder lift	
Alblasserdam	Centrum (A)	8	33		41
	Kinderdijk (A)	9	0		9
	Blokweer (A)	83	0		83
	totaal	606	319	63	988
Dordrecht	Binnenstad (D)	0	171	5	176
	Nieuw Krispijn (D)	0	13	0	13
	Het Reeland (D)	14	40	0	54
	Staart (D)	6	38	0	44
	Crabbehof/Zuidhoven (D)	0	339	17	356
	Sterrenburg (D)	240	121	1	362
	Dubbeldam (D)	4	32	0	36
	Stadspolders (D)	161	158	22	341
	totaal	425	912	45	1382
	Hendrik-Ido-Ambacht	Centrum (H)	0	14	13
Krommeweg (H)		57	11	21	89
De Volgerlanden (H)		0	225	0	225
totaal		57	250	34	341
Papendrecht	Westpolder (P)	3	133		136
	Kraaihoek (P)	0	123		123
	Middenpolder (P)	0	33		33
	De Kooy-Oosteind (P)	0	9		9
	totaal	3	298		301
Sliedrecht	Slie Oost (S)		48		48
	totaal		48		48
Zwijndrecht	Walburg (Z)	8	78		86
	Heer Oudelands Ambacht (Z)	38	0		38
	Nederhoven (Z)	75	0		75
	totaal	121	78		199
	Drechtsteden	706	1619	79	2404

Tabel 6 Bewoning woningen Drechtsteden naar huishoudenvorm en prijsklasse

		huurwoningen tot 190.000 euro			huurwoningen vanaf 190.000 euro			koopwoningen tot 190.000 euro			koopwoningen vanaf 190.000 euro			on- bekend	totaal
		egw	mgw ml	mgw zl	egw	mgw ml	mgw zl	egw	mgw ml	mgw zl	egw	mgw ml	mgw zl		
1.1.2013															
jongeren	<25 jaar	276	365	1308	87	7	20	303	1	10	163	88	265	120	3013
een persoons huishoudens	25-44 jaar	851	1184	3035	237	31	69	1511	47	159	1296	939	1488	286	11133
	45-64 jaar	1358	1837	2355	314	63	67	1235	110	185	1520	459	563	212	10278
gezinnen	25-44 jaar	1850	729	1807	573	18	49	5238	21	76	8323	242	611	435	19972
	45 jaar e.o.	2449	598	951	756	16	54	3535	43	130	10501	155	253	316	19757
twee persoons huishoudens	25-44 jaar	394	263	822	178	18	60	1557	11	83	1734	392	632	178	6322
	45-64 jaar	1475	530	609	392	46	73	2098	202	488	5327	258	296	261	12055
1/2 persoons huishoudens	65-74 jaar	2515	2552	1328	585	191	235	1644	453	668	4118	448	283	319	15339
	75 jaar e.o.	2526	4988	1453	543	337	318	805	505	438	1956	289	223	265	14646
TOTAAL		13694	13046	13668	3665	727	945	17926	1393	2237	34938	3270	4614	2392	112515

Bron: WOZ-gemeenten
bijgewerkt juni 2013