

14 JUNI 2022

STRATEGISCH ADVIES WONINGBOUWOPGAVE DRECHTSTEDEN

Referentie:

Bo02576/220525/AV/BM/SvR/ISO:MvR/PD

BRINK

INHOUDSOPGAVE

HOOFDRAPPORTAGE

MANAGEMENTSAMENVATTING	2
01 ACHTERGROND	3
01.01 Aanleiding	3
01.02 Onderzoeksvragen	3
01.03 Leeswijzer	4
01.04 Definities	4
02 ONDERZOEKSMETHODIEK	6
02.01 Definitie sociaaleconomische schaa sprong	6
02.02 Plan van aanpak	6
02.03 Data-analyse	7
02.04 Financiële analyse planvoorraad	8
02.05 Scoremethodiek plannen	9
02.06 Analyseresultaten	9
02.07 Conclusies en aanbevelingen	9
03 ANALYSE	10
03.01 Interpretatie thema's in data	10
03.02 Huidige woningvoorraad	11


03.03	Huidige planvoorraad	13
03.04	RIGO-onderzoek	15
03.05	Planvoorraad vs. Fricctie	17
03.06	Financieel resultaat	19
03.07	Scores van de plannen	20
03.08	Analyseresultaten versnelling	21
03.09	Analyseresultaten sociaaleconomische schaa sprong	24
04	VERSNELLINGSOPGAVE	28
04.01	Programmering	28
04.02	Betaalbaarheid	28
04.03	Haalbaarheid	29
04.04	Planning	29
04.05	Regionale samenwerking	30
04.06	Deelconclusies	31
05	SOCIAALECONOMISCHE SCHAALSPRONG	31
05.01	Definitie	32
05.02	Programmering	32
05.03	Betaalbaarheid	33
05.04	Haalbaarheid	34
05.05	Deelconclusies	34
06	CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN INTEGRAAL ADVIES	36
06.01	Versnellingsopgave	36
06.02	Sociaaleconomische schaa sprong	37
06.03	Handelingsperspectief	39

BIJLAGEN

07	ONDERZOEKSMETHODIEK	42
07.01	Definitie sociaaleconomische schaa sprong	43
07.02	Plan van aanpak	43
07.03	Data-analyse	46
07.04	Scoremethodiek plannen	48
07.05	Analyseresultaten	48
07.06	Conclusies en aanbevelingen	48
08	FINANCIIEEL MODEL	49
08.01	Doel	49
08.02	Methodiek	49
08.03	Parameters en indices	49
08.04	Uitgangspunten ruimtegebruik	50
08.05	Uitgangspunten grondkosten	50
08.06	Uitgangspunten vastgoedexploitatie	53
08.07	Uitgangspunten planning	55
08.08	Interpretatie resultaten	56
09	SCOREMETHODIEK	58
09.01	Doel	58
09.02	Criteria	59

FACTSHEETS

01	ALBLASSERDAM	61
02	DORDRECHT	65
03	HARDINXVELD-GIESENDAM	70
04	HENDRIK-IDO-AMBACHT	71
05	PAPENDRECHT	81
06	SLIEDRECHT	81
07	ZWIJNDRECHT	9861



**“MEER TEMPO,
MEER REGIE,
MEER WONINGEN”**

Hugo de Jonge
minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening
2022

MANAGEMENTSAMENVATTING

Er bestaat een versnellingsopgave voor de woningbouw binnen de Drechtsteden. Ook leeft binnen de Drechtsteden de wens om een sociaaleconomische schaa sprong te maken, hoewel een concrete definitie van zo'n schaa sprong nog ontbreekt.

Ondanks de circa 20.000 woningen in de planvoorraad van de Drechtsteden, laat de productie de afgelopen 20 jaar een te laag tempo zien. Ook wordt er nog niet actief regionaal gestuurd op de prioritering van projecten die de versnelling en/of de schaa sprong ten goede komen.

Op basis van een data-analyse is onderzoek gedaan naar de impact van de huidige planvoorraad op de versnellingsopgave en de beoogde schaa sprong. Vertrekpunt voor beide deelvragen zijn naast de beschikbaar gestelde data van 283 projecten, de conclusies van het RIGO-onderzoek naar de frictie (verschil tussen vraag en aanbod) binnen de Drechtsteden. In geen van de zeven gemeenten wordt de bestaande frictie geheel opgelost bij uitvoering van alle plannen uit de planvoorraad. Ook wordt de schaa sprong niet gerealiseerd. Daar komt bij dat een fors aandeel (72%) van de planvoorraad nog niet als 'hard' kan worden bestempeld, en er een forse boeggolf van projecten op korte termijn gepland staat die veelal jaarlijks wordt doorgeschoven in de planning.

Om de versnelling weer op gang te krijgen moet eerst de frictie opgelost worden, waarna middels bewuste prioritering van projecten op hun bijdrage aan de versnelling en/of schaa sprong toegewerkt kan worden naar beide doelen. Brink heeft een scoremethodiek ontwikkeld die alle projecten prioriteert op basis van hun (gecombineerde) bijdrage aan de schaa sprong en tevens een financieel model dat de haalbaarheid van alle projecten met een generieke methodiek bepaalt.

Wij adviseren om op korte termijn samen op te trekken in het definitie- en kwantificeringsvraagstuk van de sociaaleconomische schaa sprong en de eerste stappen te zetten naar een regionale bestuurlijke versnellingstafel. Regionale samenwerking biedt op beide thema's kansen om te profiteren van elkaars kennis en kunde. Ook staat de regio met een deal op het thema versnelling en de schaa sprong sterker richting de provincie en het Rijk.

Hiervoor dient elke gemeente eerst een analyse van de uitdagingen binnen de eigen gemeentegrenzen te doen. Om die reden is (in de bijlage) een 'factsheet' per gemeente opgenomen met de belangrijkste bevindingen die volgen uit de data-analyse. Deze factsheet kan als gespreksopener fungeren tussen de gemeenten.

Er is een duidelijke behoefte aan een vertaalslag in de formulering van de gemeentelijke problematiek naar een collectieve uitdaging, waarin het regionale belang voorop wordt gesteld. Aan deze uitdaging moet vervolgens invulling gegeven worden met een concreet plan van aanpak. Dat betekent dat er bijvoorbeeld uitspraken moeten komen over wie, wat wanneer bouwt en vooral voor wie er dan gebouwd wordt. De invulling van deze simpele vraag is essentieel voor vrijwel alle vervolgvragen van de versnellingsopgave. Elke gemeente zal moeten bijdragen aan de regionale uitdaging en een balans moeten vinden tussen dit regionale belang en de lokale belangen. Ook hier lijkt een bepaalde vorm van het verdelen van de 'pijn' van de opgave logisch.

01 ACHTERGROND

01.01 Aanleiding

De Drechtsteden is een regio die bestaat uit zeven gemeenten: Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Deze zeven gemeenten hebben zich verenigd in het samenwerkingsverband Smart Delta Drechtsteden, onder het motto 'Slim, samen, vooruit'. Samenwerken doen de gemeenten al jaren in wisselende verbanden, maar onder de vlag van Smart Delta Drechtsteden wil de regio in ruimtelijk en economisch opzicht slim samen vooruit voor de ongeveer 300.000 mensen die er wonen. Zo wordt er ingezet op thema's als 'meer woningen', 'extra banen', 'betere bereikbaarheid' en 'nieuwe energie'.

De ambitie van de Drechtsteden op het gebied van woningbouw is om 25.000 woningen te realiseren in de voorliggende periode tot 2035. Op dit moment zijn er plannen voor circa 20.000 woningen, variërend van vroegtijdige initiatieven ("zachte plannen") tot concreet uitgewerkte plannen ("harde plannen"). Er ligt een *versnellingsopgave* voor de Drechtsteden om deze woningbouw te concretiseren en uiteindelijk te realiseren.

Daarnaast wensen de Drechtsteden een *sociaaleconomische schaa sprong* te maken en onderkent het dat de woningbouwprogrammering daar een grote invloed op kan hebben. Zo sluiten de Drechtsteden aan bij het kompas dat het document "Groeia genda 2030, Goed Leven in de Drechtsteden"¹ is. Hierin worden goed wonen, goed werken en goede bereikbaarheid genoemd als de drie sleutels voor sociaaleconomische groei in de regio.

Echter, op dit moment blijft de productie van woningen achter op de gestelde ambitie. Als het huidige tempo wordt vastgehouden, is de periode tot 2053 nodig om de ambitie te realiseren. Ook ontbreekt het aan een gezamenlijk gedragen visie op de gewenste schaa sprong. Daarbij komt dat iedere gemeente haar eigen specifieke uitdagingen heeft. De Drechtsteden hebben Brink gezamenlijk gevraagd haar te adviseren in de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief).

01.02 Onderzoeksvragen

De Drechtsteden kampen met een aantal uitdagingen waarop zij gericht willen kunnen sturen. Brink heeft de onderstaande twee onderzoeksvragen opgesteld als basis van haar onderzoek.

1. Hoe komen we tot de gewenste versnelling van de uitvoering van woningbouwplannen?

En vervolgens:

2. Hoe realiseren we daarmee de gewenste sociaaleconomische schaa sprong?

De Drechtsteden hebben voor de beantwoording van deze vragen zelf al het initiatief genomen om een aantal eerste stappen te doorlopen. Zo is er eind 2021 actuele informatie over de status van alle (potentiële) woningbouwplannen in de regio verzameld in een database en geografisch inzichtelijk gemaakt. Ook is er een eerste stap gezet in de thema's om versnelling te stimuleren.

¹ Groeia genda 2030: goed leven in de Drechtsteden - De Drechtsteden - 2018

De twee onderzoeksvragen raken een aantal thema's. Om de beantwoording van de hoofdvragen beter te structureren zijn daarom de volgende deelvragen opgesteld:

Versnelling woningbouw

1. Is het woningbouwprogramma dat momenteel in de pijplijn zit reëel? En is de gestelde versnellingsambitie reëel?
2. Wat kost het op hoofdlijnen om de gestelde ambitie te realiseren? Waar ontstaan potentiële knelpunten?
3. Welke acties zijn nodig om de gewenste versnelling te realiseren, en met welke keuzes kan men gericht sturen?

1

2 Sociaaleconomische schaa sprong

1. Past het woningbouwprogramma van de bestaande plannen voldoende bij de gestelde ambities?
2. Lost het woningbouwprogramma van de bestaande plannen de frictie op in de huidige woningvoorraad?
3. Wordt daarmee de gewenste sociaaleconomische sprong gerealiseerd, of is er méér nodig?

3

Deze vragen moeten wel in het licht worden gezien van de complexe context waarin gewerkt wordt. De gemeenten hebben te maken met onzekerheden vanuit de provincie/het rijk, veranderende wet- en regelgeving, een woningmarkt die onder druk staat en een politiek klimaat binnen de regio. Dit onderzoek focust zich dan ook expliciet op zaken waar de (gemeenten binnen de) Drechtsteden wél direct invloed op hebben vanuit hun positie.

01.03 Leeswijzer

In het hoofdrapport beperken we ons bewust tot het niveau van de Drechtsteden. De individuele gemeenten komen aan bod in de bijlagen. Eerst wordt de onderzoeksmethodiek (Hoofdstuk 2) toegelicht die is toegepast om alle beschikbare data te verzamelen en te verrijken. Hierna volgt de analyse (Hoofdstuk 3) van deze data, om vervolgens zowel op de hoofdvraag over de versnelling (Hoofdstuk 4) als de sociaaleconomische schaa sprong (Hoofdstuk 5) aan de hand van verschillende thema's te komen tot tussentijdse conclusies en aanbevelingen. In de conclusie (Hoofdstuk 6) worden beide hoofdvragen samengebracht tot een integraal advies, inclusief een handelingsperspectief voor de toekomst.

In de bijlage van dit rapport is een uitgebreidere toelichting op de onderzoeksmethodiek opgenomen dan in de hoofdreportage (Hoofdstuk 7), een toelichting op het onderliggende financiële model (Hoofdstuk 8) en een toelichting op de 'scoremethodiek' die is opgesteld om de bijdrage van plannen aan de sociaaleconomische schaa sprong te kwantificeren (Hoofdstuk 9).

Tenslotte is in een extra bijlage een 'factsheet' per gemeente opgenomen waar een lokale analyse op hoofdlijnen wordt gepresenteerd.

01.04 Definities

In deze rapportage wordt zowel op het thema versnelling als op het thema van de schaa sprong verschillende terminologie gebruikt. Belangrijk is om deze termen op de juiste manier te interpreteren. Om die reden is op deze plek een aantal definities nader toegelicht. Daar waar nodig wordt in het rapport nog verder ingegaan op deze onderwerpen.

Sociaaleconomische schaalsprong

De bijdrage van de woningbouw aan een 'sociaaleconomische schaalsprong'. Deze schaalsprong is nog niet centraal gedefinieerd door de gemeenten, maar naar verwachting bestaat het woningbouwprogramma dat hierbij past uit een groter aandeel 'dure' woningen, meer eengezinswoningen en meer koopwoningen, tezamen met het benutten van de nabijheid van voorzieningen en OV-knooppunten.

Fricctie

Het verschil tussen vraag en aanbod, waarbij de vraag gedefinieerd wordt als de gewenste verhuisbewegingen in de regio, en het aanbod als de woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Het gaat hier expliciet niet over nieuwbouw en niet over registraties van ingeschreven woningzoekenden.

'Harde' en 'zachte' plannen

Plannen in de aan Brink beschikbaar gestelde dataset kennen de status 'hard', 'hard in 21/22' of 'op termijn'. Alleen de plannen met de status 'hard' zijn nu meegenomen als harde planvoorraad. Daarbij is de aanname dat deze plannen minstens een vastgesteld bestemmingsplan hebben. De plancapaciteit in de overige twee categorieën is ook inzichtelijk gemaakt.

Prijsklassen 'goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur'

- Goedkoop: sociale huurwoningen en koopwoningen tot €200.000 VON.
- Betaalbaar: vrije sector huurwoningen en koopwoningen tot €300.000 VON.
- Middelduur: koopwoningen tot €450.000 VON.
- Duur: koopwoningen vanaf €450.000 VON.

Deze bandbreedtes worden regiobreed gehanteerd. Brink heeft de benamingen van de categorieën aan de hand van deze segmenten geformuleerd. Alle data over de woningen in de planvoorraad is aan de hand van deze prijsklassen opgehaald.

In dit onderzoek wordt een passend woonproduct bij de prijsklassen leidend gesteld. Een voorbeeld: op het moment dat een woonproduct dat past bij een 'middeldure woning' in een bepaalde gemeente een marktwaarde vertegenwoordigt die de prijsklasse overstijgt, wordt dit geaccepteerd. Er worden in dat geval geen kleinere woningen gepland om toch binnen de prijsklasse te vallen, of een maximale verkoopprijs gehanteerd om de woningen binnen de prijsklasse te houden.

Verschil EGW en MGW

Met de afkorting EGW worden grondgebonden eengezinswoningen bedoeld. Met de afkorting MGW worden meergezinswoningen ofwel appartementen aangeduid.

02 ONDERZOEKSMETHODIEK

Hoofdstuk 2 biedt een beknopt inzicht in de onderzoeksmethodiek en de stappen die zijn doorlopen om te komen tot conclusies en aanbevelingen. Dit hoofdstuk is een samenvatting van de uitgebreide omschrijving van de onderzoeksmethodiek, die terug te vinden is in de bijlage (Hoofdstuk 7) van deze rapportage.

De organisatiestructuur waarbinnen het onderzoek zich heeft afgespeeld betreft een combinatie van een team van Brink en het ambtelijk team van de Drechtsteden. De organisatiestructuur bestaat uit twee organen;

- Het kernteam, bestaande uit het team van Brink en een afvaardiging van de Drechtsteden.
- De klankbordgroep, bestaande uit een afvaardiging van bestuurders en ambtelijke opdrachtgevers uit de zeven gemeenten van de Drechtsteden.

Uiteindelijk hebben de verschillende gesprekken tussen bovengenoemde professionals geleid tot de definitieve onderzoekstructuur. In de volgende paragrafen worden kort de processtappen van het onderzoek nader toegelicht:

- 4 definitie sociaaleconomische schaalsprong;
- 5 datamanagement;
- 6 data-analyse;
- 7 financiële analyse planvoorraad;
- 8 scoremethodiek;
- 9 resultaten:
 - 1 versnellingsopgave (kwantitatief);
 - 2 sociaaleconomische schaalsprong (kwalitatief);
- 10 conclusies & aanbevelingen.

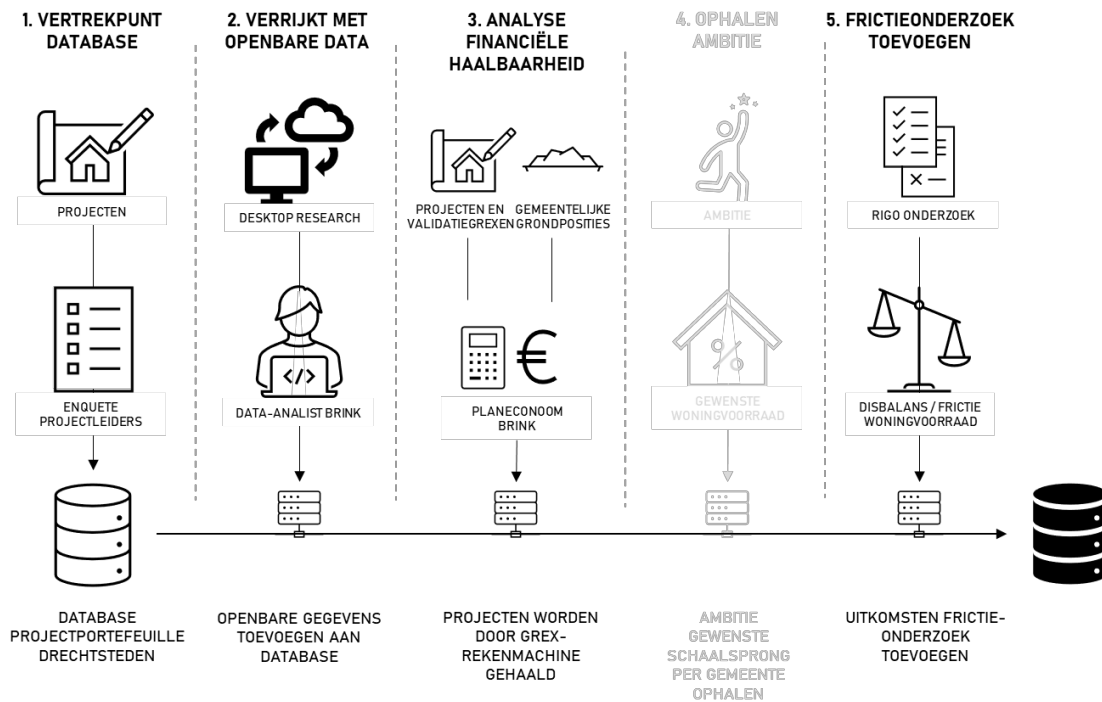
02.01 Definitie sociaaleconomische schaalsprong

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag omtrent de sociaaleconomische schaalsprong, is het van belang dat er van deze schaalsprong een heldere en meetbare definitie wordt opgesteld. Daarbij is het van belang dat dit breed gedragen wordt binnen alle Drechtsteden. Gedurende het onderzoek is gebleken dat een dergelijke definitie onvoldoende duidelijk en/of beschikbaar is.

Brink heeft daarom in samenspraak met het kernteam een eerste aanzet van deze definitie gedaan ten behoeve van verder onderzoek. Het proces van het gezamenlijk definiëren en kwantificeren van de sociaaleconomische schaalsprong ligt buiten de scope van dit onderzoek.

02.02 Plan van aanpak

De database die ten grondslag ligt aan het onderzoek is gedurende het proces diverse malen verrijkt met additionele data. Figuur 1 toont een overzicht van de stappen die uiteindelijk hebben geleid tot de finale database. Deze stappen worden beknopt toegelicht in de volgende alinea's.



Figuur 1 - Processtappen totstandkoming database

1 Vertrekpunt database Drechtsteden

2 Elke gemeente binnen de Drechtsteden heeft medio 2021 informatie aangeleverd over de planvoorraad die in november is vastgesteld. Deze database bevat 283 projecten met in totaal circa 20.000 (bruto toe te voegen) woningen.

3 Dataverrijking

4 Brink heeft verschillende openbare databases gekoppeld aan de originele database waardoor de database is verrijkt met onder andere demografische gegevens en locatie-eigenschappen op buurtniveau.

5 Financieel model

6 Parallel aan het verrijken van de data is een financieel rekenmodel ontwikkeld waarin de kosten en baten per project zijn ingeschat op basis van kengetallen, zodat uitspraken kunnen worden gedaan over de financiële haalbaarheid op zowel projectniveau als op gemeenteniveau.

7 Ophalen ambitieniveau toekomstige woningbouw

8 Om de vertaalslag te kunnen maken van de gewenste sociaaleconomische schaal sprong naar een optimale (theoretische) planvoorraad, is elke individuele gemeente gevraagd om hun woningbouwambitie concreet te maken. Door het gebrek aan een duidelijke definitie van de schaal sprong bleek dit een lastige opgave. Met het kernteam is daarom besloten om de frictie in de woningvoorraad als (nieuw) vertrekpunt te nemen in het onderzoek voor wat betreft de sociaaleconomische schaal sprong.

9 Toevoegen frictiedata uit RIGO-onderzoek

10 In het RIGO-onderzoek is de woonsituatie van de Drechtsteden in beeld gebracht. Dit rapport omvat gegevens van de frictie in de woningmarkt van de Drechtsteden. Deze frictie betreft de mismatch tussen vraag en aanbod in de verhuishwensen. Het toevoegen van deze frictiedata vormt de laatste stap in het completeren van de database. Dit vormt het vertrekpunt voor de analyse.

02.03 Data-analyse

Het doel van de data-analyse is het inzichtelijk maken van 1) de huidige woningvoorraad 2) de frictie omtrent verhuiscwensen in de huidige woningvoorraad 3) de huidige planvoorraad en 4) de (mis)match tussen de frictie en de huidige planvoorraad. De volgende deelvragen zijn per analysestap behandeld.

1. Analyse huidige woningvoorraad Drechtsteden

Het doel van stap 1 in de data-analyse is om de huidige woningvoorraad in kaart te brengen.

- Hoe draagt de huidige woningvoorraad bij aan de behoefte van de sociaaleconomische schaa sprong?
 - Wat is de samenstelling van de huidige woningvoorraad?
 - Woningvoorraad in cijfers.
 - Demografische eigenschappen die corresponderen met huidige woningvoorraad.
 - Hoe verhoudt de woningvoorraad per gemeente zich ten opzichte van de Drechtsteden?

2. Analyse planvoorraad

Het doel van stap 2 is om de huidige planvoorraad inzichtelijk te maken.

- In welke verhouding zitten de verschillende woontypen en prijssegmenten momenteel in de planvoorraad?
 - Hoe ‘hard’ zijn deze bouwplannen?
 - In welk moment in de tijd worden deze woningen (naar verwachting) opgeleverd?

3. Analyse frictie in huidige woningvoorraad Drechtsteden

In stap 3 van de data-analyse wordt de frictiedata van het RIGO-onderzoek aan de analyse toegevoegd.

- Waar zit momenteel de grootste frictie voor wat betreft verhuiscwensen binnen de Drechtsteden?
- Hoe vertaalt de frictie zich per woningtype en prijssegment?

4. Analyse frictie vs. huidige planvoorraad

- In stap 4 van de data-analyse wordt gekeken naar de (mis)match tussen de huidige planvoorraad en de huidige frictie in de woningvoorraad.
- In hoeverre lost de planvoorraad de huidige frictie in de woningvoorraad op?

De bevindingen die volgen uit de data-analyse worden behandeld in Hoofdstuk 3.

02.04 Financiële analyse planvoorraad

Als onderdeel van de analyse van de huidige planvoorraad in de Drechtsteden is een financieel model opgezet. Dit model heeft als doel om de financiële haalbaarheid van plannen op hoofdlijnen inzichtelijk te maken. Dit kan vervolgens weer input zijn voor de prioritering van projecten, het resultaat op gemeenteniveau of de afwijking van het resultaat op het moment dat een afwijkend woningbouwprogramma wordt gehanteerd. Hoofdstuk 8 omvat een uitgebreide toelichting op het financiële model en de uitgangspunten daarvan.

Disclaimer: *Brink heeft met de beschikbare (basisgegevens) van alle woningbouwprojecten in de regio op hoofdlijnen een financiële analyse gemaakt. Wees ervan bewust dat dit altijd in bepaalde mate zal afwijken van de werkelijkheid. Denk bijvoorbeeld aan projecten waarin naast woningbouw nog andere functies gerealiseerd worden, bovenwijkse investeringen gedaan moeten worden, of aan specifieke complexe binnenstedelijke opgaves waar kosten niet aansluiten bij een gemiddeld kostenniveau.*

02.05 Scoremethodiek plannen

Gedurende de data-analyse is een goed beeld van de projecten, knelpunten en uitdagingen ontstaan. Aanvullend is er een scoremethodiek ontwikkeld. Deze scoremethodiek maakt het mogelijk om projecten – of een aantal projecten tegelijkertijd – te ‘scoren’ op de bijdrage aan de sociaaleconomische schaa sprong.

Deelvragen die middels de beoordelingsmethodiek worden onderzocht zijn:

- Welke beoordelingscriteria worden belangrijk geacht inzake het prioriteren en beoordelen van (een combinatie) van projecten?
- Hoe moeten deze beoordelingscriteria onderling van elkaar gewogen worden op basis van hun contributie aan de sociaaleconomische schaa sprong?

Hoofdstuk 9 omvat een gedetailleerde omschrijving van de werking van de scoremethodiek.

02.06 Analyseresultaten

De data-analyse wordt afgesloten met resultaten en bevindingen. Deze resultaten worden opgesplitst op basis van de twee onderzoeksvragen over de versnellingsopgave en de sociaaleconomische schaa sprong. De resultaten van de data-analyse worden in deze stap gecomplementeerd met de financiële resultaten.

02.07 Conclusies en aanbevelingen

In Hoofdstuk 4 en 5 worden de voornaamste conclusies op de twee hoofdvragen geformuleerd en worden aanbevelingen omschreven die volgen uit een combinatie van de data-analyse, de financiële analyse en de scoremethodiek. Hoofdstuk 6 bevat de samenvatting van de beide deelvragen, de knelpunten van de twee hoofdvragen en een handelingsperspectief voor de nabije toekomst. In de bijlage vindt u een factsheet met de belangrijkste bevindingen per gemeente.

03 ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de beschikbare data van de planvoorraad van de Drechtsteden verder geanalyseerd op beide thema's, om zo uitdagingen te signaleren en gefundeerde conclusies te kunnen trekken in Hoofdstuk 4 en 5.

03.01 Interpretatie thema's in data

Voordat de beschikbare data geanalyseerd wordt, is het vooraf belangrijk om te bepalen hoe de beide thema's (versnelling en sociaaleconomische schaa sprong) zich vertalen in de data. Daarom is er voor beiden een duidelijke definitie nodig waarmee het thema meetbaar en analyseerbaar wordt gemaakt.

Voor de *versnellingsopgave* is dit vrij eenvoudig. Versnelling betekent immers tempo, en tempo is goed meetbaar en uit te drukken in cijfers, denk aan het aantal toegevoegde woningen per jaar of het percentage toegevoegde woningen per jaar. Binnen het thema versnelling speelt vervolgens ook het 'hard' maken van 'zachte' planvoorraad. Ook dit is een relatief goed meetbaar kenmerk. Het thema is dan ook sterk kwantitatief van aard en goed te analyseren vanuit de data.

Op het thema *sociaaleconomische schaa sprong* is dit een stuk lastiger. In het eerste hoofdstuk van deze rapportage is al een korte samenvatting/definitie gegeven van de interpretatie van de beoogde sociaaleconomische schaa sprong. Zo'n schaa sprong moet gemaakt worden door inzet op vele aspecten waarvan woningbouw er slechts één is. Toch kan de woningvoorraad bijdragen aan sociaaleconomische doelen.

Het inzetten op de komst van hogere inkomensgroepen leidt niet automatisch tot het oplossen van sociale problemen. Eerder kenmerkten steden zich in sociaaleconomische zin als concentratiegebieden van twee uitersten: een groeiende groep kansarmen (deels arbeidsmigranten) en een groeiende groep kansrijken (onder andere hoogopgeleiden, expats). Een gemengd bouwprogramma (met sociale woningbouw en woningen in duurdere segmenten) kan deze trend enigszins en geleidelijk wijzigen. Dat geldt ook voor beleid gericht op ruimtelijke functiemenging.²

De regio Drechtsteden laat, vergeleken met Nederland, een sociaaleconomisch profiel zien dat onder het landelijk gemiddelde ligt. De woningvoorraad bestaat vooral uit koop- en sociale huurwoningen die stammen uit de Wederopbouwperiode. Het aandeel kleine woningen is hoog. De krapte in de huidige woningmarkt is gemiddeld. De gemiddelde koopprijs en WOZ-waarde van de woningvoorraad is echter laag, waarmee de woningen over het algemeen relatief goed betaalbaar zijn. Los van de woningvoorraad laat de regio slechts een beperkte economische en demografische groei zien in vergelijking met de rest van de Randstad en is het besteedbaar inkomen lager dan gemiddeld. De specialisatie van de regio in fysieke productie en logistiek is een sector waarin de banen over het algemeen afnemen.³

Aangezien de grootste bouwopgave binnen de bestaande stad dient te worden gerealiseerd, heeft dit op twee manieren een prijsopdrijvend effect: inbreiding en transformatie kost meer tijd én vergt

² Leren van andere steden – Sergej Bulterman, Gilbert Bal (2019)

³ Regioscan Drechtsteden – Verdienvermogen, Levensloop, Leefomgeving – RaboResearch (2018)

hogere investeringen dan bouwen in buitengebieden. Bovendien leidt de bouw van relatief meer woningen in het duurdere segment ‘automatisch’ tot een hoger prijsniveau.

Om de gewenste schaa sprong te kunnen maken zal de woningvoorraad meer richting het landelijk gemiddelde moeten gaan. Brink heeft in haar aanzet voor de definitie van de schaa sprong vanuit de woningbouwopgave dan ook ingestoken op een woningvoorraad die vooral in prijs, kwaliteit, type woningen en woningomvang een impuls nodig heeft. Door juist in het hogere segment te bouwen, wordt aan de inwoners van de Drechtsteden een wooncarrière geboden, en komen er ‘verhuistrentjes’ op gang van bewoners die doorverhuizen naar grotere en duurdere woningen en zo ruimte maken voor nieuwe instroom aan de onderkant van de woningmarkt.

Daarnaast kan de regio profiteren van de centrale ligging (zowel landelijk maar ook internationaal) en zullen ook de OV-knooppunten rondom trein-, metro- en busstations optimaal benut moeten worden om forenzen richting de grotere steden een goed alternatief te bieden voor de steeds duurder wordende woningen in (bijvoorbeeld) Rotterdam.

Brink heeft een aantal speerpunten geformuleerd waarin de woningvoorraad zou kunnen bijdragen aan de gewenste sociaaleconomische schaa sprong. Om een significante impact te hebben, kan worden ingezet op:

- een groter aandeel ‘dure’ woningen;
- een groter aandeel eengezinswoningen (EGW’s);
- een groter aandeel koopwoningen;
- een kleiner aandeel sociale huurwoningen;
- locatie rondom OV-knooppunten benutten;
- locatie rondom centrale voorzieningen benutten.

Hierbij geldt ook dat een regionale visie op de sociaaleconomische schaa sprong per definitie effect zal hebben. Door over de gemeentegrenzen te durven kijken en de opgave regionaal te benaderen, liggen er kansen om als regio vraagstukken op te lossen. Immers, de huidige en toekomstige bewoners van de regio worden niet belemmerd door gemeentegrenzen.

Disclaimer: er is (nog) geen regionale afstemming over deze definitie van de schaa sprong. Brink verwacht dat bovenstaande elementen een plek zouden moeten krijgen in de definitie. In het vervolg van deze rapportage worden deze kenmerken dan ook positief beoordeeld voor de schaa sprong. Op het moment dat de definitie concreet wordt gemaakt, kunnen de conclusies uit deze rapportage wijzigen.

03.02 Huidige woningvoorraad

Het vertrekpunt van de analyse is de huidige woningvoorraad binnen de Drechtsteden. Zonder een inzicht in de huidige voorraad en de bouwproductie van de afgelopen jaren, kan de planvoorraad niet in perspectief worden gezien.

In de Drechtsteden bevinden zich in totaal circa 130.000 woningen. Circa 56.000 (43%) van deze woningen bevinden zich in Dordrecht. De overige gemeenten hebben allen een woningvoorraad tussen de circa 7.500 woningen (Hardinxveld-Giessendam) en circa 21.000 woningen (Zwijndrecht).

Van de woningvoorraad is 60% koopwoningen en 40% huurwoningen. Dit is gemiddeld ten opzichte van de totale woningvoorraad van Nederland dat voor 57% uit koopwoningen en 43% uit huurwoningen bestaat. Sociale huurwoningen (in bezit van woningcorporaties) betreft 30.4% van de woningvoorraad, waar Nederland gemiddeld voor 28.8% uit sociale huurwoningen bestaat. Daar

waar het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling in haar nieuwe plannen streeft naar een ondergrens van 30.0%⁴. Gemiddeld gezien voldoen de Drechtsteden dus aan deze richtlijn. Dit neemt niet weg dat we grote onderlinge verschillen constateren tussen de gemeenten. Van de huurmarkt in de Drechtsteden bestaat 76% uit het sociale segment, wat ruim boven het Nederlands gemiddelde (67%) ligt. In steden ligt dit percentage vaak hoger, maar 76% is een fors aandeel. Van alle huurwoningen in Dordrecht is 68% sociaal. In de overige zes gemeenten is 80-86% van alle huurwoningen sociaal. Het aandeel markthuurling in de totale huurmarkt van de Drechtsteden is daarmee relatief laag.

Binnen de verschillende gemeenten zit een grote diversiteit in de typologieën. In Dordrecht is de verhouding eengezinswoningen en meergezinswoningen respectievelijk 55% versus 45%, terwijl de voorraad in Hendrik-Ido-Ambacht voor bijna 80% uit eengezinswoningen bestaat. Dit markeert ook de diversiteit in stedelijkheid tussen de zeven gemeenten binnen de Drechtsteden.

De productie over de periode 2012-2021 laat slechts een beperkt tempo zien. In de regio is er in deze periode een (netto) toename van circa 6.000 woningen gerealiseerd, wat circa 5% van de bestaande woningvoorraad bedraagt. De gemeenten laten ook hier een diversiteit aan de bijdrage in de bouwproductie zien.

De data laat op het niveau van de Drechtsteden zien dat de planvoorraad 16% van de bestaande woningvoorraad bedraagt, waarbij de gemeenten onderling ook hier een fors verschil laten zien op dit aspect.



Figuur 2: Kerngegevens bestaande voorraad Drechtsteden (CBS, 2021)

03.03 De bestaande woningvoorraad binnen de Drechtsteden onderschrijft daarmee het beeld dat wordt geschetst in de analyse van de economische schaalprong: het

⁴ www.Rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/05/11/kamerbrief-over-programma-een-thuis-voor-iedereen

aanbod strookt niet met de behoefte, en er is behoefte aan een woningvoorraad die past bij de gewenste schaa sprong van de regio. Huidige planvoorraad

Uit de beschikbare dataset kunnen verschillende doorsnedes gemaakt worden. In onderstaande afbeelding staan de kerngegevens van alle plannen binnen de Drechtsteden.

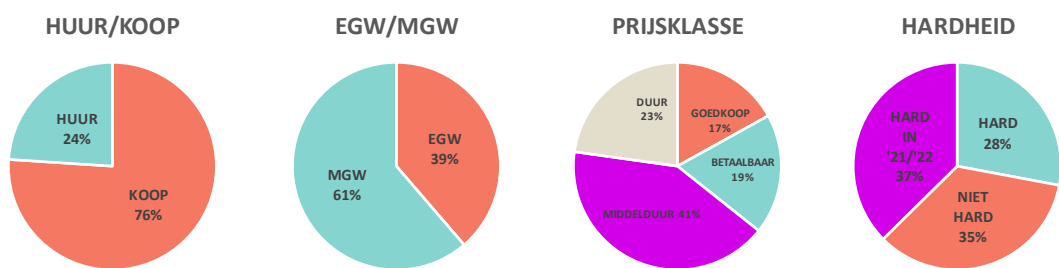
In totaal zijn er 283 (beoogde) projectlocaties in de zeven gemeenten, waar in totaal meer dan 20.000 woningen zijn gepland. Als wordt gecorrigeerd voor de te slopen woningen, gaat het om een netto toevoeging van bijna 18.000 woningen aan de voorraad binnen de Drechtsteden. Van de projecten in de database is circa 3% deels gerealiseerd en moet 97% nog gerealiseerd worden.

OVERZICHT DRECHTSTEDEN

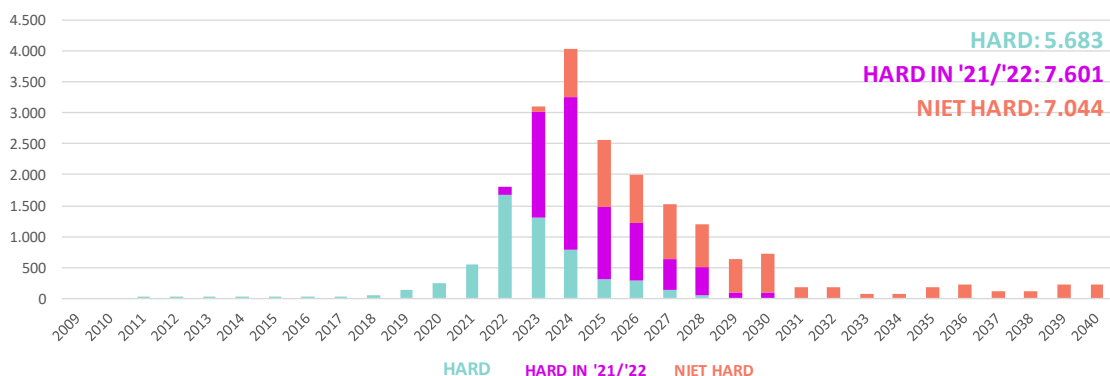
283 PROJECTEN	15.457 KOOP (76%)	3.442 GOEDKOOP (17%)
7 GEMEENTEN	4.871 HUUR (24%)	3.814 BETAALBAAR (19%)
20.328 WONINGEN BRUTO	7.868 EGW (39%)	8.441 MIDDELDUUR (42%)
17.930 WONINGEN NETTO	12.460 MGW (61%)	4.631 DUUR (23%)
573 GEREALISEERD (3%)	5.683 HARD (28%)	7.601 HARD IN '21/'22 (37%)
19.755 TE REALISEREN (97%)	7.044 NIET HARD (35%)	

Figuur 3: Kerngegevens planvoorraad Drechtsteden

Als alle plannen tezamen worden bekeken, valt 76% van de beoogde woningen in het koopsegment en 24% in het huursegment. Van alle woningen is 39% eengezinswoningen en 61% meergezinswoningen. Van de totale voorraad valt 17% in de prijsklasse goedkoop, 19% in de prijsklasse betaalbaar, 42% in de prijsklasse middelduur en 23% in de prijsklasse duur. Als tenslotte wordt gekeken naar de verdeling tussen harde en zachte plannen, is 28% hard, 37% waarschijnlijk hard in 2021/2022 en 35% zacht. Dit betekent dat tot op heden slechts circa 5.700 van de beoogde 20.000 woningen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.



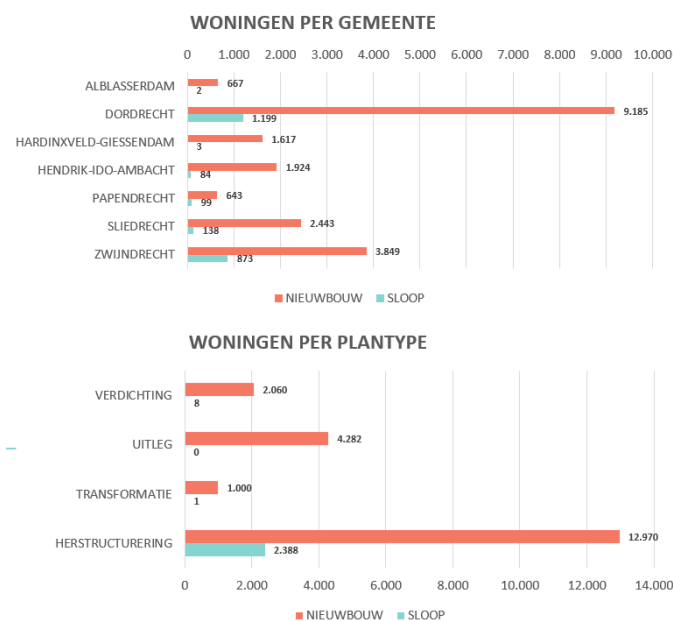
PLANNING OPLEVERING WONINGEN IN SELECTIE



Figuur 4: Kerngegevens planvoorraad Drechtsteden (gevisualiseerd)

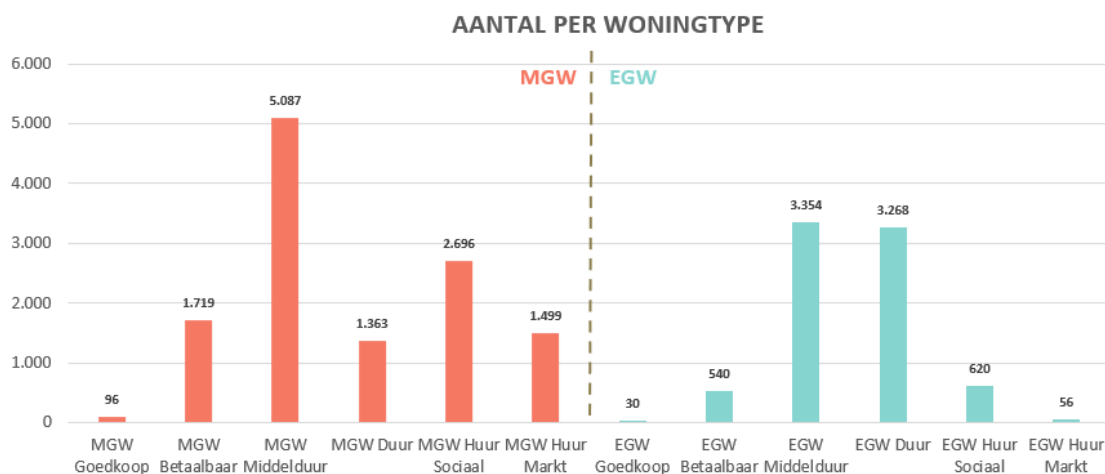
In bovenstaande figuur wordt de data gevisualiseerd, inclusief een indicatieve planning van de oplevering van de woningen. Hierbij is gekeken naar de opgegeven afzetjaren van de projecten en zijn de geprognosticeerde woningen gelijk verdeeld over de jaren van deze afzetperiode. Een doorsnede op gemeenteniveau laat zien dat (logischerwijs) de grootste planvoorraad in Dordrecht zit. Als vervolgens ook wordt gekeken naar de plantypen, valt op dat veruit het grootste deel van de planvoorraad als herstructureringsopgave gelabeld is door de gemeenten. Ongeveer een kwart van de woningen wordt gebouwd op uitleglocaties, en slechts een beperkt aantal woningen wordt gebouwd in projecten die gekenmerkt worden als verdichtingsopgave of transformatieproject.

In onderstaand figuur zien we de verdeling van de typologieën binnen de voorraad. Wat opvalt, is dat de circa 12.000 meergezinswoningen voornamelijk in het middeldure koopsegment zitten, en slechts minimaal in het goedkope koopsegment. Met iets meer dan 4.000 huurappartementen is het aandeel huur ongeveer een derde deel van het totaal.



Figuur 5: Planvoorraad per gemeente en per plantype

Bij de eengezinswoningen zien we twee duidelijke uitschieters. Meer dan 6.600 van de 7.900 woningen vallen in het middeldure en dure segment. Dat betekent dat er dus duidelijk aan de bovenkant van de markt wordt gebouwd met de huidige plannen.



Figuur 6: Bruto Planvoorraad Drechtsteden per woningtype

03.04 RIGO-onderzoek

Zoals eerder besproken in Hoofdstuk 2, was het voor de gemeenten lastig om een duidelijke uitspraak te doen over de gewenste (ideale) woningvoorraad in relatie tot de schaa sprong bij het ontbreken van een definitie hiervan. In overleg met het kernteam is besloten om deze woningbouwambitie wél mee te nemen in de scoremethodiek van de plannen, maar niet leidend te laten zijn voor de conclusies van het onderzoek.

Het ontbreken van deze stip op de horizon maakt het voor nu niet mogelijk om een concrete route uit te stippelen die leidt tot de gewenste schaa sprong. Met het kernteam is daarom besloten om de frictie in de woningvoorraad als (nieuw) vertrekpunt te nemen in het onderzoek voor wat betreft de sociaaleconomische schaa sprong. De desbetreffende frictie is gedefinieerd in het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020⁵, uitgevoerd door RIGO Research en Advies (verder: het RIGO-onderzoek).

Het RIGO-onderzoek omvat onder andere gegevens over de ‘frictie’ in de woningmarkt van de Drechtsteden. De frictie in de woningvoorraad is door RIGO per gemeente inzichtelijk gemaakt. Met frictie wordt bedoeld op het verschil tussen vraag en aanbod, waarbij de volgende begrippen worden gehanteerd.

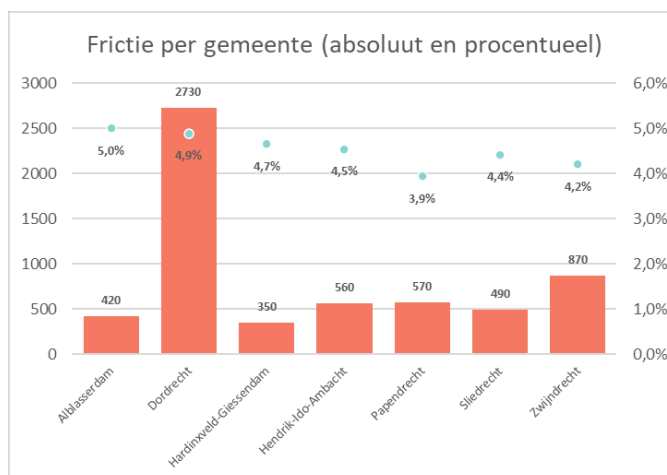
- **De vraag** heeft betrekking op de huishoudens uit de Drechtsteden die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een (andere) woning.
- **Het aanbod** wordt gedefinieerd door het aantal woningen dat uit de voorraad zou vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Het gaat hier dus niet om nieuwbouw en niet om registraties van ingeschreven woningzoekenden.

De totale frictie bedroeg in 2020 in de Drechtsteden zo’n 6.000 woningen. Dat wil dus zeggen dat er een disbalans in de woningvoorraad zou ontstaan indien iedereen met een verhuiswens

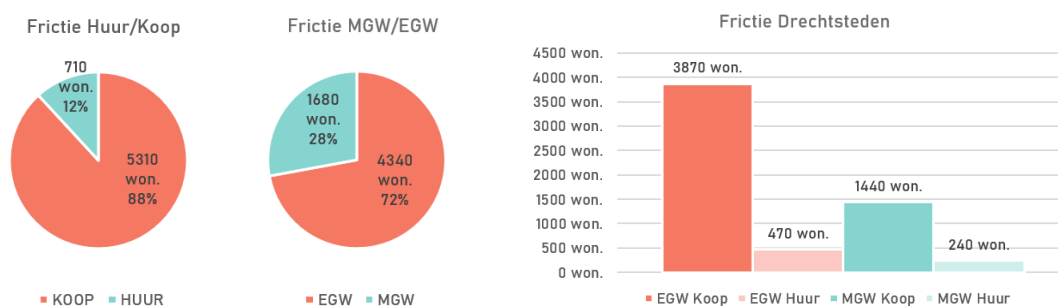
⁵ Eindrapport Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020 – Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 - Rigo Research en advies

daadwerkelijk zou verhuizen. De mismatch tussen vraag en aanbod bedraagt daarmee circa 5% van de bestaande woningvoorraad in de Drechtsteden. In vergelijkbare onderzoeken wordt overigens 2% frictie aangehouden in een ‘normaal’ functionerende woningmarkt. Frictie terugbrengen tot 0% is in de praktijk niet mogelijk, omdat er altijd verhuishwensen zullen blijven bestaan.

De figuur hiernaast toont de frictie per gemeente. In de staven wordt de frictie in absolute getallen weergegeven. De stippen laten zien hoe dit absolute getal zich verhoudt tot de totale woningvoorraad per gemeente. In absolute getallen valt Dordrecht (logischerwijs) op, maar als percentage van de totale voorraad zijn de verschillen relatief klein. Deze waarden zitten in een bandbreedte van 3,9% tot 5,0% van de totale woningvoorraad.

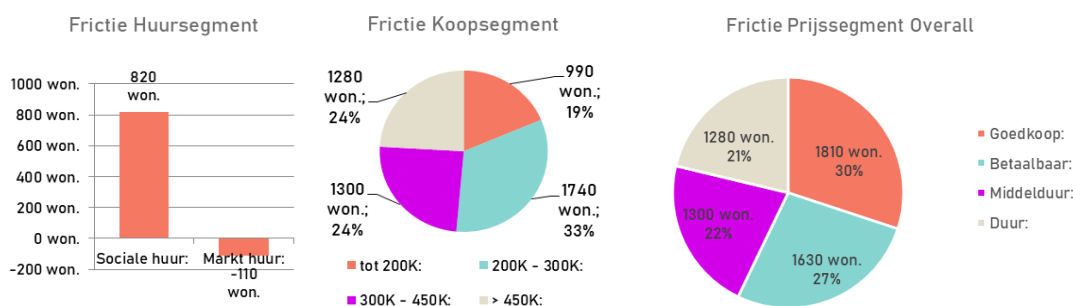


Figuur 7: Frictie per gemeente, absoluut en procentueel (RIGO, 2020)



Figuur 8: Kerngegevens frictieonderzoek Drechtsteden (RIGO, 2020)

Van de totale frictie zit 88% (5.300 woningen) in het koopsegment. Verder bestaat de frictie voor 72% uit EGW's en voor 28% uit MGW's. Bovenstaand figuur toont aan dat de gecombineerde frictie tussen enerzijds koop/huur en anderzijds EGW/MGW duidelijk herleid kan worden tot eengezinswoningen in het koopsegment.

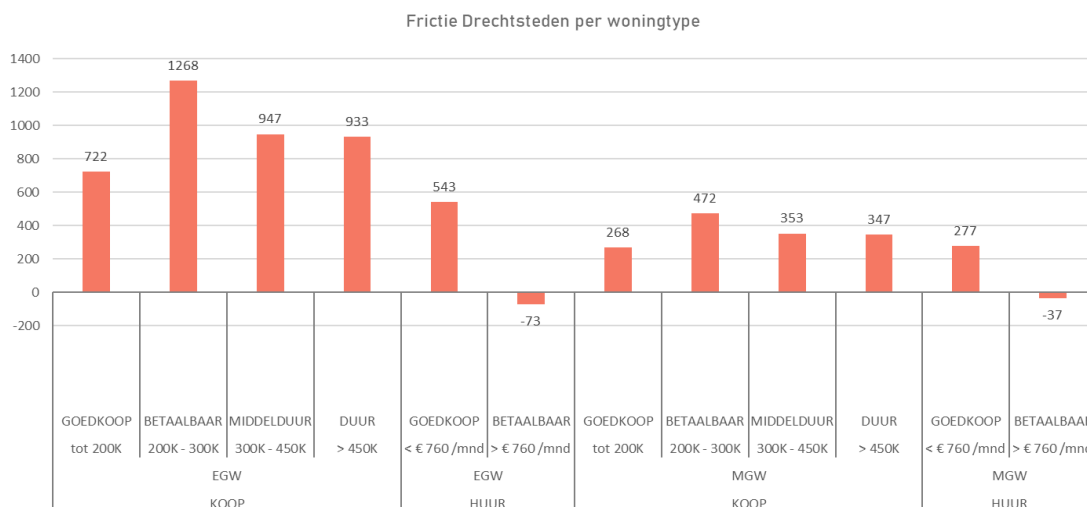


Figuur 9: Kerngegevens frictieonderzoek Drechtsteden prijssegment (RIGO, 2020)

Bovenstaand figuur biedt inzicht in de verschillende prijssegmenten en de frictie daarbinnen. Wanneer we alleen kijken naar het huursegment, valt op dat de sociale huurwoningen veruit het grootste deel van de frictie vormen. Sterker nog: de vrije sector huurwoningen laten zelfs een overschot zien. De frictie vertaalt zich dus niet alleen in tekorten, maar ook in mogelijk overaanbod. De frictie in het koopsegment is relatief evenredig verdeeld over de vier prijssegmenten. Als we koop en huur combineren zien we op hoofdlijnen nog steeds deze evenredige verdeling tussen alle prijssegmenten.

Onderstaand figuur toont de verdeling van de frictie over alle 12 woontypologieën uit het onderzoek. Hieruit blijkt dat de frictie in meergezinswoningen relatief evenredig verdeeld is voor wat betreft het koopsegment. In de MGW-huursector zien we ook hier een duidelijk verschil ontstaan tussen de sociale huurwoningen en de vrije sector huurwoningen. De grootste frictie zien we terug bij de eengezinswoningen, specifiek in het betaalbare en (middel)dure segment.

Let wel: de frictie op gemeentelijk niveau kan sterk afwijken van de frictie op het niveau van de Drechtsteden. Ook deze analyse is per gemeente bijgevoegd in de factsheets in de bijlage van dit rapport.



Figuur 10 - Kerngegevens frictieonderzoek Drechtsteden (RIGO, 2020)

03.05 Planvoorraad vs. Frictie

Door naast het frictieonderzoek de huidige planvoorraad te projecteren, kan worden bekeken in hoeverre de planvoorraad voldoende is om de frictie 'op te lossen'. Er zijn hierin per typologie drie verschillende conclusies te trekken.

Frictie is gelijk aan planvoorraad

- Wanneer de frictie precies wordt opgelost, voorziet de planvoorraad in de behoefte. Met andere woorden; indien woningaantallen en -types worden toegevoegd die gelijk zijn aan de frictie in de woningvoorraad, dan is de woningmarkt dermate verrijkt dat iedereen met een verhuiscens (theoretisch) wordt voorzien in het (nieuwe) aanbod. Dit is op het eerste oog het meest ideale scenario. Er worden niet méér woningen toegevoegd dan strikt noodzakelijk om aan de interne behoefte te voldoen.

Frictie is groter dan planvoorraad

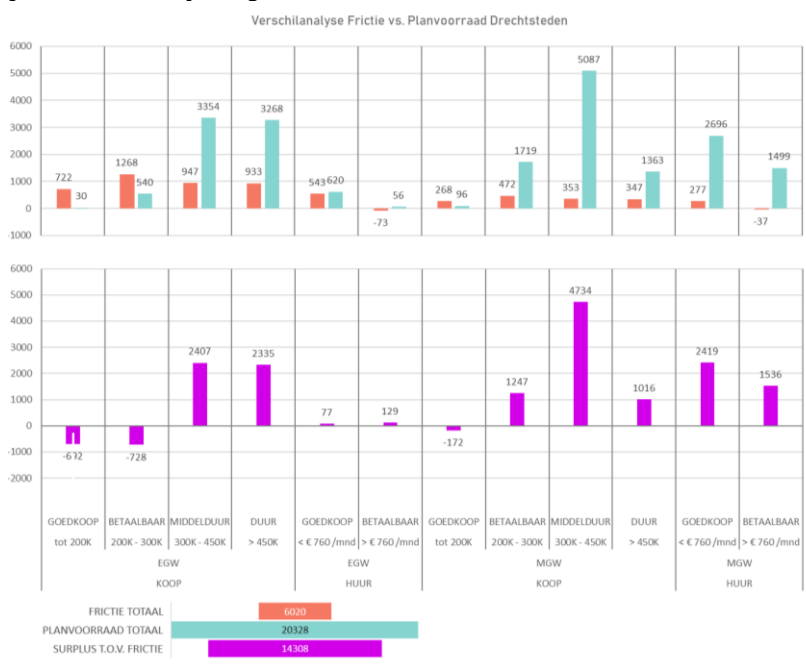
- In dit geval voorziet de planvoorraad niet in de behoefte. De vraag naar dit type woning is groter dan de planvoorraad voorziet, en er zal naar verwachting ook na realisatie van de plannen een vraag blijven bestaan naar dit type woning.

Frictie is kleiner dan planvoorraad

- Er is een overaanbod van de betreffende typologie. Overaanbod betekent per saldo dat er gebouwd wordt in typologieën waar minder vraag naar is (binnen de Drechtsteden). Er kan wél bewust worden gekozen om meer te bouwen dan dat de frictie vraagt, als dit bijdraagt aan andere doelstellingen, denk bijvoorbeeld aan het voorzien in een woningvraag van buiten de Drechtsteden.

In onderstaand figuur zijn de frictie (oranje balken) en de bruto planvoorraad (blauwe balken) naast elkaar gezet. De planvoorraad is ruim driemaal zo groot als de frictie, wat per saldo betekent dat er voor bepaalde typologieën meer gebouwd zal worden dan gevraagd wordt door de frictie.

De paarse balken in de tweede grafiek laten het verschil tussen frictie en planvoorraad zien. Wat opvalt is dat bij drie typologieën de frictie niet geheel wordt opgelost. Dit is het geval bij de goedkope EGW's, de betaalbare EGW's en de goedkope MGW's. De planvoorraad voorziet daarmee dus voornamelijk in de wens uit het middeldure en dure segment. In het markthuursegment zijn de verschillen dermate klein dat mag worden aangenomen dat de frictie grotendeels wordt opgelost. De positieve paarse balken in de figuur laten het overschot zien nadat de frictie is 'opgelost'. Dit kan dus ook gezien worden als het programma, en de verdeling daarin, dat per saldo wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. In principe kan gesteld worden dat het 'oplossen' van de frictie prioriteit geniet, en gemeenten daarna pas vrij zijn in het bepalen van een woningbouwprogramma dat optimaal bijdraagt aan andere doelen zoals de woningbouwversnelling en de sociaaleconomische schaa sprong. Tot op heden is hier niet bewust op gestuurd. De vraag is of deze resterende planvoorraad bijdraagt aan het doel van de sociaaleconomische schaa sprong die de regio ambiert.



Figuur 11 -Kerngegevens frictie Drechtsteden per woningtype (exclusief sloopopgave)

De slooppogave is in de frictieanalyse buiten beschouwing gelaten. Dat betekent dat de frictie in werkelijkheid nog iets hoger zal liggen. Eerder zagen we in figuur 5 dat de slooppogave in Dordrecht en Zwijndrecht het grootste is. Hier zijn naar verwachting dus meer woningen nodig om de frictie op te lossen. Het is duidelijk dat, nadat de frictie is opgelost, er relatief veel MGW's in de planvoorraad zitten. Het overschot MGW's telt op tot circa 10.800 woningen, waar het aantal EGW's optelt tot slechts 3.500. Met name de middeldure appartementen zijn sterk oververtegenwoordigd.

Wat verder opvalt is dat de frictie in het goedkope en betaalbare EGW-segment niet wordt opgelost met de bouwplannen die nu in de voorraad zitten.

Daarnaast zien we een overschot van 4.000 woningen in huurappartementen, terwijl de frictie in woningvoorraad 'vraagt' om slechts 250 woningen.

Met een planvoorraad die drie keer zo hoog is als de frictie, lijken de (middel)dure eengezinswoningen in het koopsegment ruim voldoende vertegenwoordigt in de planvoorraad om deze frictie op te lossen.

Door de data-analyse van voorgaande paragrafen ontstaat een goed beeld van de projecten, de knelpunten en de uitdagingen. De frictie-analyse vormt een belangrijk vertrekpunt voor de analyse omtrent de schaa sprong.

03.06 Financieel resultaat

Middels het onderliggende financiële model (Hoofdstuk 8 in de bijlage) is een doorrekening gemaakt van alle 283 projecten in de planvoorraad. Daarbij is met alle aannames en uitgangspunten op hoofdlijnen gekeken naar de haalbaarheid van individuele plannen én het resultaat van de gezamenlijke plannen binnen de Drechtsteden.

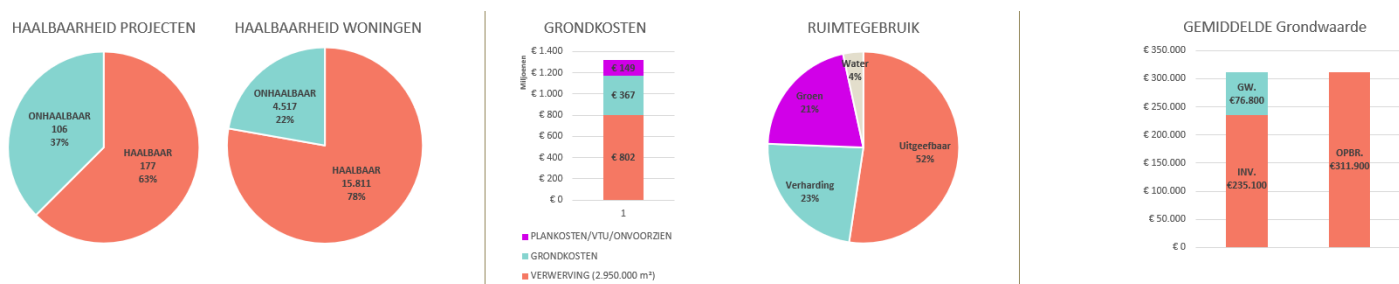
Let wel: dit is slechts een indicatieve benadering van de projectlocaties op basis van slechts het woonprogramma en biedt daarmee slechts inzicht in de haalbaarheid van woningrealisatie op de specifieke locaties. Overige functies, bovenwijkse investeringen en bijzondere ingrepen (afwijkende kosten- en opbrengstenposten) zijn niet meegenomen in deze financiële doorrekening. De doorrekening van alle grondexploitaties geeft een globaal beeld bij de haalbaarheid van de projecten.

HAALBAARHEID FINANCIËEL HOOFDLIJNEN	(GROND)KOSTEN	VASTGOEDEXPLOITATIE
€ 243.600.000 SALDO NOMINAAL	€ 801.700.000 VERWERVING (2.950.000 m ²)	-€ 4.778.900.000 INVESTERINGSKOSTEN
€ 685.600.000 SALDO EINDE LOOPTIJD	€ 367.100.000 GRONDKOSTEN	€ 6.339.900.000 VASTGOEDKOPBRENGSTEN
	€ 148.600.000 PLANKOSTEN/VTLJ/ONVOORZIEN	
	+	+
€ 601.000.000 SALDO NCW (prijspeil 01-01-2022)	€ 1.317.400.000 GRONDKOSTEN NOMINAAL	€ 1.561.000.000 OPBRENGSTEN NOMINAAL

Figuur 12: Haalbaarheid project Drechtsteden op hoofdlijnen

In bovenstaand figuur is af te lezen dat alle projecten tezamen een positief saldo laten zien van circa €600 miljoen. De investeringskosten van de ruim 20.000 woningen komen uit op bijna €4,8 miljard. Daar staat een opbrengstpotentie tegenover van meer dan €6,3 miljard, waardoor een saldo van meer dan €1,5 miljard aan grondwaarde resteert.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit ruim €800 miljoen aan verwervingen, circa €370 miljoen aan grondkosten en circa €150 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er ruim €1,3 miljard aan grondkosten voorspeld. Het nominale plansaldo dat resteert is ruim €240 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €690 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €600 miljoen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de woningbouwplannen binnen de Drechtsteden in de basis bestempeld kunnen worden als ‘haalbaar’. Dit neemt niet weg dat individuele projecten niet haalbaar zijn. In onderstaand figuur worden deze resultaten ook visueel weergegeven.



Figuur 13: Visualisatie haalbaarheid Drechtsteden op hoofdlijnen

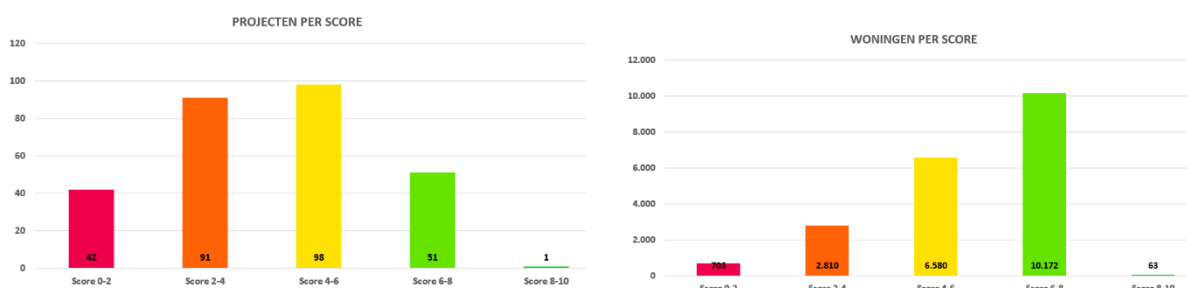
Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 37% als ‘onhaalbaar’ wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 63% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 63% van de projecten zit echter circa 78% van de woningen. Daarmee zit circa 22% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze globale doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt €77.000.

Verder valt uit een analyse van de onderliggende data op dat over het algemeen de grotere projecten een positiever plansaldo laten zien dan de kleinere projecten. Op het moment dat er schaalvoordeel optreedt, wordt hier ook rekening mee gehouden in de grondexploitaties, waardoor deze plannen gemiddeld op een positiever resultaat uitkomen.

03.07 Scores van de plannen

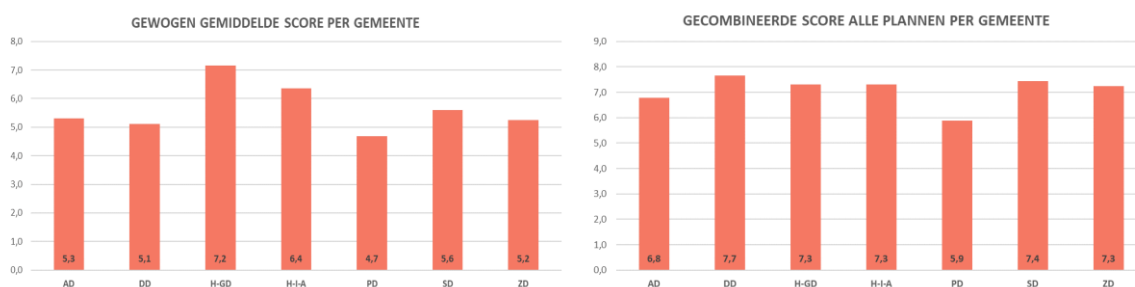
Aan de hand van de opgestelde scoremethodiek (bijlage Hoofdstuk 9) zijn alle plannen voorzien van een ‘rapportcijfer’. Dit rapportcijfer drukt uit in hoeverre plannen bijdragen aan de gewenste kenmerken van de sociaaleconomische schaa sprong op basis van 6 scorecriteria: omvang, verhouding EGW/MGW, verhouding prijsklassen, verhouding huur/koop, plantype en locatie. Deze worden afgezet tegen de individueel opgehaalde ambitie voor de schaa sprong per gemeente.

Plannen kunnen los van elkaar gescoord worden, maar ook gecombineerd. Het is dus vooral interessant om naast de individuele scores te kijken naar de gecombineerde score van alle plannen per gemeente. In onderstaande afbeelding is links de score te zien van alle 283 projecten. Circa 190 projecten scoren tussen de 4 en de 6. Slechts 51 projecten scoren een voldoende op hun bijdrage aan de schaa sprong en slechts 1 project scoort hoger dan een 8. Echter, als we kijken naar de verdeling van de woningen in de projecten, zitten er in die 51 projecten met een voldoende, ruim 10.000 woningen. Dit komt onder andere omdat grotere projecten een hogere score toegekend krijgen.



Figuur 14: Scores van alle projecten per project en per woning

Eenzelfde vergelijking kan gemaakt worden tussen alle individuele projecten per gemeente gewogen naar omvang en het rapportcijfer als alle projecten per gemeente opgeteld worden en beschouwd worden als één groot project. Ook daar zitten verschillen in. In onderstaand figuur zijn deze twee analyses op gemeenteniveau weergegeven.



Figuur 15: Scores per gemeente voor individuele plannen en alle plannen tezamen

Een logische conclusie die daaruit getrokken kan worden is dat alle plannen tezamen een betere verdeling in verhouding van prijsklassen, koop/huur en EGW/MGW kennen en daardoor dichterbij de gewenste programmering komen dan individuele projecten, die daarom ook beduidend lager scoren met het gemiddelde rapportcijfer.

Over het algemeen scoren de grote projecten met een goed verdeelde mix aan woningen het beste, indien die woningmix ook de gewenste segmentering bevat. Dan scoort een project goed op vrijwel alle criteria die gesteld worden aan de schaalspromg.

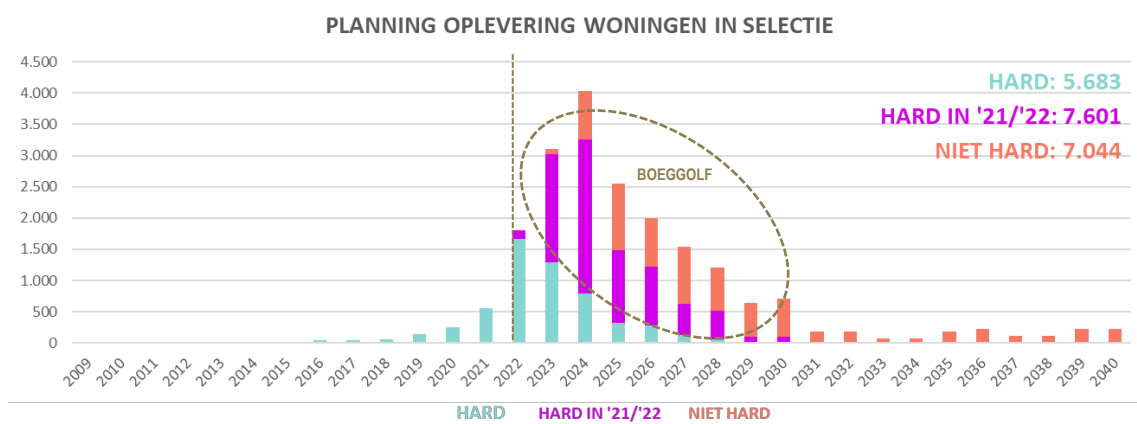
Disclaimer: de scoremethodiek is slechts een middel om de impact van projecten op de schaalspromg te kwantificeren, en blijft daarmee ook een arbitrair hulpmiddel. Wél kan de methodiek het gesprek op gang brengen over prioritering van projecten binnen de regio en het belang van het maken van afwegingen op basis van de bijdrage van een project aan de gewenste (lokale of regionale) schaalspromg.

03.08 Analyseresultaten versnelling

De versnellingsopgave raakt verschillende en soms al deels behandelde onderwerpen. We constateren uit de analyse een aantal belangrijke bevindingen, vraagstukken en onderwerpen die aan bod komen in Hoofdstuk 4, dat geheel gewijd is aan de versnellingsopgave. Onderstaand introduceren we deze onderwerpen en de bevindingen voor deze onderwerpen.

Boeggolf aan planvoorraad

In de planvoorraad vanaf 2022 is een duidelijke ‘boeggolf’ te zien. Daarmee wordt de planvoorraad op korte termijn bedoeld die zich lijkt op te stapelen, en die vaak ook grotendeels weer wordt doorgeschoven naar het volgende jaar. Deze beweging ‘stuwt’ de plannen voort naar de volgende jaren. Gesteld kan worden dat de planning van de projecten, zowel hard en zacht als op korte en lange termijn hoogstwaarschijnlijk niet de planning is zoals deze daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. Onderstaande grafiek laat zelfs een piek in 2024 zien van de oplevering van meer dan 4.000 woningen. Dit terwijl er in de afgelopen 10 jaar slechts 6.000 woningen zijn bijgebouwd in de hele regio. Uiteraard is het goed voor de versnellingsopgave als deze planning uitvoerbaar blijkt, maar er speelt dan ook een capaciteitsvraagstuk bij de gemeenten in de facilitering van de projecten en de productiecapaciteit van de ontwikkelaars.



Figuur 16: Boeggolf in de planning

Zelfs de plannen die als ‘hard’ worden geoormerkt, laten een piek in de planning zien van meer dan 1.500 woningen in 2022. En hoewel er altijd plannen zullen sneuvelen, lijkt het alsof de planning van de huidige planvoorraad geen reëel beeld laat zien van de invulling van de versnellingsopgave.

Tempo

Voorgaand thema haakt gelijk ook in op het onderwerp tempo. Tempo is essentieel in de versnellingsopgave, waarin idealiter wordt toegewerkt naar een langjarige uitgestrekte ‘piek’ in de bouwproductie. Dat betekent enerzijds het opschalen van de bouwactiviteiten, maar anderzijds ook een groot deel planning dat ervoor zorgt dat de gebouwde woningen ook voldoende afzetmarkt vinden en aansluit bij de wensen van de kopers of huurders. Voorgaande figuur laat duidelijk de grote piek in de komende jaren zien, maar laat ook zien dat er op de lange termijn nog relatief weinig gepland staat, laat staan harde plannen. De planning van het laatste harde plan eindigt in 2028, waarna de plancapaciteit alleen nog maar uit zachte plannen bestaat. Per gemeente zien we ook hier weer duidelijke verschillen.

Sloopopgave vooral in kleine projecten

Om tot 2040 nog een extra 18.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de Drechtsteden moeten er ruim 20.000 worden gebouwd. Dit komt door de sloopopgave van circa 2.300 woningen. 1.600 (69%) van deze te slopen woningen bevinden zich in projecten met minder dan 25 woningen. De sloopopgave bij projecten tot 50 woningen is 2.100 woningen, wat 92% van de totale sloopopgave is. De kleinere projecten dragen daarmee dus per saldo (netto toevoeging) minder bij aan de versnellingsopgave.

Slechts een kwart van planvoorraad wordt als ‘hard’ bestempeld

Van de ruim 20.000 beoogde woningen wordt slechts een kwart als hard bestempeld, en die ruim 5.000 woningen worden conform de huidige planning allemaal vóór 2028 opgeleverd. Het converteren van zachte plannen naar harde plancapaciteit is dan ook een grote uitdaging. Daarnaast, wetende dat een aanzienlijk deel van de zachte planvoorraad vaak sneuvelt, is het agenderen van nieuwe (nu nog) zachte plannen voor de toekomst ook belangrijk om de planvoorraad op peil te houden. Immers, zonder nieuwe plannen is er ook geen plancapaciteit en ook geen versnelling mogelijk.

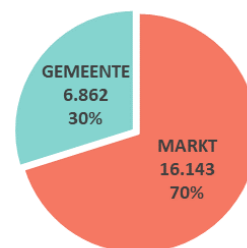
Gebrek aan (interne) capaciteit vormt probleem in omzetten zachte naar harde plannen

De geplande versnelling en de behoefte hieraan zijn duidelijk op te maken uit de data. Dit laat echter onverlet dat er ook interne capaciteit bij de gemeenten beschikbaar moet zijn om de plannen mogelijk te maken. Ook hier ligt een grote uitdaging. Daarnaast is externe (bouw)capaciteit ook een uitdaging in de huidige markt.

70% van planvoorraad betreft marktinitiatieven

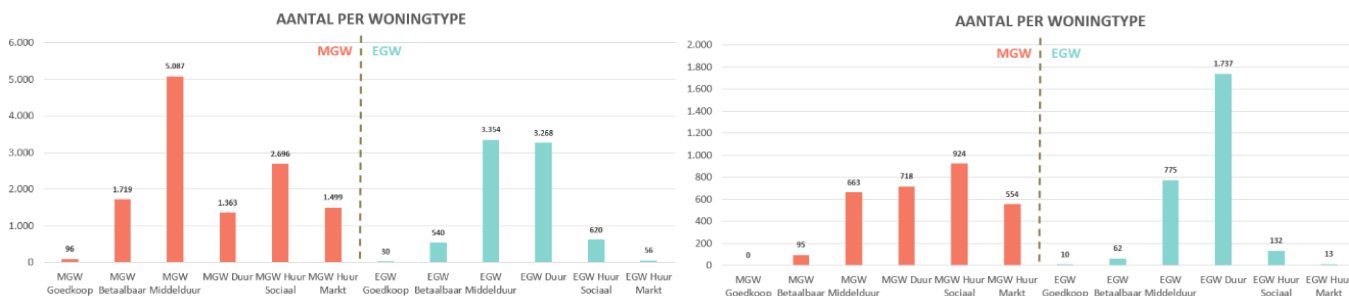
De ambtelijke organisatie zit in slechts een klein deel van alle projecten zelf aan het stuur. Bij (extra) navraag bij de gemeenten over de projecten die bestempeld kunnen worden als gemeentelijke grondexploitaties, komt een beeld naar voren waarbij slechts circa 30% van de beoogde woningen in projecten zit waarbij de gemeente sturing heeft op het tempo en de realisatie door eigen grondposities. Op het moment dat alleen naar de harde plannen wordt gekeken, daalt dit percentage verder naar slechts 13% van de woningen. Bij het overgrote deel van de projecten is de gemeente dus afhankelijk van de markt en het tempo van de markt voor de bouwopgave.

GEMEENTE/MARKT



Woonproducten in voorraad lijken weinig gestuurd door gemeenten

Versnelling staat gelijk aan het afzetten van grotere hoeveelheden woningen in een relatief kort tijdsbestek. Bij voorkeur is dit ook een blijvende trend die kan worden doorgetrokken tot na 2030. Hierbij is het van belang dat er voldoende nieuwe planvoorraad wordt voorbereid.



Figuur 17: Aantallen per woningtype (links) aantallen per woningtype van harde plannen (rechts)

In bovenstaand figuur is rechts het hard bestempelde programma weergegeven dat de komende jaren afzet zal moeten vinden binnen de Drechtsteden. Dit programma wijkt op een aantal punten af van de totale plancapaciteit. Met name de uitschieter in de dure eengezinswoningen en het uitblijven van de uitschieter in de betaalbare koopappartementen vallen de komende jaren op.

Hoewel de huidige woningmarkt al langere tijd oververhit is, moet ook goed gekeken worden naar het afstemmen van het te bouwen aanbod en de (verhuis)wensen van de inwoners van de regio. Daarnaast kan er bewust gebouwd worden voor de doelgroepen die de Drechtsteden nodig heeft om de sociaaleconomische schaa sprong te maken. Vooral nog is de planvoorraad iets dat in de regio organisch tot stand komt en wordt hier door de gemeenten binnen de Drechtsteden te weinig actief op gestuurd.

Deelconclusie analyse

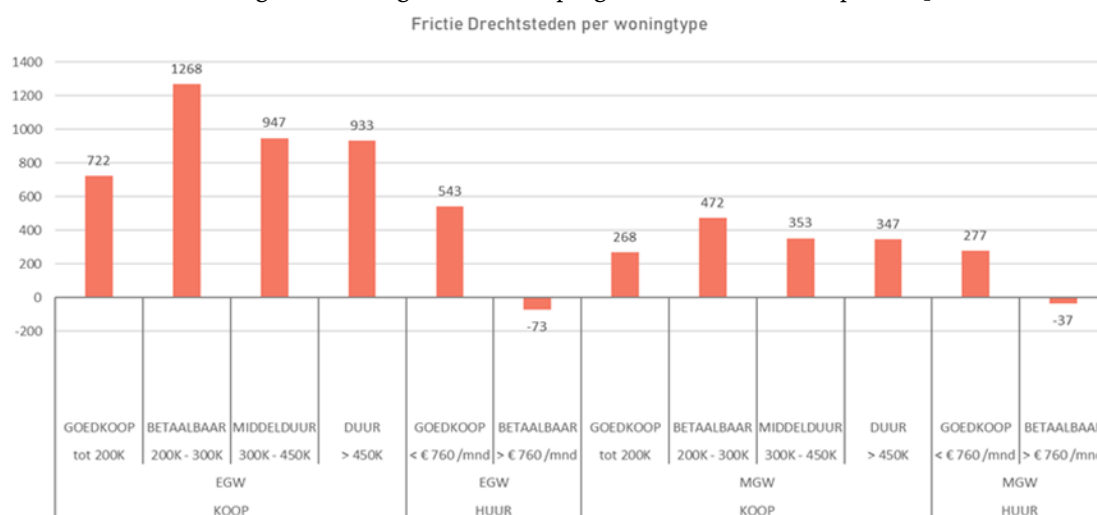
Op hoofdlijnen zien we op het thema van de versnellingsopgave dat er weliswaar een flinke planvoorraad is, maar dat deze op de (zeer) korte termijn gepland is. Hierdoor ontstaat er een boeggolfeffect. Er zijn uitdagingen in het vastleggen van tempo van ontwikkelingen, omdat gemeenten over het algemeen niet aan het stuur van projecten zitten en nu ook niet actief (kunnen) sturen op de productie van de woontypologieën. Zachte plannen moeten hard gemaakt worden en er moet voldoende planvoorraad bijkomen voor de lange termijn. En dit alles met een ambtelijk apparaat waarin onvoldoende capaciteit is om alle plannen gelijktijdig van de juiste hoeveelheid aandacht te voorzien om de versnelling te initiëren.

03.09 Analyseresultaten sociaaleconomische schaa sprong

De sociaaleconomische schaa sprong raakt verschillende en soms al deels behandelde onderwerpen. We constateren uit de analyse een aantal belangrijke bevindingen, vraagstukken en onderwerpen die aan bod komen in Hoofdstuk 5, dat geheel gewijd is aan de sociaaleconomische schaa sprong. Onderstaand introduceren we deze onderwerpen en de bevindingen op deze onderwerpen.

Fric tie: Huidige woningvoorraad vraagt om EGW's in koopsegment

Op het niveau van de Drechtsteden valt uit de data al op te maken waar de vraag in de regio zit. Van de totale fric tie bevindt 88% (5.300 woningen) zich in het koopsegment. Verder bestaat de fric tie voor 72% uit grondgebonden een gezinswoningen en voor 28% uit meergezinswoningen. De gecombineerde fric tie tussen enerzijds koop/huur en anderzijds EGW/MGW laat duidelijk zien dat er behoefte is aan een gezinswoningen in het koopsegment. Dit aandeel bepaalt 64% van de totale

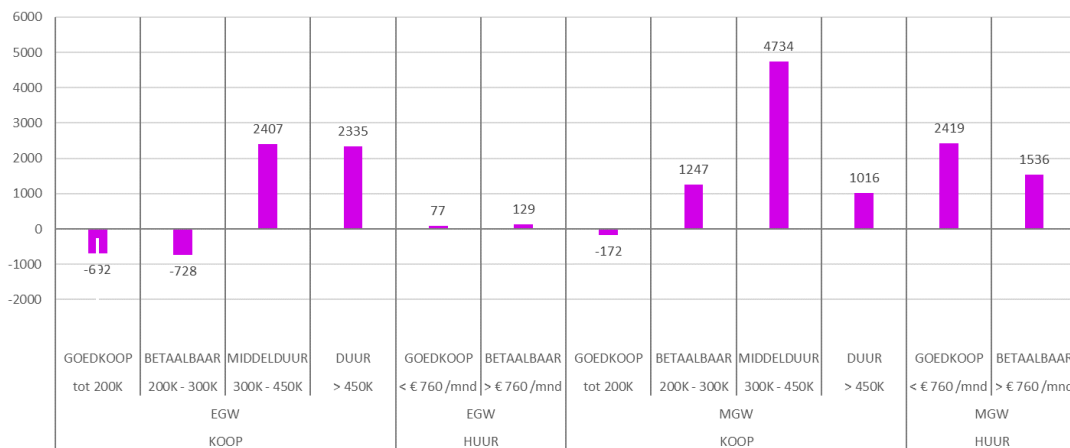


Figuur 18: Kerngegevens fric tie in de Drechtsteden

fric tie in de Drechtsteden. Dit is in lijn met de verwachte vraag voor een schaa sprong. Zowel de verhuishwensen van de bewoners als de verwachte programmering voor een schaa sprong sluiten hierin op elkaar aan. Wel moeten gemeenten bedachtzaam zijn op het feit dat het slechts invloed heeft op het toe te voegen programma.

In combinatie met de bestaande voorraad is de impact relatief beperkt. Elke (nieuwbouw)woning draagt bij aan de schaa sprong, maar om écht impact te maken op de totale voorraad is een duidelijke inzet op een bepaald product nodig.

We constateren ondanks het relatief grote aandeel sociale woningen in de huidige voorraad, toch een tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast constateren we een overschot aan woningen in het markthuursegment. De frictie in het koopsegment is relatief evenredig verdeeld over de vier prijssegmenten. De grootste vraag zit bij de betaalbare koopwoningen. Die woningen komen alleen maar vrij als ze óf worden bijgebouwd, óf als er duurdere woningen beschikbaar komen voor de bewoners die nu in die betaalbare woningen wonen. Een belangrijke conclusie in de denkwijze is dat vraag aan de onderkant van de prijsklassen niet direct betekent dat er dus ook voor die specifieke doelgroep gebouwd moet worden.



Figuur 19: Overschot frictie op niveau Drechtsteden (excl. sloopopgave)

Geen enkele gemeente lost frictie (volledig) op met huidige planvoorraad

Wat opvalt is dat op het niveau van de Drechtsteden bij drie typologieën de frictie niet wordt opgelost (figuur 18). Dit is het geval bij de goedkope EGW's, de betaalbare EGW's en de goedkope MGW's. Daarnaast is er geen enkele gemeente die de frictie volledig oplost met de huidige planvoorraad. Met andere woorden: alle individuele gemeenten hebben minstens één typologie waarvoor de frictie niet wordt opgelost. Vaak zijn dit typologieën in het goedkope of sociale segment. Dit is een logisch gevolg van de huidige (verhitte) woningmarkt. Bouwen in de goedkopere prijs categorie brengt (financiële) uitdagingen met zich mee. Dit vertaalt zich in een steeds kleiner wordend aantal woningen in deze categorieën. Dit verklaart onder andere waarom er nu relatief veel MGW's in de planvoorraad zitten. Een betaalbare eengezinswoning bouwen wordt in de huidige markt steeds uitdagender door het gebrek aan locaties en de restricties voor en bouwen buiten de stedelijke contour.

Tekort aan sociale huurwoningen in huidige woningmarkt?

Uit de analyse blijkt dat de huurmarkt van de regio voor ruim 76% uit sociale huurwoningen bestaat, dit tegenover een Nederlands gemiddelde van 67% sociale huur. Ondanks dit hogere gemiddelde zien we bij de frictie een tekort aan sociale huurwoningen in de huidige woningvoorraad. De vraag naar lijkt dus nóg groter te zijn dan dit al bovengemiddelde niveau, en regiobreed lijkt er dus een onderaanbod aan sociale huurwoningen te bestaan. Dit kan ook komen door een groot aandeel scheefwoners die de sociale woning bezet houden. De frictie die hier aanwezig is wordt vooral bij de eengezinswoningen verre van opgelost.

Het te agenderen onderwerp voor de schaa sprong is dan ook de vraag hoe de regio kan zorgen voor het juiste aanbod van sociale huurwoningen, met de juiste verdeling over de zeven gemeenten.

Planvoorraad bestaat grotendeels uit (middel)dure appartementen

In de planvoorraad worden er meer MGW's bijgebouwd dan EGW's. De verhouding is nu 61% tegenover 39%. Bij de EGW's zien we twee duidelijke uitschieters. Meer dan 6.600 van de 7.900 woningen vallen in het middeldure en dure segment. Dat betekent dat er dus duidelijk aan de bovenkant van de markt wordt gebouwd met de huidige plannen. Het merendeel van de nieuwe woningen betreft middeldure koopappartementen.

Grote onderlinge verschillen in verhouding EGW/MGW tussen gemeenten

Wanneer we gemeenten onderling vergelijken zien we een duidelijke tweedeling voor wat betreft de verhouding EGW/MGW in de planvoorraad. Zo zijn er een aantal gemeenten met 65-80% EGW in de planvoorraad. De andere helft van de gemeenten laat juist 70-75% MGW's zien, zie de factsheets voor de verhouding EGW/MGW per gemeente. Het zwaartepunt voor de Drechtsteden als geheel ligt op de MGW's (61%).

Het verdeel- en samenwerkingsvraagstuk

Los van de sociale opgave, staan de Drechtsteden gezamenlijk voor de uitdaging om hun woningbouwprogrammering op elkaar af te stemmen. Wat duidelijk naar voren komt is dat elke gemeente haar eigen uitdagingen kent, maar dat de Drechtsteden gezamenlijk op hoofdlijnen in de regio voor dezelfde opgave staan. Voor de Drechtsteden in het geheel ontstaat hier dus een kans om synergie te creëren indien er (beter) op grotere schaal en gemeentegrensoverschrijdend wordt afgestemd.

Surplus na oplossen frictie: duidelijk overschot in appartementen

Nadat de frictie is 'opgelost' door de juiste woningtypologieën in de juiste hoeveelheden aan de voorraad toe te voegen, resteert een surplus aan woningen. Dit surplus is wat er in de Drechtsteden netto aan de woningvoorraad wordt toegevoegd na het oplossen van de frictie. Pas daarna kunnen de gemeenten sturing gaan geven aan het sociaaleconomische vraagstuk. Dat wordt niet alleen opgelost door de frictie op te lossen. Het programma van zo'n overschot laat duidelijk zien dat er hier een mismatch is tussen vraag en aanbod.

De frictie in de MGW-huursector is relatief laag. Momenteel zitten er 2.700 sociale huurappartementen in de planvoorraad terwijl in 2020 de frictie 277 woningen bedroeg. Sterker nog, de frictie in het markthuursegment laat zich vertalen in een overschot. Desondanks worden in dit huursegment toch 1.500 woningen toegevoegd. In totaal zien we dus dat er 4.000 huurappartementen worden toegevoegd terwijl de MGW-huursector 'vraagt' om circa 250 woningen. Hier laten we overigens de sociale huurwoningen buiten beeld.

De planvoorraad voorziet in ongeveer drie keer zo veel EGW-koopwoningen dan de frictie. Het surplus van circa 4.800 EGW's in het (middel)dure segment biedt dan ook kansen voor het creëren van de gewenste sociaaleconomische schaa sprong. Echter, we zien een nog dominantere uitschieter van middeldure appartementen. De meergezinswoningen zijn dan ook oververtegenwoordigd in de planvoorraad (61%) als wordt gekeken naar het absolute aantal woningen dat toegevoegd zou worden met de huidige planvoorraad.

Scoremethodiek: 'twee onvoldoendes kunnen samen een acht worden'

De scoremethodiek die door Brink is ontwikkeld kan als tool worden gebruikt om projecten op grotere schaal en in clusters te evalueren op buurt-, wijk-, gemeente- en Drechtstedenniveau.

Waar een enkel project in de toekomst bijvoorbeeld ‘slecht’ scoort voor wat betreft de schaa sprong omdat deze alleen maar MGW’s toevoegt, kan het voorkomen dat dit project in combinatie met een ander project juist weer optimaal bijdraagt aan de schaa sprong door een gebalanceerde verdeling. Zo zien we duidelijke verschillen ontstaan.

Hier signaleren we kansen voor synergie indien projectenportefeuilles op gemeentelijk en regionaal niveau beter worden gecoördineerd en aangestuurd om te zorgen voor de juiste totale toevoeging aan de woningvoorraad.

Deelconclusie analyse

Op hoofdlijnen zien we op het thema van de sociaaleconomische schaa sprong dat de huidige planvoorraad op een aantal punten niet strookt met de kenmerken van de beoogde schaa sprong. Zo wordt de frictie in geen enkele gemeente volledig opgelost met de huidige planvoorraad. Waar de frictie (en de schaa sprong) voornamelijk vraagt om EGW’s in het koopsegment, bestaat het merendeel van de planvoorraad uit MGW’s. Hier zien we ook duidelijk onderlinge verschillen ontstaan tussen de gemeenten. Ook liggen er uitdagingen voor wat betreft het sociale segment. Uit de frictieanalyse blijkt dat er vraag is naar sociale huurwoningen. Deze vraag moet wel opgelost worden, terwijl de regio ruim boven het landelijk gemiddelde zit en sociale woningen naar verwachting niet substantieel bijdragen aan de gewenste sociaaleconomische schaa sprong.

04 VERSNELLINGSOPGAVE

In Hoofdstuk 3 is uitvoerig ingegaan op de analyse van het thema van de versnellingsopgave. In dit hoofdstuk brengen we de conclusies uit die analyse samen per overkoepelend thema. We gaan in op de thema's programmering, betaalbaarheid, haalbaarheid, planning en samenwerking en werken zo toe naar een conclusie op alle thema's.

04.01 Balans zoeken tussen woningbouwprojecten en tempo houden

Versnelling van de woningbouwproductie focust zich met name op het tempo van de productie, en niet zozeer op de precieze woonproducten. Vanuit de versnellingsopgave kan het gewenst zijn om in de programmering rekening te houden met woon- en bouwconcepten die relatief gezien minder complex zijn. Hetzelfde geldt voor de beoogde projectlocaties. Een binnenstedelijke herstructurering met architectonisch complexere woonproducten kan de planning (en dus ook de versnelling) belemmeren. Een ontwikkeling in de 'groene weide' met snel te produceren bouwconceptwoningen is het andere uiterste van het spectrum. Zij kunnen juist op hoog tempo worden gerealiseerd. Echter, dan dient hier wel actief op gestuurd te worden. Of dit wenselijk is hangt vervolgens weer sterk af van de locatiespecifieke kenmerken. Een laatste argument voor een versimpelde programmering buiten de stedelijke kernen zou kunnen zijn dat de complexiteit ook vanuit het beoogde bestemmingsplan en de benodigde ambtelijke inzet beperkter zal zijn.

Er zal dus een balans gevonden moeten worden in de programmering van de voorraad, waardoor tempo maken mogelijk blijft. Dat kan gezocht worden in het versimpelen van de complexe binnenstedelijke opgaven, maar ook door het toevoegen van relatief simpel en snel te produceren plannen, die ook procedureel snel concreet gemaakt kunnen worden. Hier moeten wel de juiste locaties voor beschikbaar zijn/komen.

Aan de individuele gemeenten wordt dan ook geadviseerd om de planvoorraad te evalueren, complexere projecten waar een beperkte toevoeging van woningen in opgenomen is nog eens tegen het licht te houden. Ook in relatie tot de beschikbare ambtelijke capaciteit. Additioneel zijn alternatieve locaties waar woonconcepten in grotere volumes snel geproduceerd kunnen worden aantrekkelijk.

04.02 Druk op betaalbaarheid beïnvloedt versnellingsopgave

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Ook dat heeft invloed op de versnellingsopgave. Woningen worden steeds duurder, en dat belet met name de doorstromers. Dit betekent dat inwoners hun gewenste wooncarrière tijdelijk pauzeren in afwachting van betere tijden. Hierdoor stopt de doorstroom, en dit raakt met name de lagere prijsklassen waar de woningnood het hoogst is. Daar zit immers meer concurrentie op een beperkte voorraad.

Vaak wordt er door gemeenten op zo'n moment de conclusie getrokken dat er exact gebouwd moet worden naar de vraag uit de markt, maar het frictieonderzoek laat duidelijk zien dat er een wens zit voor de middeldure en dure eengezinswoningen. Dit is verklaarbaar. Op het moment dat deze woningen er komen, komen er door de doorstroming betaalbare woning beschikbaar en kunnen de zogenoemde verhuistrentjes weer op gang komen. Op het moment dat dat gebeurt, biedt dat weer meer toegang tot de woningmarkt en kan de regio groeien.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat op het thema van de betaalbaarheid van de woningvoorraad in de Drechtsteden met name een uitdaging zit op het betaalbaar houden van de woningen (al dan niet met passend beleid), maar tegelijkertijd op het toevoegen van de gewenste woningtypologieën om de doorstroom op gang te houden. Dit kan betekenen dat er niet direct gebouwd wordt in types waar direct vraag voor is, maar deze type woningen wél beschikbaar komen doordat de huidige bewoners een vervolgstap in hun wooncarrière wordt geboden door middel van het bouwen in een duurder segment.

04.03 Haalbaarheid

De haalbaarheid van projecten staat onder druk. Met name de prijzen voor materialen en arbeid stijgen snel. Momenteel staat hier ook een sterk stijgende opbrengstenkant tegenover, maar die zal niet blijvend zijn. Ook hebben gemeenten vaak bepaalde kwaliteitseisen gesteld aan het plan die ervoor zorgen dat de marge beperkt is. De haalbaarheid staat dus onder druk.

Voor de versnellingsopgave is het daarom belangrijk dat projecten en de onderliggende grondexploitaties door blijven lopen in de toekomst en dat de productie niet stopt doordat de financiële kaders dit verhinderen.

Daarbij komt dat de gemeenten in het overgrote deel van de plannen afhankelijk zijn van marktinitiatieven. De markt zit daarmee aan het stuur van de projecten en de typologieën die gebouwd worden, en bepaalt mede de haalbaarheid daarvan. De versnellingsopgave is dan ook een opgave waarbij de gemeenten vooral een stimulerende rol kunnen hebben, maar hoofdzakelijk géén sturende rol zullen en kunnen hebben.

De toets op de financiën van alle projecten laat zien dat er op hoofdlijnen een positief resultaat geboekt kan worden door alle woningbouwprojecten in de regio. Er zijn nog veel afhankelijkheden, maar de eerste analyse laat zien dat er in eerste aanleg voornamelijk haalbare plannen in de planvoorraad zitten. Dat is positief.

Toch hebben de gemeenten instrumenten tot hun beschikking om onhaalbare plannen haalbaar te krijgen en haalbare plannen haalbaar te houden. Die robuustheid is iets waar de markt naar op zoek is. Dit kan bijvoorbeeld gefaciliteerd worden door enige ruimte te houden in de bestemmingsplannen. Dit kan wel ten koste gaan van de kwaliteit. Daarmee wordt aan de initiatiefnemer de ruimte geboden om wellicht nog iets verder te verdichten of bepaalde dure ingrepen te schrappen en het project haalbaar te houden. Het loont vanzelfsprekend om hierbij eerst de focus te houden op de grotere projecten in de regio en die eerst te toetsen op hun robuustheid voor tegenvallers. Zij zijn immers de aanjagers van de versnellingsopgave.

04.04 Onrealistische boeggolf in planning vraagt om actief prioriteren van projecten

De analyse van de planning van de huidige planvoorraad laat de eerder behandelde boeggolf zien: er staat veel programma op de planning voor de korte termijn, maar de realiteit leert dat een groot deel van deze planvoorraad jaarlijks doorgeschoven wordt naar de toekomst. Daarmee zitten de Drechtsteden met een boeggolf aan projecten op de korte termijn, maar een slechts beperkt gevulde planvoorraad op de lange termijn. Voor de versnelling zou de verwezenlijking van zo'n boeggolf helpen, maar de top van de boeggolf is zodanig groot (>4.000 woningen per jaar) dat de opnamepotentie, productiecapaciteit en ambtelijke capaciteit een dergelijke piek naar verwachting niet kunnen verwerken. Het loont dus om hier een realistisch beeld van de woningbouwproductie te definiëren dat rekening houdt met andere projecten, het liefst op regionaal niveau. Op deze manier kan de regio actief sturen op de woningbouwproductie, in plaats van reactief.

Ook kan het lonen om doelen voor de minimale productie op de lange termijn te stellen. Op het moment dat er een meerjarig minimum wordt gesteld aan de productie van de regio (of per gemeente), fungeert dit als stok achter de deur voor de versnellingsopgave. Gemeenten kunnen hier ook gezamenlijk in optrekken, dit zal de versnelling ten goede kunnen komen.

Ook wordt het duidelijk dat de (daadwerkelijke) harde planvoorraad binnen de regio beperkt is, en veelal op de korte termijn gepland staat. Er zijn veel initiatieven, maar veel van de zachte plannen moeten nog hard gemaakt worden. Daar zal meer aandacht naartoe moeten en dus ook ambtelijke capaciteit. Ook hier loont het om daarbij vooral eerst in te zetten op de grotere projecten die bijdrage aan de versnelling (en idealiter ook aan de schaalprong).

Tenslotte moet de voorraad aan plannen goed gevuld blijven en zullen de gemeenten en de markt initiatief moeten blijven nemen op zoek moeten naar 'nieuwe zachte plannen' en deze toe blijven voegen aan de planvoorraad. De verhouding tussen harde en zachte plannen verschilt sterk per gemeente, maar ook hier zou meer regionale sturing op kunnen komen. Ook hier kan het van belang zijn om regionaal afspraken te maken over de (minimale) bouwproductie. Daarmee kan er sturing worden gegeven aan de boeggolf die nu is ontstaan en kan deze worden uitgesmeerd/afgevlakt over meerdere jaren. Door een dergelijk langjarig minimum te hanteren, worden de gemeenten ook bewogen om actief te handelen op het vullen van de lange termijn planvoorraad van hun gemeente én de Drechtsteden.

Zelfs alleen de plannen die als 'hard' worden geoormerkt, laten een piek in de planning zien van meer dan 1.500 woningen in 2022, waarvan de vraag is in hoeverre dit realiteit zal blijken.

04.05 Versnellingsopgave vraagt om regionale samenwerking

Versnelling valt of staat bij de samenwerking binnen de regio. Vrijwel alle thema's die als aandachtspunt uit de analyse komen, kennen een vorm van samenwerking als katalysator. Ook daar waar gemeenten in de basis zelf verantwoordelijk kunnen zijn en blijven voor hun planvoorraad en de versnelling, zal regionale samenwerking een katalysatorfunctie hebben.

Het meest voor de hand liggende voorbeeld is het capaciteitsvraagstuk. De Drechtsteden beschikken over een uitgebreid ambtelijk apparaat met daarbinnen veel geborgde kennis. Het (nog meer) uitwisselen van deze kennis en capaciteit vanuit een centrale organisatie/entiteit zou kunnen leiden tot een focus op de projecten binnen de regio die het meeste bijdragen. Het profiteren van elkaars ervaring en kennis met specifieke uitdagingen is uiteindelijk voordelig voor de gehele regio.

Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan de regionale afspraken over de verdeling van de versnellingsopgave. Zodra er toezegging is van alle gemeenten over hun bijdrage aan de versnelling (en misschien zelfs een verdeling van de opgave) wordt het vraagstuk onder druk van deze afspraken regiobreed verdeeld en opgepakt.

Tenslotte staan de Drechtsteden als regio vanzelfsprekend veel sterker op het moment dat onder andere de provincie en het Rijk moeten worden meegenomen in de voorgenomen plannen. Hier zit nu vaak nog een rem op de aanwijzing van nieuwe projectlocaties. Als deze vanuit een regionale strategie aangedragen worden en vanuit zeven gemeenten komen, heeft dit meer slagkracht op provinciaal en landelijk niveau. Hierbij is het ook relevant om hogere overheden te laten zien dat er veel ambitie in de regio zit voor versnelling. De relatief beperkte productie van de afgelopen jaren heeft er namelijk voor gezorgd dat de regio niet altijd prioriteit geniet op het vlak van woningbouw.

04.06 Deelconclusies versnellingsopgave

- Slagen op het gebied van versnelling valt of staat bij regionale samenwerking op het vraagstuk. Deze aanpak kent vele voordelen ten opzichte van zeven individuele strategieën. Ook richting het Rijk en de provincie heeft een dergelijke aanpak de voorkeur.
- Optimalisaties van de programmering kunnen worden gezocht in het voorrang geven van grotere projecten op gemakkelijk te ontwikkelen projectlocaties. Ook de bouwconcepten kunnen aangepast worden in snellere en meer uniforme productie die minder capaciteit vraagt voor de planologische procedures. Daarbij zit de beoogde sloopopgave in de planvoorraad voor circa 90% bij kleine projecten, waardoor deze minder bijdragen aan de versnelling.
- Door bewust voorraad toe te voegen in de duurere segmenten komen de verhuistreintjes weer op gang en ontstaat er per saldo ook weer ruimte voor nieuwe instroom aan het begin van de woningbouwketen (lagere prijsklassen).
- Er is een grote afhankelijkheid van marktinitiatieven in de huidige planvoorraad. De regio kan slechts de kaders waarbinnen de marktpartijen opereren waar mogelijk flexibel houden zodat de haalbaarheid van projecten niet (verder) onder druk komt te staan.
- Er zijn regionale afspraken gewenst om de boeg golf aan planvoorraad beter te verdelen over de komende jaren, zonder te vergeten dat een groot deel nog zachte plannen betreft die hard gemaakt moeten worden én er altijd aandacht moet blijven voor het toevoegen van nieuwe planvoorraad in de regio. Dat laatste geldt met name voor de gemeenten die een beperkte lange termijn voorraad hebben of gemeenten die een klein aandeel (nieuwe) zachte plannen hebben.
- Samenwerken blijft ook een aandachtspunt op ambtelijk niveau. Er kan met een regionale aanpak meer focus worden gebracht op projecten die de regio verder helpen, en niet alleen specifieke gemeenten. Ambtelijke capaciteit benutten om de projecten van buurgemeenten verder te helpen vanuit een gezamenlijke ambitie lijkt hier logisch.
- Er zijn een aantal argumenten te bedenken om in de toekomstige prioritering van projecten ook rekening te houden met de projectomvang. Zo zagen we eerder dat de sloopopgave voor 92% in projecten met minder dan 50 woningen zit. Daarnaast is de wens uitgesproken om meer slagkracht in bouwproductie te laten zien aan de provincie. Tot slot lijkt het logisch om met de beperkte ambtelijke capaciteit te focussen op grote projecten. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de complexiteit van het project sterk kan toenemen bij omvangrijke projecten en dat groter dus niet per definitie ook beter is.

05 SOCIAALECONOMISCHE SCHAALSPRONG

Hoofdstuk 3 staat stil bij de analyse omtrent de sociaaleconomische schaalprong. In dit hoofdstuk brengen we de conclusies en constatering samen per overkoepelend thema. We gaan in op de verschillende thema's en werken zo toe naar een conclusie.

05.01 Stip op de horizon ontbreekt in definitievraagstuk schaalprong

Om gericht te kunnen adviseren waarbij concrete handvatten worden gegeven, is een duidelijke definitie van de sociaaleconomische schaalprong nodig. Enerzijds is deze kwalitatief (wat houdt deze schaalprong in?) en anderzijds kwantitatief (wanneer is een dergelijke schaalprong gerealiseerd?).

Om de vertaalslag te kunnen maken van de beoogde sociaaleconomische schaalprong naar een optimale (theoretische) planvoorraad, was het in eerste instantie de bedoeling om deze schaalprong te kwantificeren op basis van een brede woningbouwambitie van de Drechtsteden. Met andere woorden; welk woningbouwprogramma zou optimaal bijdragen aan de gewenste schaalprong?

Om deze ambitie in cijfers uit te drukken is elke individuele gemeente gevraagd om de ambitie in percentages per woningtype inzichtelijk te maken. Gedurende het onderzoek is gebleken dat het gebrek aan een duidelijke definitie van de schaalprong hier voor onduidelijkheid zorgde. Zonder deze stip op de horizon is het onmogelijk om een concrete route uit te stippelen inclusief corresponderende woningbouwplannen die leiden tot de gewenste schaalprong.

Samen met het kernteam zijn de contouren van de definitie van de schaalprong verder onderzocht. Ten behoeve van het onderzoek is daarom een conceptdefinitie opgesteld, die vooral kwalitatief van aard is:

“De bijdrage vanuit de woningbouw aan de sociaaleconomische schaalprong bestaat uit het inzetten op een groter aandeel ‘dure’ woningen, meer eengezinswoningen (EGW's) en meer koopwoningen. Locaties die bijdragen aan de schaalprong (nabij voorzieningen, rondom OV-knooppunten) moeten hierbij zo goed mogelijk benut worden.”

Dit onderzoek biedt handvatten om gericht te sturen op projecten en planvoorraad die optimaal bijdragen aan de schaalprong. Het is daarom belangrijk dat deze schaalprong op korte termijn regionaal wordt gedefinieerd en vervolgens ook wordt gekwantificeerd. Dit beleid moet vervolgens worden doorvertaald per gemeente. Daar waar knelpunten ontstaan is er vraag naar een regionale aanpak die de winst voor het grotere geheel vooropstelt.

05.02 Mismatch in programmering

Uit de analyse blijkt dat er op verschillende fronten een mismatch lijkt te ontstaan in de programmering in de huidige planvoorraad. De mismatch wordt middels verschillende thema's inzichtelijk gemaakt.

Frictie oplossen is logische eerste stap om te komen tot schaa sprong

Uit het RIGO-onderzoek blijkt dat er momenteel frictie aanwezig is in de bestaande woningvoorraad van de Drechtsteden. Er zit zand in de motor van de woningmarkt, waardoor deze moeilijk in beweging komt. De grootste frictie zit in betaalbare koopwoningen. Daarbij ligt het meer voor de hand om juist in het duurdere segment te bouwen. Hierdoor komen er verhuistrentjes op gang die uiteindelijk ruimte bieden voor nieuwe instromers op de (koop)woningmarkt. Deze verhuistrentjes dragen op hun beurt ook weer bij aan de schaa sprong. Op deze manier slaat men twee vliegen in één klap. Enerzijds wordt de frictie sneller opgelost, én anderzijds worden er woningen toegevoegd die bijdragen aan de schaa sprong.

Voordat de focus van de Drechtsteden in de productie verschuift naar de schaa sprong, is het belangrijk om eerst de aanwezige frictie voor de eigen bewoners op te lossen. Bovendien voorziet een woningmarkt zonder frictie in alle verhuiscwensen van de huidige bewoners, wat positief is voor de versnellingsopgave die parallel speelt.

Naar verwachting is frictie nog groter dan nu voorzien

De frictiedata dateert van 2020. Gezien het feit dat de woningmarkt steeds meer onder druk is komen te staan in de afgelopen twee jaar, ligt het in de lijn der verwachting dat de frictie is gegroeid. In Hoofdstuk 3.9 constateerden we bijvoorbeeld dat er in de huursector meer dan 4.000 huurappartementen worden toegevoegd, terwijl de MGW-huursector vraagt om 'slechts' 250 woningen. Dit gegeven over markthuurgeld is discutabel ten opzichte van de huidige markt, waar ook middeninkomens hard op zoek zijn naar een passende woning. De leraar, de zorgmedewerker en de politieagent verdienen doorgaans te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen een (middel)dure koop- of huurwoning niet betalen. Ondanks deze tegenstrijdige geluiden uit de markt zijn de 4.000 huurappartementen in de planning nog steeds fors. Daar komt bij dat dit geen woonproduct is dat bijdraagt aan de schaa sprong.

Uit de analyse blijkt ook dat duidelijke onderlinge verschillen ontstaan tussen gemeenten voor wat betreft de frictie. Om 'polarisatie' tussen gemeenten te voorkomen is het belangrijk dat de Drechtsteden eensgezind raken over een regionale aanpak. Het is dan ook verstandig om hierbij de handen ineen te slaan, en in ieder geval afstemming te zoeken over de (basis)kenmerken van woningbouwprojecten in de regio. Op deze manier voorkomt men dat er een grotere disbalans in de woningvoorraad ontstaat die de Drechtsteden (in zijn geheel) schaadt.

05.03 Betaalbaarheid - Planvoorraad voorziet niet in oplossen frictie goedkoop segment

De analyse van de planvoorraad laat zien dat de frictie grotendeels kan worden opgelost met de huidige planvoorraad. Echter, er is geen enkele gemeente met een planvoorraad die de frictie volledig doet oplossen. De frictie blijft met name bestaan bij de goedkope en betaalbare eengezinswoningen. Enerzijds is dit een logisch gevolg van de huidige (verhitte) woningmarkt. Bouwen in deze prijs categorie neemt momenteel uitdagingen met zich mee. Een betaalbare eengezinswoning realiseren wordt in de huidige markt steeds meer een financiële uitdaging. Dit vertaalt zich in steeds kleiner wordende woningen. Dit verklaart onder andere waarom er nu veel MGW's in de planvoorraad zitten. Wil men de resterende frictie oplossen én invulling geven aan de schaa sprong dan ligt het in de lijn der verwachting dat de Drechtsteden als regio hier financieel aan moet bijdragen. Dit hoeft niet alleen met gemeentegelden. Brink heeft eerder succesvol subsidietrajecten namens gemeenten doorlopen voor (onder andere) de Woningbouwimpuls, waarbij de Rijksoverheid publieke tekorten deels subsidieert. Des te meer reden om projecten te clusteren en samen met de regio aan te bieden voor dergelijke subsidietrajecten.

Het grote aandeel MGW's is een (logisch) gevolg van de organisch gegroeide planvoorraad. Deze planvoorraad bestaat voor 70% uit marktinitiatieven die zich (vaak noodgedwongen) laten leiden door financiële uitgangspunten. Dit onderschrijft de behoefte om de betaalbaarheid (c.q. kosten) van de schaa sprong inzichtelijk te maken. Het financieel model dat door Brink is opgesteld biedt de tools om de financiële gevolgen van potentiële wijzigingen in de planvoorraad op hoofdlijnen inzichtelijk te maken. Dit biedt kansen om gericht te sturen nadat de schaa sprong kwantitatief is uitgedrukt.

Segmentatie - Vraag naar sociale huurwoningen kan niet worden genegeerd

Ondanks dat de Drechtsteden een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen kent, blijkt dat er nog steeds substantieel vraag naar deze woningen is. Toch hoeft dit geen probleem te zijn. De Drechtsteden laat zich namelijk in sociaaleconomische zin kenmerken als een concentratiegebied met uitersten. Een gemengd bouwprogramma (met sociale woningbouw, het middensegment én woningen in duurdere segmenten) kan deze trend enigszins wijzigen. Door bewust op projectniveau te sturen worden deze verschillen kleiner.

Uit de frictieanalyse blijkt dat de vraag het grootst is in het EGW-koopsegment. Dit onderschrijft de behoefte van de beoogde schaa sprong. Het ligt daarmee voor de hand om dit segment een prominente plek te geven in het (regionaal) beleid omtrent het surplus van planvoorraad. Wel betekent dit dat er ook eerst invulling moet worden gegeven aan het wegwerken van de (sociale) frictie.

05.04 Haalbaarheid van de schaa sprong

Een onderwerp dat duidelijk een plek op de regionale agenda zou moeten krijgen is het afstemmen van de planvoorraad (en het overschot daarvan ten opzichte van de frictie) op de gewenste schaa sprong. Op dit moment zien we een dominante piek voor (middel)dure MGW's, die niet zozeer bijdragen aan de gewenste schaa sprong. Daarbij is ook geconstateerd dat er een duidelijke tweedeling is tussen gemeenten waarbij MGW's dominant zijn in de planvoorraad en gemeenten waarbij de EGW's dominant zijn. De wat meer stedelijke gemeenten bouwen logischerwijs door gebrek aan ruimte meer appartementen dan grondgebonden eengezinswoningen. Het ligt daarom voor de hand om de huidige frictie in het MGW-segment tot op zekere hoogte op te lossen in de meer stedelijke gemeenten. Dat biedt namelijk de vrijheid om het surplus in de planvoorraad optimaal te benutten voor de schaa sprong. Dit vraagt dus om regionaal prioriteren, wat lokaal ook tot weerstand en suboptimale afspraken kan leiden. Het gesprek voeren over het compenseren van dergelijke afspraken, al dan niet door de provincie of het Rijk, lijkt logisch.

05.05 Deelconclusies sociaaleconomische schaa sprong

Concluderend op het thema van de schaa sprong zien we op regionaal niveau duidelijk een paar belangrijke conclusies. In de bijlage behandelen we deze thema's ook op gemeenteniveau. We beperken ons hier tot de overkoepelende thema's die we regiobreed zien terugkomen.

- Er is een flinke planvoorraad, maar deze planvoorraad voorziet niet overal in de volledige behoefte van de huidige inwoners. Om te komen tot een schaa sprong wordt geadviseerd om eerst de frictie op te lossen.
- Ook de bij Brink aangeleverde ambities voor de woningbouwplannen per gemeente komen niet in de buurt van dit overschot in de planvoorraad. Hier is duidelijk een afstemmingsvraagstuk en een definitievraagstuk aan de orde. Nadat invulling is gegeven aan deze vraagstukken kan de schaa sprong ook gekwantificeerd worden, wat vervolgens kan leiden tot een concreet stappenplan waarbij gestuurd kan worden op de huidige planvoorraad.
- Uiteraard is er voor een schaa sprong ook een bepaalde aantrekkingskracht voor inwoners van buitenaf gewenst, maar het overschot aan planvoorraad dat de regio laat zien (nadat eventuele

frictie is opgelost) laat een beeld zien dat duidelijk afwijkt van het beeld dat men zou verwachten bij een sociaaleconomische schaalsprong. Waar de frictie (en de schaalsprong) voornamelijk vraagt om EGW's in het koopsegment, bestaat het merendeel van het surplus van de planvoorraad uit MGW's. De verhouding EGW/MGW in de planvoorraad loopt zeer uiteen tussen de verschillende gemeenten. Om specifiek nieuwe doelgroepen van buitenaf aan te trekken wordt geadviseerd om de EGW's rondom hoogwaardige OV-knooppunten te realiseren.

- Tenslotte speelt er een bredere maatschappelijk discussie rondom de sociale opgave. Er is een vraag naar sociale woningbouw die niet kan worden genegeerd. Regionaal samenwerken en afstemmen komt als duidelijk aandachtspunt naar voren. De beschikbaarheid en betaalbaarheid komen onder druk te staan door enerzijds de relatief eenzijdige woningvoorraad en anderzijds de oververhitte woningmarkt.
- Regionale afspraken omtrent de schaalsprong kunnen leiden tot suboptimale afspraken op gemeentenniveau. Vanuit het regionale belang zal elke gemeente ook een deel van deze 'pijn' op zich moeten nemen. Het lijkt logisch om gemeenten die meer van deze opgave op zich nemen te compenseren (al dan niet met behulp van de provincie en/of het Rijk).

06 CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN INTEGRAAL ADVIES

In de conclusie komen we terug op de aan het begin van dit rapport geformuleerde hoofd- en deelvragen.

1. Hoe komen we tot de gewenste versnelling van de uitvoering van woningbouwplannen?

Met de deelvragen:

- 1 Is het woningbouwprogramma dat momenteel in de pijplijn zit reëel? En is de gestelde versnellingsambitie reëel?
- 2 Wat kost het op hoofdlijnen om de gestelde ambitie te realiseren? Waar ontstaan potentiële knelpunten?
- 3 Welke acties zijn nodig om de gewenste versnelling te realiseren, en met welke keuzes kan men gericht sturen?
- 4
- 5 En:

2. Hoe realiseren we daarmee de gewenste sociaaleconomische schaa sprong?

6 Met de deelvragen:

- 1 Past het woningbouwprogramma van de bestaande plannen voldoende bij de gestelde ambities?
- 2 Lost het woningbouwprogramma van de bestaande plannen de frictie op in de huidige woningvoorraad?
- 3 Wordt daarmee de gewenste sociaaleconomische sprong gerealiseerd, of is er méér nodig?
- 4

We brengen de analyses en adviezen uit de vorige hoofdstukken samen om deze hoofdvragen van een concreet antwoord/advies te voorzien. Daar waar dit (nog) niet kan, doen we een voorstel voor de stappen die genomen kunnen worden om wél invulling te geven aan de vraag. We ronden af met een handelingsperspectief: Wat kan er op de korte termijn gebeuren om stappen te zetten richting de ambities op beide hoofdvragen?

06.01 Versnellingsopgave

We behandelen eerst per deelvraag de conclusies en aanbevelingen.

Is het woningbouwprogramma dat momenteel in de pijplijn zit reëel? En is de gestelde versnellingsambitie reëel?

De huidige planvoorraad is voor de versnellingsopgave reëel. Er zitten meer dan 20.000 (netto) woningen in de voorraad, waarvan wel wordt geconcludeerd dat er een disbalans zit in de typen woningen binnen de voorraad. Over het algemeen wordt voor alle typologieën de vraag (frictie) ingevuld, maar het resterende programma laat een eenzijdig beeld zien van overwegend

meergezinswoningen en woningen in de middeldure en dure prijsklassen. Dit overaanbod is zodanig groot, dat het risico bestaat dat er uiteindelijk onvoldoende vraag (meer) is voor deze woningen. De versnellingsambitie zelf is nog niet concreet gemaakt in een ambitie/doelstelling. Dit komt ook duidelijk terug in de planning van de planvoorraad, die vooral op de korte termijn focust en een 'boeggolf' aan planvoorraad laat zien die jaar op jaar wordt doorgeschoven. Op het moment dat de gemeenten gezamenlijk doelstellingen formuleren om de planvoorraad gelijkmatiger te plannen in de tijd, kan de versnelling beter gestructureerd en bewaakt worden.

Wat kost het op hoofdlijnen om de gestelde ambitie te realiseren? Waar ontstaan potentiële knelpunten?

De kosten van de versnellingsambitie zitten niet zozeer in de haalbaarheid van de plannen. Over het algemeen laat onze analyse van de planvoorraad zien dat de meeste plannen in de basis haalbaar zouden moeten zijn. De 'kosten' van de ambitie zitten dan ook met name in de energie die gestoken moet worden in het ontwikkelen van een integrale (het liefst regionale) aanpak van de versnellingsopgave. Dit is ook gelijk waar de knelpunten ontstaan. Gemeenten moeten in staat zijn om los van de zeven gemeentegrenzen uitspraken te doen, of afspraken te maken over hun bijdrage in de versnellingsopgave.

Er worden in onze analyse op verschillende thema's conclusies getrokken en knelpunten gesignaleerd.

- **Programmering:** Voorrang geven aan grotere projecten op gemakkelijk te ontwikkelen projectlocaties. Ook de bouwconcepten kunnen aangepast worden op snellere en meer uniforme productie die minder capaciteit vraagt voor de planologische procedures.
- **Betaalbaarheid:** Door bewust voorraad toe te voegen in de duurdere segmenten komen de verhuistreintjes weer op gang en ontstaat er per saldo ook weer ruimte voor nieuwe instroom aan het begin van de keten.
- **Haalbaarheid:** Er is een grote afhankelijkheid van marktinitiatieven in de huidige planvoorraad. De regio kan slechts de kaders waarbinnen de marktpartijen opereren waar mogelijk flexibel houden zodat de haalbaarheid van projecten niet (verder) onder druk komt te staan.
- **Planning:** Er zijn regionale afspraken gewenst om de boeggolf aan planvoorraad beter te verdelen over de komende jaren, zonder te vergeten dat een groot deel nog zachte plannen betreft die hard gemaakt moeten worden én er altijd aandacht moet blijven voor het toevoegen van nieuwe planvoorraad in de regio. Dat laatste geldt met name voor de gemeenten die een beperkte lange termijn voorraad hebben of gemeenten die een klein aandeel (nieuwe) zachte plannen hebben.
- **Samenwerking:** Slagen op het gebied van versnelling valt of staat bij regionale samenwerking op het vraagstuk. Deze aanpak kent vele voordelen ten opzichte van zeven individuele strategieën. Ook richting het Rijk en de provincie heeft een dergelijke aanpak de voorkeur.

Welke acties zijn nodig om de gewenste versnelling te realiseren en met welke keuzes kan men gericht sturen?

Alle bovenstaande conclusies, knelpunten en adviezen komen neer op een heldere visie op de vraag waar de Drechtsteden gezamenlijk naartoe willen met de versnellingsopgave. Hoe werken we daarin samen, en wie pakt welk deel van de opgave voor zijn/haar rekening? In het handelingsperspectief aan het einde van dit hoofdstuk geven we concrete handvatten voor de eerste stappen die kunnen leiden tot een dergelijke aanpak.

06.02 Sociaaleconomische schaa sprong

We behandelen eerst per deelvraag de conclusies en aanbevelingen.

Past het woningbouwprogramma van de bestaande plannen voldoende bij de gestelde ambities?

We concluderen duidelijk uit de analyses dat de huidige woningbouwplannen niet (goed) op elkaar afgestemd zijn. Dit is deels verklaarbaar doordat gemeenten over het algemeen marktinitiatieven faciliteren en relatief weinig 'eigen' grondposities en dus eigen grondexploitaties hebben. De optelling van de planvoorraad binnen de Drechtsteden laat dan ook een beeld zien dat niet direct aansluit bij het verwachte woningbouwprogramma dat past bij een sociaaleconomische schaa sprong. Hier zien we dat het aandeel appartementen gemiddeld 61% bedraagt in de planvoorraad van de Drechtsteden. Daarnaast zien we grote onderlinge verschillen tussen gemeenten, met uitschieters naar 75% MGW's. Een belangrijk aspect hierin is dat de definitie van de ambitie van een schaa sprong nog niet helder is geformuleerd tussen de gemeenten. Dat maakt het ook gelijk moeilijker om een dergelijke schaa sprong kwantitatief te formuleren in concrete afspraken of richtlijnen. Een eerste logische stap is dan ook om de definitie van de schaa sprong gezamenlijk te formuleren, tezamen met meetbare doelstellingen. In dit rapport hebben we een voorzet gedaan van de aspecten die wij logischerwijs zouden verwachten in de specifieke schaa sprongambitie van de Drechtsteden.

Lost het woningbouwprogramma van de bestaande plannen de frictie op in de huidige woningvoorraad?

Nee, het huidige woningbouwprogramma lost niet voor alle woontypologieën de bestaande frictie volledig op. Bij drie van de twaalf typologieën (EGW goedkoop en betaalbaar en MGW goedkoop) is dit het geval. Dit terwijl er op andere typologieën een fors overschot aanwezig is ten opzichte van de frictie. We constateren een duidelijke disbalans in de planvoorraad als wordt gekeken naar het oplossen van de frictie. Daarbij komt het feit dat met de huidige planvoorraad, bij geen enkele gemeente de frictie volledig wordt opgelost of significant bijgedragen wordt aan de schaa sprong met het surplus.

Er worden in onze analyse op verschillende thema's conclusies getrokken en knelpunten gesignaleerd:

- **Programmering:** De planvoorraad lost niet overal de gehele frictie op. Er ontbreekt nog afstemming over de verdeling van het surplus in de planvoorraad.
- **Betaalbaarheid:** De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Dit komt een schaa sprong niet ten goede. Woningen worden kleiner om ze betaalbaar te houden en dit gaat ten koste van de kwaliteit. Uiteindelijk heeft dit ook invloed op het type kopers dat op dergelijke woonproducten afkomt.
- **Haalbaarheid:** De schaa sprong hoeft niet per definitie ten koste te gaan van het projectresultaat. Als plannen worden aangepast naar de wens voor de schaa sprong (onder andere meer dure EGW's), laten deze woningen over het algemeen een hogere grondwaarde zien. Uiteraard zijn er daarvan minder tegelijkertijd te realiseren binnen een plan dan MGW's. De uitdaging zit in de sturing van plannen richting een programma dat bijdraagt, maar financieel geoptimaliseerd wordt. Het is echter mogelijk dat bijsturen op woningbouwprogramma's om de ambities van de schaa sprong in te vullen, leidt tot slechtere projectresultaten. De verwachting is dat met name locaties met een groot aandeel MGW's hier last van zullen hebben.
- **Planning:** De uitdaging zit in het concreet maken van de planvoorraad die bijdraagt aan de schaa sprong. Dit kan ook op het niveau van meerdere projecten tegelijk worden gezien. Daarna kan - gelet op de planning - gericht sturing worden aangebracht.
- **Samenwerking:** Slagen op het gebied van de sociaaleconomische schaa sprong valt of staat bij regionale samenwerking op het vraagstuk. Deze aanpak kent vele voordelen ten opzichte van

zeven individuele strategieën. Ook richting het Rijk en de provincie heeft een dergelijke aanpak de voorkeur.

Wordt daarmee de gewenste sociaaleconomische sprong gerealiseerd, of is er méér nodig?

Waar de frictie circa 6.000 woningen betreft, is de huidige planvoorraad ruim 20.000 woningen. Door invulling te geven aan de frictie die bestaat, wordt op de korte termijn invulling gegeven aan de wensen. De overige circa 14.000 woningen kunnen worden 'benut' om de schaa sprong te realiseren. Als naar de netto toevoeging gekeken wordt, ontstaat een beeld dat ook hier niet aansluit op wat een definitie van de schaa sprong waarschijnlijk zal vragen. Een fors aandeel meergezinswoningen, daar waar de vraag waarschijnlijk op eengezinswoningen zal focussen. Met een relatief eenzijdige huidige woningvoorraad is een serieuze veranderopgave aanwezig om een schaa sprong te faciliteren. Dit in een woningmarkt die oververhit is en waarin betaalbaarheid en haalbaarheid onder druk (komen te) staan.

De kans voor een doorbraak ligt ook hier in een regionale aanpak, waarin zowel kennis als capaciteit uitgewisseld kan worden. Een duidelijke stip op de horizon voor de schaa sprong is wel een vereiste, om ook op dit vlak doelen meetbaar te maken en afspraken te maken over het verdeelvraagstuk tussen de gemeenten.

06.03 Handelingsperspectief

Bovenstaande conclusies op beide thema's bieden een duidelijke conclusie op de gestelde hoofd- en deelvragen. Een aantal adviezen lijkt misschien logisch, maar waarom is het binnen de regio dan niet eerder gelukt om hier wat mee te doen? En wat kunnen de gemeenten concreet morgen doen met deze bevindingen? Het ontbreekt aan een concreet advies: een handelingsperspectief voor de Drechtsteden en de zeven gemeenten. Dat bieden we hier.

Duidelijk is geworden dat er voor een aantal vraagstukken gebrek aan kennis, strategie en/of visie is. Op punten spreken onze adviezen elkaar ook tegen. Wat voor de versnelling soms goed is, komt niet ten goede aan de gewenste schaa sprong. Wat is dan leidend?

Wij adviseren daarin vooral samen op te trekken en de kansen te benutten die regionale samenwerking met zich meebrengt. Om die opgave inzichtelijk te krijgen dient elke gemeente eerst een analyse van de uitdagingen binnen de eigen gemeentegrenzen te hebben. In de bijlage is daarom een 'factsheet' per gemeente opgenomen met de belangrijkste bevindingen. Dat geldt als eerste aanzet/opening voor het (interne) gesprek hierover. Alle analyses uit de hoofd rapportage zijn in de basis op het niveau van de Drechtsteden, maar worden in die bijlage toegelicht aan de hand van de specifieke uitdagingen per gemeente.

Vervolgens is de vraag of gemeenten allen zelfstandig hun problematiek kunnen aanpakken, of hier ook regionale ondersteuning gewenst is. In de klankbordgroep is al duidelijk de wens voor het laatste uitgesproken. Om op zo'n manier naar deze opgave te kijken, vergt dit een vertaalslag in de formulering van de gemeentelijke problematiek naar een collectieve uitdaging. En aan deze uitdaging moet vervolgens invulling worden gegeven. Een regionale aanpak zal voor suboptimale afspraken op gemeenteniveau zorgen. Elke gemeente zal water bij de wijn moeten doen om de regionale ambitie te verwezenlijken.

Dat betekent dat er bijvoorbeeld uitspraken moeten komen over wie, wat wanneer bouwt en voor wie dat dan gebouwd wordt. De invulling van deze vragen is essentieel voor vrijwel alle vervolgvragen. Een gezamenlijk keuze in de prioritering van projecten hangt hiermee samen. Welke

beweging in de planvoorraad streeft de Drechtsteden na en met welk doel? En wat betekent het als de ene gemeente vervolgens een groter aandeel (van bepaalde) woningen kan/mag bouwen dan de ander?

Elke gemeente zal gevraagd worden om ook een deel van de minder gewenste producten te realiseren. Dit kan deels ondervangen worden in beleid en/of compensatieafspraken, maar zal ook politiek moeten worden afgestemd.

Wij adviseren daarom concreet om aan de slag te gaan met de volgende stappen:

- 1 Maak op korte termijn werk in de bestuurlijke versnellingstafel Bouwen en Wonen van de vertaling van de schaa sprong (kwalitatief) in een woningbouwprogramma (kwantitatief) op het niveau van de Drechtsteden.
- 2 Werk met deze uitkomsten toe naar een (additionele) regionale versnellingstafel, waarin ook andere partners uit de markt aan de slag kunnen met een concrete opgave op beide thema's.
- 3 Maak de gevolgen van keuzes (prioritering en verdeling) op individueel gemeenteniveau inzichtelijk om zo het gesprek over de verdeling van onder meer de kosten en baten op basis van concrete gevolgen te kunnen voeren.
- 4 Onderzoek de mogelijkheid voor het benutten van ambtelijke capaciteit binnen de regio. Kennis is breed beschikbaar, maar wordt nog niet altijd efficiënt ingezet op de projecten die prioriteit krijgen op regionaal niveau. Dat kan betekenen dat er behoefte is aan extra capaciteit uit de regio.
- 5 Ga het gesprek aan met de provincie en/of het Rijk namens de Drechtsteden over de wijze waarop zij bij kunnen en willen dragen aan deze gezamenlijke aanpak van de versnelling en de schaa sprong.
- 6



BIJLAGEN

07 ONDERZOEKSMETHODIEK

De organisatiestructuur waarbinnen het onderzoek zich heeft afgespeeld betreft een combinatie van een team van Brink en het ambtelijk team van de Drechtsteden. De organisatiestructuur bestaat uit twee organen;

- Het kernteam, bestaande uit het team van Brink en een afvaardiging van de Drechtsteden.
- De klankbordgroep, bestaande uit wethouders van de zeven gemeenten uit de Drechtsteden.

Middels een tweewekelijks overleg is met regelmaat de stand van zaken van het onderzoek besproken binnen het kernteam. Hierin is gezamenlijk de route van het (vervolg)onderzoek bepaald en zijn eerste bevindingen tegen het licht gehouden. De output die volgt uit het onderzoek en uit de overleggen met het kernteam is diverse malen besproken met de klankbordgroep. De volgende personen maken deel uit van de teams:

Kernteam

- Olga Arandjelovic
- Nicole op de Laak
- Bart Korteweg

- Adriaan Visser
- Michel van Rhee
- Bas Muijsson
- Silviijn van Rens

Functie

- Manager Smart Delta Drechtsteden
- Strategisch adviseur Bouwen en Wonen Drechtsteden
- Senior adviseur Bouwen en Wonen Drechtsteden

- Directievoorzitter Brink
- Senior manager Brink
- Senior consultant Brink
- Consultant Brink

Klankbordgroep

- Trudy Baggerman
- Ton Spek
- Andre Flach
- Jaap Paans
- Niels Kuiper
- Hans Goossens
- Mark van Oosterhout
- Olga Arandjelovic
- Nicole op de Laak
- Bart Korteweg

- Adriaan Visser
- Michel van Rhee
- Bas Muijsson
- Silviijn van Rens

Organisatie

- Bestuurlijk trekker Bouwen en Wonen
- Trekker Bereikbaarheid
- Trekker Economie en Werken
- Trekker Oevers
- Ambtelijk opdrachtgever ONS-D voor Bouwen en Wonen
- Directeur Economie Dordrecht
- Opgavemanager Bouwende Stad Dordrecht
- Manager Smart Delta Drechtsteden
- Strategisch adviseur Bouwen en Wonen Drechtsteden
- Senior adviseur Bouwen en Wonen Drechtsteden

- Directievoorzitter Brink
- Senior manager Brink
- Senior consultant Brink
- Consultant Brink

Uiteindelijk hebben de overleggen tussen bovenstaande professionals geleid tot de definitieve onderzoekstructuur. In de volgende paragrafen worden de volgende processtappen van het onderzoek uitgebreid toegelicht.

- 1 Definitie sociaaleconomische schaalsprong.
- 2 Datamanagement.
- 3 Data-analyse.
- 4 Financiële analyse planvoorraad.
- 5 Scoremethodiek.
- 6 Resultaten:
 - 1 Versnellingsopgave (kwantitatief).
 - 2 Sociaaleconomische schaalsprong (kwalitatief).
- 7 Conclusies & Aanbevelingen.

07.01 Definitie sociaaleconomische schaalsprong

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag omtrent de sociaaleconomische schaalsprong is het van belang dat er van deze schaalsprong een heldere en meetbare definitie wordt opgesteld. Daarbij is het van belang dat dit breed gedragen wordt binnen alle Drechtsteden. Gedurende het onderzoek is gebleken dat een dergelijke definitie onvoldoende duidelijk en/of beschikbaar is.

Brink heeft daarom in samenspraak met het kernteam een eerste aanzet van deze definitie gedaan ten behoeve van verder onderzoek. Het proces van het gezamenlijk definiëren en kwantificeren van de sociaaleconomische schaalsprong ligt buiten de scope van dit onderzoek.

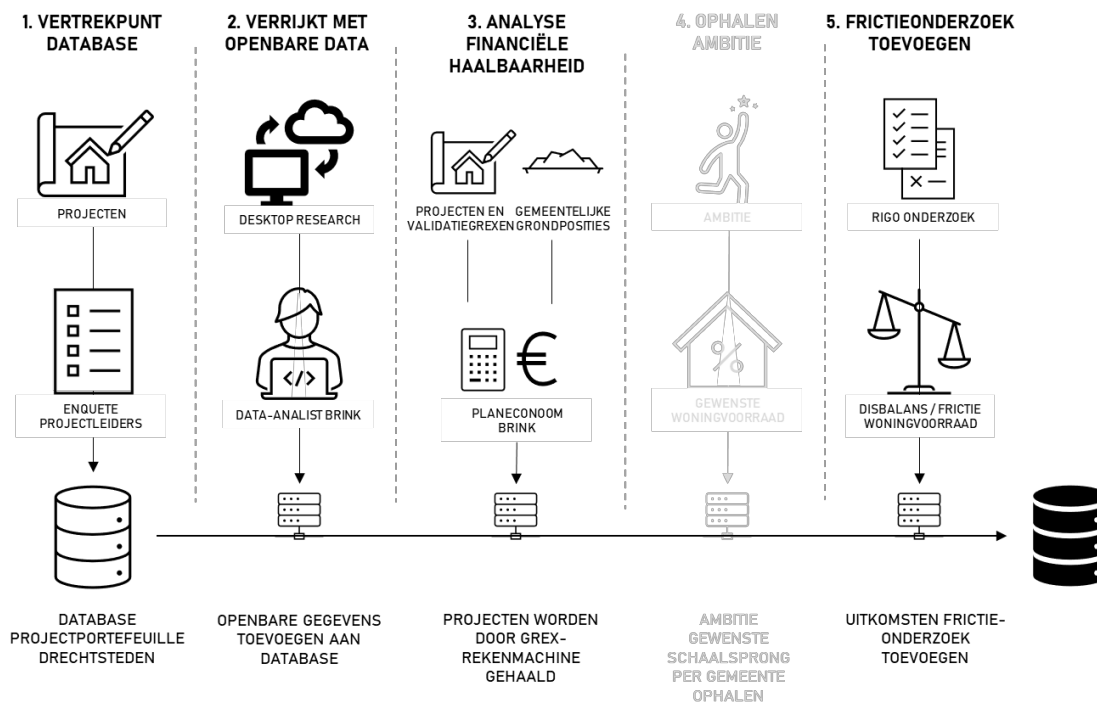
De deelvragen die in dit deel van het onderzoek worden behandeld zijn:

- Wat wordt (kwalitatief) bedoeld met de gewenste sociaaleconomische schaalsprong?
- Hoe vertaald deze gewenste schaalsprong zich (kwantitatief) in een toekomstige woningvoorraad?

Met een eenduidig antwoord op bovenstaande onderzoeksvragen is het mogelijk om een optimaal 'gewenst woningbouwprogramma' te definiëren waarmee vanuit de woningbouwopgave maximaal wordt bijgedragen aan de gewenste sociaaleconomische schaalsprong. Vervolgens kan dit programma worden vergeleken met het woningbouwprogramma in de huidige planvoorraad.

07.02 Plan van aanpak

De database die ten grondslag ligt aan het onderzoek is gedurende het proces diverse malen verrijkt met additionele (openbaar beschikbare) data. Onderstaand figuur toont een overzicht van de stappen die uiteindelijk hebben geleid tot de finale database. Deze stappen worden toegelicht in de volgende alinea's.



Figuur 20 - Processtappen totstandkoming database

Stap 1: Vertrekpunt database Drechtsteden

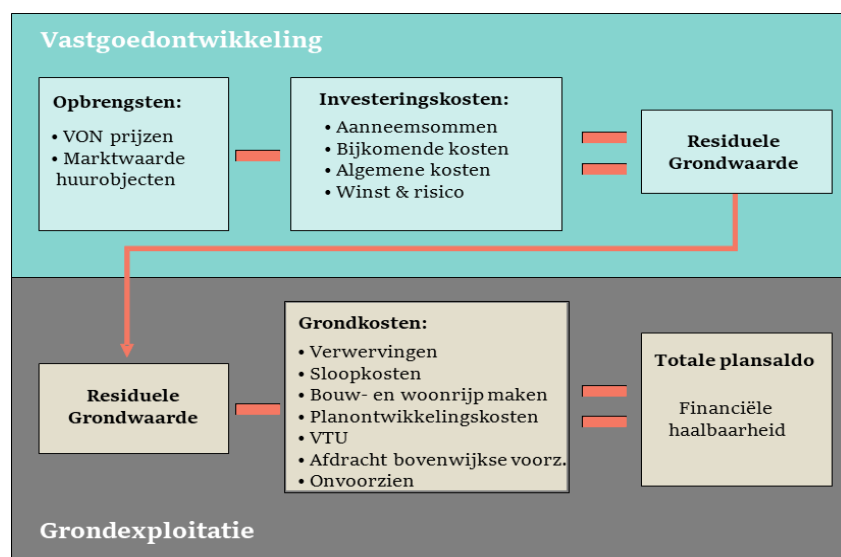
Het vertrekpunt van de analyse is het verzamelen en structureren van de aanwezige (project)informatie en data die verstrekt is door de gemeenten. Medio 2021 is middels het invullen van een vragenlijst per gemeente informatie opgehaald over de planvoorraad. Samengevoegd vormt dit een database van 380 projecten, variërend van harde tot zachte plannen in de regio. Deze oorspronkelijke database is vervolgens gefilterd voor de reeds afgeronde plannen waardoor een database van 283 projecten resteert met in totaal circa 20.000 (bruto) toe te voegen woningen. De database biedt inzicht in de huidige stand van zaken zoals; de projectenportefeuille per gemeente, de hardheid van de plannen, het aantal en type van toegevoegde woningen en de corresponderende (beoogde) planning.

Stap 2: Dataverrijking

Brink heeft vervolgens deze data verrijkt op basis van openbare en/of beschikbare (GEO-)data. Brink heeft hiervoor verschillende openbare databases gekoppeld aan de originele database waardoor de database verdrievoudigd is in omvang. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld het voorzieningenniveau van de omgeving per project inzichtelijk te maken. Op deze manier is tevens een inschatting gemaakt van het stedelijk milieu op basis van het voorzieningenniveau. Ook zijn de oppervlaktes van plannen en demografische gegevens van huishoudens toegevoegd. Dit biedt handvatten voor de analyse omtrent de sociaaleconomische schaalsporg en wordt gebruikt voor de analyses op gemeente-, wijk- en buurtniveau.

Stap 3: Financieel model

Parallel aan het verrijken van de data is een financieel model ontwikkeld waarin de kosten en baten per project middels kengetallen en aannames zijn ingeschat, zodat op hoofdlijnen uitspraken kunnen worden gedaan over de financiële haalbaarheid op zowel projectniveau als op gemeenteniveau. Deze methodiek biedt de mogelijkheid om uitspraken te doen over de haalbaarheid van alle projecten in de Drechtsteden. Het financiële model biedt daarmee dus ook de mogelijkheid om meerdere plannen tegelijkertijd te evalueren.



Figuur 21: Rekenstappen grondexploitatie

Ook worden financiële uitgangspunten beïnvloed door het stedelijk milieu waarin de projecten zich bevinden (lees: omgevings- en complexiteitsfactor). Zo is er bijvoorbeeld een duidelijk verschil tussen binnenstedelijke of “groene weide” ontwikkelingen. We doen uitspraken over de kengetallen van investeringskosten en de opbrengstpotentie van het geprogrammeerde vastgoed om te komen tot een residuele grondwaarde per project. In combinatie met een normatieve inschatting van de verwervingskosten en grondproductiekosten, kunnen we vervolgens op hoofdlijnen uitspraken doen over de haalbaarheid en het verwachte financiële resultaat (plansaldo) per project. Bovenstaand figuur toont schematisch de processtappen van een grondexploitatieberekening. In het volgende hoofdstuk wordt dit financiële model nader toegelicht.

3.1 Gemeentelijke grondposities

We maken onderscheid tussen eigen (gemeentelijke) grondposities en posities van derden. Dit is relevant in de bepaling van de verwervingskosten en de te hanteren discontovoet in de grondexploitatieberekening. Alle gemeenten is gevraagd om additioneel een lijst met gemeentelijke grondposities aan te leveren om deze te kunnen toevoegen aan de berekeningen. Na het verwerken van deze additionele data is ter verificatie de aangevulde lijst gecontroleerd door de gemeenten.

3.2 Verificatie van het financiële model

Op basis van bestaande gemeentelijke grondexploitatieberekeningen (GREX), verstrekt door verschillende gemeenten binnen de Drechtsteden, zijn de normatieve berekeningen gevalideerd om de betrouwbaarheid te toetsen.

Op deze wijze kunnen we van alle projecten, desgewenst geaggregeerd per gemeente en op niveau van de Drechtsteden, uitspraken doen over de plancapaciteit, de planning en de haalbaarheid van de huidige en toekomstige woningbouwplannen.

Stap 4: Ophalen ambitieniveau toekomstige woningbouw

Om de vertaalslag te kunnen maken van de huidige planvoorraad naar de gewenste sociaaleconomische schaa sprong is elke individuele gemeente gevraagd om de woningbouwambitie

concreet te maken. Elke gemeente is gevraagd om een woningbouwprogramma te definiëren dat optimaal bijdraagt aan de gewenste sociaaleconomische schaa sprong. De zogenoemde ‘stip aan de horizon’.

Door het gebrek aan een duidelijke definitie van de schaa sprong bleek dit een lastige opgave. Het ontbreken van deze stip op de horizon maakt het voor nu niet mogelijk om een concrete route uit te stippelen die leidt tot de gewenste schaa sprong. Met het kernteam is daarom besloten om eerst de frictie in de woningvoorraad als (nieuw) vertrekpunt te nemen in het onderzoek voor wat betreft de sociaaleconomische schaa sprong. Deze frictie is gedefinieerd in het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020, uitgevoerd door RIGO Research en Advies⁶ (verder: het RIGO-onderzoek).

Stap 5: Toevoegen frictiedata uit RIGO-onderzoek

Op verzoek van de Drechtsteden is in 2020 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In deze rapportage is de woonsituatie van de Drechtsteden in beeld gebracht. De belangrijkste bron die ten grondslag ligt aan het RIGO-onderzoek is het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON2018), aangevuld met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Onderzoekscentrum Drechtsteden (OCD) en de in de regio werkzame corporaties.

Dit rapport omvat ook gegevens over de frictie in de woningmarkt van de Drechtsteden. Deze frictie betreft de mismatch tussen vraag en aanbod van verhuishwensen. Het toevoegen van deze frictiedata vormt de laatste stap in het completeren van de database. Dit vormt het vertrekpunt voor de analyse.

07.03 Data-analyse

Het doel van de data-analyse is het inzichtelijk maken van 1) de huidige woningvoorraad 2) de frictie omtrent verhuishwensen in de huidige woningvoorraad 3) de huidige planvoorraad en 4) de (mis)match tussen de frictie en de huidige planvoorraad. De volgende deelvragen zijn per analysestap behandeld:

1. Analyse huidige woningvoorraad Drechtsteden

Het doel van stap 1 in de data-analyse is om de huidige woningvoorraad in kaart te brengen.

- Hoe draagt de huidige woningvoorraad bij aan de behoefte van de sociaaleconomische schaa sprong?
 - Wat is de samenstelling van de huidige woningvoorraad?
 - Woningvoorraad in cijfers
 - Demografische eigenschappen die corresponderen met huidige woningvoorraad
 - Hoe verhoudt de woningvoorraad per gemeente zich ten opzichte van de Drechtsteden?

Input voor deze analyse bedraagt enerzijds de originele database zoals ontvangen van de Drechtsteden, en anderzijds de dataverrijking door het toevoegen van openbare beschikbare gegevens.

2. Analyse planvoorraad

Het doel van stap 2 is om de huidige planvoorraad inzichtelijk te maken.

- In welke verhouding zitten de verschillende woontypen en prijssegmenten momenteel in de planvoorraad?
 - Hoe ‘hard’ zijn deze bouwplannen?
 - Op welk moment in de tijd worden deze woningen (naar verwachting) opgeleverd?

⁶ Eindrapport Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2020 – Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 - Rigo Research en advies

3. Analyse frictie in huidige woningvoorraad Drechtsteden

In stap 3 van de data-analyse wordt de frictiedata van het RIGO-onderzoek aan de analyse toegevoegd.

- Waar zit momenteel de grootste frictie voor wat betreft verhuishwensen binnen de Drechtsteden?
- Hoe vertaalt de frictie zich per woningtype en prijssegment?

4. Analyse frictie vs. huidige planvoorraad

■ In stap 4 van de data-analyse wordt gekeken naar de (mis)match tussen de huidige planvoorraad en de huidige frictie in de woningvoorraad.

- In hoeverre lost de planvoorraad de huidige frictie in de woningvoorraad op?

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouwprogramma's zoals deze nu zijn opgenomen in de plannen per gemeente én op het niveau van de Drechtsteden.

Daarbij kijken we ook naar een eventuele (mis)match van product en locatie (op gemeenteniveau) en kunnen we op basis van de eerder gedefinieerde schaa sprong ook uitspraken doen over passende(re) programma's op nog aan te wijzen nieuwe woningbouwlocaties. We bieden de gemeenten hiermee inzicht om keuzes te onderbouwen en bij te sturen waar nodig.

5. Financiële analyse planvoorraad

Als onderdeel van de analyse van de huidige planvoorraad in de Drechtsteden is een financieel model opgezet. Dit model heeft als doel om de financiële haalbaarheid van plannen op hoofdlijnen inzichtelijk te maken. Dit kan vervolgens weer input zijn voor de prioritering van projecten, het resultaat op gemeenteniveau of de afwijking van het resultaat op het moment dat op een afwijkend woningbouwprogramma wordt gehanteerd. Hoofdstuk 8 omvat een uitgebreide toelichting op het financiële model en de uitgangspunten daarvan.

Brink heeft voor elk project dat deel uitmaakt van de dataset een 'fictieve' grondexploitatie opgesteld. De beschikbare data over het project (die volgt uit de analyse van de planvoorraad), zoals de aantallen en typen woningen, het start- en eindjaar van het project en de huidige status zijn daarin meegenomen. Aanvullend is echter op een aantal onderwerpen aanvullende input vereist. Denk onder andere aan uitgangspunten over het ruimtegebruik (uitgeefbaar vs. openbare ruimte), grondkosten (onder andere bouw- en woonrijp maken), aannames in de vastgoedexploitatie voor zowel bouwkosten als het opbrengstenniveau en een globale planning. Op deze wijze wordt toegewerkt naar een nettocontant plansaldo, prijspeil 1-1-2022.

Disclaimer: Brink heeft met de beschikbare (basisgegevens) van alle woningbouwprojecten in de regio op hoofdlijnen een financiële analyse gemaakt. Wees ervan bewust dat dit altijd in bepaalde mate zal afwijken van de werkelijkheid, denk bijvoorbeeld aan projecten waarin naast woningbouw nog andere functies gerealiseerd worden, of aan specifieke complexe binnenstedelijke opgaves waar kosten niet aansluiten bij een gemiddeld kostenniveau. Deze normatieve aanpak is niet bedoeld als een gedetailleerde raming op projectniveau. Wél kunnen de uitkomsten het gesprek op gang brengen over prioritering van projecten binnen de regio en het belang van het maken van afwegingen op basis van de financiële consequenties.

De bevindingen die volgen uit de data-analyse worden behandeld in Hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 8 omvat een uitgebreide omschrijving van de financiële uitgangspunten die zijn gemaakt.

07.04 Scoremethodiek plannen

Gedurende de data-analyse is een goed beeld van de projecten, knelpunten en uitdagingen ontstaan. Aanvullend is er een scoremethodiek ontwikkeld. Deze scoremethodiek maakt het mogelijk om projecten – of een aantal projecten tegelijkertijd – te ‘scoren’ op de bijdrage aan de sociaaleconomische schaa sprong.

Deelvragen die middels de beoordelingsmethodiek worden onderzocht zijn:

- Welke beoordelingscriteria worden belangrijk geacht inzake het prioriteren en beoordelen van (een combinatie) van projecten?
- Hoe moeten deze beoordelingscriteria onderling van elkaar gewogen worden op basis van hun contributie aan de sociaaleconomische schaa sprong.

Hoofdstuk 9 omvat een gedetailleerde omschrijving van de werking van de scoremethodiek.

07.05 Analyseresultaten

De data-analyse wordt afgesloten met resultaten en bevindingen. Deze resultaten worden opgesplitst op basis van de twee onderzoeksvragen over 1) de versnellingsopgave en 2) de sociaaleconomische schaa sprong. De resultaten van de data-analyse worden in deze stap gecomplementeerd met de financiële resultaten.

07.06 Conclusies en aanbevelingen

In Hoofdstuk 4 en 5 worden de voornaamste conclusies op de twee hoofdvragen geformuleerd en worden aanbevelingen omschreven die volgen uit een combinatie van de data-analyse, de financiële analyse en de scoremethodiek. Hoofdstuk 6 bevat de samenvatting van de beide deelvragen, de knelpunten van de twee hoofdvragen en een handelingsperspectief voor de nabije toekomst. In de bijlage vindt u een factsheet met de belangrijkste bevindingen per gemeente.

08 FINANCIËEL MODEL

08.01 Doel

Als onderdeel van de analyse van de huidige planvoorraad in de Drechtsteden is een financieel model opgezet. Dit model heeft als doel om de haalbaarheid van plannen op hoofdlijnen inzichtelijk te maken. Dit is vervolgens weer input voor de afweging om bepaalde projecten te prioriteren boven andere projecten, en om te bepalen wat de kosten zijn die gemoeid zijn met de huidige planvoorraad én de meer- of minderkosten van een planvoorraad op het moment dat op een afwijkend woningbouwprogramma is ingezet.

Disclaimer: Brink heeft met de beschikbare (basisgegevens) van alle woningbouwprojecten in de regio op hoofdlijnen een analyse gemaakt. Wees ervan bewust dat dit altijd in bepaalde mate zal afwijken van de werkelijkheid, denk bijvoorbeeld aan projecten waarin naast woningbouw nog andere functies gerealiseerd worden, of aan specifieke complexe binnenstedelijke opgaves waar kosten niet aansluiten bij een gemiddeld kostenniveau. Daarnaast is in de financiële analyse geen rekening gehouden met eventuele bovenplanse en grootschalige infrastructurele ingrepen als gevolg van de plannen.

08.02 Methodiek

Brink heeft voor elk project dat onderdeel uitmaakt van de dataset een 'fictieve' grondexploitatie opgesteld. De beschikbare data van het project, zoals de aantallen en typen woningen, het start- en eindjaar van het project en de huidige status zijn daarin meegenomen. Aanvullend is echter op een aantal onderwerpen aanvullende input vereist, denk onder andere aan uitgangspunten over het ruimtegebruik (uitgeefbaar vs. openbare ruimte), grondkosten (o.a. bouw- en woonrijp maken), aannames in de vastgoedexploitatie voor zowel bouwkosten als het opbrengstenniveau en een globale planning. Op deze wijze wordt toegewerkt naar een nettocontant plansaldo, prijspeil 1-1-2022.

In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten die zijn gehanteerd toegelicht. Brink heeft hierbij een integrale methodiek ontwikkeld die aan de hand van specifieke plankenmerken de uitgangspunten aanpast, denk bijvoorbeeld aan hogere bouwkosten voor binnenstedelijke projecten dan buiten de stad in verband met de complexiteit van het bouwen in het centrum van een stad of plaats. Op deze wijze worden specifieke uitgangspunten gekoppeld aan de bijbehorende projecten en wordt er op hoofdlijnen een beeld geschetst van de haalbaarheid van de projecten. Ook hier geldt de voornoemde disclaimer.

08.03 Parameters en indices

Op basis van historische indexcijfers (bronnen Bouwkostenkompas en CBS) kunnen ook lopende grondexploitaties die een startdatum in het verleden kennen worden doorgerekend. Voor de toekomstige kasstromen zijn indices uit onderstaande tabel gebruikt.

Indices	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Grondkosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Vastgoedkosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Vastgoedopbrengsten	6,00%	5,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%

Tabel 1: Uitgangspunten indices

Aanvullend op de indices uit bovenstaande tabel wordt er voor gemeentelijke grondexploitaties en grondexploitaties van woningcorporaties een discontovoet (rekenrente) van 2% gehanteerd. Bij grondexploitaties die zijn geïnitieerd vanuit marktpartijen hanteren we een discontovoet van 4%.

08.04 Uitgangspunten ruimtegebruik

Bij het ruimtegebruik worden aannames gedaan over de verdeling tussen enerzijds uitgifbare grond, en anderzijds openbare ruimte. De openbare ruimte is vervolgens opgedeeld in een aandeel verharding, groen en water. Brink heeft de aangeleverde GEO-data gebruikt om van alle ingetekende plannen de oppervlakte van het projectgebied te bepalen.

Het ruimtegebruik is vervolgens sterk afhankelijk van de mate van stedelijkheid van een project. Eén van de kenmerken die per plan is toegevoegd, is de 'stedelijkheid' aan de hand van de dichtheid van adressen op buurtniveau. Hiermee kan een goede inschatting worden gemaakt van het project en het beoogde ruimtegebruik. Er is een onderscheid gemaakt tussen de categorieën 'landelijk, Dorps, Buiten Centrum, Groen Stedelijk en Centrum Stedelijk'.

Onderstaande tabel geeft weer hoe het ruimtegebruik van projecten is ingeschat op basis van deze stedelijkheid. Let wel, dit is een uitspraak over het verwachte toekomstige ruimtegebruik. In een Landelijk woonmilieu wordt over het algemeen stedelijker gebouwd dan in een Dorps woonmilieu.

Ruimtegebruik	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Uitgifbaar	52%	50%	56%	48%	60%
Verharding	22%	24%	20%	25%	25%
Groen	20%	20%	20%	25%	15%
Water	6%	6%	4%	2%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 2: Uitgangspunten ruimtegebruik

08.05 Uitgangspunten grondkosten

Met de uitsplitsing van het ruimtegebruik beschikbaar, is het vervolgens mogelijk om kengetallen voor specifieke grondkosten te koppelen aan de oppervlakte van het plangebied. Onderstaand volgt een toelichting per grondkostensoort.

Verwerving

Aanvullend aan de beschikbaar gestelde data, is per gemeente nagevraagd welk deel van de projecten aangemerkt kan worden als een gemeentelijke grondexploitatie, en welke projecten niet. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er bij gemeentelijke grondexploitaties geen sprake is van verwerving, en bij grondexploitaties van derden wél. De verwervingsprijs is sterk afhankelijk van het woonmilieu (ligging) van het project en verschilt dus ook per gemeente. Kavels in een stedelijker gebied zijn nu eenmaal duurder dan buiten de stad.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de verwervingsprijzen per m² kavel zijn ingeschat op basis van deze stedelijkheid.

Verwerving	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Prijs (€/m ² kavel)	€ 80	€ 250	€ 300	€ 400	€ 500

Tabel 3: Uitgangspunten verwerving

Sloopkosten

In de aangeleverde data is informatie opgenomen over het aantal te slopen woningen per project. Er is afhankelijk van het woonmilieu een aanname gedaan over het aandeel meergezinswoningen en het aandeel eengezinswoningen dat dit betreft. Eengezinswoningen zijn immers groter (aanname 160 m² bvo) dan meergezinswoningen (aanname 110 m² bvo), waardoor de sloopkosten oplopen. Tenslotte is er afhankelijk van het woonmilieu nog een complexiteitsfactor gerekend boven op het kengetal van €30 per m² bvo aan sloopkosten. Ook hier geldt dat slopen over het algemeen complexer (en dus ook duurder) is in stedelijke milieus.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de sloopkosten zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid en het aantal te slopen woningen.

Sloopkosten	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Aandeel MGW	0%	40%	80%	50%	0%
Aandeel EGW	100%	60%	20%	50%	100%
Basisprijs sloopkosten	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Opslag complexiteit	0%	5%	10%	15%	20%
Kengetal sloopkosten	€ 30	€31,50	€ 33	€34,50	€36

Tabel 4: Uitgangspunten sloopkosten

Onderzoekskosten

Onderzoekskosten betreft bodemonderzoek, maar kan ook worden aangewend voor archeologisch onderzoek op verdachte locaties. Op projectniveau is er geen data bekend over benodigd onderzoek, dus is een aanname gedaan van €20 per m² kavel aan onderzoeken, aangevuld met een verwacht aandeel van het plangebied dat onderzocht dient te worden.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de onderzoekskosten zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Onderzoekskosten	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
% t.b.v. onderzoek	5%	40%	80%	50%	20%

Tabel 5: Uitgangspunten onderzoekskosten

Bodemsanering en grondwerken

Ook voor mogelijke saneringskosten geldt dat er op projectniveau geen data bekend is over verontreiniging en de ernst hiervan. Ook hier is daarom een aanname gedaan van €20 per m² kavel aan saneringskosten (gemiddelde vervuiling), aangevuld met een verwacht aandeel van het plangebied dat gesaneerd dient te worden.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de onderzoekskosten zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Sanering	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
% t.b.v. sanering	5%	5%	10%	25%	30%

Tabel 6: Uitgangspunten onderzoekskosten

Bouwrijp maken

Bouwrijp maken is nodig voor het deel van elk plangebied dat aangemerkt is als uitgifbaar of als verharding. Er wordt als basis gerekend met €35 per m² plangebied aan kosten voor bouwrijp maken. Afhankelijk van het woonmilieu is wederom een complexiteitsfactor toegekend.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de kosten voor bouwrijp maken zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Bouwrijp maken	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Opslag complexiteit	15%	5%	5%	5%	10%

Tabel 7: Uitgangspunten bouwrijp maken

Woonrijp maken

Onder de kosten voor het woonrijp maken van een locatie vallen de kosten voor de aanleg van verharding, groen en water. We hanteren ook hier weer een kengetal per m² plangebied, en dat wordt per plan vermenigvuldigd met het aantal m² dat is bepaald voor verharding, groen en water. Het woonmilieu is bepalend voor de kosten, denk hierbij aan de extra kosten voor een dorpsse 'straat' en een stedelijke 'weg' met een stoep aan weerszijden en verkeersdrempels.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de kosten voor bouwrijp maken zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Woonrijp maken (€ / m ²)	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Verharding	€ 100	€ 100	€ 120	€ 140	€ 160
Groen	€ 20	€ 20	€ 25	€ 25	€ 30
Water	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15

Tabel 8: Uitgangspunten woonrijp maken

Ontwikkeling en toezicht

Over alle grondkosten (exclusief verwerving) worden opslagen gerekend voor de benodigde plankosten, kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) en een percentage onvoorziene kosten.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de kosten voor ontwikkeling en toezicht zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Ontwikkeling en toezicht	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
Plankosten	12%	12%	12%	12%	12%
VTU	15%	15%	15%	15%	15%

Onvoorzien	10%	10%	10%	10%	10%
------------	-----	-----	-----	-----	-----

Tabel 9: Uitgangspunten ontwikkeling en toezicht

08.06 Uitgangspunten vastgoedexploitatie

In de aangeleverde data wordt een onderscheid gemaakt in 12 woningtypologieën en de prijsklassen waarin zij vallen. Om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen van de grondwaarde per typologie, is het noodzakelijk om de woningtypologieën verder uit te werken aan de hand van uitgangspunten over de omvang, aanneemsommen, opbrengstenniveaus en alle bijkomende kosten.

Prijsklassen

In de onderstaande twee tabel worden eerst de gehanteerde prijsklassen benoemd. Deze prijsklassen zijn bekend geweest bij het toewijzen van de woningen van de verschillende projecten in de 12 categorieën. Brink is verantwoordelijk voor de benaming van de categorieën van 'Goedkoop' tot 'Duur'.

Prijsklassen	Vanaf VON	Tot VON
Goedkoop		<€ 200.000
Betaalbaar	€ 200.000	€ 200.000
Middelduur	€ 300.000	€ 450.000
Duur	>€ 450.000	

Tabel 10: Prijsklassen Drechtsteden

Typologieën

In onderstaande tabel zijn de 12 woningtypologieën verder uitgewerkt. Brink heeft op basis van standaardreferenties uitspraken gedaan over de gemiddelde omvang van passende woonproducten binnen de verschillende categorieën. Ook is er een vormfactor gekoppeld aan de gebruiksovervlakte om zo ook het totaal te bouwen volume in m² bvo te bepalen.

Typologie	Prijsklasse	m ² go	Vormfactor	m ² bvo
MGW goedkoop	Goedkoop	50	0,74	68
MGW Betaalbaar	Betaalbaar	70	0,75	93
MGW Middelduur	Middelduur	90	0,76	118
MGW Duur	Duur	110	0,72	153
MGW Huur Sociaal	Goedkoop*	50	0,74	68
MGW Huur Markt	Betaalbaar**	70	0,75	93
EGW goedkoop	Goedkoop	100	0,72	139
EGW Betaalbaar	Betaalbaar	115	0,74	155
EGW Middelduur	Middelduur	135	0,77	175
EGW Duur	Duur	165	0,72	229
EGW Huur Sociaal	Goedkoop*	90	0,72	125
EGW Huur Markt	Betaalbaar**	115	0,74	155

Tabel 11: Uitwerking woontypologieën

* De sociale huurwoningen worden in de verdere overzichten samengevoegd met de goedkope koopwoningen in het segment 'goedkoop'

** De vrije sector huurwoningen worden in de verdere overzichten samengevoegd met de middeldure koopwoningen in het segment 'middelduur'

Let wel: Op het moment dat de uitgangspunten voor de opbrengstenniveaus van de woningen ervoor zorgen dat deze de prijsklasse waartoe ze nu zijn toebedeeld overstijgen, wordt dit voorsnog geaccepteerd (lees: er zit geen ‘cap’ op de opbrengsten). Er is bewust gekozen om alle typologieën in dit onderzoek gelijk te laten, en een passende woonproduct als belangrijkste uitgangspunt te hanteren. In de huidige woningmarkt zijn vrijwel alle gemeenten zich er overigens van bewust dat prijzen zó snel kunnen stijgen dat prijsklassen soms snel achterhaald blijken.

Bouwkosten

Aangezien voor alle gemeenten dezelfde 12 woonproducten worden gehanteerd, zijn de aanneemsommen voor alle woningen gelijk gesteld binnen de gemeenten. Wel is wederom een complexiteitsfactor (opslag) gehanteerd op de basis aanneemsommen.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de aanneemsommen zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Typologie	Aanneesom € / m ² bvo	Landelijk	Dorps	Buiten Centrum	Groen Stedelijk	Centrum Stedelijk
MGW goedkoop	€ 1.500	0%	1%	2%	3%	4%
MGW Betaalbaar	€ 1.450	0%	1%	2%	3%	4%
MGW Middelduur	€ 1.400	0%	1%	2%	3%	4%
MGW Duur	€ 1.450	0%	1%	2%	3%	4%
MGW Huur Sociaal	n.v.t.*	0%	1%	2%	3%	4%
MGW Huur Markt	€ 1.500	0%	1%	2%	3%	4%
EGW goedkoop	€ 1.350	0%	1%	2%	3%	4%
EGW Betaalbaar	€ 1.300	0%	1%	2%	3%	4%
EGW Middelduur	€ 1.250	0%	1%	2%	3%	4%
EGW Duur	€ 1.350	0%	1%	2%	3%	4%
EGW Huur Sociaal	n.v.t.*	0%	1%	2%	3%	4%
EGW Huur Markt	€ 1.350	0%	1%	2%	3%	4%

Tabel 12: Uitgangspunten bouwkosten woontypologieën

*Er is gerekend met een vaste grondprijs voor de sociale huurwoningen.

Over de totale aanneesom van elke woning worden vervolgens opslagen gerekend. Deze bestaan uit de bijkomende kosten (BKK), algemene kosten (AK) en winst & risico (W&R). Voor alle woningen (exclusief de woningen in het sociale huursegment) is gerekend met 16% bijkomende kosten, 5% algemene kosten en 7% winst & risico.

Opbrengsten

Daar waar er in de bouwkosten geen verschil wordt gemaakt tussen de zeven gemeenten, is dit in het geval van de opbrengsten wél het geval. Er is een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd om realistische VON-prijzen in te kunnen schatten op basis van recent verkochte en te koop staande woningen. Er is daarbij ook rekening gehouden met eventueel overbieden op de vraagprijs, tijdseffecten en een opslag voor nieuwbouwwoningen ten opzichte van bestaande bouw. Na correctie voor deze elementen is een overzicht gemaakt van het opbrengstenniveau per m² go voor alle typologieën in alle gemeenten.

Onderstaande tabel geeft weer hoe de aanneemsommen zijn ingeschat op basis van de stedelijkheid van het plangebied.

Typologie	Alblasserdam	Dordrecht	Hardinxveld-Giessendam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papendrecht	Sliedrecht	Zwijndrecht
MGW goedkoop	€ 5.200	€ 4.600	€ 5.200	€ 5.400	€ 5.000	€ 4.800	€ 4.700
MGW Betaalbaar	€ 5.000	€ 4.400	€ 5.000	€ 5.200	€ 4.800	€ 4.600	€ 4.500
MGW Middelduur	€ 4.850	€ 4.250	€ 4.850	€ 4.050	€ 4.650	€ 4.450	€ 4.350
MGW Duur	€ 5.000	€ 4.400	€ 5.000	€ 5.200	€ 4.800	€ 4.600	€ 4.500
MGW Huur Markt*	€ 5.000	€ 4.400	€ 5.000	€ 5.200	€ 4.800	€ 4.600	€ 4.500
EGW goedkoop	€ 3.800	€ 3.350	€ 3.750	€ 3.850	€ 3.650	€ 3.550	€ 3.450
EGW Betaalbaar	€ 3.700	€ 3.250	€ 3.650	€ 3.750	€ 3.550	€ 3.450	€ 3.350
EGW Middelduur	€ 3.600	€ 3.150	€ 3.550	€ 3.650	€ 3.450	€ 3.350	€ 3.250
EGW Duur	€ 4.050	€ 3.600	€ 4.000	€ 4.100	€ 3.900	€ 3.800	€ 3.700
EGW Huur Markt*	€ 3.700	€ 3.250	€ 3.650	€ 3.750	€ 3.550	€ 3.450	€ 3.350

Tabel 13: Uitgangspunten opbrengstenniveau woontypologieën

*Omdat de waarde van huur- en koopwoningen elkaar tegenwoordig vrijwel benaderen, zijn voor deze analyse de opbrengstenniveaus van de betaalbare koopwoningen gelijkgesteld aan die van de vrije sector huurwoningen.

Voor alle sociale huurwoningen in alle gemeenten is een vaste grondprijs van €16.000 gehanteerd.

08.07 Uitgangspunten planning

In de aangeleverde data is slechts een beoogd eerste en laatste jaar van afzet van de woningen aangegeven. Hiermee kan een planning worden gemaakt van de productie als deze gelijkmatig tussen het start- en eindjaar worden verdeeld. Dit is dan ook gedaan. Aanvullend is het wel noodzakelijk om alle overige kosten ook in de tijd uit te zetten. Aangezien hiervoor uitgangspunten ontbreken, zijn deze geformuleerd op basis van de omvang van het project ('klein' tot 20 woningen, 'middelgroot' tot 50 woningen en 'groot' vanaf 50 woningen) en de fase waarin een project zich bevindt.

Onderstaande tabel geeft weer hoe vanaf het eerste jaar van afzet van de woningen, afhankelijk van de omvang en status van het project een startjaar is bepaald. De getallen in de tabel geven input voor het bepalen van het startjaar van het project op basis van het aantal jaren vóór oplevering van de eerste woning.

Fase project	Klein	Middelgroot	Groot
Studie	1	1	1
Start	1	2	2
Initiatief	1	2	2
Definitief	2	2	3
Ontwerp	2	2	3
Vorbereiding	2	3	4
Bouwvorbereiding	3	3	4
Realisatie tot eerste woning	3	4	5
Realisatie tot laatste woning	3	4	5
Afgerond	4	5	5

Tabel 14: Startjaar project 'x' jaar vóór oplevering eerste woning

Met een startjaar van het project kunnen vervolgens alle overige kosten in de planning worden opgenomen. Om ook deze planning te automatiseren zijn hier een aantal vuistregels voor gemodelleerd. Op deze wijze kan elk project automatisch gepland worden afhankelijk van het startjaar en de afzetperiode van de woningen in het project. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de planning van alle kostensoorten opgenomen.

Fase project	Toelichting
Verwerving	In het startjaar van het project
Sloopkosten	In het startjaar van het project
Onderzoekskosten	In 2 jaar na start project, tenzij bouw eerder begint, dan 1 jaar na start project
Bodemsanering en grondwerken	In 2 jaar na start project, tenzij bouw eerder begint, dan 1 jaar na start project
Bouwrijp maken	Start in laatste jaar sanering. Eindigt 1 jaar voor laatste oplevering
Woonrijp maken	1 jaar na start bouwrijp maken, uiterlijk 1 jaar voor laatste oplevering afgerond
Ontwikkeling en toezicht	Gedurende het hele project
Afzet woningen	Gelijke verdeling tussen startjaar afzet en eindjaar afzet

Tabel 15: Toelichting vuistregels voor planning kostensoorten

o8.08 Interpretatie resultaten

Aan de hand van alle hiervoor genoemde aannames en uitgangspunten, gecombineerd met de beschikbaar gestelde en deels verrijkte data, is er voor ieder afzonderlijk project een ‘schaduw’grondexploitatie opgezet. In onderstaande afbeelding is de opzet van die berekening te zien. In het bovenste gedeelte wordt alle projectinformatie verzameld en aangevuld, waarna conform alle hiervoor behandelde uitgangspunten kosten, opbrengsten en planning worden bepaald. In het onderste deel van de afbeelding wordt de planning inzichtelijk gemaakt en worden de kosten in de tijd uitgezet. Dit alles om uiteindelijk toe te werken naar een eindwaarde van het project, die nettocontant gemaakt wordt naar prijspeil 1-1-2022.



Figuur 22: Voorbeeld ‘schaduw’grondexploitatie

Validatie

Door deze integrale grondexploitatiebenadering kunnen gelijktijdig alle grondexploitaties worden doorgerekend. Met deze werkwijze wordt op hoofdlijnen de haalbaarheid van alle plannen tegelijkertijd inzichtelijk gemaakt. Verschillende gemeenten hebben een aantal grondexploitaties ter

beschikking gesteld om de gehanteerde methodiek te toetsen en daarmee ook te valideren. Aangezien we hier alleen kijken naar de woningbouwopgave van plannen, kan het voorkomen dat de werkelijke grondexploitaties afwijken doordat er bijvoorbeeld nog volumes voor kantoorruimte of commerciële functies zijn opgenomen in de grondexploitatie. Vanzelfsprekend zijn de projecten die minder 'bijzonderheden' in de grondexploitatie hebben zitten het meest accuraat nagebootst met deze methodiek. Hoewel deze methodiek niet is opgezet om bestaande grondexploitaties na te maken, kunnen we op basis van de validatie desalniettemin stellen dat de gehanteerde methodiek binnen een reële bandbreedte van de werkelijkheid zit voor vrijwel elk project uit de dataset.

Interpretatie

Nogmaals vragen we aandacht voor de interpretatie van de cijfers. Op hoofdlijnen (alle projecten tezamen) kunnen we stellen dat uitschieters naar boven én beneden enigszins zullen uitmiddelen en er op hoofdlijnen een relatief betrouwbaar beeld ontstaat van de haalbaarheid. De doorrekening is dan ook niet bedoeld om op individueel projectniveau afwegingen te maken. Wél laat het zien hoe groot de opgave in financiële zin is die voorligt, en welk deel van die financiële opgave bij welke partij ligt (gemeenten of de markt). Daarmee creëert deze benaderingswijze een vorm van bewustwording over de omvang van de opgave. Ook kan het op het moment dat er een duidelijke visie is op de gewenste schaalprong dienen als 'tool' om inzichtelijk te maken wat het zou kosten om het accent van de bestaande planvoorraad te verschuiven naar een andere woningvoorraad.

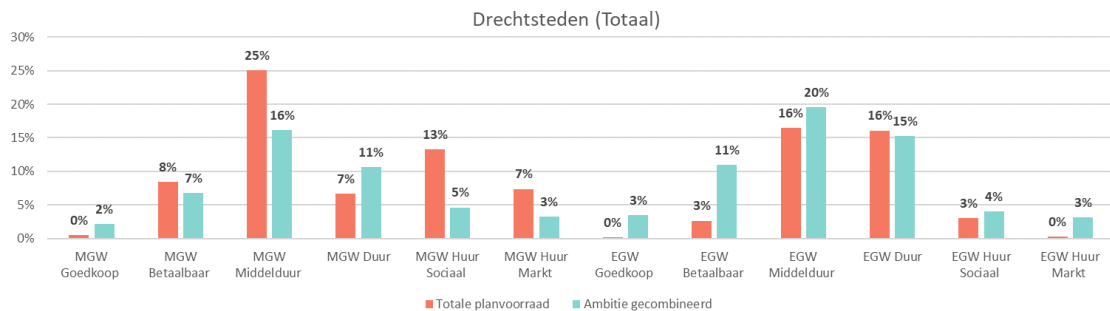
09 SCOREMETHODIEK

09.01 Doel

Brink heeft op basis van de definitie van de sociaaleconomische schaa sprong alle plannen in de Drechtsteden verwerkt in een scoremethodiek. Het doel van deze scoremethodiek is het uitdrukken van de mate waarin individuele projecten maar ook meerdere projecten tezamen, bijdragen aan de voorgenomen sociaaleconomische schaa sprong. Naast een definitie van de eisen van een schaa sprong vertaald in criteria, vraagt dit om een lokale visie op de schaa sprong. De opgave is anders in elke gemeente, dus maken we ook dit onderscheid.

Om die reden hebben we alle gemeenten gevraagd een uitspraak te doen over het programma dat elke gemeente idealiter zou willen toevoegen aan de bestaande voorraad om de schaa sprong te faciliteren. Onderstaande tabel en grafiek laten zien welk programma is opgegeven door de gemeenten. Hieruit ontstaat een beeld van onder andere de gewenste verhouding koop/huur, EGW/MGW en de prijsklassen, maar ook de afwijking van de huidige planvoorraad. Dat laatste is in de grafiek voor de gehele Drechtsteden weergegeven.

GEMEENT PROGRAMMA T.B.V. SCHAALSPRONG	MGW Goedkoop	MGW Betaalbaar	MGW Middelduur	MGW Duur	MGW Huur Sociaal	MGW Huur Markt	EGW Goedkoop	EGW Betaalbaar	EGW Middelduur	EGW Duur	EGW Huur Sociaal	EGW Huur Markt	Totaal
Alblasserdam	0%	7%	14%	14%	14%	1%	2%	5%	14%	14%	15%	0%	14%
Dordrecht	4%	8%	12%	8%	4%	4%	6%	12%	18%	12%	6%	6%	14%
Hardinxveld-Giessendam	0%	12%	9%	6%	1%	1%	2%	21%	30%	16%	1%	1%	14%
Hendrik-Ido-Ambacht	0%	1%	10%	10%	5%	0%	0%	2%	25%	45%	2%	0%	14%
Papendrecht	0%	15%	40%	20%	10%	0%	0%	5%	5%	5%	0%	0%	14%
Sluisdrecht	1%	2%	6%	3%	0%	0%	3%	23%	38%	15%	3%	0%	14%
Zwijndrecht	1%	6%	35%	22%	4%	7%	1%	3%	8%	10%	1%	2%	14%
TOTAAL	1%	7%	18%	12%	6%	2%	2%	10%	20%	17%	4%	1%	100%
Gewogen naar rato planvoorraad	2%	7%	16%	11%	5%	3%	3%	11%	20%	15%	4%	3%	100%



Figuur 23: Ambitie per gemeente en visualisatie planvoorraad vs. ambitie

Met de definitie van de schaa sprong als basis, heeft Brink een scoremethodiek ontwikkeld waarbij elk voorgenomen plan een ‘rapportcijfer’ (0-10) gegeven wordt op basis van de mate waarin het voldoet aan de gestelde ambities per gemeente.

09.02 Criteria

Er zijn zes criteria gedefinieerd die de totale score opmaken. Onderstaand wordt per criterium de toelichting gegeven en de manier waarop deze wordt gescoord.

■ Omvang:	maximaal 2 punten
■ Verhouding EGW/MGW:	maximaal 2 punten
■ Prijsklassen:	maximaal 2 punten
■ Verhouding koop/huur:	maximaal 2 punten
■ Plantype:	maximaal 1 punt
■ Locatie:	maximaal 1 punt
■ Totaal	Maximaal 10 punten

■ **Omvang:** Grotere projecten dragen meer bij aan de versnellingsopgave. Een project met een grotere omvang wordt daarom positiever beoordeeld dan een klein project.

■ **EGW/MGW:** Gemeenten hebben hun voorkeur aangegeven voor een bepaalde verhouding in woontypen. Des te meer een project deze verdeling benadert, des te hoger het scoort. Als een project overwegend het voorkeurstype van de gemeente kent, wordt een basisscore van 0,5 punt toegekend.

■ **Prijsklassen:** Gemeenten hebben hun voorkeur aangegeven voor een bepaalde verhouding in de prijsklassen. Des te meer een project deze verdeling benadert, des te hoger het scoort. De score wordt toegekend op basis van een gewogen gemiddelde score op de vier prijsklassen.

■ **Huur/Koop:** Gemeenten kunnen hun voorkeur aangeven voor een bepaalde verhouding tussen koop- en huurwoningen. Des te meer een project deze verdeling benadert, des te hoger het scoort. Als een project overwegend de voorkeurssoort van de gemeente kent, wordt een basisscore van 0,5 punt toegekend.

■ **Plantype:** Bepaalde plantypen (bijvoorbeeld transformatie, verdichting) genieten een grote voorkeur dan anderen. Afhankelijk van het plantype wordt een deel van de maximale score toegekend.

■ **Locatie:** Aan de hand van buurtgegevens is de hoeveelheid voorzieningen (winkels, OV en dagelijkse levensmiddelen) binnen een kilometer van de planlocatie bepaald. Hoe hoger dit aantal, hoe beter de locatie scoort.

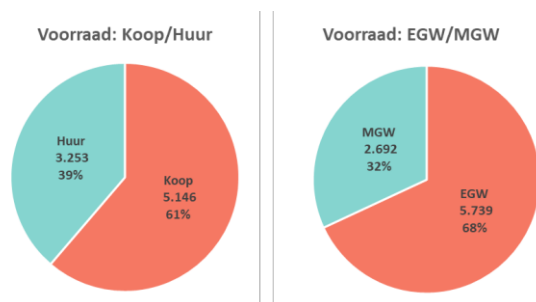


FACTSHEETS PER GEMEENTE

01 FACTSHEET ALBLASSERDAM

01.01 Huidige voorraad

Gemeente Alblasserdam heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 8.400 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 5.146 (61%) in het koopsegment en 3.253 (39%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 68% uit eengezinswoningen (EGW) en 32% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 85% tot het sociale segment (33% van het totaal).



Figuur 24: Huidige voorraad Alblasserdam

01.02 Planvoorraad

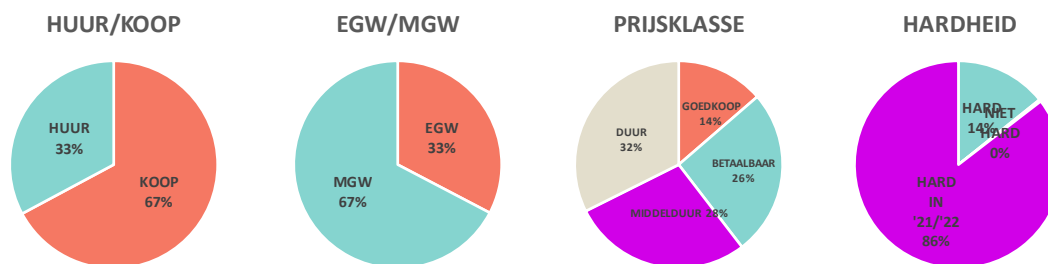
De gemeente heeft 22 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 667 woningen (665 netto). Van deze planvoorraad zijn 43 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 624 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 448 woningen (67%) in het koopsegment en 219 (33%) in het huursegment. Er zijn 218 EGW's (33%) en 449 MGW's (67%) voorzien. Van alle plannen worden 95 woningen (14%) gezien als 'hard' en van 570 woningen (85%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 2 woningen (0%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 14% goedkoop, 26% betaalbaar, 28% middelduur en 32% duur.

OVERZICHT ALBLASSERDAM

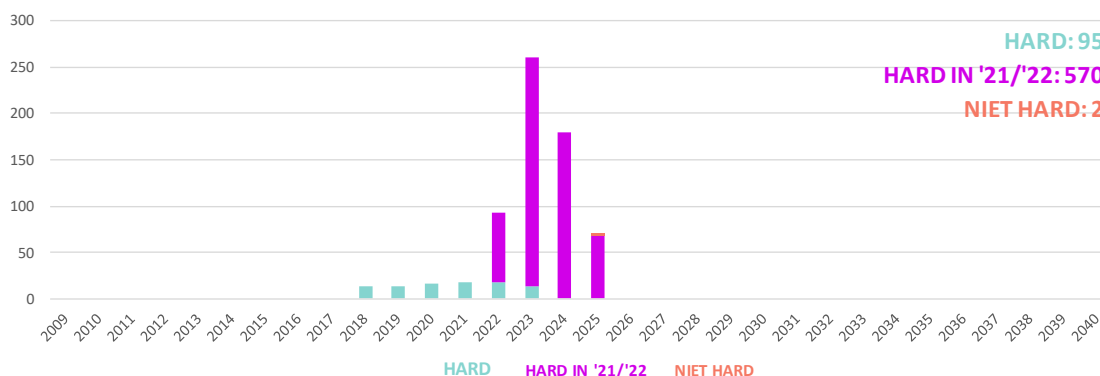
22 PROJECTEN	448 KOOP (67%)	91 GOEDKOOP (14%)
1 GEMEENTE	219 HUUR (33%)	173 BETAALBAAR (26%)
667 WONINGEN BRUTO	218 EGW (33%)	187 MIDDELDUUR (28%)
665 WONINGEN NETTO	449 MGW (67%)	216 DUUR (32%)
43 GEREALISEERD (6%)	95 HARD (14%)	570 HARD IN '21/'22 (85%)
624 TE REALISEREN (94%)	2 NIET HARD (0%)	

Figuur 25: Planvoorraad Alblasserdam in cijfers

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van de gemeente gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2023 voorspeld wordt, en het laatste project wordt opgeleverd in 2025.

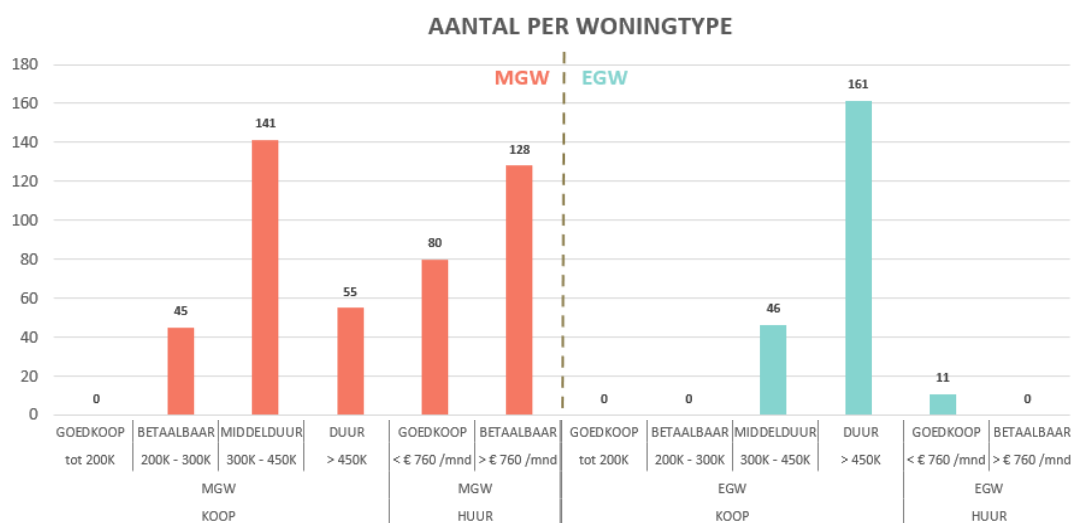


PLANNING OPLEVERING WONINGEN IN SELECTIE



Figuur 26: Huidige planvoorraad en planning Dordrecht gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn dure eengezinswoningen het meest vertegenwoordigd (161 stuks).



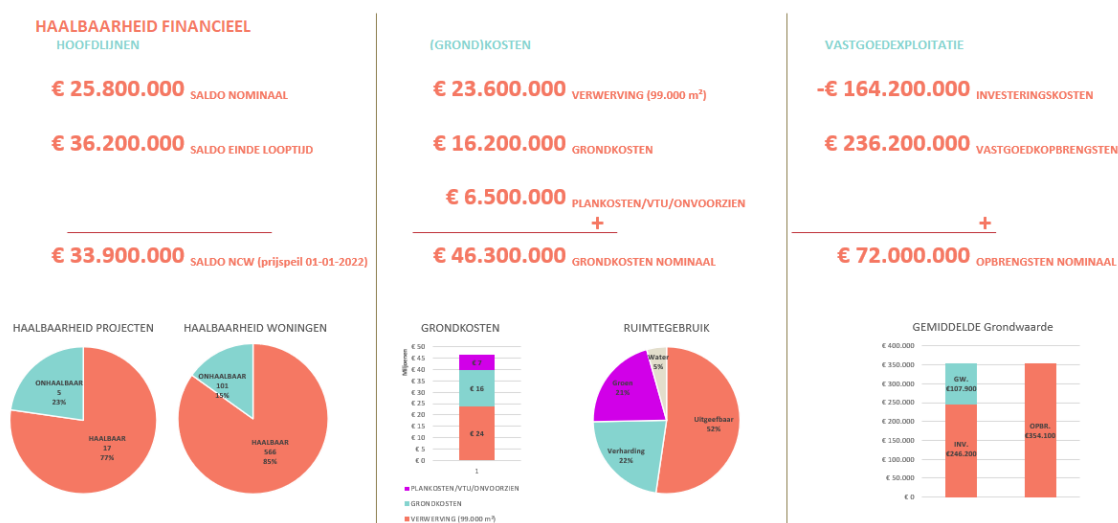
Figuur 27: Woontypologieën in bruto planvoorraad Alblasserdam

01.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €34 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €72 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €24 miljoen aan verwervingen, circa €16 miljoen aan grondkosten en circa €7 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €46 miljoen aan grondkosten ingeschat.

Het nominale plansaldo dat resteert is circa €26 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €36 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €34 miljoen.



Figuur 28: Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Alblasterdam

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen, zie disclaimer in paragraaf 8.1

Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 23% als 'onhaalbaar' wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 77% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 77% van de projecten zit 85% van de woningen. Daarmee zit 15% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa €107.000.

01.04 Fictie

Voor de fictie binnen de gemeente valt het volgende op.

- **Omvang fictie:** De totale fictie bedraagt 420 woningen. Procentueel gezien betreft dit 5,0% van de huidige woningvoorraad. Ondanks dat onderlinge verschillen klein zijn, is dit het hoogste percentage fictie van alle gemeenten.
- **Verdeling fictie:** De fictie is relatief evenredig verdeeld over alle woontypologieën, met uitzondering van het markt-huursegment in zowel de EGW's als de MGW's. 79% van de fictie zit in het koopsegment. 28% in het huursegment. 64% van de fictie betreft EGW's, tegenover 36% MGW's.
- **Fictie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich in tegenstelling tot de fictie met name concentreert op de volgende woontypen: EGW duur, MGW middelduur en MGW

markthuur. Zo ontstaan er ook tekorten (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt voor de woontypen: EGW en MGW goedkoop, EGW betaalbaar en EGW sociale huur.

- **Surplus versus schaa sprong:** Het overschot in het (middel)dure segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaa sprong voor wat betreft prijssegment. Nadeel is dat dit voor het merendeel MGW's betreft.



Figuur 29 - Frictieanalyse Alblasserdam (exclusief slooppogave)

01.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium relatief weinig groei (4,1%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- De huidige plannen zijn over het algemeen hard (of op korte termijn hard). Het ontbreekt aan zachte plannen die op termijn hard gemaakt kunnen worden.
- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 8% groeien in omvang. Dit is slechts een beperkte groei ten opzichte van de overige gemeenten.
- De planning van de projecten eindigt in 2025. Er is geen planvoorraad opgenomen op de middellange en lange termijn voor de gemeente.

01.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

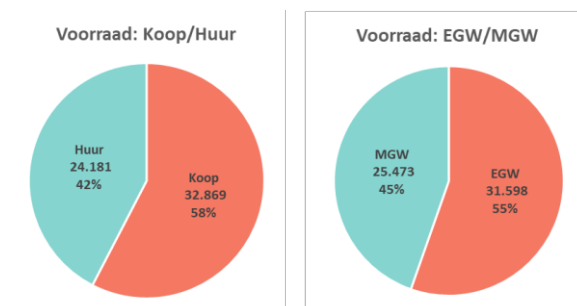
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De huidige planvoorraad heeft een fors aandeel sociale huurwoningen.
- De huidige planvoorraad lijkt aan te sluiten bij de criteria die gesteld worden aan de beoogde schaa sprong, met een groot aandeel eengezinswoningen waarvan het grootste deel in het dure segment valt.
- Er zijn een aantal woningtypen die niet in de planvoorraad zitten waardoor de frictie in de bestaande woningvoorraad niet volledig wordt opgelost. Daarentegen zitten er opvallend veel betaalbare MGW's in de pijplijn die naar verwachting weinig bijdragen aan de beoogde schaa sprong.

02 FACTSHEET DORDRECHT

02.01 Huidige voorraad

Gemeente Dordrecht heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 57.000 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 32.900 (58%) in het koopsegment en 24.200 (42%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 55% uit eengezinswoningen (EGW) en 45% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 68% tot het sociale segment (29% van het totaal).



Figuur 30: Huidige voorraad Dordrecht

02.02 Planvoorraad

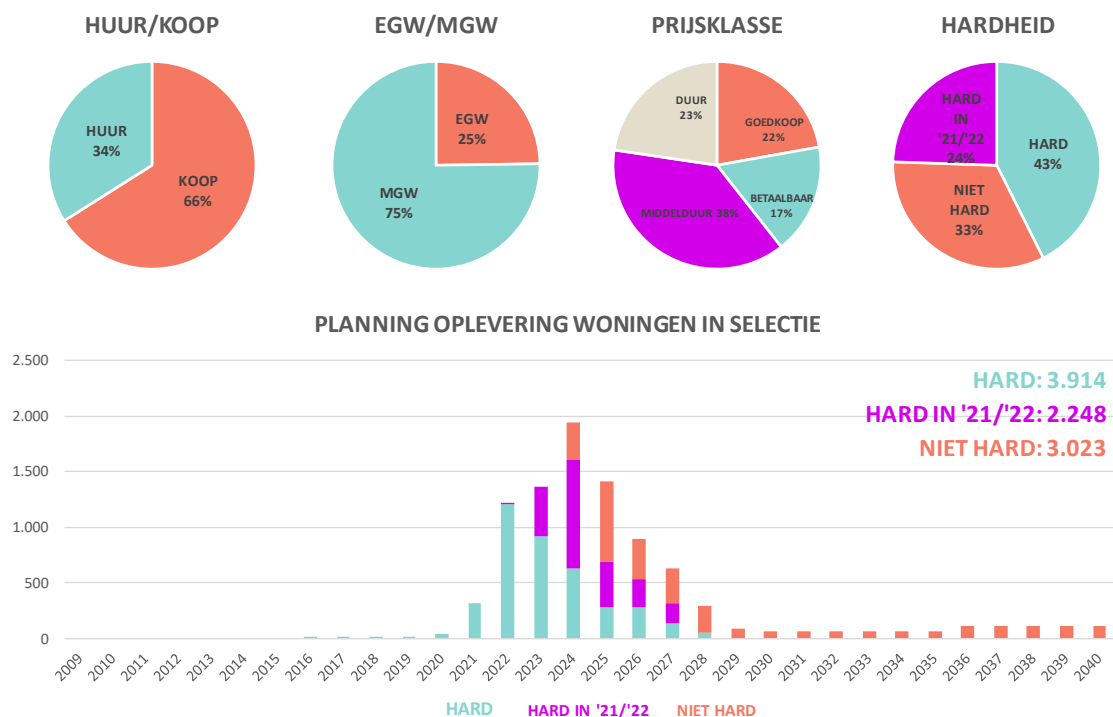
De gemeente heeft 137 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 9.185 woningen (7.986 netto). Van deze planvoorraad zijn 69 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 9.116 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 6.064 woningen (66%) in het koopsegment en 3.121 (34%) in het huursegment. Er zijn 2.275 EGW's (25%) en 6.910 MGW's (75%) voorzien. Van alle plannen worden 3.914 woningen (43%) gezien als 'hard' en van 2.248 woningen (24%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 3.023 woningen (33%) als 'niet hard' geïdentificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 22% goedkoop, 17% betaalbaar, 38% middelduur en 23% duur.

OVERZICHT DORDRECHT

137 PROJECTEN	6.064 KOOP (66%)	2.037 GOEDKOOP (22%)
1 GEMEENTE	3.121 HUUR (34%)	1.583 BETAALBAAR (17%)
9.185 WONINGEN BRUTO	2.275 EGW (25%)	3.485 MIDDELDUUR (38%)
7.986 WONINGEN NETTO	6.910 MGW (75%)	2.080 DUUR (23%)
69 GEREALISEERD (1%)	3.914 HARD (43%)	2.248 HARD IN '21/'22 (24%)
9.116 TE REALISEREN (99%)	3.023 NIET HARD (33%)	

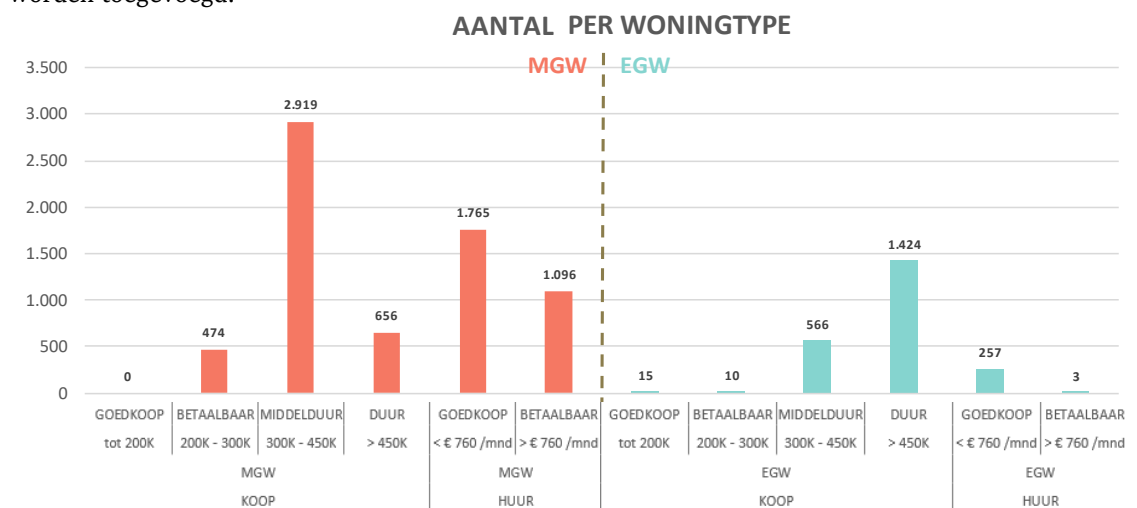
Figuur 31: Planvoorraad Dordrecht in cijfers

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van gemeente Dordrecht gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2024 voorspeld wordt, en dat er tot aan met 2040 projecten in de pijplijn zitten.



Figuur 32: Huidige planvoorraad en planning Dordrecht gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn (middeldure) meergezinswoningen duidelijk het meest vertegenwoordigd (2.919 stuks). Wat verder opvalt is dat er 1.765 sociale huurappartementen worden toegevoegd.



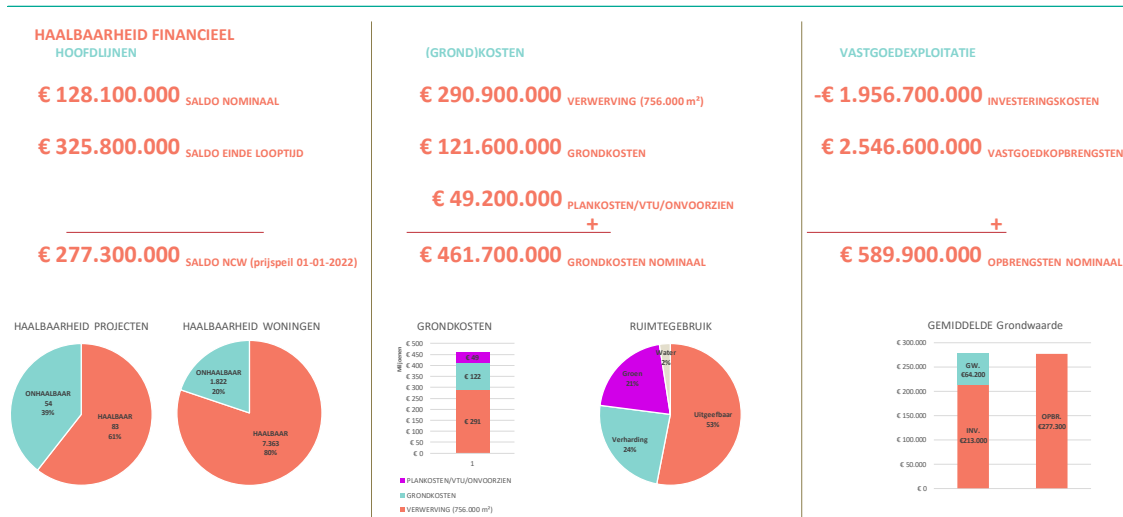
Figuur 33: Woontypologieën in bruto planvoorraad Dordrecht

02.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €277 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €590 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €291 miljoen aan verwervingen, circa €122 miljoen aan grondkosten en circa €49 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €462 miljoen aan grondkosten ingeschat.

Het nominale plansaldo dat resteert is circa €128 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €326 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €277 miljoen.



Figuur 34: Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Dordrecht

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

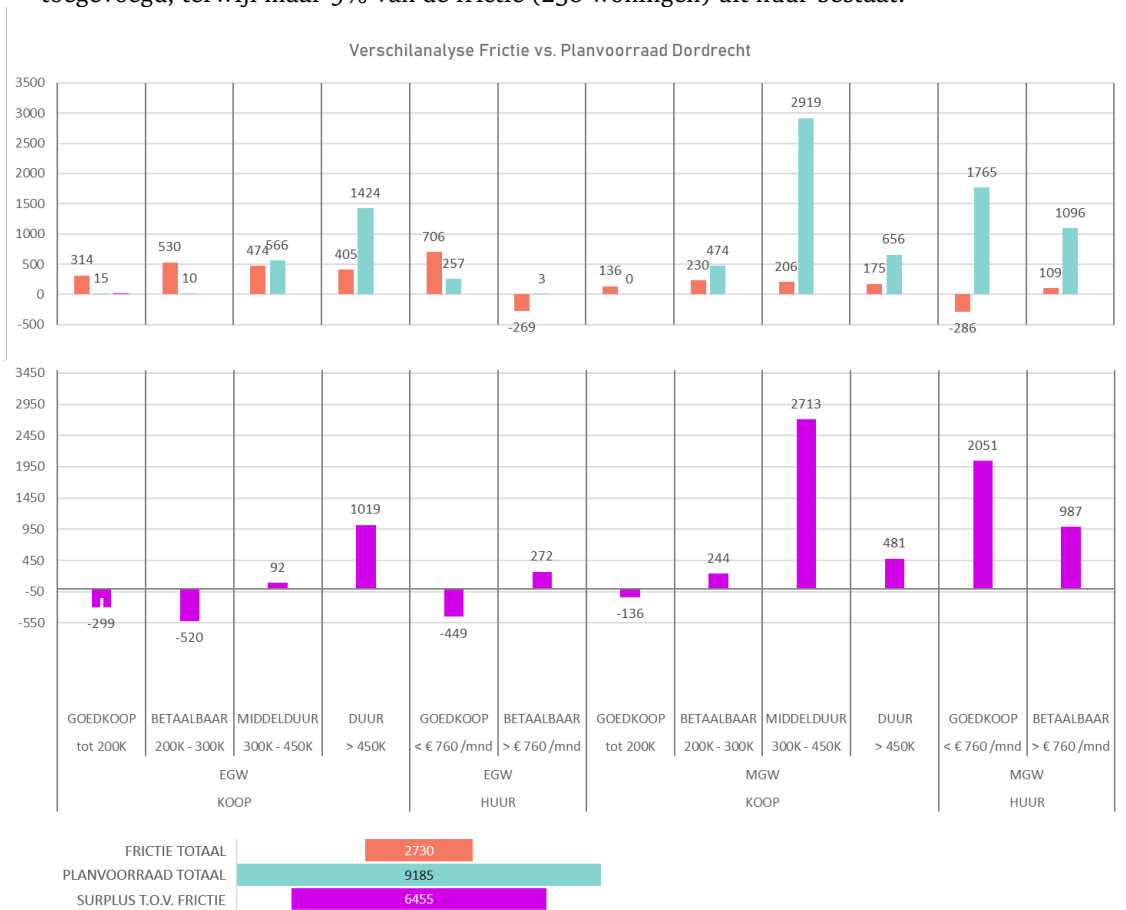
Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 39% als ‘onhaalbaar’ worden bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 61% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 61% van de projecten zit 80% van de woningen. Daarmee zit 20% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa €64.000.

02.04 Frictie

Voor de frictie binnen de gemeente valt het volgende op:

- **Omvang frictie:** De totale frictie bedraagt 2.730 woningen. Procentueel gezien betreft dit 4,9% van de huidige woningvoorraad. Ondanks dat onderlinge verschillen klein zijn, is dit het op één na hoogste percentage frictie van alle gemeenten.
- **Verdeling frictie:** 91% van de frictie zit in het koopsegment en 9% in het huursegment. In het sociale huursegment zien we een frictie (tekort) van 420 woningen en een overschot van 160 woningen in het marktsegment. Daarnaast zit 79% van de frictie in de eengezinswoningen, tegenover 21% in de meergezinswoningen. De frictie is relatief evenredig verdeeld over de prijssegmenten.

- **Fricctie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich in tegenstelling tot de frictie met name concentreert op de volgende woontypen: MGW middelduur, MGW sociale en markthuur en EGW duur. Zo ontstaan er ook tekorten (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt voor de woontypen: EGW en MGW goedkoop, EGW betaalbaar en EGW sociale huur.
- **Surplus versus schaaalsprong:** Het overschot in het (middel)dure segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaaalsprong voor wat betreft prijssegment. Nadeel is dat dit voor het merendeel MGW's betreft. Verder worden circa 3.000 huurappartementen toegevoegd, terwijl maar 9% van de frictie (250 woningen) uit huur bestaat.



Figuur 35 - Fricctieanalyse Dordrecht (exclusief sloopopgave)

02.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium relatief weinig groei (4,2%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- De huidige plannen zijn over het algemeen hard (of op korte termijn hard). Echter, 33% wordt nog bestempeld als niet harde plannen.
- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 16% groeien in omvang. Dit is een gemiddeld groei ten opzichte van de overige gemeenten.
- De planning van de projecten eindigt in 2040. Er is daarmee planvoorraad opgenomen op de middellange en lange termijn voor de gemeente.

02.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

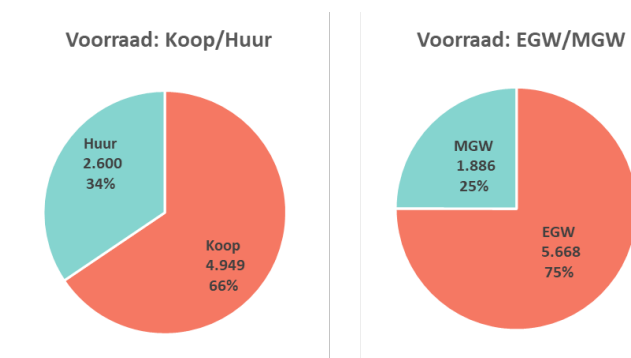
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken:

- De huidige planvoorraad heeft een fors aandeel sociale huurwoningen.
- De huidige planvoorraad lijkt in geringe mate aan te sluiten bij de criteria die (naar verwachting) gesteld worden aan de beoogde schaa sprong, met een groot aandeel meergezinswoningen, waarvan het grootste deel in het middeldure koopsegment valt.
- Er zijn een aantal woningtypen die niet in de planvoorraad zitten waardoor de frictie in de bestaande woningvoorraad niet volledig wordt opgelost. Daarentegen zitten er opvallend veel betaalbare MGW's in de planvoorraad die naar verwachting weinig bijdragen aan de beoogde schaa sprong. Alleen de dure EGW koopwoningen worden in lijn met de beoogde schaa sprong in een positieve verhouding toegevoegd.

03 FACTSHEET HARDINXVELD-GIESSENDAM

03.01 Huidige voorraad

Gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 7.500 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 4.900 (66%) in het koopsegment en 2.600 (34%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 75% uit eengezinswoningen (EGW) en 25% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 81% tot het sociale segment (28% van het totaal).



Figuur 36: Huidige voorraad Hardinxveld-Giessendam

03.02 Planvoorraad

De gemeente heeft 18 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 1.617 woningen (1.614 netto). Van deze planvoorraad zijn 0 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 1.617 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 1.607 woningen (99%) in het koopsegment en 10 (1%) in het huursegment. Er zijn 1.167 EGW's (72%) en 450 MGW's (28%) voorzien. Van alle plannen worden 89 woningen (6%) gezien als 'hard' en van 1.353 woningen (84%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 175 woningen (11%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 1% goedkoop, 34% betaalbaar, 42% middelduur en 23% duur. Let wel, deze data betreft een inschatting van de huidige

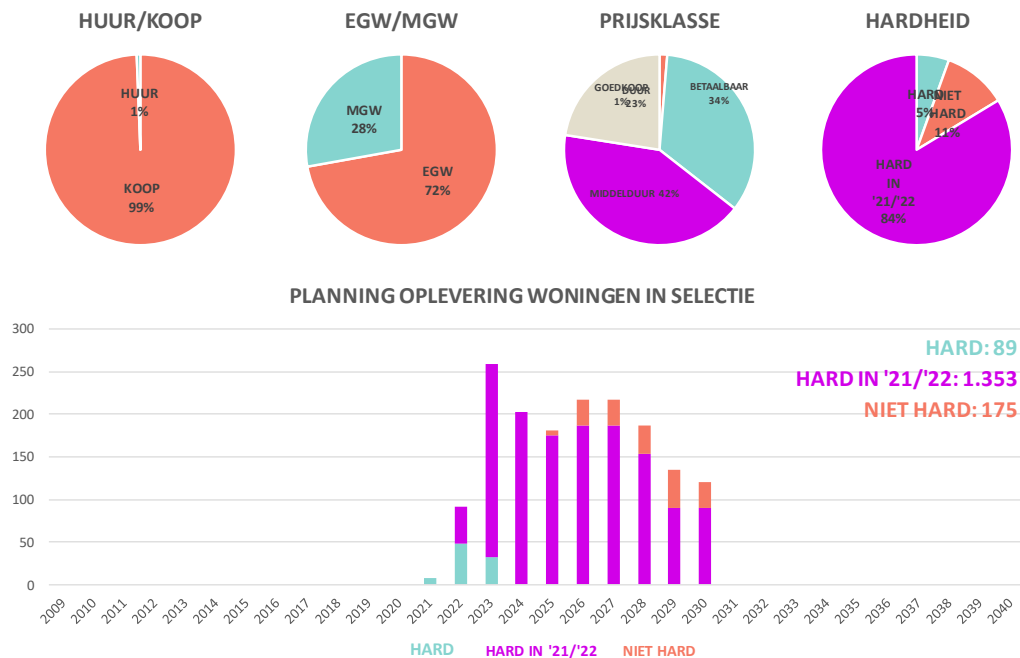
OVERZICHT HARDINXVELD-GIESSENDAM

18 PROJECTEN	1.607 KOOP (99%)	21 GOEDKOOP (1%)
1 GEMEENTE	10 HUUR (1%)	554 BETAALBAAR (34%)
1.617 WONINGEN BRUTO	1.167 EGW (72%)	678 MIDDELDUUR (42%)
1.614 WONINGEN NETTO	450 MGW (28%)	364 DUUR (23%)
0 GEREALISEERD (0%)	89 HARD (6%)	1.353 HARD IN '21/'22 (84%)
1.617 TE REALISEREN (100%)	175 NIET HARD (11%)	

Figuur 37: Planvoorraad Hardinxveld-Giessendam in cijfers

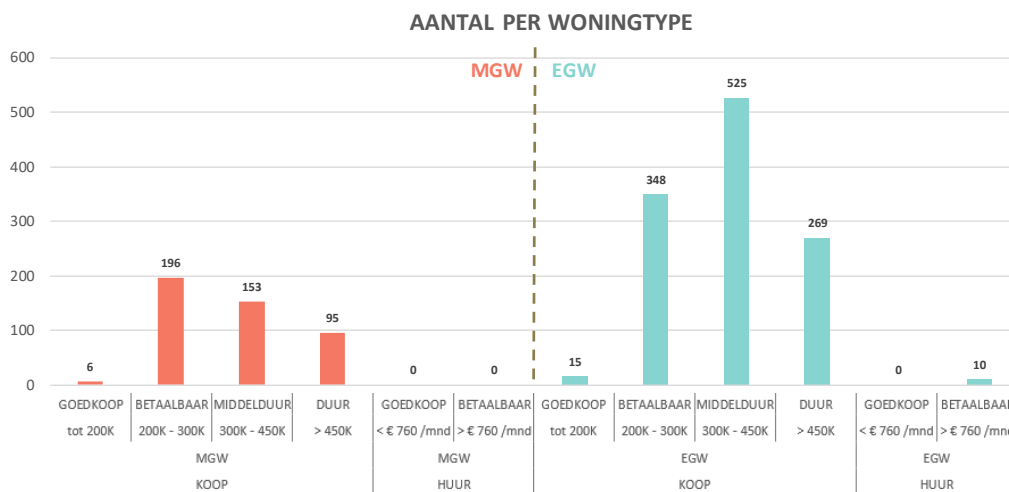
planvoorraad. Deze cijfers zijn daarmee nog niet in beton gegoten en kunnen op projectbasis nog worden herzien.

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van Gemeente Hardinxveld-Giessendam gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2023 voorspeld wordt, en het laatste project wordt opgeleverd in 2030. De pijplijn lijkt tussen 2023 en 2030 evenredig gevuld, maar het ontbreekt nog aan een lange termijnplanning.



Figuur 38: Huidige planvoorraad en planning Hardinxveld-Giessendam gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn (dure) eengezinswoningen duidelijk het meest vertegenwoordigd (525 stuks).

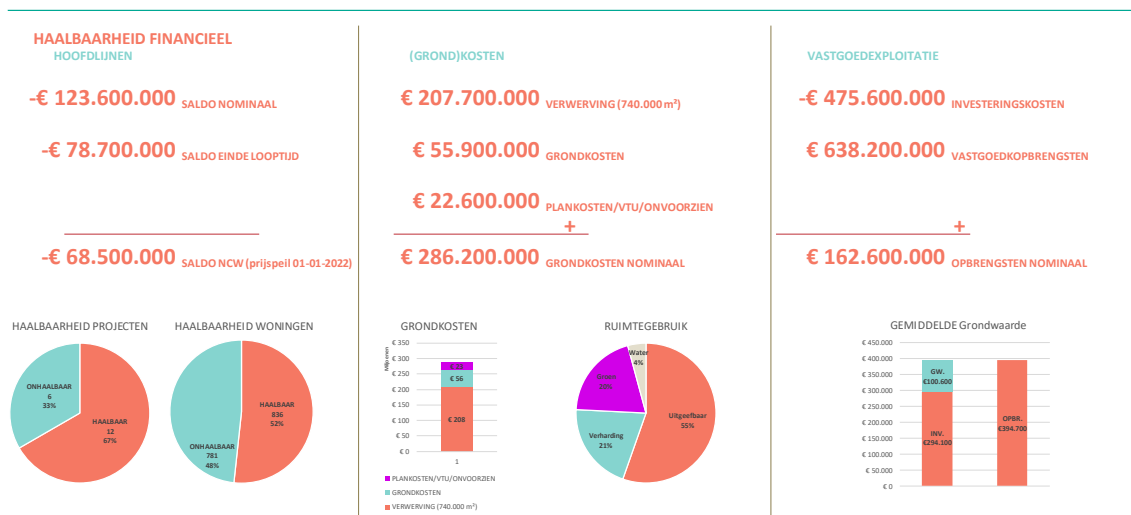


Figuur 39 - Woontypologieën in bruto planvoorraad Hardinxveld-Giesendam

03.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een negatief saldo zien van circa €69 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €163 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €208 miljoen aan verwervingen, circa €56 miljoen aan grondkosten en circa €23 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €286 miljoen aan grondkosten ingeschat.



Figuur 40: Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Hardinxveld-Giessendam

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

Het nominale plansaldo dat resteert is circa -€124 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa -€79 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa -€69 miljoen.

Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 33% als ‘onhaalbaar’ wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 67% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 67% van de projecten zit 52% van de woningen. Daarmee zit 48% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Dat wil zeggen dat er relatief veel grote onrendabele projecten in de planvoorraad zitten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa €101.000.

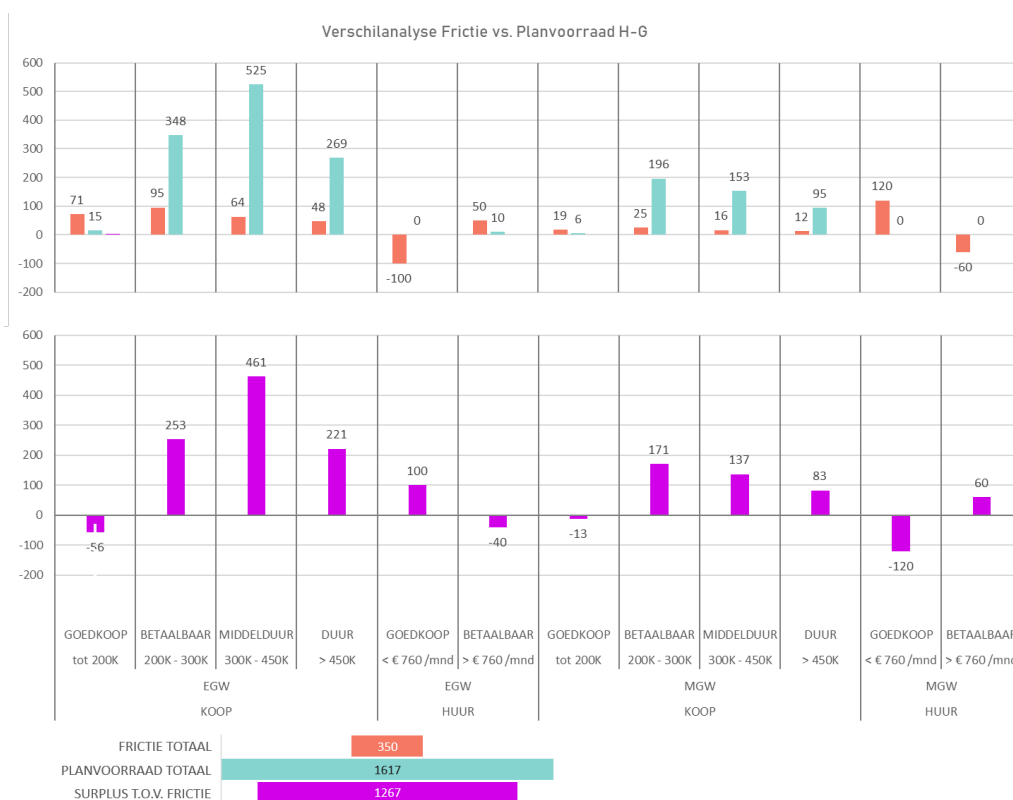
03.04 Fricctie

Voor de frictie binnen de gemeente valt het volgende op.

- **Omvang frictie:** Het RIGO-rapport (2020) laat zien dat de totale frictie in Hardinxveld-Giessendam 350 woningen bedraagt. Procentueel gezien betreft dit 4.7% van de huidige woningvoorraad. Ondanks dat onderlinge verschillen klein zijn, is dit een bovengemiddeld percentage frictie ten opzichte van alle gemeenten.
- **Verdeling frictie:** De frictie is relatief evenredig verdeeld over alle woontypologieën, met uitzondering van het sociale huursegment in zowel de EGW's als de MGW's. 97% van de frictie zit in het koopsegment. 3% in het huursegment. Echter, hier zien we een overschot in de sociale

EGW-huursector, tegenover een tekort in de sociale MGW-huursector. In de cijfers heft deze frictie elkaar grotendeels op. 63% van de frictie betreft EGW's, tegenover 37% MGW's.

- **Frictie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich in lijn met de frictie met name concentreert op de EGW-woontypen, met uitzondering van het goedkope koopsegment. Hier ontstaat een tekort (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt ook voor de woontypen: EGW en MGW goedkoop, EGW markthuur en MGW sociale huur.
- **Surplus versus schaalsprong:** Het overschot in het (middel)dure EGW segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaalsprong voor wat betreft prijssegment.



Figuur 41 - Frictieanalyse Hardinxveld-Giessendam (exclusief slooppogave)

03.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken:

- Gemeente Hardinxveld-Giessendam kende het laatste decennium relatief forse groei (7,2%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- Van de huidige plannen is slechts 5% hard. Echter, maar liefst 85% van de woningen zijn naar verwachting op korte termijn hard, wat kansen biedt om te versnellen. Daarnaast lijkt er in Hardinxveld-Giessendam geen sprake te zijn van een boeggolf (c.q. piek) in de planning, maar is deze evenredig verdeeld tussen 2023 en 2030. Er is daarmee voldoende planvoorraad opgenomen op de middellange termijn. Op de lange termijn ontbreekt planvoorraad.
- Nadeel is echter dat de financiële haalbaarheid naar verwachting onder druk staat. De globale financiële analyse toont aan dat de huidige plannen (maar) voor de helft financieel haalbaar zijn. De 'pijn' zit hem met name in de globaal ingeschatte verwervingskosten die een marktpartij

(heeft) moet(en) maken. Op projectniveau moet bekeken worden in hoeverre deze conclusie inderdaad standhoudt.

- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 21% groeien in omvang. Dit is relatief gezien een forse groei ten opzichte van de overige gemeenten waar het gemiddelde van de Drechtsteden 15% bedraagt. De groeiopgave van Nederland (globaal gezien 1 miljoen woningen over een woningvoorraad van 8 miljoen woningen) bedraagt ongeveer 12%. Let wel, om een dergelijke groeiopgave te realiseren zijn aanzienlijk meer plannen nodig. Dit omdat uit de praktijk blijkt dat een groot aandeel van de plannen sneuvelt tijdens de voorbereidingen

03.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

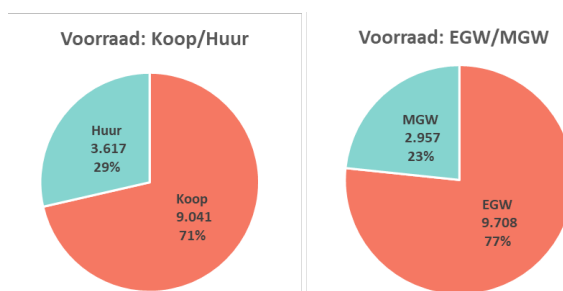
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De huidige planvoorraad heeft slechts 1% aandeel sociale huurwoningen, tegenover 99% van de voorraad dat zich in het koopsegment bevindt.
- De huidige planvoorraad lijkt daarmee aan te sluiten bij de criteria die gesteld worden aan de beoogde schaa sprong, verwijzend naar het grote aandeel eengezinswoningen.
- Er zijn een aantal woningtypen die weinig in de planvoorraad voorkomen, waardoor de frictie in de bestaande woningvoorraad niet volledig wordt opgelost. Dit betreft met name het goedkope segment.
- Er zitten geen sociale MGW-huurwoningen in de planvoorraad, terwijl er bij de appartementen in dit segment de grootste frictie zit.

04 FACTSHEET HENDRIK-IDO-AMBACHT

04.01 Huidige voorraad

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 12.700 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 9.000 (71%) in het koopsegment en 3.600 (29%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 77% uit eengezinswoningen (EGW) en 23% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 82% tot het sociale segment (23% van het totaal).



Figuur 42: Huidige voorraad Hendrik-Ido-Ambacht

04.02 Planvoorraad

De gemeente heeft 19 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 1.924 woningen (1.840 netto). Van deze planvoorraad zijn 197 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 1.727 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 1.632 woningen (85%) in het koopsegment en 292 (15%) in het huursegment. Er zijn 1.330 EGW's (69%) en 594 MGW's (31%) voorzien. Van alle plannen worden 785 woningen (41%) gezien als 'hard' en van 642 woningen (33%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 497 woningen (26%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 16% goedkoop, 3% betaalbaar, 29% middelduur en 51% duur.

OVERZICHT HENDRIK-IDO-AMBACHT

19 PROJECTEN	1.632 KOOP (85%)	317 GOEDKOOP (16%)
1 GEMEENTE	292 HUUR (15%)	67 BETAALBAAR (3%)
1.924 WONINGEN BRUTO	1.330 EGW (69%)	553 MIDDELDUUR (29%)
1.840 WONINGEN NETTO	594 MGW (31%)	987 DUUR (51%)
197 GEREALISEERD (10%)	785 HARD (41%)	642 HARD IN '21/'22 (33%)
1.727 TE REALISEREN (90%)	497 NIET HARD (26%)	

Figuur 43: Planvoorraad Hendrik-Ido-Ambacht in cijfers

04.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €125 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €212 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €33 miljoen aan verwervingen, circa €48 miljoen aan grondkosten en circa €20 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €101 miljoen aan grondkosten ingeschat.



Figuur 46 -- Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Hendrik-Ido-Ambacht

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

Het nominale plansaldo dat resteert is circa €111 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €142 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €125 miljoen.

Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 37% als 'onhaalbaar' wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 63% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 63% van de projecten zit 82% van de woningen. Daarmee zit 18% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa €110.000.

04.04 Fricctie

Voor de frictie binnen de gemeente valt het volgende op:

- **Omvang frictie:** De totale frictie bedraagt 560 woningen. Procentueel gezien betreft dit 4,5% van de huidige woningvoorraad. Hendrik-Ido-Ambacht zit daarmee gemiddeld ten opzichte van de overige gemeenten.
- **Verdeling frictie:** De frictie is relatief evenredig verdeeld over alle woontypologieën, met uitzondering van het sociale huursegment in zowel de EGW's als de MGW's. 87% van de frictie zit in het koopsegment. 13% in het huursegment. Echter, hier zien we een overschot in de sociale EGW-huursector, tegenover een tekort in de sociale MGW-huursector. In de cijfers heft deze frictie elkaar deels op. 54% van de frictie betreft MGW's, tegenover 46% EGW's.
- **Fricctie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich met name concentreert op de (middel)dure EGW-woontypen. Dit in tegenstelling tot het goedkope en betaalbare koopsegment.

- Hier ontstaat een tekort (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt ook voor de betaalbare MGW woontypen.
- **Surplus versus schaa sprong:** Het overschot in het (middel)dure EGW-segment biedt veel aanknopingspunten ten behoeve van de schaa sprong voor wat betreft prijssegment.



Figuur 47 - Frictieanalyse Hendrik-Ido-Ambacht (exclusief sloopopgave)

04.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium relatief de meeste groei (8,9%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- De huidige plannen zijn over het algemeen hard (of op korte termijn hard) tot 2025. Er lijkt daarmee wel een boeggolf te ontstaan in de planning met een piek in 2023. Na 2025 moeten de zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. De planvoorraad op de middellange en lange termijn is beperkt.
- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 15% groeien in omvang. Dit is een gemiddelde groei ten opzichte van de overige gemeenten.

04.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

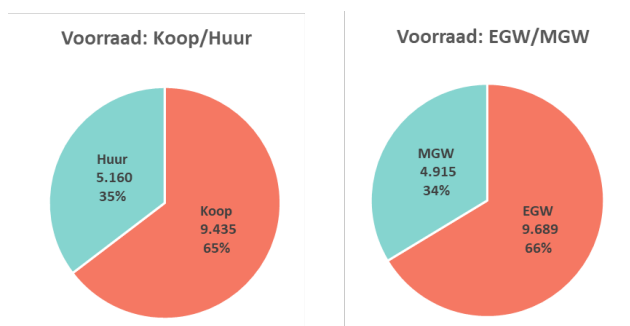
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De huidige planvoorraad heeft een fors aandeel dure EGW-woningen (51%). Dit is het hoogste aandeel van alle gemeenten. De huidige voorraad lijkt daarmee aan te sluiten bij de criteria die naar verwachting gesteld worden aan de beoogde schaa sprong.
- Echter, Hendrik Ido Ambacht is de enige gemeente waarbij de frictie in de MGW-sector (54%) groter is dan de EGW-sector. Ter referentie: de gemiddelde frictie voor MGW's in de Drechtsteden is slechts 28%. Dit valt deels te verklaren doordat de bestaande woningvoorraad van Hendrik-Ido-Ambacht al voor 77% uit eengezinswoningen bestaat. De behoefte aan de gewenste schaa sprong voor de Drechtsteden lijkt daarmee in mindere mate bij Hendrik-Ido-Ambacht van toepassing.
- Gezien het gebrek aan MGW's in de planvoorraad (ten opzichte van de frictie), kan verwacht worden dat de frictie voor de appartementen niet op korte termijn wordt opgelost.
- Ook wordt de frictie in het goedkope en betaalbare segment, voor zowel EGW als MGW, niet opgelost met de huidige planvoorraad. Daar komt bij Hendrik-Ido-Ambacht ook het laagste percentage sociale huurwoningen (23%) heeft van de Drechtsteden.

05 FACTSHEET PAPENDRECHT

05.01 Huidige voorraad

Gemeente Papendrecht heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 14.600 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 9.400 (65%) in het koopsegment en 5.200 (35%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 66% uit eengezinswoningen (EGW) en 34% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 82% tot het sociale segment (29% van het totaal).



Figuur 48: Huidige voorraad Papendrecht

05.02 Planvoorraad

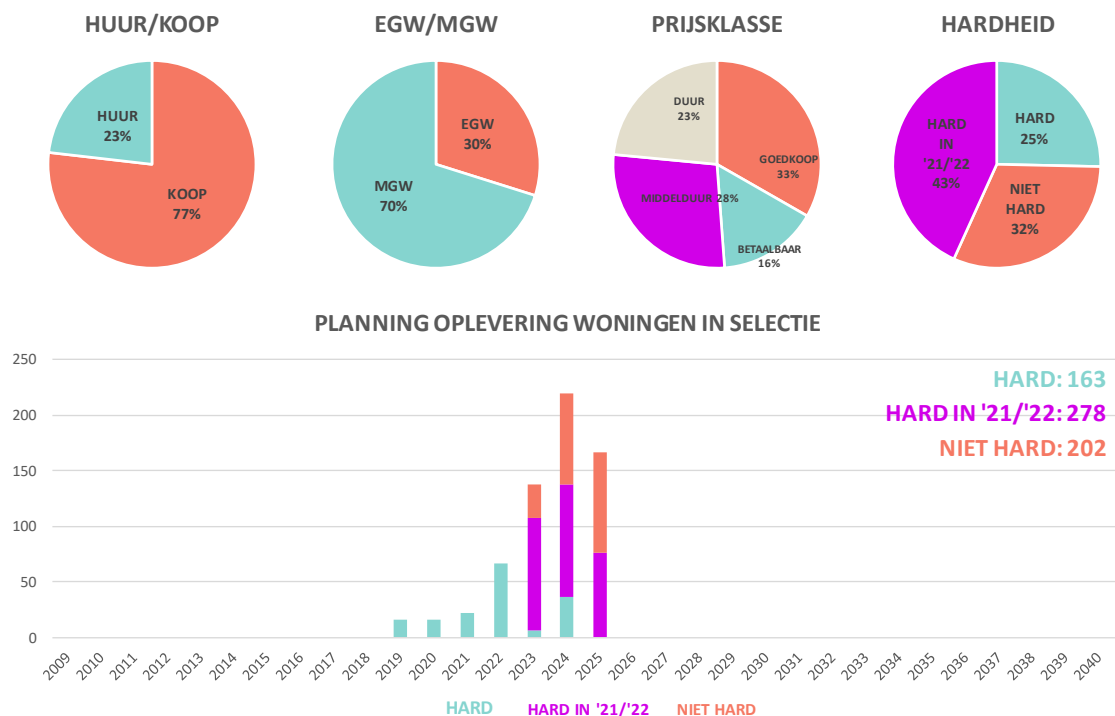
De gemeente heeft 18 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 643 woningen (544 netto). Van deze planvoorraad zijn 59 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 584 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 494 woningen (77%) in het koopsegment en 149 (23%) in het huursegment. Er zijn 192 EGW's (30%) en 451 MGW's (70%) voorzien. Van alle plannen worden 163 woningen (25%) gezien als 'hard' en van 278 woningen (43%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 202 woningen (31%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 33% goedkoop, 16% betaalbaar, 28% middelduur en 23% duur.

OVERZICHT PAPENDRECHT

18 PROJECTEN	494 KOOP (77%)	214 GOEDKOOP (33%)
1 GEMEENTE	149 HUUR (23%)	100 BETAALBAAR (16%)
643 WONINGEN BRUTO	192 EGW (30%)	178 MIDDELDUUR (28%)
544 WONINGEN NETTO	451 MGW (70%)	151 DUUR (23%)
59 GEREALISEERD (9%)	163 HARD (25%)	278 HARD IN '21/'22 (43%)
584 TE REALISEREN (91%)	202 NIET HARD (31%)	

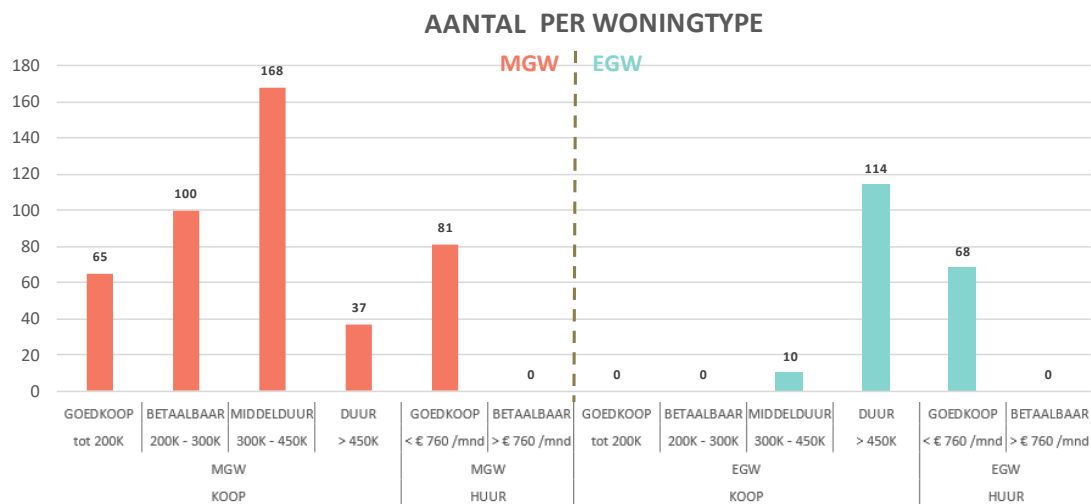
Figuur 49: Planvoorraad Papendrecht in cijfers

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van Gemeente Papendrecht gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2024 voorspeld wordt, en het laatste project wordt opgeleverd in 2025. Daarmee is sprake van een duidelijke piek in planvoorraad en een gebrek aan lange termijn planvoorraad.



Figuur 50: Huidige planvoorraad en planning Papendrecht gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn (middeldure) meergezinswoningen het meest vertegenwoordigd (168 stuks).

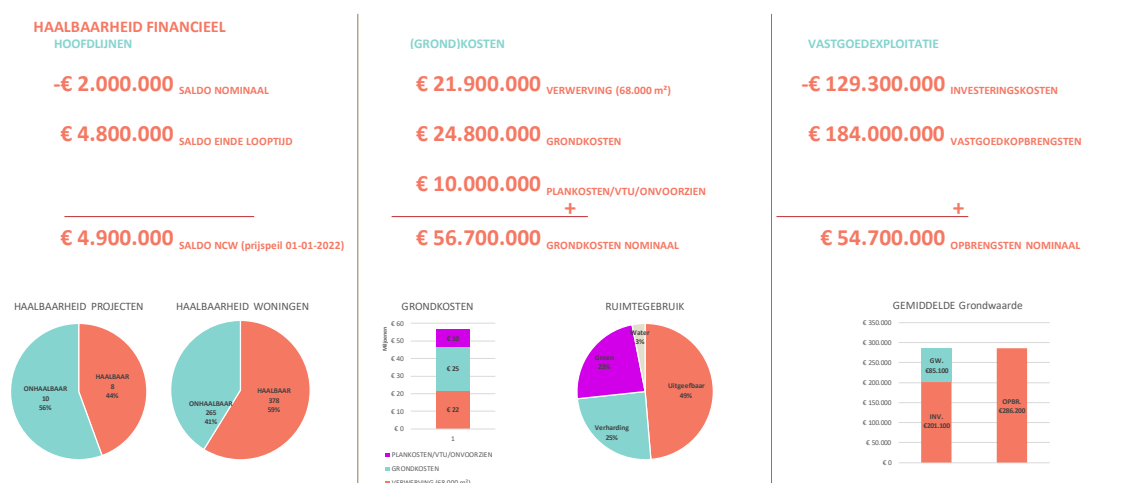


Figuur 51: Woontypologieën in bruto planvoorraad Papendrecht

05.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €5 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €55 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €22 miljoen aan verwervingen, circa €25 miljoen aan grondkosten en circa €10 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €57 miljoen aan grondkosten ingeschat. Het nominale plansaldo dat resteert is circa -€2 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €5 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €5 miljoen.



Figuur 52 - Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Papendrecht

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 56% als ‘onhaalbaar’ wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 44% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 44% van de projecten zit 59% van de woningen. Daarmee zit nog steeds 41% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa € 85.000.

05.04 Fictie

Voor de fictie binnen de gemeente valt het volgende op.

- **Omvang fictie:** De totale fictie bedraagt 570 woningen. Procentueel gezien betreft dit 3.9% van de huidige woningvoorraad. Ondanks dat onderlinge verschillen klein zijn, is dit het laagste percentage fictie van alle gemeenten.
- **Verdeling fictie:** Voor wat betreft het koopsegment is de fictie relatief evenredig verdeeld over alle woontypologieën. In de huursector zien we voor Papendrecht weinig fictie, met uitzondering van de sociale huurappartementen. Hier zit de meeste fictie (129 stuks). 77% van de fictie zit in het koopsegment. 23% in het huursegment, waarvan grotendeels sociale MGW’s. 53% van de fictie betreft EGW’s, tegenover 44% MGW’s.
- **Fictie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich - in tegenstelling tot de fictie - met name concentreert op (betaalbare) appartementen. Ook zitten er zowel EGW als MGW

sociale huurwoningen in de planvoorraad, terwijl de vraag met name in de sociale MGW-sector zit. Verder zien we in de EGW-sector alleen nog een piek in het dure prijssegment. Met andere woorden, er ontstaan tekorten (negatief paars) in het overige EGW-koopsegment waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Deze tekorten zien we ook ontstaan bij de huurappartementen.

- **Surplus versus schaa sprong:** Het overschot in het (middel)dure segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaa sprong voor wat betreft prijssegment. Nadeel is dat dit voor het merendeel MGW's betreft.



Figuur 53 - Frictieanalyse Papendrecht (exclusief sloopopgave)

05.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor Gemeente Papendrecht een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium een gemiddeld groeipercentage (4,4%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 4% groeien in omvang. Dit is laagste percentage ten opzichte van de overige gemeenten. Dit heeft naar verwachting te maken met het gebrek aan kansrijke projectlocaties in de gemeente.
- Het aandeel financieel haalbare plannen is naar verwachting ook lager dan bij de meeste overige gemeenten. Dit bemoeilijkt de versnellingsopgave.
- De planning van de projecten eindigt in 2025. Er is geen planvoorraad opgenomen op de middellange en lange termijn voor de gemeente.
- De huidige plannen zijn over het algemeen hard (of op korte termijn hard). Het ontbreekt aan zachte plannen die op termijn hard gemaakt kunnen worden.

05.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

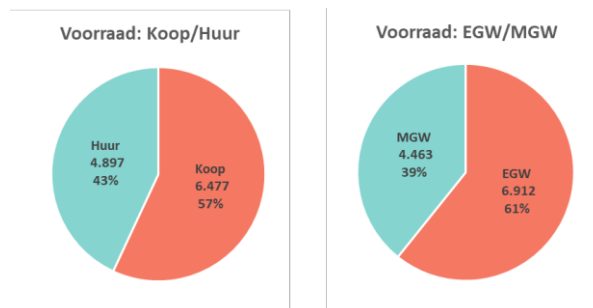
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- Wat opvalt is dat er relatief weinig woningen in de pijplijn zitten. Daardoor wordt het ook moeilijker om een schaa sprong te realiseren.
- Papendrecht heeft het laagste percentage frictie. Echter, de huidige frictie is ongeveer net zo groot als de totale planvoorraad van Papendrecht. Ervan uit gaande dat een deel van de plannen niet tot ontwikkeling komt, is het daarom aannemelijk dat de frictie niet volledig opgelost kan worden. Ook resteert er weinig/geen planvoorraad om een schaa sprong mee te bewerkstelligen.
- Daarbij zijn een aantal woningtypen die te weinig in de planvoorraad zitten om de frictie in de bestaande woningvoorraad op te lossen. Dit zijn de woontypen: EGW Goedkoop, betaalbaar en middelduur. In de MGW-sector zijn dit dure koopwoningen, maar ook de sociale- en markthuurloningen. De huidige voorraad lijkt dus weinig aan te sluiten bij de criteria die naar verwachting gesteld worden aan de beoogde schaa sprong. Daarbij wordt de frictie voor het merendeel van de woningtypes niet opgelost en bestaat de planvoorraad grotendeels uit meergezinswoningen (70%), waarvan het grootste deel ook nog betaalbaar is. Hiervan wordt verwacht dat deze woningtypen weinig bijdragen aan de beoogde schaa sprong.

06 FACTSHEET SLIEDRECHT

06.01 Huidige voorraad

Gemeente Sliedrecht heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 11.400 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 6.500 (57%) in het koopsegment en 4.900 (43%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 61% uit eengezinswoningen (EGW) en 39% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 80% tot het sociale segment (35% van het totaal).



Figuur 54: Huidige voorraad Sliedrecht

06.02 Planvoorraad

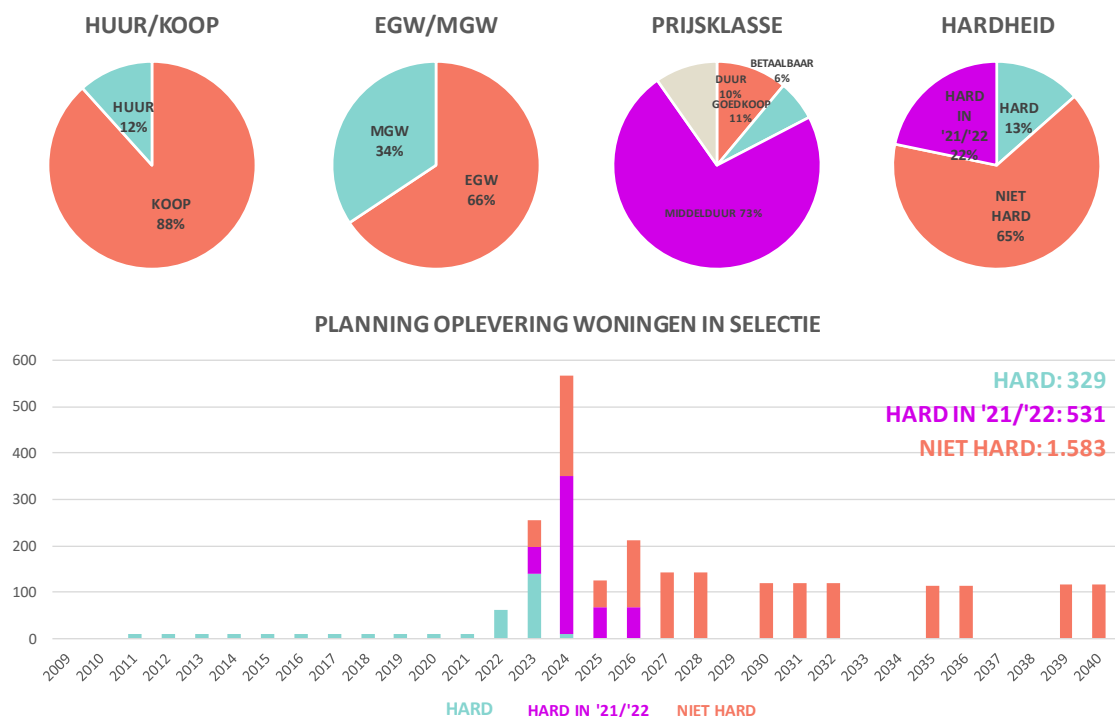
De gemeente heeft 23 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 2.443 woningen (2.305 netto). Van deze planvoorraad zijn 120 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 2.323 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 2.158 woningen (88%) in het koopsegment en 285 (12%) in het huursegment. Er zijn 1.604 EGW's (66%) en 839 MGW's (34%) voorzien. Van alle plannen worden 329 woningen (13%) gezien als 'hard' en van 531 woningen (22%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 1.583 woningen (65%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 11% goedkoop, 6% betaalbaar, 73% middelduur en 10% duur.

OVERZICHT SLIEDRECHT

23 PROJECTEN	2.158 KOOP (88%)	270 GOEDKOOP (11%)
1 GEMEENTE	285 HUUR (12%)	154 BETAALBAAR (6%)
2.443 WONINGEN BRUTO	1.604 EGW (66%)	1.781 MIDDELDUUR (73%)
2.305 WONINGEN NETTO	839 MGW (34%)	238 DUUR (10%)
120 GEREALISEERD (5%)	329 HARD (13%)	531 HARD IN '21/'22 (22%)
2.323 TE REALISEREN (95%)	1.583 NIET HARD (65%)	

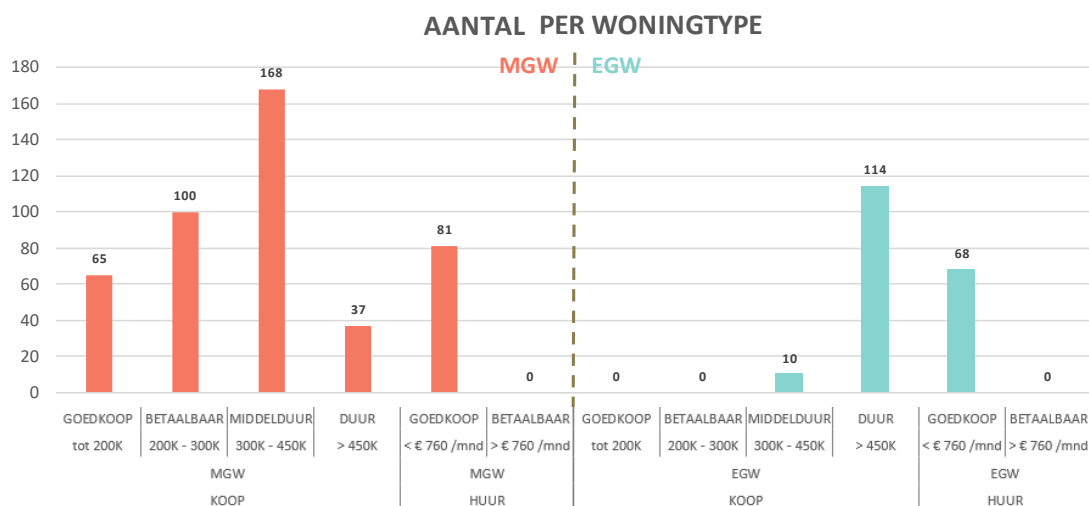
Figuur 55: Planvoorraad Sliedrecht in cijfers

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van Gemeente Sliedrecht gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2024 voorspeld wordt, en het laatste project wordt opgeleverd in 2040.



Figuur 56: Huidige planvoorraad en planning Sliedrecht gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn middeldure eengezinswoningen duidelijk het meest vertegenwoordigd (1.355 stuks), dit is maar liefst 55% van de totale planvoorraad tot en met 2040.

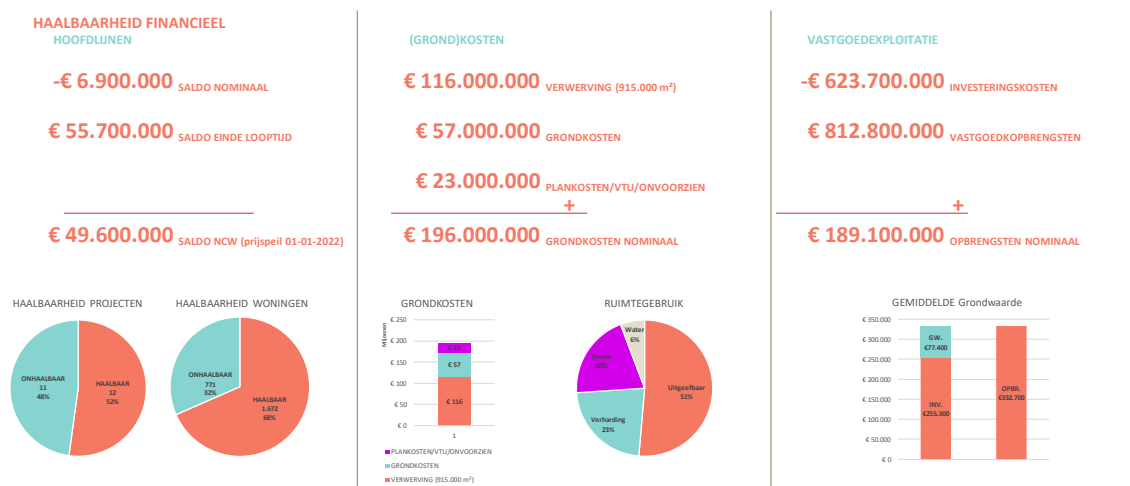


Figuur 57: Woontypologieën in bruto planvoorraad Sliedrecht

06.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €50 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €189 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €116 miljoen aan verwervingen, circa €57 miljoen aan grondkosten en circa €23 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €196 miljoen aan grondkosten ingeschat.



Figuur 58: Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Sliedrecht

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

Het nominale plansaldo dat resteert is circa -€7 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €56 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €50 miljoen.

Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 48% als 'onhaalbaar' wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 52% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 52% van de projecten zit 68% van de woningen. Daarmee zit 32% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa €77.000.

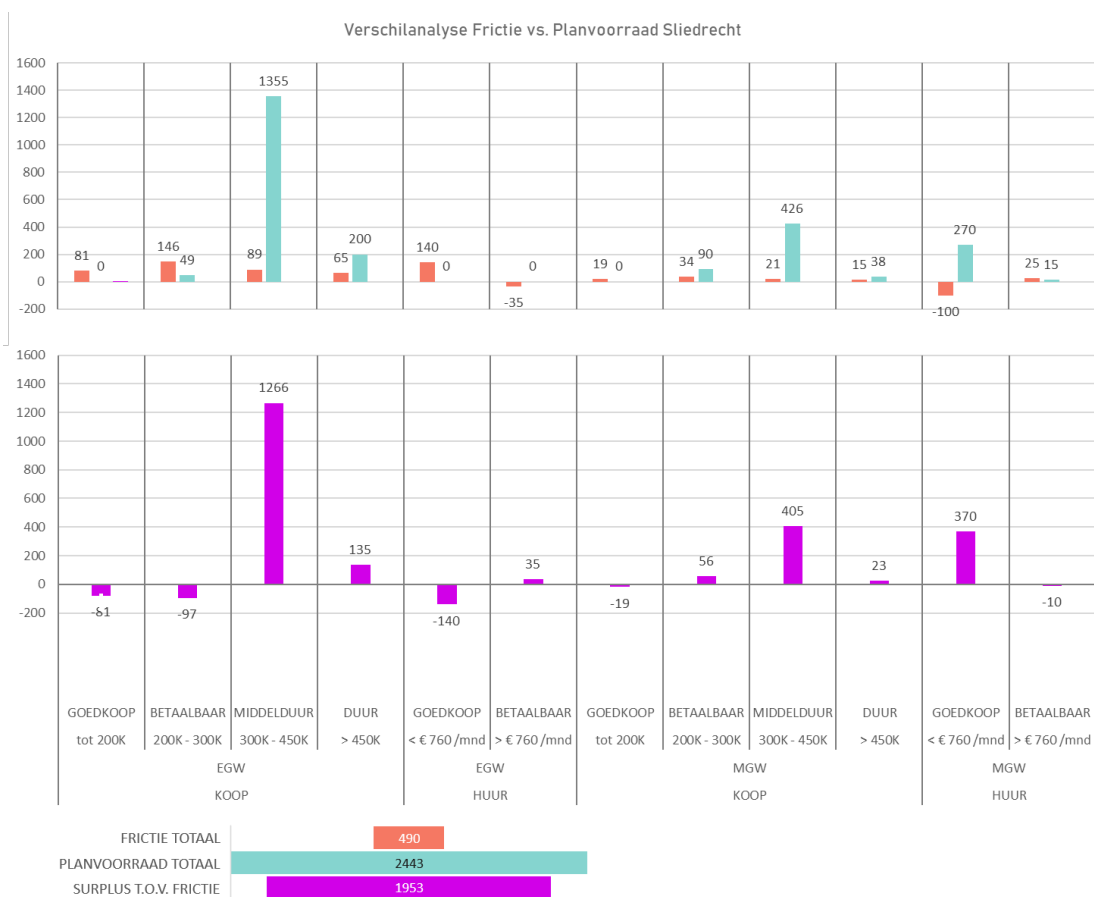
06.04 Fricctie

Voor de frictie binnen de gemeente valt het volgende op.

- **Omvang frictie:** De totale frictie bedraagt 490 woningen. Procentueel gezien betreft 4.4% van de huidige woningvoorraad. De onderlinge verschillen met de overige gemeenten zijn klein. Naar rato zit Sliedrecht ongeveer op het gemiddelde.
- **Verdeling frictie:** De frictie is relatief evenredig verdeeld over alle woontypologieën, met uitzondering van het markt-huursegment in de EGW's en de sociale huur MGW's. Hier is sprake van een overschot in de huidige woningvoorraad.
- 96% van de frictie zit in het koopsegment. Slechts 4% in het huursegment. 92% van de frictie betreft EGW's, tegenover 8% MGW's (gecorrigeerd voor het overschot van de sociale huurappartementen). Hieruit volgt een duidelijke behoefte aan EGW-koopwoningen.
- **Fricctie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is de forse piek in het middeldure segment in zowel de EGW als de MGW-sector. In de huidige planvoorraad is 73% geprogrammeerd voor het

middeldure segment. Daarnaast worden er dure EGW's (8%) en sociale huurappartementen (11%) toegevoegd. Zo ontstaan er ook tekorten (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt voor de woontypen: EGW en MGW goedkoop, EGW betaalbaar en EGW sociale huur.

- **Surplus versus schaaalsprong:** Het overschot in het middeldure EGW-segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaaalsprong voor wat betreft prijssegment. Nadeel is wel dat dit surplus dermate groot is dat overige frictie in de bestaande woningvoorraad niet (volledig) wordt opgelost.



Figuur 59 - Frictieanalyse Sliedrecht (exclusief sloopopgave)

06.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium relatief de meeste groei (7,5%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden, met uitzondering van Hendrik-Ido-Ambacht.
- De projecten in Sliedrecht zijn over het algemeen grote projecten. Het gemiddelde is ruim 100 woningen per project. Dit brengt uitdagingen en kansen met zich mee. 65% van de woningen in de planvoorraad is dan ook niet hard, en de helft van de projecten kent op het eerste oog een negatief plansaldo.
- Wat daarbij opvalt is dat 11% van de planvoorraad toeziet op sociale huurappartementen, terwijl er in 2020 een overschot voor dit woontype is geconstateerd. In tegenstelling tot de MGW's is er

wel frictie in de sociale EGW-sector. Voor dit woontype zitten er geen woningen in de planvoorraad.

- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 21% groeien in omvang. Papendrecht heeft daarmee (samen met Hendrik-Ido-Ambacht) het hoogste groeipercentage ten opzichte van de overige gemeenten.
- De planning van de projecten loopt door tot 2040. Dit verklaart waarom een relatief groot deel van de plannen nog niet hard is.

o6.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

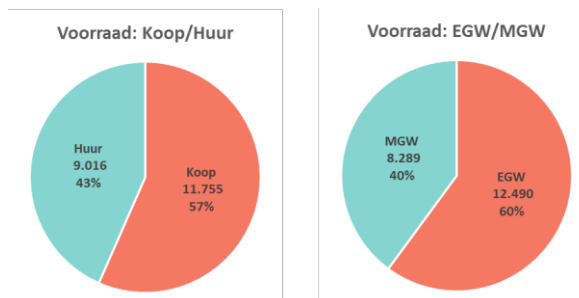
Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken:

- De huidige planvoorraad lijkt aan te sluiten bij de criteria die gesteld worden aan de beoogde schaa sprong, met een groot aandeel eengezinswoningen, waarvan het grootste deel in het middeldure segment valt. Naar verhouding is het dure EGW-koopsegment in de planvoorraad veel kleiner.
- Aangezien het overgrote deel van de plannen nog niet hard is, liggen er mogelijkheden om het grote surplus van middeldure EGW's meer evenredig te verspreiden over de overige woontypen.
- De huidige planvoorraad heeft een fors aandeel sociale huurwoningen (35%). Na middeldure EGW's en MGW's wordt er in het sociale MGW-segment het meest bijgebouwd (8% van de planvoorraad). Dit terwijl RIGO in 2020 juist een overschot heeft geconstateerd van deze typologie.
- Er zijn een aantal woningtypen die niet in de planvoorraad zitten, waardoor de frictie in de bestaande woningvoorraad niet volledig wordt opgelost. Dit betreft met name goedkope, betaalbare en tevens sociale eengezinswoningen.

07 FACTSHEET ZWIJNDRECHT

07.01 Huidige voorraad

Gemeente Zwijndrecht heeft op dit moment een woningvoorraad van circa 20.800 woningen. Hiervan bevinden zich er circa 11.800 (57%) in het koopsegment en 9.000 (43%) in het huursegment. De totale voorraad bestaat voor 60% uit eengezinswoningen (EGW) en 40% uit meergezinswoningen (MGW). Van alle huurwoningen in de gemeente behoort 86% tot het sociale segment (37% van het totaal). Naar rato is dit het hoogste percentage sociale huur van de Drechtsteden.



Figuur 60: Huidige voorraad Zwijndrecht

07.02 Planvoorraad

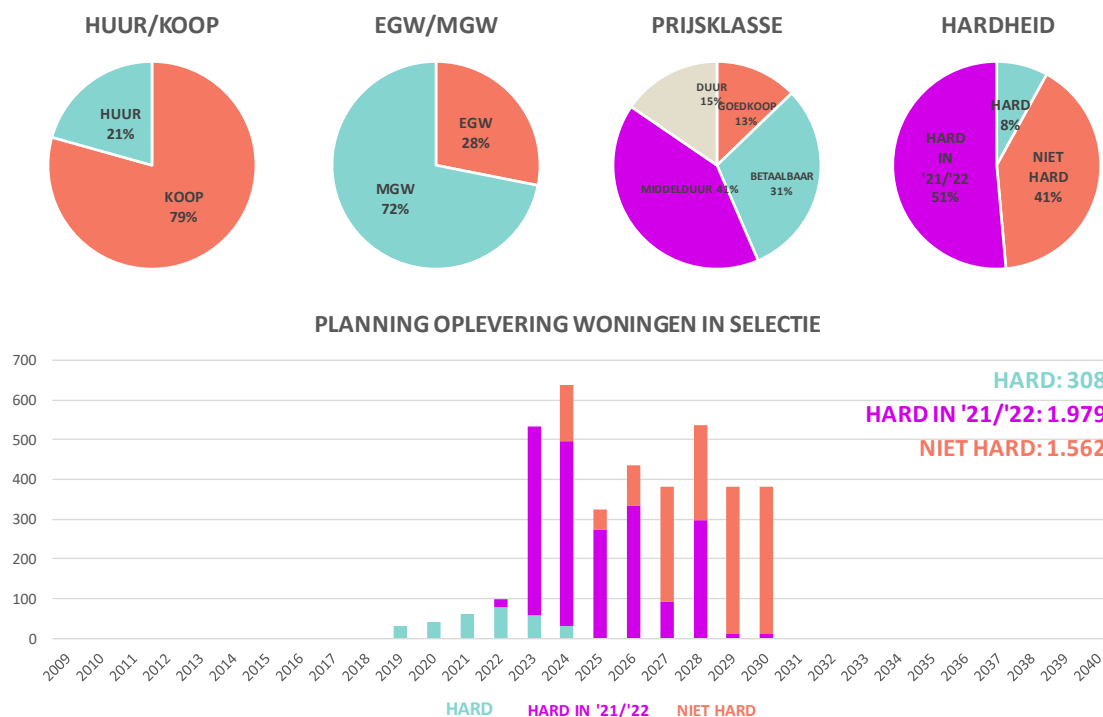
De gemeente heeft 46 projecten aangeleverd in de dataset, voor de bruto toevoeging van 3.849 woningen (2.976 netto). Van deze planvoorraad zijn 85 woningen reeds gerealiseerd en moeten er nog 3.764 gerealiseerd worden. Er bevinden zich 3.054 woningen (79%) in het koopsegment en 795 (21%) in het huursegment. Er zijn 1.082 EGW's (28%) en 2.767 MGW's (72%) voorzien. Van alle plannen worden 308 woningen (8%) gezien als 'hard' en van 1.979 woningen (51%) wordt verwacht dat ze binnen afzienbare tijd hard worden. Er worden 1.562 woningen (41%) als 'niet hard' geclassificeerd. De verdeling over de verschillende prijssegmenten is 13% goedkoop, 31% betaalbaar, 41% middelduur en 15% duur.

OVERZICHT ZWIJNDRECHT

46 PROJECTEN	3.054 KOOP (79%)	492 GOEDKOOP (13%)
1 GEMEENTE	795 HUUR (21%)	1.183 BETAALBAAR (31%)
3.849 WONINGEN BRUTO	1.082 EGW (28%)	1.579 MIDDELDUUR (41%)
2.976 WONINGEN NETTO	2.767 MGW (72%)	595 DUUR (15%)
85 GEREALISEERD (2%)	308 HARD (8%)	1.979 HARD IN '21/'22 (51%)
3.764 TE REALISEREN (98%)	1.562 NIET HARD (41%)	

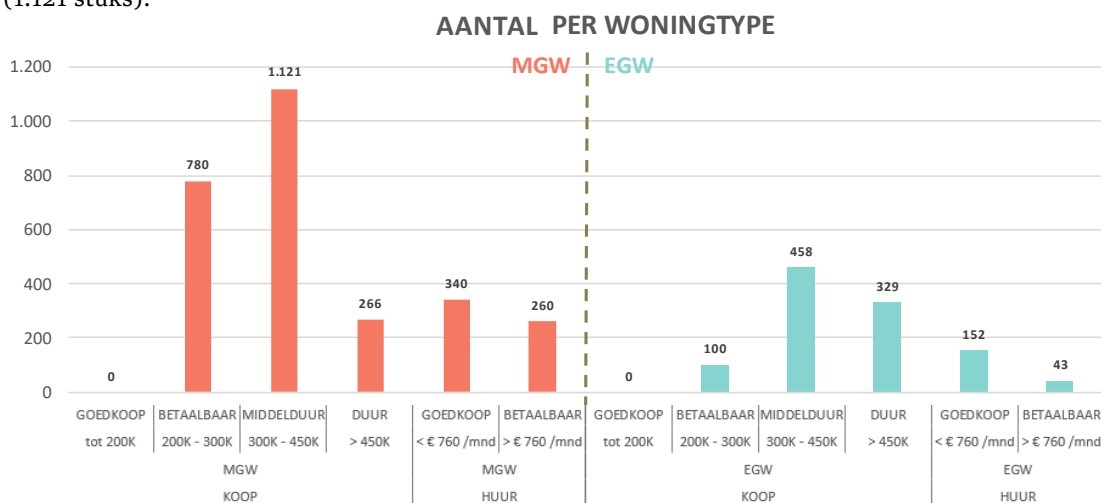
Figuur 61: Planvoorraad Zwijndrecht in cijfers

In onderstaande afbeelding zijn de gegevens van Gemeente Zwijndrecht gevisualiseerd en aangevuld met de beoogde planning van de projecten. Hierin is te zien dat de grootste afzet in 2024 voorspeld wordt, en het laatste project in de huidige planvoorraad wordt opgeleverd in 2030.



Figuur 62: Huidige planvoorraad en planning Zwijndrecht gevisualiseerd

In onderstaande afbeelding is de verdeling van de verschillende typologieën te zien. Binnen de planvoorraad van de gemeente zijn middeldure meergezinswoningen het meest vertegenwoordigd (1.121 stuks).

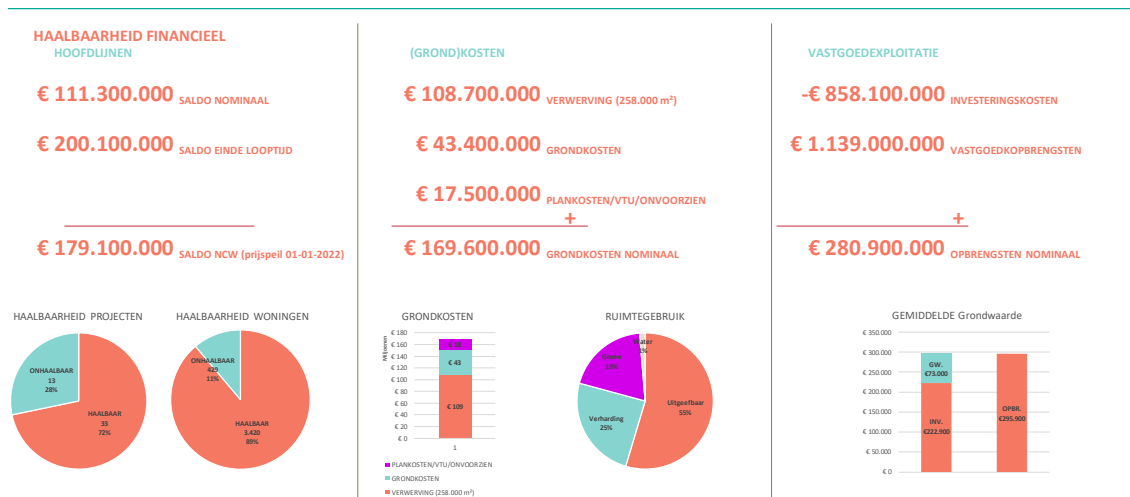


Figuur 63: Woontypologieën in bruto planvoorraad Zwijndrecht

07.03 Financiële haalbaarheid

In onderstaande afbeelding is een samenvatting gegeven van de financiële doorrekening van de beoogde planvoorraad van de gemeente. Alle projecten tezamen laten een positief saldo zien van circa €179 miljoen. De vastgoedexploitatie komt uit op een nominale grondwaarde van alle woningen van circa €281 miljoen.

Daar tegenover staan alle (grond)kosten van de projecten, opgebouwd uit circa €109 miljoen aan verwervingen, circa €43 miljoen aan grondkosten en circa €18 miljoen aan planontwikkelingskosten. In totaal wordt er circa €170 miljoen aan grondkosten ingeschat.



Figuur 64: Financiële haalbaarheid op hoofdlijnen Zwijndrecht

Let op; bovenstaande figuur betreft een analyse op hoofdlijnen. Zie disclaimer in paragraaf 8.1

Het nominale plansaldo dat resteert is circa €111 miljoen. In de tijd uitgezet conform de planning van alle individuele projecten komt dit neer op een eindwaarde van circa €200 miljoen. Nettocontant gemaakt naar prijspeil 1-1-2022 bedraagt dit circa €180 miljoen. Deze doorsnedes laten zien dat van alle individuele projecten 28% als 'onhaalbaar' wordt bestempeld. Deze plannen laten een negatief nettocontant plansaldo zien. 72% van de projecten worden bestempeld als haalbaar. In deze 72% van de projecten zit 89% van de woningen. Daarmee zit 11% van de woningen in de overige niet haalbare projecten. Ook hier geldt dat individuele projectresultaten en grondexploitaties kunnen afwijken van deze doorrekening. De gemiddelde grondwaarde van een woning in de planvoorraad bedraagt circa € 73.000.

07.04 Fricctie

Voor de frictie binnen de gemeente valt het volgende op.

- **Omvang frictie:** De totale frictie bedraagt 870 woningen. Procentueel gezien betreft dit 4.2% van de huidige woningvoorraad. Ondanks dat onderlinge verschillen klein zijn, is dit het op één na laagste percentage frictie van alle gemeenten.
- **Verdeling frictie:** 85% van de frictie zit in het koopsegment. 15% in het huursegment. 76% van de frictie betreft EGW's, tegenover 24% MGW's. De behoefte zit hem dus met name in EGW-koopwoningen. Wat opvalt ten opzichte van de overige gemeenten is dat er weinig frictie is bij de goedkope MGW-woningen. Hetzelfde geldt voor de EGW-huurmarkt.
- **Fricctie vs. Planvoorraad:** Wat opvalt is dat de planvoorraad zich in tegenstelling tot de frictie met name concentreert op de meergezinswoningen (72%) en met name de betaalbare en middeldure MGW's (in totaal 47%).

- **Surplus versus schaa sprong:** Het overschot in het middeldure segment biedt wel aanknopingspunten ten behoeve van de schaa sprong voor wat betreft prijssegment. Nadeel is dat dit voor het merendeel MGW's betreft. Verder zien we – in tegenstelling tot de frictie - een groot surplus in betaalbare appartementen. Er ontstaan ook een paar tekorten (negatief paars) waar de frictie dus niet wordt opgelost met de huidige planvoorraad. Dit geldt voor met name de woontypen EGW goedkoop en betaalbaar.



Figuur 65 - Frictieanalyse Zwijndrecht (exclusief sloopopgave)

07.05 Thema versnellingsopgave

Binnen het thema van de versnellingsopgave constateren we voor de gemeente een aantal zaken.

- De gemeente kende het laatste decennium relatief de minste groei (3,0%) in vergelijking tot de andere gemeenten in de Drechtsteden.
- De huidige plannen zijn over het algemeen hard (of op korte termijn hard). Let wel, 41% wordt nog als niet hard geïnclassificeerd.
- Met de realisatie van alle woningen in de huidige planvoorraad zou de gemeente circa 19% groeien in omvang tot aan 2030. Dit is een forse groei ten opzichte van de overige gemeenten.
- De planning van de projecten eindigt in 2030. Er is (nog) geen sprake van een boeggolf, aangezien de woningen evenredig zijn verdeeld tussen 2023 en 2030. Daarmee is er een planvoorraad opgenomen op de middellange en lange termijn voor de gemeente.

07.06 Thema sociaaleconomische schaa sprong

Binnen het thema van de sociaaleconomische schaa sprong constateren we voor de gemeente een aantal zaken:

- De huidige planvoorraad heeft een fors aandeel sociale huurwoningen (37%). Dit is het hoogste aandeel sociale huur van alle gemeenten van de Drechtsteden. Desondanks zitten er in de planvoorraad een additionele 500 sociale huurwoningen (13%). Ongeveer tweederde hiervan zijn appartementen.
- De huidige planvoorraad lijkt relatief weinig aan te sluiten bij de criteria die gesteld worden aan de beoogde schaa sprong, met een groot aandeel meergezinswoningen (72%) waarvan opvallend veel betaalbare MGW's in de planvoorraad, die naar verwachting weinig bijdragen aan de beoogde schaa sprong.
- Daarbij zit 76% van de frictie in de EGW-sector. In met name de betaalbare EGW-sector blijft deze frictie onopgelost.

**KLOPPEND HART
VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.**



BRINK