

# Woningmarktanalyse Drechtsteden

## Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040

### Samenvatting en conclusies

dd. 30 oktober 2020

#### A. Inleiding

In 2016-2017 heeft adviesbureau RIGO de woningmarkt in de regio Drechtsteden onderzocht<sup>1</sup>. Dit onderzoek heeft mede als onderlegger gediend voor de regionale Woonvisie. Drie jaar later is behoefte ontstaan aan een actualisatie van het onderzoek uit 2017, onder andere om te toetsen of recente ontwikkelingen wellicht aanleiding geven tot bijstelling van de regionale koers op de woningmarkt. De actualisatie is wederom door RIGO uitgevoerd, in de periode maart-oktober 2020, in opdracht van de gemeenten en corporaties van de Drechtsteden.

In deze notitie worden de belangrijkste bevindingen uit de woningmarktanalyse Drechtsteden samengevat. Vervolgens wordt op basis van de bevindingen door de begeleidingsgroep een vijftal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zijn input voor verdere beleidsvorming en bestuurlijke bespreking. De notitie is opgesteld door de leden van de begeleidende kerngroep: Elisabeth Molenaar (Tablis Wonen), Stef Molenaar (Trivire), Bart Korteweg en Rick Langerak (beiden gemeente Dordrecht), André van Schaik (Woonkracht 10), Jan Schalk (OCD) en John Waas (gemeente Alblasserdam).

#### B. Samenvatting Woningmarktanalyse Drechtsteden

##### Leeswijzer

Een uitgebreid onderzoeksrapport met veel tabellen laat zich niet makkelijk samenvatten in enkele pagina's. We hebben ervoor gekozen om de belangrijkste bevindingen te beschrijven, soms geïllustreerd met een tabel of figuur uit het onderzoek. Deze bevindingen klinken door in de vijf aanbevelingen.

We beginnen met een beschrijving van het heden: wat zien we qua leeftijdsopbouw en inkomensverdeling, wat valt op in de woningvoorraad, hoe is de bewoning en hoe heeft de sociale huurmarkt zich ontwikkeld? Dat komt samen in de huidige woningtekorten en fricties die we zien. Daarna kijken we naar de toekomst: hoe groot is de trendmatige bevolkingsgroei en tot welke extra woningbehoefte leidt dat? De hoofdstukken over de opgave (trendbehoefte en inlopen woningtekort) en de relatie met de omliggende gemeenten nemen we in de aanbevelingen mee.

##### Huishoudens

Het aantal huishoudens is in de Drechtsteden de afgelopen vier<sup>2</sup> jaar met ongeveer 2.500 gegroeid naar 127.800. In vergelijking met 2016 is er in de leeftijdssamenstelling niet veel veranderd. De vergrijzing gaat langzaam maar zeker en tekent zich af in een toegenomen aandeel ouderen. Het

---

<sup>1</sup> Volkshuisvestelijke opgave in beeld. Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, RIGO, april 2017.

<sup>2</sup> In het vorige onderzoek is de situatie per 1-1-2016 geanalyseerd; in het nieuwe onderzoek die per 1-1-2020.

aandeel 75-plussers is nu bijna 15%, dat is hoger dan het landelijk gemiddelde (13%). Parallel aan de vergrijzing is ook het aandeel alleenstaande huishoudens gestegen (van 34% naar 35%), echter dit aandeel is nog wel lager dan het landelijk gemiddelde (dat 38% is).

De inkomensverdeling in de Drechtsteden wijkt niet heel veel af van die in de rest van Nederland. De doelgroep van de sociale huur is in de Drechtsteden een fractie groter en het aantal huishoudens met een inkomen vanaf 2 keer modaal is iets kleiner. Tussen de gemeenten zijn de verschillen niet heel groot, met uitzondering van (vooral) Hendrik-Ido-Ambacht en (in mindere mate) Papendrecht, waar minder huishoudens met een laag inkomen en meer huishoudens met een hoog inkomen wonen.

Het aandeel huishoudens dat qua inkomen onder de Woningwet-doelgroep valt (inkomens tot € 39.055) is met 46% onveranderd ten opzichte van vier jaar geleden; absoluut gezien is wel sprake van een groei met 600 huishoudens. Momenteel is er een wetsvoorstel, waarin de inkomensgrens van de doelgroep wordt gedifferentieerd naar huishouden-grootte: €35.000 bij alleenstaanden en €42.000 bij grotere huishoudens. Voor de Drechtsteden heeft dit tot gevolg dat de omvang van de doelgroep met 1.750 huishoudens toeneemt.

### **Woningvoorraad**

De 127.800 huishoudens in de Drechtsteden zijn gehuisvest in circa 123.250 woningen, de overige huishoudens wonen onzelfstandig. De bewoonde woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 30% uit huurwoningen van corporaties, voor 11% uit door particulieren verhuurde woningen en voor de overige 59% uit koopwoningen (eigenaar-bewoners). De koopvoorraad is gegroeid (toename van bijna 3.300 woningen); de huurvoorraad gekrompen. Het aantal woningen van corporaties daalde van 37.540 naar 36.820. Het aandeel corporatiewoningen (30%) is hoger dan het landelijk gemiddelde (28%). Binnen de regio is dit aandeel het hoogst in Zwijndrecht (36%) en het laagst in Hendrik-Ido-Ambacht (23%).

Koopwoningen zijn vaak eengezinswoningen (81%). Bij huurwoningen komen appartementen vaker voor (64%); in de Drechtsteden hebben deze appartement relatief vaak een lift. In vergelijking met 2016 is de koopwoningvoorraad in de Drechtsteden flink duurder geworden. Destijds had 67% van de koopwoningen een waarde tot € 250.000, thans is dit nog maar 41%. Het aandeel met een waarde vanaf € 450.000 nam toe van 6% naar 14%. Overigens is dit nog altijd niet veel in vergelijking met Zuid-Holland (21%) of Nederland (23%).

Binnen de huursector is het aandeel betaalbare huurwoningen<sup>3</sup> toegenomen van 74% naar 76%. Het aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de vrije sectorgrens (€ 737) is met 11% ruim lager dan het landelijk gemiddelde, dat op 16% ligt.

---

<sup>3</sup> Bedoeld wordt het aantal woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663).

tabel 10 Bewoonde woningen naar gebruiksoppervlakte

	tot 40 m <sup>2</sup>	40-60 m <sup>2</sup>	60-80 m <sup>2</sup>	80-100 m <sup>2</sup>	100-120 m <sup>2</sup>	120- 140 m <sup>2</sup>	140-160 m <sup>2</sup>	vanaf 160 m <sup>2</sup>	
Alblasserdam	1%	8%	19%	30%	18%	11%	6%	6%	100%
Dordrecht	2%	10%	21%	25%	17%	12%	6%	7%	100%
Hardinxveld-Giessendan	1%	5%	13%	27%	20%	14%	7%	13%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	1%	4%	13%	25%	22%	18%	9%	9%	100%
Papendrecht	1%	5%	14%	22%	25%	17%	8%	8%	100%
Sliedrecht	2%	8%	18%	25%	19%	13%	6%	8%	100%
Zwijndrecht	1%	7%	21%	25%	20%	13%	6%	6%	100%
Drechtsteden	1%	8%	19%	25%	20%	13%	6%	8%	100%
Nederland	2%	7%	14%	20%	21%	14%	8%	15%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

In de Drechtsteden zijn de woningen relatief kleiner dan het landelijk gemiddelde. Met name oppervlakten van 60-80 m<sup>2</sup> (veelal appartementen) en 80-100 m<sup>2</sup> (veelal eengezinswoningen) komen veel voor. Daarentegen zijn er relatief weinig grote woningen van 140 m<sup>2</sup> of meer. Het grote aanbod van kleinere woningen en het geringe aanbod van grote woningen is een van de verklaringen waarom er relatief veel goedkope en weinig dure woningen zijn. De kwaliteit in termen van woninggrootte blijft achter.

### Woonsituatie en woningbezetting

Onder ouderen (65-plussers) is het eigen woningbezit veel geringer dan onder huishoudens van middelbare leeftijd (45-65 jaar). Vooral 75-plussers zijn naar verhouding vaak huurders. Ook jongeren (tot 35 jaar) bewonen relatief vaak een huurwoning en voor zover ze hebben gekocht is dat in vergelijking met de andere leeftijdsklassen vaker een appartement.

Gevolg van dit alles is dat de huurderpopulatie redelijk gespreid is qua leeftijden, met een accent op de senioren, terwijl eigenaar-bewoners sterk zijn geconcentreerd in de middelbare leeftijden. Dit is van belang, omdat dit gaat doorwerken in de toekomst. We zien de verschuivingen tussen de generaties nu al optreden. Bij het onderzoek in 2016 beschikte 45% van de toenmalige zelfstandig wonende 65-plussers over een eigen woning, thans, onder de huidige 65-plussers is dat 49%.

Oudere eigenaar-bewoners treffen we in overgrote meerderheid aan in eengezinswoningen; slechts 21% van de 75-plussers in koopwoningen bewoont een appartement met lift, tegen 62% van hun leeftijdsgenoten in huurwoningen. Wie eenmaal in koopwoning woont, blijft daar tot op hoge leeftijd in wonen. Vaak is dat een eengezinswoning. Voor de toekomst mogen we verwachten dat de vergrijzing zich vooral in de koopsector manifesteert.

Logischerwijs wonen huishoudens met een hoog inkomen overwegend in een koopwoning en huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning. De particuliere huursector neemt een tussenpositie in. Toch heeft 23% van de eigenaar-bewoners een inkomen waarmee men binnen de Woningwet-doelgroep valt (inkomens tot € 39.055). Van de bewoners van corporatiewoningen behoort 82% tot deze doelgroep. Dit is hoger dan 4 jaar geleden, toen dit aandeel nog op 79% lag.

Uit het oogpunt van passend wonen<sup>4</sup> is de situatie sinds 2016 verbeterd. Destijds werd 52% van de toenmalige gereguleerde voorraad passend bewoond, nu is dit 58%. Het aandeel goedkope scheefheid nam af (van 20% naar 17%). Het aandeel niet passend te duur wonend nam eveneens af (van 11% naar 9%). Het aandeel 'niet passend te goedkoop' bleef gelijk (16%). Deze hogere doelmatigheid is het gevolg van passend toewijzen, maar kent ook een keerzijde: wijken met veel corporatiewoningen worden steeds eenzijdiger qua bevolkingssamenstelling.

**tabel 3 Huishoudens naar inkomensklasse**

	< € 23.225	€ 23.225 tot € 31.550	€ 31.550 tot € 39.055	€ 39.055 tot € 43.574	€ 43.574 tot > 2x modaal	> 2x modaal	totaal
Alblasserdam	25%	12%	9%	5%	28%	21%	100%
Dordrecht	27%	13%	9%	6%	25%	21%	100%
Hardinxveld-Giessendam	21%	14%	9%	6%	28%	22%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	16%	9%	8%	5%	30%	31%	100%
Papendrecht	21%	12%	8%	6%	29%	25%	100%
Sliedrecht	26%	14%	8%	5%	27%	20%	100%
Zwijndrecht	25%	13%	9%	6%	27%	21%	100%
Drechtsteden	25%	12%	9%	5%	26%	22%	100%
Zuid-Holland	26%	11%	8%	5%	25%	25%	100%
Nederland	25%	11%	8%	5%	26%	25%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

**tabel 8 Bewoonde koopwoningen naar verkoopwaarde**

	< €200.000	€200-250.000	€250-300.000	€300-450.000	> €450.000	totaal
Alblasserdam	22%	23%	22%	22%	10%	100%
Dordrecht	25%	20%	19%	22%	14%	100%
Hardinxveld-Giessendam	17%	20%	21%	26%	16%	100%
Hendrik-Ido-Ambacht	10%	18%	24%	32%	16%	100%
Papendrecht	16%	19%	22%	29%	14%	100%
Sliedrecht	20%	22%	21%	24%	14%	100%
Zwijndrecht	23%	20%	22%	24%	12%	100%
Drechtsteden	21%	20%	21%	25%	14%	100%
Zuid-Holland	18%	16%	19%	26%	21%	100%
Nederland	15%	17%	18%	27%	23%	100%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie, WoON2018 (Zuid-Holland en Nederland)

Bovenstaande twee tabellen gecombineerd laten zien waarin de Drechtsteden opvallend afwijkend is ten opzichte van de provincie Zuid-Holland en Nederland. In de Drechtsteden heeft 22% van de huishoudens een inkomen vanaf 2 keer modaal. Het aanbod aan dure koopwoningen is slechts 14%. Landelijk is dat verschil veel minder groot: 25% van de Nederlanders heeft een inkomen vanaf 2 keer modaal en 23% van het woningaanbod is duurder dan 450.000. Zoals gezegd: dat het aanbod aan

<sup>4</sup> Hierbij wordt de relatie tussen inkomen en huurprijs beschouwd, gemeten aan de huidige regelgeving bij woningtoewijzing.

dure woningen in de Drechtsteden relatief klein is, komt waarschijnlijk doordat er relatief weinig grote woningen zijn. Deze mismatch komt ook naar voren bij de actuele frictie.

### Verhuringen van corporatiewoningen

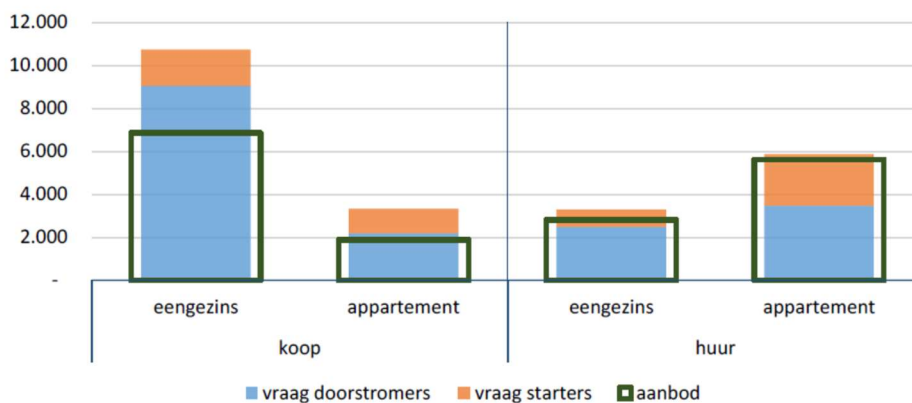
Een indicatie van de krapte op de woningmarkt voor sociale huurwoningen is de slaagkans. De door RIGO berekende slaagkans is de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden in een jaar. De totale slaagkans voor alle woningzoekenden in de regio Drechtsteden is gedaald van 22% in 2017 naar 16% in 2019. Deze daling wordt veroorzaakt door de stijging van het aantal actief woningzoekenden (+22%) en de afname van het aantal aangeboden huurwoningen (-18%) in dezelfde periode. De sociale huurmarkt is krappere geworden. Dit is in lijn met de gegevens uit de beschikbaarheidsmonitor, waarin de afgelopen drie jaar oplopende inschrijftijden zichtbaar zijn.

De meeste sociale huurwoningen in de regio (58%) werden in 2019 verhuurd aan lokale woningzoekenden, dat wil zeggen uit de eigen gemeente. Daarnaast kwam 26% uit een andere gemeente uit de Drechtsteden. In totaal is dus 84% van de verhuisbewegingen in de sociale huursector binnen-regionaal. De rest kwam van elders. De meeste vestigers van buiten de regio zijn afkomstig uit Rotterdam (14%), Gorinchem (10%) of Vijfheerenlanden (8%).

### Huidige fricties op de woningmarkt

Het RIGO heeft in het onderzoek een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2020<sup>5</sup>. Deze analyse is een indicatie<sup>6</sup> van de actuele fricties tussen vraag en aanbod per segment. Hoe groter het verschil tussen vraag en aanbod, hoe krappere momenteel het betreffende segment. Hieronder is de vraag/aanbodverhouding uit het rapport weergegeven. Er blijkt een woningtekort in alle segmenten, met een duidelijk accent op de koopsector.

figuur 15 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

<sup>5</sup> De vraag heeft hier betrekking op huishoudens uit de Drechtsteden die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een (andere) woning. Dit kunnen zowel doorstromers als starters zijn. Het aanbod bestaat uit woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken. Het gaat hier dus niet om nieuwbouw en niet om registraties met ingeschreven woningzoekenden..

<sup>6</sup> Het gaat om verhuiscriteria van geëquiperde huishoudens. De fricties tonen het verschil tussen vraag en aanbod wanneer ieder verhuiscriteria huishouden ook daadwerkelijk verhuist. Het realiseren van die verhuiscriteria vraagt om een ideaal werkende woningmarkt, echter, daarvan is meestal geen sprake. Daarom kan het beeld dat hieruit ontstaat, afwijken van hetgeen woningzoekenden zelf ervaren op de woningmarkt.

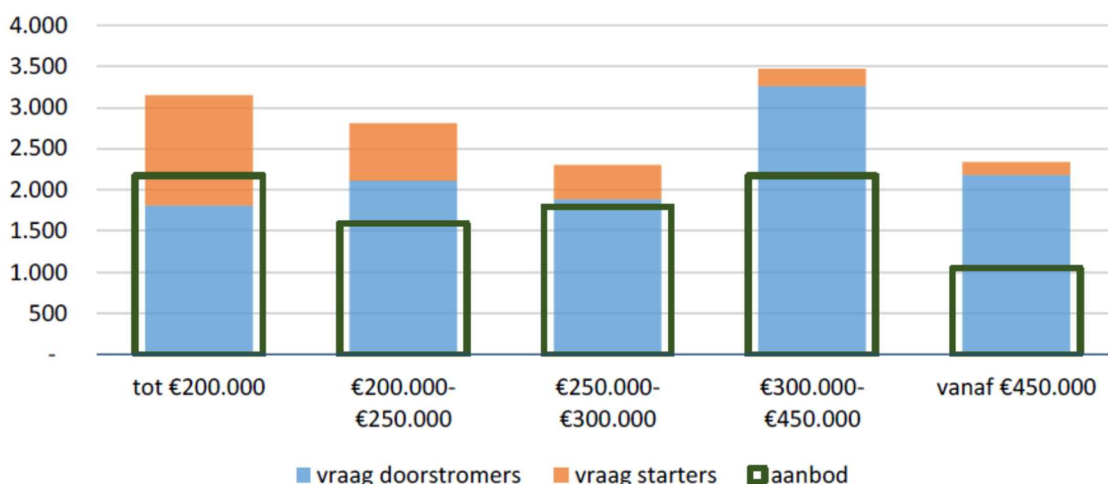
In de koopsector is de vraag in de Drechtsteden beduidend groter dan het potentiële aanbod uit de voorraad. De vraag is voor zowel eengezinswoningen als appartementen fors gestegen. Ook voor koopappartementen is nu sprake van een aanbod-tekort, terwijl vorige keer nog sprake was van een licht aanbod-overschot.

Uit het rapport blijkt dat er in alle kooprijksklassen meer vragers dan aanbieders zijn. In 2016 was nog sprake van evenwicht in de prijsklassen tot € 250.000. In vergelijking met 2016 is de vraag naar woningen tot € 250.000 iets toegenomen en is vooral het aanbod uit de voorraad in deze prijsklasse afgenomen. Dit laatste heeft alles te maken met de prijsontwikkeling op de koopmarkt.

De krapte op de huurmarkt is toegenomen, vooral door een toegenomen vraag. In 2016 was er nog sprake van een theoretisch overaanbod aan huurappartementen (meer aanbieders dan vragers). Momenteel is, door een veel grotere vraag, in alle huurprijsklassen nagenoeg sprake van een evenwicht: er zijn iets meer woningzoekenden die een huurwoning wensen als woningzoekenden die er een aanbieden. Dit betekent niet dat het gemakkelijk is om aan een huurwoning te komen. In de vorige paragraaf is geconstateerd dat de 'slaagkans' van woningzoekenden in de sociale huursector is afgenomen. In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod niet vrij, omdat woningzoekenden niet doorstromen. En ze stromen niet door, omdat er te weinig aanbod is in de andere segmenten.

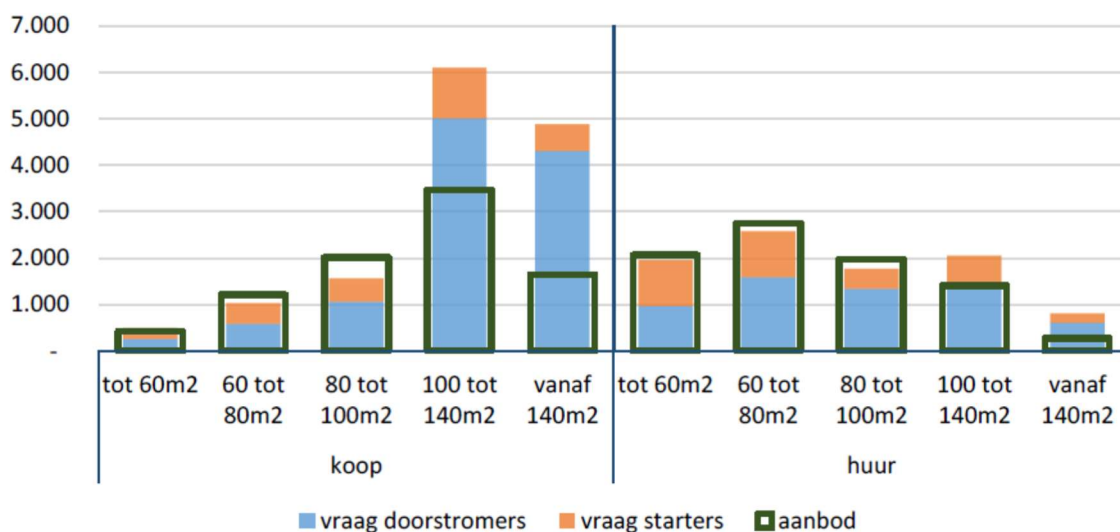
Er zijn niet veel woningzoekenden in de vrije huursector, althans niet als naar woonwensen wordt gekeken. In theorie is er zelfs een overaanbod aan huurwoningen boven de €850. We zien hier een contrast met de praktijk. Wie €850 aan maandlasten kan besteden, gaat in het algemeen liever kopen. Desondanks kan niet iedereen kopen, onder andere door aangescherpte financieringseisen. Ook door het aanbodtekort aan koopwoningen zijn in de praktijk meer mensen langer aangewezen op de huursector dan je op grond van hun verhuiscriteria zou verwachten. Het ontbreekt hen aan alternatieven.

**figuur 17** Vraag en aanbod koopwoningen naar prijsklassen (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 19 Vraag en aanbod naar gebruiksovervlakte (2020), Drechtsteden



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De combinatie van twee figuren uit het rapport laat zien dat de frictie vooral in kwalitatief goede woningen zit. In de duurdere prijsklassen is veel meer vraag dan aanbod. In de prijsklasse vanaf € 450.000 is dat verschil zelfs meer dan een factor twee. Dat correspondeert met de vraag naar grote woningen, met name vanaf 140 m<sup>2</sup>. De relatie tussen deze twee tabellen is belangrijk. Mensen zoeken geen duurdere woning, maar zoeken een betere (bijvoorbeeld grotere) woning en zijn bereid om de bijbehorende prijs te betalen.

### De huidige situatie op de woningmarkt samengevat

De bovenstaande analyse geeft het volgende beeld van de huidige situatie. Allereerst is er een kwalitatieve mismatch. In het algemeen is de vraag naar grote woningen is veel groter dan het aanbod. Bij senioren speelt vermoedelijk ook nog dat het gewenste aanbod (aantrekkelijk appartement met lift) er onvoldoende is, zeker als het om de koopsector gaat. Daarnaast is er een kwantitatieve mismatch. We zien een oplopend woningtekort. In de Drechtsteden is het woningtekort 4,7%, landelijk is deze 4,5%. Dat is fors in vergelijking met een acceptabel woningtekort van 2%. Gebrek aan kwaliteit en te weinig woningen leidt tot een afnemende doorstroming en sterk stijgende prijzen. Dat werkt weer door in de sociale huursector, waar het tekort ook is toegenomen maar waar bovenal de stap van huur naar koop te groot is geworden. Het leidt er ook toe dat toetreders tot de woningmarkt zoals jongeren of mensen uit een echtscheidings situatie niet gemakkelijk een woning kunnen vinden. In een zin samengevat: *“Er zijn te weinig woningen, met te weinig kwaliteit, waardoor de doorstroming stopt, de prijzen stijgen, de druk op de koopmarkt en het sociale segment toeneemt, senioren niet het gewenste aanbod en jongeren geen plek kunnen vinden.”*

### Ontwikkeling van de huishoudens

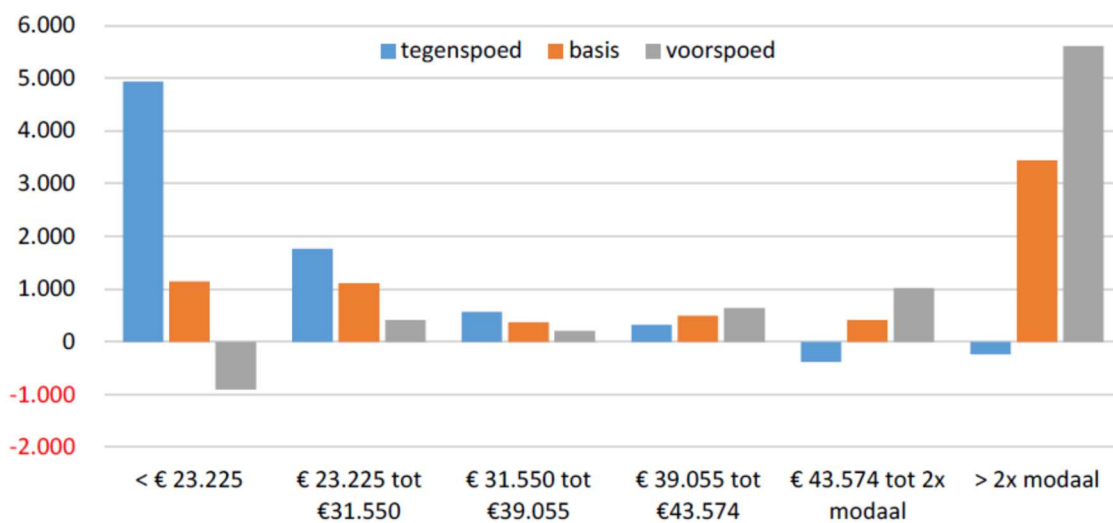
Het onderzoek van RIGO gaat voor wat betreft huishoudens ontwikkeling uit van de in deze regio gehanteerde Primos-trendprognose (2019), die een groei met 7.000 huishoudens tot 2030 voorspelt.

Momenteel zijn er veel huishoudens van middelbare leeftijd (grootweg 45-64 jaar). De komende tien jaar schuift het zwaartepunt naar de 55-plus. Binnen die groep neemt ook het aantal 75-plus

huishoudens sterk toe. Dit gaat gepaard met een toename van het aantal alleenstaanden. Het aantal huishoudens met kinderen blijft op peil.

Door pensionering zien veel huishoudens hun inkomen teruglopen. Daar staat tegenover dat de welvaart over de hele linie kan toenemen. Tien jaar is een betrekkelijk lange periode. In het verleden is de koopkracht van huishoudens over een lange periode gezien altijd toegenomen. Toch is dit geen garantie voor de komende tien jaar. De recente corona-uitbraak maakt voorspellingen op dit punt nog lastiger dan onder normale omstandigheden. Vanwege deze onzekerheid werkt RIGO met drie scenario's: een basisscenario, een pessimistisch scenario (tegenspoedscenario) en een voorspoedscenario. In het rapport zijn deze scenario's nader gespecificeerd.

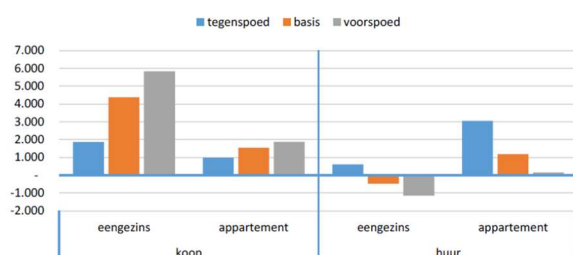
**figuur 23** Ontwikkeling van de huishoudens naar inkomensklasse in de Drechtsteden, 2020-2030, bij drie economische scenario's



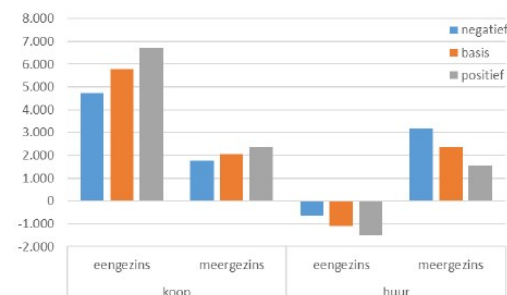
Figuur 23 uit het rapport laat zien hoe de inkomensgroepen zich tussen 2020 en 2030 ontwikkelen. De verschillen tussen de scenario's zijn groot. In het tegenspoed scenario neemt de laagste inkomensklasse sterk toe, in het voorspoedscenario de hoogste. In het basisscenario komt de groei ongeveer gelijkmatig terecht in alle klassen, met een accent op de hoogste inkomensklasse.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte

**figuur 25** Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type, 2020-2030, Drechtsteden



**figuur 7-1** Ontwikkeling trendmatige woningbehoefte naar type en eigendom in 2016-2031 in de Drechtsteden volgens Primos 2016 i.c.m. drie economische varianten (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



RIGO heeft berekend hoe de woningbehoefte in de periode 2020-2030 is verdeeld naar eigendom en type. In figuur 25 is de behoefte per segment weergegeven van het nieuwe onderzoek (2020). In het



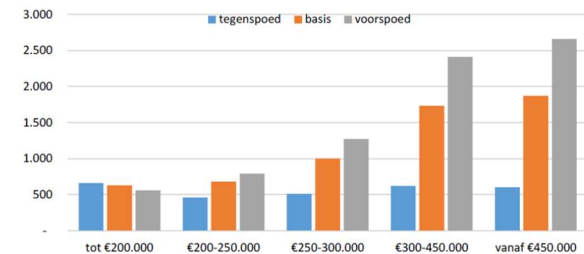
tegenspoeds scenario is er aan alle vier hier onderscheiden segmenten behoefte. Gaat het beter met de koopkracht, dan verschuift het accent richting koopwoningen. Vooral de behoefte aan eengezinskoopwoningen is gevoelig voor de economie, deze varieert van circa 2.000 (tegenspoed) tot circa 6.000 (voorspoed).

Figuur 7.1 geeft dezelfde soort gegevens, maar dan uit het vorige onderzoek (2016). Opvallend is dat de verschillen tussen de segmenten toen kleiner waren. De gevoeligheid voor van welk economisch scenario wordt uitgegaan is groter geworden; de onzekerheden zijn blijkbaar toegenomen.

De vergrijzing vertaalt zich in een bescheiden behoefte aan appartementen. Aan koopappartementen is in alle scenario's wel enige behoefte. De behoefte aan huurappartementen is gevoelig voor de economische omstandigheden. Gaat het goed met de economie, dan kiezen ouderen eerder voor een koopappartement en stromen jongeren eerder door naar een eengezinskoopwoning

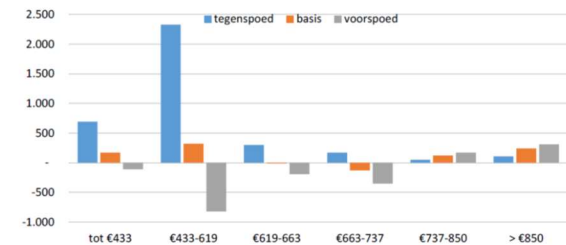
Er is in alle scenario's behoefte aan meer koopwoningen in alle prijsklassen. Naarmate het economisch beter gaat ontstaat in alle prijsklassen meer behoefte, met uitzondering van de goedkoopste klasse (tot € 200.000). Woningen in de laagste prijsklasse hebben te weinig kwaliteit om onder gunstige economische omstandigheden aan de hogere eisen van bewoners te voldoen. Behoeft aan meer huurwoningen ontstaat vooral als het economisch minder gaat. Dit vertaalt zich dan vooral in een grote behoefte aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 663). Onder gunstiger omstandigheden neemt deze behoefte veel minder toe of zelfs af. De behoefte aan dure huurwoningen zal beperkt toenemen. Ook onder gunstige economische omstandigheden blijft de behoefte aan dit segment bescheiden. Wie het kan betalen gaat dan waarschijnlijk liever kopen.

figuur 26 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar kooprijksklassen, 2020-2030, Drechtsteden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 27 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar huurrijksklassen, 2020-2030, Drechtsteden

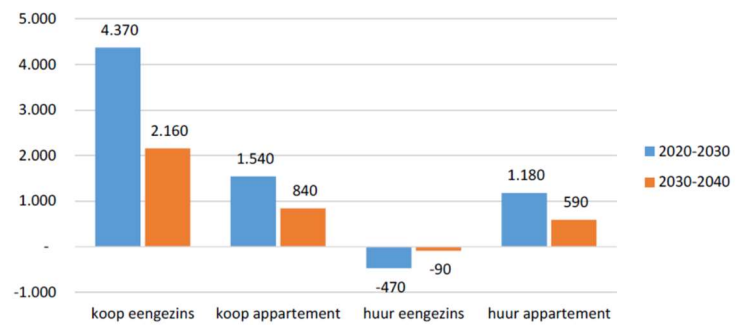


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Ook na 2030 blijft het aantal huishoudens volgens Primos toenemen, hoewel de groei in de tweede helft van de jaren dertig wel gaat afvlakken. Tegelijkertijd zet ook de vergrijzing verder door. Hoe verder weg in de tijd, des te onzekerder zijn de vooruitzichten. De gevolgen voor de woningmarkt zijn nog lastiger te voorspellen. In de loop van de jaren dertig zullen steeds meer koopwoningen langs natuurlijke weg (door overlijden) uit de voorraad vrijkomen. Als tegelijkertijd de groei afvlakt, zal dit een drukkend effect hebben op de kooprijzen. Dan kunnen mensen wel andere keuzen gaan maken dan vergelijkbare huishoudens nu. Waar nu beschikbaarheid en betaalbaarheid hoog op de agenda staan, zouden na 2030 kwaliteit en toekomstwaarde aan belang kunnen winnen.

In figuur 32 is weergegeven hoe de woningbehoefte zich in de periode 2030-2040 trendmatig zou ontwikkelen, uitgaande van de demografische verwachtingen volgens Primos. Vanwege de vele onzekerheden heeft RIGO zich daarbij beperkt tot het basisscenario. De totale groei van de woningbehoefte in de periode 2030-2040 is kleiner dan in de periode 2020-2030, aangezien ook de groei van het aantal huishoudens kleiner is. Ook na 2030 is er nog behoefte aan meer eengezinskooptoningen en aan huur- en koopappartementen. De behoefte aan eengezinshuurwoningen stabiliseert.

figuur 32 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en type, 2020-2040, Drechtsteden (basisscenario)



## C. Conclusies

### 1. Bouwen voor de opgave

De huidige situatie laat zich in een zin samenvatten: *“Er zijn te weinig woningen, met te weinig kwaliteit, waardoor de doorstroming stopt, de prijzen stijgen, de druk op de koopmarkt en het sociale segment toeneemt, senioren niet het gewenste aanbod en jongeren geen plek kunnen vinden.”*

De opgave begint met te weinig woningen, veel te weinig woningen. Een dergelijk groot woningtekort hebben we decennia lang niet gekend. Wat we bovenal moeten doen is ‘bouwen, bouwen en bouwen’, om in de grote behoefte te kunnen voorzien. Hier komt bij dat daarmee de doorstroming weer op gang komt. Twee aandachtspunten zijn daarbij van belang:

- a. Wat, hoeveel en voor wie bouwen?
- b. Hoe versnellen we de realisatie van de woningbouw.

Ad. a

De nieuwbouw is nodig, niet alleen voor de bevolkingsaanwas, maar ook om het huidige woningtekort naar een acceptabel tekort van 2% terug te brengen. Echter, niet iedere nieuwe woning is per definitie goed. Ook de kwaliteit is belangrijk, zeker voor de lange termijn. Hierover meer onder conclusie drie. Wat we programmatisch zouden moeten bouwen geeft onderstaande tabel weer.

Ontwikkeling van de woningbehoefte Drechtsteden 2020-2030 inclusief inlopen fricties (tabel 20)

	inclusief inlopen fricties		
	tegenspoed	basis	voorspoed
koop egw.	4.140	6.650	8.110
koop app.	1.830	2.380	2.710
huur egw.	880	-190	-870
huur app.	3.190	1.320	290
woningen	10.050	10.160	10.250
onzelfstandig	480	370	280
huishoudens	10.530	10.530	10.530

- In het **basisscenario** bevindt zich het grootste deel van de behoefte in de koopsector (86%), en 14% in de huursector;
- 65% van de behoefte betreft een grondgebonden woning (vrijstaand, 2<sup>^</sup>1 kap, eengezinswoning), 35% een appartement;
- In de koopsector gaat het vooral om de duurdere prijssegmenten vanaf 450.000 en meer, tussen 300.000 en 450.000; daarnaast ook in betaalbare en goedkope segmenten;
- In de huursector is er vooral behoefte aan appartementen met lift;
- In de sociale huursector is de behoefte relatief het grootst in de segmenten onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, de segmenten onder de kwaliteitskortingsgrens en tot de liberalisatiegrens kunnen afnemen;
- Er is beperkt behoefte aan huurwoningen in de particuliere huursector;
- In het basisscenario strookt bouwen voor de behoefte in de sociale huursector met het pas-op-de plaats beleid.
- Bij het **tegenspoedscenario** verschuift de behoefte naar de huursector. Ook dan is de behoefte aan koopwoningen het grootst (6000 woningen, 57%).
- Bij het **voorspoedscenario** verschuift de behoefte geheel naar de koopsector.

Conclusie: Bij de programmering van nieuwbouw rekening houden met zowel de trendmatige bevolkingsgroei als het verkleinen van het huidige woningtekort. Alleen dan kan in de behoefte worden voorzien, het woningtekort worden ingelopen en de doorstroming weer op gang komen. Bovenstaande tabel geeft daarbij richting aan het gewenste programma. Andere aspecten waarop gestuurd kan worden, zijn kwaliteit (conclusie drie) en snelheid. Want willen we succesvol zijn, dan zullen we sneller en beter moeten zijn dan omliggende regio's.

Ad b.

Het is ook, zoals hierboven reeds genoemd, van belang de woningbouw te versnellen. Dit valt echter buiten de scope van dit onderzoek, maar het is wel goed hier aandacht voor te hebben. Hier wordt nader aan gewerkt in het kader van de groeiagenda.

## **2. Flexibiliteit**

Er is altijd onzekerheid bij prognoses voor de toekomst. Niet voor niets wordt er met scenario's gewerkt. Naast onzekerheid over demografie, en dan met name de migratie en de onzekerheid over de verhuisbewegingen van senioren, en dan vooral in de koopsector, is er economische onzekerheid. De verschillen in uitkomst van de drie economische scenario's zijn groter dan vier jaar geleden. En ook de onzekerheid over de economische ontwikkeling is groter dan bij eerdere onderzoeken. Leidt corona tot een diepe economische crisis of is het slechts een kortstondig dipje? En wat zijn de gevolgen voor de woningmarkt? Het advies uit het onderzoek is dan ook om in het beleid rekening te houden met deze verschillende scenario's en hier flexibel mee om te gaan. Dit kan o.a. door het bevorderen van tijdelijke woonvormen (bijvoorbeeld flexwonen).

Conclusie: Met de huursector (corporaties en commerciële huur) zou overlegd moeten worden hoe zij in het tegenspoeds scenario in de behoefte aan huurwoningen zouden kunnen voorzien, terwijl zij ook rekening zouden moeten houden met het voorspoeds scenario waarbij in vergelijking met de huidige voorraad er geen woningen meer bijkomen. Hoe is die flexibiliteit te realiseren?

## **3. Sturen op kwaliteit**

Het staat er terloops: *“Waar nu beschikbaarheid en betaalbaarheid hoog op de agenda staan, zouden na 2030 kwaliteit en toekomstwaarde aan belang kunnen winnen.”* Maar het is een o-zo-belangrijke invulling van wat we bouwen. Want de woningen die we nu bouwen staan er vaak over vele decennia nog. We moeten daarom nu al gaan sturen op kwaliteit en toekomstwaarde.

Bij kwaliteit en toekomstwaarde zijn verschillende aspecten belangrijk. Bijvoorbeeld duurzaamheid (energiezuinig en gebruik duurzame energiebron), aanwezigheid van buitenruimte, groen, voorzieningen en openbaar vervoer in de nabijheid, maar ook woninggrootte. Sturen op woninggrootte bij nieuwbouw is belangrijk omdat woninggrootte zich in bestaande bouw niet zomaar laat aanpassen. Het zijn de grote koopwoningen waar nu al een enorm tekort aan is. In de toekomst zal dat niet anders zijn.

Het advies is om te sturen op kwaliteit en toekomstwaarde. De prijs is daarvan een afgeleide. Daarmee volgen we meer de wensen van onze inwoners en kunnen we onze concurrentiepositie ten opzichte van andere regio's versterken. Er worden geen duurdere woningen gezocht, maar betere (o.a. ruimere) woningen en er is een bereidheid om hiervoor te betalen. Het effect is hetzelfde: er komen meer duurdere woningen, hetgeen ook wenselijk is gelet op de mismatch tussen woningaanbod en inkomensklasse. Maar de sturing richt zich op wat voor huidige en toekomstige inwoners belangrijk is, en dat is kwaliteit. Daarmee wordt voorkomen dat in een oververhitte markt

er producten gebouwd worden die kwalitatief onder de maat zijn, maar dankzij schaarste verkocht worden.

#### **4. Vervolg**

Deze notitie is geschreven als samenvatting bij de woningmarktanalyse Drechtsteden en als de start van duiding van het onderzoek. Het vervolg is bestuurlijke bespreking van het onderzoek en de mogelijke beleidskeuzes die hieruit volgen. Daarbij zal het gesprek over meerdere tafels verlopen, variërend van gemeente (ambtelijk en politiek), gemeenten onderling en gemeenten en corporaties en met huurders en de markt.

Gezien de verschillen tussen de economische scenario's is het volgen van de koopmarkt en huurmarkt, zoals met de beschikbaarheidsmonitor en periodieke actualisering van het onderzoek raadzaam.