

## MEMO

**Van** B.C.M. Stam  
**Aan** Raadscommissie fysieke leefomgeving  
**Datum** 15 december 2020  
**Zaaknummer**  
**Betreft** Raadsinformatiebrief Woningmarktanalyse, ontwikkeling sociale huur en verhuisketenonderzoek

### Contactpersoon

B. Korteweg  
T 078 – 770 2806  
E [b.korteweg@dordrecht.nl](mailto:b.korteweg@dordrecht.nl)

In deze raadsinformatiebrief zetten we de belangrijkste bevindingen uit de woningmarktanalyse voor Dordrecht op een rij (hfd 1). De nadruk ligt op de actuele fricties, de demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030. Ook informeren wij u over de voorraadontwikkeling van de sociale huurwoningen (hfd 2) en lichten wij het verhuisketenonderzoek (hfd 3) toe waar u om heeft gevraagd.

### 1. Woningmarktanalyse

Het woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 is onlangs geactualiseerd en openbaar gemaakt. Dit heeft geresulteerd in het document Woningmarktanalyse Drechtsteden, waarin de stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 geschetst worden. Tevens is tijdens de informatieavond voor raadsleden van de Drechtsteden gemeenten op 3 november 2020 een presentatie gegevens door RIGO, het onderzoeksbureau dat de woningmarktanalyse heeft uitgevoerd.

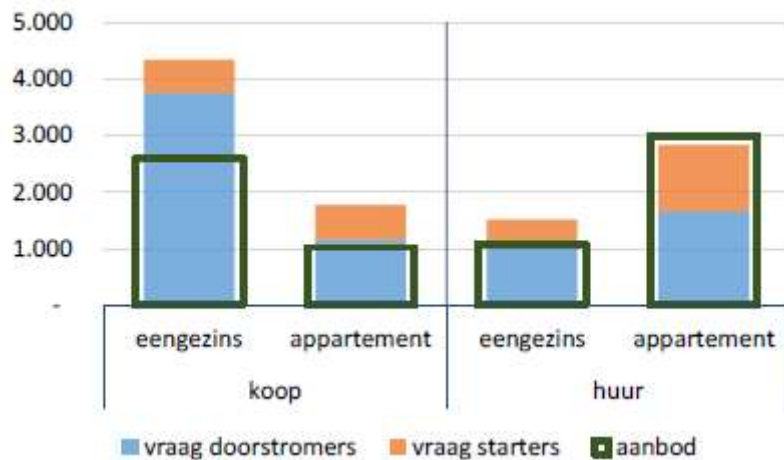
Het betreft een regionaal onderzoek, in gezamenlijke opdracht van de zeven Drechtstedengemeentes en de woningcorporaties actief in de regio Drechtsteden. Toegevoegd aan het onderzoek zijn factsheets, met daarin lokale informatie per gemeente.

De uitkomsten van het onderzoek laten zich als volgt duiden: er dient meer en sneller gebouwd te worden in alle segmenten, waarbij de juiste kwaliteit toegevoegd moet worden. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd en neemt de druk op de koopmarkt en het sociale segment af. Dit sluit goed aan bij het vorige onderzoek (2016) waarop de woonvisie mede gebaseerd is.

#### 1.1. Actuele fricties

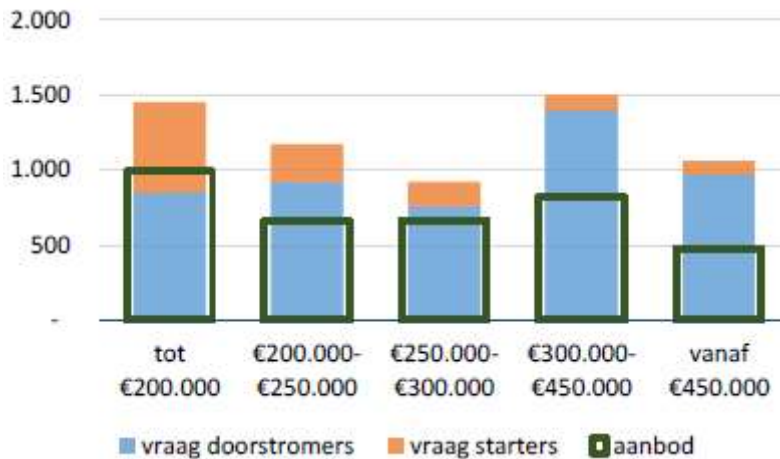
Op basis van verhuishwensen zijn er actuele fricties in zowel de koop- als de huursector, waarbij de grootste fricties aanwezig zijn bij de eengezins koopwoningen (figuur 1). In tegenstelling tot de uitkomsten in 2016 is er nu ook een tekort in koopappartementen.

**Datum** 15 december 2020  
**Zaaknummer**



Figuur 1: actuele fricties

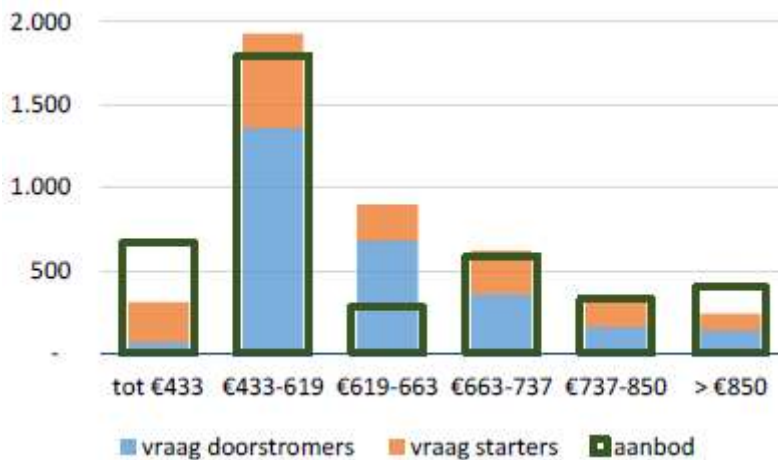
Kijken we naar de vraag en het aanbod van koopwoningen, dan zien we dat er een tekort is in alle segmenten (figuur 2) en dan met name in de duurdere categorieën, vanaf €300.000. Dit is een belangrijk verschil met het onderzoek uit 2016, waarin er een overschot is geconstateerd in het goedkoopste segment.



Figuur 2: actuele fricties

Bij de huurwoningen is te zien dat de segmenten tot €619 en tot €663 De grootste tekorten kennen (figuur 3). Dit beeld komt overeen met het vorige onderzoek, zij het dat er nu sprake is van een absoluut tekort in de sociale huursector en een groter tekort in de hierboven benoemde segmenten. In de particuliere huur als geheel is er geen sprake van een tekort, waar dat in 2016 nog wel het geval was in het deel tot €850.

**Datum** 15 december 2020  
**Zaaknummer**



Figuur 3: actuele fricties

De slaagkansen in de sociale huur zijn door deze ontwikkelingen afgenomen, regionaal gaat het om 22% in 2017 naar 16% in 2019. Er zijn meer woningzoekenden en minder verhuringen. Lokale cijfers volgen nog middels de beschikbaarheidsmonitor. Hier wordt later nog op teruggekomen in het onderdeel over de voorraadontwikkeling in de sociale huursector.

### 1.2. Demografische ontwikkeling

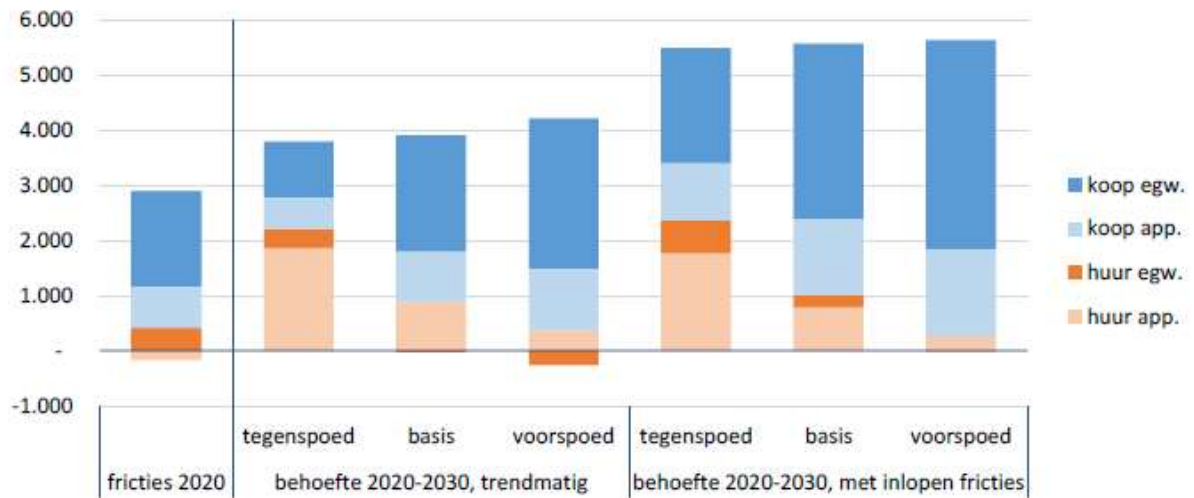
De zogenaamde autonome groei, ook wel trendmatige woningbehoefte genoemd, in Dordrecht bedraagt 4.190 huishoudens tot 2030. Hierbij zien we een vergrijzing en verversing optreden, zie tabel 1.

ontwikkeling 2020-2030	< 25 j.	25-44	45-64	65-74	75+	totaal
alleenstaanden	0	1.470	240	670	1.620	4.000
meerpersoons zonder k.	10	-70	-820	130	830	70
hh met kind(eren)	40	560	-840	280	80	120
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>1.970</b>	<b>-1.430</b>	<b>1.080</b>	<b>2.530</b>	<b>4.190</b>

Tabel 1: demografische ontwikkeling

### 1.3. Ontwikkeling woningbehoefte

De ontwikkeling van de woningbehoefte bestaat uit twee componenten, de actuele fricties en de trendmatige woningbehoefte. Figuur 4 laat zien dat dit in totaal een kleine 6.000 huishoudens is. Verder laat deze figuur een verschil zien tussen verschillende economische scenario's.



Figuur 4: ontwikkeling woningbehoefte

Uit deze figuur blijkt dat het grootste deel van de woningbehoefte in koopwoningen zit. Ook is te zien dat een negatief scenario zorgt voor meer behoefte aan huurwoningen, terwijl in een voorspoed scenario de behoefte aan koopwoningen groter wordt.

Het is onmogelijk in een dergelijk woningmarktonderzoek de groeiambitie mee te nemen. Er zit dan ook een verschil tussen de groeiambitie, waarin we uitgaan van het toevoegen van 10.000-14.000 woningen en de trendmatige woningbehoefte plus het inlopen van de fricties. Wel is er gekeken naar het zogenoemde recruiteringsgebied; het gebied waar mensen vandaan komen die in Dordrecht en de Drechtsteden gaan wonen. De omliggende gemeenten en Rotterdam zijn hierin het belangrijkste. Wil je huishoudens uit deze gemeenten naar je toe laten trekken, dan is het van belang om de juiste kwaliteit te bouwen én om te zorgen dat deze woningen er eerder staan dan de gemeenten om je heen.

#### 1.4. Bevindingen uit het onderzoek

De belangrijkste bevinding is in de inleiding al genoemd: er moet meer en sneller gebouwd worden in alle segmenten, maar vooral de kwaliteit moet in overeenstemming met de gevraagde woningen. De nadruk ligt op grote, grondgebonden woningen.

Flexibiliteit is gewenst. De scenario's waar mee gewerkt wordt, laten zien dat er de behoefte afhankelijk is van het gekozen scenario. In de woonvisie is uitgegaan van het basisscenario, dit biedt de meeste flexibiliteit. Het basisscenario in het huidige onderzoek sluit goed aan bij de woonvisie.

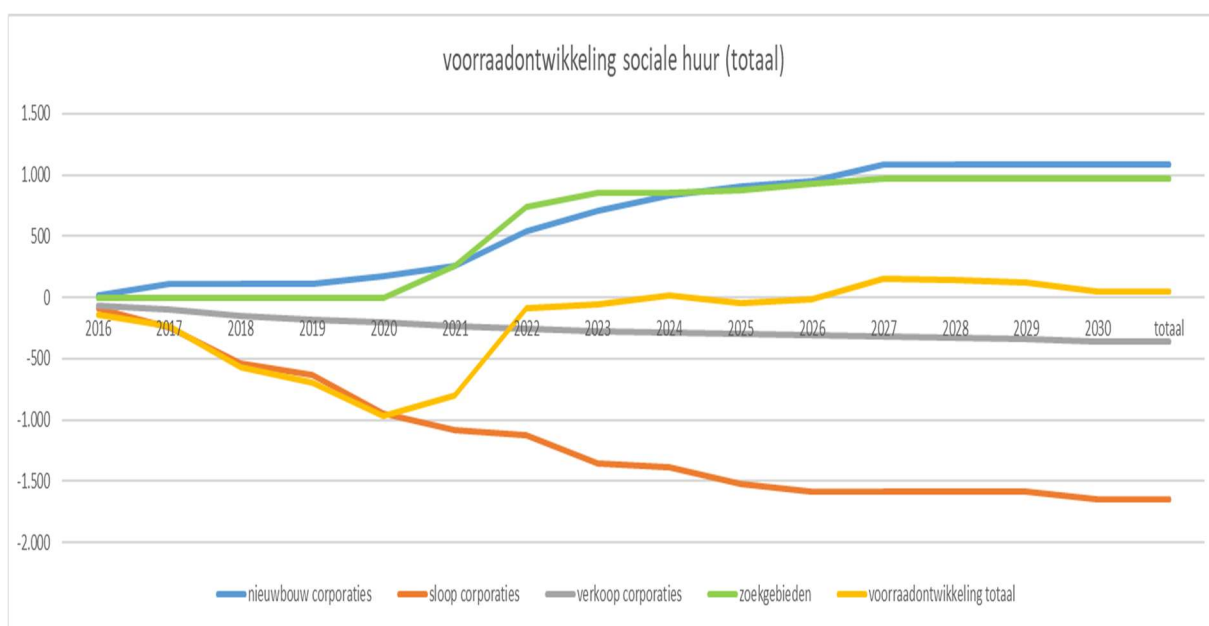
Sturen op kwaliteit is van groot belang. Woningen staan er vaak vele decennia en naast bijvoorbeeld duurzaamheid en de nabijheid van voorzieningen, is vooral de grootte van een woning van belang. Dit vertaald zich in duurdere woningen, wat wenselijk is om de mismatch tussen inkomensklassen en woningaanbod te verkleinen. Door de juiste woningen te bouwen, versterkt Dordrecht de

concurrentiepositie ten opzichte van andere gemeentes. Met de sturing op kwaliteit wordt voorkomen dat in de huidige oververhitte markt producten gebouwd worden die kwalitatief minder zijn, maar dankzij schaarste verkocht worden.

Om segregatie van buurten met relatief veel sociale huurwoningen te voorkomen, blijft aandacht nodig voor het bevorderen van sterke en gedifferentieerde wijken en buurten in de stad.

## 2. Voorraadontwikkeling sociale huur

In het onderdeel over de woningmarktanalyse is reeds gememoreerd aan de voorraadontwikkeling van de sociale huur. In de lokale woonvisie "Goed wonen in Dordrecht" is het zogenaamde pas-op-de-plaats-beleid opgenomen, wat betekent dat het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 gelijk is aan dat op 1-1-2016. Onderstaande figuur 5 laat zien dat in 2020 het tekort volgens de huidige planningen het grootst is. Dit tekort is vrijwel identiek aan het tekort aan sociale huurwoningen volgens de woningmarktanalyse.



Figuur 5: voorraadontwikkeling sociale huur

De komende jaren staan er veel bouwplannen in de planning waarmee het tekort ingelopen moet worden. Hierbij worden niet alle nieuwe sociale huurwoningen door de corporaties gebouwd. Bepaalde redenen (bijvoorbeeld capaciteit, locaties, financieel) kunnen ervoor zorgen dat de woningcorporaties niet in staat zijn om woningen te bouwen. In deze gevallen maken we afspraken met commerciële partijen om de benodigde sociale huurwoningen te realiseren. In figuur 5 zijn deze woningen aangeduid als "zoekgebieden". Van belang is om rekening te houden met de risico's die

hieraan kleven wat betreft de kwaliteit en de duur van de sociale huur bij dergelijke particuliere sociale huurwoningen.

### **3. Verhuisketenonderzoek**

#### **3.1. Aanleiding**

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 17 december 2019 de motie Verhuisketen dashboard vastgesteld (motie 191217/M2). In de motie wordt het college verzocht een verhuisketen dashboard zowel cumulatief getotaliseerd als afzonderlijk voor een tweetal recent gerealiseerde woningbouwprojecten én voortaan elk jaar voor één in overleg met de gemeenteraad te selecteren nieuw in het duurdere segment gerealiseerd woningbouwproject op te stellen. Uiteindelijk is afgesproken dat één verhuisketen onderzoek per jaar voldoende representatief is. Zie voor het onderzoek van vorig jaar de bijlage.

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) heeft het huidige verhuisketen onderzoek uitgevoerd en de conclusies en bijbehorende tabellen zijn terug te vinden in de bijlage "Factsheet Valkhorst".

#### **3.2. Woningbouwproject Valkhorst**

Op basis van een overzicht van 14 gerealiseerde projecten in Dordrecht is gekomen tot de keuze voor het project Valkhorst. Dit voldeed het best aan drie criteria:

- een project met enige omvang (meer dan 30 woningen);
- enige tijd geleden gerealiseerd (zodat verhuisketens te achterhalen zijn);
- enige differentiatie zodat ook binnen de (deel)projecten verschillen geanalyseerd kunnen worden.

Valkhorst is een project met 47 (waarvan 44 onderzochte) grondgebonden koopwoningen met bouwjaar 2018 en 2019).

#### **3.3. Verhuisketens**

Het project Valkhorst heeft, door de 44 nieuwe woningen die in Valkhorst betrokken zijn, in totaal 112 verhuisbewegingen op gang gebracht, waarvan 62 vanuit een zelfstandige woning in Dordrecht. Tevens zijn er nog 3 onzelfstandige woningen vrijgekomen in Dordrecht.

- Het gaat hierbij om 33 woningen in de koopsector, 21 woningen uit de particuliere huur en 8 woningen van woningcorporaties.
- De gemiddelde verhuisketen is hierdoor 2,5.
- De 44 nieuwe koopwoningen in project Valkhorst zorgden er indirect voor dat er 28 goedkope (huur of koop) woningen bewoond konden worden.

#### **Bijlagen**

Woningmarktanalyse Drechtsteden  
Factsheet Valkhorst  
Verhuisketens Valkhorst