

In opdracht van
Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

Pim Pasman, Annemarieke Sandee

7 juni 2011

Projectnummer 2011-009

Gerrichhauzen en Partners

Advies, management en training
bij veranderingsprocessen in stedelijke gebieden

Postbus 546
3300 AM Dordrecht

t (078) 6 144 166
f (078) 6 144 420

Inhoudsopgave

Artikel	Titel	Pagina
	Inleiding	4
1.	Woningbouwprogramma Hoeksche Waard tot 2020	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Piketpaal	5
1.3.	Gelijkmatigheid	8
1.4.	Inbreiding en uitbreiding	11
1.5.	Verdeling koop en huur en doorstroming	12
1.6.	Eengezins- en meergezinswoningen	13
1.7.	Overige zaken nieuwbouwprogramma	14
1.8.	Bestaande voorraad: Transformatieopgave HW Wonen	15
1.9.	Conclusies	16
2.	Inhoudelijke bouwstenen	18
2.1.	Woningbehoefte	18
2.2.	Situatie op de woningmarkt	21
2.3.	Demografische ontwikkeling	23
2.4.	Conclusies en aanbevelingen	25
3.	Conclusies	27
	Bijlagen	29

Inleiding

Een van de onderdelen uit het uitvoeringsprogramma van de regionale woonvisie voor de Hoeksche Waard is het regionaal woningbouwprogramma en het monitoren van het programma. In de regionale woonvisie is dit benoemd als "het op regionaal niveau integreren van alle lokale woningbouwprogramma's tot één evenwichtig programma voor de Hoeksche Waard dat zo goed mogelijk is afgestemd op de uitgangspunten van de woonvisie". De voorliggende rapportage omvat het woningbouwprogramma 2011 en confronteert het programma met beleid en actuele ontwikkelingen. Deze rapportage is opgesteld onder begeleiding van de projectgroep wonen van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard.

De basis voor deze monitor is het regionale woningbouwprogramma, in aantallen en woningtypologie, en de planning en fasering van deze projecten. Deze informatie is verkregen uit de provinciale monitor, waar de vijf gemeenten alle woningbouwprojecten in hebben ingevuld. De inventarisatie van de woningbouwprojecten geeft een eerste woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden, dat het programma en de monitor zo volledig zijn als de informatie die er in is gestopt door de gemeenten. Voor een groot aantal projecten is nog geen programma bekend of ingevuld. Het woningbouwprogramma wordt weergegeven in het eerste hoofdstuk van deze monitor. In dit hoofdstuk wordt gezien in welke mate het woningbouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie.

Naast het feitelijke woningbouwprogramma is er een aantal inhoudelijke bouwstenen beschikbaar, die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het woningbouwprogramma. Om inzicht te krijgen in de woon- en verhuiscriteria is een regionaal woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. Naast het woningbehoeftenonderzoek wordt ook inzicht gegeven in de huidige situatie op de woningmarkt, aan de hand van recente woningmarktgegevens. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd door de provincie Zuid-Holland en Compagnen naar de demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard. Deze drie inhoudelijke bouwstenen worden beschreven in het tweede hoofdstuk. Per bouwsteen worden conclusies getrokken met betrekking tot het woningbouwprogramma. Het was niet altijd mogelijk om deze conclusies met aantallen te ondersteunen, omdat in de gegevens van het woningbouwprogramma niet alle details van de projecten zijn opgenomen. Het is de verantwoordelijkheid van elke gemeente om zorg te dragen voor een vertaling naar het programma op projectniveau en eventueel bij te sturen in de projecten. In hoofdstuk drie worden er algemene conclusies en aanbevelingen gedaan met betrekking tot de uitkomsten van deze monitor.

Bij dit rapport horen de volgende bijlagen:

1. Woningbouwplanning van de vijf gemeenten van de Hoeksche Waard, per jaar en totaal. Deze bijlage is apart bijgevoegd.
 2. Overzicht projecten. Deze bijlage is apart bijgevoegd.
 3. Kaart woningbouwplannen en ruimtelijke contouren Hoeksche Waard. Deze bijlage is in dit rapport opgenomen.
 4. Transformatieoverzicht HW Wonen. Deze bijlage is in dit rapport opgenomen.
-

1. Woningbouwprogramma Hoeksche Waard tot 2020

1.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de productie in de toekomst en de plannen die nu bij de gemeenten bekend zijn. Sommige projecten zijn heel gedetailleerd uitgewerkt, andere zijn nu nog in de schetsfase met slechts een grove indicatie van de mogelijkheden die worden voorzien. Deze analyse is gedaan met het bestand dat ook door de provincie Zuid-Holland is gebruikt voor het maken van haar provinciale woningbouwmonitor. De gegevens in dit bestand zijn door de gemeenten in de regio Hoeksche Waard zelf aangeleverd. De cijfers die hieronder staan, zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid bewerkt en geanalyseerd, om tot uitspraken te kunnen komen over de uitvoering van de woonvisie.

Dit hoofdstuk is ingedeeld conform de uitgangspunten van de woonvisie. Elke paragraaf begint met een kader waarin de afspraken uit de woonvisie worden weergegeven. Vervolgens wordt het huidige programma op dit aspect weergegeven en getoetst aan de woonvisie. Daarna wordt per aspect een conclusie getrokken en worden aanbevelingen gedaan.

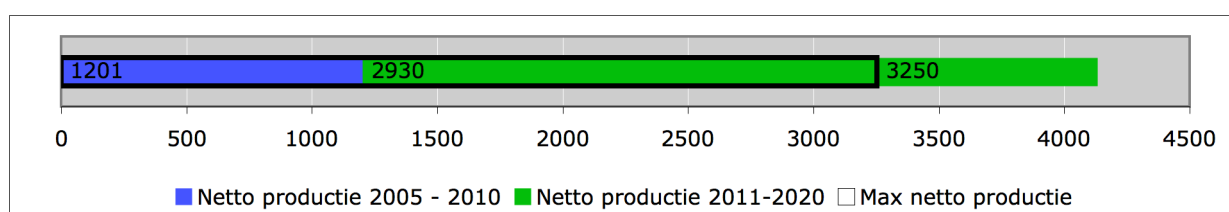
Uitgangspunt is de toets aan onderstaand woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de regionale woonvisie.

		Goedkoop en bereikbaar		Middelduur		Duur
		Huur	Koop	Huur	Koop	Koop
Voorstel programma		20%	10%	10%	20%	40%
Woningtype	Eengezins	20%	10%	5%	15%	30%
	Meergezins			5%	5%	10%

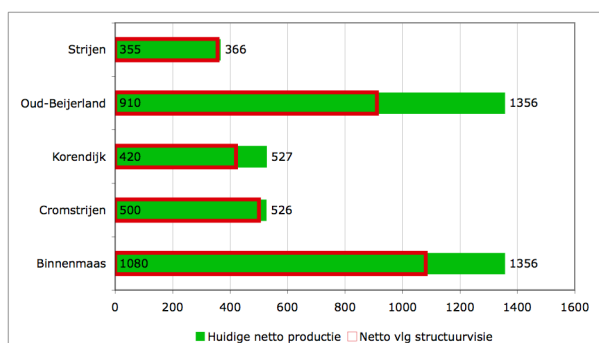
1.2. Piketpaal

De regionale woonvisie gaat uit van een maximum toevoeging van 3.250 woningen. Daarbij is migratiesaldo 0 als bepalende factor gehanteerd. Conform de bestuursovereenkomst mag dit aantal woningen vanaf 2005 tot 2020 aan de regio worden toegevoegd. Het gaat daarbij om de netto toevoeging, de bouwproductie minus de sloop van woningen.

In de huidige opgave (2011 tot en met 2020) van de gemeenten aan de provincie zijn 99 projecten benoemd, die gezamenlijk een bouwproductie van 3.473 (A) woningen vertegenwoordigen. Bij deze projecten is ook een sloopproductie gedefinieerd. Het gaat daarbij om de sloop van 543 (B) woningen. Dit levert een netto productie op van 2.930 woningen (A-B) in de periode 2011 tot en met 2020. In de periode 2005 – 2010 zijn inmiddels 1.201 woningen (C) netto toegevoegd. In de periode 2005 – 2020 worden er in totaal 4.131 (D) woningen aan de Hoeksche Waard toegevoegd. Dat zijn 881 (D – 3.250) woningen meer dan het maximum dat in de woonvisie is afgesproken. Dit is een (voorzien) overproductie van ruim 27%. Ervaring leert dat vanwege planuitval 25 à 30% overaanbod aan plannen in de pijplijn moet worden opgenomen. Het geplande overaanbod is vanuit dit oogpunt gewenst.



Hoewel er nu een overschrijding van het aantal maximaal toe te voegen woningen is te constateren, zal er om dit maximum aantal woningen te behalen (3.250), naar alle waarschijnlijkheid hard gewerkt moeten worden. Het tij zit op dit moment niet mee in de woningbouwproductie. Het is dus maar de vraag of het feit dat er voldoende planaanbod is een indicatie is dat de productieaantallen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.



In de bovenstaande grafiek is de maximale netto productie per gemeente weergegeven, zoals vastgelegd in de regionale structuurvisie, met daarnaast de huidige geplande netto productie. Per gemeente is het overschot (of tekort) te zien van de netto productie voor de periode 2005 – 2020. Aan de linkerzijde van de grafiek, naast de naam van de gemeente, is de maximum productie per gemeente weergegeven. Het getal aan de rechterzijde van iedere groene balk, geeft weer wat er daadwerkelijk gepland is netto op te leveren. Daarbij is te constateren dat alle gemeenten meer gepland hebben te produceren (netto) dan aangegeven volgens de structuurvisie. Strijen heeft het kleinste overschot van 11 woningen, Oud-Beijerland het grootste met 446 woningen. In totaal hebben gemeenten een overaanbod aan woningbouwplannen van 866 woningen, maar dit is niet gelijkmatig over de gemeenten verdeeld.

Oud-Beijerland bouwt de komende jaren complexen voor senioren ter vervanging van bestaande seniorenhuisvesting, vanwege de extramuraliseringsopgave. Feitelijk gaat dit volgens de gemeente Oud-Beijerland om een vervangingsvraag, maar in de praktijk worden deze woningen meegeteld voor de woningbehoefte als netto toevoeging. De te slopen woningen worden niet geteld als zelfstandige wooneenheden. De afspraak met betrekking tot vervanging van intramurale wooneenheden wordt door de gemeenten anders geïnterpreteerd. De gemeente Oud-Beijerland heeft correspondentie met de provincie waaruit blijkt dat deze als vervangingsvraag gerekend zou mogen worden, bovenop het productieplafond van 3.250 woningen, onder voorwaarde dat migratiesaldo 0 niet zal worden overschreden. De andere gemeenten hanteren het uitgangspunt dat deze vervangingsvraag in principe binnen het productieplafond moet worden gerealiseerd. Overigens kan er bij te bouwen woonzorgcomplexen ook sprake zijn van een regionale functie.

In de onderstaande vijf grafieken is een beeld geschetst per gemeente over de productie (bouw, sloop en netto) per jaar over de afgelopen 15 jaar. De cijfers hiervoor zijn afkomstig van het CBS en door de gemeente aan deze instantie doorgegeven. Op de volgende bladzijde staat de geplande productie uitgetekend in het kader van de gelijkmatigheid die gewenst is in de productie (beschreven in de woonvisie als een uitgangspunt). In de afgelopen jaren (1995 – 2010) is die productie overigens ook niet altijd even gelijkmatig geweest. Dat heeft mogelijk bijgedragen aan een negatief migratiesaldo de afgelopen jaren (zie paragraaf 2.3).



NB. In het jaar 2009 is voor de woningproductie in Korendijk een administratieve correctie toegepast. Daardoor lijkt het in de grafiek alsof deze gemeente in dit jaar veel heeft gebouwd, terwijl dat feitelijk niet het geval was.

Conclusies

- Op basis van de huidige geplande aantallen, wordt voldaan aan de kwantitatieve woningbehoefte.
- Op dit moment is er een overschrijding van de netto productie voorzien van 881 woningen.
- Over de gehele periode is een overschrijding van 25 à 30% gewenst vanwege planuitval. Het huidige overaanbod valt binnen deze marge.

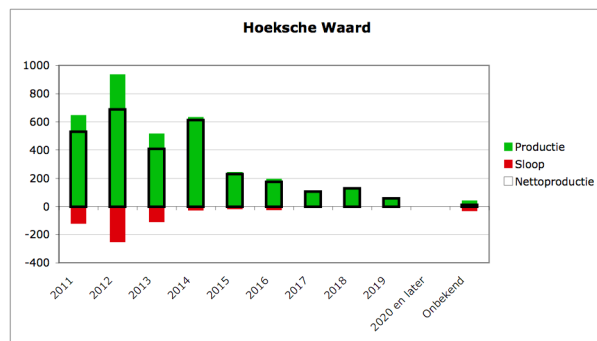
1.3. *Gelijkmatigheid*

In de regionale woonvisie is de wens neergelegd om de productie gelijkmatiger per jaar te spreiden. Dit is gewenst om migratiesaldo 0 te behalen en om een evenwichtige woningmarkt te behouden. Fluctuaties in de productie kunnen leiden tot marktverstoring en beperken per saldo de slaagkans voor woningzoekenden in de Hoeksche Waard. Omdat nu sprake is van een zeer moeizame woningmarkt wordt de noodzaak om een gelijkmatige productie te hanteren nog groter. Als er in een jaar te veel nieuwbouwwoningen tegelijk in de verkoop worden gebracht, kan dat er in de praktijk toe leiden dat meerdere projecten hun voorverkooppercentages niet halen en uiteindelijk geen van de plannen wordt gerealiseerd. Een gelijkmatige productie verhoogt dus de slaagkans en verkleint het risico van woningbouwprojecten. In de woonvisie is afgesproken dat gemeenten in hun planaanbod rekening houden met een planuitval van gemiddeld 30%. Dit impliceert dat gemeenten 30% overaanbod in planning mogen hebben. Overaanbod is noodzakelijk om uiteindelijk het gewenste aantal woningen te produceren. In de woonvisie is aangenomen dat een netto toevoeging van 263 woningen per jaar nodig zou zijn om migratiesaldo 0 te bereiken. Ervaringscijfers van de jaren daarvoor kwamen neer op ongeveer 300 woningen per jaar.

Uit de onderstaande grafiek blijkt dat de (bruto) productie uit een golf bestaat die piekt in 2012, daarna halveert, om vervolgens in de jaren 2015 en verder nog verder weg te zakken. Uit de productie per gemeente (zie volgende bladzijde) blijkt dat de gemeente Cromstrijen de enige is die een regelmatige productie voor ogen heeft. De andere gemeenten hebben een grillig verloop van de productie gepland. Oud-Beijerland heeft slechts in een korte periode een productie opgegeven, die wel een redelijk gelijkmatige netto productie oplevert. In de gemeente Korendijk is de productie voornamelijk gepland in 2012 en 2014, waarna het stilvalt. Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemeente Korendijk op dit moment bezig is haar woningbouwprogrammering te actualiseren.

De verdere details van de planning zijn opgenomen in de bijlage. Daar kan per jaar, per gemeente bekeken worden wat het programma is.

Zowel de lokale als de regionale woningbehoefte zijn primair aan het moment/jaar gebonden. Als je jaren te weinig hebt gebouwd, mag je er niet vanuit gaan dat je in de jaren daarop extra veel kunt bouwen om dit te compenseren. In principe mag je er vanuit gaan dat je als gemeente je productie per jaar zoveel mogelijk moet laten overeenkomen met de daadwerkelijke woningbehoefte. Als dit lokaal niet lukt, is het wenselijk om in ieder geval regionaal tot een evenwichtige planning van productie over de jaren te komen.



Grafiek 7: Woningbouwproductie in de Hoeksche Waard 2008-2020



Grafiek 8: Woningbouwproductie per gemeente in de Hoeksche Waard 2008-2020

De huidige woningbouwplanning van de gemeenten voldoet niet aan het uitgangspunt van een gelijkmatige planning. De planning laat een groot overschot aan woningen op de korte termijn zien en een tekort aan woningen in planning op de lange termijn voor de Hoeksche Waard. De planning over gemeenten is nog grilliger. Dit verhoogt het risico dat projecten niet worden gerealiseerd en de slaagkans van vragers op de woningmarkt verkleint.

De netto productie 2011 tot 2020 zou 2049 woningen kunnen bedragen (2592 bruto bij een sloopopgave van 543 woningen) uitgaande van een productie van 3.250 woningen min 1201 reeds gerealiseerde woningen. Uitgaande van een gelijkmatige productie zou een netto toevoeging op basis van dit aantal 228 woningen per jaar bedragen. In de woonvisie is uitgegaan van een jaarlijkse netto productie van 263 woningen om migratiesaldo 0 te halen.

In de woonvisie is opgenomen dat gemeenten rekening houden in hun planning met een planuitval van 30%. Dit impliceert dat gemeenten maximaal 130% van de gewenste productie in planning kunnen hebben. Dit overaanbod is gewenst omdat ervaring leert dat een deel van de woningen in planning uiteindelijk niet zal worden gerealiseerd. Van de projecten op langere termijn zal een groter percentage uiteindelijk niet gerealiseerd worden, dan van de projecten die op de korte termijn in planning staan.

Als rekening gehouden wordt met planuitval zou je aannames kunnen doen van wenselijke aantallen om per jaar in planning te hebben. Plannen die in 2011 en 2012 worden opgeleverd zouden in principe planologisch hard moeten zijn. Desondanks moet toch rekening gehouden worden met een planuitval van minimaal 10%, vanwege vertragingen die projecten kunnen oplopen. Voor plannen in 2013 en 2014 zou rekening gehouden moeten worden met een planuitval van ongeveer 30%. Voor 2015 en later zou rekening gehouden moeten worden met een planuitval van ongeveer 50%. Deze percentages zijn ervaringscijfers die aan de hand van marktcondities kunnen variëren.

In onderstaande tabel is aangegeven wat het wenselijke aantal in planning zijnde woningen per jaar betreft, vergeleken met hoeveel woningen nu per jaar ingepland zijn. Uit de tabel blijkt dat in de jaren 2012-2015 er ruim te veel woningen in planning staan en voor de jaren daarna een te lage planning is voorzien.

Jaar oplevering	Status	Planuitval	Gewenste planning per jaar (netto)	Huidige planning (netto)
2011-2012	Planologisch hard/in aanbouw	10% planuitval	228	2011: 530 2012: 689
2013-2014	In ontwikkeling	30% planuitval	340	2013: 408 2014: 611
2015 e.v.	In visie	50% planuitval	500	2015: 230 2016 e.v.: minder dan 200

Voor 2011 staan te veel woningen in planning. Dit impliceert dat er naar verwachting te weinig vraag is om deze woningen te bouwen. Daarnaast is er de mogelijkheid dat projecten elkaar beconcurreren, waardoor meerdere projecten de voorverkooppercentages niet halen. Het gros van de productie die voorzien is in 2011 komt voor rekening van Oud-Beijerland.

Voor 2012 is de geplande netto productie ook te veel, ondanks de grote slooppoging in dit jaar. Ook in dit jaar komt het gros van de productie op conto van de gemeente Oud-Beijerland.

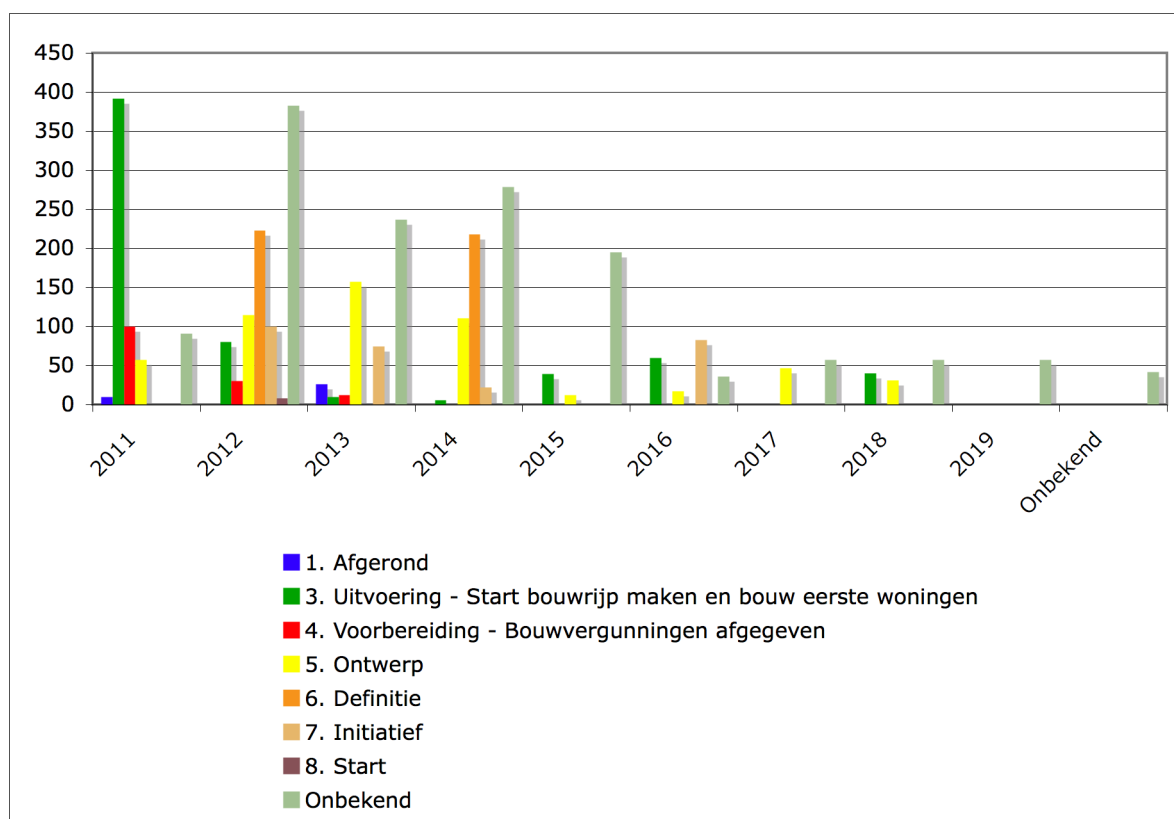
De gemeente Oud-Beijerland heeft aangegeven dat een behoorlijk aantal van de geplande woningen extramurale seniorenwoningen betreft. Hiervoor wordt intramuraal een groot aantal woningen gesloopt. Het betreft 198 woningen die van intramuraal naar extramuraal worden omgezet. De gemeente Oud-Beijerland doet de aanname dat 90% van de huidige bewoners terugkeert in de nieuwbouw. Daarnaast worden er extra woningen toegevoegd bovenop de vervangingsvraag van 198 woningen. Niet alle nieuwbouwwoningen die gerealiseerd worden, komen volgens de aanname van de gemeente Oud-Beijerland vrij op de markt. Dit nuanceert het afzetrisico dat deze projecten lopen.

Voor 2013 en 2014 zijn tevens te veel woningen in planning opgenomen. Voor de woningen na 2015 juist te weinig.

Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de productie voor 2011, 2012, 2013 en 2014 op korte termijn tussen de betrokken gemeenten zou moeten worden geprioriteerd en getemporeerd. Een goede afstemming van de planning is belangrijk om concurrentie tussen projecten te voorkomen. Daarnaast is het belangrijk om voldoende plannen op voorraad te hebben om in de periode na 2015 ook nog voldoende productie te kunnen maken. Een deel van de plannen zou minimaal doorgeschoven moeten worden in de planning tot na 2015.

Een andere vraag is of gemeenten überhaupt realistisch plannen. In de onderstaande grafiek is de hardheid van de in planning zijnde woningen weergegeven. Opvallend is dat een groot deel van de projecten een "onbekende" projectstatus heeft. In de grafiek is de status per jaar weergegeven en geeft de hoogte van de staaf aan om hoeveel woningen het gaat. Zodoende kan geconstateerd worden dat er een aantal woningen in 2012 is gepland waar de status nog niet van bekend is en dat er in 2011 een aantal wonin-

gen in de ontwerpfase is. De vraag is of het dan realistisch is om te verwachten dat deze woningen ook daadwerkelijk in dit jaar worden opgeleverd. Dit geldt ook voor 2012. Deze projecten zouden in principe in 2011 al in aanbouw genomen moeten worden om in 2012 opgeleverd te kunnen worden. Uit de grafiek blijkt dat dit maar voor een klein aantal woningen het geval is. In de bijlage is verder per project uitgesplitst wat de status van ieder project afzonderlijk is.



Conclusies

- De geplande afzet van de woningen over de komende jaren is niet gelijkmatig. Er is een piek in 2012, aflopend tot 2015 waarna tot 2020 nog maar weinig in de planning staat. Het is niet de verwachting dat de piek in de komende jaren ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
- Alle gemeenten, behalve Cromstrijen, hebben een zeer grillige programmering voor de komende jaren.
- De ongelijkmatige productie over de regio en binnen een aantal gemeenten is een risico voor het behalen van de daadwerkelijke productie, het migratiesaldo en de slaagkans van mensen op de woningmarkt.
- De plannen voor 2011, 2012, 2013 en 2014 zouden moeten worden geprioriteerd en getemporeerd om tot een gelijkmatige productie te komen en concurrentie tussen plannen te voorkomen.
- Gemeenten zouden beter kunnen sturen op een realistische planning van projecten.

1.4. Inbreiding en uitbreiding

In de regionale woonvisie is het streven geformuleerd om 50% van de te realiseren woningen in inbreidingslocaties te realiseren. De andere 50% mag dan in uitbreidingen gerealiseerd worden.

Op dit moment wordt 75% van de plannen in de inbreiding gepland. Dit is de som van de projecten met de typen herstructurering, transformatie of verdichting. Daarnaast wordt 25% in de uitbreiding gerealiseerd en is van een half procent nog onbekend in welke categorie zij vallen. Op dit moment lijkt daarmee het streven om 50% in de inbreiding te realiseren ruim overtroffen te worden. Dit hoeft op zichzelf geen probleem te zijn.

In de bijlage is een kaart opgenomen met de locatie van alle in planning zijnde woningbouwprojecten, geprojecteerd op de contouren zoals vastgelegd in de regionale structuurvisie. Aan de ingetekende locaties te zien, lijkt er wel degelijke sprake te zijn van uitbreiding. Dit is een definitiekwestie. Binnen de regio Hoeksche Waard is voor plannen die binnen de contouren van de oude provinciale structuurvisie vallen destijds afgesproken dat deze plannen als inbreiding worden gerekend. Vandaar dat de kaart een ander beeld laat zien, dan de aantallen zoals door gemeenten ingevuld in de provinciale monitor. Daarnaast laat de kaart zien, dat gemeenten nog meer ruimte beschikbaar hebben voor woningbouwlocaties binnen de in de structuurvisie vastgelegde grenzen. Ruimtelijk hebben gemeenten dus nog mogelijkheden om woningbouwlocaties toe te voegen. Op basis van het huidige programma voor de regio als geheel is het niet wenselijk om nog grote woningbouwaantallen toe te voegen. De gemeenten hebben gezamenlijk nu voor ongeveer 27% aan planoverschot (zie paragraaf 1.2). Dit verschilt per gemeente; de gemeenten Cromstrijen en Strijen hebben nog ruimte voor overaanbod, de andere gemeenten niet of nauwelijks. Dit impliceert dat deze ruimte eventueel ingezet kan worden als reservelocaties in het geval er sprake is van planuitval. Het is niet wenselijk om nog nieuwe woningbouwprojecten toe te voegen zonder te schuiven in het huidige aanbod.

Conclusies

- In het woningbouwprogramma is een verhouding tussen inbreiding en uitbreiding te zien die de 50-50% niet goed benadert. Op dit punt wordt minder goed aangesloten op het in de woonvisie geformuleerde streven: 50% inbreiding – 50% uitbreiding. De huidige verhouding is 75% - 25% (inbreiding – uitbreiding).
- Dat gemeenten zoveel in de inbreiding realiseren komt ook voort uit afspraken over welke projecten als inbreiding aangemerkt worden. Hierdoor ontstaat een vertekend kaartbeeld van de verdeling inbreiding en uitbreiding.
- Gemeenten hebben nog ruimte beschikbaar binnen de contouren voor woningbouw. Deze moeten dus vooral ingezet worden als reservelocaties in het geval van planuitval en niet als nieuwbouwlocaties bovenop de huidige ambities.

1.5. *Verdeling koop en huur en doorstroming*

In de woonvisie is een uitspraak gedaan over de verdeling van het aantal koop- en huurwoningen. De globale verdeling betreft 30% huur en 70% koopwoningen. Daarbij is vastgesteld dat de verwachte groeimarkten de bereikbare en dure eengezinswoningen zijn en daarnaast de meergezinshuurwoningen. Het accent in het programma ligt op de eengezinswoningen.

Naast de verdeling zoals eerder aangegeven, is er ook nog een doelstelling om jongeren en starters beter te bedienen. Daarbij gaat de regionale woonvisie uit van het idee van doorstroming. De woonvisie voorziet er in dat in de volgende verhoudingen gebouwd zou moeten worden: Bereikbare huur 20%, bereikbare koop 10%, middeldure huur 10%, middeldure koop 20% (zie het woningbouwprogramma uit de woonvisie zoals opgenomen aan het begin van dit hoofdstuk).

In de tabel hieronder is het gewenste programma uit de woonvisie afgezet tegen het huidige programma zoals dat gepland is. Opgemerkt moet worden dat het hier weergegeven programma niet het hele programma laat zien. Voor bijna een kwart van de projecten is geen onderverdeling in programma opgegeven. Dat wil zeggen dat de verdeling in de onderstaande tabel gebaseerd is op ruim 76% van het totale programma.

	Goedkoop en bereikbaar		Middelduur		Duur
	Huur	Koop	Huur	Koop	
Voorgesteld programma	20%	10%	10%	20%	40%
Huidig programma	17%	10%	15%		58%

Tabel 1: Vergelijking voorgesteld en huidig programma.

De tabel toont dat het huidige programma niet overeenkomt met het voorgestelde programma uit de regionale woonvisie. Er staan te veel dure woningen in planning. Daarnaast zijn er te weinig middeldure woningen en te weinig goedkope en bereikbare huurwoningen in planning. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het programma nog niet voor ieder project bekend is. Het programma voor de projecten die verder weg in de tijd zijn gelegen zijn (makkelijker) aanpasbaar. Dit impliceert dat om de verdeling conform het woningbouwprogramma te realiseren moet worden bijgestuurd in de programma's van projecten. Dit kan enerzijds worden gedaan door het programma van bestaande projecten kritisch te beoordelen en anderzijds door bij projecten waarvan het programma nog niet bekend sterk te sturen op het behalen van de gewenste totale regionale verdeling.

De vraag is overigens niet alleen of de planning voldoet aan het programma uit de woonvisie, maar ook of het programma uit de woonvisie voldoet aan de woningbehoefte. De inhoudelijke bouwstenen geven hier aanleiding toe. Zie hiervoor hoofdstuk twee.

Conclusies

- De geplande woningbouwproductie voldoet niet aan het woningbouwprogramma uit de woonvisie.
- Er staan te veel dure woningen en te weinig middeldure, goedkope en bereikbare woningen in planning.
- Het woningbouwprogramma uit de woonvisie moet worden geactualiseerd op basis van de inhoudelijke bouwstenen (zie hiervoor hoofdstuk 2).

1.6. Eengezins- en meergezinswoningen

In de woonvisie is alleen voor de categorieën middelduur en duur een verdeling gemaakt in eengezins- of meergezinswoningen.

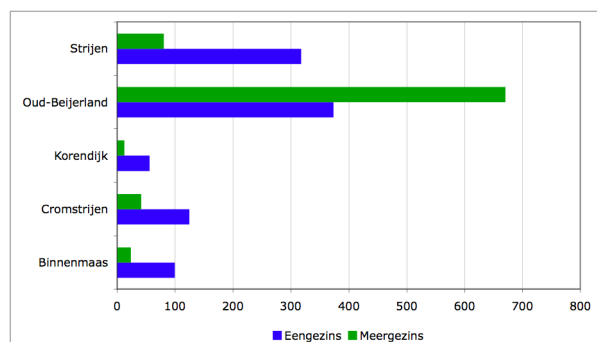
In onderstaande tabel is de verdeling eengezins koopwoningen over de jaren opgenomen. De verdeling van middeldure en dure eengezins koopwoningen zijn in het huidige programma grotendeels voorzien in 2011, 2012 en 2013. Dit kan een groot afzetrisico met zich meebrengen. Gezien de woningbehoefte (zie paragraaf 2.1) zouden projecten elkaar in dit segment kunnen beconcurreren. Een betere verdeling van de eengezinswoningen over de jaren, leidt tot een lager afzetrisico en vergroot de kans dat de projecten/woningen ook daadwerkelijk worden verkocht.

Categorie eengezins koopwoning	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EGW markt ¹	111	217	177	41	21	17	2	2	2
EGW overig			2	8	8		16	25	16
EGW sociaal	28	75	26			5			
Totaal	139	292	205	49	29	22	18	27	18

Vraag is vooral of de uitgangspunten van de woonvisie, waarin goedkope en dure eengezinswoningen als een kansrijk product zijn benoemd, nog houdbaar zijn gezien de conclusies van het woningbehoeftenonderzoek. Zie hiervoor paragraaf 2.1.

In de onderstaande grafiek is te zien dat de meergezinswoningen vooral in Oud-Beijerland worden gerealiseerd en dat Binnenmaas relatief gezien de meeste eengezinswoningen wil bouwen. Het regionale woningbouwprogramma biedt de ruimte voor deze verschillende accenten tussen gemeenten.

Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat voor de gemeente Binnenmaas een groot deel van de plannen niet nader is gespecificeerd. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld over de aantallen en verdeling voor deze gemeente.



Conclusies

- In 2011, 2012 en 2013 staan te veel eengezinswoningen in de koopsector in planning. De grote productie van eengezinswoningen de komende jaren is risicovol.
- Een betere verdeling van eengezinswoningen over de jaren is nodig om aan te sluiten bij de markt en behoefte. Dit vraagt om aanpassing van het programma door gemeenten.
- De verdeling eengezins/meergezinswoningen uit de woonvisie strookt niet met de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek (zie 2.1).

1.7. Overige zaken nieuwbouwprogramma

Tot slot zijn er nog enkele kleinere onderwerpen benoemd in de regionale woonvisie. Als eerste is het streven dat 10% van de projecten in particulier opdrachtgeverschap gebouwd wordt. Uit de gegevens is op te maken dat op dit moment 15% van de projecten in opdracht van particulieren wordt gebouwd. Daarbij moet worden opgemerkt dat van de 99 projecten er van ongeveer een kwart (22%) onbekend is wie de opdrachtgever is. Het zou goed kunnen zijn dat in deze typering nog meer particulieren verstopt zijn.

In de monitor is op dit moment een programma ingevuld voor 2.590 woningen. Wel zijn er veel meer woningen in het totaal opgegeven als productie voor de komende jaren. Daardoor is van 883 woningen

¹ In deze tabel wordt uitgegaan van de begrippen zoals gehanteerd in de provinciale monitor. Deze wijken af van het begrippenkader uit de regionale woonvisie. 'Markt' komt overeen met middelduur en duur.

onbekend wat het programma is. Van dit aantal woningen is niet aangegeven wat het type wordt, of het huur of koop wordt, etc. Dit is ruim een kwart van het totale programma. Dit zijn met name projecten waarvan de planning verder weg in de tijd is gelegen.

Voor nagenoeg alle projecten is in de provinciale monitor ingevuld dat 'er geen knelpunten worden voorzien'. Waarschijnlijk hebben de meeste gemeenten deze categorie onbewust ingevuld. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld dat projecten eenvoudig zouden zijn te realiseren, terwijl de praktijk het tegenovergestelde leert. Opgave voor gemeenten is enerzijds om de monitor nauwkeuriger in te vullen. Anderzijds moeten gemeenten kritisch omgaan met slaag- en faalfactoren in projecten. De ervaring wijst uit dat hoe verder plannen in de tijd gelegen zijn, hoe groter het percentage dat uiteindelijk niet zal worden gerealiseerd (zie paragraaf 1.3 voor omgaan met planuitval).

Conclusies

- Het streven om 10% in particulier opdrachtgeverschap te realiseren wordt volgens de huidige inzichten gehaald.
- Om tot een goede prioritering te komen is het van belang dat er een inventarisatie wordt gemaakt van mogelijke risico's en knelpunten in projecten.

1.8. *Bestaande voorraad: Transformatieopgave HW Wonen*

In het nieuwbouwprogramma moet ook rekening worden gehouden met wijzigingen, die in de bestaande huurvoorraad van HW Wonen plaatsvinden. Daarvoor heeft HW Wonen een transformatieoverzicht opgesteld, dat in de bijlage is opgenomen. In dit overzicht is de beoogde transformatie van de bestaande voorraad van HW Wonen weergegeven in aantallen en percentages.

Die transformatie behelst niet alleen sloop (en vervangende nieuwbouw) en verkoop van huurwoningen, maar ook een verschuiving in huurklassen (van een te groot aandeel goedkoop naar een ruimer aandeel in middelduur en duur).

De meest omvangrijke transformaties in de bestaande voorraad betreffen verkoop en huurverschuiving. Deze transformaties zullen over een lange periode plaats vinden en dus heel geleidelijk tot verandering in de bestaande voorraad leiden. HW Wonen geeft aan dat die bewegingen vooral bij mutaties (leegkomst) van woningen zal plaatsvinden en het nog vele jaren kan duren voordat het in het overzicht onder de noemer 'straks' geschetste eindplaatje is bereikt. Dat geldt vooral voor de verkoop van woningen, dit betreft voornamelijk eengezinswoningen in KoopGarant. HW Wonen zet KoopGarant in om de doelgroep met een inkomen tot € 40.000 (1-persoons huishouden) en € 45.000 (2-persoons huishouden) te bedienen op de woningmarkt. Het mutatiepercentage van deze woningen ligt met 4 tot 5% per jaar beduidend lager ligt dan het gemiddelde voor het gehele woningbezit (7 à 8% per jaar).

Het vermelde 'opplusprogramma' (beter toegankelijk maken van bestaande seniorenwoningen) is voor 60% uitgevoerd. HW Wonen verwacht het restant van dit programma medio 2012 te hebben afgerond.

In dit transformatieoverzicht is de nieuwbouw van HW Wonen in de komende jaren niet vermeld. Deze woningen zitten in de gemeentelijke woningbouwprogramma's verwerkt. De huidige uitkomst van de transformatie (een teruggang in het aantal huurwoningen door sloop en verkoop) geeft geen beeld van de ontwikkeling van de totale voorraad. HW Wonen verwacht de huidige omvang van de huurvoorraad, die op dit moment bijna 9.500 woningen bedraagt, te stabiliseren met nieuwbouw. Deze nieuwbouw is voor een belangrijk deel gericht op appartementen en dan met name voor de groep senioren.

Ten slotte moet nog worden vermeld, dat het strategisch voorraadbeleid geen statisch gegeven is, maar een dynamisch proces. Wijzigingen in het Rijksbeleid (zoals met het staatssteundossier) en in de wo-

ningmarkt leiden tot bijstelling van beleid en programma. HW Wonen zal het strategisch voorraadbeleid jaarlijks actualiseren.

Conclusies

- HW Wonen zal volgens de huidige opgave 1.096 woningen uit de bestaande voorraad opplussen. Dit is conform de woonvisie.
- De verkoop van bestaande huurwoningen is onder andere gericht op starters. HW Wonen zet Koop-Garant in om de doelgroep met een inkomen tot € 40.000 (1-persoons huishouden) en € 45.000 (2-persoons huishouden) te bedienen op de woningmarkt.
- HW Wonen verwacht de huidige omvang van de huurvoorraad, die op dit moment bijna 9.500 woningen bedraagt, te stabiliseren met nieuwbouw. Deze nieuwbouw is voor een belangrijk deel gericht op appartementen en dan met name voor de groep senioren.

1.9. Conclusies

Op basis van de nu bekende gegevens is een aantal conclusies te trekken over de mate waarin de doelstellingen uit de woonvisie gehaald worden. Kanttekening hierbij is het relatief grote aandeel aan projecten waarvan de programmering nog niet bekend, of niet ingevuld, is.

De belangrijkste conclusies, zoals ook per paragraaf al omschreven, zijn:

- 1 Op basis van de huidige geplande aantallen, wordt voldaan aan de kwantitatieve woningbehoefte;
- 2 Op dit moment is er een overschrijding van de netto productie voorzien, van 518 woningen. Dit is conform een gewenste overschrijding van 25 à 30% vanwege planuitval.
- 3 De geplande productie van de woningen over de komende jaren is niet gelijkmatig. Er is een piek in 2012, aflopend tot 2016 waarna tot 2020 nog maar weinig in de planning staat. Alle gemeenten, behalve Cromstrijen, hebben een zeer grillige programmering voor de komende jaren.
- 4 De ongelijkmatige productie over de regio en binnen een aantal gemeenten is een risico voor het behalen van de daadwerkelijke productie, het migratiesaldo en de slaagkans van inwoners uit de Hoeksche Waard op de woningmarkt.
- 5 De plannen voor 2011, 2012, 2013 en 2014 zouden moeten worden geprioriteerd en getemporiseerd om tot een gelijkmatige productie te komen en concurrentie tussen plannen te voorkomen.
- 6 Gemeenten zouden beter kunnen sturen op een realistische planning van projecten.
- 7 In het woningbouwprogramma is een verhouding tussen inbreiding en uitbreiding te zien die de 50-50% niet goed benadert. Op dit punt wordt minder goed aangesloten op het in de woonvisie geformuleerde streven: 50% inbreiding – 50% uitbreiding. De huidige verhouding is 75% - 25% (inbreiding – uitbreiding).
- 8 Vraag is of gemeenten nog extra woningbouwaantallen in de uitbreiding verwachten toe te voegen aan het programma. Vanuit de totale in planning zijnde aantallen op dit moment zijn grote toevoegingen aan het programma tot 2020 niet wenselijk. De ruimte moet vooral gezocht worden in onderling afstemming van projecten, prioritering en temporisering van projecten.
- 9 De geplande kwalitatieve verdeling van de woningbouwproductie voldoet niet aan het woningbouwprogramma uit de woonvisie.
- 10 Er staan te veel dure woningen en te weinig middeldure, goedkope en bereikbare woningen in planning.
- 11 Het woningbouwprogramma uit de woonvisie moet worden geactualiseerd op basis van de inhoudelijke bouwstenen (zie hiervoor hoofdstuk 2).
- 12 In 2011, 2012 en 2013 staan te veel eengezinswoningen in de koopsector in planning.

-
- 13 Een betere verdeling van eengezinswoningen over de jaren is nodig om aan te sluiten bij de markt en behoefte. Dit vraagt om aanpassing van het programma door gemeenten.
 - 14 De verdeling eengezins/meergezinswoningen uit de woonvisie strookt niet met de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek (zie 2.1). De grote productie van eengezinswoningen de komende jaren is risicovol.
 - 15 Het streven om 10% in particulier opdrachtgeverschap te realiseren, wordt volgens de huidige inzichten gehaald.
 - 16 Om tot een goede prioritering te komen is het van belang dat er een inventarisatie wordt gemaakt van mogelijk risico's en knelpunten in projecten.
 - 17 HW Wonen zal volgens de huidige opgave 1.096 woningen uit de bestaande voorraad opplussen. Dit is conform de woonvisie.
 - 18 De verkoop van bestaande huurwoningen is onder andere gericht op starters. HW Wonen zet Koop-Garant in om de doelgroep met een inkomen tot € 40.000 (1-persoons huishouden) en € 45.000 (2-persoons huishouden) te bedienen op de woningmarkt.
 - 19 HW Wonen verwacht de huidige omvang van de huurvoorraad, die op dit moment bijna 9.500 woningen bedraagt, te stabiliseren met nieuwbouw. Deze nieuwbouw is voor een belangrijk deel gericht op appartementen en dan met name voor de groep senioren.

Belangrijkste aandachtspunt is de planning en fasering die noodzakelijk is om een evenwichtige spreiding van de woningbouwproductie te bewerkstelligen en de programmatische afwegingen die gemaakt moeten worden in verband met de verhoogde afzetrisico's.
--

2. *Inhoudelijke bouwstenen*

2.1. *Woningbehoefte*

Voor de regio Hoeksche Waard is een woningbehoeftenonderzoek opgesteld. Dit onderzoek geeft inzicht in de verhuiscapaciteit en woonwensen van inwoners van de Hoeksche Waard op dit moment. Op basis van dit onderzoek kan een inschatting gemaakt worden van de mate waarin het woningbouwprogramma aansluit op de woningbehoefte.

De resultaten van het onderzoek geven een trend weer, gebaseerd op de huidige bevolkingssamenstelling. De behoeftecijfers kunnen niet één op één omgezet worden naar absolute woningaantallen, omdat:

- niet alle verhuiscapaciteit uiteindelijk hun wensen zullen realiseren;
- verandering van de bevolkingssamenstelling leidt tot verandering van de woonwensen. Aangezien de vergrijzing nog verder toe zal nemen mag verwacht worden dat de trends uit het WBO op dit moment in de toekomst alleen nog maar sterker zullen worden.

Het WBO heeft een belangrijke signalerende werking met betrekking tot het (niet) aansluiten van vraag en aanbod. Het is wenselijk deze informatie te gebruiken voor het sturen in projecten en het woningbouwprogramma, zowel lokaal als regionaal.

Verhuiscapaciteit

34% van de huishoudens in de Hoeksche Waard wil binnen nu en vijf jaar wellicht verhuizen. Een deel van deze groep zal uiteindelijk haar verhuiscapaciteit om uiteenlopende redenen niet waar maken. In potentie is er voldoende verhuiscapaciteit om doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. In deze tijd van economische recessie is de opgave vooral om mensen ook te verleiden te verhuizen. Dit geldt met name voor senioren. Daarom is het van belang dat partijen (gemeenten, HW Wonen en projectontwikkelaars) voldoende aandacht hebben voor vraaggericht bouwen en vraagondersteuning. Door de huidige marktsituatie is het voor veel doelgroepen, ook senioren, lastig om hun woning te verkopen en daarmee hun verhuiscapaciteit te realiseren.

Aansluiten op de lokale vraag

De meeste verhuiscapaciteit willen binnen de regio en het liefst binnen de eigen gemeente of kern verhuizen. Om te voldoen aan de woningbehoefte is het meest kansrijk dat elke gemeente zoveel mogelijk bouwt voor de eigen bevolking. De beste manier om dit te realiseren is door een goede verspreiding van de woningproductie over de jaren te hebben en verspreid in verschillende woningtypen en woonmilieus, zoals ook in de woonvisie omschreven. Dit impliceert dat grotere projecten waarbij veel dezelfde woningtypen tegelijk op de markt komen, een afzetrisico met zich meebrengen. Ook is het meest waarschijnlijk dat grote projecten een migratiestroom tussen gemeenten bevorderen omdat er mogelijk onvoldoende eigen vraag is. Kleine projecten met een divers woningtype zullen het meest waarschijnlijk aansluiten bij de woningbehoefte van de eigen bevolking. Temporisering van woningbouw en diversificatie binnen een project zal dus een zo klein mogelijk afzetrisico met zich meebrengen.

Jongeren, financierbaarheid woningen en doorstroming

Het is de opgave van de regio Hoeksche Waard om ervoor te zorgen dat er geen doelgroepen buiten de boot vallen op de woningmarkt. Momenteel zijn jongeren/starters en mensen met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 een aandachtspunt.

Jongeren geven de voorkeur aan een koopwoning (85%). Dit lijkt niet realistisch, gezien de financierbaarheid van koopwoningen. Door strenge hypotheekvoorwaarden en een relatief laag inkomen is het moeilijk voor deze doelgroep om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Starters met een inkomen tot € 33.000 zijn in principe aangewezen op een sociale huurwoning, omdat zij een koopwoning niet kunnen financieren. Huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 40.000 kunnen niet meer terecht in een

sociale huurwoning, vanwege staatssteun regelgeving. Daarnaast kunnen zij moeilijk terecht op de koopwoningmarkt vanwege aangescherpte hypotheekisen. Verwachting is dat het probleem niet zozeer de beschikbaarheid van eengezinswoningen betreft, omdat er behoorlijk veel aanbod is tot € 200.000², maar de betaalbaarheid en financierbaarheid van deze woningen voor de jongere doelgroep. HW Wonen zet KoopGarant in om de doelgroep met een inkomen tot € 40.000 (1-persoons huishouden) en € 45.000 (2-persoons huishouden) te bedienen op de woningmarkt. Dit geldt voor de verkoop van bestaande huurwoningen en maar in beperkte mate voor nieuwbouw.

Woonwensen senioren

Senioren geven de voorkeur aan een huurwoning (51%). Omdat de groep verhuiscapabele woningeigenaren groter is dan de groep verhuiscapabele huurders, dreigt een tekort te ontstaan aan huurwoningen voor senioren. Dit impliceert dat er in het woningbouwprogramma voor gewaakt moet worden dat er voldoende woningaanbod voor senioren in de huur (middelduur en duur) wordt gerealiseerd. Het onderscheid tussen middelduur en duur is nu onvoldoende te herleiden uit de monitor.

Binnen het huursegment is er niet alleen veel vraag naar (senioren) appartementen, maar ook naar grondgebonden seniorenwoningen. Indruk bestaat dat dit product nu beperkt in het woningbouwprogramma is opgenomen. Deze informatie is niet te herleiden uit de monitor, omdat deze informatie niet zo specifiek wordt geregistreerd. HW Wonen heeft aangegeven dat zij dit product in diverse plannen hebben opgenomen. Gemeenten moeten binnen hun eigen programma bezien of er voldoende grondgebonden seniorenwoningen opgenomen zijn in het programma. Dit is een kansrijk product op de woningmarkt.

Een substantieel deel van de potentiële vraag in de Hoeksche Waard wordt gegenereerd door senioren, zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek. Zij zijn een kritische groep. De ervaring wijst uit dat de verhuiscapabele wel aanwezig is, maar deze groep meestal alleen verhuist als zowel de locatie als kwaliteit van de woning precies goed zijn (WBO, p.58). Daarnaast zal een deel van deze doelgroep uiteindelijk haar verhuiscapabele helemaal niet realiseren. Er is dus in potentie wel voldoende vraag, maar alleen als er voldoende kwaliteit geboden wordt op de juiste locatie. Woningen voor senioren zijn vooral kansrijk op (inbreidings-) locaties nabij voorzieningen.

Woonwensen van vestigers in de Hoeksche Waard

Door USP is aanvullend op het woningbehoefteonderzoek onderzocht wat de woonwensen en kenmerken zijn van de mensen die zich de afgelopen perioden hebben gevestigd in de Hoeksche Waard. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

Hieruit blijkt dat 40% van de huishoudens in verschillende stadia van hun leven zijn verhuisd naar de Hoeksche Waard. 15% is de afgelopen 5 jaar in de Hoeksche Waard komen wonen. 41% van hen is in Binnenmaas komen wonen, tegen 27% in Oud-Beijerland. In de periode daarvoor was juist Oud-Beijerland het meeste in trek bij vestigers. Dit zou direct gekoppeld kunnen zijn aan de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren. Het lijkt er dus op dat voor vestigers de gemeenten Oud-Beijerland en Binnenmaas uitwisselbaar zijn. De overige gemeenten zijn minder in trek bij vestigers. Daarnaast valt op dat mensen die zich eenmaal in de Hoeksche Waard hebben gevestigd daarna vooral in de eigen kern willen blijven wonen.

Het gros koopt een woning, hoewel het aandeel dat een huurwoning betreft wel is gestegen ten opzichte van eerdere periodes. Ook zie je dat bij vestigers appartementen steeds meer in trek zijn, hoewel het gros nog steeds naar de Hoeksche Waard verhuist om een duurdere grondgebonden woning te betrekken. Het blijkt dat de Hoeksche Waard wel in staat is geweest om senioren van buiten aan te trekken.

² Een eenvoudige scan op funda.nl laat zien dat er een groot aantal woningen in de categorie tot € 200.000 te koop staat.

Dit is relevante informatie om te betrekken bij het regionale woningbouwprogramma. Ten gunste van het aantrekken van vestigers van buiten de Hoeksche Waard (ten behoeve van migratiesaldo 0) zouden de gemeenten Binnenmaas en Oud-Beijerland zich iets meer op vestigers kunnen richten dan de overige gemeenten. Duurdere eengezinswoningen in goede woonmilieus en appartementen nabij voorzieningen zijn voor deze doelgroep in trek. De overige gemeenten zouden meer uit moeten gaan van de eigen behoefte. Als dit vergeleken wordt met de huidige productie van gemeenten dan lijkt dit redelijk overeen te komen met de huidige planning van de gemeenten. Oud-Beijerland en Binnenmaas hebben relatief meer woningen in planning staan, waarbij Oud-Beijerland zich meer richt op meergezinswoningen en Binnenmaas op eengezinswoningen.

Aanbodoverschot eengezinswoningen

In het onderzoek is naar voren gekomen dat het aanbod van rijtjes- en hoekwoningen groter is dan de vraag naar dit type woningen. In deze categorie is op dit moment al veel aanbod te vinden in de bestaande woningvoorraad van de Hoeksche Waard. Bij doorstroming van senioren naar appartementen zullen er veel bestaande eengezinswoningen vrij komen.

Binnen het koopsegment is er vooral vraag naar vrijstaande, semi-vrijstaande woningen en appartementen. Overigens zal een deel van de vraag naar dure koopwoningen, zoals vrijstaande woningen, irreëel zijn, als gekeken wordt naar het gewenste type woning per inkomensgroep (WBO, p.45). Op basis van inkomen alleen kan een deel van deze groep haar woonwens niet financieren. Uiteraard is dit niet gecorrigeerd voor eigen vermogen. Met name woningen boven de € 350.000 hebben gezien de financierbaarheid een groot afzetrisico.

In de Regionale Woonvisie (p.17) is uitgegaan van een aantal groei- en krimpmarkten in het woningaanbod. Volgens de woonvisie zijn groeimarkten:

- Eengezins koopwoningen bereikbaar en duur
- Meergezins huurwoningen

Lichte groeimarkten zijn:

- Duurdere eengezins huurwoningen
- Meergezins koopwoningen

Krimpmarkt is:

- Bereikbare eengezins huurwoningen

Met de informatie van het woningbehoeftenonderzoek kan gesteld worden dat over lange termijn geen sprake is van een groeimarkt voor eengezins koopwoningen. Uit het onderzoek blijkt dat de vraag vooral kwalitatief is. Aan bepaalde typen eengezinswoningen zal een tekort blijven, terwijl er een overschot zal zijn aan andere typen woningen. De gegevens van de woningbouwprojecten zijn niet gespecificeerd voor typen eengezinswoningen. Hierdoor is er geen inzicht in de mate waarin het woningbouwprogramma hierin voorziet. Uit de planning van de woningbouwprojecten blijkt dat de komende jaren een groot aantal eengezins koopwoningen in planning staat. Dit is een groot risico, zowel voor het voldoen aan de woningbehoefte en markt op de korte termijn, als met betrekking tot de woningvoorraad op de lange termijn. Risico is dat als er nu veel eengezinswoningen worden toegevoegd, er over 10 jaar een groot overaanbod aan dit product zal zijn. Dit kan leiden tot grote problemen bij verkoop en zelfs prijsdalingen tot gevolg hebben. Daarom zouden gemeenten gezamenlijk een kritische beoordeling moeten maken van het programma eengezinswoningen in de projecten de komende jaren. Op dit punt zou prioritering, temporisering en eventueel een programmatische bijsturing in projecten noodzakelijk zijn.

Meergezins huur- en koopwoningen kunnen nog steeds als groeimarkt worden gezien, met de hierboven vermelde kanttekeningen ten aanzien van de kwaliteit.

In de volgende paragraaf wordt de huidige situatie op de woningmarkt beschreven.

Samenvatting

- Het gros van de vraag naar woningen is lokaal. Een goede verspreiding van de woningproductie over de jaren en een divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus zal het best aansluiten bij de lokale vraag. Dit uitgangspunt van de woonvisie wordt onderschreven.
- Jongeren geven de voorkeur aan een koopwoning, maar kunnen deze door aangescherpte hypotheekisen moeilijk financieren. In principe zijn er voldoende eengezins koopwoningen beschikbaar in de bestaande woningvoorraad.
- De helft van de senioren geeft de voorkeur aan een huurwoning. Het woningbouwprogramma zoals gesteld in de woonvisie voorziet hierin. Aandacht verdient de categorie duur, die in het woningbouwprogramma niet is onderscheiden in koop of huur. Vraag is of er voldoende dure huurwoningen in planning zijn.
- Vestigers van buiten de Hoeksche Waard trekken vooral naar Oud-Beijerland en Binnenmaas. Zij komen vooral voor duurdere eengezinswoningen en in steeds grotere mate ook voor appartementen.
- Voor senioren moeten er niet alleen voldoende appartementen maar ook seniorenwoningen worden gerealiseerd. Dit aanbod is niet in beeld, maar zit naar verwachting onvoldoende in het woningbouwprogramma opgenomen.
- Partijen (gemeenten, HW Wonen en projectontwikkelaars) moeten voldoende aandacht hebben voor vraaggericht bouwen, om mensen te verleiden hun verhuishwens te realiseren. Dit geldt met name voor senioren, omdat dit een zeer kritische doelgroep is.
- Eengezins koopwoningen zijn in het algemeen geen groeimarkt zoals verondersteld in de woonvisie. Dit verschilt per type eengezinswoningen. Gemeenten moeten hier aandacht voor hebben in hun programmering, omdat er op regionaal niveau geen informatie beschikbaar is op dat detailniveau.
- Meergezins huur- en koopwoningen zijn een groeimarkt, zoals in de woonvisie ook wordt gesteld.
- Het woningbehoefteonderzoek geeft aanleiding om enkele uitgangspunten die gehanteerd zijn in de woonvisie ten aanzien van het programma ter discussie te stellen. Het aandeel eengezinswoningen in het programma zou naar beneden moeten worden bijgesteld. Daarnaast zou onderscheid gemaakt moeten worden in het type eengezinswoningen. Daarnaast voldoet de huidige programmering van projecten op onderdelen niet aan de woningbehoefte. Er zijn teveel eengezinswoningen voorzien. Daarbij is het wel afhankelijk van het type eengezinswoning dat wordt gerealiseerd (rijtjeswoning, hoekwoning, 2 onder 2 kap, vrijstaande woning). Op dit detailniveau is nu geen inzicht in de plannen.
- Prioritering van projecten en herbezinning van het programma eengezinswoningen in de huidige projecten en woonvisie is noodzakelijk.

2.2. *Situatie op de woningmarkt*

Een nieuwe realiteit op de woningmarkt

Sinds 2008 heerst er een crisis op de woningmarkt. Achteraf gezien blijken de verkopen van woningen al vanaf 2006 terug te lopen. De kredietcrisis kan dan ook niet als enige veroorzaker van de huidige crisis worden aangewezen. Er zijn diverse aanleidingen om te veronderstellen dat de woningproductie in Nederland op een structureel lager niveau zal blijven dan voor de crisis. Het aantal huishoudens in Nederland groeit minder snel, waardoor de groei van de woningbehoefte afneemt. Het vertrouwen van de woonconsument in de woningmarkt is weg en het is zeer de vraag wanneer dit vertrouwen terug komt. Voor doorstromers op de koopwoningenmarkt is de angst voor dubbele woonlasten een belangrijke aanleiding om de koop uit te stellen. Voor starters zijn tijdelijke stimuleringsregelingen verlopen en de hypotheekvoorwaarden zijn verscherpt. Ontwikkelaars hebben te maken met strengere eisen van banken die hun investeringsmogelijkheden beperken. Door de nieuwe regels rond staatssteun en heffingen door het rijk

moeten corporaties hun investeringsprogramma naar beneden bijstellen. De woningmarkt verschuift van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker: alleen plannen die precies aansluiten bij zijn behoefte worden nog gerealiseerd. Nederland heeft een periode van 20 jaar met ongekeerde prijsstijgingen van vastgoed achter de rug. Dat is historisch gezien een uitzonderlijke situatie. De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen, voorlopig zelfs met waardedalingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningenmarkt. Er valt voor veel huishoudens geen overwaarde te verzilveren en dat maakt het lastig een duurder huis te financieren.

Omdat een belangrijk deel van de hier genoemde factoren niet incidenteel is, is herstel van de woningmarkt de komende jaren niet te verwachten. Volgens de NVB, de Nederlandse Vereniging van Bouwbedrijven (persbericht 23 januari 2011) valt er in de jaren 2012 en 2013 geen toename van de woningbouwproductie te verwachten. Integendeel, er wordt een nieuwe dip verwacht voor de jaren 2013 en 2014. Als herstel op termijn optreedt dan zal het niveau van vóór 2008 niet gehaald worden. Dit hoge niveau was uitzonderlijk, vooral in relatie tot de groei van het aantal huishoudens in Nederland.

De situatie op de woningmarkt is zorgwekkend. Uit onderstaande tabel blijkt dat de woningverkoop in de Hoeksche Waard in 2010 nog verder zijn gedaald ten opzichte van 2009. De verkopen zitten bijna op de helft van het niveau in 2006. Dit is een zorgwekkende ontwikkeling, omdat de doorstroming op de woningmarkt hierdoor niet op gang komt. Weinig transacties zijn ook een bedreiging voor de realisatie van nieuwbouwprojecten. Als er onvoldoende woningen worden verkocht van een nieuwbouwproject, zal het project niet worden gerealiseerd omdat het voorverkooppercentage niet is gehaald. Binnen de Hoeksche Waard is een constante bouwproductie binnen de regio nodig om de komende jaren de binnenlandse negatieve migratie om te zetten naar migratiesaldo 0. Uitstel van projecten kan dus van invloed zijn op de demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard.

Tabel 2: Transacties woningen op jaarbasis

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hoeksche Waard	910	997	1.006	1.010	971	825	595	504
Zuid-Holland	44.710	43.741	46.171	46.131	45.709	40.933	29.382	27.793
Index Hoeksche Waard	100	109.6	110.5	111	106.7	90.7	65.4	55.4
Index Zuid-Holland	100	97.8	103.3	103.2	102.2	91.6	65.7	62.2

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2011

De verkoop van woningen per prijsklasse in onderstaande tabel laat een gevarieerd beeld zien. Het aantal transacties in deze tabel betreft het totaal aantal transacties over 4 kwartalen. Het aanbod betreft het huidige woningaanbod van het afgelopen kwartaal. Door deze cijfers met elkaar te vergelijken krijg je een redelijk beeld van de verkoopsnelheid van woningen in de verschillende prijsklassen.

Tabel 3: Transacties en aanbod per prijsklasse

	0-200	200-300	300-500	>500	Totaal
Transacties	173	211	99	21	504
Aanbod	152	392	332	184	1.060

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2011

Op basis van deze gegevens kun je concluderen dat woningen onder de € 200.000 nog goed verkopen binnen de regio Hoeksche Waard. Voor de hogere prijscategorieën geldt dat het woningaanbod het aantal transacties ruim overtreft. Voor de prijscategorieën € 300.000-€ 500.000 en boven de € 500.000 geldt zelfs dat het woningaanbod het aantal transacties vele malen overstijgt. De gemiddelde verkooptijd van woningen in deze prijsklassen is langer dan een jaar. Dit impliceert dat ook nieuwbouwprojecten met een ruim programma aan dure koopwoningen op dit moment een groot afzetrisico in zich dragen. Uiteraard

geldt hiervoor weer de uitzondering, dat een dure koopwoning op een goede locatie met goede prijs-kwaliteit verhouding nog steeds goed in de markt kan liggen.

Aangezien er over heel 2010 maar 500 transacties in de Hoeksche Waard hebben plaatsgevonden, moeten gemeenten zich realiseren dat de verkoop van elk project op dit moment een risico is. Daarom is het niet reëel om grote aantallen woningen in planning te hebben voor een bepaald jaar, zoals in de huidige planning voor 2011-2014 wel het geval is.

De stokkende verkoop is een grote bedreiging voor de doorstroming en het behalen van migratiesaldo 0 in de Hoeksche Waard. Gemeenten zouden daarom grootschalig moeten inzetten op het vlottrekken van de woningmarkt. Op dit moment is er geen structurele of gezamenlijk aanpak om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. De uitkomsten van deze monitor geven aanleiding om nu wel tot een gezamenlijk aanpak te komen om de woningmarkt in beweging te krijgen. Daarbij zou naar diverse maatregelen gekeken kunnen worden, zoals vraagstimulerende maatregelen, prioritering van projecten etc. Samenwerking met HW Wonen en ontwikkelaars is gewenst om alle mogelijkheden optimaal te benutten om de woningmarkt aan te jagen.

Conclusies

- De moeizame verkoop van woningen legt de realisatie van nieuwbouwprojecten met een groot aandeel koopwoningen onder druk. Zolang de situatie op de woningmarkt zo blijft, is het de vraag in hoeverre nieuwbouwprojecten conform planning kunnen worden gerealiseerd.
- Projecten met bereikbare en middeldure koopwoningen hebben minder afzetrisico dan projecten met dure koopwoningen.
- Afzetrisico's van nieuwbouwprojecten kunnen worden verminderd door zo veel mogelijk aan te sluiten bij de wensen van de klant. Projecten met een divers programma zullen naar verwachting minder risicovol zijn dan projecten met omvangrijke, eenzijdige programma's.
- Lokaal en regionaal is er sprake van concurrentie tussen projecten als er te veel woningen in planning worden genomen dan in één jaar wenselijk is.
- Gemeenten zouden gezamenlijk met marktpartijen en HW Wonen tot een pakket van stimulerende maatregelen moeten komen om de woningmarkt in beweging te krijgen.

2.3. *Demografische ontwikkeling*

In opdracht van de provincie Zuid-Holland en met medewerking van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard is een onderzoek uitgevoerd naar de demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard' van Companen en de provincie Zuid-Holland. De informatie uit dit rapport is van belang voor de woningbouwproductie, vanwege gewijzigde inzichten met betrekking tot bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Dit is van invloed op de verwachte woningbehoefte. Onderstaand zijn de belangrijkste gegevens en conclusies uit het rapport van Companen en de provincie opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting en analyse wordt verwezen naar het genoemde rapport.

Uit de rapportage blijkt dat in het verleden de Hoeksche Waard altijd in staat is geweest om inwoners van buiten de Hoeksche Waard aan te trekken. Met name gezinnen wisten de weg naar de Hoeksche Waard te vinden. Waarschijnlijk was dit het gevolg van voldoende nieuwbouw en een goede prijs-kwaliteit verhouding van het woningaanbod. Sinds 2007 is er sprake van een bevolkingsdaling in de Hoeksche Waard, met uitzondering van de gemeente Binnenmaas. Dit is het gevolg van een negatief (binnenlands) migratiesaldo. Mogelijke oorzaken die hiervoor in het rapport gegeven worden zijn:

- er is de afgelopen jaren te weinig gebouwd.
- de prijs-kwaliteit verhouding blijft achter bij andere gebieden.
- er is veel concurrentie van andere gebieden in de omgeving Rotterdam.

- andere regio's kunnen goed in hun eigen woningbehoefte voorzien.

Uit de diverse bevolkingsprognoses die in het rapport zijn opgenomen blijkt dat de verwachting is dat de binnenlandse migratie van de Hoeksche Waard negatief zal blijven.

De groei van de woningbehoefte de komende 10 jaar is het gevolg van de stijging van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze huishoudens hebben een voorkeur voor stedelijke woonmilieus. Hierdoor zal het lastig zijn voor de Hoeksche Waard om deze huishoudens aan te trekken.

Het is een aanzienlijke opgave voor de Hoeksche Waard om de komende jaren migratiesaldo 0 te halen. De verwachting, volgens de rapportage van Companen en de provincie Zuid-Holland, is dat de woningbehoefte voor de periode 2010-2020, bij een aanname dat migratiesaldo 0 wordt gehaald, 1600 woningen bedraagt. Andere prognoses die uitgaan van een negatief migratiesaldo als trend, komen uit op een woningbehoefte van ongeveer 1000 woningen. Deze prognoses wijken dus af van de oudere bevolkingsprognoses waar in 2005 het aantal van 3.250 woningen op is gebaseerd voor de periode 2005-2020.

De vraag is of veel bouwen de bevolkingsdaling en negatieve migratie kan keren. Uit het rapport blijkt dat meer bouwen maar beperkt tot meer inwoners van buiten de regio leidt. Meer bouwen zal naar verwachting leiden tot meer leegstand van woningen. Dat is een groot risico voor de woningmarkt en woningbouwproductie, omdat een woningoverschot uiteindelijk tot prijsdaling zal leiden.

In het rapport is tevens gekeken naar de recente ontwikkeling van de WOZ-waarde. De woningwaarde kan gezien worden als een indicatie van de werkelijke balans tussen vraag en aanbod. Een gelijkblijvende woningwaarde is een indicatie dat vraag en aanbod op de woningmarkt in evenwicht zijn. Uiteraard betreft dit ook een kwalitatieve balans. Een tekort aan goedkope woningen en overschot aan dure woningen, zal leiden tot verschillende prijsontwikkeling in deze categorieën.

De conclusies ten aanzien van de woningwaardeontwikkeling in de Hoeksche Waard zijn in onderstaand kader overgenomen.

Uit: 'Demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard', Companen en de provincie Zuid-Holland. Pagina 17. Concept April 2011.

Ontwikkeling per gemeente

- Uit de analyse kan worden afgeleid dat de WOZ-waarde van de woningen zich in de Hoeksche Waard in de afgelopen jaren nog goed heeft ontwikkeld. De WOZ-waarde ligt hoger dan gemiddeld in de provincie en die waarde is zelfs nog wat meer toegenomen in de periode 2004-2009 dan in Zuid-Holland als geheel.
- Voorts blijkt dat in de gemeenten Cromstrijen, Korendijk en Strijen sprake is geweest van een negatief migratiesaldo in de afgelopen jaren, dat structureel van aard is geweest. Dit negatieve migratiesaldo is in de jaren tot 2005 nog gecompenseerd door een positief migratiesaldo in de gemeenten Binnenmaas en Oud-Beijerland, maar vanaf 2005 niet meer. Dit is vooral toe te schrijven aan het feit dat met name in Oud-Beijerland in de afgelopen jaren weinig is gebouwd. Dit is niet toe te schrijven aan een terugvallende vraagdruk (de WOZ-waarde heeft zich goed ontwikkeld: stabiel tot licht bovengemiddeld), maar het gevolg van onvoldoende nieuwbouw. Blijkbaar waren er onvoldoende bouw mogelijkheden voor handen. Het negatieve migratiesaldo in Korendijk werd o.a. veroorzaakt door beperkte woningbouw mogelijkheden.
- Een en ander wijst erop dat de Hoeksche Waard in de afgelopen jaren de potentie had om een migratiesaldo = 0 te behalen. Dit is niet gelukt omdat in een enkele gemeente (onder meer Oud-Beijerland) onvoldoende bouwplannen beschikbaar waren. De samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard hebben de regionale bouwopgave verdeeld over de gemeenten en dit is de maat voor de woningbouw. Deze vorm van contingentering is strikt toegepast in de regio en heeft tot gevolg dat de woningmarktpotentie van de regio niet ten volle wordt benut. Bij meer flexibiliteit in de regionale woningbouwprogrammering hadden vermoedelijk meer mensen kunnen worden aangetrok-

ken. De regio Hoeksche Waard zal moeten overwegen om een meer flexibele woningbouwprogrammering te hanteren, bijvoorbeeld door tijdelijke overheveling van "contingenten" tussen gemeenten toe te staan.

Ontwikkeling per kern

- Tussen de kernen zijn de verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde beperkt. Dit duidt erop dat de marktpositie van deze kernen niet sterk verschilt. In potentie is er in de meeste kernen voldoende vraag om meer nieuwbouw te realiseren, zonder dat dit een sterk drukkend effect op de ontwikkeling van de WOZ-waarde heeft.
- Dit lijkt niet het geval te zijn in de kernen 's-Gravendeel, Klaaswaal en Nieuw-Beijerland. NB: in het rapport worden hier mogelijke verklaringen voor gegeven. Vooralsnog is echter onduidelijk waar dit nu precies het gevolg van is.

Conclusies

- De Hoeksche Waard is de afgelopen jaren niet in staat geweest om migratiesaldo 0 te halen, waarschijnlijk als gevolg van achterblijvende woningbouwproductie. Ervaring leert dat deze vraag niet naderhand 'ingehaald' kan worden. De Hoeksche Waard zal komende jaren alle zeilen moeten bij zetten om er voor te zorgen dat de woningbouwproductie niet verder achterblijft en migratiesaldo 0 in de komende jaren wel gehaald wordt. Dit vraagt om gezamenlijke maatregelen om de woningmarkt vlot te trekken (zie Conclusies paragraaf 2.2).
- Binnen de Hoeksche Waard zijn strakke afspraken gemaakt over de verdeling van productie tussen gemeenten. De gemeenten zijn deze afspraken strak gehanteerd. De noodzaak om flexibel om te gaan met deze afspraken was niet aanwezig. Deze houding heeft de negatieve migratie voor de Hoeksche Waard als geheel versterkt. Daarom is het wenselijk dat gemeenten onderling goed met elkaar afstemmen, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- Volgens het rapport 'Demografische ontwikkeling in de Hoeksche Waard' van Companen en de provincie is de verwachting dat er bij migratiesaldo 0 in de periode tot 2020 behoefte is aan 1600 woningen. De provincie gaat in haar concept provinciale woonvisie zelf uit van een prognose van 1000 woningen.
- Op basis van de demografische ontwikkeling lijkt de productie van 3.250 woningen tot 2020 niet reëel. Als migratiesaldo 0 wordt gehaald zal de behoefte ongeveer 2800 woningen bedragen van 2005 tot 2020, uitgaande van de aantallen zoals gesteld in de rapportage van Companen en provincie. Opgave voor de gemeenten is om op de korte termijn tot een kwalitatief en kwantitatief realistisch en regionaal afgestemd programma te komen, dat goed aansluit bij de woningbehoefte en marktrisico's.

2.4. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van deze inhoudelijke bouwstenen worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

1. De huidige planning van woningbouwprojecten voldoet niet aan het programma en uitgangspunten zoals voorzien in de woonvisie. Daarnaast voldoet het geplande programma ook niet (zelfs nog minder) aan de woningbehoefte, zoals gebleken uit het woningbehoefteonderzoek. Er zijn teveel eengezinswoningen voorzien. Daarbij is het wel afhankelijk van het type eengezinswoning dat wordt gerealiseerd (rijtjeswoning, hoekwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning). Op dit niveau is nu geen inzicht in de plannen. Dat inzicht is wel wenselijk om de afzetrisico's op korte en middellange termijn te minimaliseren.

-
2. Of het woningbouwprogramma daadwerkelijk aansluit op de woningbehoefte is het beste te beoordelen op projectniveau. De praktijk laat zien dat de locatiespecifieke kenmerken, prijs-kwaliteitverhouding en het aansluiten bij woonwensen (bijv. in plattegrond) belangrijke succesfactoren zijn in de verkoop van een project. Deze projectspecifieke kennis is op dit moment enkel bij gemeenten beschikbaar. Aangezien in deze monitor op de korte termijn risico's en fricties in het regionaal woningbouwprogramma worden voorzien, is het noodzakelijk dat gemeenten gezamenlijk op de korte termijn komen tot een prioritering en temporisering van projecten.
 3. Om tot een goede prioritering en temporisering te komen moet een beoordeling per project worden gemaakt van de hardheid, risico's, mate waarin het project in de behoefte voorziet, koppeling aan belangrijke projecten/beleid en verplichtingen. Dit kunnen gemeenten gezamenlijk doen in de vorm van een quickscan van projecten. Deze quickscan helpt gemeenten om tot een realistisch woningbouwprogramma te komen dat zowel voor gemeenten als de regio Hoeksche Waard zo goed mogelijk aan het beleid, de woningbehoefte en afzetrisico's voldoet.
 4. Daarnaast dienen de uitgangspunten en het programma uit de woonvisie te worden herzien op basis van de inhoudelijke bouwstenen. Het betreft dan de gewenste productie om tot migratiesaldo 0 te komen en de kwalitatieve verdeling (te veel eengezinswoningen) van het programma die herzien moeten worden. Gemeenten moeten zich richten op een gelijkmatig, realistisch woningbouwprogramma dat zoveel mogelijk inspeelt op de woningbehoefte en marktrisico's.
 5. De verkoop op de woningmarkt is zorgwekkend. Gemeenten zouden samen met HW Wonen en ontwikkelaars kunnen komen tot een pakket aan stimulerende maatregelen om de woningmarkt in beweging te krijgen. Dit is noodzakelijk om te bevorderen dat een deel van de geplande productie ook daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit is noodzakelijk om migratiesaldo 0 te behalen.
-

3. *Conclusies*

Uit deze monitor blijkt dat de Hoeksche Waard de doelstellingen van de woonvisie maar beperkt realiseert. Er zijn nog veel projecten die nog niet planologisch hard zijn of waarvan het programma nog niet bekend is. Dit biedt op zich voldoende ruimte om bij te sturen in het regionale programma en daarmee in gemeentelijke woningbouwprogramma's. Zo is het nog steeds mogelijk om de doelstellingen van de woonvisie wel te halen, mits er nu wordt bijgestuurd.

Op de korte termijn is bijsturing vereist in de planning van de woningbouwprojecten over de jaren en de aantallen eengezinswoningen. Hier ontstaat frictie tussen de inhoudelijke bouwstenen, de woonvisie en de huidige woningbouwplanning, zo blijkt uit de voorgaande hoofdstukken. Dit brengt een groot risico met zich mee. De komende jaren staan al te veel woningen in planning. Daarnaast wordt op basis van het onderzoek naar demografische ontwikkeling de totale gewenste productie in de Hoeksche Waard ter discussie gesteld. Risico is ook dat een groot aantal eengezinswoningen in de planning is opgenomen, conform het programma van de woonvisie, maar dat dit programma niet voldoet aan de woningbehoefte, zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek.

Zowel op de korte als de lange termijn kunnen deze ontwikkelingen schadelijk zijn voor de woningmarkt. Op de korte termijn legt het druk op de haalbaarheid van projecten en de mate waarin woningzoekenden slagen op de woningmarkt. Te veel eengezinswoningen en een overproductie op de korte termijn kan over 10 of 15 jaar leiden tot een groot overschot aan bepaalde typen eengezinswoningen op de woningmarkt. Dit kan er voor zorgen dat woningen niet worden verkocht, de doorstroming op de woningmarkt stopt en prijzen zullen dalen.

Een gezonde woningmarkt is een woningmarkt waar er lichte schaarste heerst, omdat dat het prijsniveau constant houdt. Daarom moet nu niet alleen gepland worden met het oog op de komende 10 jaar, maar moet tevens gezorgd worden dat huidige ontwikkelingen een gezonde woningmarkt in de toekomst niet in de weg staan.

Andere zorgwekkende situatie is de achtergebleven productie van de afgelopen jaren en de huidige situatie op de woningmarkt. Deze vragen om alertheid. Het feit dat een plan planologisch hard is geeft nog geen garantie dat er ook gebouwd wordt. Gemeenten zijn daarvoor afhankelijk van de ontwikkelende partijen, de economische situatie en van de daadwerkelijke vraag. Daarom is het van belang dat partijen alle zeilen bij zetten om er voor te zorgen dat er op korte termijn de juiste producten worden gebouwd.

Ook de conclusies over de demografische ontwikkeling geven een ander beeld van de mogelijke productie. Het is maar zeer de vraag in hoeverre de gemeenten van de Hoeksche Waard gezamenlijk in staat zijn om de geplande en afgesproken 3.250 woningen ook daadwerkelijk te bouwen. In de woonvisie is migratiesaldo 0 als uitgangspunt genomen. De gemeenten zouden dit dus leidend moeten laten zijn. De aannames of prognoses over de aantallen behorend bij migratiesaldo 0 variëren.

Opgave voor de gemeenten binnen de Hoeksche Waard is om realistische aannames met elkaar te doen en op basis daarvan tot een reëel woningbouwprogramma en planning te komen. Focus moet vooral liggen op een kwalitatief en kwantitatief reëel programma aansluitend bij de vraag en inspelend op marktrisico's, waarbij het programma gelijkmatig is verdeeld over de jaren. Dat is noodzaak om ervoor te zorgen dat het uitgangspunt van migratiesaldo 0 überhaupt wordt gehaald. De ervaring van de afgelopen jaren leert, dat migratiesaldo 0 al een hele opgave is gebleken.

Om opvolging te geven aan deze conclusies zijn in de voorgaande hoofdstukken drie voorstellen gedaan:

1. Prioriteren, temporiseren en eventueel herprogrammeren van de projecten om te voldoen aan de woonvisie, de woningbehoefte en om te komen tot een gelijkmatig planaanbod;
 2. Komen tot een set van maatregelen om de woningmarkt op de korte termijn in beweging te krijgen en ervoor te zorgen dat migratiesaldo 0 wordt gehaald;
 3. Herbezinning van enkele uitgangspunten van de regionale woonvisie, zowel op de kwantitatieve als kwalitatieve programmatische uitgangspunten (aandeel eengezinswoningen). Uitgangspunt moet zijn om tot een realistische planning over de jaren te komen, aansluitend bij de vraag en marktrisico's.
-

Bijlagen

Kaart woningbouwplannen en ruimtelijke contouren Hoeksche Waard.



Transformatie voorraad HW Wonen

kern	totaal	sloop		verkoop		voorraad excl sloop/verkoop	GOEDKOOP				MIDDELDUUR				DUUR (>650)				opplussen ouderenwon.	
							nu		straks		nu		straks		nu		straks			
HWwonen	9496	426	4%	1.420	15%	7.650	6.815	89%	5.787	76%	605	8%	1.494	20%	220	3%	369	5%	1.096	14%
Goudswaard	221	9	4%	32	14%	180	172	96%	141	78%	7	4%	38	21%	1	1%	1	1%	33	18%
Heinenoord	378			55	15%	323	286	89%	259	80%	29	9%	31	10%	8	2%	33	10%	38	12%
Klaaswaal	295	34	12%	43	15%	218	200	92%	176	81%	10	5%	34	16%	8	4%	8	4%	63	29%
Maasdam	288	21	7%	53	18%	214	197	92%	202	94%	14	7%	10	5%	2	1%	2	1%	38	18%
Mijnsheerenland	282			47	17%	235	198	84%	171	73%	21	9%	20	9%	16	7%	44	19%	12	5%
Mookhoek	68			16	24%	52	52	100%	52	100%										
Nieuw-Beijerland	273			25	9%	248	222	90%	188	76%	14	6%	46	19%	12	5%	14	6%	78	31%
Numansdorp	1.107	73	7%	131	12%	903	789	87%	604	67%	100	11%	243	27%	14	2%	56	6%	122	14%
Oud-Beijerland	2.591	38	1%	375	14%	2.178	1.916	88%	1.660	76%	220	10%	452	21%	42	2%	66	3%	302	14%
Piershil	151	17	11%	24	16%	110	106	96%	93	85%	4	4%	17	15%					23	21%
Puttershoek	1.017	24	2%	176	17%	817	704	86%	635	78%	64	8%	127	16%	49	6%	55	7%	112	14%
s-Gravendeel	1.256	98	8%	225	18%	933	832	89%	642	69%	47	5%	225	24%	54	6%	66	7%	80	9%
Strijen	951	98	10%	137	14%	716	663	93%	632	88%	45	6%	76	11%	8	1%	8	1%	129	18%
Strijensas	70			11	16%	59	50	85%	46	78%	9	15%	13	22%						
Westmaas	208			35	17%	173	161	93%	166	96%	12	7%	7	4%					38	22%
Zuid-Beijerland	340	14	4%	35	10%	291	261	90%	192	66%	30	10%	99	34%					28	10%

GEMEENTE	totaal	sloop		verkoop		voorraad excl sloop/verkoop	GOEDKOOP				MIDDELDUUR				DUUR (>650)				opplussen ouderenwon.	
							nu		straks		nu		straks		nu		straks			
HWwonen	9496	426	4%	1.420	15%	7.650	6.851	90%	5.787	76%	570	7%	1.494	20%	229	3%	369	5%	1.096	14%
BINNENMAAS	3.429	143	4%	591	17%	2.695	2.378	88%	2.075	77%	187	7%	420	16%	129	5%	200	7%	318	12%
CROMSTRIJEN	1.402	107		174	12%	1.121	989	88%	780	70%	110	10%	277	25%	22	2%	64	6%	185	17%
KORENDIJK	985	40	4%	116	12%	829	761	92%	614	74%	55	7%	200	24%	13	2%	15	2%	162	20%
OUD-BEIJERLAND	2.591	38	1%	375	14%	2.178	1916	88%	1660	76%	220	10%	452	21%	42	2%	66	3%	302	14%
STRIJEN	1.089	98		164	15%	827	765	93%	730	88%	54	7%	89	11%	8	1%	8	1%	129	16%