



9 Januari 2025

Woningvoorraad Trends & toekomstperspectief

Riëtte van der Werff | Reza Alkaabi



Woningvoorraad Papendrecht 2020-2030

Woonplan Papendrecht 2020-2030 : 660 woningen realiseren

1. Eigen behoefte	460
2. Bijdrage Groeiagenda	200
3. Gerealiseerd 2020-2024	225
4. Nog te realiseren	435
5. ca. 30% planuitval : $435 \times 1,3 =$	566
6. In de planvoorraad aanwezig:	895

Gerealiseerd

Locatie	gerealiseerd tussen 2020 t.m. 2024	Fase	Sociaal
Oosteind 64	8	Gerealiseerd	
Eiland / Kombuis	30	Gerealiseerd	
Land van Matena (noordrand)	39	Gerealiseerd	
Land van Matena (woongebied)	64	Gerealiseerd	
Land van Matena (voorzieningencentrum)	40	Gerealiseerd	
t Waaltje	9	Gerealiseerd	
Tiendzone	7	Gerealiseerd	
Markt 2	10	Gerealiseerd	10
Merwehoofd, Fase 7	16	Gerealiseerd	
Totaal	223		10

Sociaal 4%

Omgevingsplan tot realisatie

Locatie	Fase omgevingsplan afgegeven tot realisatie	Status	Sociaal	Ontwikkellende partij
Kraaihoek Zuid	38	Realisatie (gesloopt 99/nieuw 137)	38	WK10
Vondellaan - Veerweg (De Wijngaerdt)	89	Bestemmingsplan		Rietveld, BPI
Veerpromenade - Markt	50	Bestemmingsplan		Gemeente
P.C. Hooftlaan 180	30	Bestemmingsplan		New Cheese
Merwehoofd Toren M	37	Voorbereiding		Vorm
Poldermolen 8	65	Voorbereiding		De Vries Verburg
Achter Westeind 35 en 39	16	Voorbereiding		Sons real estate
Veerpromenade 23	6	Realisatie		Struijk
	331		38	
nb. Kleine aantallen woningen (minder dan 5) niet meegenomen.				
nb. Aantallen kunnen iets wijzigen tijdens de fase omgevingsplan tot en met uitvoering				

Sociaal 12%

Initiatief tot bestemmingsplan

Locatie	Initiatief tot omgevingsplan	Fase	Sociaal	Ontwikkellende partij
Schoorweg	40	Initiatief	13	Gemeente
Sterrepark	96	Initiatief	32	Stervast
Kraaihoek 6	23	Initiatief	7	Qived Vastgoed
Douwes Dekkerlaan	150	Initiatief Ontwerp	50	Gemeente
Noordhoek	80	Ontwerp fase	80	WK10
Rembrandtlaan	80	Ontwerp fase	27	Eigenaar Opelcentrale
Poldermolen 10 - 18	28	Initiatief	9	Korrekt Bouw en Ontwikkeling
Seringenstraat	40	Initiatief		Rivas / gemeente
Woonwagens		Initiatief		
Espenhof	27	Initiatief	9	Mulder Onroerend Goed B.V.
	564		227	
In 2023 is vanuit het Rijk de eis 2/3 betaalbaar waarvan de helft sociaal				

Sociaal 40%

Stand van zaken plancapaciteit

Woonplan in relatie tot gerealiseerd	Aantal
Woonplan 2020 -2030	660
gerealiseerd	-223
Totaal te realiseren tm 2030	437
Plancapaciteit noodzakelijk 130%	568
harde plannen	331
zachte plannen	564
Totaal hard/zacht Plancapaciteit	895
Meer in plancapaciteit dan strikt noodzakelijk	327

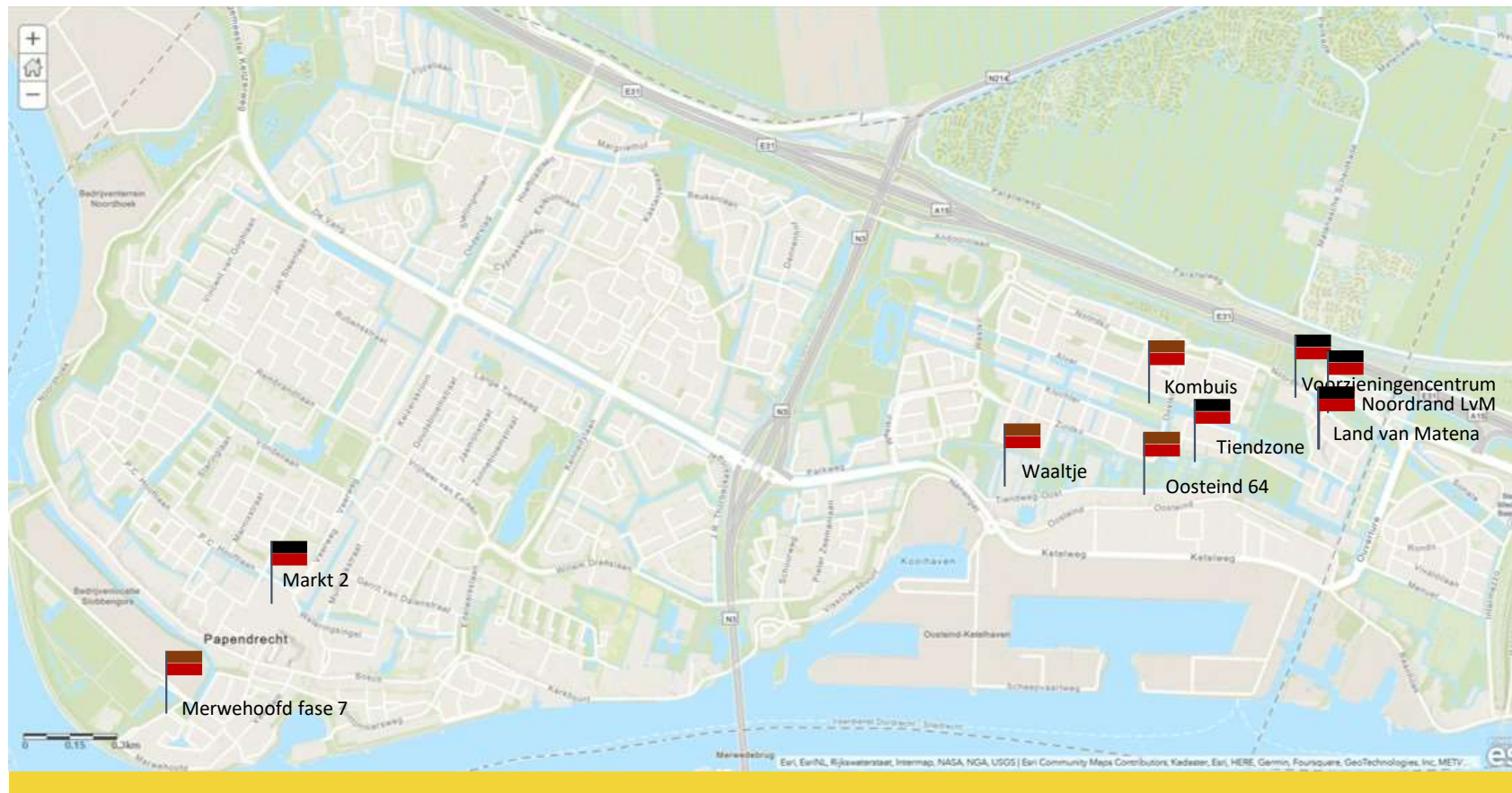
• Sociale voorraad regio (2023)

2023

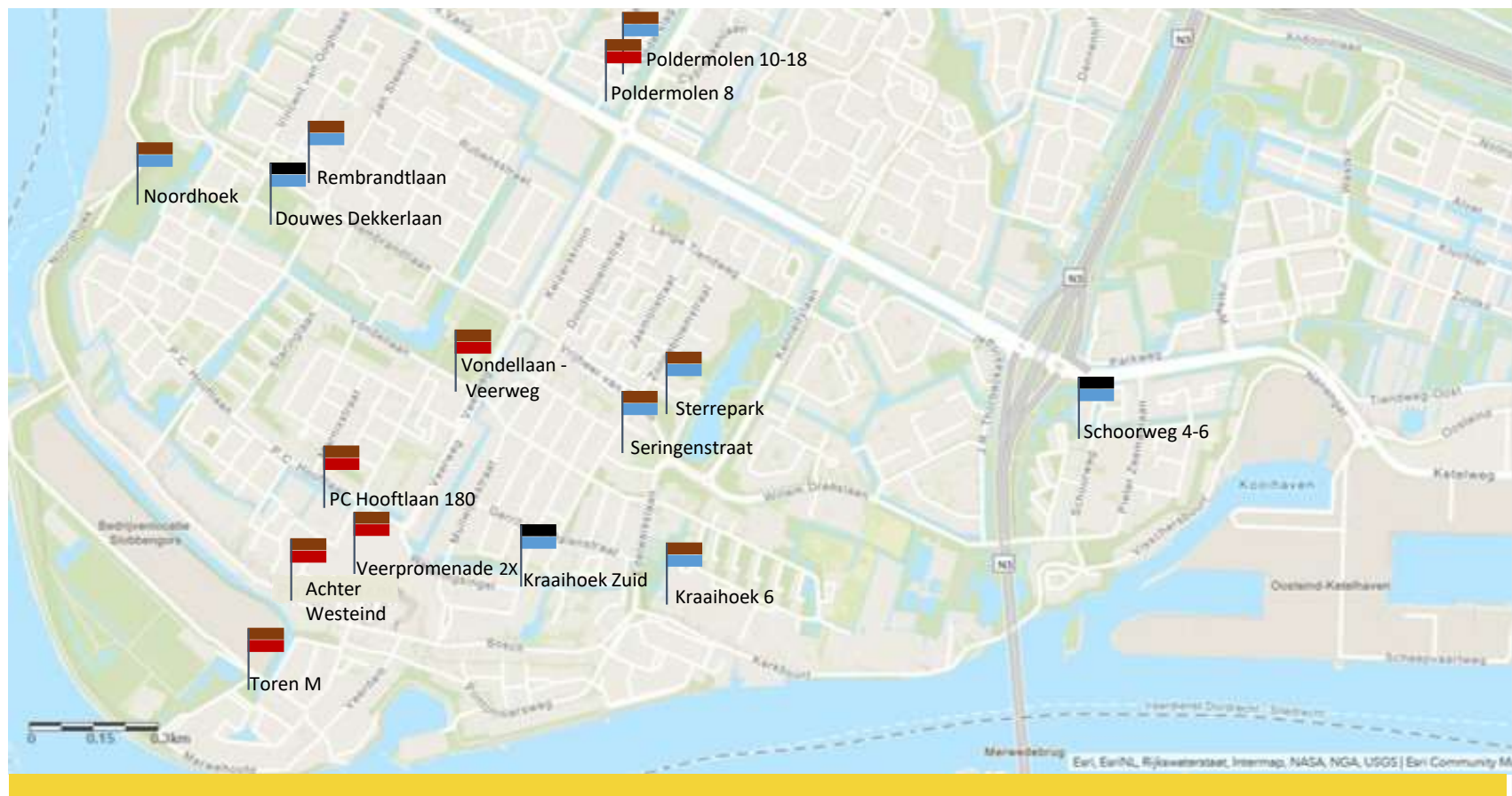
Alblasserdam	8449	2753	32,58%
Dordrecht	56596	15851	27,86%
Hardinxveld-Giessendam	7550	2131	28,22%
Hendrik-Ido-Ambacht	12725	2872	22,57%
Papendrecht	14609	4171	28,55%
Sliedrecht	11213	3800	33,9%
Zwijndrecht	20828	7681	36,9%
	131970	39259	29,75%
Tekort		332	

Gerealiseerd 2020-2023

 Gemeente	 Zacht
 Particulier	 Hard



Gepland 2023-2030



Versnellen vs vertragen

Alleen door te investeren in goede woningen, groene ruimtes en verbindingen tussen mensen en natuur, kunnen we een waardevolle en aantrekkelijke woonomgeving realiseren die bijdraagt aan het welzijn van bewoners op de lange termijn.

Kwaliteit boven kwantiteit

We moeten niet alleen snel bouwen, maar ook duurzame, goed ontworpen woningen en hoogwaardige openbare ruimte creëren.

De integratie van deze ontwikkeling in de lokale context – zowel sociaal als ecologisch – is van groot belang voor het waarborgen van een leefbare, toekomstbestendige omgeving

Woningmarkt

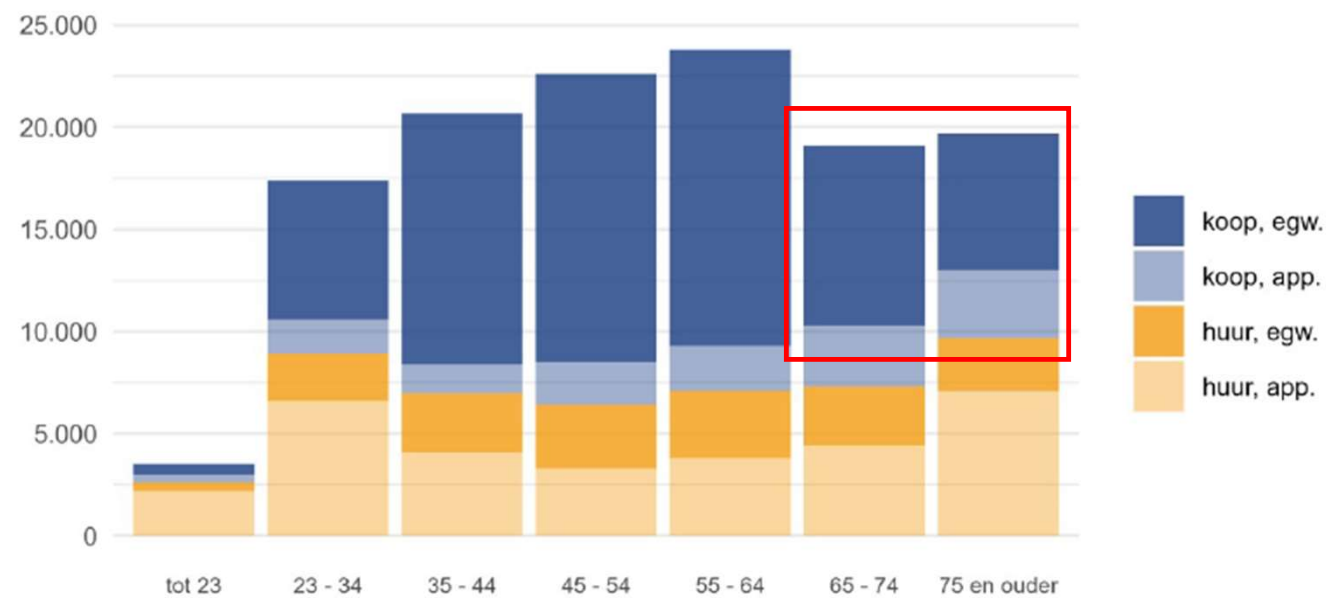
Het goedkoopste segment (tot €250.000) is enorm populair:

Het beslaat een derde van de vraag naar koopwoningen. Het grootste deel hiervan komt vanuit starters. Het aanbod is daarentegen vele malen kleiner dan de vraag.

We zien dat het aandeel doorstromers toeneemt naarmate de hogere prijssegmenten in beeld komen. In de categorie €300.000 tot €390.000 (de betaalbaarheidsgrens) komt de vraag in vier van de vijf keer van een doorstromer.



figuur 12 Leeftijdsklassen naar eigendom en woningtype, Drechtsteden. Bron: WoON2021, Onderzoekcentrum



Woningmarkt

Wat opvalt is het grote aantal (en aandeel) 55-75 én 75-plus huishoudens zonder kinderen dat in een eengezinswoning woont.

Zij wonen nu redelijk ruim voor hun huishoudengrootte – in theorie zouden zij passender kunnen wonen in een kleinere woning.

Maar de groep 55-75 zal voor een groot deel gelden dat ze nu fijn wonen, en dat zij nu niet denken aan verhuizen. Bij de groep 75-plus is al meer potentie tot doorstroming te veronderstellen.

Beleid en regelgeving

- Wet Versterking regie volkshuisvesting
- Wet betaalbare huur - 1 juli 2024
- NHG en betaalbaarheidsgrensgrens 2025

NHG en betaalbaarheidsgrens

Prijspeil 2024

Prijspeil 2025

NHG € 435.000 ➔ € 450.000

Betaalbaarheid € 390.000 ➔ € 405.000

Bij een gunstige economische ontwikkeling wordt de **hypotheekrente** naar verwachting als volgt:

- **2024-2025:** 3,5% - 5% (geleidelijke stijging)
- **2026-2028:** 3,5% - 4% (stabilisatie of lichte daling)
- **2029-2030:** 2,5% - 3% (stabilisatie rond het laagste niveau)

Alles is anders geworden behalve onze woonwijken

Grote kinderrijke gezinnen	→	Naar 40% alleenstaande huishoudens
Geboortegolf	→	Sterke vergrijzing
Centrale rol kerk en verenigingsleven	→	Individualisering, vereenzaming
Homogene maakbare samenleving	→	Maatschappelijke tweedeling
Sterke verzorgingsstaat	→	Grote beroep op zelfredzaamheid
Opvang instituties	→	Sluiting zorginstellingen, leegstand

Trends Demografie en behoefte

Grote vraag naar eengezinswoningen

Grote groei eenpersoonshuishoudens

Grote groei 65+ huishoudens

Versnellen van de woningmarkt

Bied 65+ huishoudens alternatieven

Nieuwe concepten voor eenpersoonshuishoudens

Nieuwe concepten voor eengezinskoopwoningen



***Generalisering in de woonsector is niet meer van deze tijd.
Maatschappelijke, economische en technische ontwikkelingen
volgen elkaar in rap tempo op en dwingen
ons onze visie op wonen te herzien***

Meergeneratie wonen

“zelfstandig wonen en
collectiviteit voor alle
leeftijden”

Woonblok voor meerdere generaties

2

penthouses

10

appartementen

20

*grondgebonden
woningen*

1

parkeergarage





Kas & Co Utrecht

Project Kas & Co

Gerealiseerd in de helft van het laatste bouwblok van Utrechtse wijk Veemarkt door RROG, Inbo, en Hegeman.

Ontwerp gericht op **meergeneratiewoningen** met gemeenschappelijke faciliteiten en ontmoetingsruimtes.

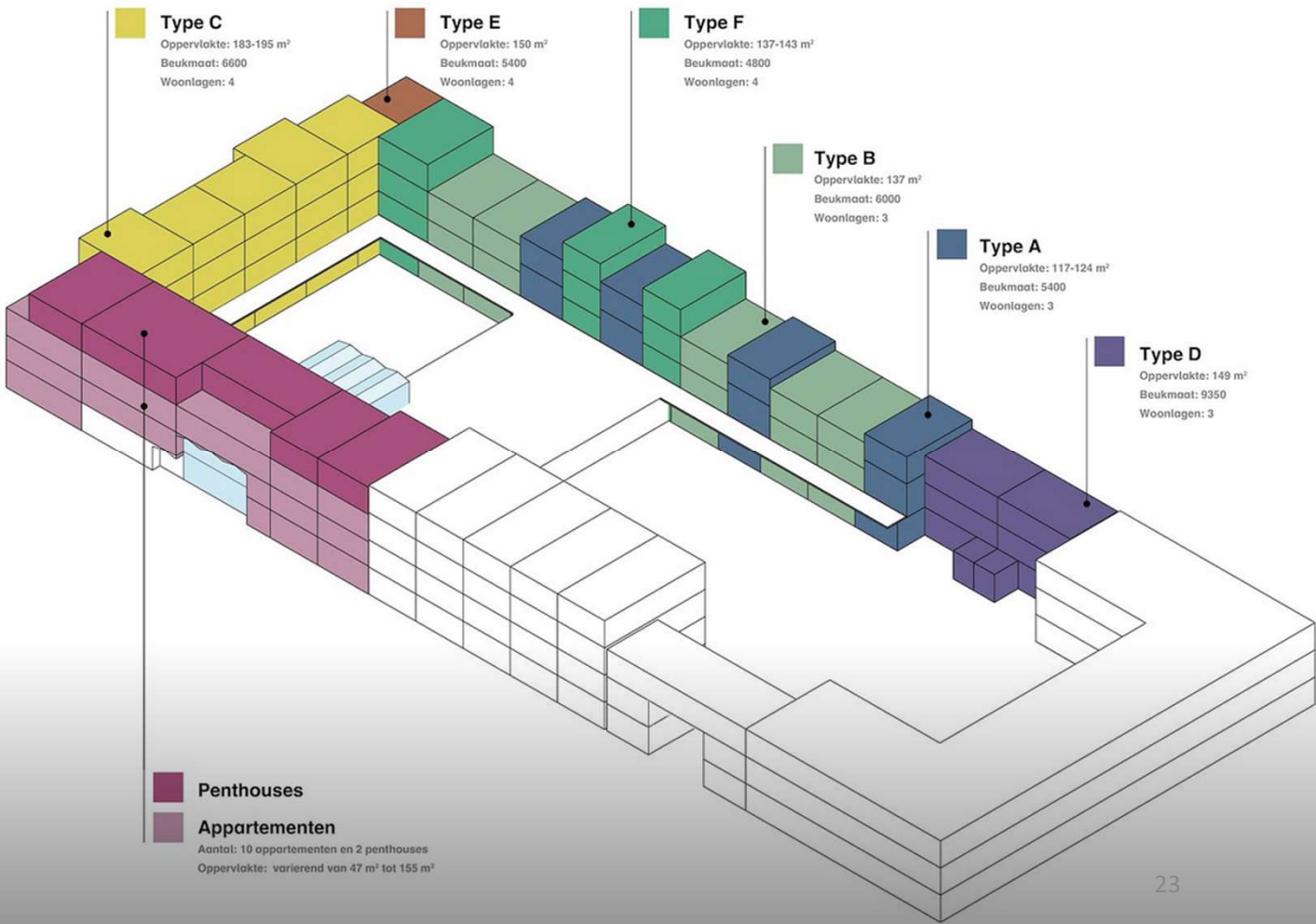
Variatie aan woningtypen: kleine en grote gezinswoningen, levensloopbestendige appartementen, en penthouses rond een gemeenschappelijke binnentuin.

Centrale kas als overdekte ontmoetingsruimte, toegankelijk vanaf de straat, voor activiteiten zoals tuinieren en gezamenlijk eten.

Binnentuin op twee niveaus door parkeerruimte boven de grond met dak als tuin.

Individuele en gezamenlijke uitstraling door variërende woningbreedtes, bakstenen en houten accenten.

Ontwerpproces met toekomstige bewoners: focus op zelfstandig wonen gecombineerd met gemeenschappelijke ruimtes.





Meergeneratie wonen

LEEFTIJDGROEP

Ontworpen voor **verschillende generaties** (jong, oud, gezinnen) die samenleven in één gemeenschap.

GEMEENSCHAPSVORMING

Stimuleren van interactie en ondersteuning tussen verschillende generaties **zonder verplichte zorgrelaties**.

WONINGTYPES

Variatie van woningtypes voor gezinnen, alleenstaanden, ouderen, inclusief gezinswoningen en appartementen.

GEMEENSCHAPPELIJK FACILITEITEN

Breed scala aan gemeenschappelijke ruimtes voor activiteiten zoals tuinieren, samen eten, en spelen, toegankelijk voor alle leeftijden.

DOEL SAMENLEVEN

Bevorderen van **wederzijdse steun** en gemeenschap tussen generaties, **zonder nadruk op zorg**

Gestapelde gezinswoningen

*“Drie hoog wonen op
acht hoog”*

woontoren speciaal voor gezinnen

44



gestapelde eengezinswo-
ningen

50



appartementen

70



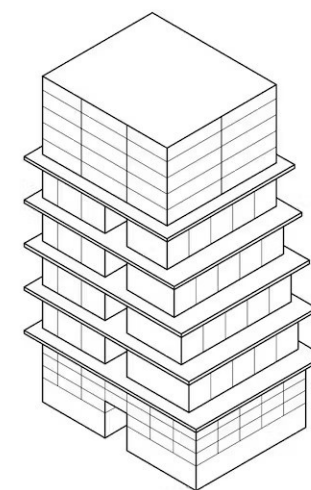
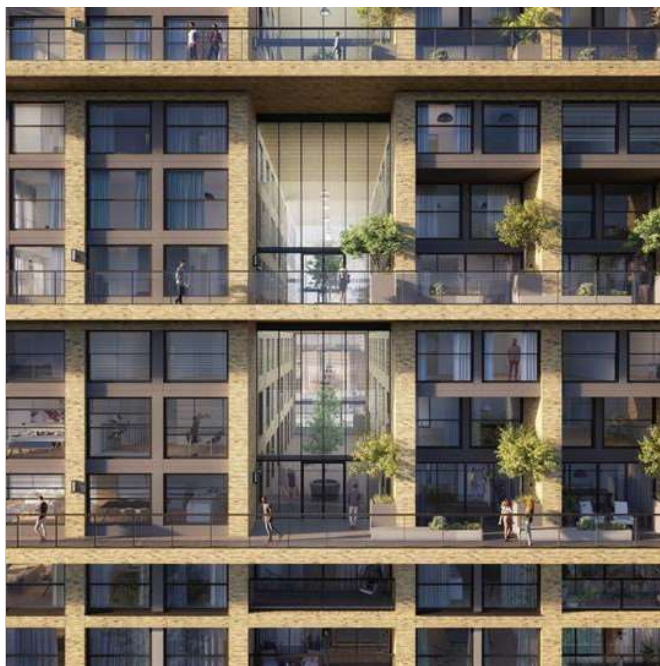
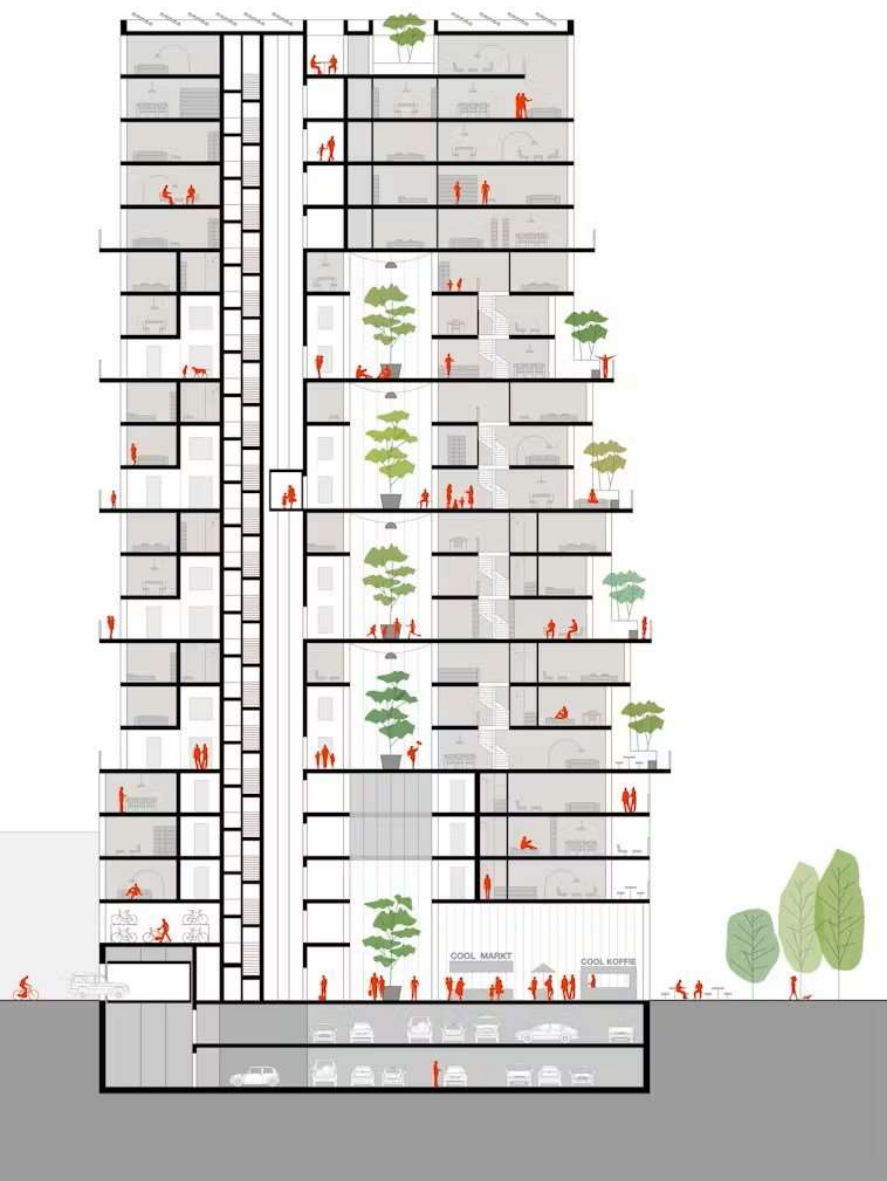
meter hoogte

4



gestapelde binnenstraat-
jes





panorama
lofts

terraced
family houses

street studio's

commercial plint

HOUSING TYPES

knarrenhof

“Hét alternatief voor mantelzorg ”

Woon hof voor ouderen

34

Koop woningen

14

*Sociale huur
woningen*

1

*Gemeenschappelijke
Hofhuys*





Aahof Zwolle

Knarrenhof Gouda

24 Levensloopbestendige Appartementen: Elk appartement is ontworpen met het oog op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Gemeenschap van Gelijkgestemde Mensen: Senioren wonen samen met anderen die hun leefstijl en interesses delen.

Opvulling van de Zorgkloof Knarrenhof biedt een waardevolle oplossing voor de tekortkomingen in de ouderenzorg. Thuis- en mantelzorg zijn vaak onvoldoende om aan de groeiende zorgvraag te voldoen. Door in een Knarrenhof te wonen, kunnen ouderen langer zelfstandig blijven in een omgeving die hen ondersteunt.

Voorzieningen: Naast een eigen balkon is er een gemeenschappelijke tuin en een Hofhuys voor gezamenlijke activiteiten en ontmoetingen.







*We bouwen geen huizen maar
gemeenschappen*