

# Woningbehoefte Zwijndrecht

Voor het Meerjarenprogramma  
gebiedsontwikkeling Zwijndrecht

START

Klik op  
START

No. 2.0  
11 juni 2025



Onderzoekcentrum  
Drechtsteden

Partner voor bestuur en beleid



# Inhoud

Klik op de  
icoontjes en  
ga direct  
naar...

Huidige  
bevolkingsopbouw

Ontwikkeling  
huishoudens

Behoefte

  
Terug naar  
inhoudsopgave

Woningvoorraad

Bouwprogramma

Marktvooruitzicht

  
Over ons



# Samenvatting

## Inleiding en conclusies

De gemeente Zwijndrecht maakt jaarlijks een Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG). Dit bevat onder andere het woningbouwprogramma en informatie over de actuele woningmarkt, met inzicht in de huidige bevolkingssamenstelling, de huidige woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De gemeente heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd een woningmarktanalyse op te stellen voor de gemeente Zwijndrecht ten behoeve van het MPG van voorjaar 2025.

Deze woningmarktanalyse bestaat uit vijf onderdelen:

- Demografische gegevens (met name leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen)
- De huidige woningvoorraad (met name naar eigendom, woningtype, grootte en prijsklasse)
- De verwachte bevolkingsontwikkeling (met name naar leeftijd en huishoudensamenstelling)
- De verwachte kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte
- Vergelijking behoefte met plannen (planregistratie)

### Huidige bevolkingsopbouw

- Er wonen in Zwijndrecht per 1-1-2025 44.667 inwoners in 20.828 woningen. Zij vormen samen 20.050 huishoudens. Het verschil komt o.a. door tijdelijke leegstand. 36% is 65 jaar of ouder en 18% is 55-64 jaar.
- De **grijze druk** (het aantal 65+ t.o.v. het aantal inwoners van 20-65 jaar) is 42%. In Nederland is dit 35%. Daarmee is Zwijndrecht een vergrijzde gemeente, die in de toekomst nog verder zal vergrijzen. 48% van de alleenstaanden is 65+ en van de tweepersoonshuishoudens is dat 55%. De meest vergrijzde wijk is Walburg.
- Huishoudens in Zwijndrecht hebben in vergelijking met Nederland **vaker een midden inkomen**. Die groep is 1 tot 2 procentpunt groter dan totaal Nederland. Zwijndrechtse huishoudens hebben juist minder vaak een hoog inkomen (-2,6 procentpunt ten opzichte van Nederland) en minder vaak een laag inkomen (-2,5 procentpunt). Dat laatste hangt deels samen met het hoger aandeel alleenstaanden in Nederland, die gemiddeld een lager inkomen hebben. Wijken waar relatief meer huishoudens met een lager inkomen wonen, zijn Walburg (ouderen), Noord en Kort Ambacht.
- In Heer Oudelands Ambacht en Heerjansdam wonen relatief veel huishoudens met hoger inkomen.



# Samenvatting

## Conclusies

### Woningvoorraad

- Er staan in Zwijndrecht per 1-1-2024 20.828 woningen.
- 55% betreft een koopwoning en **35% is sociaal bezit van een van de corporaties. In Nederland is dat gemiddeld 29%**. Daarnaast zijn er nog zo'n 1.729 woningen in particuliere verhuur. (Dit bevat echter ook 275 leegstaande woningen. Het is inmiddels via het CBS bekend dat leegstaande woningen deels bij de koopsector geteld kunnen worden).
- 61% van de woningen is grondgebonden (eengezins, inclusief 2<sup>^</sup>1 kap en vrijstaande woningen) en 28% is een meergezinswoning met lift en 11% een meergezinswoning zonder lift. In Nederland is 63,5% een grondgebonden woning.
- Van de 20.828 woningen is ongeveer 21% extern en intern toegankelijk (nultredenwoning) en nog eens 13% intern toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Senioren van 75 jaar en ouder wonen relatief vaak in een nultredenwoning. Van hen woont 38% in een nultredenwoning en nog eens 20% in een woning die geheel intern toegankelijk is. Ook 65-74 jarigen wonen relatief vaak in een levensloopbestendige woning. Meestal gaat het om een appartement met lift, maar het kunnen ook (patio-)bungalows of gelijkvloerse eengezinswoningen zijn.
- In de koopsector is 80% een grondgebonden eengezinswoning (of 2<sup>^</sup>1 kap, vrijstaand). In de particuliere huursector is dat 49% en bij de corporaties is 36% een eengezinswoning. In Heer Oudelands Ambacht en Heerjansdam staan verhoudingsgewijs veel koopwoningen (eengezinswoningen).
- Er zijn drie corporaties in Zwijndrecht: Woonkracht10, Trivire en Woningstichting Heerjansdam met een bezit van 7.335 woningen (dit is per 1-1-2024 en exclusief woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en intramuraal bezit). In Walburg, Noord, Kort Ambacht en Nederhoven is er relatief veel bezit, waarbij het vooral gaat om meergezinswoningen met lift.
- In Walburg, Noord en Kort Ambacht staan relatief veel overige/particuliere huurwoningen (zoals appartementen met lift). Uit het onderzoek Particuliere Huurmarkt (Realstats) blijkt dat 30% van de particuliere huurvoorraad qua punten in het segment particulier "sociaal" met een huur tot 808,06 euro valt, 25% in het middensegment (huur 808,06-1123) en 38% in het vrije segment (boven 1.123), maar in de praktijk zijn veel huren hoger dan volgens de puntentelling toegestaan, dat blijkt uit het Realstats onderzoek uit 2024.
- **38% van de woningen behoort tot de categorie goedkoop (met een WOZ waarde tot 250.000 euro). Dat is hoger dan in Nederland.** De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Zwijndrecht ligt dan ook 15% lager dan in Nederland ([www.waarstaatjegemeente.nl/lokalem](http://www.waarstaatjegemeente.nl/lokalem) monitor wonen, 2022).
- Het Raadsprogramma zet in op evenwicht, gedifferentieerd bouwen (binnenstedelijk) en doorstroming. Nieuwbouw zorgt voor een verhuisketen waardoor ook andere typen en prijsklasse-woningen vrijkomen.



# Samenvatting

## Conclusies

### Ontwikkeling huishoudens

- In de periode tot 2035 komen er naar verwachting 2.445 huishoudens bij, waarvan 1.520 in de periode tot 2030. Dat gaat vooral om personen in de leeftijd t/m 54 jaar en om 85+. De enige groep met een verwachte daling zijn 55-64 jarigen.
- De uitbreiding van het aantal huishoudens kan in een periode hoger of lager uitvallen omdat deze ook afhankelijk is van de opleveringen van nieuwbouw.
- Er verhuizen per jaar ongeveer 1.450 huishoudens (7%).
- In de afgelopen 9 jaar zijn in totaal 530 nieuwe woningen opgeleverd, een gemiddelde van bijna 60 per jaar. In 2024 zijn 161 nieuw te bouwen koopwoningen verkocht, welke in 2025 opgeleverd worden. Gemiddeld zijn 55 koopwoningen per jaar verkocht. Rekening houdend met overige toevoegingen en onttrekkingen zoals door sloop, nam het aantal woningen toe met 347.

### Planregistratie

- De gemeente heeft in de periode tot en met 2035 een bouwprogramma van in totaal 2.586 woningen. Dat is de bruto toevoeging. Rekening houdend met sloop van ongeveer 486 woningen komt dit uit op een netto uitbreiding van bijna 2.100 woningen (210 woningen per jaar). De spoorzone is de grootste woningbouwlocatie (die zich uitstrekt over meerdere wijken: Walburg, Centrum, Noord en een stuk van Kort Ambacht). Daarnaast wordt ook Noordoevers ontwikkeld.
- De planning voorziet veel woningen in de jaren 2026 t/m 2030. In de praktijk zien we dat een bouwprogramma vertraging op kan lopen, zodat het verstandig is om 15% -30% meer te plannen dan de behoefte. De provincie houdt 15% aan bij het indienen van plannen. In de MPG van 2023 wordt een potentiële planuitval van 30% genoemd.
- Het bouwprogramma van 2.586 woningen t/m 2030 bestaat voor 33% uit eengezinswoningen en 67% uit appartementen en 31% huur- en 69% koopwoningen.

### Behoefte

- In de periode t/m 2035 is de door RIGO berekende woningbehoefte (uitbreiding) 1.940 woningen, waarvan 46% eengezins en 54% appartement en 32% huur (waarvan 25% sociaal) en 68% koop.



# Samenvatting

## Conclusies

### Marktoverzicht

De markt voor nieuwbouw wordt door de makelaars positief genoemd. Wel met de volgende aandachtspunten:

- Een gedifferentieerd/gemixt en afgestemd nieuwbouwaanbod (4 projecten van 50 woningen per jaar) is gewenst en reëel, wel met mogelijkheden tot flexibiliteit. Binnen het nieuwbouwaanbod is accent op kwaliteit belangrijk (“er is meer dan genoeg betaalbaar in de bestaande voorraad van Zwijndrecht”).
- Nieuwbouwaanbod is gewenst voor starters, doorstromers en ouderen, waarbij grondgebonden woningen snel verkopen en appartementen moeilijker. Koopstarters vormen in de afgelopen tijd de grootste groep kopers, namelijk 40/50%, doorstromers 35% en daarnaast senioren (wensen deels appartementen/deels ook patio-achtige grondgebonden woningen). We moeten daarom ervoor zorgen dat er niet teveel tegelijkertijd nieuwbouwaanbod aan appartementen is, omdat een nieuwbouwproject pas in aanbouw gaat als 70% verkocht is. Teveel aanbod tegelijkertijd aan appartementen kan voor onderlinge concurrentie zorgen. Dat is niet goed voor makelaars, maar ook niet voor kopers.
- Een duurzame nieuwbouw zorgt voor een voordelige hypotheek en is een duidelijke pré van nieuwbouw boven bestaande bouw.





# Huidige bevolkingsopbouw



# Huidige bevolkingsopbouw

## Huidige bevolkingsopbouw

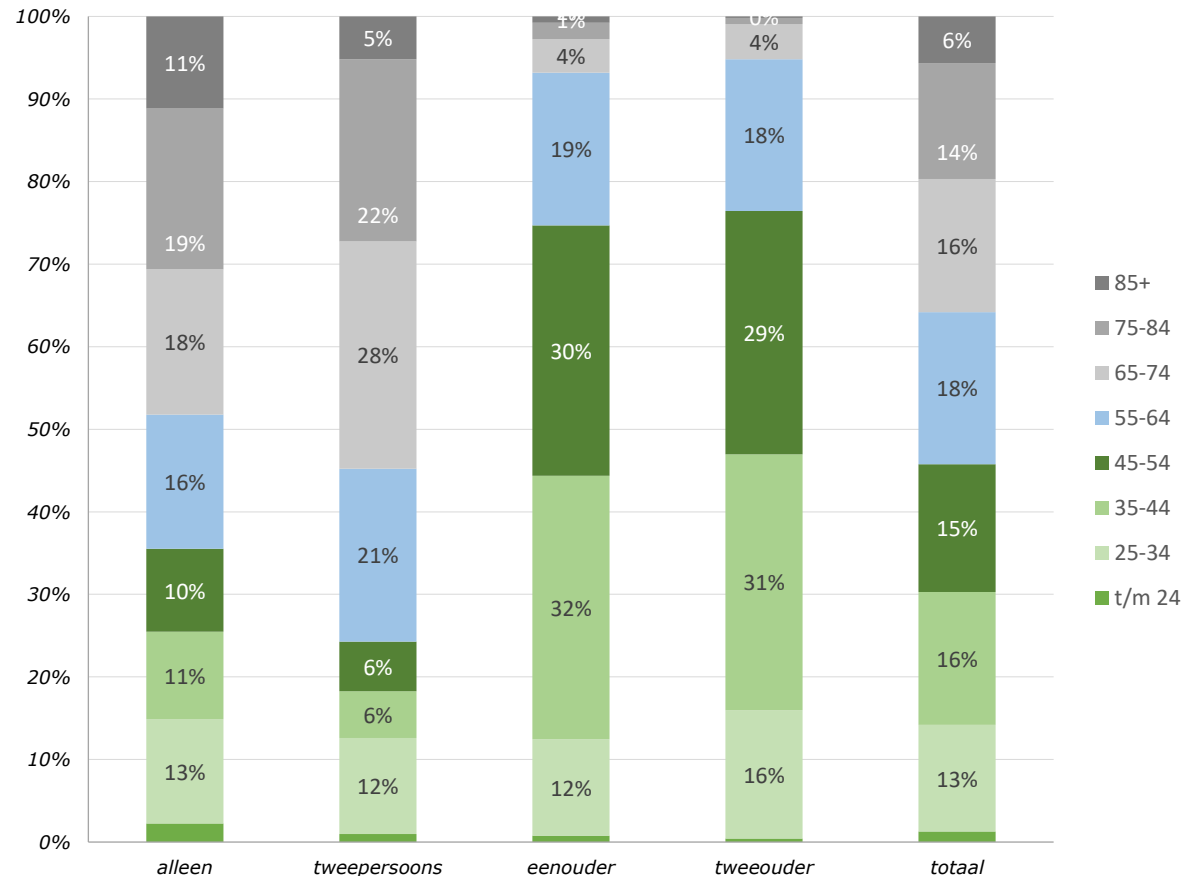
Er wonen in Zwijndrecht per 1-1-2025 44.667 inwoners in 20.828 woningen. Zij vormen samen 20.050 huishoudens. Ook staan zo'n 450 woningen tijdelijk leeg, bijvoorbeeld door verhuizing of verbouwing. Van de huishoudens is 36% 65 jaar of ouder en 18% is 55-64 jaar.

De grijze druk (het aantal 65+ t.o.v. het aantal inwoners van 20-65 jaar) is 42%. In Nederland is dit 35%. Daarmee is Zwijndrecht een vergrijzde gemeente, die in de toekomst nog verder zal vergrijzen.

48% van de alleenstaanden is 65+ en van de tweepersoonshuishoudens is dat 55%. In de tabel is de leeftijd van het hoofd van het huishouden in BRP bepalend.

	alleen	twee pers.	een ouder + kinderen	twee ouder + kinderen	totaal
t/m 24	160	60	15	20	255
25-34	890	720	245	735	2.590
35-44	745	350	665	1.460	3.225
45-54	710	370	635	1.390	3.105
55-64	1.145	1.300	385	865	3.695
65-74	1.240	1.705	85	200	3.230
75-84	1.370	1.365	40	35	2.815
85+	785	320	15	10	1.135
totaal	7.045	6.195	2.090	4.720	20.050

Fig. 1 Leeftijdsverdeling per huishoudenstype



Bron: OCD, BRP 1-1-2025



# Huidige bevolkingsopbouw

## Huidige bevolkingsopbouw

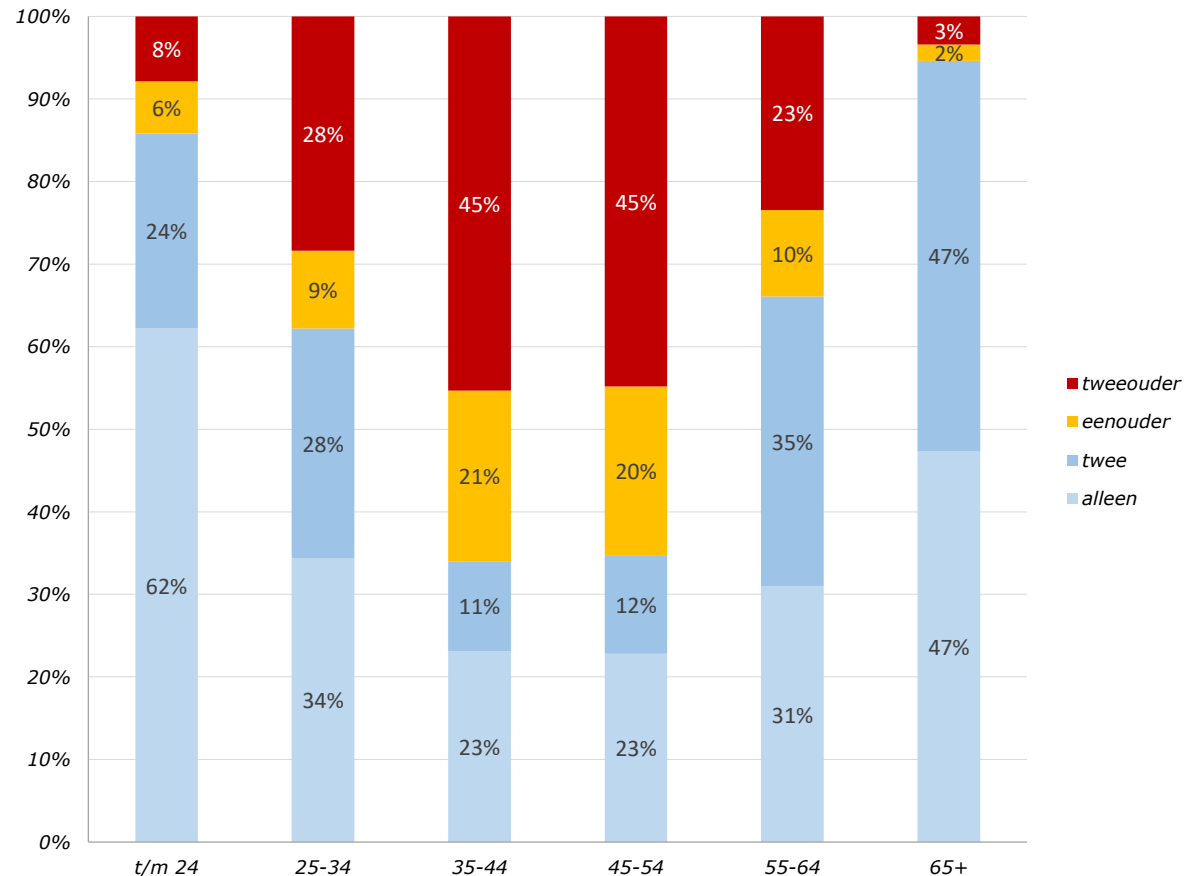
Op een andere manier gepresenteerd is nog beter te zien dat de huishoudensamenstelling verandert naarmate men ouder wordt, samen gaat wonen, er kinderen komen en vervolgens vanaf 55 jaar de kinderen het huis verlaten waarna de huishoudensgrootte afneemt. Vanaf 65 jaar en ouder zijn de huishoudens vrijwel volledig een- of tweepersoons.

In Zwijndrecht wonen naar verhouding iets meer tweepersoonshuishoudens (+2 procentpunt) en huishoudens met kinderen(+3 procentpunt) en minder alleenstaanden dan gemiddeld in Nederland (-4 procentpunt).

De meest vergrijsde wijk is Walburg.

	Aantal 65+ huishoudens	Aandeel 65+ huishoudens
Walburg	2.260	50%
Centrum	825	34%
Noord	760	26%
HO Ambacht	875	35%
Kort Ambacht	795	25%
Nederhoven	1.040	38%
Heerjansdam	540	35%
totaal	7.180	36%

Fig. 2 Huishoudentype per leeftijdsgroep



Bron: OCD, BRP 1-1-2025

## Inkomens van huishoudens

Huishoudens in Zwijndrecht hebben in vergelijking met Nederland vaak een midden inkomen. Die groep is 1 tot 2 procentpunt groter dan totaal Nederland. Zwijndrechtse huishoudens hebben juist minder vaak een hoog inkomen (-2,6 procentpunt ten opzichte van Nederland) en minder vaak een laag inkomen (-2,5 procentpunt). Dat laatste hangt deels samen met het hoger aandeel alleenstaanden in Nederland, die gemiddeld een lager inkomen hebben.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens in Zwijndrecht was 49.900 euro in 2022. In Nederland was dat 52.300 euro (5% meer dan in Zwijndrecht).

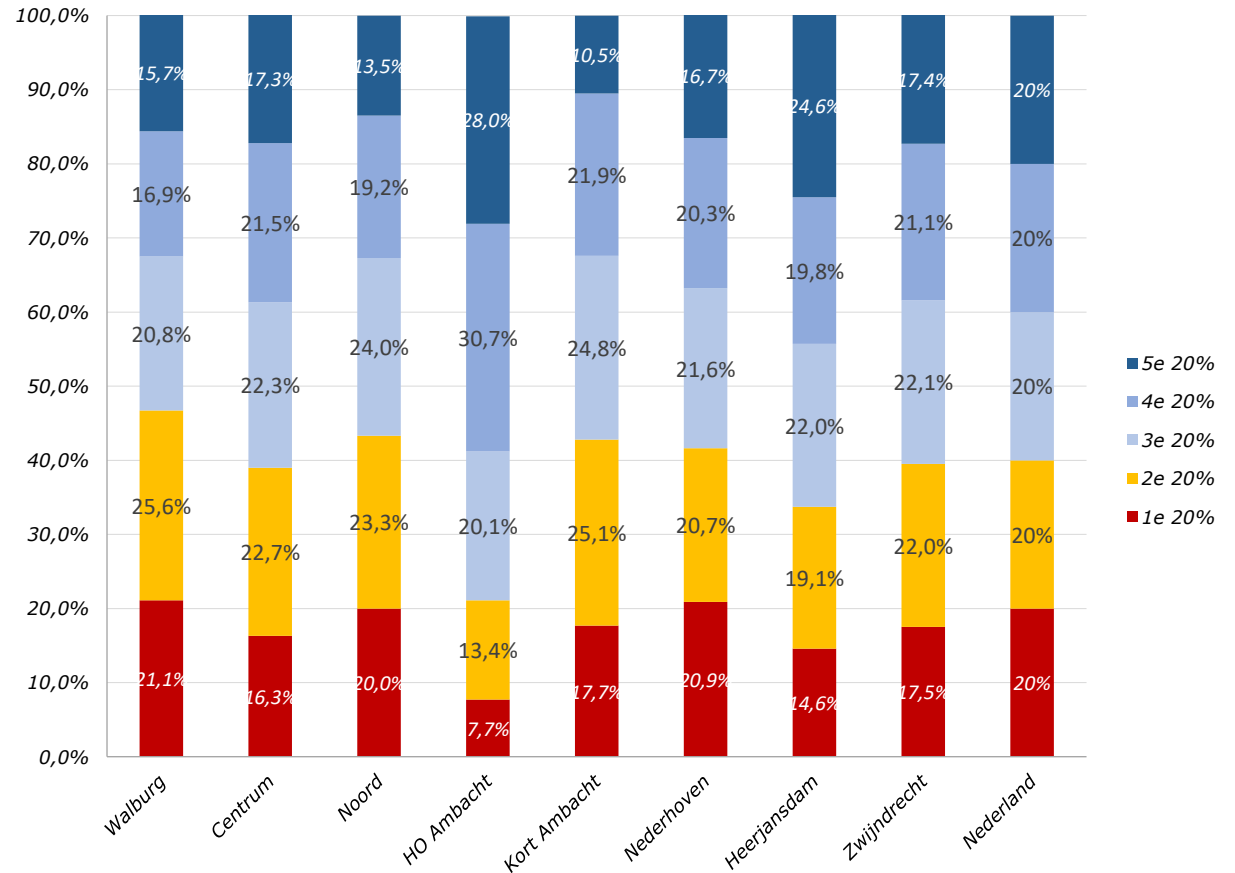
Bij alleenstaanden in Zwijndrecht was het inkomen gemiddeld 29.800 euro (gelijk aan Nederland). Bij huishoudens met kinderen was het 74.200 euro (9% lager dan Nederland). Bij tweepersoonshuishoudens was het 54.500 euro (3% lager). In het Raadsprogramma staat dat een evenwichtiger woningaanbod zou moeten leiden toe een evenwichtigere bevolkingssamenstelling en dus een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Zwijndrecht.

Wijken met relatief veel huishoudens met een lager inkomen zijn Walburg (ouderen), Noord en Kort Ambacht. In Heer Oudelands Ambacht en Heerjansdam wonen relatief veel huishoudens met hoger inkomen.

	Aandeel 40% laagste inkomensgroep	Aandeel 40% hoogste inkomensgroep
Walburg	46,7%	32,6%
Centrum	39,0%	38,8%
Noord	43,3%	32,7%
HO Ambacht	21,1%	58,7%
Kort Ambacht	42,8%	32,4%
Nederhoven	41,6%	37,0%
Heerjansdam	33,7%	44,4%
Zwijndrecht	39,5%	38,5%

## Huidige bevolkingsopbouw

Fig. 3 Inkomen



Bron: CBS, Inkomensstatistiek, besteedbaar huishoudinkomen, 2022



# Woningvoorraad



## Huidige woningvoorraad

Er staan in Zwijndrecht per 1-1-2024 20.828 woningen.

11.524 woningen (55%) betreft een koopwoning en 7.575 woningen (37%) zijn in bezit van een van de corporaties (dit is per 1-1-2024 en inclusief woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, maar exclusief intramuraal bezit). In Nederland is dat 29%. Daarnaast zijn er nog zo'n 1.729 woningen in particuliere verhuur. (Dit bevat echter ook 275 leegstaande woningen). Het is inmiddels via het CBS bekend dat leegstaande woningen deels bij de koopsector geteld kunnen).

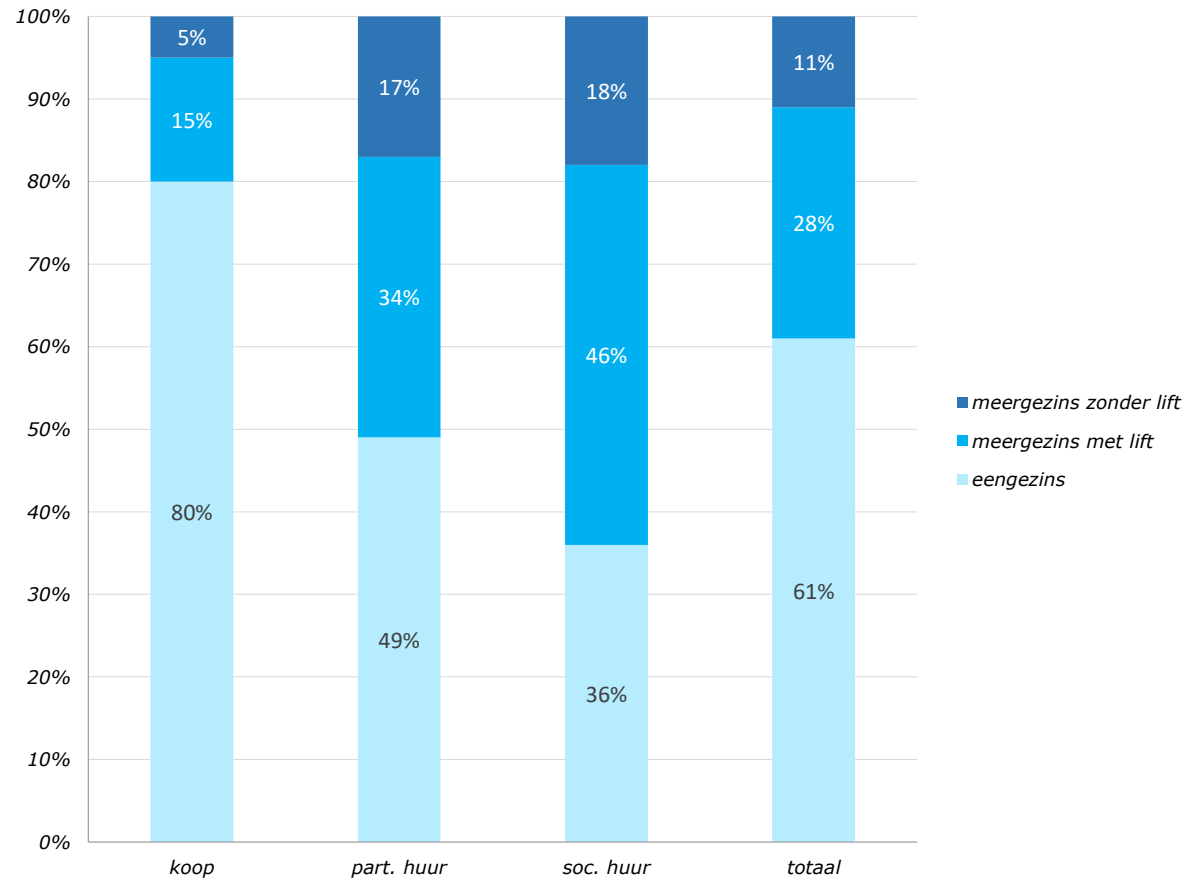
Er zijn 12.732 eengezinswoningen (61%), 5818 meergezinswoningen met lift (28%) en 2.278 meergezinswoningen zonder lift (11%). In Nederland is 63,5% een eengezinswoning (grondgebonden).

In de koopsector is 80% een eengezinswoning. In de particuliere huursector is dat 49% en bij de corporaties is 36% een eengezinswoning. In Heer Oudelands Ambacht en Heerjansdam staan verhoudingsgewijs veel eengezinswoningen.

	Aantal koopwoningen	Perc. koop
Walburg	2.196	47%
Centrum	1.428	57%
Noord	1.619	53%
HO Ambacht	1.944	77%
Kort Ambacht	1.748	51%
Nederhoven	1.422	50%
Heerjansdam	971	64%
overig	196	
Totaal	11.524	55%

# Woningvoorraad

Fig. 4 Eigendom en woningtype



Bron: OCD, WOZ 1-1-2024

De particuliere verhuurders zijn verdeeld in vier hoofdgroepen:

45% met 1 woning, 20% met 2-9 woningen, 31% met 10-99 woningen en 4% met 100+ woningen.

Uit het onderzoek Particuliere Huurmarkt (Realstats, 2024) blijkt dat 30% van de particuliere huurvoorraad in Zwijndrecht qua punten in het segment particulier "sociaal" valt (een huur tot 808,06 euro per maand), 25% in het middensegment (huur tussen 808,06 en 1123 euro) en 38% in het vrije segment en 9% heeft een huur hoger dan 1123 euro).

De mediaan van de huurprijzen voor "sociale", midden- en vrije sector huur is respectievelijk €847,50, €1.058,28 en €1.303,28.

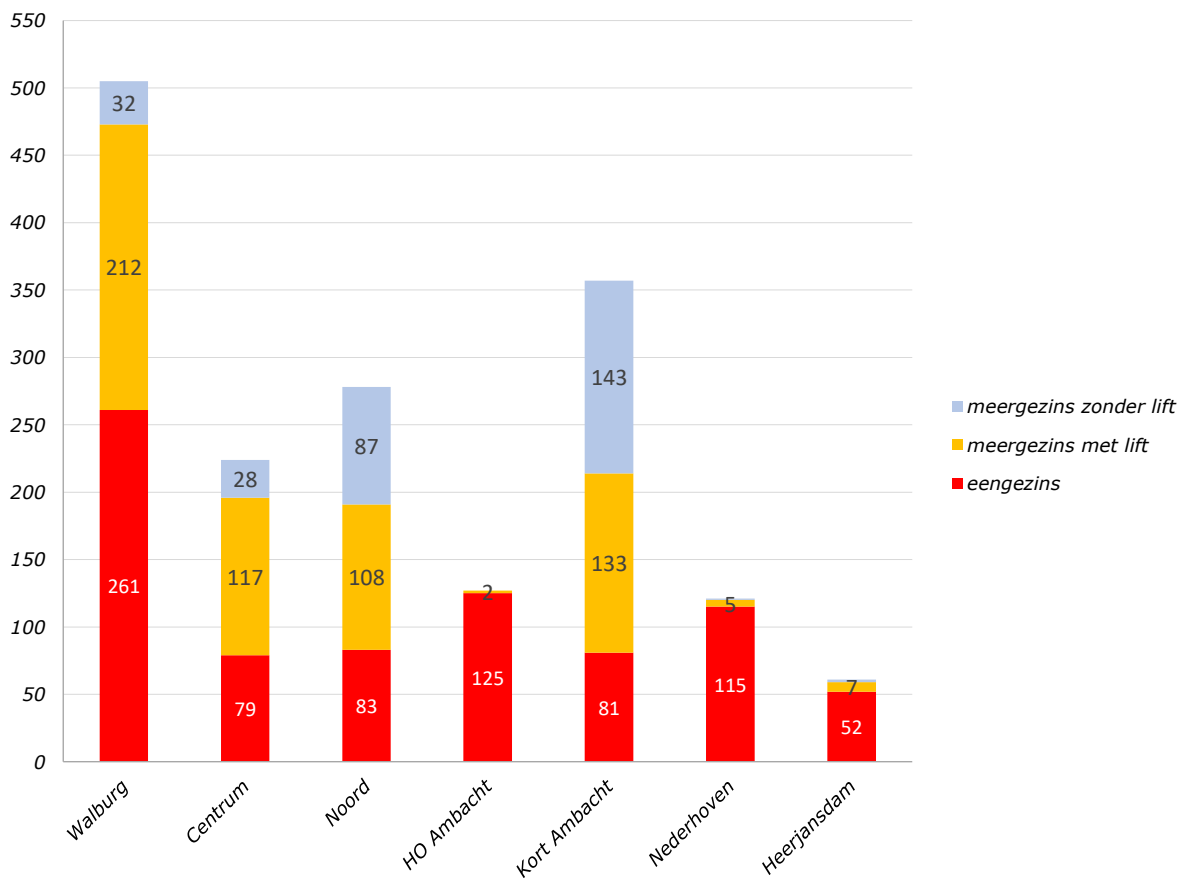
De analyse toont dat een relatief groot deel van de woningen in het "sociale" segment dus voor een hogere prijs wordt verhuurd dan toegestaan volgens de WWS-systematiek. Ook binnen de mogelijke middensector zijn er veel observaties gevonden die voor een hogere prijs worden verhuurd dan potentieel toegestaan in de toekomst. Walburg, Noord en Kort Ambacht tellen de meeste particuliere huurwoningen.

(De figuur en tabel bevat ook 275 leegstaande woningen die deels bij de koopsector geteld zouden moeten worden).

Bouwjaar particuliere huurwoningen	Aantal	Aandeel
t/m 1944	119	8%
1945-1964	490	31%
1965-1974	279	18%
1975-1985	203	13%
1985-1999	217	14%
2000 tot nu	249	16%
Totaal	1.557	100%
Excl 172 onbekend		

# Woningvoorraad

Fig. 5 Overige en particuliere huursector



Bron: OCD, WOZ 1-1-2024



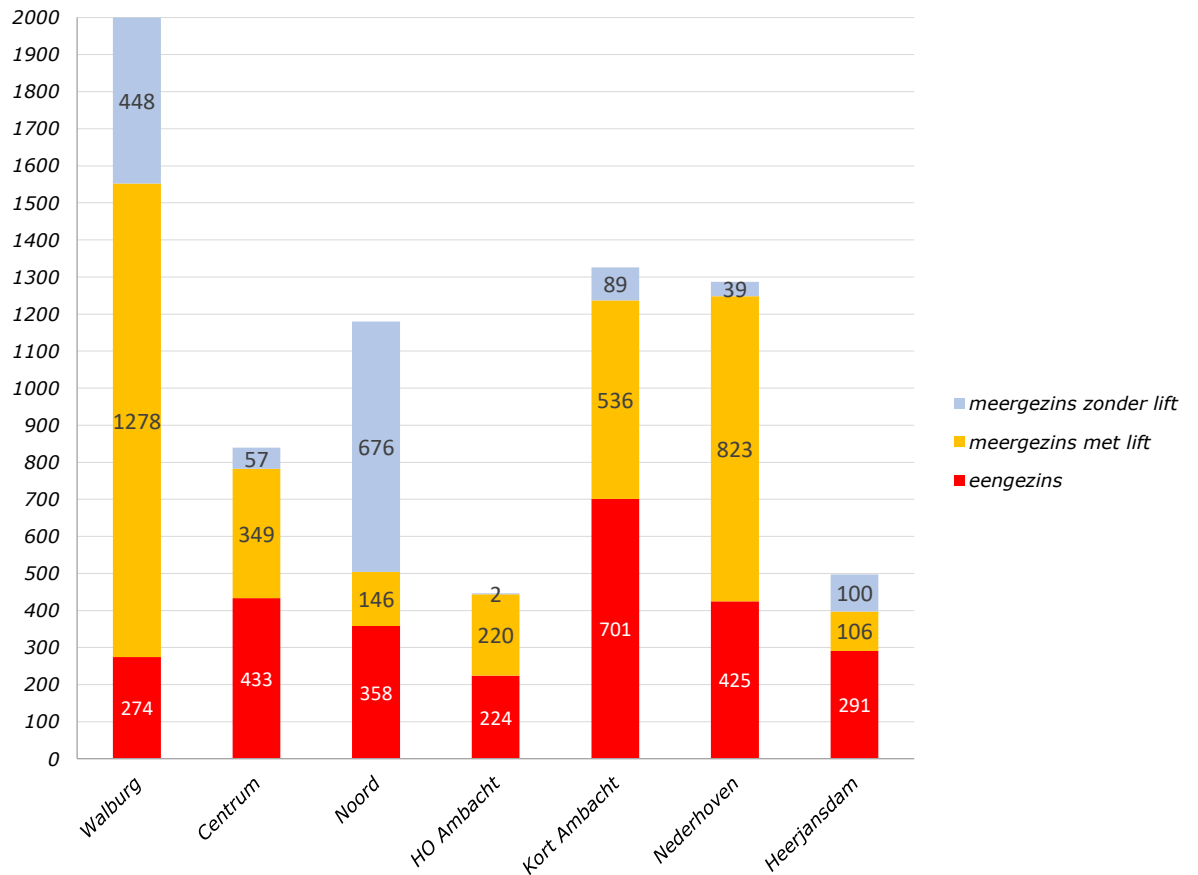
# Woningvoorraad

## Fig. 6 Woningen van corporaties

Er zijn drie corporaties in Zwijndrecht: Woonkracht10, Trivire en Woningstichting Heerjansdam met een sociale voorraad van 7.335 woningen (huur tot de liberalisatiegrens). Dit is de voorraad per 1-1-2024. Van 7.467 woningen is de huurprijsklasse bekend. Er zijn namelijk ook 132 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie ook Indicatoren raadsprogramma Zwijndrecht).

In Walburg, Noord, Kort Ambacht en Nederhoven is er relatief veel bezit, waarbij het vooral gaat om meergezinswoningen met lift. In Noord gaat het ook om relatief veel portiek flats zonder lift. Per jaar worden zo'n 450 woningen van één van de corporaties verhuurd (Beschikbaarheidsmonitor Drechtsteden 2022-2024).

Bij de bouwperiode valt op dat er relatief veel woningen (flats met lift) gebouwd zijn in de jaren 1965-1974, namelijk 38% en dat er relatief weinig nieuwbouw van na 2000 is geweest, namelijk 4% (291 woningen).



Bron: OCD, WOZ 1-1-2024

Huurprijs-klasse	aantal	percentage
Goedkoop (onder kwaliteitskortingsgrens)	680	9%
Betaalbaar (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	5.678	78%
Duur 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	977	13%
<b>Totaal</b>	<b>7.335</b>	<b>100%</b>

Bron: corporaties; excl.132 woningen boven liberalisatiegrens en 82 zorg/Intramuraal bezit





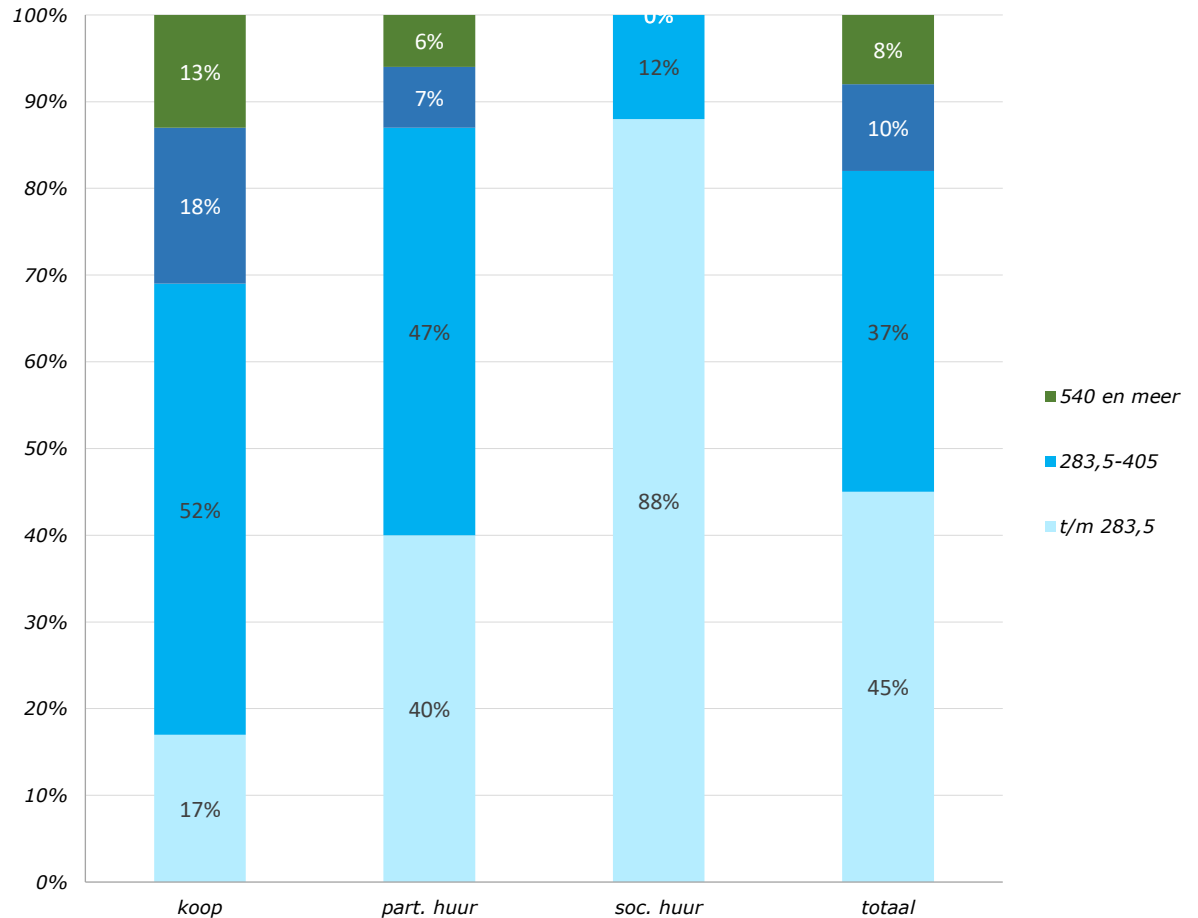
Gemiddeld genomen heeft 45% van de woningvoorraad in Zwijndrecht een WOZ waarde die behoort tot de goedkope voorraad (tot 283.500 euro) en behoort 37% tot de betaalbare voorraad (prijs 283.500-405.000 euro).

De voorraad goedkoop (met WOZ waarde tot 283.500 euro) is in Zwijndrecht hoger dan in Nederland. De gemiddelde waarde van koopwoningen in Zwijndrecht ligt 15% lager dan in Nederland (waarstaatjegemeente.nl, lokale monitor wonen, 2022).

In de koopsector hebben meer woningen een hogere WOZ waarde. Van de koopwoningen behoort 18% tot de categorie middelduur en 13% tot de categorie duur. Daar staan veel (grondgebonden) eengezinswoningen, 2<sup>e</sup>1 kap of vrijstaande woningen en woningen met grote inhoud.

# Woningvoorraad

Fig. 7 WOZ waarde



Bron: OCD, WOZ 1-1-2024

* 1.000 euro	Aantal koop	Totaal
t/m 283,5	1.980	9.337
283,5-405	5.929	7.695
405-540	2.034	2.170
540 en meer	1.529	1.626
Totaal	11.524	20.828

Bron WOZ 1-1-2024, maar omgerekend naar prijspeil 2025



# Levensloopbestendigheid

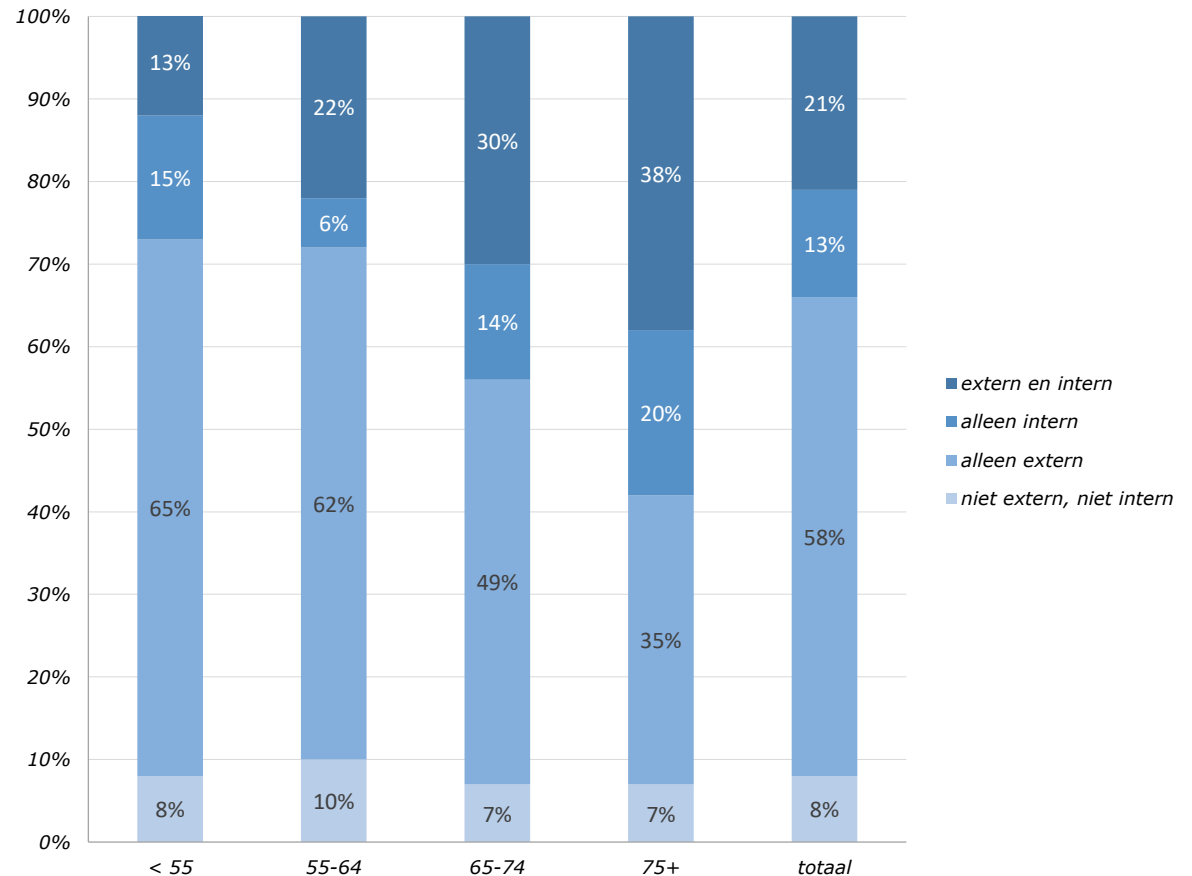
## Levensloopbestendigheid

Van de 20.828 woningen is ongeveer 21% extern en intern toegankelijk (nultredenwoning) en nog eens 13% intern toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Senioren van 75 jaar en ouder wonen relatief vaak in een nultredenwoning. Van hen woont 38% in een nultredenwoning en nog eens 20% in een woning die geheel intern toegankelijk is. Ook 65-74 jarigen wonen relatief vaak in een levensloopbestendige woning. Meestal gaat het om een appartement met lift, maar het kunnen ook (patio-)bungalows of gelijkvloerse eengezinswoningen zijn.

Hieronder is de woonsituatie van 65+ huishoudens getoond naar mobiliteitsbeperking. Gemiddeld woont 35% van de 65-plussers in een nultredenwoning. Kijken we naar degenen met zware mobiliteitsbeperkingen, dan is dat 65%. De figuur en tabel zijn gebaseerd op regionale cijfers.

Beperking					totaal
	niet	licht	matig	zwaar	
niet extern, niet intern	8%	7%	4%	0%	7%
alleen extern	52%	25%	33%	20%	44%
alleen intern	15%	20%	12%	15%	15%
extern en intern	25%	48%	51%	65%	35%

Fig. 9 Externe en interne toegankelijkheid per leeftijdsgroep



Bron: ABF Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld: Uitkomsten van het WoON 2021, p125



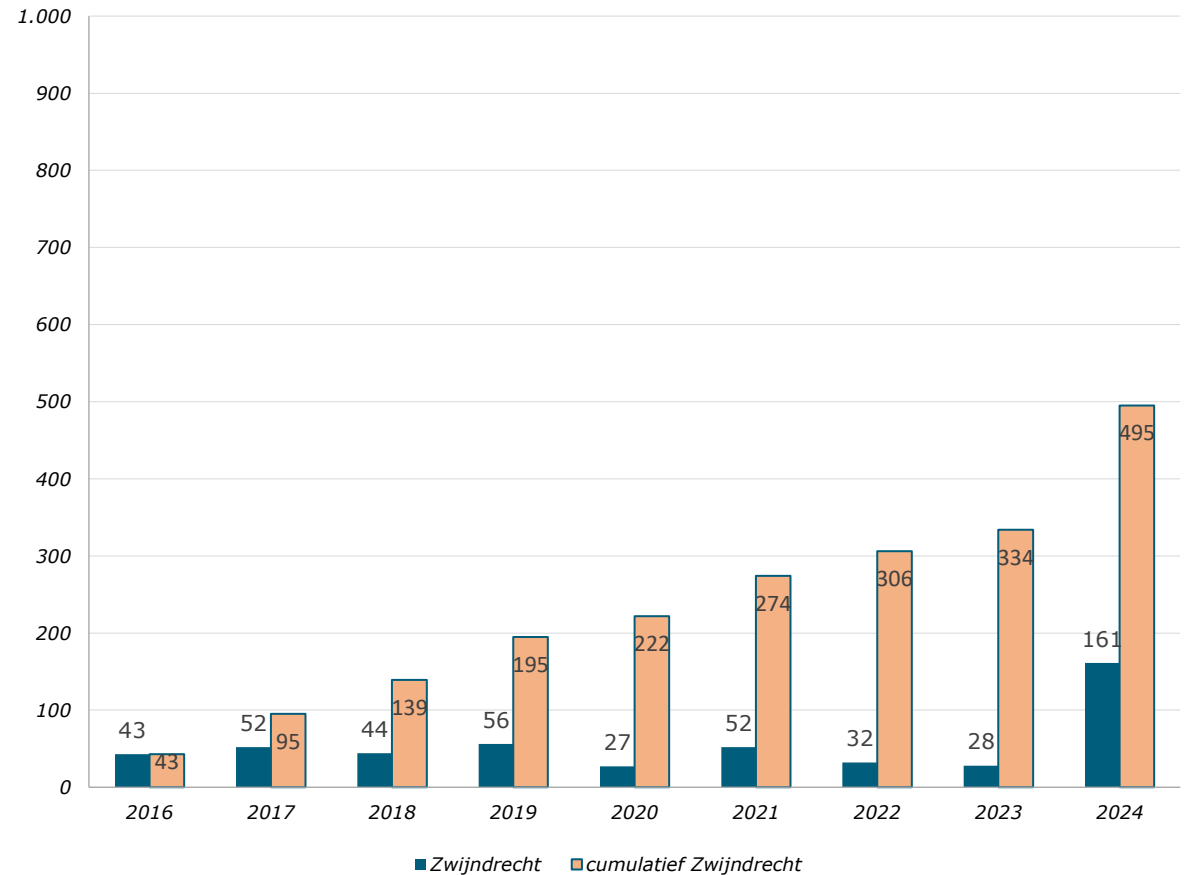
# Ontwikkeling tot nu toe

Fig. 10 Verkochte nieuwbouwwoningen (alleen koop)

## Verkochte nieuwbouw woningen

Bouwprojecten worden gestart wanneer een belangrijk deel van de woningen verkocht is. Het aantal verkochte woningen is daarmee een voorspelling van het aantal woningen dat binnen 1 tot 2 jaar bewoond kan worden.

In de afgelopen negen jaar zijn in totaal 495 koopwoningen verkocht, een gemiddelde van 55 per jaar. In 2024 werden in één jaar 161 koopwoningen verkocht. Het ging om 7 projecten, in volgorde van aantal: Wijck, Land van 't Hoff, De Bostuinen, Maasterras, Euryza Nouveau, Lindesteyn en Boomgaardhof.



Bron: OCD, Verkoopmonitor



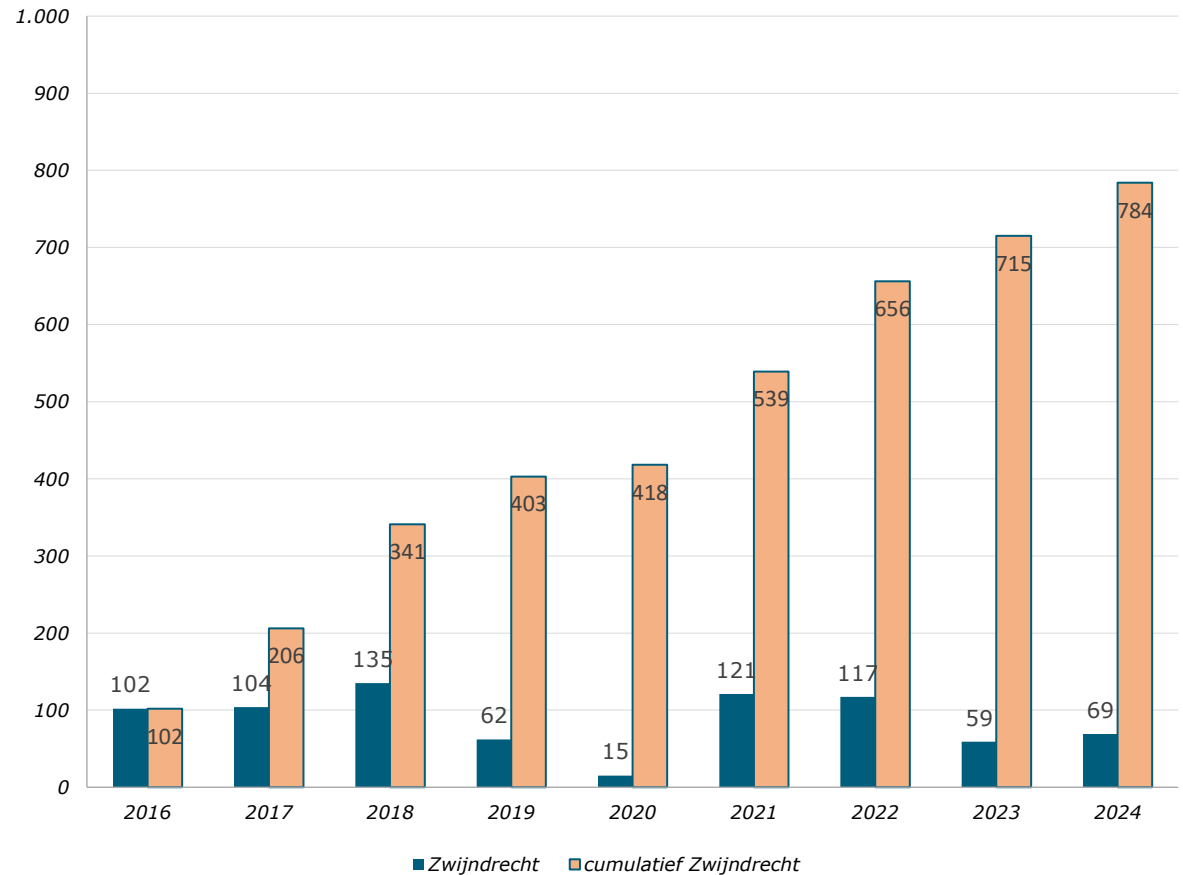
# Ontwikkeling tot nu toe

## Verleende bouwvergunningen

In het bouwproces zijn diverse stappen te onderscheiden. Denk aan de planologisch-juridische procedures zoals een actueel bestemmingsplan. De woningbouwplanning dient regionaal met de provincie afgestemd te worden op de behoefte. Het plan wordt opgenomen in de planregistratie en de bouwvergunning wordt aangevraagd. De verkoop kan van start gaan en de bouw kan beginnen.

In de afgelopen negen jaar is voor de bouw van in totaal 784 woningen een bouwvergunning verleend. Gemiddeld is dat 87 woningen per jaar.

Fig. 11 Aantal verleende bouwvergunningen



Bron: CBS, OCD



# Ontwikkeling tot nu toe

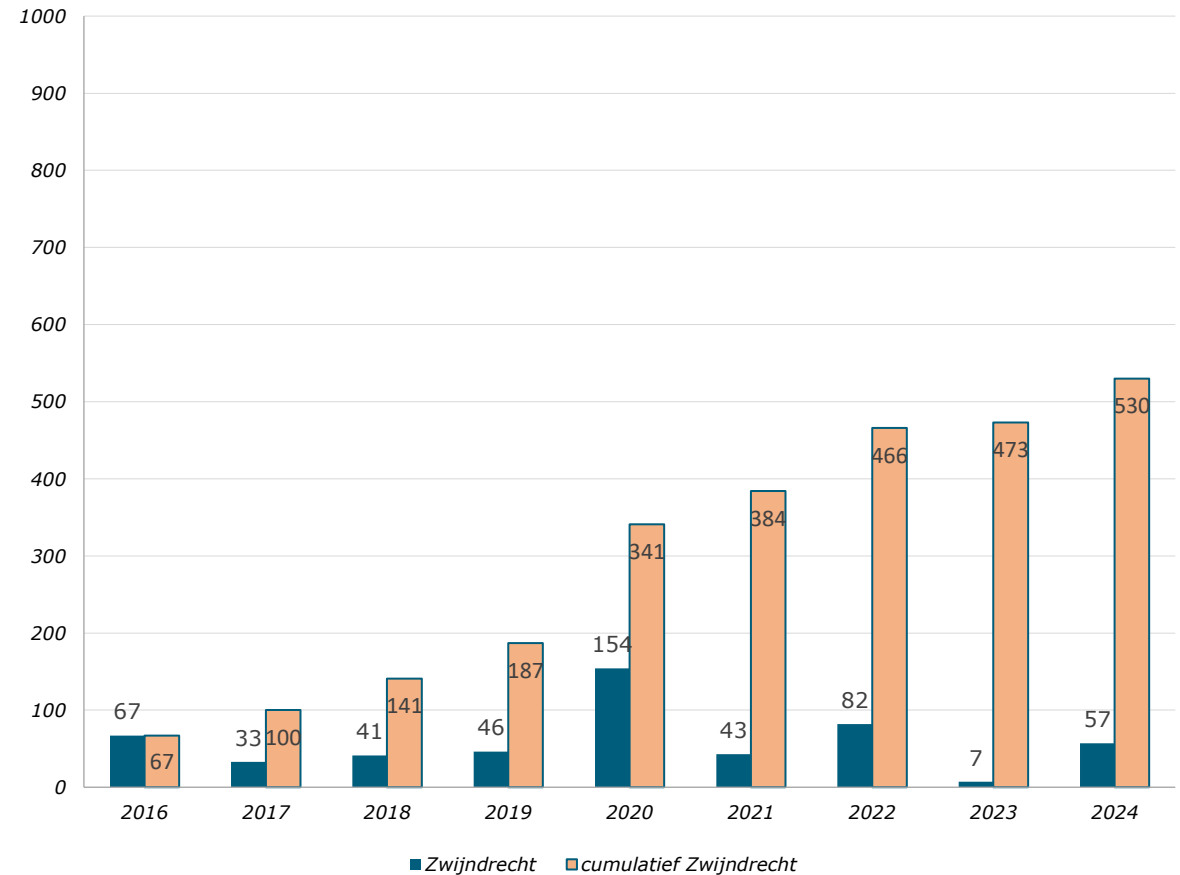
Fig. 12 Aantal opgeleverde woningen

## Aantal opgeleverde woningen

In de afgelopen negen jaar zijn in totaal 530 nieuwe woningen opgeleverd, een gemiddelde van bijna 60 per jaar.

In 2020 zijn bijvoorbeeld 154 woningen opgeleverd.

Rekening houdend met overige toevoegingen en onttrekkingen zoals door sloop, nam het aantal woningen toe met 347.



Bron: CBS, OCD

m.u.v. 2023 welke is gebaseerd op de planregistratie

## Raadsprogramma 2022-2026

De huidige bevolkingssamenstelling en woningvoorraad zijn aanleiding tot de ambitie die de Gemeenteraad heeft op gebied van het wonen, zoals beschreven in het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0.

### Woningbouw

Zwijndrecht wil evenwicht in de bevolkingssamenstelling. “Dit evenwicht is belangrijk omdat we zo de kostenontwikkeling in het sociaal domein kunnen sturen en onze voorzieningen alleen in stand kunnen houden als er genoeg mensen zijn die financieel en/of qua inzet bijdragen.”

“Om evenwicht in de bevolkingssamenstelling te krijgen, is het noodzakelijk de woningvoorraad in balans te brengen. Dat doen we door **gedifferentieerd** woningen toe te voegen. Hierdoor bieden we inwoners de kans om binnen onze gemeentegrenzen wooncarrière te maken en ontstaat **doorstroming** op de woningmarkt. De verhuisketen die ontstaat zorgt ervoor dat juist in het in het betaalbare segment woningen vrijkomen waar zo dringend behoefte aan is.”

“In deze periode bouwen we **alleen binnenstedelijk** en niet in het buitengebied. De bouwambitie realiseren we met name door in de grote gebiedsontwikkelingen Noordoevers en Diztrikt definitief de stap van planvorming naar de bouw van woningen te zetten en daarnaast blijven we scherp op andere binnenstedelijke verdichtingslocaties.”

“Bij bestaande bouw en nieuwbouw zorgen we voor ruimte, nabijheid van voorzieningen en het bevorderen van de sociale cohesie. Dan denken wij aan huisartsen en andere (eerstelijns) zorg, maar ook aan voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld sport, cultuur en vrijetijdsbesteding. Mede door dergelijke voorzieningen aan te bieden, willen we het voor mensen aantrekkelijk maken om door te stromen naar een woning die passender is bij hun levensfase, wat vervolgens via een verhuisketen verdere doorstroming op gang brengt.”





# Ontwikkeling huishoudens

## Huishoudenontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt samen met drie aspecten.

1. Personen worden ieder jaar een jaar ouder, er sterven mensen en er worden baby's geboren (de natuurlijke ontwikkeling).
2. Er vertrekken inwoners uit Zwijndrecht en er vestigen zich nieuwe inwoners. Dit hangt ook af van het aantal nieuwe woningen in vergelijking met woningen die gesloopt worden. De huishoudenprognose is daarmee mede afhankelijk van de verwachte planning van nieuwbouw.
3. De huishoudensamenstelling hangt samen met leeftijd en met ontwikkeling van aantal scheidingen, samenwoningen en uit huis gaan van kinderen.

In de periode tot 2035 komen er naar verwachting 2.445 huishoudens bij, waarvan 1.520 in de periode tot 2030. Dat gaat vooral om personen in de leeftijd t/m 54 jaar en om 85+. De enige groep met een verwachte daling zijn 55-64 jarigen.

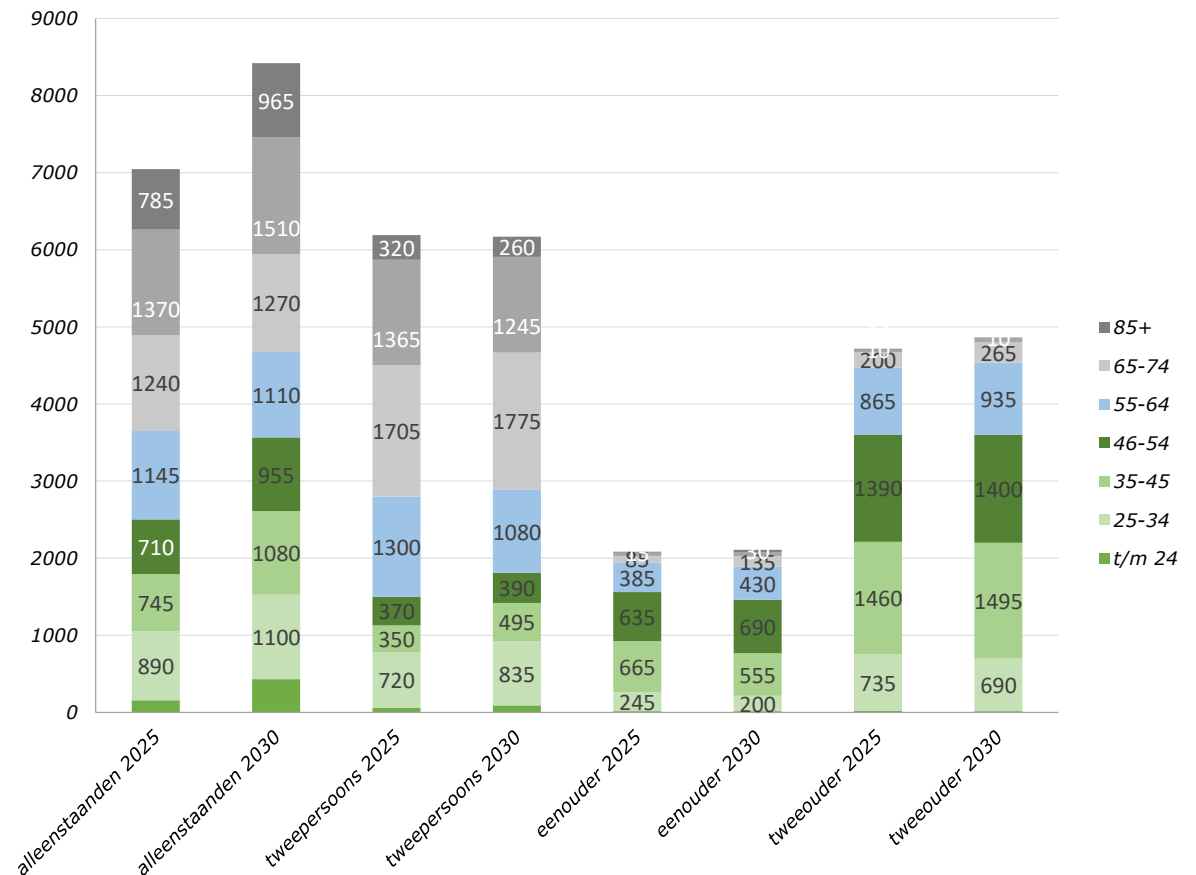
Sheet 33 bevat een uitleg van het Primosmodel en de ontwikkeling van huishoudens in Nederland.

	1-1-2025	1-1-2030	1-1-2035	ontw. 2035 t.o.v. 2025
t/m 24	255	550	590	335
25-34	2.590	2.825	2.965	375
35-45	3.225	3.625	3.805	580
46-54	3.105	3.435	3.800	695
55-64	3.695	3.555	3.295	-400
65-74	3.230	3.450	3.590	360
75-84	2.815	2.865	2.865	50
85+	1.135	1.265	1.585	450
<b>totaal</b>	<b>20.050</b>	<b>21.570</b>	<b>22.495</b>	<b>2.445</b>

# Huishoudenontwikkeling



Fig. 13 Leeftijdsverdeling per huishoudenstype in 2030 i.v.m. 2025



Bron: BRP en Primos 2024, bewerking OCD



# Huishoudenontwikkeling

## Huishoudenontwikkeling

In de periode tot 2035 komen er naar verwachting 2.445 huishoudens bij. Het gaat vooral om alleenstaanden (2.095), met name in de leeftijd t/m 54 jaar en 85+.

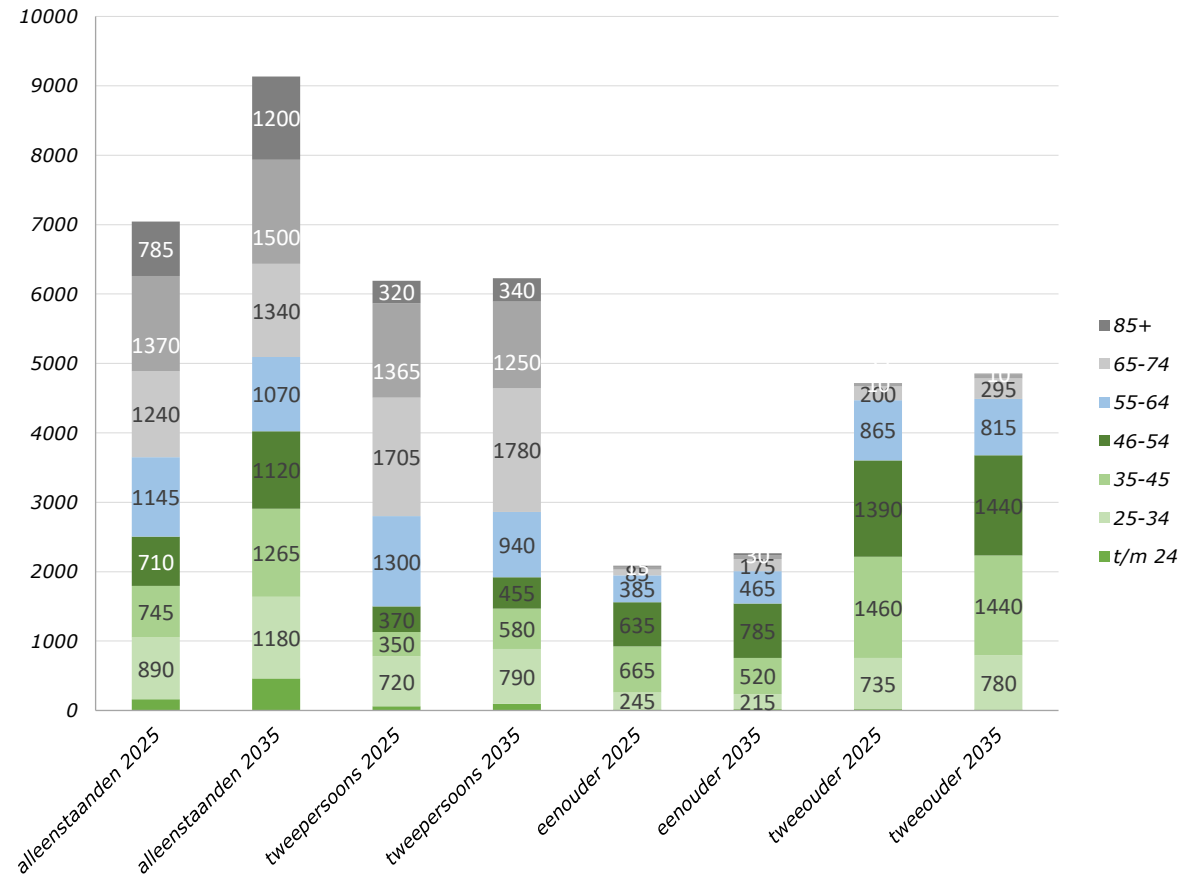
Het aantal tweepersoons-, eenouder- en tweeouderhuishoudens neemt naar verwachting veel minder hard toe dan het aantal alleenstaanden.

De uitbreiding van het aantal huishoudens kan in een periode hoger of lager uitvallen omdat deze ook afhankelijk is van de opleveringen van nieuwbouw.

### Ontwikkeling aantal huishoudens 2025 – 2035

	alleenstaanden	tweepersoons	eenouder	tweeouder	totaal
t/m 24	300	35	5	-5	335
25-34	290	70	-30	45	375
35-45	520	230	-145	-20	580
46-54	410	85	150	50	695
55-64	-75	-360	80	-50	-400
65-74	100	75	90	95	360
75-84	130	-115	15	25	50
85+	415	20	15	0	450
<b>totaal</b>	<b>2.095</b>	<b>35</b>	<b>180</b>	<b>140</b>	<b>2.445</b>

Fig. 14 Leeftijdsverdeling per huishoudenstype in 2035 i.v.m. 2025



Bron: BRP en Primos 2024, bewerking OCD



# Verhuizingen en verhuishwensen (WoOnderzoek 2024)

Fig. 15 Verhuisgeneigdheid (3.050 zoekers) (binnen 2 jaar)

	Berekend aantal	Percentage
% starter	900	30%
% semi-starter	150	5%
% doorstromer vanuit koop	850	28%
% doorstromer vanuit huur	1150	37%
% voorkeur koop eengezins	1050	35%
% voorkeur koopappartement	450	15%
% voorkeur huur eengezins	500	16%
% voorkeur huurappartement	1050	34%
% voorkeur koop tot 490.000	1050	34%
% voorkeur koop boven 490.000	450	15%
% voorkeur huur corporatie	1125	37%
% voorkeur huur particulier	425	14%

## WoOnderzoek 2024

In 2024 is landelijk een WoOnderzoek gehouden waar ook respondenten uit de regio Zuid-Holland Zuid voor zijn ondervraagd, waaronder ook inwoners van Zwijndrecht. Het aantal ondervraagde inwoners uit Nederland is ruim 40.000. Het aantal uit Zwijndrecht en zelfs ook de regio Drechtsteden is te gering om conclusies uit te halen. We gebruiken daarom de wens uit Nederland en passen die toe op de Zwijndrechtse schaal. Er verhuizen per jaar ongeveer 1.500 (starters, semi-starters en doorstromende) huishoudens (7,5%).

De totale verhuisgeneigdheid (binnen 2 jaar) is toegenomen van 2.850 eind 2021 naar 3.050 (15%) starters en doorstromers eind 2024. Dat geeft aan dat het tekort aan woningen toegenomen is.

In de woningmarktanalyse (RIGO) uit 2024 is berekend dat het acute frictietekort op dat moment 610 woningen bedraagt en de toekomstige behoefte 1.330 woningen bedraagt

Hieronder informatie over de gerealiseerde verhuizingen.

En hiernaast informatie over de verhuishwensen. 3% is beslist verhuisgeneigd 9% misschien en 3% zou wel willen, maar kan niets vinden.

## Gerealiseerde verhuizingen (1.500 per jaar)

	Berekend aantal	Percentage
% starter	375	24%
% semi-starter	250	17%
% doorstromer vanuit koop	375	22%
% doorstromer vanuit huur	450	30%
% vanuit buitenland	100	7%
% naar koop egw	800	54%
% naar koop app	200	14%
% naar huur egw	350	23%
% naar huur app	150	9%

Bron: Min VRO, WoON 2024, dashboard, gebaseerd op verhuisdynamiek Nederland



# Bouwprogramma

## Bouwprogramma

De gemeente heeft in de periode tot en met 2035 een bouwprogramma van in totaal 2.586 woningen. Dat is de bruto toevoeging. Rekening houdend met sloop van ongeveer 486 woningen komt dit uit op een netto uitbreiding van bijna 2.100 woningen (210 woningen per jaar). De spoorzone is de grootste woningbouwlocatie (die zich uitstrekt over meerdere wijken: Walburg, Centrum en een stuk van Kort Ambacht). Daarnaast wordt ook Noordoever ontwikkeld.

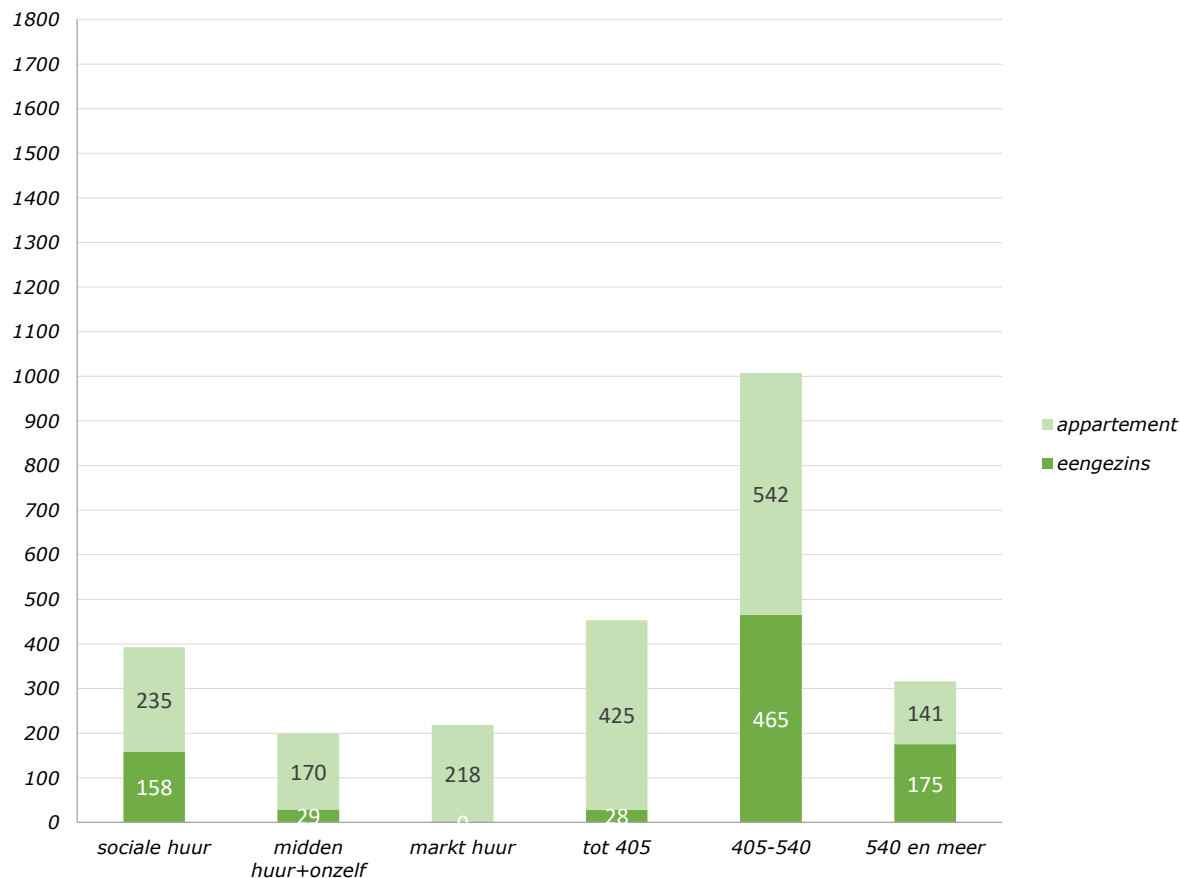
De planning voorziet veel woningen in de jaren 2026 t/m 2030. In de praktijk zien we dat een bouwprogramma vertraging op kan lopen, zodat het verstandig is om 15% -30% meer te plannen dan de behoefte. De provincie houdt 15% aan bij het indienen van plannen. In de MPG van 2023 wordt een potentiële planuitval van 30% genoemd.

In het programma valt het hoge aantal appartementen en middeldure koopwoningen op. Het aandeel koop neemt dan toe van 55% naar 58%. Omdat de sociale voorraad woningen van corporatie gelijkblijft neemt deze af van ruim 35% naar 33%. Hieronder de verdeling van het bouwprogramma per wijk en woningtype. Hiernaast de verdeling van het totale programma ook naar prijsklasse. Hier is geen rekening gehouden met de 15% of 30% reserveringsplanning.

	2025-2035	een-gezins	appartement (incl. onzelfstandig)
Walburg	823	285	538
Centrum	859	199	660
Noord	483	145	338
HO Ambacht	30	0	30
Kort Ambacht	237	160	77
Nederhoven	24	0	24
Heerjansdam	78	46	32
overig	44	20	24
Totaal	2.586	855	1.731

## Bouwprogramma

Fig. 16 Totaal bouwprogramma 2025 tot en met 2035 naar eengezins en appartement



Bron: Gemeente Zwijndrecht, planregistratie 09-04-2025. Prijs \* 1.000 euro, prijspeil 2025



Behoeft



## Bouwopgave naar eengezins/appartement

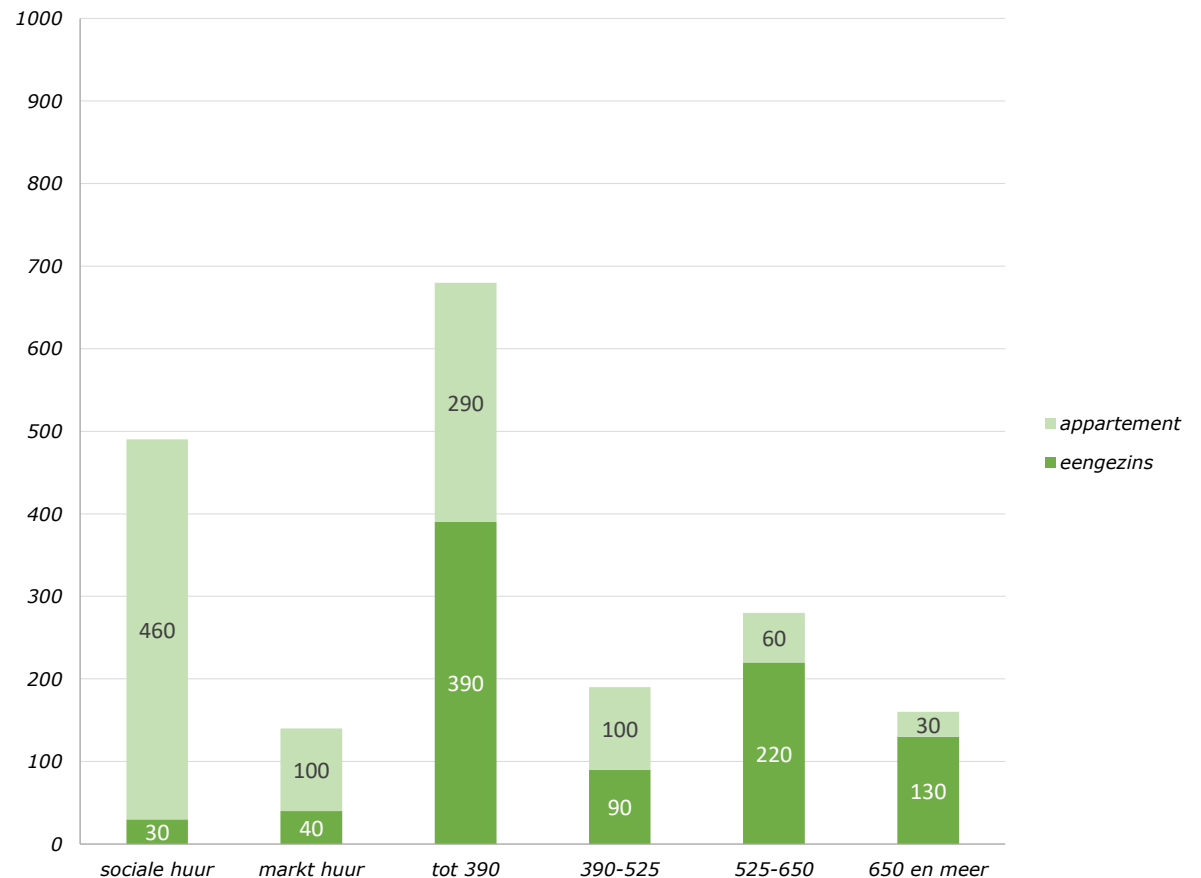
In de periode tot 2035 is de door RIGO berekende woningbehoefte (uitbreiding) 1.940 woningen, waarvan 46% eengezins en 54% appartement en 32% huur (waarvan 25% sociaal) en 68% koop. Deze behoefte is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2024 basisscenario (aanvullende behoefte inclusief in te lopen tekort. Zie ook sheet 34 voor uitleg over het RIGO onderzoek.

Omdat er verwacht wordt dat tot en met 2035 met name in de sociale huurvoorraad 500 woningen gesloopt of verkocht worden, blijft de voorraad sociale huur ongeveer gelijk. De nieuwbouw van 490 sociale huurwoningen is nodig als compensatie voor de sloop en onttrekkingen door verkoop.

	2024-2035	een-gezins	appartement
sociale huur	490	30	460
midden-huur	140	40	100
huur	630	70	560
tot 390	680	390	290
390-525	190	90	100
525-650	280	220	60
650 en meer	160	130	30
koop	1310	830	480
Totaal	1940	900	1040

# Bouwopgave

Fig. 17 Totale bouwopgave tot en met 2035 naar eengezins en appartement



Bron: RIGO, Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2024, Factsheet Zwijndrecht, Prijs \*1.000 euro (prijspeil 2024). De bouwopgave boven 390.000 is verdeeld op basis van aantal kamers



# Marktvooruitzicht



# Marktoverzicht

## Verkoop recente nieuwbouwprojecten

Er zijn drie makelaars in Zwijndrecht die in 2023/2024 nieuwbouwprojecten in verkoop hebben gehad. Zoals Euryza, Maasterras, Wijck, Boomgaardhof de Bostuinen en Land van 't Hoff. Gevraagd is naar ervaringen met de verkoop en de vooruitzichten.

De huidige markt is zeer positief, zowel binnen als buiten het NHG-segment. Er is in de afgelopen jaren weinig nieuwbouw aanbod geweest en een grote vraag. Afgelopen jaar zijn er wel meerdere projecten in verkoop gegaan. Het gaat om projecten van zo'n 50 woningen, deels qua type/prijs gedifferentieerd, deels gericht op één type/prijssegment. Van de belangstellenden voor nieuwbouw, zoekt tweederde een grondgebonden woning en een derde een appartement.

De makelaars ervaren de nieuwbouwkopenmarkt in Zwijndrecht vooral als een lokale/regionale markt. Zo komt bij projecten zo'n 70% van de kopers uit Zwijndrecht of de overige Drechtsteden, met name dan Hendrik-Ido-Ambacht en in mindere mate ook Dordrecht. Vanuit de Alblasserwaard is er zeer weinig vraag. Project Euryza, appartementen in het hogere prijssegment is daar een uitzondering op. Daar kwam 50% van de kopers van buiten de regio. "Bij deze projecten zien we de vraag verschuiven."

## Marktvooruitzichten

De makelaars adviseren voor de komende jaren:

- Een gedifferentieerd/gemixt en afgestemd nieuwbouwaanbod (4 projecten van 50 woningen per jaar), wel met mogelijkheden tot flexibiliteit. Afzet hangt ook af van wat er elders (Hendrik-Ido-Ambacht/Noordoevers, Dordrecht/Maasterras of Rotterdam) op de markt komt. Een goede mix is 70% gemiddelde appartementsgrootte van 80-90 m<sup>2</sup> en 30% groter (circa 125 m<sup>2</sup>) Met ook belangrijk 10% buitenruimte. Of bij eengezinswoningen 70% 110-130 m<sup>2</sup> en 30% groter.
- Daarbinnen accent op kwaliteit ("er is meer dan genoeg betaalbaar in de bestaande voorraad").
- Nieuwbouwaanbod voor starters, doorstromers en ouderen, waarbij grondgebonden woningen snel verkopen en appartementen moeilijker. Voorkom daarom teveel tegelijkertijd aanbod aan appartementen, omdat een nieuwbouwproject pas in aanbouw gaat als 70% verkocht is. Teveel aanbod tegelijkertijd aan appartementen kan voor onderlinge concurrentie zorgen. Dat is niet goed voor makelaars, maar ook niet voor kopers. Koopstarters vormen in de afgelopen tijd de grootste groep kopers, namelijk 40/50%, doorstromers 35% en daarnaast senioren (wensen deels appartementen/deels ook patio-achtige grondgebonden woningen).
- Qua locaties/voorzieningen: enerzijds is de trein voor jongeren belangrijk (steeds meer "hebben" ze geen auto). Anderzijds is parkeren ook belangrijk. Bij eengezinswoningen zijn er vaak kopers met 2 auto's. Maar locaties nabij spoorlijnen of industrie kunnen voor woningzoekenden ook minder aantrekkelijk zijn. Daar wordt verschillend over gedacht. Want er zijn in Zwijndrecht meerdere locaties denkbaar (ook in de toekomst), zoals bij winkelcentrum Walburg, Noordoevers, een verouderd industrieterrein tussen spoor en A16 (Gamma) en ook aangrenzend aan Heerjansdam. Locaties aan het water, zoals Maasterras of Noordoevers, worden aantrekkelijk gevonden. De makelaars vinden het prijssegment voor Noordoevers ambitieus.
- Een duurzame nieuwbouw zorgt voor een voordelige hypotheek en is een duidelijke pré van nieuwbouw boven bestaande bouw.



Met het Primos-model wordt de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens geprognoseerd. Uitgangspunt vormt de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Deze nationale prognose wordt door het Primos-model tendmatig uitgewerkt tot op gemeentelijk niveau en CBS-wijk en -buurtniveau. Daarvoor wordt een aantal stappen gezet.

Per gemeente worden het aantal geboorten, het aantal sterfgevallen en het aantal buitenlandse migranten voorspeld, rekening houdend met de Nationale CBS-prognose. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gemeentespecifieke cijfers die ontleend zijn aan de Gemeentelijke Bevolkingsadministratie (BRP). Een voorbeeld vormt het gegeven dat vrouwen in de vruchtbare leeftijdscategorie in Amsterdam al jaren (verhoudingsgewijs) minder kinderen krijgen dan het landelijke gemiddelde.

Heel anders gaat het met de prognose van de binnenlandse migratie. Dit onderdeel neemt een bijzondere plaats in. De relatie tussen woningvraag, woningaanbod (waaronder nieuwbouw) en binnenlandse migratie is voor het Primos-model uitgebreid onderzocht. Enerzijds hangt de binnenlandse langeafstandsmigratie samen met de arbeidsmarkt en het hoger onderwijs, anderzijds hangt de binnenlandse korteaafstandsmigratie samen met de regionale woningmarkt.

De korteaafstandsmigratie in Primos is een resultaat van enerzijds migratiepatronen uit het verleden en anderzijds de afstemming tussen de toekomstige vraag en het toekomstige (nieuwbouw)aanbod, waarbij rekening gehouden wordt met onderscheid naar eigendom (huur of koop), vorm (eengezins of meergezins) en woonmilieu. Vandaar dat de Primos-prognose gebruik maakt van meerdere bronnen omtrent de te verwachte woningbouw (opgave van provincies en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)).

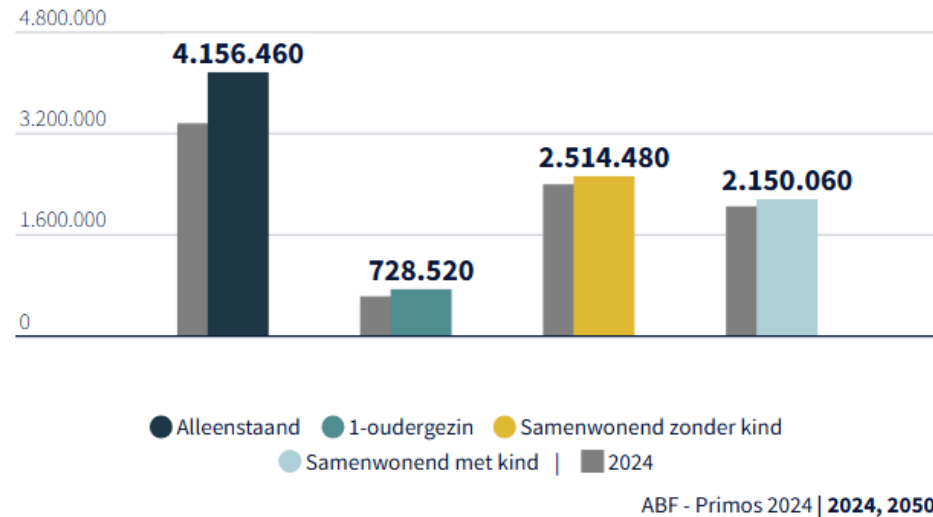
Dat betekent dat na jaren met veel verwachte opleveringen van nieuwbouw er een bovengemiddelde toename zal zijn van huishoudens.

Voor meer informatie over de werking van het Primos-model kan men het boekje <https://www.abfresearch.nl/publicaties/primos-transparantie-in-cijfers> downloaden van de website van ABF.

# Het Primos model

Fig. 20 Huishoudenontwikkeling Nederland volgens het Primos model

## Huishoudens 2024 en 2050 Nederland, absoluut



Bron: ABF, <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/huishoudens-naar-samenstelling>



## Het RIGO onderzoek

De cijfers uit het RIGO woningmarktonderzoek zijn mede gebaseerd op het landelijk WoONonderzoek eind 2021. Het WoON is een enquête.

De toekomstige woningbehoefte wordt behalve door demografische invloeden ook mede bepaald door de ontwikkeling van de welvaart. Als de welvaart toeneemt, kunnen meer mensen zich een beter (en duurder) huis veroorloven. De welvaartsontwikkeling wordt sterk bepaald door mondiale macro-economische context. Dit maakt het lastig te voorspellen, zeker gezien de huidige internationale spanningen. Het Centraal Planbureau (CPB) kijkt in de economische verkenningen niet verder dan een paar jaar, en die vooruitzichten worden regelmatig herzien. Vanwege de onzekerheid op dit terrein is het zinvol om met meerdere scenario's rekening te houden. In het basisscenario gaan we uit van een toename van de (reële) koopkracht. Daartoe nemen we de gemiddelde ontwikkeling over perioden van twintig jaar sinds 1997 als referentie. Dit komt neer op een reële koopkrachtstijging met 0,37% per jaar.

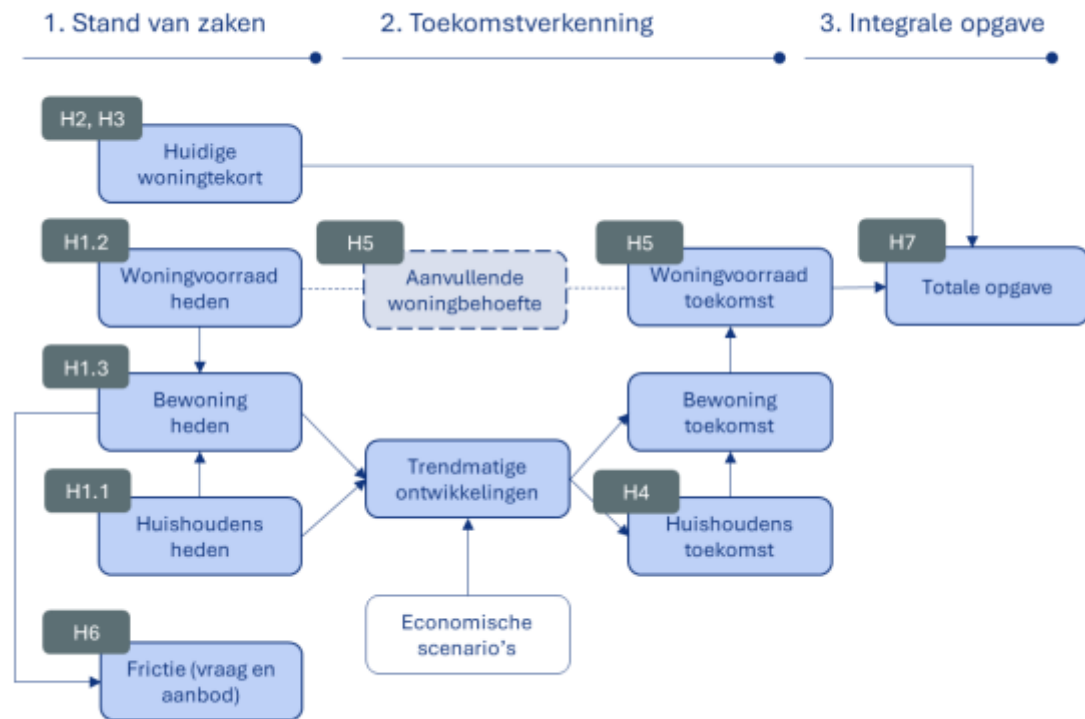
Voor het "voorspoed-scenario" gaan we uit van de beste periode van twintig jaar sinds 1997. Dit was de periode 2001-2020. Dit komt neer op een reële inkomensstijging van 0,49% per jaar. We maken in deze scenario's ook onderscheid naar inkomensbron (loon, uitkering of pensioen). Dit omdat inkomens van deze groepen zich in het verleden ook verschillend hebben ontwikkeld. In voorgaande ramingen is ook wel gerekend met nog optimistischer scenario's. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt en de onzekere macro-economische omstandigheden achten we dit nu niet realistisch.

In plaats daarvan is ook een "tegenspoed-scenario" doorgerekend. Daarin is simpelweg verondersteld dat de inkomensverdeling in de toekomst (gerekend in decielen besteedbare inkomens) gelijk is aan de huidige. Hierbij gaan we er dus van uit dat er in het geheel geen welvaartsgroei plaatsvindt. Dit is een tamelijk somber toekomstbeeld, want dit is in het recente verleden nog niet eerder voorgekomen. In deze factsheet is alleen de behoefte volgens het basisscenario opgenomen.

# Het RIGO onderzoek

Fig. 21 Doorrekening met behulp van het Woononderzoek

figuur 2 Opbouw van het onderzoek.



Bron: Rigo, Woningmarktonderzoek Drechtsteden, p5, p38 en verder, p69





# Over deze monitor

## Woningbehoefte Zwijndrecht

### Signalen doorgeven?

Wilt u tips of informatie doorgeven of heeft u misschien een vraag over de monitor? Neem dan gerust contact op ons door te bellen naar [078 770 3905](tel:0787703905) of te mailen naar [ocd@drechtsteden.nl](mailto:ocd@drechtsteden.nl).

### Over het OCD

**Partner voor bestuur en beleid!** Dat wil het OCD zijn voor haar opdrachtgevers in de Drechtsteden en daarbuiten. Wij bieden ondersteuning op maat met onderzoek, advies en informatie. Zodat beleid optimaal ontwikkeld, uitgevoerd en waar nodig bijgesteld kan worden. Meer weten? Bezoek onze website!



Klik hier!  
Ga naar  
onze website

# Colofon

Woningbehoefte  
Zwijndrecht

Onderzoekcentrum Drechtsteden  
drs. Jan Schalk  
drs. ing. Ruud Ververs  
Justen Kwakernaat

11 juni 2025  
No. 2.0

Noordendijk 248  
3311 RK Dordrecht

Postbus 8  
3300 AA Dordrecht

Telefoon  
078 770 3905

Website  
[onderzoekcentrumdrechtsteden.nl](http://onderzoekcentrumdrechtsteden.nl)



**Onderzoekcentrum**  
Drechtsteden

Partner voor bestuur en beleid