

## Brief aan de raad

2021-0040862

### Onderwerp: RIB resultaten Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040

29 juni 2021

Aan de leden van de raad,

Middels deze brief willen wij u informeren over de resultaten van de Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040.

#### Inleiding

In 2017 heeft adviesbureau RIGO de woningmarkt in de regio Drechtsteden onderzocht. Dit onderzoek heeft mede als onderlegger gediend voor de regionale Woonvisie en het in mei 2020 vastgestelde Woonplan Zwijndrecht 2020-2030. Drie jaar later is behoefte ontstaan aan een actualisatie van het onderzoek uit 2017, onder andere om te toetsen of recente ontwikkelingen wellicht aanleiding geven tot bijstelling van de koers op de woningmarkt. De actualisatie is wederom door RIGO uitgevoerd, in de periode maart-oktober 2020, in opdracht van de gemeenten en corporaties van de Drechtsteden. De algehele conclusie is dat de geactualiseerde Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 geen aanleiding geeft tot bijstelling van de Zwijndrechtse koers op de woningmarkt. De geactualiseerde Woningmarktanalyse geeft juist alle aanleiding om vast te houden aan het ingezette woonbeleid.

In de rapportage Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 is de woningmarkt van de Drechtsteden geanalyseerd. Verder is zowel de huidige woonsituatie in beeld gebracht als mogelijke ontwikkelingen in de woningbehoefte op termijn. Dat laatste geschiedt in de vorm van scenario's (een tegenspoed-, een basis- en een voorspoedscenario).

De belangrijkste bron is het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON2018), aangevuld met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) en de in de regio werkzame corporaties. In de bijlage is beschreven hoe deze bronnen zijn gecombineerd en is ook een toelichting opgenomen op de toekomstscenario's.

Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen en conclusies uit de rapportage Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040, waarbij een vluchtige relatie wordt gelegd met ons vigerend woonbeleid uit het Woonplan.

#### 1. Bouwen voor de opgave

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

Deze samenvattende zin is ook in zijn geheel van toepassing op Zwijndrecht. Ook wij zien een stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt, als gevolg van een te eenzijdige woningvoorraad, een slechte tot matige kwaliteit van woningen in sommige delen van Zwijndrecht en een achterblijvende nieuwbouwproductie. Niet voor niets hebben wij op basis van het Raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht' 2018-2022, het Woonplan en de Woningbouwstrategie ingezet om te komen tot een meer evenwichtige woningvoorraad en gemêleerde wijken, door te sturen aan de onderkant en bovenkant van de woningmarkt. Zwijndrecht werkt aan een evenwichtiger woningbestand door groei van (middel)duur segment en de afbouw van de sociale huurvoorraad. Hierbij ligt de focus op bouwen voor de doorstroming. De verhuisketens die hierdoor worden gegenereerd, creëren extra kansen voor starters en huishoudens met een middeninkomen om in de bestaande voorraad een passende woning te vinden.

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

1. Wat, hoeveel en voor wie bouwen?
2. Hoe versnellen we de realisatie van de woningbouw.

### **2. Sturen op kwaliteit**

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

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

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

In Zwijndrecht sturen wij nu al op kwaliteit en toekomstwaarde. Zo besteden wij (naast de geijkte thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie) bij nieuwe ontwikkelingen ook aandacht aan levensloopbestendig bouwen. De gemeente mag geen eisen aan ontwikkelaars stellen die verder gaan dan de voorschriften van het Bouwbesluit. Wel kunnen en zullen we ontwikkelaars stimuleren om hier vrijwillig extra aandacht te besteden. Levensloopgeschikt bouwen verhoogt immers de veiligheid en het (woon)comfort van een woning, en kan in dat verband worden beschouwd als een extra kwaliteit die de afzetbaarheid en toekomstwaarde van de woningen vergroot. Ook sturen wij op woninggrootte bij nieuwbouw. Daarom hanteren wij bij nieuwbouw een minimum gebruiksoppervlak van 75m<sup>2</sup>.

### **3. Differentiatie in de regio**

Uit het onderzoek komt naar voren dat corporatiewoningen steeds minder scheef bewoond worden. Dat is het directe gevolg van passend toewijzen. Uit oogpunt van doelmatigheid is dit een goede ontwikkeling. Keerzijde is dat wijken met veel sociale huurwoningen een eenzijdigere samenstelling krijgen. De Regionale Woonvisie van 2017 onderstreepte al het belang van het tegengaan van segregatie (buurten met een eenzijdige goedkope voorraad) en het bevorderen van gedifferentieerd samengestelde wijken. Dit vraagt aandacht bij de herstructurering van wijken en de opzet van nieuwe woongebieden.

Het bovenstaande zien wij ook in Zwijndrecht. De woningvoorraad in Zwijndrecht is momenteel nog te eenzijdig samengesteld: het aandeel sociale huurwoningen is relatief hoog (36%) en het aanbod in de vrije sector wordt gedomineerd door betrekkelijk goedkope woningen. Daarom is het woonbeleid er op gericht om te komen tot een meer evenwichtiger woningvoorraad en gemêleerde wijken, door te sturen aan de onderkant en bovenkant van de woningmarkt. Dit doen wij door groei van (middel)dure en dure segment en de afbouw van de sociale huurvoorraad. Het herstructureren van wijken is hierbij ook noodzakelijk om de eenzijdige woningvoorraad te doorbreken en de segregatie tegen te kunnen gaan, waarbij wij Zwijndrecht ontwikkelen tot een krachtige, toekomstbestendige gemeente.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,