Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Lokale duiding RIGO-Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040	
Aanleiding	: Vervolg op aanbieding RIGO-onderzoek Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040.	
Datum	: 01 maart 2021	
Doel	: verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 7706004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: John Waas (078) 770xxxx	j.waas@alblasserdam.nl

---

Inleiding
Het presidium heeft verzocht om de Regionale Woningmarktanalyse Drechtsteden2020-2040 van RIGO én de lokale duiding hiervan voor Alblasserdam én het Addendum Prestatieafspraken 2021 in een BIO in april 2021 te bespreken. Met deze Raadsinformatiebrief over de lokale duiding van het RIGO-onderzoek, wordt het laatste ontbrekende stukje informatie voor deze BIO over de stand van zaken met betrekking tot Wonen aangeboden. Hierin is tevens meegenomen het vraagstuk de positie van jongeren op de woningmarkt in Alblasserdam en de stand van zaken met betrekking tot de sociale woningbouw in Alblasserdam. Over de jongerenhuisvesting vindt nog een gesprek plaats met de Jongerenraad.
Met betrekking tot de regionale Woningmarktanalyse en de Prestatieafspraken 2021, heeft het college u reeds twee Raadsinformatiebrieven doen toekomen.

Te verstrekken informatie
Hierbij ontvangt u ter informatie de notitie *'Lokale duiding RIGO-Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020 – 2040'.*

In oktober 2020 is het eindrapport *"Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040"* verschenen. Als bijlage in dit rapport zijn factsheets per gemeente opgenomen. Op basis hiervan wordt in bijgaande notitie "Lokale duiding RIGO-Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040" nader ingezoomd op en betekenis gegeven aan de Alblasserdamse situatie. Er wordt daarbij nog specifiek ingezoomd op de sociale huurwoningenvoorraad en de positie van jongeren (en starters) op woningmarkt van Alblasserdam. Voor de duiding van sommige aspecten is ook gebruik gemaakt van andere bronnen, zoals Planmonitor 2020 Alblasserdam, (regionaal) Verhuisonderzoek 2019 en de Concept Beschikbaarheidsmonitor 1e helft 2020.

Met deze lokale duiding is input gegeven voor de bestuurlijk bespreking of op basis hiervan bijstellingen van de lokale koers op de woningmarkt, zoals vastgelegd in het lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031 moeten worden doorgevoerd of dat de lokale woningbouwprogrammering herijking vereist.

Puntsgewijs zijn de volgende conclusies/constateringen in de notitie voor de lokale situatie in Alblasserdam opgetekend.

1.1 Woningen voor de autonome groei en groeiambitie Drechtsteden (groeiagenda)
Met een bouwplancapaciteit van ongeveer 700 nieuw te bouwen woningen (in harde en zachte plannen, respectievelijk 552 en 147 woningen), voorziet Alblasserdam in haar eigen woningbehoefte (voor zowel wegwerken huidige frictie als hoofd bieden aan demografische ontwikkeling) en draagt daarnaast bij aan de regionale groeiambitie.

2.1 Grootste groei in categorie 75-plussers en 1- en 2-persoonshuishoudens
Qua leeftijd wordt de grootste groei gevormd door 75-plussers (alleenstaand (150) of meerpersoonshuishouden zonder kinderen (130)). Daarnaast blijft er ook, weliswaar in mindere mate, een groeiende vraag vanuit gezinnen met kinderen (50). Aansluitend op de autonome trend in Alblasserdam, vraagt dit in ieder geval om gelijkvloerse woningen en aandacht voor de combinaties van wonen en zorg. De behoefte vanuit gezinnen met kinderen blijft ook (in mindere mate weliswaar) groeien. Het huidig planaanbod voorziet hierin.

3.1 Behoefte aan meer koopwoningen het grootst
Er is voornamelijk behoefte aan koopwoningen (in alle prijsklassen). Met name de huidige vraag naar eengezinswoningen overstijgt het aanbod. De huidige bouwplancapaciteit bevat 82% aan koopwoningen. Bijna tweederde hiervan betreft appartementen met lift. Dit laatste is belangrijk voor de groeiende doelgroep van ouderen (75-plussers).

4.1 In beperkte mate behoefte aan extra huurwoningen
De huidige krapte op de huurwoningenmarkt is beperkt. Er is wel een frictie tussen vraag en aanbod van 90 huurwoningen (tekort). Afhankelijk van gunstigere economische ontwikkelingen ontstaat een overschot aan huurwoningen. In de huidige plancapaciteit zijn 128 huurwoningen opgenomen. Hiermee wordt de huidige frictie tussen de vraag en aanbod ingelopen. Er is een overschot aan woningen met een huurprijs < €433 (kwaliteitskortingsgrens). Er is een huidig tekort (frictie) in de prijsklasse €619-663.

5.1 Omvang sociale huurwoningen voorraad op peil houden
De huidige omvang van de sociale huurwoningenvoorraad ligt op 37,9% van de totale woningvoorraad. Dit is inclusief particuliere sociale huurwoningen. De woningcorporaties bezitten in totaal 31,4% van de totale woningvoorraad. Zo'n 30,3% van de totale woningvoorraad betreft een huurwoning onder de huurtoeslaggrens en is tevens in bezit van een woningcorporatie. Hiermee zit Alblasserdam rond het gemiddelde van de Drechtsteden. Op basis van de behoefteramingen (trendmatige ontwikkeling en inlopen frictie tussen vraag en aanbod) is er afhankelijk van de economische ontwikkeling 'scenario tegenspoed' of 'scenario basis' respectievelijk een tekort van 90 of overschot van 90 sociale huurwoningen in 2030. De inschrijftijd voor een sociale huurwoning neemt toe, maar ligt op het gemiddelde van Drechtsteden. De actieve zoektijd ligt in Alblasserdam iets lager voor deze categorie woningen.
In de huidige plancapaciteit worden zo'n 70-80 sociale huurwoningen toegevoegd. Bij veel projecten wordt een percentage sociale huur van 30% gehanteerd.

6.1 Vestiging en vertrek van jongeren en starters vanuit de sociale huursector is redelijk in evenwicht
Vanuit Alblasserdam vertrekken in de sociale huursector ongeveer evenveel mensen uit de doelgroep tot 35 jaar, als dat er zich vestigen. De verhuisredenen kennen we niet, maar duidt op beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep. Bij de groep jonger dan 24 jaar zien we meer vertrekkers dan vestigers, respectievelijk 16% en 9%.
Jongeren onder de 24 jaar zijn qua woningtoewijzing van de sociale huurwoningen met name aangewezen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Op dit moment is er een overaanbod aan dit type woningen in Alblasserdam. Wel zien we een groot tekort aan woningen (bijvoorbeeld voor starters) in de prijsklasse €619-€663.

7.1 Jongeren kunnen relatief snel aan een jongerenwoning in de sociale huur komen
De toewijzing van sociale huurwoningen is in een regionaal woonruimteverdelingssysteem ondergebracht. Zo ook voor jongeren. De zoektijd van geslaagde woningzoekenden voor een jongerenwoning (tot de kwaliteitskortingsgrens) voor 18 t/m 23 jaar is gemiddeld 1,5 jaar. De zoektijd voor alle doelgroepen ligt gemiddeld op 2,4 jaar.

8.1 Koopaanbod voor starters schiet tekort
In de actuele fricties tussen vraag en aanbod zien we dat de vraag vanuit starters het grootst is naar met name koopwoningen <€200K, maar ook in de prijsklasse €200-300K en dat het aanbod hierin is achtergebleven.

Financiële aspecten
Niet van toepassing

Juridische aspecten
Niet van toepassing

Communicatie
Het presidium heeft verzocht deze notitie samen met de Regionale Woningmarktanalyse Drechtsteden2020-2040 en het Addendum Prestatieafspraken 2021 in een BIO in april 2021 te bespreken.
Deze notitie zal tevens gedeeld en besproken worden met de Jongerenraad van de gemeente Alblasserdam in verband met het vraagstuk over jongerenhuisvesting.

Uitvoering
De conclusies uit de notitie met de lokale duiding geven vooralsnog geen aanleiding om de ingezette lokale koers te wijzigen. Wel kunnen de uitkomsten gebruikt worden om input voor de ontwikkeling van nieuwe plannen aan te scherpen.

Vervolg
Zie onder ‘communicatie’.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders

de secretaris, de burgemeester,

S. van Heeren J.G.A. Paans

Bij deze raadsinformatiebrief hoort de volgende bijlage:

1. Notitie ‘Lokale duiding RIGO-Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040’, februari 2021
2. Planmonitor 2020, Alblasserdam (VERTROUWELIJK)
3. (regionaal) Verhuisonderzoek 2019
4. Concept Beschikbaarheidsmonitor 1e helft 2020