Gemeente Alblasserdam

Raadsinformatiebrief

Datum vergadering: 13 januari 2021 **Datum B&W:** 24 november 2020	**Portefeuillehouder:** Arjan Kraijo **Auteur:** John Waas

Onderwerp: RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040
Voorgesteld besluit:

Inleiding
In 2017 heeft adviesbureau RIGO een rapportage uitgebracht over de woningmarkt in de regio Drechtsteden. Dit onderzoek heeft mede als onderlegger gediend voor de regionale Woonvisie. 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 regionale 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 resultaten zijn vastgelegd in het voorliggende eindrapport 'Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020 – 2040'.

In de oplegnotitie 'Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen - Samenvatting en conclusies, d.d. 30 oktober 2020' wordt naast een samenvatting ook een start voor nadere duiding aan de resultaten van het onderzoek gegeven. Het vervolg is het bestuurlijk bespreken van het onderzoek en de mogelijke beleidskeuzes die hieruit volgen. Daarbij zal het gesprek over meerdere tafels verlopen, variërend van gemeente (ambtelijk en politiek), gemeenten onderling en gemeenten en corporaties en met huurders en de markt.

Beoogd effect
Met deze nieuwe woningmarktanalyse wordt input gegeven voor de regionale bestuurlijke besprekingen om te bepalen of er op basis hiervan bijstellingen van de regionale koers op de woningmarkt, zoals in de regionale woonvisie is vastgelegd, moeten worden doorgevoerd. Daarnaast kunnen de resultaten uit de regionale woningmarktanalyse en met name de lokale uitkomsten zoals vastgelegd in de factsheets per gemeente, aanleiding zijn het lokale uitvoeringsprogramma's Wonen alsmede de lokale woningbouwprogrammering te herijken.

Argumenten
1.1 Eindrapport is ter kennisname en kan worden gebruikt voor nadere lokale duiding.

2.1 Oplegnotitie met samenvatting en conclusies is ter kennisname.

3.1 Presentatie aan wethouders Wonen is ter kennisname.

3.2 Presentatie aan de gezamenlijk gemeenteraden van de Drechtsteden is ter kennisname.

4.1 Raadsinformatiebrief is bedoeld om raadsleden te informeren over de vervolgstap die in Q1 2021 plaatsvindt.

Kanttekeningen
1.1 Herbezinning op regionale samenwerking sociale woningbouw Drechtsteden

Eind 2017 is de regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. Er bestaat regionaal behoefte zowel bij woningcorporaties als huurdersorganisaties en regiogemeenten om op basis van deze regionale Woonvisie en actuele opgaven en ambities in het wonen de samenwerking en het maken van regionale afspraken te herijken. De uitkomsten van deze regionale Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 zal hierin worden meegenomen.

1.2 Grote verschillen op basis van gekozen economische scenario's

De woningmarktanalyses uit de rapportage laten op basis van de gekozen economische scenario's grote de verschillen zien. Het volgen van de koopmarkt en huurmarkt, zoals met de beschikbaarheidsmonitor (monitor met wachttijden voor diverse sociale huurwoningen/doelgroepen) en een periodieke actualisering van deze woningmarktanalyse is raadzaam. Het pleit ook voor flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

Financiële informatie
Niet van toepassing. Het eindrapport van deze woningmarktanalyse leidt niet direct tot financiële consequenties.

Uitvoering
Nadat de consequenties van de uitkomsten van deze regionale Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 voor de lokale situatie in beeld zijn gebracht, zullen in Q1 2021 de mogelijke aanscherpingen van of aanpassingen binnen het lokale woonbeleid ter besluitvorming worden voorgelegd. In het bijzonder doelen we hierbij op de mogelijke invloed op de volgende zaken:

- Uitvoeringsprogramma Wonen Alblasserdam 2018 - 2031;
- Woningbouwprogramma Alblasserdam (lokale planmonitor);
- Inzicht in woonbehoefte van jongeren in Alblasserdam (mede op basis van het reguliere Verhuisstromenonderzoek Drechtsteden (van OCD) en Beschikbaarheidsmonitor (samen met Woonkracht10).

Communicatie
De Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 is op 29 oktober jl. door RIGO gepresenteerd aan de gezamenlijke wethouders Wonen van de gemeenten uit de Drechtsteden. De eerste reacties zijn op 30 oktober jl. gedeeld tussen de wethouders Wonen in de regionale Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen.

Op 3 november jl. heeft een presentatie plaatsgevonden waarvoor alle raadsleden uit de gemeenten van Drechtsteden waren uitgenodigd. De gemeenteraad zal begeleid met een Raadsinformatiebrief worden voorzien van het eindrapport van de woningmarktanalyse, de oplegnotitie met samenvatting en conclusie, en de presentatie voor raadsleden.

Bijlagen

1. Woningmarktanalyse Drechtsteden Eindrapport met factsheets
2. Oplegnotitie - Samenvatting en conclusie - bij RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040
3. Presentatie raadsleden RIGO-onderzoek Drechtsteden 20201103
4. RIB Addendum: Prestatieafspraken Alblasserdam 2021