

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 mei 2025
Zaaknummer 2025-0045239
Betreft Woningmarktanalyse Drechtsteden

Vergadering van
Portefeuillehouder: Wim van der Kruijff
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Auteur: Cobien Bruggeling
E-mail: cr.bruggeling@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Cobien Bruggeling
Openbaar: Ja

Deadline
A.u.b. dit stuk pas openbaar publiceren na 9 mei 2025.

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De ambitie van ons college en uw raad is de bouw van 4.000 woningen in de periode 2022-2026. Bijgevoegde woningmarktanalyse, uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO, geeft de stand van zaken en de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt in de Drechtsteden weer.

Wat is de te delen informatie?

Nieuw regionaal onderzoek naar de woningbehoefte

De woningmarktanalyse Drechtsteden (uitgevoerd door RIGO) is de actualisatie van de vorige woningmarktanalyse uit 2020. Dit rapport heeft de stand van zaken van de regionale woningmarkt in de Drechtsteden in kaart gebracht en bevat prognoses voor de toekomst. Het nieuwste rapport toont een toename van de tekorten voor bijna alle woningtypen en segmenten met daarbij een groeiende toekomstige behoefte. Deze woningbehoefte bepaalt het RIGO aan de hand van trends uit het verleden en het gewenste woonperspectief van huishoudens, rekening houdend met hun portemonnee. Het onderzoek geeft aan dat woningzoekenden hun referentiekader zullen moeten bijstellen, waarbij appartementen het nieuwe normaal worden.

Wij kunnen ons vinden in de samenvattende beschouwing van het onderzoek zijnde:

- Vooral voor nieuwe toetreders is het moeilijk om een woning te vinden. De slaagkansen voor reguliere woningzoekenden is gedaald. Alhoewel in Dordrecht de woningprijzen lager liggen dan veel andere steden in de provincie is kopen voor bijvoorbeeld jongeren niet altijd mogelijk. Wij zien dat het aantal toegezegde startersleningen in 2024 substantieel is toegenomen, wat hopelijk hen een steuntje in de rug geeft. Wij onderzoeken samen met de partners hoe woningdelen ook een oplossing kan bieden, ook bij sociale huurwoningen.
- De behoefte aan extra woningen uit zich in alle soorten, maten en prijsklassen. Dit past in het doel van ons college om een aantrekkelijke woonstad te zijn voor iedereen. Hierbij draagt de bouw van woningen niet alleen direct, maar ook indirect bij, door het tot stand brengen van een verhuisketen. Twee verhuisketenonderzoeken van OCD hebben dit al uitgewezen en binnenkort ontvangt u de resultaten van het onderzoek van de Overkampweg en Patersweg.

- Het onderzoek concludeert dat hun behoefteaming geen wetmatigheid is. Woningzoekenden zullen hun referentiekader moeten bijstellen. De woningbehoeften in de Drechtsteden zijn daarbij tamelijk traditioneel. Er wordt daarbij geen rekening gehouden met onder andere de ruimte waarbinnen gebouwd kan worden, financiële elementen en (noodgedwongen) veranderende woontrends. De programmering wordt ingepast binnen de schaarse ruimte en rekening houdend met andere (ruimtelijke) ambities en factoren. Dit verklaart waarom de woningbouwprogrammering van Dordrecht niet volledig overeenkomt met het woningbehoefteonderzoek.
- Het onderzoek constateert dat het accent in de bouwplannen van de Drechtsteden ligt op kleine appartementen, mede vanwege de wens om de nieuwbouw betaalbaar te houden. In Dordrecht is daarentegen zeker aandacht voor voldoende ruimte in de nieuwbouwwoningen, juist omdat hier een behoefte ligt. Het merendeel zijn drie- en vierkamerappartementen.
- Het rapport adviseert om senioren te verleiden kleiner te gaan wonen. woningcorporatie Trivire zet hiervoor een doorstroommakelaar in. Op verzoek van uw raad in de aangenomen motie Doorstromen naar passende woning, verkent ons college hoe deze breder kan worden ingezet.
- Zoals het rapport ook aangeeft, zijn deze prognoses afhankelijk van de economische omstandigheden.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Aan de hand van de bijvoegde woningmarktanalyse wordt er gewerkt aan een regionaal afgestemd woningbouwprogramma. Het biedt houvast in de aantallen en typen te bouwen woningen.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Deze woningmarktanalyse is vanuit de Smart Delta Drechtsteden budgetten bekostigd.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester