



RAADSINFORMATIENOTA

College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: 1 april 2025
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Zaaknummer: 2025-0030678

Inhoud

Inleiding

In 2024 heeft onderzoeksbureau RIGO in opdracht van de gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties in de regio Drechtsteden een onderzoek uitgevoerd naar de stand van zaken en de te verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio. Het vorige onderzoek dateert van vier jaar geleden. De uitkomsten van het onderzoek treft u bijgaand aan in de vorm van het rapport Woningmarktanalyse Drechtsteden met bijbehorende Factsheets Woningmarktonderzoek Drechtsteden. Dit rapport is onlangs definitief afgerond en aangeboden aan de opdrachtgevers en is daarmee nu ook beschikbaar voor verdere interne en externe verspreiding.

Kernboodschap

Een woningmarktanalyse is een belangrijk onderzoek dat input en onderbouwing geeft voor het voeren regionaal en lokaal beleid op het gebied van bouwen en wonen. Naar voorliggend onderzoek is met belangstelling uitgekeken omdat de uitdagingen op de woningmarkt groot en complex zijn en er zich de afgelopen jaren de nodige veranderingen hebben voorgedaan op de woningmarkt. De vraag is hoe die zich de komende jaren verder gaan ontwikkelen en wat daarvan de gevolgen zijn voor het te voeren beleid. Het onderzoek geeft hiervoor input en onderbouwing.

Toelichting inhoud Woningmarktanalyse Drechtsteden

Op de pagina's 1 t/m 3 van de Woningmarktanalyse Drechtsteden wordt een algemene samenvattende beschouwing van het onderzoek gegeven. Verder staan op de pagina's 10 t/m 12 van de Factsheets de cijfers van allerlei aspecten en thema's voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam genoemd. Ten slotte wordt in bijgevoegde presentatie die gegeven is aan het bestuurlijk overleg Wonen ook een samenvattende toelichting op het rapport gegeven.

Naast een verwijzing naar de samenvatting in de hiervoor genoemde stukken kunnen de volgende algemene uitkomsten van het onderzoek worden genoemd. De woningmarkt in de regio is de afgelopen jaren duidelijk (nog) krapper geworden dan daarvoor al het geval was. De woningproductie is achtergebleven bij de woningvraag, prijzen van koopwoningen zijn fors gestegen en de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden in de sociale huursector zijn aanzienlijk gedaald; de wachttijden nemen snel toe.

Er zijn met name tekorten aan woningen voor starters, aan betaalbare woningen en sociale huurwoningen en aan passende woningen voor senioren. Naar verwachting neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog aanzienlijk verder toe en neemt daarmee de druk op de woningmarkt zeker niet af. Er is een duidelijk verschil tussen de woningbehoefte en de huidige woningbouwprogrammering. Dit vraagt om een herbezinning op het te voeren woonbeleid.

In de raadswerkgroep Bouwen en wonen is de vraag gesteld naar de in het onderzoek gehanteerde definitie van 'woningvoorraad', omdat het in dit rapport voor onze gemeente vermelde totaal aantal woningen afwijkt van de anderszins bekende cijfers op dit punt. Ter verduidelijking is nu in een voetnoot op pagina 12 toegelicht dat in dit onderzoek wordt uitgegaan van **bewoonde** woningen, om cijfers en trends te kunnen vergelijken met landelijke onderzoeken die eenzelfde uitgangspunt hanteren. De (tijdelijk) niet-bewoonde woningen (gemiddeld in de regio is dat zo'n 2,3% van de totale voorraad) zijn dus niet meegeteld in de genoemde cijfers over de woningvoorraad.

Consequenties en vervolg

Het woningmarktonderzoek kan op dit moment voor kennisgeving worden aangenomen. De inhoud ervan wordt betrokken bij diverse in voorbereiding zijnde beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie en het Woonbeleid. De consequenties van het onderzoek en de mede op basis hiervan te maken keuzes komen nadrukkelijk aan bod en worden aan de raad voorgelegd in het kader van genoemde beleidstrajecten.