

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

7 december 2021

Kenmerk

Z/21/031237 / D/21/041422

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Algemeen bestuurlijke zaken

Opsteller

Bink, Natalie

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van D66 inzake Inzicht in kwalitatieve woningvraag en woningaanbod

Beantwoording van de vragen

1. Kent u het rapport van het onderzoek 'de kwalitatieve woningvraag in 2030' van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)?

Ja.

2. Bent u van mening dat het ook voor de Woerdense situatie van belang is de analyses als opgenomen in dit rapport te hebben?

Ja, het is van belang om kennis te nemen van regionaal en nationaal onderzoek naar de woningmarkt. Bij het toepassen van de uitkomsten van woningmarktonderzoek moet rekening gehouden worden met de bestaande woningvoorraad om vervolgens te kunnen bepalen welk type nieuwbouwwoningen er nodig zijn als aanvulling op de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente.

Het onderzoek 'de kwalitatieve woningvraag in 2030' van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) geeft als advies: "Breid het planaanbod uit met meer gezinswoningen in het groen rondom de steden", daarnaast wordt aangegeven dat in heel Nederland behoefte is aan 60% eengezinswoningen en 40% appartementen. In Woerden ligt de huidige verhouding op 74% eengezinswoningen en 26% appartementen. Het bijbouwen van appartementen is daarom een belangrijke opgave voor de gemeente Woerden.

3. Zo ja, is het mogelijk een dergelijk onderzoek in U16-verband te laten uitvoeren?

In 2018 is het onderzoek Woningmarktanalyse U16 uitgevoerd met daarin een kwalitatieve analyse van de woningvraag per gemeente. Dit onderzoek is voldoende recent. De uitkomsten zijn niet snel verouderd. De uitkomsten van de Woningmarktanalyse zijn opgenomen in onze Woonvisie 2019-2024. Vanuit de Woonvisie sturen we daarmee op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.

4. Wat zou de uitvoering van een dergelijk onderzoek kosten?

De Woningmarktanalyse U16 is uitgevoerd in regionaal verband zodat er een beeld is van de hele woningmarkt. Daarnaast levert een gezamenlijk onderzoek een schaalvoordeel op door het delen van de kosten van het onderzoek. Omdat het onderzoek nog voldoende recent is, zijn we niet nagegaan wat de kosten van een dergelijk onderzoek zijn.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/041420

Schriftelijke vragen - Inzicht in kwalitatieve woningvraag en woningaanbod

Begin oktober publiceerde het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) de conclusies van een onderzoek naar de kwalitatieve woningvraag in de periode 2021-2030. Het instituut stelt dat schaarste op de woningmarkt in belangrijke mate een kwalitatief vraagstuk is. Om de woningnood effectief terug te dringen is het zaak om niet alleen voldoende woningen te bouwen, maar vooral ook het type woningen en woonomgevingen te ontwikkelen die aansluiten bij de voorkeuren van de huishoudens. In het rapport presenteert het instituut de resultaten van een studie naar de vraagkant van de woningmarkt. Het onderzocht het gedrag van type huishoudens en welke rol leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen daarbij spelen. Daarbij onderzocht het ook de gevolgen van veranderingen in de bevolkingssamenstelling. De uitkomsten vergelijkt het met het (toekomstige) woningaanbod.

Een paar belangrijke conclusies:

- Er is meer vraag naar grondgebonden woningen dan naar appartementen;
- Leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen bepalen de kwalitatieve woningvraag;
- Er is een mismatch tussen de toekomstige kwalitatieve woningvraag en dat wat de huidige plannen voor nieuwbouw omvatten (veel binnenstedelijk aanbod van appartementen);
- Doorstroming is de ontbrekende schakel bij woningmarktanalyses. En vooral in prospectieve zin: wat doet de demografische ontwikkeling met de kwalitatieve woningvraag? En hoe past dat bij het aanbod?
- Er moet meer aandacht komen voor extra grondgebonden woningen in groene omgevingen.

De woningnood is ook in Woerden groot. Met gebiedsontwikkelingen hopen we de schaarste te verminderen. De aandacht gaat nu vooral uit naar aantallen woningen en de prijsklasse. Gelet op de conclusies van het EIB is D66 benieuwd hoe de kwalitatieve woningvraag in Woerden zich verhoudt tot het aanbod aan type woningen. Nu en in 2030. Ook willen we graag het inzicht hebben in de verwachte instroom, doorstroom en uitstroom van huishoudens in relatie tot het aanbod, zoals figuur 1 uit genoemd rapport. Deze informatie geeft aanvullend inzicht om zorg te dragen voor een goede match tussen vraag en aanbod in kwalitatieve zin, waarmee de programmering van de woningbouwplannen gevoed kan worden.

Wij hebben dan ook de volgende vragen:

1. Kent u het rapport van het onderzoek 'de kwalitatieve woningvraag in 2030' van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)?
2. Bent u van mening dat het ook voor de Woerdense situatie van belang is de analyses als opgenomen in dit rapport te hebben?
3. Zo ja, is het mogelijk een dergelijk onderzoek in U16-verband te laten uitvoeren?
4. Wat zou de uitvoering van een dergelijk onderzoek kosten?

Graag zien wij uw antwoorden tegemoet, voorzien van een adequate toelichting.

Namens de fractie van D66 Woerden,
Birgitte van Hoesel