

PERSBERICHT

Barendrecht, 21 april 2022

Huizenprijzen en inkomens groeien uiteen op de Barendrechtse woningmarkt

De verhouding tussen vraag en aanbod op de Barendrechtse woningmarkt verslechterde sinds 2015. Tegenover een stijging van het al relatief hoge percentage dure woningen binnen de totale woningvoorraad, stond een daling van het percentage 'hoge' inkomens. Tegelijkertijd bleef de bouw van woningen in het sociale segment achter bij de doelstellingen. Het woonbeleid van de gemeente heeft dus niet bijgedragen aan meer evenwicht, concludeert de Rekenkamer Barendrecht in haar rapport 'Bouwen in balans'.

De rekenkamer onderzocht hoe en in welke mate het woonbeleid van de gemeente Barendrecht heeft bijgedragen aan een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. Vraag en aanbod verwijzen naar de inkomenscategorieën en de daarbij passende woningwaarde of huurprijs. De rekenkamer analyseerde de verhouding tussen die twee op basis van CBS-microdata over inkomens en woningwaarden. Ook inventariseerde de rekenkamer hoe de gemeente door middel van beleidsinstrumenten en samenwerking uitvoering geeft aan het woonbeleid.

verkeerde prikkel

De prijsstijgingen op de woningmarkt zijn een landelijk fenomeen. Het Barendrechtse woonbeleid heeft deze situatie niet kunnen verzachten. In de woonvisie schatte de gemeente de vraag naar goedkope woningen opvallend laag in en die naar dure woningen juist hoog. Het gevolg: het woonbeleid was vooral gericht op de bouw van woningen in het dure segment, terwijl een prikkel ontbrak om goedkope en betaalbare woningen te bouwen. Tussen 2015 en 2020 bestond 17% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen. Daarmee is de doelstelling van 25% niet gehaald, wat op zichzelf al krap was gezien de vraag naar deze woningen.

De rekenkamer concludeert daarnaast dat het zicht op de nieuwbouwproductie beperkt is. Er is geen totaaloverzicht beschikbaar van het type gebouwde woningen, zoals sociale, middeldure en dure woningen. Terwijl deze 'segmenten' wel het uitgangspunt van het woningbeleid zijn. Dit belemmert het inzicht in de voortgang van de doelstellingen.

actievere inzet gemeentelijke instrumenten en samenwerkingsafspraken

Gaandeweg is de gemeente zich actiever gaan opstellen binnen het woondossier. Dit doet zij met name door meer gebruik te maken van sturingsinstrumenten op het gebied van nieuwbouw en prijssegmenten. Zo zet Barendrecht sinds 2019 een 'Verordening middeldure huur' in om de bouw van woningen in het middensegment te kunnen afdwingen. Bij de bouw van zo'n 3.200 woningen in de Stationstuinen, wil de gemeente voor alle middeldure koopwoningen een zelfbewoningsplicht opleggen.

Inmiddels werkt de gemeente ook aan nieuwbouwplannen voor meer woningen in het sociale segment. Dit gebeurde mede door druk van andere gemeenten in de regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. De samenwerking binnen de regio Rotterdam wordt nauwer en minder vrijblijvend. Het gemeentelijk woonbeleid wordt hierdoor in toenemende mate ingekaderd door regionale afspraken.

De rekenkamer beveelt daarom aan om de raad beter aangesloten te houden op de ontwikkelingen in de regio, bijvoorbeeld met betrekking tot besluiten die binnen de regio worden genomen en de Barendrechtse inzet daarbij.

De rekenkamer licht dit rapport toe in een openbare sessie van de commissie Ruimte op dinsdag 7 juni 2022. De gemeenteraad behandelt dit rapport in de raadsvergadering van dinsdag 21 juni 2022.

Dit rapport is het eerste in een reeks rekenkamerrapporten over het woonbeleid in deze regio. Ook voor Rotterdam, Albrandswaard, Capelle aan den IJssel en Lansingerland onderzoeken wij de woonvisies. Al deze gemeenten participeren in dezelfde woonregio. Gezien het belang van het onderwerp zullen wij ook een synthese-rapport uitbrengen, waarin we de bevindingen in de verschillende gemeenten op elkaar zullen betrekken.

contact

Het rapport is digitaal beschikbaar op <https://rekenkamer.rotterdam.nl/>. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Y. Fung via tel. 06-43249643.

over de rekenkamer

De rekenkamer onderzoekt de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het beleid, het financieel beheer en de organisatie van het gemeentebestuur. Zij doet dat ten behoeve van de gemeenteraad. Hiermee draagt de rekenkamer bij aan het versterken van de lokale democratie en de kwaliteit van het gemeentebestuur.