

Realisatiemonitor bouwende stad 2023

Inleiding

Dordrecht komt uit een periode van krimp, een lage woningbouwproductie, goedkope woningvoorraad en bijna geen planvoorraad. Er zijn in die tijd veel woningbouwprojecten komen te vervallen. Van alle woningen bestond 80% uit koopwoningen onder de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG-grens) en huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Vanwege het beperkte woningaanbod, voor vooral hogere inkomens, vertrok deze groep uit de stad. De woningbouw had dan ook een impuls nodig.

In 2018 is daaruit de ambitie ontstaan om bruto 4.000 woningen te bouwen voor de eigen inwoners en nog eens 6.000 bruto om te groeien en de sociaal-economische positie van de stad te verbeteren. In 2019 zijn daar 1.000 sociale huurwoningen aan toegevoegd om te compenseren voor sloop en verkoop. In totaal bestaat de opgave uit 11.000 woningen in 2030. In 2024 komt er een nieuwe woningmarktanalyse, waaruit actuele cijfers zullen volgen wat betreft het huidige woningtekort en de toekomstige behoefte.

Na vijf jaar staan we er veel beter voor dan in 2018. De jaarlijkse bouwproductie is toegenomen en in 2021 zelfs meer dan dubbel zo groot als in 2018. In 2022 is er een daling te zien, maar voor in 2023 liggen de aantallen weer hoger. De productie is op gang gebracht. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor overige toevoegingen, zoals splitsingen, transformaties en administratieve omzettingen. Ook het aantal woningen in aanbouw is meer dan verdubbeld naar meer dan 1.200. Het jaarlijks aantal afgegeven bouwvergunningen is toegenomen, hoewel daar door lastige geworden marktomstandigheden een kentering zichtbaar is. De krimp van de bevolking is gekeerd, de stad groeit weer qua inwoneraantal. En er is sprake van een meetbare kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad. Van gemiddeld 98m² zijn de woningen nu gemiddeld 103m².

Deze nieuwe woningen bouwen we in eerste instantie om in de lokale behoefte van ongeveer 4.000 woningen te voorzien. Vervolgens bouwen we nog 6.000 woning om te groeien en dan vooral om een vitalere stad te worden en een betere sociaal-economische balans te bewerkstelligen. De segmenten waarin we bouwen zijn vastgelegd in de woonvisie. Rekening houdend met het politiek akkoord hebben we op bepaalde segmenten nog een inhaalslag te maken, zie ook pagina 7. Komende periode wordt geïnventariseerd waar en hoe er mogelijk bijgestuurd wordt op het te realiseren programma, zodat de doelstellingen gehaald kunnen worden. Hierbij is het zaak verder te kijken dan enkel segmentering in prijzen over de gehele stad. Meer aandacht zal uitgaan naar kwalitatieve aspecten van woningen (zoals woningtypen) en welke doelgroepen we willen aantrekken.

Om de ambitie te behalen is het van belang om regelmatig te monitoren. Ieder kwartaal volgen we de voortgang van woningbouw in het algemeen. Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw, het gewenste programma en doelstellingen uit het politiek akkoord. Voor u ligt de monitor 2023. In 2022 is ook een nieuw politiek akkoord tot stand gekomen. De daarin gestelde doelstellingen worden in deze monitor nader toegelicht inclusief stand van zaken.

Inhoudsopgave

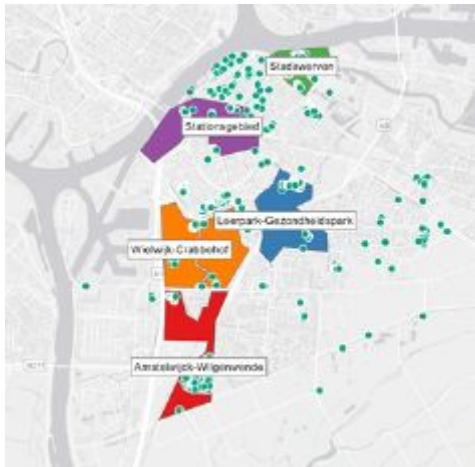
pagina

1	Samenvatting	3
2	Realisatiemonitor bouwende stad	5
2.1	Gerealiseerde woningen	5
2.2	Gemiddelde oppervlakten woningen	6
2.3	Spreiding nieuwbouwwoningen	6
2.4	Gewenste, gerealiseerde en nog te realiseren nieuwbouw	6
2.5	Doelstellingen collegeperiode 2022-2026	9
3	Woningmarkt en betaalbaarheid	12
3.1	Prijsontwikkeling	12
3.2	Betaalbaarheid	13
3.3	Doorstroming	17
3.4	Voorspellers van een toenemende (nieuw)bouwproductie	18
4	Inwoneraantal	21
4.1	Ontwikkeling inwoneraantal	21
4.2	Aantal hoogopgeleiden	22
5	Bijlage: bronnen, actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens	23

1 Samenvatting

Het eerste deel van de bouwopgave bestaat uit het toevoegen van 4.000 woningen. Sinds 2020 brengen we jaarlijks in beeld hoeveel, waar en wat er is gebouwd. Dat heeft zich als volgt ontwikkeld:

Realisatiemonitor 2020:	800 woningen	19% van 4.000
Realisatiemonitor 2021:	1.947 woningen	49% van 4.000
Realisatiemonitor 2022:	2.644 woningen	66% van 4.000
Realisatiemonitor 2023 (t/m november)	3.502 woningen	88% van 4.000



Bron: BAG/Realisatiemonitor gemeente Dordrecht december 2023

In deze monitor brengen we zo goed mogelijk in beeld welk programma er is gerealiseerd zodat er bijgestuurd kan worden. Voor het bijsturen is het belangrijk om te weten dat we niet in alle situaties het programma kunnen bepalen:

- Als we grondpositie hebben kunnen we actief sturen.
- Als onze publiekrechtelijke medewerking is vereist (aanpassing van het bestemmingsplan) kunnen we het programma beïnvloeden.
- Als het om een ontwikkeling van derden gaat die mogelijk is binnen het bestemmingsplan kunnen wij formeel geen invloed meer uitoefenen op het programma. Wel kunnen we eventueel de doelgroepenverordening inzetten, maar dit vereist een aanpassing van het bestemmingsplan.

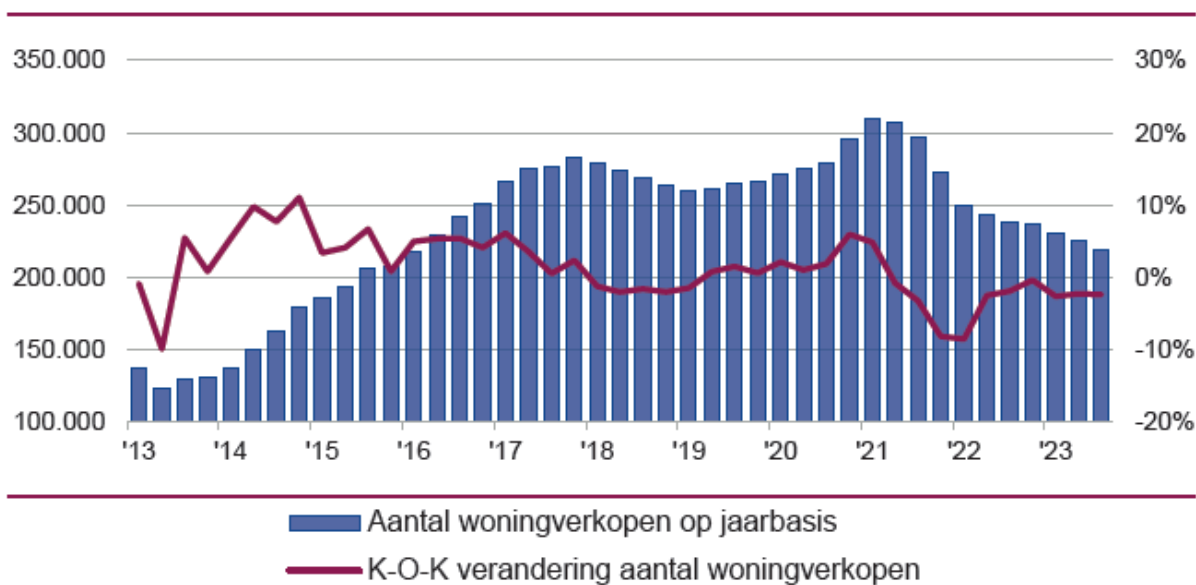
Er is geïnventariseerd van welk type woningen er nog plannen moeten worden toegevoegd. Dit vertaalt zich voor de nieuw te creëren planvoorraad (prijspeil 2023) naar:

- 50% koop tot €355.000
- 27% koop tot €550.000
- 10% koop vanaf €550.000
- 12% sociale huurwoningen

Meer informatie over de realisatie van woningen is te vinden in hoofdstuk 2.

Op de woningmarkt zijn er veel veranderingen gaande. Hiervan is de impact op moment van dit schrijven niet helder. Door de gestegen hypotheekrente en woningtekorten daalt het consumentenvertrouwen.

Aantal woningverkopten en veranderingen



Bron: Calcasa, cijfers voor Nederland

De bouw heeft te maken met veel onzekerheden door stijgende kosten (inflatie, energieprijzen, grondstoffen). Bovendien is er tekort aan personeel en materiaal. Door het dalende consumentenvertrouwen worden de verkooptijden van nieuwbouw langer. Dit alles vertaalt zich in meer risico voor de markt en mogelijk vertraging van projecten. De eerste tekenen van herstel zijn ook zichtbaar, maar al met al is het nog onzeker welke invloed dit allemaal zal hebben op de woningbouwopgave.

Meer informatie over de woningmarkt is te vinden in hoofdstuk 3.

In de periode 2015 t/m 2017 was er sprake van krimp. De krimp werd veroorzaakt door een dalende natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo. Door een hoger migratiesaldo in 2018 en 2019 is het aantal inwoners gestegen naar boven de 119.000. Er kwamen meer mensen naar Dordrecht en er vertrokken minder mensen.

In 2020 is die stijging gestopt vanwege een hoger sterftecijfer en minder vestigingen uit het buitenland. Dit is veroorzaakt door COVID-19 (maatregelen). Sinds medio 2021 stijgt het aantal inwoners weer. Het aantal inwoners per 1 december 2023 is 122.165. Een stijging van 3.434 inwoners ten opzichte van 1 januari 2018. Hierbij moet opgemerkt worden dat er in 2022 zich 1.095 vluchtelingen uit Oekraïne hebben ingeschreven als inwoner van Dordrecht.

Meer informatie over de ontwikkeling van het inwoneraantal is te vinden in hoofdstuk 4.

2 Realisatiemonitor opgave bouwende stad

2.1 Gerealiseerde woningen

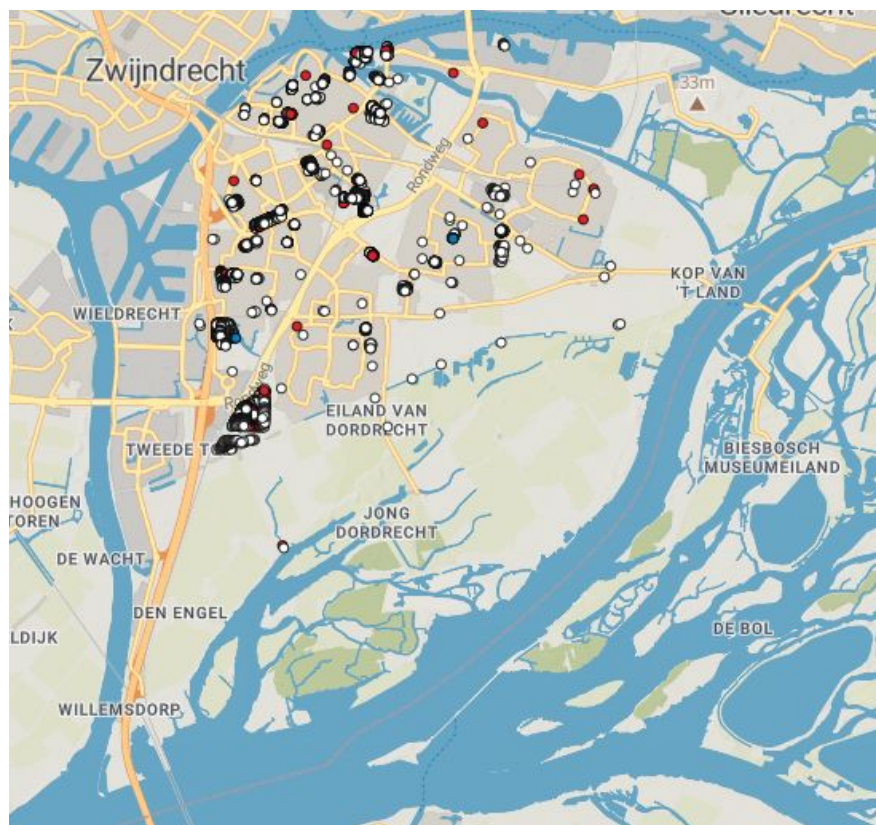
Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw en het gewenste programma in de realisatiemonitor. Begin 2020 is voor het eerst geïnventariseerd of we op weg zijn naar het juiste programma. Er waren op dat moment ca. 800 woningen gerealiseerd. Halverwege 2021 waren er 1.947 woningen gerealiseerd. Een jaar later, medio 2022, stond de teller op 2.644 woningen. De laatst bekende cijfers, tot en met november 2023, laten zien dat er 3.502 woningen zijn gerealiseerd.

	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad
2018	276	99	-414	-13	1	-51
2019	247	171	-96	-31	-20	271
2020	384	338	-58	-66	-64	534
2021	506	298	-306	-43	-21	434
2022	159	354	-145	-71	52	349
2023	586	84	-119	-30	44	565
Totaal	2.158	1.344	-1.138	-254	-8	2.102

Bron: CBS Statline

Naast dat er in totaal bruto 3.502 woningen zijn gerealiseerd, is hier ook nog een onderscheid te maken in nieuwbouw en overige toevoegingen. 2.158 woningen zijn nieuwbouw en 1.344 woningen vallen onder overige toevoegingen. Dit zijn bijvoorbeeld splitsingen of verandering van gebruiksfunctie. Daarnaast zijn er ook nog 1.138 woningen gesloopt in de periode 2018-2023 en vallen 254 woningen onder overige onttrekkingen, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie. Na het toepassen van correcties, is de netto toename van de woningvoorraad 2.102 woningen.

Uit luchtfoto's blijkt dat de woningen voor een groot deel bestaan uit appartementen en tussenwoningen. Vanuit de luchtfoto's is niet altijd te bepalen om welke soort woning het gaat, daarom is het totale aantal in onderstaande kaart lager dan het werkelijke aantal woningen.



Bron: Spotzi dashboard gemeente Dordrecht/luchtfoto's

Verder zien we dat de gemiddelde oppervlakte van woningen in Dordrecht in 2023 weer is gestegen, namelijk naar 103m². Dit komt door kwaliteitsverbetering zoals het toevoegen van kwalitatief betere woningen en het slopen van verouderde (vaak kleinere) woningen.

2.2 Gemiddelde oppervlakte woningen

Gemiddelde oppervlakte van woningen - Dordrecht, m²

	Dordrecht	Nederland
2019	99	113
2020	99	113
2021	101	113
2022	102	114
2023	103	114

Bron: Waarstaatjegemeente/BAG/bewerking ABF Research

2.3 Spreiding nieuwbouwwoningen

In onderstaande tabel is te zien hoe de nieuwbouwwoningen verspreid zijn over de gebieden en over de stad. Realisatie is het grootst in Wilgenwende en Leerpark-Gezondheidspark (periode 2018 t/m 1-12-2023).

AANTAL GEREALISEERDE WONINGEN NAAR GEBIED VANAF 2018

BRON: WOZ, WAARDEPEILDATUM 1-1-2023

Gebiedsnaam	
Buiten de gebieden	811
Amstelwijk-Wilgenwende	354
Leerpark-Gezondheidspark	264
Stadswerven	238
Stationsgebied	208
Wielwijk-Crabbehof	109
Totaal	1.984

2.4 Gewenste, gerealiseerde en nog te realiseren nieuwbouw – sociaal-economische positie

De gemeenteraad heeft een verdeling vastgesteld van het gewenste programma dat zij wil realiseren. Hieronder is die verdeling uit de Woonvisie weergegeven.

*De raad heeft na vaststelling van de Woonvisie besloten dat bovenop 10% sociale huur gecompenseerd moet worden voor sloop en verkoop. Dat komt neer op ca. 1.000 sociale huurwoningen bovenop de opgave van 10.000 woningen (waarvan 10% sociaal). In totaal is het streven na dit besluit: 11.000 woningen waarvan 2.000 sociale huurwoningen.

De raad heeft besloten om de prijzen mee te laten stijgen met de NHG-grens, die tot 1-1-2023 gelijk was aan de betaalbaarheidsgrens. Per 1-1-2023 is de NHG-grens echter losgekoppeld van prijs voor een betaalbare woning. Deze hield de NHG-norm van 2022 aan. Per 1-1-2023 blijven daarom de grenzen van €355.000 en €550.000 gehanteerd. De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is vanaf 1-1-2024 vastgesteld op €390.000 euro. Dit betekent dat ook de andere prijscategorieën aangepast zijn. Dordrecht houdt de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens aan.

Nog niet iedere koopwoning heeft een WOZ-waarde. In die gevallen is een schatting gemaakt op basis van de oppervlakte en andere variabelen. Er zijn twee waarderingsmodellen gebruikt: meervoudige lineaire regressie (MRA) en Random Forest (machine learning). Dit is ook de basis om de WOZ-waarde te gaan bepalen, alleen wordt er dan vervolgens ook nog door een taxateur naar gekeken om de berekeningen te verifiëren.

In de onderstaande tabel is te zien welk programma er op dit moment is opgeleverd voor zover bekend c.q. ingeschat. In de kolom vastgesteld zijn alle plannen opgeteld die tot nu toe zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

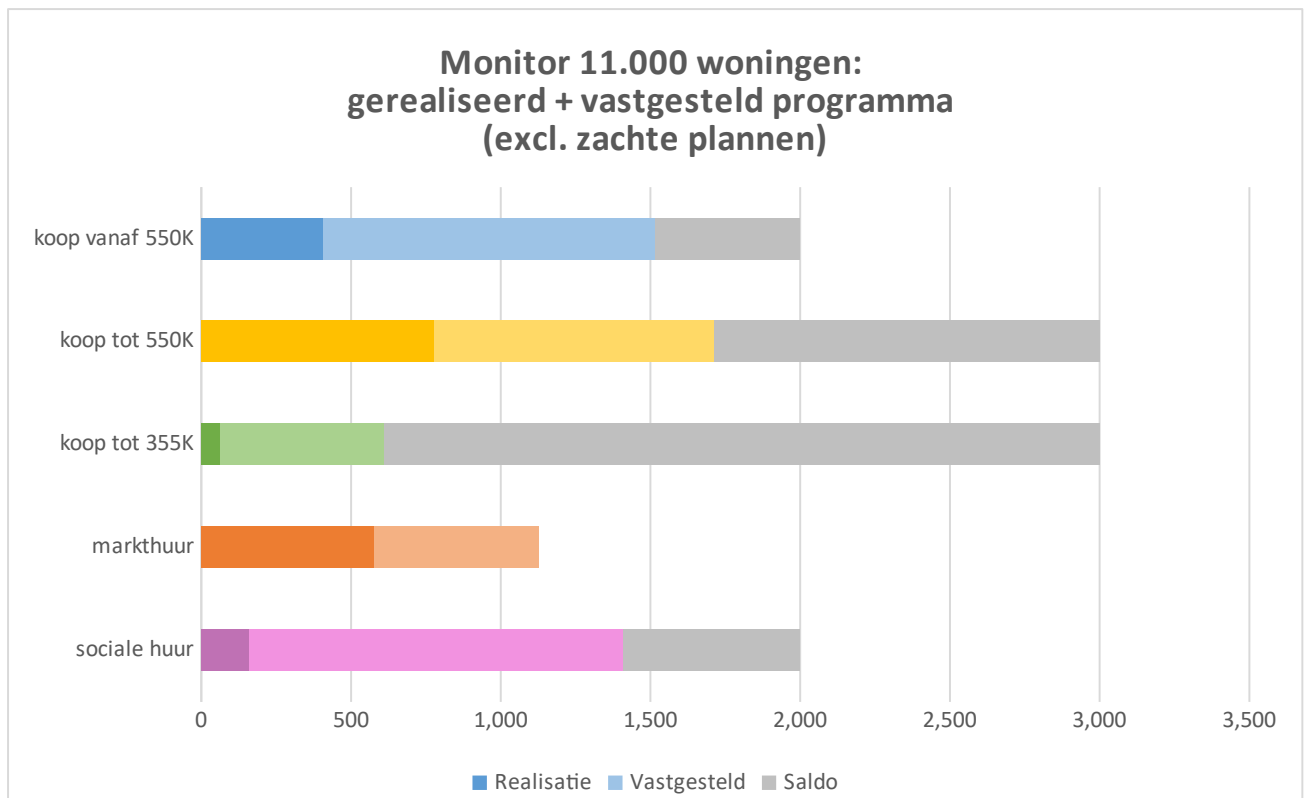
De zachte planvoorraad, waarvan nog geen programma is vastgesteld en waar dus nog op bijgestuurd kan worden is hierin niet meegenomen.

In de laatste kolommen is te zien wat er nog geprogrammeerd moet worden om minimaal het aantal te halen dat we ons hebben voorgenomen. Dit is ook vertaald in een percentage te programmeren nieuwe planvoorraad. Het gaat over de periode 2018 tot en met 1-12-2023.

NB. Hierin is geen rekening gehouden met benodigde overcapaciteit. Uiteindelijk zijn er meer dan 11.000 plannen nodig (50% extra zachte planvoorraad, 10% extra harde planvoorraad).

Programma	Realisatie	Vastgesteld	Streven	Saldo	%
Sociale huur	158	1.252	2.000	590	12%
Markthuurst	579	548	1.000	0	
Koop tot 355K	62	550	3.000	2.388	50%
Koop tot 550K	778	935	3.000	1.287	27%
Koop vanaf 550K	407	1.110	2.000	483	10%

Door de sterk stijgende prijzen zien we dat koopwoningen vaak in een hoger segment vallen dan oorspronkelijk bedoeld. De waarde van de woning neemt namelijk toe tussen het moment van definitief plan en realisatie. Dat betekent dat een deel van het programma onder de NHG norm uiteindelijk gerealiseerd wordt in het segment boven de NHG norm.



In bovenstaand overzicht is per type te zien: wat er is gerealiseerd (donker gekleurd), welke programma's er door de raad zijn vastgesteld (licht gekleurd), en wat er nog resteert ten opzichte van de doelstelling van 11.000 woningen (grijs).

Binnenkort zal in regionaal verband gestart worden met een nieuwe woningmarktanalyse. Ook de afzonderlijke gemeenten, waaronder Dordrecht, zullen hierin afzonderlijk uitgelicht worden. Dit zal een actueel inzicht geven in waar de huidige tekorten (frictie) zitten en wat de toekomstige behoefte is. Ook zal meer aandacht besteed worden aan de doelgroepen die naar bepaalde typen woningen op zoek zijn.

De huidige woningmarktanalyse geeft aan dat de huidige frictie en toekomstige behoefte zich in alle segmenten bevinden, zowel koop als huur. Echter er zijn wel nuances te maken. Zo blijkt uit deze analyse dat er meer behoefte is aan koopwoningen dan aan huurwoningen, evenals dat er meer eengezinswoningen gewenst zijn dan appartementen.

Er is zoals beschreven behoefte aan woningen in alle (prijs)segmenten en ook in veel soorten woningen en hierdoor kunnen we ook inspelen op de behoeften meerdere doelgroepen. Denk aan ouderen, jongeren, starters en gezinnen, maar ook aan huishoudens van lage tot hoge inkomens. Daarbij verliezen we de doelstellingen uit de woonvisie en het politiek akkoord uiteraard niet uit het oog. Denk hierbij aan de te realiseren sociaal-economische sprong en het bouwen van betaalbare woningen. Zie hierover ook hoofdstuk 4 over inwoners.

Zowel de Rijksoverheid als de provincie Zuid-Holland, maar ook de gemeente Dordrecht zelf pakt meer de regie als het om bouwen en wonen gaat. Het is, onder de huidige marktomstandigheden, soms lastig om bepaalde typen woningen te realiseren. Middels onder andere wet- en regelgeving en subsidies wordt er veel gedaan om toch alle doelgroepen te kunnen bedienen. Belangrijkste voorwaarde is en blijft dat er (door)gebouwd wordt, zodat de woningmarkt minder oververhit raakt. Dit raakt ook de mogelijkheid om de openstaande opgaven in te kunnen vullen. Met name de woningen tot aan de betaalbaarheidsgrens (in 2023 was dit €355.000) zijn lastig te realiseren, zonder teveel aan de kwaliteit te sleutelen. Het gehele woningprogramma zal dan ook onder de loep genomen worden en daar waar bij te sturen is, zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn. In de voortgangsmonitor, zal hier op terug gekomen worden.

Op 19 december 2023 is er een raadsinformatiebrief aan de raad aangeboden over de huidige marktontwikkelingen voor de portefeuille grondexploitaties. Hierin wordt aangegeven dat de vooruitzichten voor de grondexploitaties in algemeenheid zijn verbeterd. Dit geldt specifiek ook voor de woningmarkt, waar de eerste tekenen van herstel zichtbaar zijn. Dit uit zich in stabilisering van de verkoopprijzen en licht toenemende verkoopaantallen in de bestaande woningmarkt. Daarbij komen de gunstige vooruitzichten van de loonontwikkeling en de dalende hypotheekrente op de middellange termijn. Het herstel zal naar verwachting met vertraging worden gevolgd door nieuwbouwwoningen, vanwege het nu nog grote prijsverschil met bestaande woningen.

2.5 Doelstellingen collegeperiode 2022-2026

4.000 nieuwe woningen in de periode 2022-2026

Op dit moment zijn er 1.183 woningen geregistreerd als gereed sinds 1 januari 2022 (voorlopige telling CBS/BAG tot en met november 2023). Dit is nog niet het volledige aantal. Zie ook de bijlage over actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens.

In de periode 2022-2026 bestaat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen

In onderstaand overzicht ziet u de aantallen sociale huurwoningen en de projecten die in de periode 2022-2026 gepland zijn. In totaal zijn er 1.711 sociale huurwoningen gepland. Dit komt niet overeen met de tabel op pagina 8, omdat de meest recente gegevens over de segmenteringen een achterstand kennen van zes tot twaalf maanden, deze hebben Gemeentebelastingen als bron. De totale aantallen woningen kennen als bron het CBS en hebben deze achterstand niet. Dat geldt ook voor onderstaand overzicht van sociale huurwoningen, omdat we deze zelf bijhouden in samenwerking met de corporaties en particuliere ontwikkelaars.

Een deel van deze plannen is reeds gerealiseerd (574 woningen) of is vastgelegd in het bestemmingsplan (949 woningen). We houden er rekening mee dat 10% hiervan nog kan afvallen of vertragen. Dan blijven er 854 woningen over, voldoende om, met de reeds gerealiseerde 574 woningen daarbij opgeteld, tot 30% van 4.000 woningen te komen.

In vergelijking met de lijst van vorig jaar zijn de projecten "Dubbeldreef en Damstraat", "Maasterras fase 1 - Weeskinderendijk (M4)" en "Gezondheidspark - Middenzone" doorgeschoven naar 2027 of later.

Naast de te realiseren sociale huurwoningen, worden er ook sociale huurwoningen gesloopt. Vaak worden op de grond waar sociale huurwoningen stonden, ook weer nieuwe sociale huurwoningen terug gebouwd. Daarnaast worden er ook sociale huurwoningen gesloopt op plots waar geen sociale huurwoningen voor terugkomen. In totaal gaat het om 1.047 woningen die gesloopt worden, waarvan voor een aantal projecten de sloop al heeft plaatsgevonden, ook omdat sloop voorafgaat aan nieuwbouw op dezelfde locatie. Dit betekent dat voor deze plots in de periode 2022-2026 er netto 664 sociale huurwoningen worden toegevoegd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met aan- en verkoop van woningen door woningcorporaties, deze cijfers zijn nog niet bekend.

Jaar gerealiseerd	Corporatie/gemeente/derden	Project	# woningen nieuw
2022	Stichting Parkhuis	Parkhuis	96
	Trivire	Patersweg plot II (west)	48
	Totaal		144
2023	Philadelphia Zorgstichting	Groenmarkt 11	2
	Trivire/De Huischmeesters	Leerpark 2F	333
	Woonbron	Colijnstraat blok 8 (W.H. Vliegenstraat nieuwbouw Fase 3 - blok c)	31
	Woonbron	Van Kinsbergenstraat	64
	Totaal		430
2024	Trivire	Poelwijkstraat/Oudelandstraat	48
	Trivire	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	114
	Totaal		162
2025	Woonbron	Vogelbuurt fase 6 Noordendijk 317-375 (Hart Noord MGW Fase 6)	36
	Woonbron	Vogelbuurt fase 7 Noordendijk 377-435 (Hart Noord MGW Fase 7)	36
	Syndion	Cannenburg (de Jagerweg 210)	19
	Trivire	Van den Broek-Erf	24
	Durf/nieuwe zorgpartij	Bosboom Toussaintstraat 62	36
	Woonbron	Colijnstraat blok 6 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 1 - blok A)	40
	Woonbron	Colijnstraat blok 7 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 2 - blok B)	31
	Woonbron	M.H. Trompweg 292 t/m 338 (eerste complex ten oosten van de M.H. Trompweg)	38
	Totaal		260
2026	Trivire	Oudland (voormalig OMC terrein)	25
	Stichting Parkhuis	Provincialeweg 70 (Parkhuis bij De Hoop)	36
	Aafje, PJ Ontwikkeling	Chico Mendesring	31
	Woonbron	Witte Dorp veld 2	57
	Woonbron	Witte Dorp veld 3	64
	Nieuw Thureborgh B.V.	Thureborgh	451
	Woonzorg Admiraalsplein	Woonzorg Nederland	51
	Totaal		715
2022-2026 sloop	Colijnstraat overige blokken	Woonbron	
	Vogelbuurt fase 8	Woonbron	
	Witte Dorp veld 1	Woonbron	
	Totaal		
2022-2026	Totaal generaal		1.711
2022-2026	Totaal Woonbron		397
	Totaal Trivire		347
	Totaal corporaties		744
2022-2026	Totaal gemeente/derden		967

1.500 betaalbare koopwoningen toevoegen aan de planvoorraad

In de monitor 2021 waren er 397 woningen onder de NHG-grens/betaalbaarheidsgrens gepland (waarvan 3 gebouwd). De teller stond in 2022 op 855 (waarvan 67 gebouwd). Op dit moment zitten er 1.877 betaalbare koopwoningen (prijsspeil 2023 < €355.000) in de programmering. Dat betekent dat er meer betaalbare koopwoningen dan de doelstelling van 1.500 betaalbare koopwoningen in de planvoorraad aanwezig is. Hiermee gaan we deze doelstelling halen. Nuance is dat niet alles deze collegeperiode gebouwd wordt.

Bijsturen op het programma

Deze monitor is bedoeld als sturingsinformatie om bij nieuwe projecten het programma te kunnen bepalen. Voor het bijsturen is het belangrijk om te weten dat we niet in alle situaties het programma kunnen bepalen.

Als we grondpositie hebben kunnen we actief sturen. Als onze publiekrechtelijke medewerking is vereist (aanpassing van het bestemmingsplan) kunnen we het programma beïnvloeden. Als het om

een ontwikkeling van derden gaat die mogelijk is binnen het bestemmingsplan kunnen wij formeel geen invloed uitoefenen op het programma.

Belangrijk voor versnellen van de woningbouw is om niet terug te komen op eerder genomen besluiten en daarmee duidelijkheid en houvast te geven aan ontwikkelende partijen. Dat betekent dat bijsturing moet plaatsvinden bij de locaties waar we nog geen besluit hebben genomen over het programma.

Voor de resterende nog te programmeren en te realiseren woningen moet zachte planvoorraad worden geconcretiseerd. Bovendien zijn 50% extra woningbouwplannen nodig, omdat er altijd projecten afvallen of vertragen.

3 Woningmarkt en betaalbaarheid

Als gemeente sturen we op het gewenste woningbouwprogramma. Daarbij zijn actuele prijzen en zicht op de betaalbaarheid ook belangrijk. De druk op de Dordtse woningmarkt neemt de afgelopen jaren toe. Het is moeilijker dan voorheen om een woning te vinden in Dordrecht.

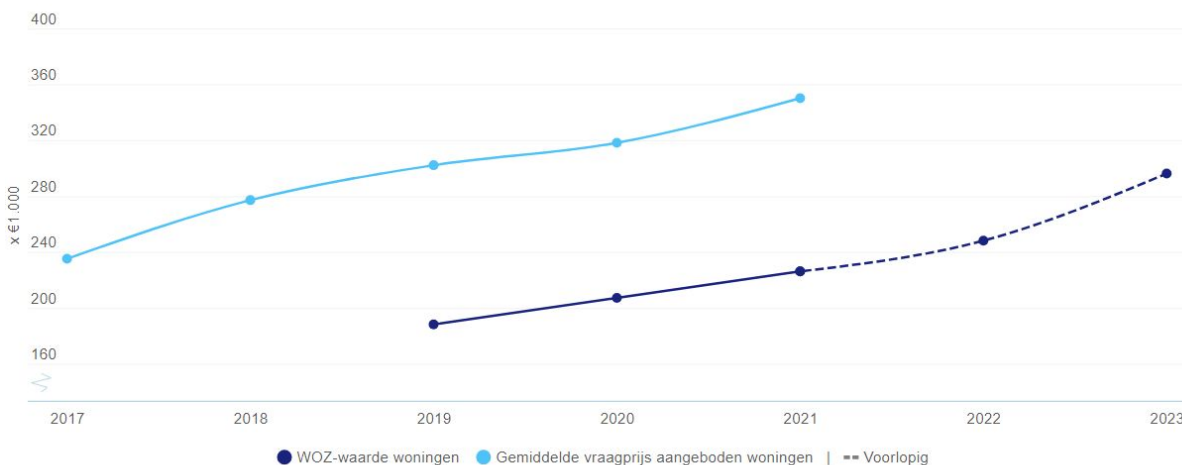
Tegelijkertijd zijn de verkoopprijzen lager dan elders.

- Het aanbod van woningen onder de €355.000 euro is verreweg het grootste: 76% van de 7.729 in de periode 2018-heden aangeboden woningen is onder deze betaalbaarheidsgrens van 2023 van €355.000. Dit is een iets lager percentage dan in 2021 en 2022 is gemeten met de toen geldende betaalbaarheidsgrens (die in 2021 en 2022 nog gelijk was aan de NHG-grens), namelijk twee procentpunten. Het aandeel woningen onder de NHG-grens van €405.000 (peiljaar 2023) is 84%
- Van de woningen in Dordrecht bestaat 37% uit sociale huurwoningen (28% corporatiebezit, volgens de RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden).
- Van alle woningen in Dordrecht bestaat 80% uit de optelsom van huurwoningen onder de sociale huurgrens van €808 en koopwoningen onder de €355.000.
- Met een modaal inkomen (tweeverdieners, €72.000, peiljaar 2023) is een lening af te sluiten voor €339.000. Dit is fors minder dan de NHG norm, en iets meer dan de gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning: €323.000.
- De Dordtse huishoudens geven gemiddeld minder dan 22% van het netto huishoudinkomen uit aan netto woonlasten. Opmerking: in dit woonlasten onderzoek zijn energiekosten niet meegenomen.

3.1 Prijsontwikkeling

De druk op de woningmarkt blijft toenemen door het beperkte aanbod. De prijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In 2017 was de gemiddelde vraagprijs voor een woning nog €235.000, inmiddels is dat €350.000. Een stijging van 49%. Verder is de prijs sterk afhankelijk van type woning en locatie in de stad.

Waarde woningen - Dordrecht, x €1.000

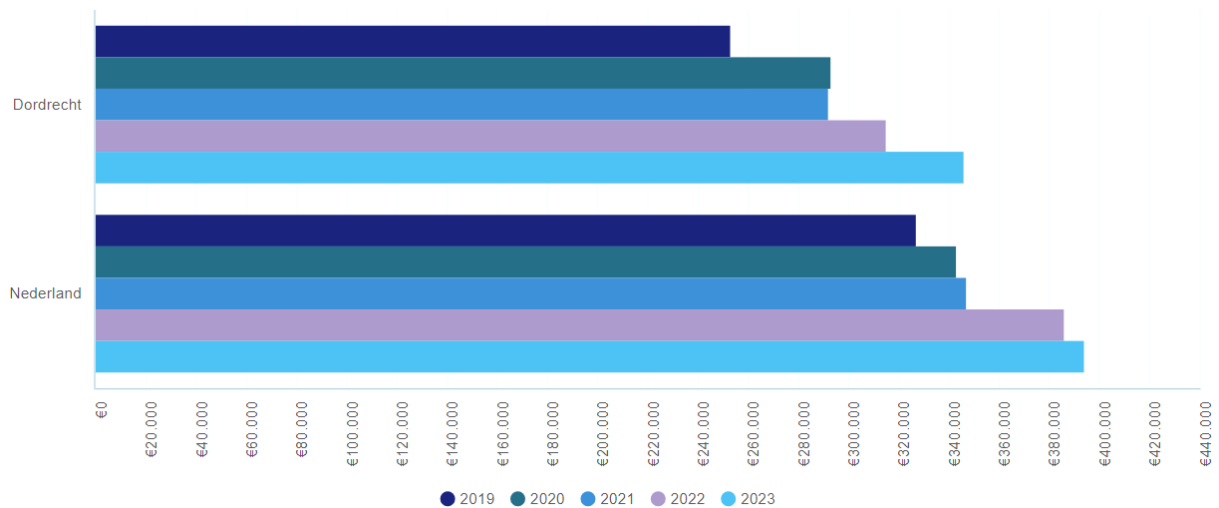


CBS - Waarde onroerende zaken, Huizenzoeker.nl | 2017 - 2023

Bron: Waarstaatjegemeente/Huizenzoeker

De prijzen in Dordrecht komen steeds dichterbij de prijzen in de rest van de Randstad te liggen. Zie hieronder een vergelijking van 2018 en 2021.

Gemiddelde waarde nieuwe hypotheken - Dordrecht, €



Kadaster.nl - bewerking ABF Research B.V. | 2019 - 2023

Bron: Waarstaatjegemeente.nl/Kadaster/bewerking ABF Research B.V.

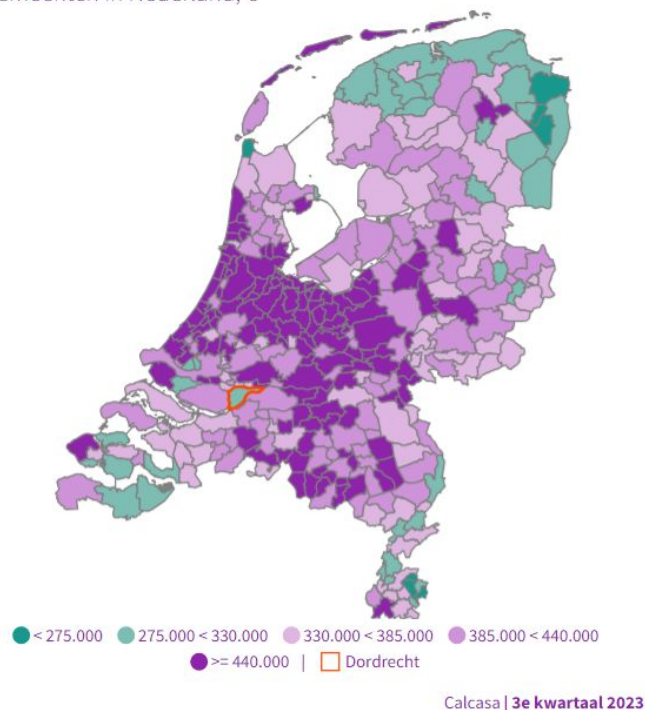
De belangrijkste oorzaak ligt in de toename van de vraag naar woningen. Er is meer vraag dan aanbod. De prijzen verschillen per gebied en liggen voor nieuwbouw hoger dan voor bestaande bouw. In Dordrecht zijn de verschillen tussen duurdere en goedkopere gebieden relatief groot (meer dan 2x zo duur).

3.2 Betaalbaarheid

De totale woningvoorraad bestaat nog steeds uit relatief veel goedkope koopwoningen. Omdat we veel goedkope woningen hebben zijn de woningen op dit moment, ondanks de prijsstijging, nog steeds relatief betaalbaar.

Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoningen

Gemeenten in Nederland, €



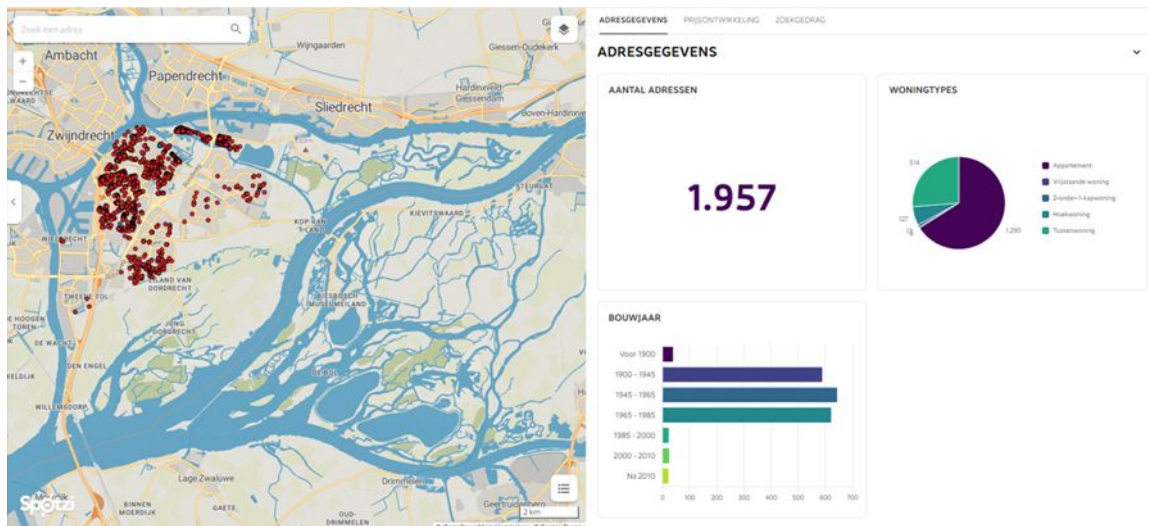
Bron: Waarstaatjegemeente.nl/Calcasa

Het aanbod van koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro is verreweg het grootste: 76% van de in de periode 2018-heden aangeboden koopwoningen is onder de huidige betaalbaarheidsgrens (2023). Van de 7.729 aangeboden koopwoningen is 25% onder de €200.000.

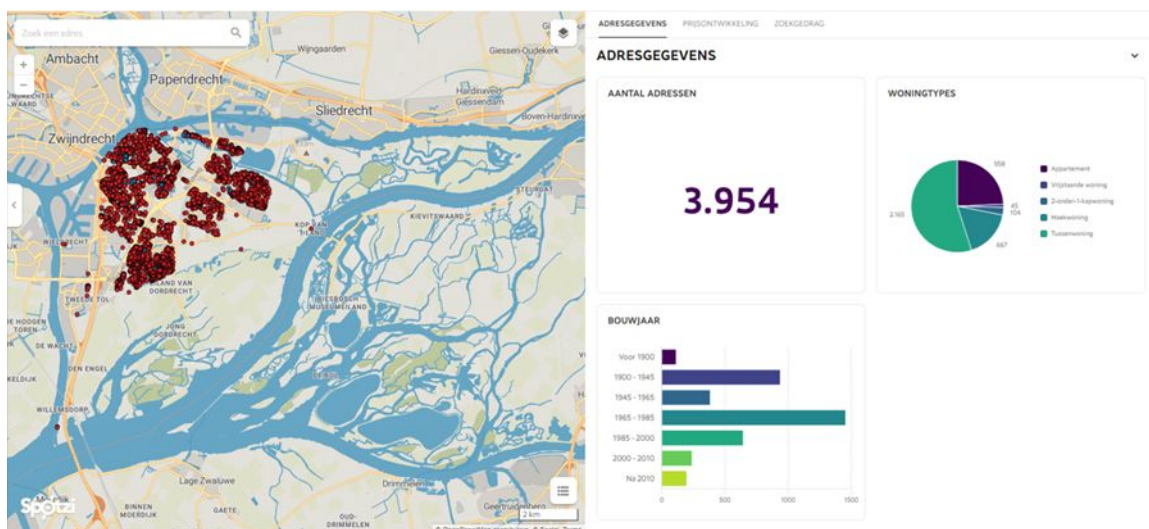
Aanbod koopwoningen

Op de volgende overzichten is het aanbod per prijssegment te zien.

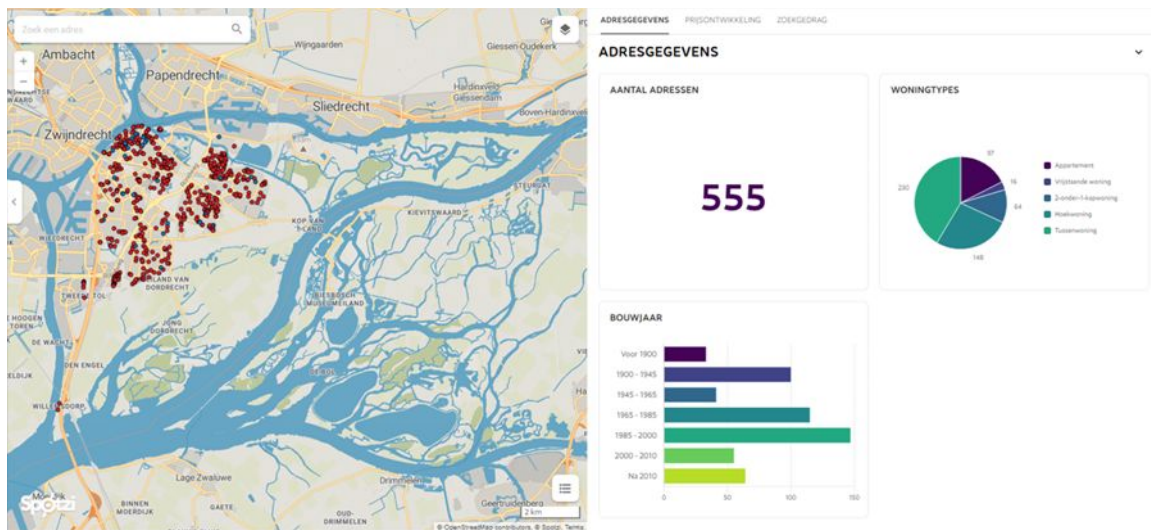
Aanbod tot €200.000 (periode 2018-eind 2023)



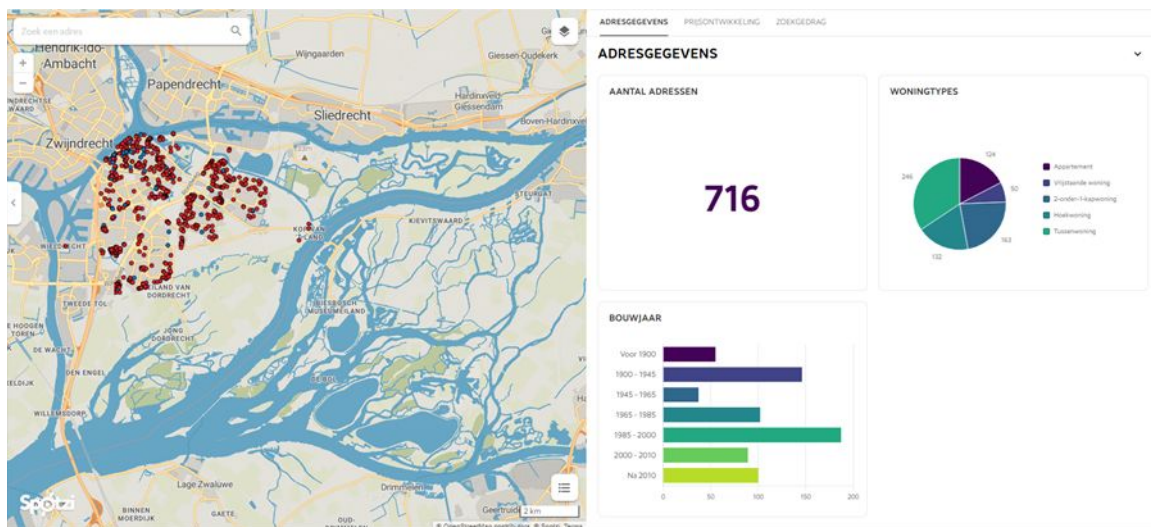
Aanbod €200.000-€355.000 (periode 2018-eind 2023)



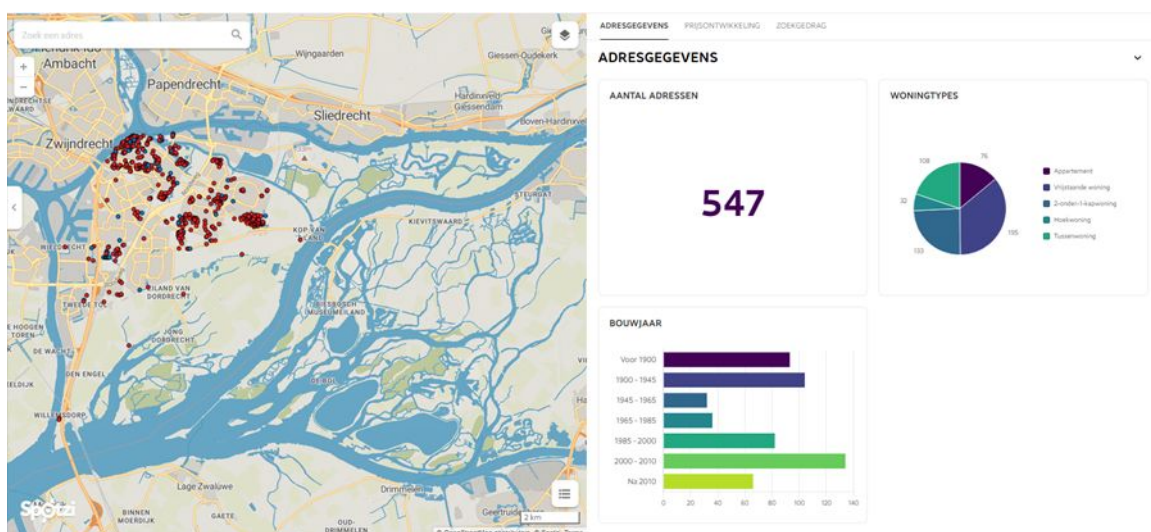
AANBOD €355.000-€405.000 (periode 2018-eind 2023)



Aanbod €405.000-€550.000 (periode 2018-eind 2023)



Aanbod €550.000+ (periode 2018-eind 2023)



Van alle woningen in Dordrecht bestaat 80% uit de combinatie van huurwoningen onder de sociale huurgrens van €808 en koopwoningen onder de €355.000.

De verdeling van huurwoningen van de woningcorporaties, particulieren en koopwoningen plus de gemiddelde WOZ-waarde staat weergegeven in onderstaande tabel.

wijk	# woningen	huur - corporaties	huur - particulier	koop	WOZ-waarde gemiddeld (x €1.000)
Binnenstad	5.370	1.080	1.705	2.585	318
Noordflank	3.860	1.500	595	1.765	322
Oud-Krispijn	4.680	1.310	690	2.680	245
Nieuw-Krispijn	2.495	1.190	350	955	219
Wielwijk	3.025	1.200	440	1.385	242
Crabbehof/Zuidhoven	4.375	2.055	760	1.560	205
Staart	2.680	430	820	1.430	204
Reeland	5.215	1.110	750	3.350	307
Stadspolders	7.800	1.660	680	5.460	328
Dubbeldam	5.415	655	715	4.045	453
Sterrenburg	10.310	2.955	940	6.415	286
Industriegebied West	365		90	270	366
Buitengebied	420		150	270	231
Dordrecht	56.000	15.150	8.690	32.165	297

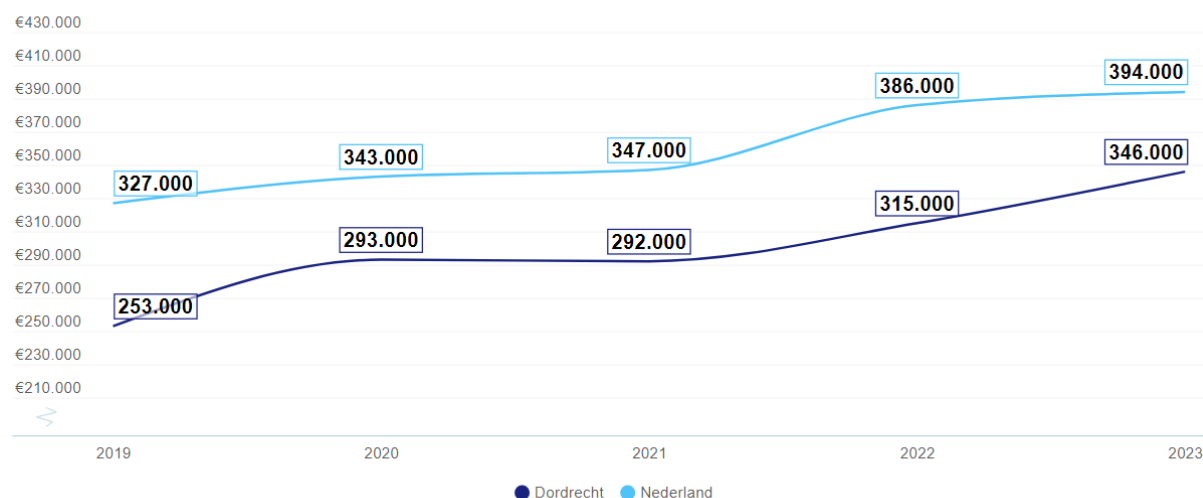
Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/mosaic/dashboard/wijk-en-buurt-in-cijfers>

Gemiddelde waarde nieuwe hypotheek

Betaalbaarheid gaat niet alleen om vergelijking van prijzen en het aanbod, maar ook om wat mensen kunnen betalen. Een gezin met een gemiddeld inkomen kan een hypotheek afsluiten van ca. € 339.000 (Bron: De Hypotheker). De NHG-norm, een landelijke indicatie van de prijs voor een 'betaalbare' woning is in 2023 €405.000. De grens voor een betaalbare woning is gesteld op €355.000 in 2023.

De gemiddelde hypotheek die wordt afgesloten in Dordrecht is € 346.000 en ligt € 48.000 onder het landelijk gemiddelde.

Gemiddelde waarde nieuwe hypotheek - Dordrecht, €

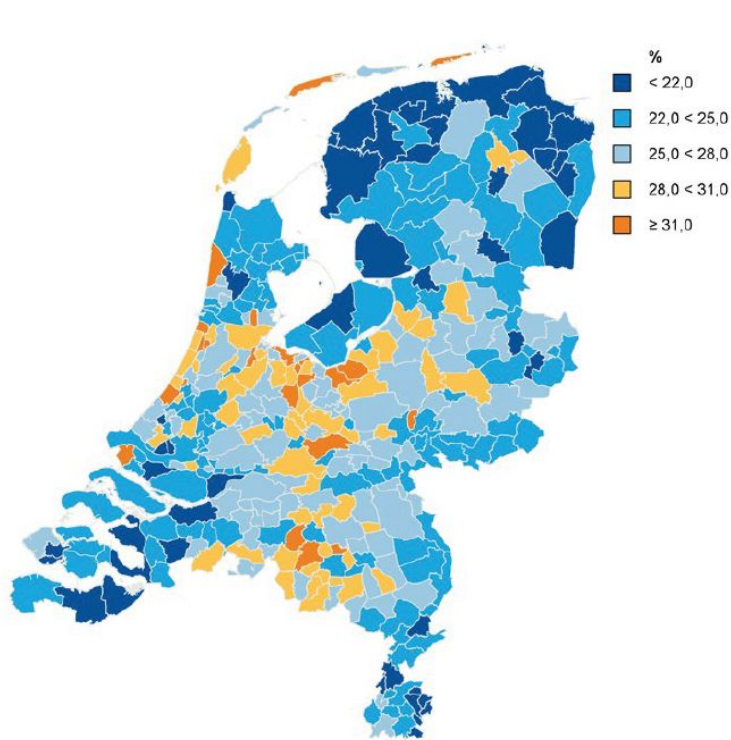


Kadaster.nl - bewerking ABF Research B.V. | 2019 - 2023

Bron: [Waarstaatjegemeente.nl/Kadaster/bewerking](https://waarstaatjegemeente.nl/Kadaster/bewerking) ABF Research B.V.

Betaalbaarheidsindex

Op onderstaande kaart is aangegeven hoeveel % van het netto huishoudinkomen wordt uitgegeven aan netto woonlasten. Dit heet de betaalbaarheidsindex. In Dordrecht was dit twee jaar geleden nog minder dan 12%. Op dit moment is dit 22% of lager. In vergelijking met andere gemeenten geven Dordtenaren gemiddeld een kleiner aandeel van het inkomen uit aan woonlasten. Opmerking: in dit onderzoek zijn energiekosten niet meegenomen.



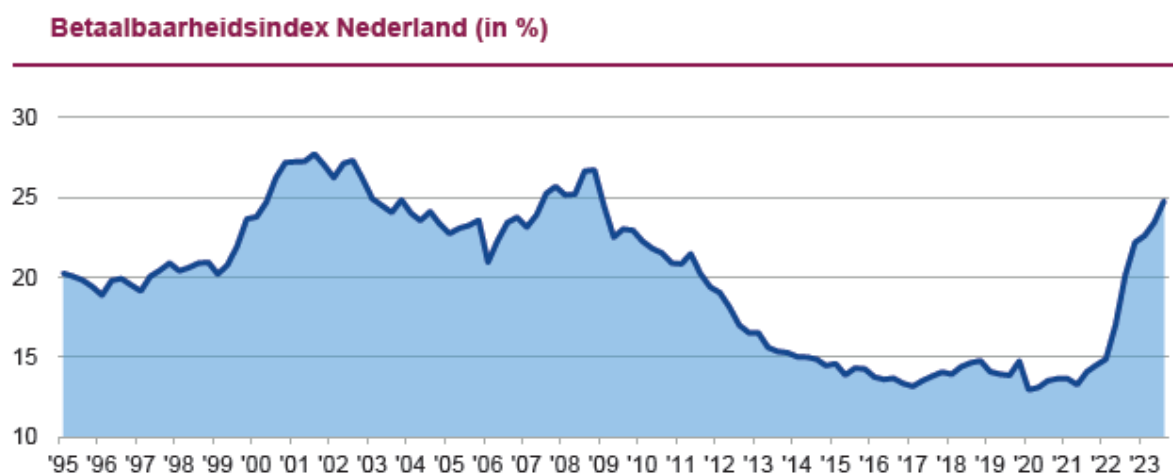
Figuur 5

Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bron: Calcasa WOX 3e kwartaal 2023

Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en de historie zijn de woonlasten laag, maar de laatste jaren stijgen deze.



Bron: Calcasa WOX 3e kwartaal 2023

3.3 Doorstroming

Nieuwbouw is vaak duurder dan bestaande bouw. Door nieuwbouw juist in het duurdere segment te ontwikkelen komen er vervolgens goedkopere woningen vrij.

Het Kadaster heeft dat onderzocht voor de Hoven en Staartploeg, twee nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren. Uit dat onderzoek blijkt dat ongeveer 1,5 keer zoveel goedkopere woningen extra te koop komen, als dat er nieuw gebouwd zijn. Ook het Onderzoekscentrum Drechtsteden heeft dit onderzocht. Voor Valkhorst en Wilgenveld kwamen hier vergelijkbare uitkomsten naar boven.

Uit onderzoek blijkt dat nieuwe bewoners van duurdere nieuwbouwwoningen goedkopere woningen in Dordrecht achterlaten. Dit positieve effect is er niet bij het toevoegen van woningen in het goedkope segment. Door het toevoegen van meer duurdere nieuwbouw zullen we het totale aantal transacties ook zien toenemen.

Het laatste verhuisketenonderzoek over het deelproject Wilgenveld in Wilgenwende geeft aan dat de verhuisketens binnen Dordrecht/Drechtsteden gemiddeld 2,3 waren, inclusief de betrokken nieuwbouwwoning. Van de huishoudens in Wilgenveld kwam 37% van buiten de regio/Dordrecht. In totaal bracht dit deelproject 142 verhuisbewegingen op gang, waarvan 74 binnen Dordrecht. Dit zijn er waarschijnlijk nog fors meer, omdat dit enkel de verhuisbewegingen vanuit een koopwoning betreffen.

Voor de volledige ontwikkeling Wilgenwende zijn er ook gegevens bekend van de herkomst van de nieuwe bewoners. Nuance is dat niet elk adres na te trekken was en dat van 130 woningen de herkomst niet is ingevuld. De informatie die er wel is, laat zien dat het om 525 adressen gaat. Ook van deelgebied Amstelwijck Park is de herkomst van de bewoners bekend. In totaal gaat het hier om 107 adressen.

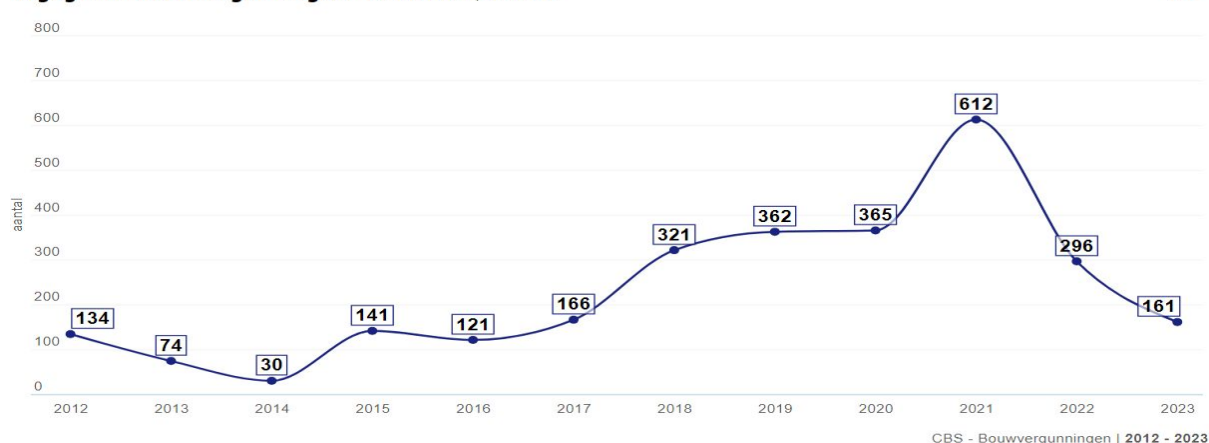
Herkomst Wilgenwende	Aantal	Herkomst Amstelwijck Park	Aantal
Dordrecht	311	Dordrecht	78
Onbekend	130	Rotterdam	15
Rotterdam	15	Overig	1
Papendrecht	7		
Zwijndrecht	6		
Sliedrecht	5		
Hendrik-Ido-Ambacht	5		
Overig	4 en minder		

3.4 Voorspellers van een toenemende (nieuw)bouwproductie

Afgegeven bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen was in de periode 2014-2017: 458, in 2018-2021 staat de teller op 1.956. In 2023 zijn 161 vergunningen afgegeven.

Afgegeven bouwvergunningen - Dordrecht, aantal



Bron: Waarstaatjegemeente.nl/CBS

Uit de afgegeven bouwvergunningen kunnen we ook inzicht krijgen in wat er nog gebouwd wordt en in aanbouw is. In totaal zijn er vergunningen voor de bouw van 1.469 woningen. Voor 1.027 daarvan is de bouw gestart.

Bouwduur

De bouwduur is weergegeven in onderstaande tabellen. De bovenste tabel is Dordrecht en die eronder voor geheel Nederland. Duidelijk is te zien dat in Dordrecht de bouwduur in de meeste gevallen is teruggebracht van meer dan 24 maanden naar tussen de 6 en 18 maanden. In vergelijking met Nederland als geheel is dit ook terug te zien. Daar waar Nederland een bouwduur kent die redelijk evenwichtig is verdeeld over de verschillende tijdspannes, wordt in Dordrecht het merendeel binnen 18 maanden gebouwd.

Sturing hierop vindt plaats naar aanleiding van monitoring wat betreft onze eigen procedures en afspraken met ontwikkelaars.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0-5	4.3%	7.8%	11.2%	7.7%	15.0%	31.5%	26.3%	30.8%	60.2%	4.2%
6-11	11.6%	20.4%	11.9%	21.8%	21.7%	26.8%	20.9%	16.5%	8.6%	20.0%
12-17	9.5%	0.3%	1.6%	9.9%	5.7%	12.8%	19.3%	19.4%	13.5%	54.0%
18-23	3.4%	9.0%	21.3%	6.7%	6.1%	1.9%	10.4%	13.5%	1.0%	3.1%
24 en meer	71.1%	62.5%	53.9%	53.9%	51.6%	27.0%	23.1%	19.8%	16.8%	18.7%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0-5	14.2%	22.4%	18.8%	26.1%	27.7%	26.5%	22.4%	27.1%	24.0%	22.2%
6-11	15.5%	16.6%	28.5%	19.8%	25.1%	25.4%	20.4%	21.2%	25.0%	21.6%
12-17	14.5%	10.5%	13.9%	13.6%	16.7%	19.5%	23.5%	16.2%	19.6%	19.1%
18-23	11.8%	8.6%	6.6%	12.1%	8.0%	10.1%	13.3%	9.5%	9.6%	14.7%
24 en meer	44.1%	41.9%	32.2%	28.3%	22.6%	18.6%	20.3%	26.0%	21.9%	22.5%

Bron: geodienst.xyz/nieuwbouwmonitor

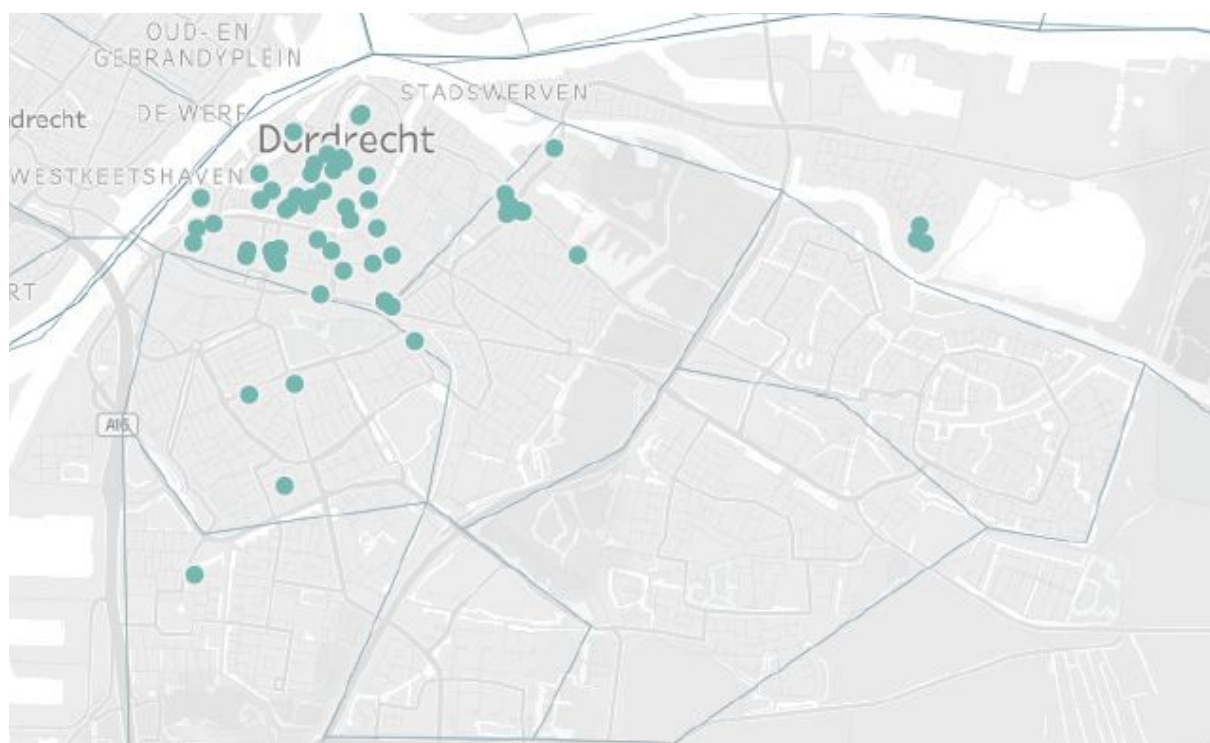
In aanbouw zijnde woningen

AANTAL WONINGEN NOG IN AANBOUW VANAF 2018

BRON: BAG, WAARDEPEILDATUM 5-10-2023

Bouwjaar/transformatieindicatie	STATUS_OMSCHRIJVING			Totaal
	Bouwvergunning verleend	Bouw gestart	Verbouwing pand	
bouwjaar <2018, transformatieindicatie	16		116	132
2018		53		53
2019	3	42		45
2020		7		7
2021	18	8		26
2022	173	222		395
2023	116	34		150
2024	152	4		156
Totaal	478	370	116	964

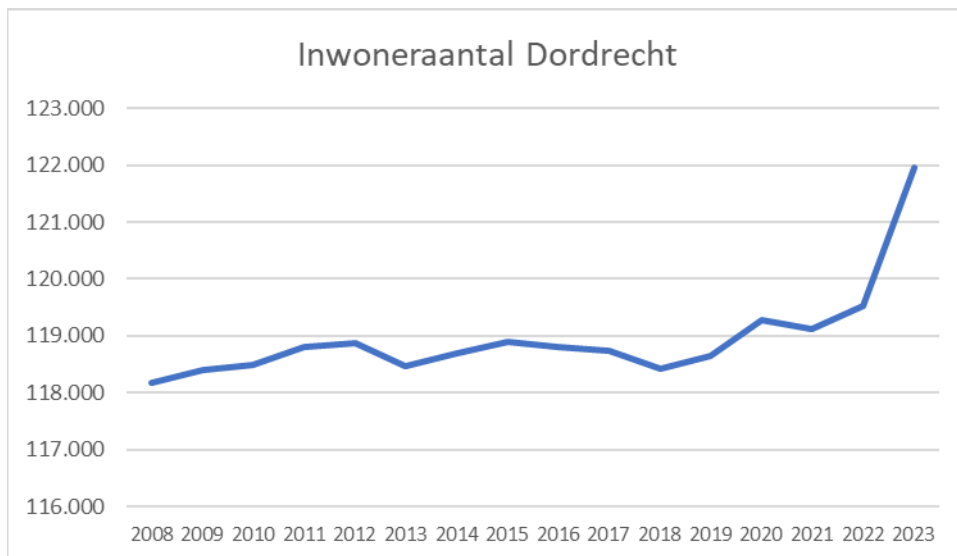
Op de kaart is te zien dat het hierbij met name om woningen in de gebieden Amstelveen-Wilgenwende, Wielwijk-Crabbehof, Stationsomgeving en Stadswerven gaat.



4 Inwoneraantal

4.1 Ontwikkeling inwoneraantal

Lange tijd was er sprake van stagnatie en krimp in Dordrecht. De krimp werd veroorzaakt door een dalende natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo. Er vertrokken meer mensen uit Dordrecht dan dat erbij kwamen.

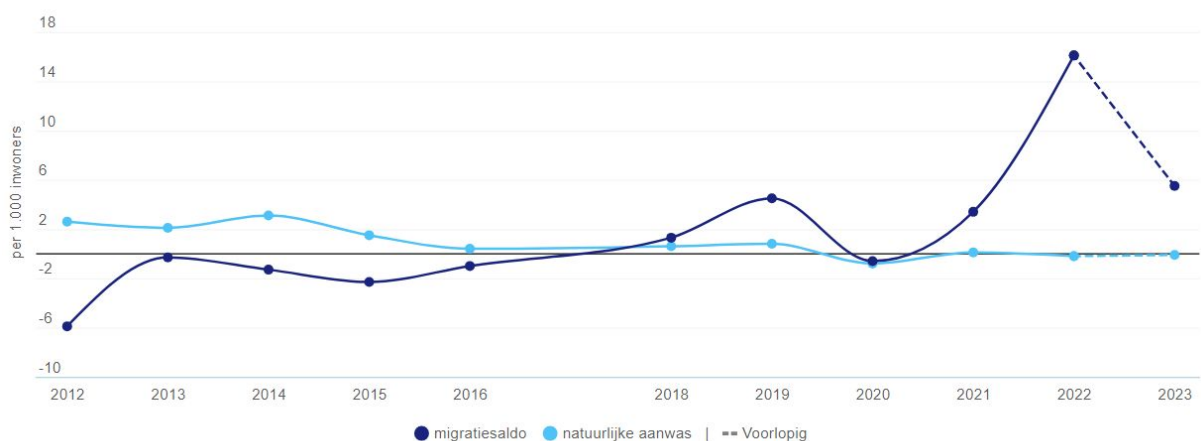


Bron: GBA, gemeente Dordrecht

Door een hoger migratiesaldo in 2018 en 2019 is het aantal inwoners gestegen naar boven de 119.000. Er kwamen meer mensen naar Dordrecht en er vertrokken minder mensen.

In 2020 hadden we te maken met een corona dip: negatieve natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorte en sterfte) en negatief migratiesaldo. Sinds 2021 stijgt het aantal inwoners weer.

Bevolkingsmutatie - Dordrecht, per 1.000 inwoners



CBS - Bevolkingsontwikkeling en binnenlandse migratie per maand | 2012 - 2023

Bron: Waarstaatjegemeente, CBS

De totale groei is sinds 2018 iets meer dan 3% oftewel 3.366 inwoners. Hiervan bestaat een deel uit Oekraïners die zich hebben ingeschreven in 2022 (ca. 1.095). Dit verklaart de forse stijging in 2022.

Het aantal inwoners groeit minder snel dan het aantal woningen dat gebouwd is. Dat komt omdat het netto aantal toegevoegde woonruimten lager is. Er wordt niet alleen gebouwd maar ook gesloopt (met name sociale huurwoningen). Dit heeft invloed op het aantal woonruimten en het aantal inwoners.

- In de periode 2018 t/m 2023 zijn er 2.001 woonruimten netto bij gekomen.
- In de periode 2018 t/m 2023 zijn er 1.765 huishoudens netto bij gekomen.
- Voor 236 (12%) van de woonruimten geldt dat er geen nieuwe huishoudens zijn bijgekomen. We kunnen dus aannemen dat deze woningen bewoond worden door Dordtenaren.

De inkomensverdeling van de huishoudens in Dordrecht is verdeeld conform onderstaande tabel. Dit is een verdeling in quintielen, waarbij Nederland het uitgangspunt is. Hieruit blijkt dat de twee hoogste quintielen in Dordrecht achterblijven ten opzichte van Nederland. Wel is dit percentage iets toegenomen, van 36,9% naar 37,7%.

	# huishoudens	landelijke 20% groepen van laag naar hoog inkomen				
2021 Nederland	7.951.400	20	20	20	20	20
2021 Dordrecht	54.800	20,4	20,9	21	20	17,7
2016 Dordrecht	54.300	21,1	21,6	20,4	19,5	17,4

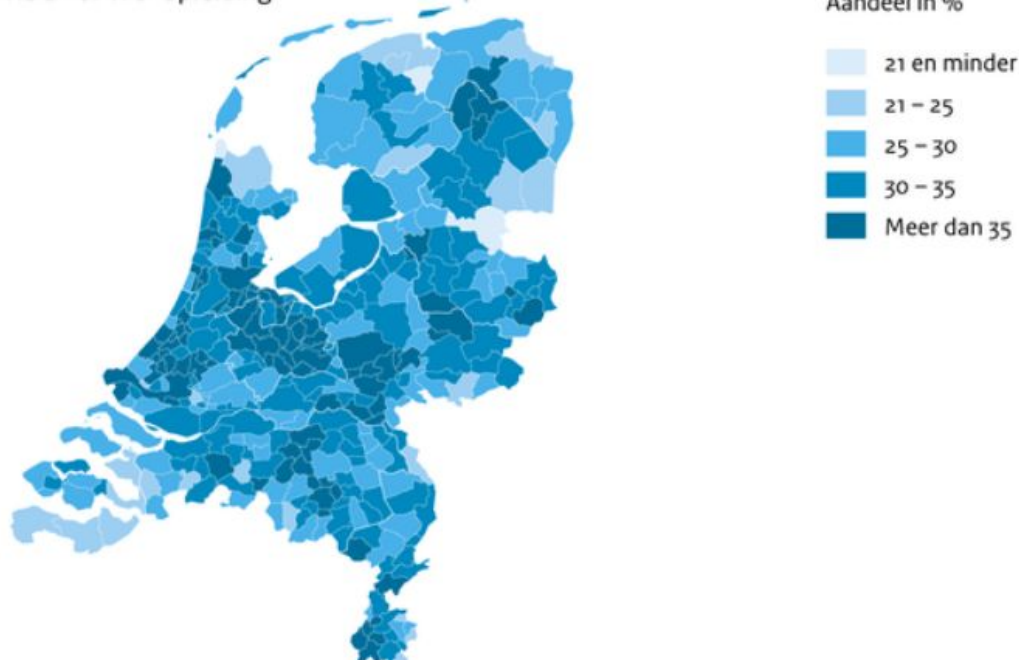
Andere cijfers omtrent inkomens zijn helaas niet aanwezig. Ook het aantal huishoudens met een bepaald inkomen dat zich in Dordrecht gevestigd heeft is onbekend.

4.2 Aantal hoogopgeleiden

Het aandeel hoogopgeleiden is in 2016 t/m 2020 toegenomen van 26% naar 32%. In 2021 en 2022 was het aandeel hoogopgeleiden 30%. Dat is onder het landelijke gemiddelde van 37%.

Hoogopgeleiden (15 – 75 jaar) per gemeente, 2021

HBO- of WO-opleiding



Bron: CBS

CBS/jul22
www.clo.nl/nl210013

Bijlage: bronnen, actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens

Actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens

In deze monitor wordt zo actueel mogelijk weergegeven hoeveel en welke woningen er gerealiseerd zijn in Dordrecht. Het gaat helaas niet om 'realtime' informatie. Dat komt omdat eerst registratie en waardebepaling moet plaatsvinden.

Registratie: Als een woning gereed gemeld wordt in de BAG, duurt het 6-8 weken voordat het zichtbaar wordt in de totale cijfers.

Waardebepaling: Het duurt 1,5 tot 2 jaar om een nauwkeurige waardebepaling toe doen in het kader van de WOZ. Omdat we dit te lang vinden om zicht te krijgen op wat er precies is gebouwd zijn we op zoek gegaan naar een methode om nauwkeurige schattingen te kunnen doen.

Voor de woningen waar nog geen waarde van bekend is bij Gemeentebelastingen is een schatting gedaan. Dit doen we met het waarderingsmodel Xenon-MRA®. Dit is een statistisch model dat de waarde bepaalt op basis van kenmerken zoals woningtype, grootte, perceel, bouwjaar en ligging. Xenon-MRA® is ontwikkeld door Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden en voldoet aan de IAAO standards en de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

Gebruikte bronnen: BAG, GBA, CBS, Gemeentebelastingen (WOZ), Kadaster, Huizenzoeker.nl, luchtfoto's.

Bewerking door: gemeente Dordrecht, Spotzi, Waarstaatjegemeente.nl, ABF Research, Calcasa.