

MEMO

Van Team Wonen
Aan College van B&W
Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer
Betreft Woningbouwprogramma Maasterras

Samenvatting

Het advies van een mogelijke woningbouwprogrammering voor het Maasterras kan er als volgt uitzien

woningbouwprogramma	sociale huur	middenhuur	dure huur	betaalbare koop	dure koop
aantallen woningen	750	200		1.550	1.500

Dit advies is gebaseerd op verschillende aspecten, die in deze memo aan bod zullen komen. Het is een opbouw van uitgangspunten, randvoorwaarden en bestaande documenten met daaruit voortvloeiend uiteindelijk een zo logisch en optimaal mogelijk programma voor het Maasterras, waarbij vooral is gekeken naar de huidige woningbouwprogrammering, bestaande beleidsdocumenten en het politiek akkoord.

Aanleiding

Om het gewenste woningbouwprogramma voor het Maasterras te kunnen bepalen is het noodzakelijk om gebruik te maken van verschillende invalshoeken. De drie belangrijkste zijn de lokale woonvisie, de woningmarktanalyse van RIGO en de WBI beschikking.

Verder is gekeken naar aanvullende documenten en bijbehorende analyses, zoals de prestatieafspraken, het Brink rapport, de routekaart wonen, het politiek akkoord en maatregelen die het Rijk heeft genomen en wil nemen.

Aan de hand van deze bronnen is er, binnen de meegegeven, politieke kaders een programma voor het Maasterras opgesteld. Aan de hand van dit programma kan ook breder gekeken worden naar wat er qua woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief, nodig is voor de gemeente als geheel.

Regionale woonvisie

De regionale woonvisie stamt uit 2017 en is de basis voor ook het lokale woonbeleid. Het is de provincie Zuid-Holland die kortgeleden de regio Drechtsteden gevraagd heeft de woonvisie te actualiseren. Dit gaat in de tweede helft van 2023 en begin 2024 gestalte krijgen. Op dit moment is de regionale "Woonvisie 2017-2031 – Goed wonen in de Drechtsteden leidend.

Op regionaal niveau komt naar voren dat er met name behoefte is in het koopsegment en een relatief kleine toename gewenst is in het huursegment. Zie onderstaande tabel.

Drechtsteden	woningbehoefte 2031
koop eengezins	5.900
koop meergezins	2.100
huur eengezins	-1.000
huur meergezins	2.000
onzelfstandig	500
totaal	9.500

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

Algemeen punt is dat de groeiambitie van 25.000 woningen niet onderbouwd kan worden.

Inzoomend op de verschillende segmenten, is afgesproken dat de voorraad goedkope koopwoningen (< €250.000) niet wordt uitgebreid; de behoefte zit met name in de woningen duurder dan €250.000.

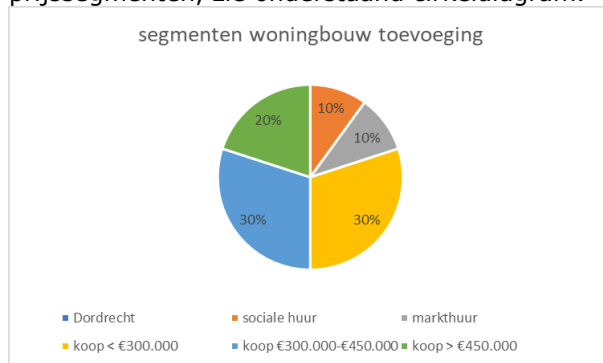
Wat betreft de sociale huur is het zogenaamde pas-op-de-plaats-beleid afgesproken. Dit houdt in dat de voorraad sociale huurwoningen uiteindelijk gelijk moet zijn aan de voorraad op 1-1-2016, bij gelijkblijvende behoefte. Er was eerder afgesproken (regionale PALT) dat er meer gesloopt kon worden, maar de toen actuele cijfers hebben voor een kentering gezorgd.

Tot slot is er regionaal behoefte aan zo'n 500 extra huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Lokale woonvisie

De regionale woonvisie is de basis voor de lokale woonvisies van de verschillende gemeenten. Helaas heeft niet elke gemeente rekening gehouden met dit gegeven. In deze memo wordt enkel ingegaan op de lokale woonvisie van Dordrecht, "Goed wonen in Dordrecht 2019-2031 – Dordtse paragraaf Woonvisie Drechtsteden 'Goed wonen in de Drechtsteden'".

Er worden in Dordrecht 11.000 nieuwe woningen toegevoegd tot 2030 en daarna nog eens 4.000 woningen. De sturing vindt plaats op vijf prijssegmenten, zie onderstaand cirkeldiagram.



Tot deze verdeling is gekomen, omdat:

- er behoefte is in alle categorieën;
- de sociale huurvoorraad vernieuwd moet worden en de aantallen van 1-1-2016 weer gehaald moeten worden;
- er een toenemende behoefte is aan woningen in het markthuursegment;
- er vraag is naar relatief goedkope koopwoningen (< €300.000), ondanks dat hier al relatief veel woningen van aanwezig zijn in de huidige voorraad;
- grote behoefte bestaat naar duurdere koopwoningen (> €300.000), wat ook zorgt voor verhuisketens;
- de bovenkant van de woningmarkt hiermee ook wordt bediend, zodat voorkomen wordt dat hogere inkomens de stad verlaten (wat al jaren plaatsvindt).

Punt van aandacht is dat we bovenop de 10% sociale huur die we realiseren (1.000 woningen) er nog eens 1.000 sociale huurwoningen extra worden gebouwd, om de geplande sloop op te vangen en te voldoen aan het pas-op-de-plaats-beleid. Minder aandacht is geschonken aan het type woning (meergezins- of eengezinswoningen) en aantallen hiervan zijn niet vastgelegd.

Regionale prestatieafspraken lange termijn (PALT)

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

Dit zijn prestatieafspraken over de sociale huurvoorraad in regionaal verband, de "PALT Drechtsteden Prestatie Afspraken Lange Termijn 2016-2025". Afsproken is om regionaal een afname van de sociale huurvoorraad te bewerkstelligen van 2.900 woningen, waarvan 1.500 in Dordrecht. Met het gereedkomen van de regionale woonvisie zijn de regionale PALT afspraken aangepast met het eerder genoemde pas-op-de-plaats-beleid. Ook voor de regionale prestatieafspraken geldt dat niet elke gemeente zich hieraan houdt en deze nauwelijks nog gebruikt worden.

Lokale prestatieafspraken woningcorporaties

In Dordrecht is het pas-op-de-plaats-beleid uit de regionale en lokale woonvisie één op één doorvertaald in de lokale prestatieafspraken ("Prestatieafspraken Dordrecht 2022-2023"). Dit houdt in dat, bij gelijkblijvende behoefte, het aantal sociale huurwoningen hetzelfde dient te zijn als op 1-1-2016.

Routekaart wonen

Begin 2023 is de zogenoemde "Routekaart wonen" vastgesteld. Wat betreft het programma sluit dit vooral aan bij het huidige politiek akkoord, waarbij er voor is gekozen om 150 sociale huurwoningen extra te programmeren en 100 sociale huurwoningen extra door woningcorporaties te laten realiseren in plaats van door particuliere partijen. Ook de ambities vanuit het rijk (30% sociale huurvoorraad in iedere gemeente) en het Brink rapport worden meegenomen. Dit laatste rapport kijkt vooral naar hoe het aanbod aansluit bij de vraag.

Politiek akkoord

Het "Politiek akkoord – 2022-2026" legt de focus op het realiseren van meer betaalbare woningen. Dit komt neer op onderstaande, concrete uitgangspunten:

- het bouwen van 4.000 woningen, verdeeld over alle segmenten;
- 30% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in het sociale huursegment, waarbij ook omliggende gemeenten hun rol moeten oppakken voor een evenwichtige balans;
- streven naar toevoeging van 1.500 betaalbare koopwoningen in de harde planvoorraad;
- meer bouwplannen voor de toekomst in lijn met de huidige woonvisie;
- de gemeente faciliteert (nog beter) als het om het bouwen van betaalbare (koop)woningen gaat.

Strategisch overleg

In een zeer recent (juni 2023) strategisch overleg met het college is als project Maasterras de koers opgehaald voor een 'hoogstedelijke' invulling met circa 3.500-4.000 woningen.

Brink rapport

Het "Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden", uitgevoerd door de Brink Groep, laat een onderzoek zien naar de impact van de huidige planvoorraad op de versnellingsopgave en de beoogde sociaaleconomische schaa sprong. Hierbij speelt ook de frictie een belangrijke rol: het verschil tussen vraag en aanbod, waarbij de vraag gedefinieerd wordt als de gewenste verhuisbewegingen in de regio, en het aanbod als de woningen die uit de voorraad zouden vrijkomen indien doorstromers hun wensen zouden verwezenlijken.

Belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat de huidige woningbouwplannen niet (goed) afgestemd zijn tussen de zeven gemeenten, maar ook dat deze plannen niet leiden tot de gewenste sociaaleconomische schaa sprong en niet alle fricties worden opgelost. Anders gezegd: de woningbouwprogrammering

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

sluit niet goed aan bij de actuele fricties en de toekomstige behoefte. Dit geldt zowel voor de Drechtsteden als voor Dordrecht.

Woningmarktanalyse RIGO

De "Woningmarktanalyse Drechtsteden – Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040" uitgevoerd door RIGO dateert van 2020. Op dit moment is er gestart met de voorbereidingen voor de actualisatie van deze analyse. De gegevens zijn dan ook enigszins verouderd.

Dit onderzoek maakt een onderscheid tussen huidige tekorten (of overschotten) op de woningmarkt, de zogenaamde fricties. Daarnaast wordt de behoefte voor de toekomst in kaart gebracht. Dit is ook voor Dordrecht afzonderlijk gedaan.

Enige toelichting bij onderstaande tabel. De trendmatige woningbehoefte is de behoefte die gaat ontstaan indien de bevolking zich zou ontwikkelen volgens het resultaat van vele demografische componenten: geboorten, sterfte, migratie en huishoudensvorming.

Niet alleen de demografie speelt een rol, ook verschuivingen van inkomens doen dit. Daarom is er gewerkt met drie economische scenario's: tegenspoed, basis en voorspoed. In deze memo is gewerkt met het basisscenario, waarbij dan ook afwijkingen naar boven en beneden mogelijk zijn.

Niet de volledige frictie hoeft opgelost te worden. Algemene stelregel is dat er sprake is van een gezonde woningmarkt bij 2% frictie.

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

	opgave 2020-2030		
	fRICTIES	woningbeefte (trendmatig)	inclusief inlopen fRICTIES
koop egw	1.730	2.100	3.170
koop mgw	750	920	1.380
huur egw	420	-30	230
huur mgw	-170	890	790
huur egw corporatie		-170	
huur mgw corporatie		400	
huur egw particulier		140	
huur mgw particulier		490	
onzelfstandig		300	300
totaal	2.730	4.180	5.870
koop < 60m ²	0	130	130
koop 60-80m ²	-50	370	340
koop 80-100m ²	-90	650	590
koop 100-140m ²	1.430	990	1.870
koop > 140m ²	1.190	890	1.620
huur <60m ²	-210	350	230
huur 60-80 m ²	-70	360	310
huur 80-100 m ²	50	130	160
huur 100-140m ²	270	-50	110
huur > 140m ²	220	70	210
onzelfstandig		300	300
totaal	2.740	4.190	5.870
koop < €200.000	450	510	780
koop €200.000-€250.000	510	380	700
koop €250.000-€300.000	250	580	740
koop €300.000-€450.000	680	760	1.180
koop > €450.000	580	800	1.160
huur < €433	-370	220	0
huur €433-€619	130	260	340
huur €619-€663	620	60	440
huur €663-€737	40	20	40
huur €737-€850	-10	120	110
huur > €850	-150	180	90
onzelfstandig		300	300
totaal	2.730	4.190	5.880

Belangrijkste conclusie is dat er behoefte is in vrijwel alle (deel)segmenten. Verder zien we dat zowel de frictie als de behoefte het grootst is de in de koopsector. Daarnaast is te zien dat zowel frictie als behoefte voor eengezinswoningen (egw) beduidend groter zijn dan voor meergezinswoningen (mgw). Wat betreft oppervlakte zouden er vooral woningen van meer dan 100m² toegevoegd moeten worden. Logische optelsom is dan ook dat de frictie het beste opgelost kan worden en de behoefte het beste ingevuld als er vooral grote, grondgebonden koopwoningen gebouwd gaan worden.

Bijzondere doelgroepen

Naast alle cijfermatige gegevens die beschikbaar zijn, wordt er ook ingezet om bepaalde doelgroepen goed te kunnen huisvesten. De belangrijkste zijn: senioren, jongeren/starters, studenten, kwetsbare groepen, asielzoekers, statushouders/Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. Goed om dit in het achterhoofd mee te nemen.

WBI beschikking

De WBI beschikking voor M4 van het Maasterras gaat uit van het faciliteren van 626 woningen. Dit wordt als volgt onderverdeeld:

- 491 betaalbare woningen (sociale huur onder de liberalisatiegrens, middenhuur (maximaal €1.000 per maand) en betaalbare koop volgens definitie van het Rijk (op dit moment €355.000));

van de 491 betaalbare woningen zijn:

- 170 sociale huurwoningen;
- 87 middenhuur woningen;
- 234 betaalbare koopwoningen.

Deze woningen landen conform afspraak in plot M4. Dit betekent dat er op het restant van plot M4 en de overige plots nog circa 3.500 woningen gerealiseerd kunnen worden zonder rekening te houden met de WBI.

Rijksbeleid

Het Rijk schrijft in het programma woningbouw voor dat het streven is dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde deel betaalbaar is, waarbij tevens het streven is dat elke gemeente toegroeit naar 30% sociale huurvoorraad. Een definitie hiervan is nog niet bekend en wordt aan het einde van het jaar verwacht.

Dit is voor Dordrecht van groot belang, omdat wanneer we kijken naar het percentage sociale huurwoningen van woningcorporaties, de gemeente op 28% zit. Rekenen we ook de particuliere sociale huur mee, dan komt Dordrecht uit op 37% sociale huurwoningen. Daarbij kan ook nog de nuance worden gemaakt dat een verhoudingsgewijs fors deel deel van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Dordrecht in een (goedkope) koopwoning woont. De vraag roept zich op of alleen kijken naar en bouwen van bepaalde percentages de juiste methode is of dat het juist gaat om het huisvesten van huishoudens.

Advies

Kijkend naar alle informatie die er is, is het helder dat het gezien de verschillende randvoorwaarden vanuit zowel college, raad, provincie en Rijk erg complex is om tot een optimaal woningbouwprogramma te komen. Zeker in combinatie met andere doelen als de sociaaleconomische sprong.

Naast het feit dat er een woningbouwprogramma voor het Maasterras dient te komen, heeft dit ook gevolgen voor de rest van de stad. Het uiteindelijke doel is dan ook om een stadsbrede programmering op te stellen.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten en bijbehorende woningaantallen per prijssegment. Onderstaande tabel is een doorvertaling op basis van de voorwaarden in de linker kolom van de tabel.

	sociale huur	middenhuur	dure huur	betaalbare koop	dure koop
WBI eis	170	87		234	
politiek akkoord	1.200			1.500	
programma woningbouw Rijk	1.112	224		1.333	1.333
woonvisie	720	180	180	1.080	1.800
RIGO onderzoek	560	280	80	1.520	1.600
lokale prestatieafspraken	907				
routekaart wonen	1.350				

Datum 4 augustus 2023

Zaaknummer

Uitgaande van 4.000 te realiseren woningen op het Maasterras is een volgende programmering mogelijk.

woningbouwprogramma	sociale huur	middenhuur	dure huur	betaalbare koop	dure koop
aantallen woningen	750	200		1.550	1.500

In percentages uitgedrukt wordt het als volgt.

woningbouwprogramma	sociale huur	middenhuur	dure huur	betaalbare koop	dure koop
aandeel woningen	18,8%	5,0%		38,8%	37,5%

Meegenomen aspecten

Bovenstaand mogelijk programma houdt rekening met de voorwaarden en analyses die bekend zijn (WBI eis, politiek akkoord, programma woningbouw Rijk, woonvisie, RIGO onderzoek, lokale prestatieafspraken en de routekaart wonen). Daarnaast is getracht ook de lopende ontwikkelingen elders in de stad mee te nemen en in te spelen op ontwikkelingen in de toekomst, zoals de definitie van sociale huur, vast te stellen door het Rijk. Hierbij is met name ook rekening gehouden met het huidige woningbouwprogramma, bestaande beleidsdocumenten en het politiek akkoord. In principe zijn alle sociale huurwoningen en middenhuur woningen reeds geprogrammeerd en hoeven deze zodoende niet meer toegevoegd te worden. Toch is ervoor gekozen om ook rekening te houden enige toename in de behoefte van sociale huur, omdat de behoeftcijfers voor sociale huur uitgaan van autonome groei, daar waar de woonvisie een ander aantal noemt. Houden we ons nu strikt aan de woonvisie, dan zou er helemaal geen sociale huur nodig zijn en kunnen de woningen verdeeld worden onder betaalbare en dure koop.

Sociale huur

Op dit moment staan er bijna 900 sociale huurwoningen geprogrammeerd door de woningcorporaties tot 2030. Er zijn echter ook een kleine 1.100 sociale huurwoningen die gebouwd worden door derden. De vraag is of deze sociale huurwoningen straks nog onder de definitie van een sociale huurwoning vallen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte en het inlopen van het huidige tekort aan sociale huurwoningen, mits al deze woningen onder de definitie sociale huurwoning vallen. In dit scenario is rekening gehouden met sloop, verkoop en nieuwbouw. Het gaat uit van autonome groei als het gaat om de sociale huurwoningen, daar waar de woonvisie uitgaat van een forse groei van het aantal woningen. Ook de 150 extra sociale huurwoningen uit de Routekaart wonen passen binnen deze programmering.

Middenhuur

Het Rijk geeft hiervoor geen hoge percentages/aantallen mee en ook de behoefte aan dit segment is laag. Daarbij worden deze woningen al elders gerealiseerd, vooral in de binnenstad. Mede gezien de WBI eis is het toch verstandig om een klein aantal middenhuur woningen op te nemen in de programmering, bijvoorbeeld te realiseren door woningcorporaties. De woningen in dit segment kunnen ook een rol spelen in het op gang krijgen van mogelijke doorstroming.

Dure huur

Op dit moment blijkt dat er weinig behoefte is aan dure huur. Advies is om in dit segment geen/nauwelijks woningen toe te voegen op het Maasterras. Mondjesmaat gebeurt dit op andere locaties in de stad al. Wel kan dit segment een rol spelen in het op gang krijgen van mogelijke doorstroming van de verschillende doelgroepen.

Datum 4 augustus 2023

Zaaknummer

Betaalbare koop

Zowel het college als het Rijk zet hierop in. Ook de behoefte is aanwezig, naast de huidige tekorten. Het Rijk gaat uit van één derde betaalbare koop/huur door particulieren. Gezien het feit dat er op dit moment niet veel behoefte is aan middenhuur woningen, lijkt het verstandig vooral in te zetten op betaalbare koopwoningen. Er liggen voor dit deel van de voorraad ook kansen om dit segment elders in de stad te realiseren en daarnaast valt al een groot deel van de huidige voorraad (35%) onder de betaalbare voorraad. Vandaar dat vooral aansluiting wordt gezocht bij de woonvisie en het politiek akkoord.

Dure koop

Om het nog enigszins overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om alle koopwoningen duurder dan de definitie van betaalbare koopwoningen (€355.000) in deze categorie te plaatsen. Deze categorie woningen is met name van belang om de gezochte sociaaleconomische balans te verkrijgen. Ook is er relatief veel behoefte aan deze woningen en zijn deze op dit moment ondervertegenwoordigd. Gezocht is naar een balans tussen politiek akkoord, woonvisie, RIGO onderzoek en wensen/eisen vanuit het Rijk.

Kanttekeningen

Aan dit advies voor een programmering zitten twee grote kanttekeningen. De eerste is dat er op dit moment geen afstemming van de woningbouwprogrammering is voor de gehele stad. Zoals eerder genoemd is dat een volgende stap die mede op basis van dit advies gemaakt zou kunnen worden. Pas dan zien we goed wat waar nodig zou zijn om de behoefte zo optimaal mogelijk in te vullen. Omdat het gebied zo groot is en veel woningen omvat, is het toch goed mogelijk om een advies te geven. Gemakshalve gaan we hierbij uit van enkel de gemeente Dordrecht en niet van de gehele regio Drechtsteden

De tweede belangrijke kanttekening is dat dit advies uitgaat van een (prijs) segmentering en aantallen woningen. Een belangrijk aspect, namelijk het type woningen, wordt, mede gezien de randvoorwaarde van een "hoogstedelijke" invulling van het programma, niet specifiek meegenomen. Uitgaande van dit hoogstedelijke niveau en bijbehorende invulling van het woningbouwprogramma met enkel appartementen, wordt het doel van de sociaaleconomische balans lichtelijk uit het oog verloren. Dit komt nadrukkelijk naar voren uit het RIGO onderzoek en het Brink rapport.

Zowel de huidige fricties, de toekomstige behoefte én het feit dat we streven naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in het kader van de gewenste sociaaleconomische sprong pleit er in eerste instantie voor om juist minder appartementen te bouwen en vooral in te zetten op grondgebonden woningen.

Wanneer deze niet op Maasterras gerealiseerd kunnen worden, kan het verstandig zijn te kijken of deze op andere locaties gebouwd kunnen worden. Overigens kunnen er goede redenen zijn om juist toch meergezinswoningen te bouwen, zoals ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid.

Addendum bij "memo woningbouwprogrammering Maasterras"

Oppervlaktes

De meest recente woningmarktanalyse laat onderstaande frictie (huidig tekort) en de behoefte (toekomst) zien. Helaas zijn er geen cijfers die deze oppervlaktes koppelen aan woningtypen en -segmenten:

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

	opgave 2020-2030		
	fricties	woningbeefte (trendmatig)	inclusief inlopen fricties
koop < 60m ²	0	130	130
koop 60-80m ²	-50	370	340
koop 80-100m ²	-90	650	590
koop 100-140m ²	1.430	990	1.870
koop > 140m ²	1.190	890	1.620
huur <60m ²	-210	350	230
huur 60-80 m ²	-70	360	310
huur 80-100 m ²	50	130	160
huur 100-140m ²	270	-50	110
huur > 140m ²	220	70	210
onzelfstandig		300	300
totaal	2.740	4.190	5.870

Uitgaande van bovenstaande oppervlaktes (allen in gebruiksoppervlakte), is een volgende verdeling van het programma mogelijk:

	<60m ²	60m ² -80m ²	80m ² -100m ²	>100m ²
sociale huur	240 woningen; 6%	320 woningen; 8%	192 woningen; 4,8%	
middenhuur		160 woningen; 4%	40 woningen; 1%	
betaalbare koop		560 woningen; 14%	690 woningen; 17,2%	
duurdere koop		120 woningen; 3%	240 woningen; 6%	1.440 woningen; 36%

Toelichting oppervlaktes

Ondanks dat er bij de sociale en middenhuur allerlei uitdagingen zijn, lijkt het haalbaar om een realistisch programma te ontwikkelen aan de hand van de meest actuele huidige frictie en toekomstige behoefte.

Voor de betaalbare koop is dit minder evident. We zien in het totale koopsegment slechts een relatief kleine behoefte aan woningen onder de 100m². Dit is 18% van de totale opgave (frictie + behoefte) en 23% van de opgave in het koopsegment. Onder de 80 m² is zijn deze percentages respectievelijk 8% en 10%). Het is onder de huidige marktomstandigheden niet reëel om betaalbare koop te ontwikkelen die groter is dan 70 tot 90 m², uitgaande van een vierkante meterprijs van €4.000 tot €5.000 en de grens van €355.000.

Wellicht is het daarom verstandig om de te realiseren betaalbare koop naar beneden bij te stellen en de eerder voorgestelde 1.550 woningen (38,8%) terug te brengen naar 1.250 woningen (31,2%) en het aantal duurdere koopwoningen op te voeren naar 1.800 woningen (45%).

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

In deze duurdere koop is met name, logischerwijs, vooral frictie en behoefte aan grotere woningen. Het programma voor het Maasterras zal uit enkel appartementen bestaan, wat het niet realistisch maakt om veel woningen groter dan 140m² te realiseren. De categorie voor de grotere woningen is dan ook 100 m² en meer.

Kanttekeningen oppervlaktes

De segmenten betaalbaar en sociaal zijn in totaliteit teruggebracht naar 55% van het totaal te ontwikkelen programma. Dit komt vrijwel exact overeen met de woonvisie, maar strookt niet met het woningbouwprogramma zoals Rijk en provincie voorstellen (67%).

Het merendeel van de opgave in de koopsector zit in oppervlaktes groter dan 100m² (79%). Een fors deel hiervan is ook nog eens groter dan 140m² (37%). Het lijkt niet reëel om dit soort grote oppervlaktes in grote aantallen in appartementsvorm te ontwikkelen.

Doelgroepen

Starters

Om een tweedeling op de woningmarkt te voorkomen, zetten we in op het vergroten van kansen om een woning te bemachtigen voor starters. Dit kan middels nieuwe woonproducten en vraagt om creativiteit in woonvormen- en concepten, opdrachtgeverschap en financieringsconstructies. Maar ook door het inzetten op het laten doorstromen van mensen naar andere woonsegmenten.

Senioren

Senioren die een koopwoning achterlaten hebben een hoog eisenpakket. Door co-creatie samen met verhuisgeneigde senioren kunnen ouderen verleid worden de stap naar een appartement te maken.

Flexwoners

De doelgroep die tijdelijke woonruimte nodig heeft is ook van belang. Deze groep is divers; van expats, relatiebreuken, nieuwkomers tot arbeidsmigranten.

Aandachtsgroepen

Mensen die zorg nodig hebben wonen steeds vaker zelfstandig met ambulante zorg aan huis. Ook voor hen zijn nieuwe woningen en woonvormen nodig.

Thuiswerkers

Werken vanuit huis zal ook in de toekomst steeds vaker voorkomen. Woonvormen waarbij een goede werkplek/werkkamer aanwezig is zullen in trek zijn bij mensen die veel vanuit huis werken.

Doelgroepen naar segment

Een ander onderscheid kan gemaakt worden naar eigendomsvorm en verwachte kopers en huurders

Doelgroepen die in de eerste fase in het gebied een woning **kopen**:

- Hoog opgeleide tweepersoonhuishoudens tot 35 jaar
- Jonge gezinnen die doorstromen uit omliggende wijken (incl. Zwijndrecht)

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

- Empty-nesters (50-65 jaar)

Doelgroepen die interesse hebben in een **huurwoning (marktsegment)**:

- Hoog opgeleide eenpersoonshuishoudens (alle leeftijden)
- (Gemiddeld) hoog opgeleide tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar
- In beperkte mate: senioren (70+ één- en tweepersoonshuishoudens)

Doelgroepen die zijn aangewezen op een **sociale huurwoning** die goed aansluiten bij de opzet van het Maasterras:

- Een- en tweepersoonshuishoudens (alle leeftijden)
- Eénoudergezinnen
- Ouderen (70+ één- en tweepersoonshuishoudens), waarvan een deel met een (ambulate) zorgvraag: veel aandacht voor veiligheid, toegankelijkheid, nabuurschap.
- Groepswoon: bijzondere doelgroepen/kwetsbare groepen/senioren die (ambulate) zorg nodig hebben.

Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen dient in een vroeg stadium samen opgetrokken te worden met Trivire. Ook de woningcorporatie Woonbron is in Dordrecht actief, maar mag (nog) geen nieuwbouw plegen op grond die niet van hen is.

Woningtypologie

Een mix aan doelgroepen vraagt om een mix aan woningtypen binnen de typologie van gestapeld wonen. Daarbij kan gedacht worden aan een mix van:

- Oppervlaktes: grofweg tussen de 60-150 m²
- Collectiviteit (nabuurschap) en meer anonieme woonvormen
- Huur (markt + sociaal) en koopwoningen

Kanttekeningen doelgroepen

Als de programmering van het Maasterras (en van de gehele stad) wordt vergeleken met de behoeftcijfers zien we een overprogrammering van appartementen. De behoefte ligt zowel landelijk als lokaal echter voor het grootste deel op eengezinswoningen.

Naast dat we zien dat de behoefte aan appartementen minder groot is dan eengezinswoningen, is de vraag of het nu voorliggende programma (groot aandeel sociaal en betaalbare koop en in appartementsvorm) bij kan dragen aan de gewenste sociaaleconomische sprong.

Echter vanuit de grote vraag naar woningen en de daarbij behorende opgave en ambitie, is het gewenst om op het Maasterras te verdichten en daarmee extra appartementen in het Maasterras toe te voegen. Doordat het Maasterras een wijk is die zijn gelijkenissen niet kent in Dordrecht, liggen er kansen om andere doelgroepen te faciliteren en een bijzonder woonmilieu te realiseren. Dit kan het realiseren van meer appartementen in het Maasterras rechtvaardigen.

Addendum bij "memo woningbouwprogrammering Maasterras "

Oppervlaktes

De meest recente woningmarktanalyse laat onderstaande frictie (huidig tekort) en de behoefte (toekomst) zien. Helaas zijn er geen cijfers die deze oppervlaktes koppelen aan woningtypen en -segmenten:

	opgave 2020-2030		
	fricties	woningbeefte (trendmatig)	inclusief inlopen fricties
koop < 60m ²	0	130	130
koop 60-80m ²	-50	370	340
koop 80-100m ²	-90	650	590
koop 100-140m ²	1.430	990	1.870
koop > 140m ²	1.190	890	1.620
huur <60m ²	-210	350	230
huur 60-80 m ²	-70	360	310
huur 80-100 m ²	50	130	160
huur 100-140m ²	270	-50	110
huur > 140m ²	220	70	210
onzelfstandig		300	300
totaal	2.740	4.190	5.870

Uitgaande van bovenstaande oppervlaktes (allen in gebruiksoppervlakte), is een volgende verdeling van het programma mogelijk:

	<60m ²	60m ² -80m ²	80m ² -100m ²	>100m ²
sociale huur	240 woningen; 6%	320 woningen; 8%	192 woningen; 4,8%	
middenhuur		160 woningen; 4%	40 woningen; 1%	
betaalbare koop		560 woningen; 14%	690 woningen; 17,2%	
duurdere koop		120 woningen; 3%	240 woningen; 6%	1.440 woningen; 36%

Toelichting oppervlaktes

Ondanks dat er bij de sociale en middenhuur allerlei uitdagingen zijn, lijkt het haalbaar om een realistisch programma te ontwikkelen aan de hand van de meest actuele huidige frictie en toekomstige behoefte.

Voor de betaalbare koop is dit minder evident. We zien in het totale koopsegment slechts een relatief kleine behoefte aan woningen onder de 100m². Dit is 18% van de totale opgave (frictie + behoefte) en 23% van de opgave in het koopsegment. Onder de 80 m² is zijn deze percentages respectievelijk 8% en 10%). Het is onder de huidige marktstandigheden niet reëel om betaalbare koop te ontwikkelen die groter is dan 70 tot 90 m², uitgaande van een vierkante meterprijs van €4.000 tot €5.000 en de grens van €355.000.

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

Wellicht is het daarom verstandig om de te realiseren betaalbare koop naar beneden bij te stellen en de eerder voorgestelde 1.550 woningen (38,8%) terug te brengen naar 1.250 woningen (31,2%) en het aantal duurdere koopwoningen op te voeren naar 1.800 woningen (45%).

In deze duurdere koop is met name, logischerwijs, vooral frictie en behoefte aan grotere woningen. Het programma voor het Maasterras zal uit enkel appartementen bestaan, wat het niet realistisch maakt om veel woningen groter dan 140m² te realiseren. De categorie voor de grotere woningen is dan ook 100 m² en meer.

Kanttekeningen oppervlaktes

De segmenten betaalbaar en sociaal zijn in totaliteit teruggebracht naar 55% van het totaal te ontwikkelen programma. Dit komt vrijwel exact overeen met de woonvisie, maar strookt niet met het woningbouwprogramma zoals Rijk en provincie voorstellen (67%).

Het merendeel van de opgave in de koopsector zit in oppervlaktes groter dan 100m² (79%). Een fors deel hiervan is ook nog eens groter dan 140m² (37%). Het lijkt niet reëel om dit soort grote oppervlaktes in grote aantallen in appartementsvorm te ontwikkelen.

Doelgroepen

Starters

Om een tweedeling op de woningmarkt te voorkomen, zetten we in op het vergroten van kansen om een woning te bemachtigen voor starters. Dit kan middels nieuwe woonproducten en vraagt om creativiteit in woonvormen- en concepten, opdrachtgeverschap en financieringsconstructies. Maar ook door het inzetten op het laten doorstromen van mensen naar andere woonsegmenten.

Senioren

Senioren die een koopwoning achterlaten hebben een hoog eisenpakket. Door co-creatie samen met verhuiscapabele senioren kunnen ouderen verleid worden de stap naar een appartement te maken.

Flexwoners

De doelgroep die tijdelijke woonruimte nodig heeft is ook van belang. Deze groep is divers; van expats, relatiebreuken, nieuwkomers tot arbeidsmigranten.

Aandachtsgroepen

Mensen die zorg nodig hebben wonen steeds vaker zelfstandig met ambulante zorg aan huis. Ook voor hen zijn nieuwe woningen en woonvormen nodig.

Thuiswerkers

Werken vanuit huis zal ook in de toekomst steeds vaker voorkomen. Woonvormen waarbij een goede werkplek/werkkamer aanwezig is zullen in trek zijn bij mensen die veel vanuit huis werken.

Doelgroepen naar segment

Een ander onderscheid kan gemaakt worden naar eigendomsvorm en verwachte kopers en huurders

Datum 4 augustus 2023
Zaaknummer

Doelgroepen die in de eerste fase in het gebied een woning **kopen**:

- Hoog opgeleide tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar
- Jonge gezinnen die doorstromen uit omliggende wijken (incl. Zwijndrecht)
- Empty-nesters (50-65 jaar)

Doelgroepen die interesse hebben in een **huurwoning (marktsegment)**:

- Hoog opgeleide eenpersoonshuishoudens (alle leeftijden)
- (Gemiddeld) hoog opgeleide tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar
- In beperkte mate: senioren (70+ één- en tweepersoonshuishoudens)

Doelgroepen die zijn aangewezen op een **sociale huurwoning** die goed aansluiten bij de opzet van het Maasterras:

- Een- en tweepersoonshuishoudens (alle leeftijden)
- Eénoudergezinnen
- Ouderen (70+ één- en tweepersoonshuishoudens), waarvan een deel met een (ambulate) zorgvraag: veel aandacht voor veiligheid, toegankelijkheid, nabuurschap.
- Groepswoonen: bijzondere doelgroepen/kwetsbare groepen/senioren die (ambulate) zorg nodig hebben.

Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen dient in een vroeg stadium samen opgetrokken te worden met Trivire. Ook de woningcorporatie Woonbron is in Dordrecht actief, maar mag (nog) geen nieuwbouw plegen op grond die niet van hen is.

Woningtypologie

Een mix aan doelgroepen vraagt om een mix aan woningtypen binnen de typologie van gestapeld wonen. Daarbij kan gedacht worden aan een mix van:

- Oppervlaktes: grofweg tussen de 60-150 m²
- Collectiviteit (nabuurschap) en meer anonieme woonvormen
- Huur (markt + sociaal) en koopwoningen

Kanttekeningen doelgroepen

Als de programmering van het Maasterras (en van de gehele stad) wordt vergeleken met de behoeftecijfers zien we een overprogrammering van appartementen. De behoefte ligt zowel landelijk als lokaal echter voor het grootste deel op eengezinswoningen.

Naast dat we zien dat de behoefte aan appartementen minder groot is dan eengezinswoningen, is de vraag of het nu voorliggende programma (groot aandeel sociaal en betaalbare koop en in appartementsvorm) bij kan dragen aan de gewenste sociaaleconomische sprong.

Echter vanuit de grote vraag naar woningen en de daarbij behorende opgave en ambitie, is het gewenst om op het Maasterras te verdichten en daarmee extra appartementen in het Maasterras toe te voegen. Doordat het Maasterras een wijk is die zijn gelijkenissen niet kent in Dordrecht, liggen er kansen om andere doelgroepen te faciliteren en een bijzonder woonmilieu te realiseren. Dit kan het realiseren van meer appartementen in het Maasterras rechtvaardigen.