Addendum Prestatieafspraken Dordrecht 2021

Dordrecht, 9 maart 2021

B.C.M. Stam
Wethouder Wonen Gemeente Dordrecht

A. Oerlemans
Directeur Woonbron Dordrecht

A. Horsten
Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW)

A.K. van Rood
Bestuurder Trivire

H. van Eijk
Voorzitter (HPT)

Toelichting

Partijen zijn overeengekomen voor het jaar 2021 uit te gaan van de huidige set afspraken. Door middel van dit addendum wordt een aantal aanvullende afspraken gemaakt. Waar nodig zijn bestaande afspraken aangescherpt.

Begin 2021 gaan partijen om tafel om gezamenlijk te werken aan een visie voor de jaren 2022 en verder. Deze visie zal als onderlegger dienen voor de prestatieafspraken voor 2022 en 2023.

Dit document is onlosmakelijk verbonden met de 'Prestatieafspraken Dordrecht 2020' getekend d.d. 15/1/2020.

#	Afspraak 2020	Afspraak 2021	Trekker/ planning
N46	Nieuwe afspraak onder 'beschikbaarheid'	Dordrecht valt buiten het kernwerkgebied van Woonbron. Dit brengt wettelijke beperkingen met zich mee voor het werk van Woonbron in Dordrecht. Zo mag Woonbron in Dordrecht niet uitbreiden en niet bouwen buiten de grond die Woonbron in bezit heeft. Verwerving van andere gronden is niet toegestaan. Prestatieafspraken én eventuele aanvullende afspraken over nieuwe bouwplannen worden gemaakt tegen de achtergrond van dit gegeven. Wat betreft de sociale nieuwbouwopgave op gronden van derden is Trivire bereid deze te realiseren.	Doorlopend
N47	Nieuwe afspraak onder 'beschikbaarheid'	De gemeente en Trivire willen tot snellere realisatie van ontwikkellocaties komen. Een mogelijk middel om dit doel te bereiken is de Fast Lane aanpak. De Fast Lane aanpak is een lerende aanpak om sneller tot ontwikkeling te komen door versneld tot een haalbaar plan te komen. In 2021 verkent Trivire in samenwerking met de gemeente welke locatie zich mogelijk voor een Fast Lane aanpak leent.	Q2 Trivire gemeente
N48	Nieuwe afspraak onder 'beschikbaarheid'	In 2021 onderzoeken gemeente en Woonbron samen met betrokken partijen de mogelijkheden naar versnelde uitvoering van de Bouwhuyslocatie.	Q2 gemeente, Woonbron
N49	Nieuwe afspraak onder 'beschikbaarheid'	De corporaties voeren in 2021 een 'experiment loting' uit binnen de randvoorwaarden die samen met de gemeente tot stand zijn gekomen. De effecten van het experiment worden in een tripartite-overleg besproken.	Q1-Q4 Trivire, Woonbron
N50	Nieuwe afspraak onder 'beschikbaarheid'	In 2021 maken de gemeente en corporaties (Trivire) afspraken over de toepassingen van jongerencontracten op het Leerpark en onderzoeken daarnaast in bredere zin de inzet van campus- en/of jongerencontracten.	Q2 gemeente, Trivire, Woonbron
N51	Nieuwe afspraak onder 'betaalbaarheid'	Vanaf 1 januari 2021 vervalt de tijdelijke verruiming (80-10-10 regel) voor het toewijzen van sociale huurwoningen, en moet ten minste 90% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een maximum inkomen van €39.055 worden toegewezen. Er ligt een wetsvoorstel voor dat hierin meer ruimte geeft, namelijk 7,5% vrije ruimte met mogelijkheid om dit te vergroten tot 15% vrije ruimte. De beoogde ingangsdatum van de nieuwe wet is 1 januari 2021 en van de extra ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden	Doorlopend Trivire, Woonbron

#	Afspraak 2020	Afspraak 2021	Trekker/ planning
		als dit in de prestatieafspraken is afgesproken. Partijen spreken af om van de extra vrije ruimte (totaal 15%) in Dordrecht gebruik te maken. Dit om de volgende drie redenen: 1. Een strikte toewijzing leidt in sommige buurten tot een dusdanige concentratie van kwetsbare mensen, dat de balans tussen dragers en vragers in een buurt verdwijnt. Hierdoor staat de leefbaarheid onder druk. Partijen streven naar een balans tussen dragers en vragers en maken hiervoor gebruik van de wettelijke extra ruimte bij het toewijzen. 2. Partijen constateren dat in de huidige markt met een oplopend woningtekort de lagere middeninkomens in onvoldoende mate een geschikte woning kunnen vinden. Deze groep valt tussen wal en schip: zij verdienen net te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een geliberaliseerde huurwoning of koopwoning. Partijen vinden dit onwenselijk en willen de extra ruimte bij het toewijzen gebruiken om een deel van deze groep toegang tot een sociale huurwoning te geven. Zeker wanneer dit samenvalt met een betere balans in buurten en wijken. **3.** Bij uitverhuizing als gevolg van sloop-nieuwbouw is het in individuele gevallen wenselijk om de bewoner ook toegang te geven tot de sociale huursector. Dit is maatwerk en hangt van de persoonlijke situatie af. Partijen spreken af dat de extra vrije ruimte ook gebruikt kan worden om het herhuisvestingsproces soepel te laten verlopen waarbij er ruimte is voor maatwerk passend bij de persoonlijke situatie.	
20	[...] gezamenlijk te komen tot een update van de wijkvisies Wielwijk, Crabbehof, de Staart en Dubbeldam [.]	Toevoeging 1: In 2021 wordt een ontwikkelkader Crabbehof opgesteld. Toevoeging 2: In 2021 wordt ook een wijkvisie voor de wijk Sterrenburg opgesteld, waarbij het accent ligt op Sterrenburg-I.	Ontwikkelkader Crabbehof Q1-Q2 Trivire, gemeente Wijkvisies: post corona gemeente, Trivire, Woonbron
23	Corporaties zetten zich in voor het woongenot in hun complexen. Corporaties en gemeenten monitoren gezamenlijk via de buurtaanpak de leefbaarheid en brengen in kaart welke gebieden onder druk staan. Op basis van deze aanpak wordt bepaald in welke gebieden extra inzet op leefbaarheid nodig is.	Toevoeging: Trivire heeft de tien meest intensieve beheercomplexen van het bezit in kaart gebracht. Vijf hiervan bevinden zich in Dordrecht. In de leefbaarheidsoverleggen beoordelen we deze complexen met de relevante partijen, met als doel het herstellen van de balans door het gezamenlijk inzetten van vooral preventieve maatregelen.	Doorlopend Trivire, gemeente
N5	Nieuwe afspraak onder	Het aantal huurders met ambulante zorg dat een reguliere	Q1 start

#	Afspraak 2020	Afspraak 2021	Trekker/ planning
2	'leefbaarheid'	huurwoning huurt bij de corporaties neemt toe. Partijen vinden het van groot belang dat de zorg goed geregeld is. Zowel op het moment dat het huurcontract wordt aangegaan als op het moment dat het zorgcontract afloopt. Als blijkt dat mensen niet in staat zijn zelfstandig te wonen (al dan niet met ambulante zorg) moeten zij de mogelijkheid krijgen terug te vallen op een zwaarder, mogelijk intramuraal, zorgarrangement. De gemeente neemt in 2021 de regie om samen met partijen een proces in te richten en afspraken te maken omtrent signalering en terugvalpreventie.	gemeente, Trivire, Woonbron
37	Partijen dragen bij aan de 'factsheet huisvesting kwetsbare groepen', waarmee vier keer per jaar inzicht wordt verschaft in de uitstroom uit instellingen.	Doorgehaald en vervangen door #38.	
38	De gemeente coördineert het proces en de samenkomst van gegevens uit systemen van corporaties, zorgorganisaties en gemeenten ten behoeve van de factsheet huisvesting kwetsbare groepen.	Herformulering: De gemeente coördineert het proces en de samenkomst van gegevens uit systemen van corporaties, zorgorganisaties en gemeente ten behoeve van inzicht in de huisvesting van kwetsbare groepen. Deze cijfers worden door de corporaties gedeeld en geactualiseerd.	Doorlopend gemeente, Trivire, Woonbron
40	De gemeente en Trivire onderzoeken in 2020 de behoefte naar een extra Short Stay Facility (SSF).	Herformulering: De gemeente en Trivire zoeken actief naar bestaande panden (kantoren/ maatschappelijk/ gemeentelijk/ Rijks vastgoed) van minimaal 750 m2 ten behoeve van het creëren van een Short Stay Facility. Ook als sprake is van nieuwbouw kijken partijen naar tijdelijke flexibele oplossingen.	Q1-Q4 gemeente, Trivire
42	Partijen formuleren een gezamenlijke strategie ten aanzien van flexwonen. Doelgroepen die daarbij o.a. aan bod komen zijn en arbeidsmigranten en mensen uit een echtscheidingssituatie.	Herformulering: Gemeente en corporaties zetten in op de uitvoering van de drie routes (bestaand vastgoed inzetten, Leegstandswet, modulair verplaatsbare woningen) van de strategie flexwonen ten behoeve van de huisvesting van flexwoondoelgroepen.	gemeente, Trivire, Woonbron
N53	Nieuwe afspraak onder 'proces en monitoring':	Partijen starten in 2021 met een breed bestuurlijk overleg over de gezamenlijke visie en doelstellingen op het gebied van wonen, gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, energietransitie en wonen & zorg. Intentie is om dit minimaal één keer per jaar plaats te laten vinden. De overleggen worden gezamenlijk onder regie van de gemeente voorbereid. Doelstellingen die uit het bestuurlijk overleg voortkomen krijgen een plek in de prestatieafspraken voor 2022 ev.	Gemeente, Trivire, Woonbron
N54	Nieuwe afspraak onder 'proces en monitoring':	Partijen verbeteren de samenwerking in het proces op woningbouwlocaties van de corporaties en van derden. De gemeente en de corporaties kennen ieder een eigen proces om locaties te ontwikkelen. Deze processen en procedures willen we beter op elkaar afstemmen. Dit doen we door in	Q1 Gemeente, Trivire, Woonbron

#	Afspraak 2020	Afspraak 2021	Trekker/ planning
		een eerder stadium met elkaar in gesprek te gaan over ontwikkelingen. Daarbij geven partijen helderheid over hun uitgangspunten en wordt gezamenlijk opgetrokken in de besluitvorming. In 2020 zijn al enkele mogelijke quick wins in beeld. De eerste helft van 2021 benutten we om hier een verdiepingsslag in te maken.	
N55	Nieuwe afspraak onder 'proces en monitoring'	Partijen delen en monitoren op open en transpartante wijze de projectplanningen inclusief informatie over de verschillende besluitvormingsfasen. Tijdens de voortgang bouw momenten die 4x per jaar plaatsvinden worden de actuele planningen gedeeld. Indien een planning wordt aangepast wordt dit besproken.	Q1-Q4 gemeente, Trivire, Woonbron

Bijlage I - Grondprijzenbeleid sociale sector

Bron: PALT DRECHTSTEDEN Prestatie Afspraken Lange Termijn 2016 – 2025

Hoofdstuk 5 Financiële afspraken

5.1 Grondprijzen sociale sector

5.1.1 Voor de regio Drechtsteden geldt één maximale grondprijs voor sociale huurwoningen. Deze grondprijs voor sociale huurwoningen wordt voor het jaar 2016 op maximaal € 14.822,- per woning gesteld, exclusief BTW. In deel III wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd (afspraak 6.5).

5.1.2 De grondprijs wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het inflatiecijfer voor de huurwoningen dat jaarlijks bekend wordt gemaakt in de MR (ministeriële regeling). In Deel III van PALT wordt jaarlijks de nieuwe, geïndexeerde grondprijs opgenomen.

5.1.3 De sociale grondprijs is exclusief parkeren. In geval van nieuwbouw wordt parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost, tenzij in een project anders wordt overeengekomen.

5.1.4 Bij het bepalen van de grondkosten voor gestapelde bouw (sociale huur) houden de gemeenten rekening met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0.8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken.

5.1.5 Om de hoogte van de voor sociale huurwoningen toegestane staatssteun en de verkregen korting te bepalen, wordt er door beide partijen een taxatie uitgevoerd. De korting betreft het verschil tussen de marktwaarde van de grond en de sociale grondprijs.

5.1.6 De korting wordt als volgt bepaald:

A. Gemeenten en corporaties bepalen samen de grondslag voor de taxatie. Algemeen uitgangspunten hierbij zijn dat het gaat om grond in bouwrijpe staat en dat het bouwplan en niet (de soms ruimere mogelijkheden van) het bestemmingsplan uitgangspunt zijn voor de taxatie.

B. Beide partijen laten een taxatie opstellen en bespreken de uitkomsten van de taxaties. Beide taxaties worden met elkaar gedeeld (door de taxateurs).

C. Als beide partijen op basis van de taxaties niet tot overeenstemming komen, volgt een arbitrageprocedure. Een onafhankelijk derde taxatiebureau krijgt opdracht om een bindende waardebepaling te doen.

D. De verkregen korting wordt in de koopakte vastgelegd.

E. Als de marktwaarde van de grond gelijk of lager is dan de sociale grondprijs, is er geen sprake van korting, vindt er een marktconforme transactie plaats en is er geen sprake van (toekomstige) verrekening.

5.1.7 Indien een corporatie een woning waarvan de grond voor de sociale grondprijs is verkocht onttrekt aan de sociale huursector door verkoop anders dan aan een rechtsopvolger die de exploitatie als sociale huurwoningen voortzet, wordt de verkregen korting op de grondprijs, zoals bepaald conform artikel 5.1.6, alsnog verrekend.

5.1.8 Deze bepaling wordt met kettingbeding in de koopovereenkomst vastgelegd en geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers.

5.1.9 Sociale huurwoningen waarvan de grond voor de sociale grondprijs is verkocht kunnen alleen met instemming van de gemeente in de niet-DAEB categorie worden ondergebracht, waarbij in de overweging het bredere onderliggende volkshuisvestelijke belang wordt meegewogen, evenals mogelijke marktuitval boven de hogere passendheidsgrens en/of het belang van aanbod voor middeninkomens. Deze bepaling geldt alleen bij nieuwe verhuringen boven de liberalisatiegrens (en dus niet indien ten gevolge van de huurverhoging bij de zittende huurder de sociale huurgrens wordt overschreden)

5.1.10 De onder 5.1.6 bepaalde korting wordt door de corporatie aan de gemeente gedurende 25 jaar terugbetaald. De eerste 20 jaar na verkoop wordt 100% van de verkregen korting, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst, verrekend. Na 20 jaar neemt dit te verrekenen kortingsbedrag lineair met 20 % per jaar af. Vanaf 25 jaar na het notarieel transport wordt de korting niet langer verrekend.

5.1.11 Bovenstaande afspraken met betrekking tot verrekening hebben alleen betrekking op nieuwe overeenkomsten. Bij nieuwe grondverkopen wordt onderstaande bepaling opgenomen in verband met latere verrekening van de grondprijs sociaal:

5.1.12 Wanneer gewijzigde wetgeving en/of marktomstandigheden, waaronder de bevriezing of verlaging van de liberalisatiegrens en/of de financiële positie en toekomstbestendigheid van de corporatie daartoe aanleiding geven en deze situatie in voldoende mate door de corporatie schriftelijk wordt onderbouwd, kunnen gemeenten en corporaties in gezamenlijk overleg en na daarover wederzijdse wilsovereenstemming te hebben bereikt, besluiten om van toepassing van de onder afspraken 5.1.5 t/m 5.1.11 weergegeven verrekening, geheel of gedeeltelijk af te zien.

6.5 Grondprijzen sociale sector

De maximale grondprijs voor sociale huurwoningen in de kernvoorraad wordt jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer voor de huurwoningen dat jaarlijks bekend wordt gemaakt in de Circulaire Huurprijsbeleid. Ten opzichte van 2015 wordt de maximale grondprijs van €14.734,- met 0,6 % aangepast, waarmee deze voor 2016 komt op € 14.822,- ex BTW.

Bijlage II – Projectenlijst Trivire

Wijk	Plannaam	Opdrachtgever	Aantallen en planning			huidige fase besluitvorming	fasering				Sloop			Woningtypen			Koop			Huur		
			Eerste oplevering	Laatste oplevering	Plan capaciteit totaal		fase 1: initiatief	fase 2: definitie	fase 3: uitvoering	fase 4: evaluatie	Sloop totaal	Sloop gerealiseerd	Sloop resterend	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Totaal	200.000 - 300.000	300.000 - 450.000	> 450.000	Huur sociaal	door Trivire gerealiseerd/ beheerd	Huur markt
Oud-Krispijn	Patersweg plot II (west)	Marktpartij, Trivire	2021	2022	99	uitvoering			Q1 2021 - Q1 2022	Q3 2022	100	100		30	69	**99**		69		48	48	
Leerpark	Leerpark 2F	Heijmans	2021	2021	330	initiatief	Q1 2021	Q2 2021	Q3 - Q4 2021	Q2 2022				330		**330**				330	88	
Reeland	Poelwijckstraat/Oudelandstraat	Trivire	2022	2023	48	definitie		Q1 - Q4 2021	Q1 2022 - Q1 2023	Q3 2023	54		54	27	21	**48**				48	48	
Nieuw-Krispijn	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	Trivire	2022	2023	109	definitie		Q1 - Q4 2021	Q1 2022 - Q1 2023	Q3 2023	84		84	43	66	**109**				109	109	
Stadspolders	Oudland (voormalig OMC terrein)	Onbekend	2022	2023	69	verkenning	Q1 - Q2 2021	Q3 2021 - Q2 2022	Q3 2022 - Q2 2023	Q4 2023				25	44	**69**			44	25	25	
Stadspolders	Van den Broekerf	Trivire	2022	2023	24	verkenning	Q1 - Q2 2021	Q3 2021 - Q2 2022	Q3 2022 - Q2 2023	Q4 2023				24		**24**				24	24	
Dubbeldam	Gezondheidspark - Middenzone	Ballast Nedam Development	2023	2027	720	verkenning	Q1 - Q2 2021	Q2 2021 - Q1 2022	Q2 2022 - Q2 2023	Q1 2024				720		**720**	257	202	10	108	88	143
Dubbeldam	Dubbeldreef en omgeving	Trivire	2026	2026	44	initiatief	2023-2024	2024-2025	2026	2027	44		44		44	**44**				44	44	
Dubbeldam	Gorterstraat en omgeving	Trivire	2027	2027	70	initiatief	2023-2024	2024-2026	2027	2028	70		70		70	**70**				70	70	
Crabbehof	Troelstraweg-westzijde*	Trivire	2026	2027	94	verkenning	2022-2023	2024-2025	2026	2027												

** De planning is conform de Meerjarenbegroting.*

Trivire onderscheidt vier fases, vastgelegd in het investeringsstatuut.

Fase		**Trekker**	**Verantwoordelijk manager**	**Goedkeuring door RvC**
Fase 1	Initiatief	Assetteam	Manager Vastgoed	nee
fase 2	Definitie	Projectmanager	Manager Vastgoed	ja
Fase 3	Uitvoering	Projectleider	Manager Vastgoed	nee
Fase 4	Evaluatie	Projectmanager of projectleider	Manager Vastgoed	nee

Voorafgaand aan de start van een project vindt toetsing aan de strategie en financiële mogelijkheden plaats. Dit is fase 0: Verkenning.

Bijlage III – Projectenlijst Woonbron

																Woonbron		voorlopige planning		
																Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
	Basisgegevens	Aantallen en planning					Sloop			Woningtypen			koop	Huur						
Wijk	Plannaam	Eerste oplevering	Laatste oplevering	Plancapaciteit totaal	Plancapaciteit gerealiseerd*	Plancapaciteit resterend	Sloop totaal	Sloop gerealiseerd	Sloop resterend	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Totaal	Totaal	Huur sociaal	Huur markt	Totaal	Opdrachtbrief	Startbesluit	Programmabesluit	Uitvoeringsbesluit	Afwikkelbesluit
Wielwijk	Admiraal de Ruyterweg						58	58													
Wielwijk	Bloys van Treslongstraat	2021	2021	20		20				20		**20**	**20**				planning eerste halfjaar 2021 bekend				
Crabbehof	Colijnstraat (Van der Goesstraat) Fase 4						88	88													
Crabbehof	Colijnstraat (W.H. Vliegenstraat) Fase 5						112		112								2018	2019	Q2 2020	Q2 2020	Q2 2021
Crabbehof	Colijnstraat blok 1	2022	2022	56		56				56		**56**	**56**								
Crabbehof	Colijnstraat blok 10	2024	2024				-														
Crabbehof	Colijnstraat blok 2	2022	2022	67		67					67	**67**	**67**								
Crabbehof	Colijnstraat blok 3	2024	2024																		
Crabbehof	Colijnstraat blok 4	2024	2024																		
Crabbehof	Colijnstraat blok 5	2024	2024																		
Crabbehof	Colijnstraat blok 6 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 1)	2023	2025	34		34				34		**34**		34		**34**	Q3 2019	Q3 2020	Q2 2021	Q3 2024	Q4 2025
Crabbehof	Colijnstraat blok 7 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 2)	2023	2024	34		34				34		**34**		34		**34**	Q3 2019	Q3 2020	Q2 2021	Q3 2023	Q4 2024
Crabbehof	Colijnstraat blok 8 (W.H. Vliegenstraat nieuwbouw Fase 3)	2023	2023	30		30				30		**30**		30		**30**	Q3 2019	Q3 2020	Q2 2021	Q3 2022	Q4 2023
Crabbehof	Colijnstraat blok 9	2024	2024				-														
Crabbehof	Colijnstraat Fase 3						88	88													
Wielwijk	Cornelis Evertsenstraat																				
Wielwijk	M.H. Trompweg 225-227 (Bouwhuys locatie)	2023	2025	213		213	30		30	145	68	**213**	**172**	30	23		Q2 2020	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2024
Binnenstad	Slikveld	2022	2022														Q1 2020	Q3 2020	Q2 2021	Q1 2022	Q3 2023
Crabbehof	Talmaweg	2033	2033	43		43	48		48		43	**43**		43		**43**	2027	2028	2029	2030	2032
Crabbehof	Thorbeckeweg 50 t/m 176 Fase 2	2033	2033	60		60	64		64	60		**60**	**60**				2027	2028	2029	2030	2032
Crabbehof	Thorbeckeweg 7 t/m 181 Fase 1	2026	2026	67		67	88		88	67		**67**	**67**				Q1 2021	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2025
Wielwijk	Tromptuinen fase 1	2020	2020	34	34						34	**34**	**34**								
Wielwijk	Tromptuinen fase 2	2021	2021	38		38					38	**38**			38	**38**					
Wielwijk	Trompweg fase 1 TV (sloop)						32	32													
Wielwijk	Trompweg fase 2 TV (sloop)						44	44													
Wielwijk	Trompweg fase 3 TV (sloop)						44	44													
Wielwijk	Trompweg fase 4 (sloop)						44		44												
Wielwijk	Trompweg fase 5 (sloop)						24		24												
Wielwijk	Van Kinsbergenstraat	2022	2023	79		79	76		76	64	15	**79**	**15**	64		**64**	-	Q1 2020	Q3 2021	Q1 2022	Q2 2023
Reeland	Vogelbuurt fase 1 Havikstraat (Hart Noord MGW Fase 1 en Fase 2) (Bouwfase 1)	2020	2020	18		18	48	48			18	**18**		18		**18**					
Reeland	Vogelbuurt fase 2 Havikstraat Vogelplein (Hart Noord MGW Fase 1 en Fase 2) (Bouwfase 1)	2020	2020	11		11	24	24			11	**11**		11		**11**					
Reeland	Vogelbuurt fase 3 Buizerdstraat (Hart Noord MGW Fase 3) (Bouwfase 1)	2020	2020	17		17	54	54			17	**17**		17		**17**					
Reeland	Vogelbuurt fase 4 Wouwstraat (Hart Noord MGW Fase 4 + 5) (Bouwfase 2)	2020	2020	15		15	36		36		15	**15**		15		**15**					
Reeland	Vogelbuurt fase 5 Valkstraat (Hart Noord MGW Fase 4 + 5) (bouwfase 2)	2020	2020	5		5	18		18		5	**5**		5		**5**					
Reeland	Vogelbuurt fase 6 Noordendijk 317-375 (Hart Noord MGW Fase 6	2024	2024	32		32	30		30	32		**32**		32		**32**	Q3 2019	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023	Q3 2024
Reeland	Vogelbuurt fase 7 Noordendijk 377-435 (Hart Noord MGW Fase 7)	2024	2024	32		32	30		30	32		**32**		32		**32**	Q3 2019	Q1 2021	Q3 2021	Q1 2023	Q3 2024
Reeland	Vogelbuurt fase 8 Noordendijk 437-515 (hart Noord MGW Fase 8)	2024	2024	28		28	40		40	28		**28**			28	**28**	Q3 2019	Q1 2021	Q3 2021	Q1 2023	Q3 2024
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 1	2034	2034	38		38	48		48		38	**38**		38		**38**	2028	2029	2030	2031	2033
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 2	2035	2035	43		43	60		60		43	**43**		43		**43**	2029	2030	2031	2031	2033
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 3	2036	2036	27		27	36		36		27	**27**		27		**27**	2030	2031	2032	2031	2033
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid west (Bouwhuyslocatie) - deel Woonbron	2023	2023	32		32	30		30	32		**32**		32		**32**	Q2 2020	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023	Q1 2025
Nieuw-Krispijn	Witte Dorp veld 1	2023	2025	14		14	12		12		14	**14**		14		**14**	Q3 2019	Q4 2020	Q4 2021	Q3 2022	Q1 2025
Nieuw-Krispijn	Witte dorp veld 2	2024	2025	68		68	32		32	45	23	**68**		68		**68**	Q3 2019	Q4 2020	Q4 2021	Q3 2022	Q1 2025
Nieuw-Krispijn	Witte dorp veld 3	2025	2024	68		68	36		36	45	23	**68**		68		**68**	Q3 2019	Q4 2020	Q4 2021	Q3 2022	Q1 2024

Besluitvormingsfasen Woonbron

Fase 1 Opdrachtbrief	
Doel:	Een opdracht formuleren om de initiatief / haalbaarheidsfase te starten.
Trekker en eindverantwoordelijke:	Assetmanager
DT en RvB	nee
Fase 2 Startbesluit	
Doel:	Om te komen tot een besluit over het voorkeursscenario: bij nieuwbouw: een massastudie/ telmodel/schetsontwerp. Bij renovatie: een representatieve bouwkundige opname van het interieur en exterieur. Fase: projectdefinitie/schetsontwerp
Trekker en eindverantwoordelijke:	Assetmanager
In samenwerking met:	Ontwikkelmanager (afdeling Projectbureau)
Externe samenwerking:	Gemeente, adviesbureaus etc.
DT en RvB	Ja
Fase 3 Programmabesluit	
Doel:	Besluit nemen over een voorlopig programma/ontwerp. Fase vastgoedontwikkeling voorontwerp
Trekker en eindverantwoordelijke:	Ontwikkelmanager
In samenwerking met:	Assetmanager
Externe samenwerking:	Gemeente, adviesbureaus etc.
DT en RvB	Ja
Fase 4 Uitvoeringsbesluit	
Doel:	Besluit nemen tot realisatie. DO/ technisch ontwerp/prijs en contractvorming
Trekker en eindverantwoordelijke:	Ontwikkelmanager
Externe samenwerking:	Gemeente, adviesbureaus etc.
DT en RvB	Ja
Fase 5 Financieel afwikkeldocument en evaluatiedocument	
Doel:	Financieel afhandelen, project afsluiten, overdragen van het project aan diverse organisatieonderdelen en het evalueren en borgen van de lessen.
Trekker en eindverantwoordelijke:	Ontwikkelmanager
DT en RvB	Ja

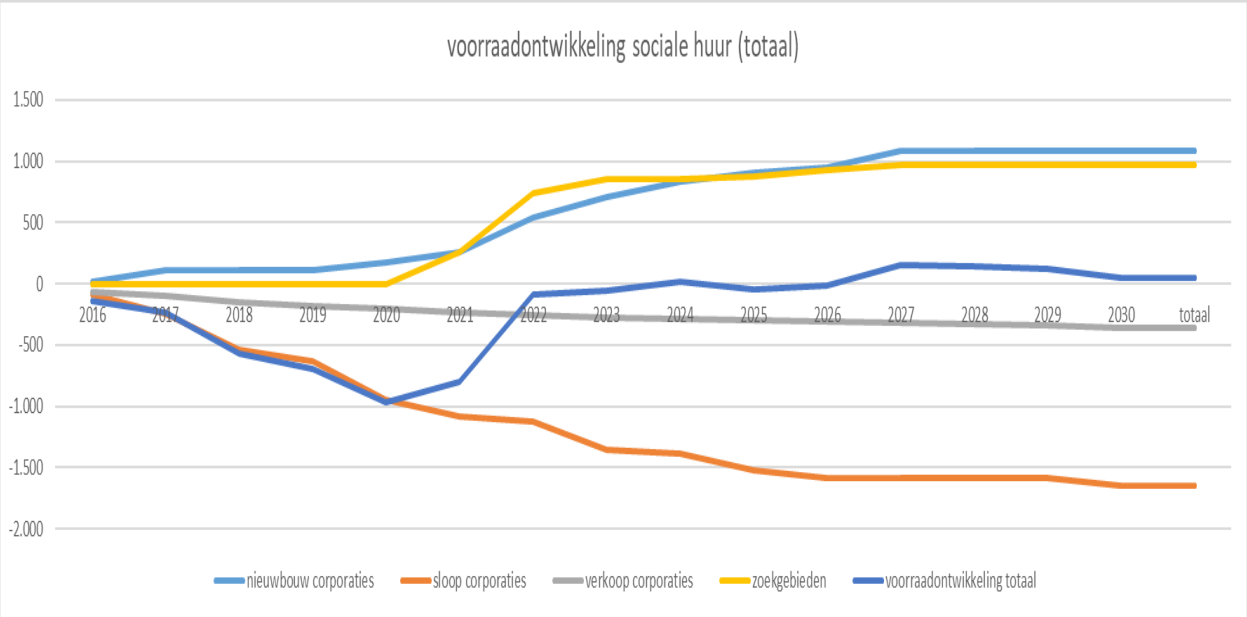
Bijlage III – Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen

In de PALT DRECHTSTEDEN (Prestatie Afspraken Lange Termijn 2016 – 2025) is afgesproken om de sociale huurvoorraad te laten afnemen met 2.900 woningen in de Drechtsteden. Voor Dordrecht kwam dit neer op een afname van 1.500 sociale huurwoningen. Dit kon worden bewerkstelligd door sloop en verkoop.

Het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 uitgevoerd door onderzoekbureau RIGO (gereedgekomen in april 2017) liet inzien dat de behoefte aan sociale huurwoningen groter is dan ten tijden van het proces om tot de regionale PALT te komen. Deze trendbreuk is overgenomen in de 'Woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden'.

In de regionale woonvisie is dit vertaald naar het 'pas-op-de-plaats-beleid', wat inhoudt dat het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 hetzelfde dient te zijn als op 1-1-2016. Uiteraard rekening houdend met een verder gelijkblijvende druk op de sociale huurmarkt, aangegeven via de 'beschikbaarheidsmonitor'. Ook in de lokale uitvoeringsparagraaf van de gemeente Dordrecht is dit pas-op-de plaats-beleid opgenomen voor de gemeente zelf.

Concreet houdt het bovenstaande op dit moment in dat we in een dip zitten qua sociale huur. Het tekort ten opzichte van 1-1-2016 bedraagt in 2020 volgens de huidige planning 968 woningen. 2020 is tevens het jaar van het grootste tekort. De komende jaren staan er veel bouwplannen in de planning waarmee het tekort ingelopen moet worden.

Overigens worden de nieuwe sociale huurwoningen niet enkel gebouwd door de corporaties. Daar waar dat om bepaalde redenen (bijvoorbeeld capaciteit, locatie, financieel) niet lukt, maakt de gemeente afspraken met commerciële partijen om sociale huurwoningen te realiseren. Zie de grafiek hieronder voor de voorraadontwikkeling tot 1-1-2031.

Figuur 1: voorraadontwikkeling sociale huur (totaal) in Dordrecht 1-1-2016 tot 1-1-2031