

Van: Stadsas dordt <stadsasdordt@dordrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 24 juni 2025 09:59
Aan: Nick Bootsman <nickryanbootsman@gmail.com>
CC: Raadsgriffie Dordrecht <Raadsgriffie@dordrecht.nl>;
Onderwerp: FW: Aanvullende technische vraag Maasterras

Goedemorgen,

Onderstaand het antwoord op uw vraag;

In de besloten raads sessie van 10 juni is de financiële impact van aanpassing in woonsegmenten gedeeld. Deze was echter puur financieel technisch ingestoken en niet getoetst op programmatische haalbaarheid. De gevolgen voor achterliggende keuzes zijn daarbij dus ook onderbelicht gebleven. Zo is het verhogen van het aandeel sociaal naar 25% zonder al te grote financiële impact in theorie mogelijk, maar vraagt dit vergaande verschuiving van onder andere aanbod in nog bereikbare koopwoningen onder en rond de NHG-grens naar aanbod in het financiële topsegment. Zo'n verschuiving brengt risico's met zich mee i.r.t. de afzetbaarheid en i.c.m. parkeren, goede ruimtelijke inpasbaarheid. Daarnaast is het de vraag of dit beleidsmatig gewenst is, want aanbod van betaalbare koop is van belang om de doorstroming vanuit de sociale huur op gang te brengen.

In de nu voorliggende analyse is een meer gelijkmatige verschuiving binnen segmenten het uitgangspunt geweest. Hierdoor is sprake van een beter beeld van de financiële impact waarbij dit in de nadere uitwerking ook realistisch ingepast kan worden. In onderstaande tabel is naar aanleiding van de raads vragen nog een aantal alternatieve uitgewerkt. Dit maakt duidelijk dat bij een verhoging naar 25% sociaal de financiële bandbreedte nog behoorlijk is, afhankelijk van keuzes in het aandeel betaalbare en vrije sector koop (ca. € 3,4 mln. tot ca. € 8 mln.).

Segmenten	BP	GreX	Alt 1.1	Alt 1.2	Alt 1.3	Alt 2.1	Alt 2.2	Alt 3
Sociaal	>20%	22%	25%	25%	25%	30%	30%	30%
Middenhuur	>5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Betaalbare koop <€ 405.000	>30%	30%	25%	27%	30%	20%	22%	31%
Vrije sector >€ 405.000	<45%	43%	45%	43%	40%	45%	43%	34%
Plansaldo (€ mln. negatief)		€ -73,7	€ -77,1	€ -79,3	€ -81,7	€ -83,7	€ -86,7	€ -88,7
Extra dekking t.o.v. grex			€ 3,4	€ 5,6	€ 8,0	€ 10,0	€ 13,0	€ 15,0

Met vriendelijke groet,

Stadsas Dordrecht



From: Nick Bootsman <nickryanbootsman@gmail.com>
Subject: Aanvullende technische vraag Maasterras
Date: 23 June 2025 at 09:58:34 GMT+2
To: Raadsgriffie <raadsgriffie@dordrecht.nl>

Ha griffie,

Bij het bestuderen van de stukken valt ons op dat de cijfers over de kosten van sociale huur naar 25% in het Maasterras in de laatste beantwoording anders zijn dan in de besloten sessie van 10 juni. Kan het college nog even toelichten welke cijfers nou kloppend zijn?

Groet,
Nick Bootsman
Commissielid GroenLinks Dordrecht