

Beantwoording Motie 221220/M1

Meer woningen voor verplegers, docenten, agenten en ouderen

De motie verzoekt het college om de consequenties voor het budget en de harde planvoorraad in kaart te brengen voor verschillende verhoudingen binnen de verdeling van de betaalbare woningen. Meer specifiek in de programmering van de nieuwbouwlocaties aan de Spuiboulevard west, waarbij ook het effect bij 30% aan sociale huurwoningen en bij meer dan 60% aan betaalbare woningen in kaart wordt gebracht. De programmering is op 20 december 2022 vastgesteld in het "Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard", die de realisatie van 510 woningen op de locaties Crownpoint, Stadskantoor en de Hellingen beslaat.

Crownpoint betreft een private ontwikkeling in een vergevorderd stadium waarin sturing op de programmering zeer beperkt mogelijk was, Stadskantoor en de Hellingen betreffen locaties in eigendom van de gemeente en moeten nog ontwikkeld worden. De programmering in het stedenbouwkundig raamwerk is gebaseerd op de opgave die is vastgelegd door de gemeenteraad in de woonvisie en moet voldoen aan de voorwaarde van de verkregen WBI rijks subsidie van 3,5 miljoen euro ter afdekking van een deel van de onrendabele top in de ontwikkeling als gevolg van de eis om minimaal 60% betaalbare woningen te realiseren.

Op de locatie Crownpoint kunnen op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan in beginsel 160 woningen gerealiseerd worden. Het woningbouwprogramma op de locatie Crownpoint is nog aan verandering onderhevig, maar tendeeft naar minimaal 40% van het programma binnen de betaalbare categorie (70 middenhuur woningen). De overige woningen op deze locatie betreffen vrije sector woningen, waarbij voor de totale programmering nu wordt uitgegaan van 60 woningen in de woningcategorie middeldure koop plus en 30 woningen in de woningcategorie dure koop.

Het oorspronkelijk stedenbouwkundig raamwerk gaat er vanuit dat elk bouwblok een diversiteit aan woningen bevat in verschillende segmenten en woningbouwcategorieën. De verhouding liggen vast. Sociale huur – goedkope koop – middelduur- duur in de verhoudingen: 10 – 10- 40 – 40. In aantallen uitgaande van 510 woningen betekent deze verhouding 51 sociale woningen – 51 goedkope koopwoningen – 204 woningen middelduur - 204 woningen duur.

Omdat op de locatie Crownpoint geen sociale huurwoningen en geen sociale koopwoningen worden gerealiseerd, betekent het dat de gemeente van haar 350 te realiseren woningen 15 % (51 woningen) in de sociale huur dient te realiseren en 237 betaalbare woningen (68%).

Om invulling te geven aan het verzoek van de motie hebben we drie varianten in beeld gebracht en laten taxeren. In de eerste variant (tabel 1) is weergegeven wat het budgettaire effect is van de verdeling op basis van het oorspronkelijk stedenbouwkundig kader. In de tweede variant (tabel 2) is het budgettaire effect in beeld gebracht bij een verhoging van de programmering naar 30% sociale huurwoningen (een toename van 102 sociale huurwoningen), waarbij het percentage betaalbare woningen op 60% blijft. Bij de derde variant (tabel 3) is het budgettaire effect in beeld gebracht bij een verhoging naar 30% sociaal (toename van 102 sociale huurwoningen) en verhoging van het totaal aandeel betaalbare woningen van 60% naar 80% (toename van 101 betaalbare woningen).

In 2024 vallen onder de definitie betaalbare woningen koopwoningen tot maximaal € 390.000,- vrij-op-naamprijs, sociale huurwoningen tot € 879,66 huur per maand en middenhuurwoningen tot € 1.123,13 huur per maand

Tabel 1 Woonprogramma met 60% betaalbare woningen waarbinnen 10% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal huur	Tot €879,66	51	15%		0	51	10%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	50	14%		70	120	24%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	39	11%		0	39	8%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	51	15%		0	51	10%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	85	24%		0	85	17%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	42	12%		60	102	20%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	32	9%		30	62	12%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		237	68%		70	307	60%

Het in bovenstaande tabel opgenomen woonprogramma is sprake van een onrendabele top van €9,3 miljoen (waarvan €3,5 miljoen wordt opgevangen door de WBI subsidie). €5,8 miljoen moet dan nog gedekt worden door een onttrekking uit de Algemene Reserve.

Tabel 2 Woonprogramma met 60% betaalbare woningen waarbinnen 30% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal	Tot €879,66	153	44%		0	153	30%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	20	6%		70	90	18%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	24	7%		0	24	5%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	28	8%		0	28	5%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	36	10%		0	36	7%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	51	15%		60	111	22%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	38	11%		30	68	13%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		237	68%		70	307	60%

Voor het in bovenstaande tabel opgenomen woonprogramma is sprake van een onrendabele top van €10,8 miljoen (waarvan €3,5 miljoen wordt opgevangen door de WBI subsidie). €7,3 miljoen moet dan nog gedekt worden door een onttrekking uit de Algemene Reserve.

Tabel 3 Woonprogramma met 80% betaalbare woningen waarbinnen 30% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal	Tot €879,66	153	44%		0	153	30%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	50	14%		70	120	24%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	6	2%		0	6	1%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	50	14%		0	50	10%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	85	24%		0	85	17%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	3	1%		60	63	12%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	3	1%		30	33	6%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		338	97%		70	408	80%

Voor het in bovenstaande tabel opgenomen woonprogramma is sprake van een onrendabele top van €12 miljoen (waarvan €3,5 miljoen wordt opgevangen door de WBI subsidie). €8,5 miljoen moet dan nog gedekt worden door een onttrekking uit de Algemene Reserve.

Het hierboven in de tabellen opgenomen woonprogramma is nog aan verandering onderhevig. Enerzijds doordat het woonprogramma op de locatie Crownpoint nog niet definitief is. Anderzijds kunnen er in de verdere voorbereiding van de verkoopprocedure nog verschuivingen in woonprogramma plaatsvinden, verschuiving in categorie en segment. Het is in deze fase niet mogelijk om anders dan het totaal aan betaalbare woningen en aandeel sociale huurwoningen in de programmering, een definitief eindplaatje te geven.

Samengevat: bij verdeling van het programma in lijn met de woonvisie (variant 1) is sprake van een onrendabele top van 9,3 mln euro (waarvan 3,5 mln euro wordt opgevangen door de WBI subsidie). Bij het verschuiven naar een grotere programmering van sociale huurwoningen met behoud van 60% aan totaal (variant 2), is sprake van een stijging van de onrendabele top met 1,5 mln euro naar totaal 10,8 mln euro. Bij het verder ophogen van het programma aan betaalbaar wonen (variant 3), stijgt de onrendabele top met 2,7 mln euro naar 12 mln euro. Variant 1 is in de onderhavige grondexploitatie is verwerkt.

Voor de verdeling en het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen is de volgende context van belang.

- In de Dordtse prestatieafspraken 2024-2025 is een nieuwbouwprogramma opgenomen, zoals dat voor de komende jaren is afgesproken met de corporaties. Het programma is afgestemd op de gewenste stadsbrede verdeling van bestaande en nieuw te bouwen sociale huurwoningen (zie bijlage prestatieafspraken 2024-2025).
- In het centrum van Dordrecht bestaat zo'n 38% (centrum= binnenstad+noordflank) van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen, dus differentiatie van aanbod in andere betaalbare categorieën en hoger segment in dit project ligt voor de hand.
- Met Trivire is afgestemd, en door hen in hun financiële prognoses opgenomen, om bij de ontwikkeling van Stads Kantoor en Hellingen in totaal 51 woningen in de sociale huur op te nemen. Daarnaast is afgestemd om wel 100 extra sociale huurwoningen te kunnen ontwikkelen op het Gezondheidspark (waar dan in totaal 208 sociale corporatiewoningen worden gebouwd).
- De onrendabele top voor deze ontwikkeling is bij het programmeren van 60% betaalbare woningen en de verdeling daarbinnen, al aanzienlijk en wordt voor bijna tweederde uit gemeentemiddelen afgedekt.

Alles afwegend heeft geleid tot bijgaand voorstel om te programmeren in lijn met het oorspronkelijke stedenbouwkundig kader, waarbij 51 (15%) sociale huurwoningen voor de corporatie worden ontwikkeld en in totaal 60% betaalbare woningen. De raad zal bij herziening van de grex voor het Gezondheidspark worden voorgesteld om daar 100 extra sociale corporatiewoningen te gaan realiseren. Dit zal naar verwachting een vergelijkbare impact op de GREX hebben als bij Spuiboulevard het geval zou zijn, van om en nabij 1,5 mln euro negatief. De bouw van die woningen voorzien wij eerder dan de bouw van de woningen op locatie van Stads Kantoor en Hellingen.

BIJLAGE Tabel sociale huur, corporatie en particulier, per CBS wijk 2023

wonen - 2023 - Wijken	corporatie huur	koop woningen	particuliere huur	particulier midden	particulier midden/vrij	particulier sociaal	particulier soc/midden	particulier vrije sector	totaal woningen	% sociaal
Binnenstad	1080	2585	1595	538	33	677	54	293	5260	33%
Noordflank	1500	1765	501	166	14	179	14	128	3766	45%
Oud Krispijn	1310	2680	679	236	13	275	35	120	4669	34%
Nieuw Krispijn	1190	955	346	157	4	142	15	28	2491	53%
Reeland	1110	3350	734	276	12	283	36	127	5194	27%
Staart	430	1430	815	207	1	546	20	41	2675	36%
Wielwijk	1200	1385	440	37	4	307	4	88	3025	50%
Crabbehof/Zuidhoven	2055	1560	749	129	6	376	195	43	4364	56%
Sterrenburg	2955	6415	876	206	56	170	17	427	10246	30%
Dubbeldam	655	4045	708	133	16	298	26	235	5408	18%
Stadspolders	1660	5460	680	261	59	113	0	247	7800	23%
Industriegebied West	0	270	82	41	2	16	1	22	352	5%
verspreide bebouwing Dordrecht	0	270	43	12	1	7	0	23	313	2%
	15145	32170	8248	2399	221	3389	417	1822	55563	31%

Centrum (Binnenstad + Noordflank samen) is 38% sociale huur.

Sociaal is tot € 879,66

Midden is van 879,67 tot 1123,13

Vrije sector is boven 1123,13