

# Monitoring woningbouwopgave Q1 2020

## *Inleiding*

De ambitie: 4.000 woningen bouwen en een planvoorraad van 6.000 woningen realiseren. In september 2018 is besproken hoe we dit gaan aanpakken. We zijn direct gestart met het versnellen van 4.000 woningen langs vier lijnen: 1) gebiedsontwikkeling, 2) wijkontwikkeling, 3) doe-locaties, 4) particulier initiatief.

Ieder kwartaal volgen we de voortgang. Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw en het gewenste programma. Tot slot volgen we marktontwikkelingen en betaalbaarheid van woningen.

## *Inhoud*

- 1) Samenvatting
- 2) Ontwikkeling inwoneraantal
- 3) Realisatiemonitor opgave Bouwende Stad
- 4) Woningmarkt en betaalbaarheid

## 1) Samenvatting

### Ontwikkeling inwoneraantal

Groei inwoneraantal naar 119.452. Veroorzaakt door positief migratiesaldo, doordat minder mensen vertrekken en er meer vestigingen zijn. De vestigingen zijn voornamelijk afkomstig uit andere Drechtsteden gemeenten.

### Realisatiemonitor Bouwende Stad

Achterblijven realisatie woningbouw in 2019: 407 in plaats van de verwachte 480.

Totaal gerealiseerd in 2018 en 2019: 779 woningen (19% van 4.000).

Bij het vaststellen van programma's voor nieuwe locaties is wat bijsturing nodig naar: 23% sociaal, 5% markthuur, 39% koop tot 300K, 27% koop tot 450, 6% koop vanaf 450K. Dit om uiteindelijk uit te komen op het door de gemeenteraad vastgestelde programma.

We kunnen het programma niet in alle situaties 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.

### Voortgangsmonitor Bouwende Stad

De verwachting is op dit moment dat we in totaal 3.513 (88%) woningen zullen realiseren in de periode 2018 t/m 2022. Niet de beoogde 4.000 woningen.

Oorzaken:

1. De tijd tussen afronden procedure en oplevering woning is langer, geen 1 á 2 jaar maar tussen de 1 en de 3 jaar.
2. Een deel van de planvoorraad lijkt toch niet haalbaar binnen de termijn t/m 2022. Het gaat o.a. om: Amstelveen deelgebied C en D en een deel van Spuiboulevard omgeving Stadskantoor.

### Woningmarkt en betaalbaarheid

De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Er staan ca. 75% minder woningen te koop dan 10 jaar geleden. De prijzen zijn de afgelopen jaren met meer dan 40% gestegen. De stijging is vergelijkbaar met de grote steden in de Randstad.

Tegelijkertijd zijn de verkoopprijzen lager dan elders. De woningen zijn relatief betaalbaar.

- Met een modaal inkomen (tweeverdieners) is een lening af te sluiten voor een gemiddelde woning, die momenteel ca. 250.000 euro kost.
- De Dordtse huishoudens geven gemiddeld 13-16% van het netto huishoudinkomen uit aan netto woonlasten. In veel gemeenten ligt dat tussen de 16-19%.
- Voor een starter is 6-13% van de woningvoorraad betaalbaar. In veel gemeenten ligt dat tussen de 0 en 5%.

## 2) Ontwikkeling inwoneraantal

Het college wil de dalende lijn qua inwoneraantal keren. In de periode 2015 t/m 2017 was er nog sprake van krimp. (-98, -70, -305). De krimp werd veroorzaakt door een dalende natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo.



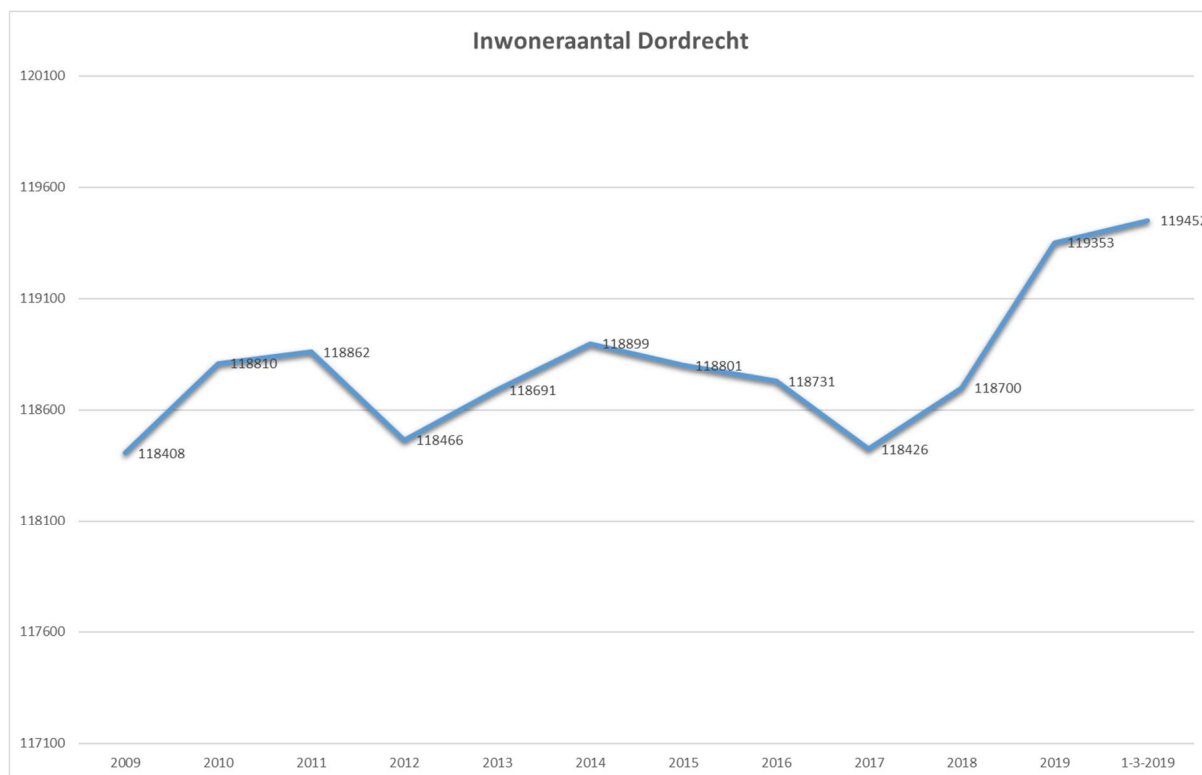
Bron: Waarstaatjegemeente, CBS.

Het vertrek uit de gemeente is aan het dalen. Vestigingen uit andere gemeenten (vooral omliggende Drechtsteden gemeenten) en uit het buitenland nemen toe.

Onderwerp ▼		2015	2016	2017	2018	2019*	
Dordrecht	Bevolking aan het begin van de periode	aantal	118 899	118 801	118 731	118 426	118 654
	Levend geboren kinderen	aantal	1 259	1 154	1 209	1 202	1 183
	Overledenen	aantal	1 078	1 103	1 135	1 131	1 094
	<b>Vestiging in de gemeente</b>						
	Totale vestiging	aantal	4 751	4 910	5 222	5 454	5 483
	Vestiging vanuit een andere gemeente	aantal	3 810	4 033	4 254	4 309	4 259
	Immigratie	aantal	941	877	968	1 145	1 224
	<b>Vertrek uit de gemeente</b>						
	Totaal vertrek (incl. adm. correcties)	aantal	5 030	5 031	5 593	5 298	4 926
	Vertrek naar andere gemeente	aantal	4 167	4 298	4 666	4 387	4 138
	Emigratie inclusief adm. correcties	aantal	863	733	927	911	788
	Overige correcties	aantal	0	0	-8	1	0
	<b>Bevolkingsgroei</b>						
	Bevolkingsgroei	aantal	-98	-70	-305	228	646
	Bevolkingsgroei, relatief	%	-0,08	-0,06	-0,26	0,19	0,54
	Bevolkingsgroei sinds 1 januari	aantal	-98	-70	-305	228	646
	Bevolkingsgroei sinds 1 januari, rela...	%	-0,08	-0,06	-0,26	0,19	0,54
	Bevolking aan het einde van de periode	aantal	118 801	118 731	118 426	118 654	119 300

Bron: CBS

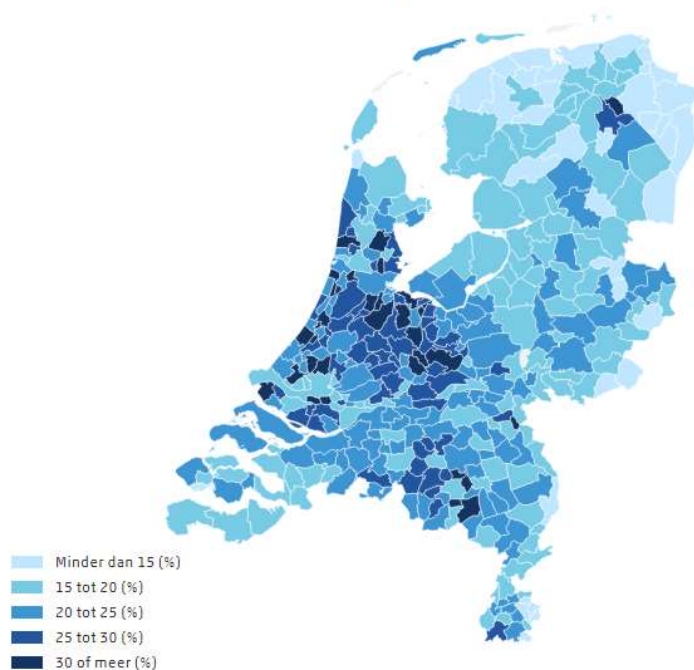
We zijn nu door de grens van 119.000 inwoners heen, dit was voor het laatst het geval in 2005. We verwachten in 2020 de grens van 120.000 inwoners te passeren.



Bron: GBA, gemeente Dordrecht.

De groei is op dit moment nog te klein om veel invloed te hebben op de bevolkingsopbouw (leeftijd, opleidingsniveau en welvaart). De laatste cijfers uit 2017 geven relatief veel lage inkomens en relatief weinig hoge inkomens in Dordrecht (17%) ten opzichte van landelijk (20%) aan.

**Huishoudens in hoogste 20% inkomensgroep, 2017\***



\* voorlopige cijfers

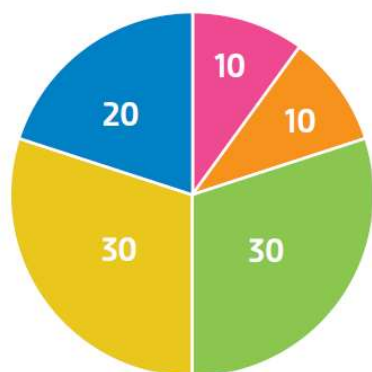
Het aandeel hoogopgeleiden neemt de afgelopen jaren toe. In 2016 waren 26% van de Dordtenaren hoogopgeleid. In 2017 28% en in 2018 30%. Dat is nog wel wat onder het landelijke gemiddelde van 33%.

De grote steden hebben de hoogst opgeleide bevolking. Het percentage in aangrenzende gemeenten ligt vaak ook boven het landelijk gemiddelde.

### 3) Realisatiemonitor opgave Bouwende Stad

Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw en het gewenste programma in de realisatiemonitor. We vergelijken per 1 januari 2020 voor het eerst het gerealiseerde programma en de vastgestelde programma's met het gewenste programma.

**GEWENSTE NIEUWBOUW  
PER CATEGORIE**



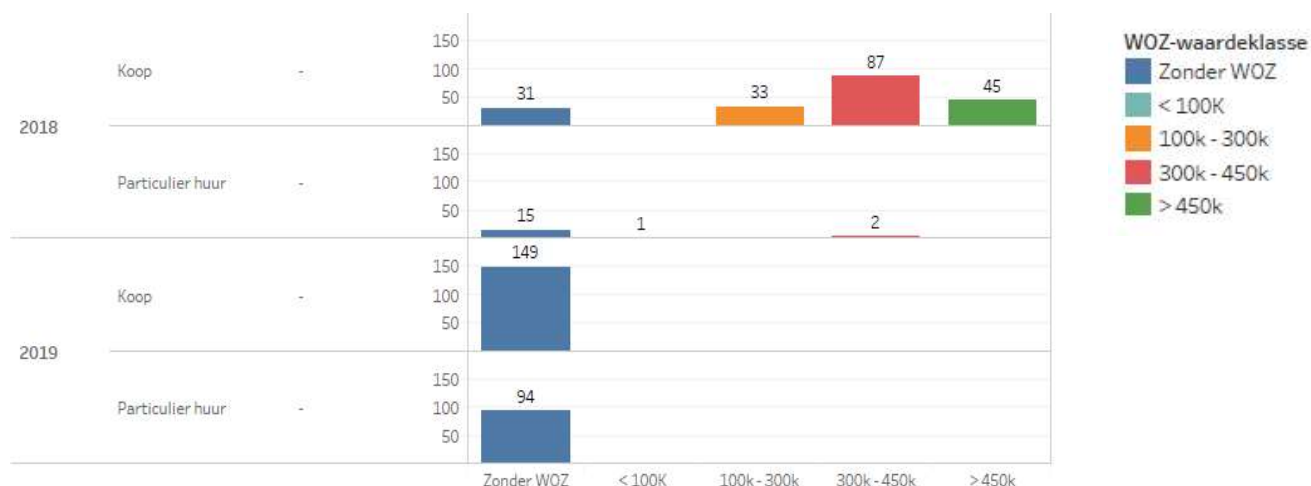
Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad besloten over de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen. Nu de eerste ca. 800 woningen zijn gerealiseerd is een goed moment om te bekijken of bijsturing nodig is op dit programma.



In onderstaand overzicht zijn de woningen opgenomen die bij Gemeentebelastingen bouwjaar 2018 of 2019 hebben. Uitgesplitst in koop en huur in de prijssegmenten zoals door de raad vastgesteld. Er zijn geen aantallen opgenomen voor sociale huur omdat er in deze jaren geen sociale huurwoningen zijn opgeleverd.

Nog niet iedere koopwoning is toe te delen aan een prijssegment omdat een deel van de woningen nog geen WOZ-waarde heeft (aangegeven met Zonder WOZ).

Aantallen woningen per WOZ-waardeklasse uitgesplitst naar koop/particuliere huur/corporatie per jaar



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden, WOZ Belastingjaar 2020  
Bewerking: Gemeente Dordrecht, maart 2020

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden, WOZ Belastingjaar 2020

In de onderstaande tabel is te zien wel programma er op dit moment is opgeleverd voor zover bekend. Het percentage erachter geeft weer, hoe ver we zijn ten opzichte van de ambitie van 4.000 woningen.

Programma	% woonvisie	Realisatie '18/'19	% van 4.000	Vastgestelde programma's	Nog te programmeren van 11.000	% programma nieuwe locaties
sociale huur - 10%	10%	0	0%	720	1280	23%
markthuurst - 10%	10%	112	28%	614	274	5%
koop tot 300K - 30%	30%	33	3%	835	2132	39%
koop tot 450K - 30%	30%	87	7%	1432	1481	27%
koop vanaf 450K - 20%	20%	45	6%	1649	306	6%
Onbekend		502				
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>779</b>	<b>18%</b>	<b>5250</b>	<b>5473</b>	<b>100%</b>

In de kolom vastgestelde programma's 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 kolom is te zien wat er nog geprogrammeerd moet worden om minimaal het aantal te halen dat we ons hebben voorgenoemen. Dit is tot slot vertaald in een percentage te programmeren op nieuwe locaties.

#### *Sociale huur*

De gemeenteraad heeft zich op 17 december 2019 uitgesproken over het aantal sociale huurwoningen dat zij wil realiseren, dat zijn er ongeveer 2.000.

Het aantal is afhankelijk van de daadwerkelijke sloop en verkoop van woningen en kan in een volgende monitor zo nodig bijgesteld worden.

We sturen hierop via twee sporen:

- 1) Afspraken met de corporaties dat zij 750 sociale huurwoningen realiseren door terug te bouwen op eigen locaties. Voor 390 woningen zijn concrete locaties bekend. O.a. in Wielwijk en in de Vogelbuurt.
- 2) Door 1.250 sociale huur woningen op te nemen in de programmering van gebiedsontwikkelingen. Hiervoor is de opgave bouwende stad verantwoordelijk. Tot nu toe zijn er 330 woningen geprogrammeerd o.a. in het Gezondheidspark, doe-locaties en initiatieven van derden.

In onderstaande tabel is de stand van zaken opgenomen voor de twee sporen.

Spoor	Streefaantal	Realisatie '18/'19	Vastgesteld programma	Nog te programmeren
Corporaties	750	0	390	360
Grote projecten	1250	0	330	920
<b>Totaal</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>1280</b>

#### *Kwetsbare groepen*

Gemiddeld per jaar wordt 80 keer urgentie verleend aan Dordtenaren die vanwege scheidingen, schuldenproblematiek, huiselijk geweld, gezondheids- of psychiatrische problemen met spoed een woning nodig hebben. In dit aantal zijn statushouders (fluctueert sterk) en sloop (gecompenseerd in het programma) niet meegenomen. Urgentiegevallen worden door woningbouwcorporaties met spoed gehuisvest en deze taak hebben en houden zij ook.

Het is een vraagstuk waar we als gemeente ook een verantwoordelijkheid hebben omdat het om het welzijn van onze inwoners gaat. Vaak gaat het om schrijnende gevallen. Kleinschalige, eventueel tijdelijk huisvesting kan een oplossing bieden zoals bijvoorbeeld de Merwedehuisjes. Voor toekomstige programmering kan aan twee type locaties worden gedacht:

1. Locaties waar sociale huur geprogrammeerd is voor een gedeelte bestemmen specifiek voor kwetsbare groepen. Denk aan Middenzone GZP, Vogelbuurt, Oudland (voormalig OMC terrein).
2. Tijdelijke programmering ontwikkelen op locaties waar definitieve planvorming door complexe omstandigheden langer gaat duren. Een oplossing die nu al wordt ingezet is het huren van woningen aan de Weeskinderendijk die in het bezit zijn van de gemeente vooruitlopend op ontwikkelingen op het Maasterras.

#### *Bijsturen 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.

Locaties (>40 woningen) zonder vastgesteld/actueel programma d.d. 1 januari 2020:

<b>Locatie</b>	<b>Aantal woningen (schatting)</b>	<b>Soort locatie</b>
Leerpark 2F	300	Gebiedsontwikkeling LP/GZP
Crownpoint	140	Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving
Spuiboulevard stadskantoor	300	Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving
Thureborg	200	Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving
Colijnstraat	200	Wijkontwikkeling (eigendom Woonbron)
Bouwhujslocatie	150	Wijkontwikkeling
Karel Doormanweg	50	Wijkontwikkeling
Hastingsweg	400	Initiatief Oost
<b>Totaal</b>	<b>1.740</b>	

Op deze locaties kan bijgestuurd worden op de totale programmering. Dat betekent niet dat iedere locatie hetzelfde programma krijgt. Per locatie moet worden bekeken voor welk programma de locatie geschikt is en welke combinaties kunnen worden gemaakt om tot een haalbare businesscase te komen. Gemiddeld zal het wel op bepaalde aantallen ongeveer moeten uitkomen.

Als we de *gemiddelde* verdeling 23-5-39-27-6% aanhouden komen we tot de volgende aanvulling van het programma:

<b>Programma</b>	<b>Streef percentage</b>	<b>Aantal Toevoeging op nog te programmeren locaties</b>	<b>Nog te programmeren woningen Van 11.000</b>
Sociale huur	23%	406	874
Markthuurst	5%	93	200
Koop tot 300K	39%	676	1.455
Koop tot 450K	27%	469	1.010
Koop va 450K	6%	97	209
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>1.740</b>	<b>3.552</b>

Voor de resterende ruim 3.500 nog te programmeren woningen zullen nieuwe locaties moeten worden toegevoegd en geconcretiseerd. Bovendien zijn 50% extra woningbouwplannen nodig omdat er altijd projecten afvallen of vertragen.

Versneld plannen toevoegen kan alleen als de locatie zich ervoor leent om snel te ontwikkelen. Als er bijvoorbeeld nog grote infrastructurele maatregelen nodig zijn, andere voorzieningen of

bedrijven verplaatst moeten worden etc. dan kost het tijd voordat planontwikkeling kan starten. De belangrijkste aanbeveling is dan om daar al wel mee te beginnen zodat planontwikkeling in ieder geval wel voorbereid kan worden.



#### 4) Woningmarkt en betaalbaarheid

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

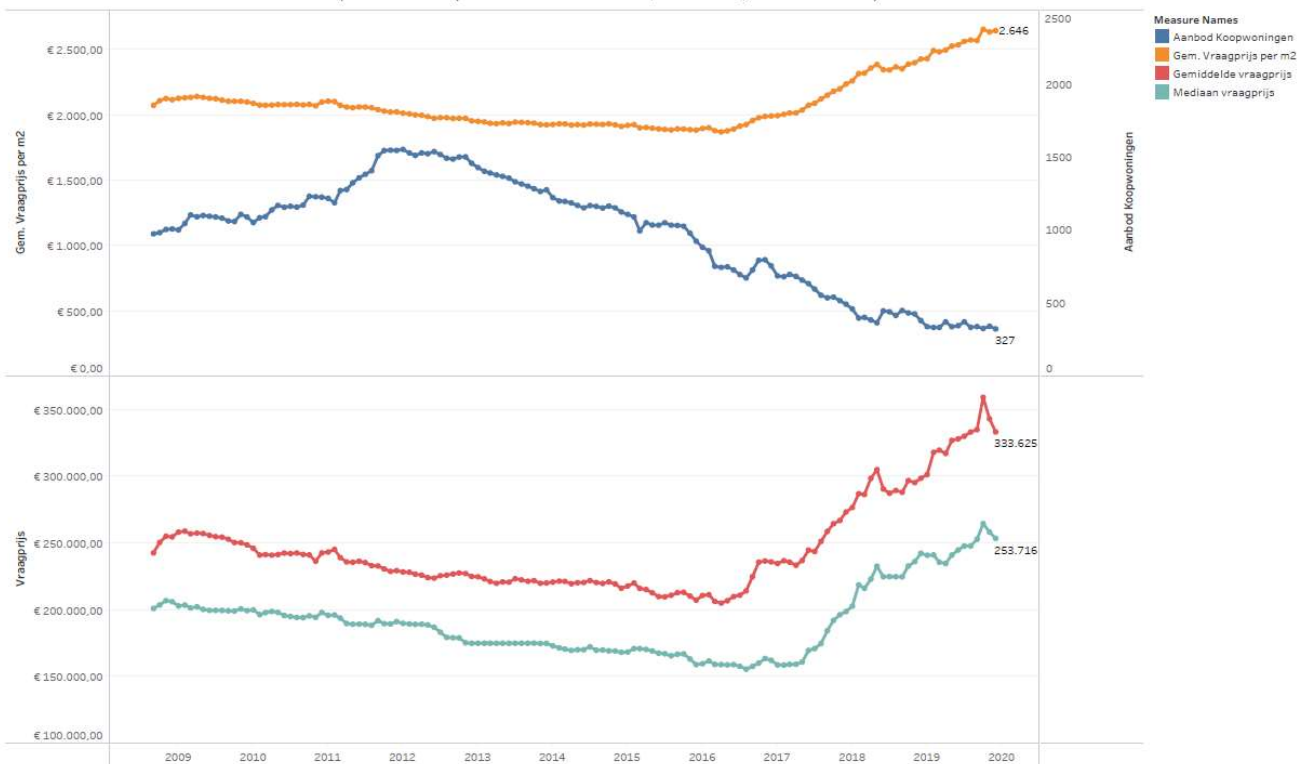
##### Prijzontwikkeling

De druk op de woningmarkt blijft toenemen door het beperkte aanbod. De prijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen.

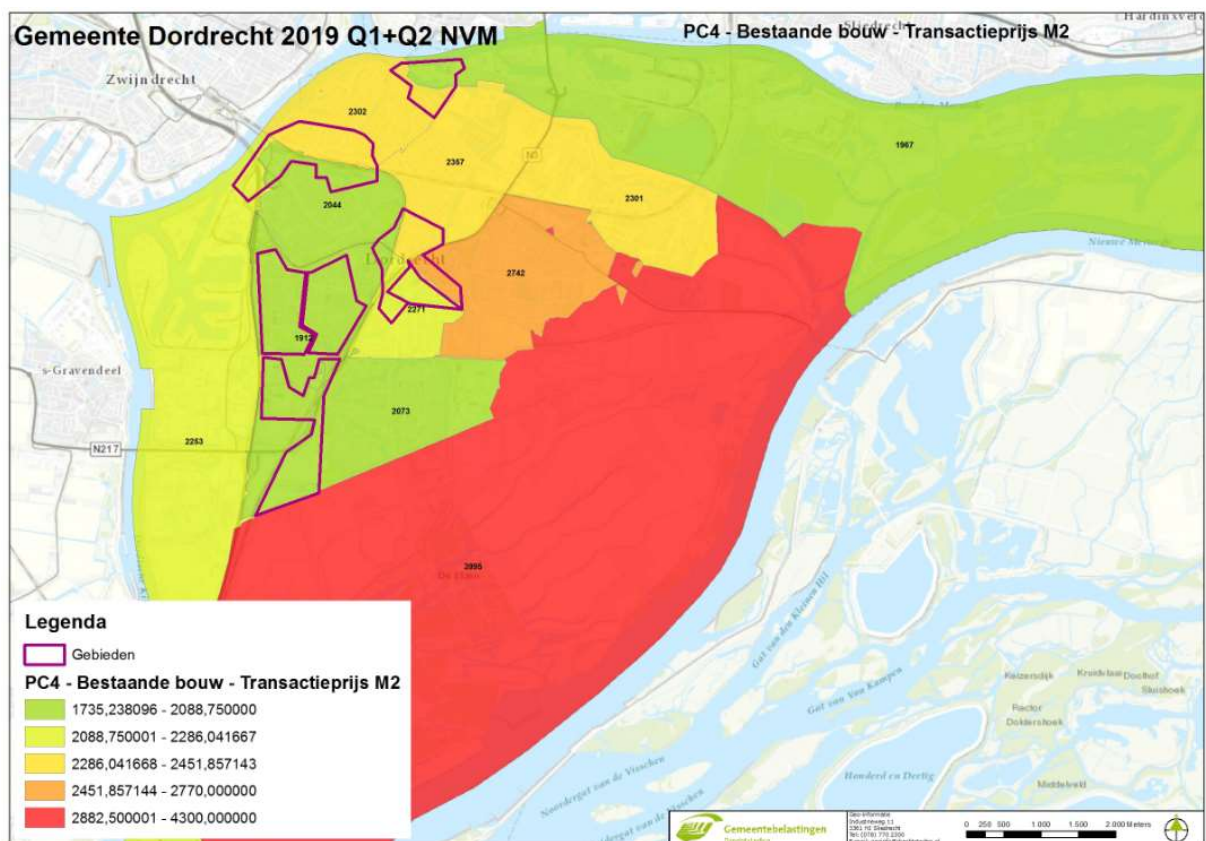
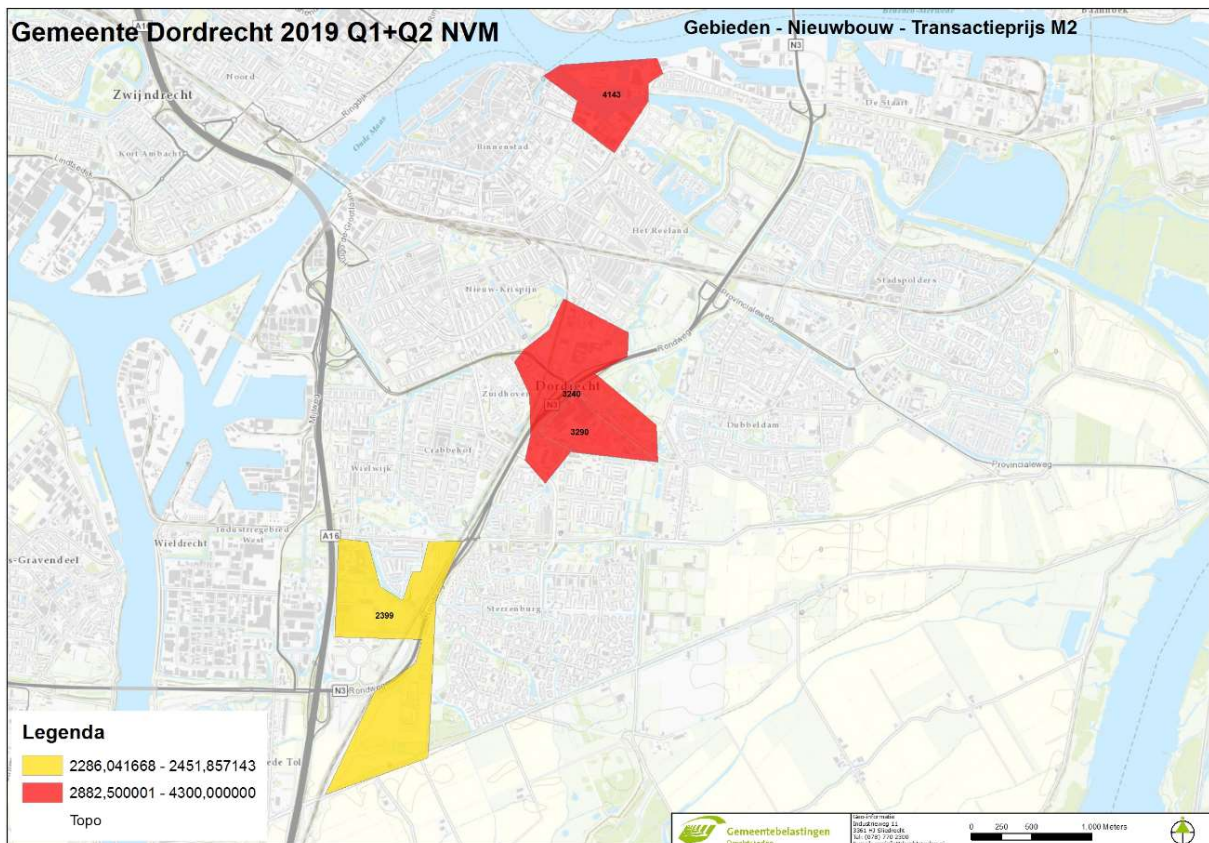
In 2018 kostte een gemiddelde woning (mediaan) nog 200.000 euro, inmiddels ligt de prijs 54.000 euro hoger. Een stijging van 27%.

De belangrijkste oorzaak ligt de in de beperkte beschikbaarheid van woningen (blauwe lijn). Op 1 januari 2020 stonden er 327 woningen te koop, 67% minder dan in 2016. De woningbouwproductie blijft achter op de woningvraag.

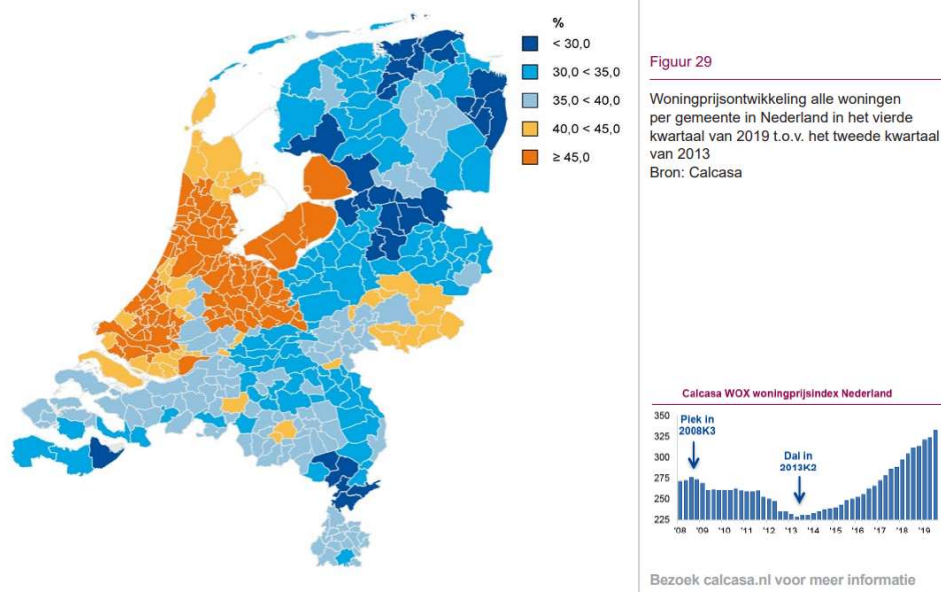
Maandoverzicht aanbod huizen-sites t/m dec 2019 (bron: Huizenzoeker.nl, bewerkt gem. Dordrecht)



De prijzen verschillen per gebied en liggen voor nieuwbouw hoger dan voor bestaande bouw.



De prijzen stijgen hier even veel als de rest van de Randstad, namelijk meer dan 45% in de periode 2013 t/m 2019.

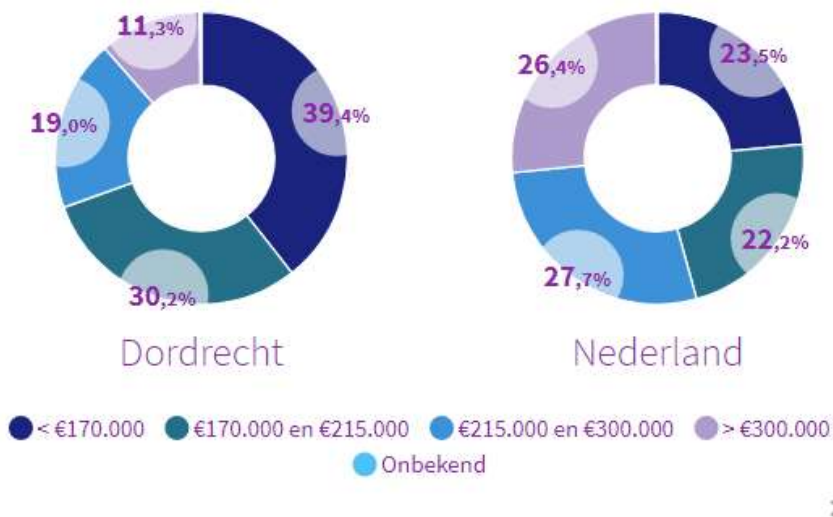


Bron: Calcasa

### Betaalbaarheid

De woningvoorraad waar we de opgave mee begonnen bestaat uit relatief veel goedkope koopwoningen. Onderstaand overzicht uit 2017 laat zien 11% woningen boven de 300K zien, ten opzichte van 26,4% landelijk. Het aantal goedkope woningen onder de 170K was 35,4% ten opzichte van 23,5% landelijk.

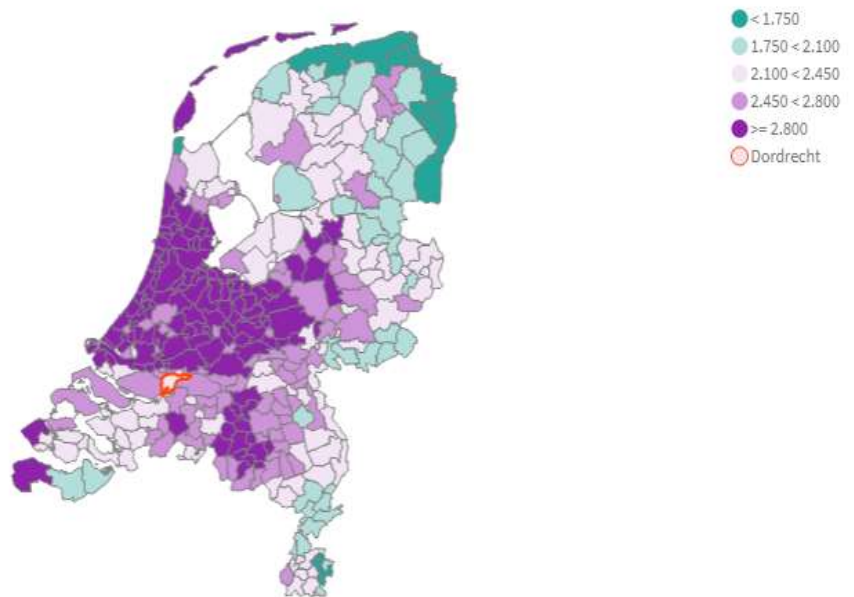
### Huishoudens in koopwoningen naar WOZ-waarde



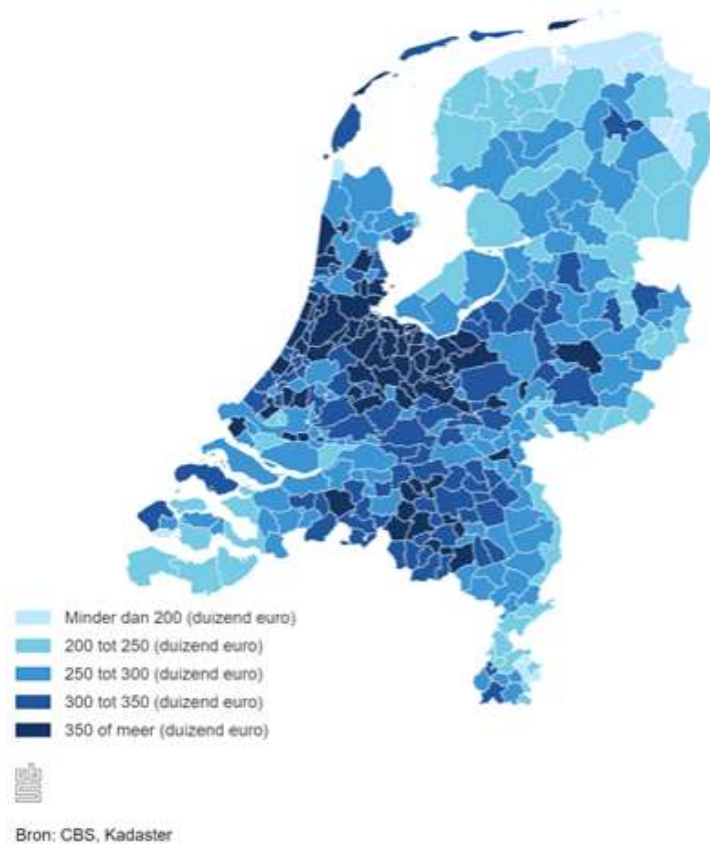
Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS

Omdat we relatief veel goedkope woningen hebben zijn de woningen op dit moment, ondanks de prijsstijging, nog steeds relatief betaalbaar.

De prijzen zijn in vergelijking met de rest van de Randstad lager. De prijs per m2 ligt op deze kaart (2018) nog net onder de 2.450 wat we in omliggende gemeenten wel zien (lichtpaars). Inmiddels is de m2 prijs gestegen tot boven de 2.450 euro (2020).



De gemiddelde transactieprijs in Dordrecht ligt op deze kaart (2018) lager dan omliggende- en Randstadgemeenten. Inmiddels is deze gestegen naar meer dan 250.000 euro waarmee de prijzen vergelijkbaar zijn met omliggende gemeenten.



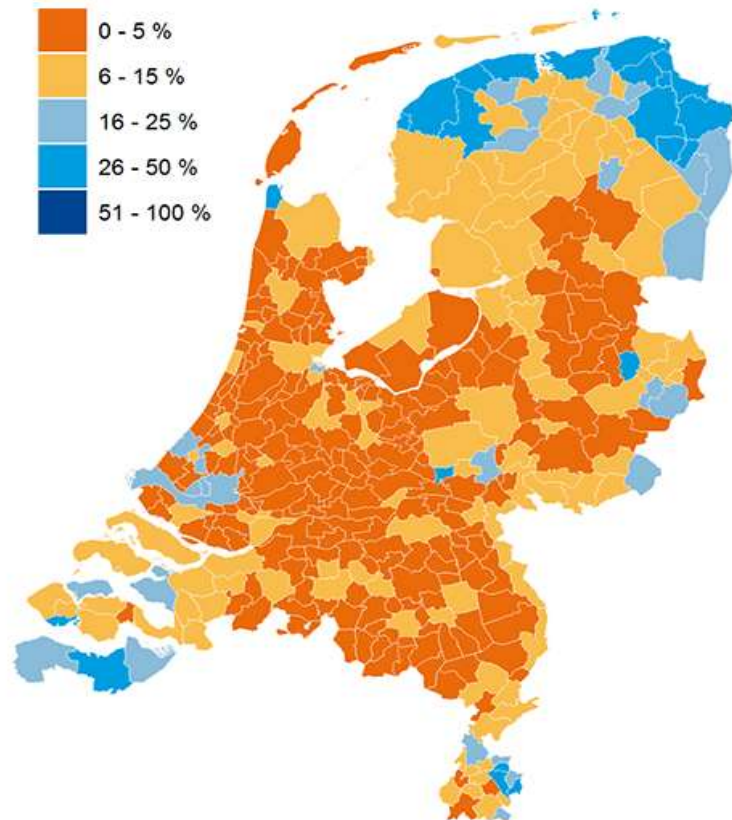
Betaalbaarheid gaat niet alleen om vergelijking van prijzen met elders, maar ook om wat mensen kunnen betalen.

Een gezin met een gemiddeld inkomen kan een hypotheek afsluiten van ca. 285.000 euro (Bron: De Hypotheker).

Dit is een hoger bedrag dan de gemiddelde woning die te koop staat in Dordrecht (254.000).

De NHG-norm, een landelijke indicatie van de prijs voor een 'betaalbare' woning ligt anno 2020 nog wat hoger: 310.000 euro.

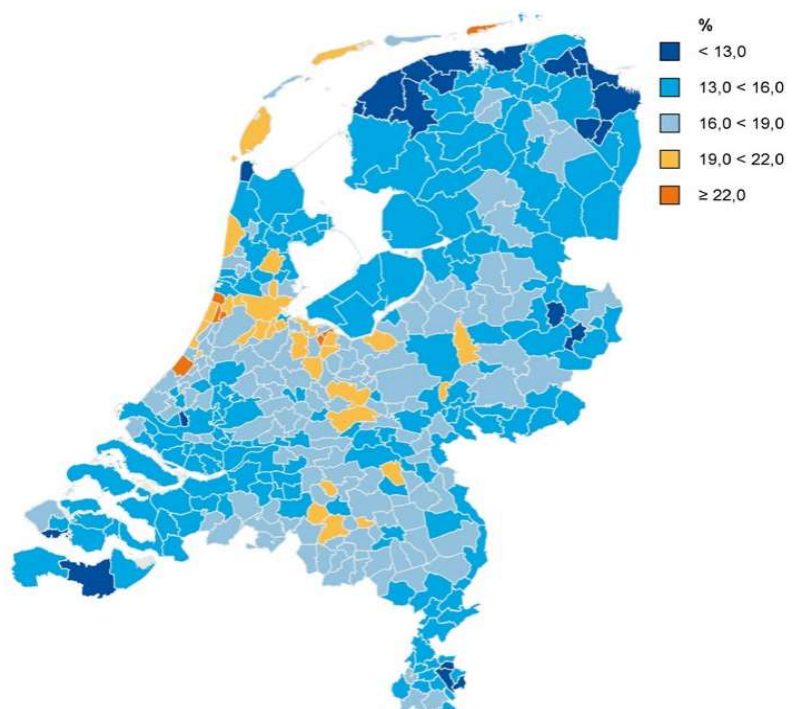
Voor alleenstaanden of starters is er minder keuze, maar nog steeds 6-15% van de woningen zijn bereikbaar blijkt uit onderzoek van Calcasa. In veel gemeenten ligt dat tussen de 0 en 5%. Zie de kaart rechts.



*Het percentage van de koopwoningvoorraad dat een startende leraar of politieagent nog kan betalen op basis van het maximale leenbedrag per gemeente in Nederland*

Verder is het relevant om te constateren dat relatief gezien er niet méér betaald wordt aan de woning dan voorheen. De woonquote, het aandeel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan wonen, is in de periode 2012 t/m 2018 nauwelijks gestegen en ligt rond de 20% voor koopwoningen (wat hoger voor huurwoningen).

Op deze kaart (rechts) is aangegeven hoeveel % van het netto huishoudinkomen wordt uitgegeven aan netto woonlasten. In Dordrecht tussen de 13 en 16%. Dit is bijna nergens in Nederland lager (alleen de donkerblauwe gebieden).



### 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.

Nieuwbouw	Aantal nieuwbouw	Aantal woningen dat hiermee is vrijgekomen in Dordrecht
Staatploeg	20	49, waarvan 47 in goedkoper segment
Hoven	21	34, waarvan 30 in goedkoper segment

De onderzoeken zijn verschillend van aard, bij de Hoven is gekeken welke woningen er direct vrijkomen en bij Staartploeg is bekeken hoe de wooncarrière van de nieuwe bewoners is verlopen. Uit beide onderzoeken 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 nieuwbouw zullen we het totale aantal transacties ook zien toenemen. Omdat de hoeveelheid nieuwbouw wat is opgeleverd nog niet veel hoger is dan eerdere jaren is dat effect (waarschijnlijk) nog niet heel sterk zichtbaar. We kunnen dit voor de volgende jaren wel gaan volgen.