

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 5 december 2023  
**Zaaknummer** 2023-0168563  
**Betreft** Invulling doelstelling 250 extra sociale huurwoningen door woningcorporaties

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen  
**Auteur:** Lauran Cornax  
**E-mail:** la.cornax@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Lauran Cornax  
**Openbaar:** Ja

**Raadsinformatiebrief**

**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college informeert de raad over eerder aangekondigde zaken in de Routekaart wonen en Routekaart Woningbouw en dat hiermee is voldaan aan de doelstelling uit de Routekaart Woningbouw om 250 extra sociale huurwoningen te programmeren.

**Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Begin dit jaar is door uw raad via de Routekaart wonen en de Routekaart woningbouw besloten binnen het woningbouwprogramma 250 sociale huurwoningen extra door corporaties te laten ontwikkelen. Door 150 sociale huurwoningen extra te programmeren voor woningcorporaties en door binnen de bestaande planvoorraad 100 sociale huurwoningen extra door woningcorporaties in plaats van door derden te laten realiseren. Daarbij is in de Routekaart wonen en Routekaart woningbouw aangegeven dat voor het eind van dit jaar inzichtelijk wordt gemaakt op welke plekken die corporatiewoningen kunnen komen. Daar wordt via deze raadsinformatiebrief nu in voorzien.

In de Routekaart woningbouw is een planning opgenomen voor een aantal (ruimtelijke) onderzoeken en de omgevingsvisie. In deze raadsinformatiebrief wordt de stand van zaken en een actualisatie van deze planning gegeven.

Ook volgt een korte stand van zaken van de marktomstandigheden (woning)bouw en de realisatie van sociale woningen in corporatiebezit.

Daarnaast geven we een overzicht van welke (beleids)stukken er het komende half jaar rondom de ruimtelijke ontwikkeling en bouwopgave van de stad naar uw raad komen.

**Wat is de te delen informatie?**

In de Routekaart wonen en de Routekaart woningbouw, is aangekondigd dat er 250 extra corporatie woningen in het sociale huur segment moeten komen (150 extra corporatie woningen op nieuwe locaties en 100 extra corporatie woningen binnen de huidige planvoorraad, eerder ingevuld door particuliere partijen). Er is toen aangegeven dat er nog gezocht moet worden naar locaties hiervoor. De daaropvolgende zoektocht heeft geresulteerd in de onderstaande locaties daarvoor. Hierover moet uw raad nog wel besluiten.

- Minimaal 208 corporatie woningen (sociale huur) in de Middenzone Gezondheidspark. Daarmee komen er 100 extra corporatie woningen in de programmering en komen de al geprogrammeerde 108 sociale huurwoningen in corporatiebezit in plaats van in bezit van derden. Dit zal financiële gevolgen hebben (een lagere grondopbrengst) en zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad in (naar verwachting) tweede kwartaal van 2024. Het raadsvoorstel is in voorbereiding.

- Verdichtingslocaties in de wijken, bijvoorbeeld door middel van optoppen of aanbouwen en in geval van herontwikkeling in beginsel altijd meer woningen terug te plaatsen. Daarmee kunnen we minimaal 50 extra corporatiewoningen realiseren. We leggen momenteel de laatste hand aan de verdichtingsstudies. In het eerste kwartaal van 2024 zenden we u de rapportage toe en geven we een toelichting op de manier waarop we dit verder uitwerken.

In de Routekaart woningbouw is een planning opgenomen voor een aantal (ruimtelijke) onderzoeken en de omgevingsvisie. Hieronder wordt per planningsonderwerp uit de Routekaart woningbouw de stand van zaken en een geactualiseerde planning gegeven.

- *"Startnotitie verdichtingsstudies: derde kwartaal 2023"*  
Verdichtingsstudies in eindconcept gereed. Uw raad krijgt deze rapportage in het eerste kwartaal van 2024 toegezonden. Hierbij wordt tevens een toelichting gegeven op de manier waarop we dit verder uitwerken. Samen met het ondersteunende bureau gaan we een verdere uitwerking per wijk doen.
- *"Eerste deelgebied Dordtwijkzone Stevensweg-Schenkeldijk: derde kwartaal 2023"*  
Er is een verkenning uitgevoerd naar een mogelijke verkavelingsstructuur, om aan de hand hiervan een verwervingsstrategie te bepalen en eerste milieuonderzoek uit te voeren. Resultaten hiervan worden in het tweede kwartaal van 2024 verwacht.
- *"Raadplegen gemeenteraad Omgevingsvisie 2.0: derde kwartaal 2023"*  
Een plan van aanpak voor de herziening van de Omgevingsvisie (Omgevingsvisie 2.0) wordt op 16 januari 2024 voorgelegd aan en besproken met de raads werkgroep Omgevingswet. Hierin wordt o.a. op hoofdlijnen beschreven hoe én wanneer de omgeving en de raad worden geraadpleegd (respectievelijk participatie en consultatie).
- *"Vaststellen Omgevingsvisie 2.0 door de raad: tweede kwartaal 2024"*  
In het plan van aanpak wordt vaststelling van de herziening van de Omgevingsvisie (Omgevingsvisie 2.0) door de raad voorzien in het vierde kwartaal van 2024. Deze geactualiseerde planning is het gevolg van personele capaciteitsproblemen in de ambtelijke organisatie, welke nu zijn verholpen met het aantrekken van een nieuwe projectleider. Om te komen tot de Omgevingsvisie 2.0 gaan we een beleidsrijke vertaling uitvoeren, waardoor de Omgevingsvisie meer en goed onderbouwde keuzes gaat bevatten.

#### *Marktomstandigheden (woning)bouw: kort*

De afgelopen jaren is de woningbouwproductie in Dordrecht meer en meer op gang gekomen. Er zijn vanaf 2018 tot heden 3.390 woningen gerealiseerd. Er is, voor grofweg 4.000 woningen harde planvoorraad tot en met 2026. Er wordt gewerkt aan het verder laten groeien van de harde planvoorraad. Daartoe zullen voor het eind van het jaar nog diverse nieuwe bestemmingsplannen ter inzage worden gelegd. De huidige marktomstandigheden (o.a. fors gestegen rente, het tekort aan grondstoffen, beperkte capaciteit bij ontwikkelaars en de stikstofproblematiek) leiden in Nederland, en dus ook in Dordrecht, tot een vertraging in het bouwtempo en een lagere realisatie van woningaantallen dan de ambitie is. Waar mogelijk werken wij mee aan subsidieaanvragen zoals de *Startbouwimpuls* (recentelijk is hieruit een bijdrage van circa € 887.000,- ontvangen voor het woningbouwproject Van der Goesstraat voor 71 woningen) om de bouw zo min mogelijk te laten vertragen. Daarnaast zorgen we dat we plannen blijven maken voor toekomstige woningbouwontwikkelingen (voldoende harde planvoorraad), zodat er sneller gebouwd kan worden wanneer de markt weer aantrekt.

#### *Sociale huurwoningen in corporatiebezit; stand van zaken*

Een jaar geleden werd nog geconstateerd dat de koopwoningen in het hoogste segment voor het grootste deel gerealiseerd zijn of worden, en dat de andere prijssegmenten (waaronder sociale huur) nog in mindere mate gerealiseerd zijn. We zien dat de woningcorporaties nu de gewenste inhaalslag hebben ingezet. Deze bestuursperiode wordt een groter aantal sociale huurwoningen gebouwd dan in de vorige periode. Woningcorporaties zijn nu aan het bouwen aan de W.H. Vliegenstraat blok 8 (31 woningen), Charlotte de Bourbonstraat (114 woningen), Poelwijkstraat/Oudelandstraat (48 woningen) en Van Kinsbergenstraat (64 woningen). In totaal levert dat 257 nieuwe corporatie sociale huurwoningen op.

Ook staat er een aantal projecten voor sociale huurwoningen op de rol om (naar verwachting) binnenkort te starten met bouwen. Het gaat o.a. om het Witte Dorp veld 2 en 3 (121 woningen), Vogelbuurt Noordendijk fase 6 en 7 (72 woningen), Van der Goesstraat (71 woningen), Woonzorg Admiraalsplein (51 woningen), Maarten Harpertsz. Trompweg 292 t/m 338 (38 woningen), Van den Broek-erf (24 woningen) en Oudland (25 woningen). Opsomming van projecten ter beeldvorming.

	verwachte gerealiseerde sociale huurwoningen*	waarvan door corporaties
2018-2022 (vorige collegeperiode)**	210	114
2022-heden	430	183
2022-2026 (huidige collegeperiode)***	1.806 (incl. de 250 extra)	954 (incl. de 250 extra)

\*Binnenkort wordt in het kader van de actualisatie woningmarktanalyse een onderzoek uitgevoerd, specifiek gericht op particuliere verhuur (prijs, type verhuurder et cetera). Hiermee krijgen we een completer beeld van de sociale huurwoningen in de stad, ook die niet in beheer zijn bij/gerealiseerd worden door derden.

\*\*Woningen opgeleverd in 2022 zijn toegekend aan de collegeperiode 2018-2022. Dit betreft 96 woningen van het particuliere project Parkhuis en 48 woningen van het corporatie project Patersweg plot II.

\*\*\*Inclusief de woningen die in '2022-heden' zijn gerealiseerd.

NB. voor bovenstaande aantallen van (verwachte) gerealiseerde corporatie sociale huurwoningen wordt uitgegaan van de meest recente projectplanning.

Begin 2024 wordt in de Realisatiemonitor woningbouw uitgebreid stilgestaan bij het aantal opgeleverde (sociale huur-)woningen. Bovenstaande aantallen woningen worden daarin o.a. uitgesplitst per woningbouwproject.

#### Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De volgende voorstellen worden de komende zes maanden aan uw raad voorgelegd:

- Realisatiemonitor woningbouwopgave waarin realisatie van woningbouw aan bod komt. Hierin worden ook ambities uit het coalitieakkoord gemonitord (raadsinformatiebrief, eerste kwartaal 2024):
  - realisatie en (harde) planvoorraad;
  - aantal sociale-/corporatiewoningen;
  - aantal betaalbare woningen.
- Principes om te verdichten in de wijken (presentatie, eerste kwartaal 2024).
- De stand van zaken van de Routekaart wonen (raadsinformatiebrief, eerste kwartaal 2024).
- Gewijzigde grex Middenzone Gezondheidspark (raadsvoorstel, tweede kwartaal 2024).
- Plan van aanpak Omgevingsvisie 2.0 (raadswerkgroep, eerste kwartaal 2024).

#### Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

#### Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsvoorstel Routekaart wonen](#)

[Routekaart Bouwbrief en realisatiemonitor bouwende stad](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post  
secretaris

A.W. Kolff  
burgemeester