

MEMO

Van Piet Sleeking
Aan Commissie grote projecten
Datum 28 december 2020
Betreft Aanvullende informatie over de bouwopgave

In de commissie grote projecten

v

an 3 december 2020 is gesproken over de voortgang van de bouwopgave per 1 oktober 2020.

Over het algemeen ziet de voortgang van de bouwopgave er goed uit. Op korte termijn verwachten we voldoende harde planvoorraad voor 4.000 woningen te hebben. En de verwachting is dat de opgave van 4.000 nieuwe woningen in 2023 volledig is gerealiseerd.

Oplossen woningtekort en groei van de stad

De opgave is om 11.000 woningen te bouwen tot 2030. Er is volgens het laatste RIGO onderzoek behoefte aan 4.000 woningen in Dordrecht. We bouwen in alle segmenten meer dan voldoende om in de eigen behoefte te voorzien. Daarbovenop komen er nog eens 7.000 extra woningen. Daarbij leggen we de nadruk op het midden- en hoge segment om de sociaal economische positie van de stad te versterken en voor een verbetering in de kwaliteit van de woningvoorraad.

Indexatie van het programma

Het is gebruikelijk om prijzen in de begroting jaarlijks te indexeren. Het ligt voor de hand om dat voor het woningbouwprogramma ook te doen. Tot nu toe hebben we nog niet geïndexeerd.

De prijzen in de woningbouw zijn sinds 2018 gestegen (bouwkosten met 15%, NHG met 23%, prijzen Dordrecht gemiddeld 38%, gemiddelde woning in Dordrecht 26%). Het is belangrijk om het woningbouwprogramma te indexeren om de bouwopgave uitvoerbaar te houden en ervoor te zorgen dat we kwalitatief goede woningen aan de stad toevoegen.

Gehoord hebbende de discussie in de commissie grote projecten zullen we de bedragen niet volledig indexeren. Vanaf 1-1-2021 zullen we jaarlijks de Nationale Hypotheek Garantie Norm volgen. Dit is de landelijke norm voor een betaalbare woning.

Jaar	NHG norm	Dordrecht max. prijs betaalbare Nieuwbouw programma	Hypotheekrente 10 jaar vast (De Hypotheker)	Maandelijkse bruto rente
2018	€ 265.000	€ 300.000	2,0%	€ 500
2019	€ 290.000	€ 300.000	1,5%	€ 375
2020	€ 310.000	€ 300.000	1,2%	€ 300
2021	€ 325.000	€ 325.000	1,0%	€ 271

Datum 28-12-2020

Het midden programma wordt van € 325.000 tot € 500.000. Het duurdere programma start vanaf € 500.000.

Betaalbaarheid woningen

Omdat we in Dordrecht ook betaalbaar willen bouwen houden we als laagste grens voor nieuwbouw de Nationale Hypotheekgarantie norm aan, die voor 2021 is vastgesteld op € 325.000 euro.

Niet voor iedereen is een nieuwbouwwoning betaalbaar. Maar door duurdere woningen toe te voegen ontstaat doorstroming. Voor iedere duurdere woning die wordt gebouwd komt een verhuisketen op gang waardoor meerdere goedkopere woningen vrij komen. Dit blijkt uit onderzoek van het Kadaster en Onderzoekscentrum Drechtsteden. Uit data analyse blijkt dat 65% van de woningen in Dordrecht verkocht voor een bedrag onder de € 300.000.

Sociale huurwoningen

De afspraak voor sociale huurwoningen is om 2.000 woningen te bouwen tussen 2016 en 2030. In de afgelopen periode bleef realisatie achter. Landelijk zien we ook dat realisatie van sociale huurwoningen achter blijft. Het is op dit moment om veel redenen ingewikkeld om sociale huurwoningen nieuw te bouwen.

Het goede nieuws is dat er de komende twee jaar een inhaalslag gemaakt kan worden. Vooral met appartementen voor jongeren en starters op het Leerpark en sociale huurwoningen in het Gezondheidspark. In 2021 en 2022 staat de realisatie van 722 sociale huurwoningen gepland waarvan 260 door Woonbron en Trivire. Voor de periode daarna t/m 2030 is voorzien dat we voldoende plannen hebben om ruimschoots 2.000 sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Realisatie: 182					Gepland: 722		Gepland: 1.322							
9%					45%		111%							

Hier zijn we dus verder mee dan met het koopprogramma. Van de in totaal 8.000 te bouwen koopwoningen is voor 6.300 woningen planvoorraad t/m 2030.