

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 juni 2025
Zaaknummer 2025-0057430
Betreft Indienen propositie Realisatiestimulans (Woontop afspraken versnelling woningbouw Dordt West)

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Levendig, Leefbaar en Veilig Dordrecht
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- en Accountmanagement
Auteur: Jurgen Elias
E-mail: jem.elias@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mirjam Vermaat
Openbaar: Ja

Deadline

Momenteel vindt de laatste afstemming plaats tussen het ministerie van VRO en NPLV Dordt West over de propositie Realisatiestimulans waarin de Woontop afspraken tussen het Rijk en Dordt West nader zijn uitgewerkt. Op 17 juni 2025 dienen de afspraken definitief te zijn. Op 24 juni 2025 worden de afspraken in een bestuurlijk overleg met de minister van VRO en de burgemeesters van de NPLV gebieden bezegeld. Vanaf september kunnen we een beroep doen op deze (extra) rijksmiddelen voor de versnelling van onze woningbouwprojecten. Instemming van het college voor deze indiening vinden wij noodzakelijk en maakt daarnaast de propositie sterker en kansrijker bij de beoordeling door het Rijk. Dit betekent dat het collegebesluit op 10 juni 2025 genomen moet worden zodat de raad daarna middels deze raadsinformatiebrief geïnformeerd kan worden.

Deze afspraken passen binnen het [Uitvoeringsprogramma Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Dordt West 2024-2026](#) en sluiten aan bij de langetermijndoelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het 20-jaren plan als het gaat om wonen en de fysieke leefomgeving in Dordt West. Met het 20-jaren plan en het uitvoeringsprogramma is reeds door de gemeenteraad en het college ingestemd.

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd proposities in te dienen ter verwerving van rijksmiddelen in het kader van de Realisatiestimulans woningbouw als nadere uitwerking van de Woontop afspraken.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De woningnood is groot. Alle gemeenten hebben een woningbouwopgave en er moeten snel meer woningen bijkomen. Op de Woontop op 12 december 2024 is met alle betrokken partijen afgesproken te werken aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Betaalbaarheid staat hierbij centraal. Twee derde van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag- en middeninkomen.

Het kabinet heeft € 5 miljard gereserveerd voor woningbouw. € 600 miljoen hiervan is gereserveerd voor woningbouwversnelling in NPLV-gebieden door middel van de realisatiestimulans. Van deze € 600 miljoen is € 180 miljoen bedoeld voor investeringen in openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen (ORV). Ook investeert het kabinet € 2,5 miljard voor het ontsluiten van nieuwe

woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit. De realisatiestimulans heeft als doel om gemeenten te ondersteunen om betaalbare woningen te realiseren, met zo min mogelijk administratieve lasten.

Tijdens de Woontop op 12 december 2024 zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en de diverse woningbouwpartners, waaronder de NPLV-gebieden, voor het versnellen van de woningbouwprojecten. De gemeente heeft ter voorbereiding op de Woontop eind 2024, in samenwerking en afstemming met de woningcorporaties, de woningbouwprojecten die mogelijk aanspraak kunnen maken op een Realisatiestimulans, in kaart gebracht. Deze afspraken zijn de afgelopen zes maanden verder uitgewerkt. Bouwplannen zijn geconcretiseerd, bovenplanse ruimtelijke en maatschappelijke voorzieningen alsmede de benodigde personele ondersteuning zijn in kaart gebracht. De gemeente heeft een propositie opgesteld van 1.785 versneld te realiseren betaalbare woningen in Dordt West om aanspraak te kunnen maken op de door het kabinet beschikbaar gestelde middelen. Onderdeel van de propositie is een lijst met voorgestelde ORV-maatregelen, variërend van herinrichting van de openbare ruimte tot het versterken en realiseren van nieuwe maatschappelijke voorzieningen zoals een wijkhub of een huisartsenpost. Deze propositie wordt op 24 juni 2025 ingebracht in het bestuurlijk overleg.

Met de te verkrijgen rijksmiddelen kan voor 1.785 woningen uiterlijk in 2029 de bouw worden gestart. Tevens kan in samenhang met veertien woningbouwprojecten de openbare ruimte voorzien worden van een kwaliteitsslag met inbegrip van klimaat adaptieve en beweegvriendelijke maatregelen. Zonder deze realisatiestimulans is de bouw van deze woningen op korte termijn minder vanzelfsprekend.

Wat is de te delen informatie?

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage vanuit het rijk moet een aanvraag sowieso voldoen aan een aantal belangrijke randvoorwaarden rondom versnelling van de woningbouw, zoals het aantal en aandeel betaalbare woningen, een startdatum bouw in uiterlijk 2029 en een bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid in het gebied. De propositie die is opgesteld voldoet aan deze randvoorwaarden.

De Realisatiestimulans is een toevoeging op eerdere woningbouwregelingen. De Woningbouwimpuls (Wbi) en het Gebiedsbudget (GB), die vooral gericht waren op ondersteuning van woningbouwopgaven in specifieke regio's, blijven bestaan. De Realisatiestimulans maakt het mogelijk om een aanvraag te doen voor woningbouw in kwetsbare gebieden, oftewel stedelijke focusgebieden, zoals Dordt West. Het is niet mogelijk om de Realisatiestimulans te combineren met eerder verkregen subsidies zoals de Woningbouwimpuls (Wbi), de Startbouwimpuls (SBI), de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).

Het rijk hanteert een afwegingskader bij het beoordelen van de propositie als het gaat om woningbouwplannen. Er moeten aantoonbaar extra middelen nodig zijn voor versnelling en verlaging van de onrendabele toppen van de plannen. Ook moet het tekort binnenplannen toerekenbaar zijn, mag er voor hetzelfde plan niet eerder een rijksbijdrage voor woningbouw ontvangen zijn en mag het project niet passen binnen de bestaande regelingen Wbi of SFT. Als dit het geval is komt het plan in aanmerking voor de Realisatiestimulans. In het geval van Dordt West voldoen alle 1.785 betaalbare woningen aan de voorwaarden in het afwegingskader. Wat betreft de bovenplanse openbare ruimtelijke en maatschappelijke voorzieningen (ORV) geldt als belangrijkste afwegingskader dat deze investeringen moeten bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid in het gebied en dat er een directe relatie moet zijn met de woningbouwopgave.

De basisbijdrage per gemeente wordt bepaald aan de hand van het aantal gestarte betaalbare woningen in één kalenderjaar. Het gaat om het bruto aantal nieuwe woningen. Gesloopte woningen hebben geen gevolgen voor de bijdrage.

De hoogte van de Realisatiestimulans is circa € 7.000,- (inclusief btw) per woning. Er is een jaarlijkse uitkering voor het totaal aantal met de bouw gestarte betaalbare woningen per jaar. De eerste uitkeringen worden gedaan over de woningen waarvan de bouw in 2025 al start. De laatste uitkeringen van de regeling vinden plaats in 2030, onder voorwaarde uiterlijke start bouw in 2029. De Realisatiestimulans geldt voor het betaalbare segment, dus sociale huurwoningen, middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen.

Een aparte opslag op de Realisatiestimulans is bedoeld voor het versterken van ambtelijke capaciteit bij gemeenten en specifieke bouwopgaven voor het realiseren zorggeschikte en zorg geclusterde woningen. Als deze opslagen worden meegeteld komt de verwachte bijdrage per woning hoger uit. De exacte hoogte van deze opslagen is nog niet bekend. De manier waarop dit vorm krijgt, wordt door het Rijk de komende tijd nog verder uitgewerkt.

De gemeente dient een propositie in van € 12,5 miljoen voor de woningbouwversnelling van 1.790 betaalbare woningen, van € 5,5 miljoen inclusief btw voor ORV en van € 3,8 miljoen voor ambtelijke ondersteuning (zes fte extra over een periode van vijf jaar). Een onderdeel in de propositie heeft betrekking op gebiedsbudget en bovenplanse infrastructuur. Voor project Thureborg kunnen we de inrichting van de buitenruimte, waarvan de kosten zijn geraamd op circa € 1,5 miljoen, opvoeren voor een SPUK-aanvraag Gebiedsbudget. De cofinancieringsverplichting hierop is 50%. Gemeente heeft voor project Thureborg reeds een subsidietoekenning uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen voor het realiseren van studentenhuisvesting. Mocht de RHA niet houdbaar blijken, dan is aanspraak op het gebiedsbudget een passend alternatief.

Voor het doortrekken van de Laan van Londen, waarvoor de investeringskosten zijn geraamd op € 8 miljoen, zal in de zomer 2025 een subsidieaanvraag Woningbouw Op Korte Termijn (WOKT 2.0) worden ingediend. Deze subsidie dekt 65% van de kosten en vergt 35% cofinanciering. Bij toekenning loopt deze uitkering parallel aan de Realisatiestimulans.

Maatschappelijke waarde

De aanpak woningbouwversnelling draagt bij aan bestaande investeringen van de gemeente in de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Dordt West. Het leidt tot grotere ruimtelijke kwaliteit in het gebied en meer differentiatie in het aanbod. Het biedt kansen voor het maken van wooncarrière en vergroot draagkracht in de wijk. Het vergroot de kwaliteit van de openbare ruimte, werkt gezondheidsbevorderend voor bewoners die vanwege beperkte mobiliteit vaak op hun directe omgeving zijn aangewezen en vermindert hittestress. Investeringen in de fysieke leefomgeving dragen ook bij aan sociale cohesie. Door bewoners te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte en door maatschappelijke voorzieningen toe te voegen, wordt er gewerkt aan sterkere wijken met weerbare en veerkrachtige bewoners. De middelen voor woningbouwversnelling en ORV maken het mogelijk om van Dordt West een draagkrachtige wijk te maken en hebben daarom een belangrijke maatschappelijke waarde.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Deze raadsinformatiebrief geeft inzicht in de propositie die door de gemeente is ingebracht voor de Woondeal. Als de bestuurlijke afspraken op 24 juni a.s. worden bestendigd kunnen de middelen uit de Realisatiestimulans vanaf dit najaar worden ingezet. Wij zullen u middels de raadsinformatiebrieven NPDW op de hoogte houden van de voortgang.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn door de gemeenteraad budgetten beschikbaar gesteld waarmee de voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. Het indienen van de propositie zelf geeft geen aanvullende kosten, anders dan de ambtelijke uren die gedekt worden vanuit deze voorbereidingsmiddelen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid](#) - raadsinformatiebrief 21-01-2025 (2025-0004549).

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

N. Mol
burgemeester