

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 april 2024
Zaaknummer 2024-0039540
Betreft Realisatiemonitor bouwende stad 2023

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Wonen en Mobiliteit
Auteur: Bart Korteweg
E-mail: b.korteweg@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

In 2018 is de ambitie ontstaan om 4.000 woningen te bouwen voor de eigen inwoners en nog eens 6.000 om te groeien en de sociaal-economische positie van de stad te verbeteren. In 2019 zijn daar 1.000 sociale huurwoningen aan toegevoegd om te compenseren voor sloop en verkoop. In totaal bestaat de opgave uit 11.000 woningen.

Afgesproken is de voortgang van de woningbouw jaarlijks te monitoren en met uw raad te delen. Dit gebeurt via de zogeheten realisatiemonitor bouwende stad. Deze monitort in de basis de realisatie van woningen, naast dat er allerlei andere onderwerpen aan bod komen.

Wat is de te delen informatie?

De woningbouwdoelstellingen van de gemeente liggen voor de meeste segmenten op dit moment op koers. Er zijn op dit moment ruim 1.000 woningen in Dordrecht in aanbouw. Het politiek akkoord gaat uit van 30% sociale huur bij 4.000 te bouwen woningen en 1.500 woningen in de betaalbare koop toevoegen aan de planvoorraad. Dit gecombineerd met de doelstellingen uit de woonvisie geeft het onderstaande beeld.

Collegeperiode 2022-2026

In de sociale huur zijn 430 woningen gerealiseerd in 2023, naast de al eerder gerealiseerde 210 sociale huurwoningen in de periode 2018-2022 en beschikken we nu over ruim 1.250 woningen in onherroepelijke bestemmingsplannen. In totaal is er tot en met een 2026 een planvoorraad van 1.711 sociale huurwoningen. Dit is exclusief de 250 extra door corporaties te bouwen sociale huurwoningen, waarvan er 100 door de corporaties gebouwd worden in plaats van door particulieren. Er zijn ook nog enige wijzigingen in de plannen, waardoor de realisatiemonitor op 1.711 woningen uitkomt. Wat betreft de betaalbare koop zijn rond de 600 woningen gerealiseerd of vastgesteld in bestemmingsplannen (550 in bestemmingsplannen). Daarnaast bevinden zich nog ruim 1.300 betaalbare woningen in de zachte planvoorraad. Ook het Maasterras neemt een flink deel van deze segmenten voor zijn rekening voor de groeiopgave richting 2030, waardoor bij vaststelling van dat bestemmingsplan de doelstellingen uit het politiek akkoord gehaald gaan worden. Door de huidige marktsituatie valt in Nederland het volume van nieuwbouw terug en verloopt de realisatie langzamer dan gepland, dat is ook zichtbaar in Dordrecht. Desondanks doet Dordrecht het met een verhoogde nieuwbouwproductie vanaf 2018, afgezet tegen het landelijke beeld, wel goed.

Langere termijn

Specifiek wat betreft de sociale huurvoorraad is duidelijk dat door herstructurering veel sloop binnen deze sociale huurvoorraad heeft plaatsgevonden en in het recente verleden een flink aantal woningen in dit segment is verkocht. Dit wordt met de huidige programmering weer vervangen en ingelopen, waarbij ook te zien is dat de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties groeit.

De betaalbare koop is het segment waarop ook op de langere termijn nog woningen aan het programma toegevoegd moeten worden.

Wat betreft de woningen die vallen in de segmenten markthuurstuur en duurdere koop is te zien dat met name de doelstellingen in de markthuurstuur op schema liggen. De optelsom van gerealiseerde woningen en woningen die zich bevinden in onherroepelijke bestemmingsplannen laat zien dat de doelstelling wordt behaald. In mindere mate geldt dit voor de duurdere koopwoningen, maar de totale planvoorraad van deze woningen (hard en zacht) is voldoende om bij het vasthouden van die programmering de doelstellingen te kunnen behalen. Voorbeelden van zachte bestemmingsplannen zijn het Maasterras en de Bouwhuys locatie.

De woningen die we nu nog te kort komen, zowel qua aantallen als qua woningtype, proberen we middels extra planvoorraad in te vullen. De nog vast te stellen programma's van Gezondheidspark middenzone (betaalbare koop: 197 woningen/sociale huur: 208 woningen, Maasterras (betaalbare koop: 750 woningen in fase 1 en 300 woningen in fase 2/sociale huur: 687 woningen in fase 1 en 275 woningen in fase 2) en de verdichtingsstudies kunnen hiertoe bijdragen. De doelgroepenverordening gaat helpen om deze doelstelling te halen.

De weergegeven realisatie aantallen komen niet altijd overeen met de cijfers die we op andere plekken of in een andere context communiceren. Dit komt omdat de meest recente gegevens over de segmenteringen (zoals weergegeven in onderstaande tabel) een achterstand kennen van zes tot twaalf maanden. Deze cijfers hebben Gemeentebelastingen als bron. Daar waar de totale aantallen woningen worden gepresenteerd, is het CBS de bron en het CBS heeft deze achterstand in tijd niet. Het betreft bij het CBS meer generieke gegevens.

In totaal gaan we 11.000 woningen bouwen, zowel voor bestaande bewoners van Dordrecht als voor toekomstige groei. Dit doen we om de sociaal-economische balans in de stad te verbeteren en om het draagvlak voor voorzieningen op peil te kunnen houden. Zo blijft Dordrecht een vitale stad. Onderstaande tabel geeft de huidige stand van zaken weer over de realisatie en programmering.

Programma	Realisatie	Vastgesteld bestemmingsplan	Streven	Saldo	Zachte plannen
Sociale huur	158	1.252	2.000	590	1.392
Markthuurstuur	579	548	1.000	0	187
Koop tot 355K	62	550	3.000	2.388	1.322
Koop tot 550K	778	935	3.000	1.287	1.839
Koop vanaf 550K	407	1.110	2.000	483	439
<i>Totaal</i>	<i>1.984</i>	<i>4.395</i>	<i>11.000</i>	<i>4.748</i>	<i>5.179</i>

Bron: Realisatiemonitor 2023

Het hebben van voldoende plannen, zowel zachte planvoorraad als harde planvoorraad in een onherroepelijk bestemmingsplan, geeft helaas geen garantie op de daadwerkelijke bouw van deze woningen. Op nationaal niveau spelen dezelfde knelpunten als die wij in Dordrecht ondervinden. Het gaat dan met name om krapte op de arbeidsmarkt en de gestegen rente.

De druk op de woningmarkt is echter onverminderd hoog, wat zich laat vertalen door een groot actueel tekort en een forse toekomstige behoefte. Dit heeft logischerwijs ook effect op de betaalbaarheid. De prijzen van woningen blijven stijgen. Een belangrijke nuance hierin is wel dat nog steeds veel woningen in Dordrecht onder de betaalbaarheidsgrens uit 2023 worden aangeboden (€ 355.000,-), namelijk bijna 80%. De gemiddelde transactieprijs is ook relatief laag, tussen de € 275.000,- en € 330.000,-.

We zetten in op een continue beschikbaarheid van voldoende planvoorraad voor woningbouw en voldoende capaciteit en doorloopsnelheid voor de toetsing en verstrekking van bouwvergunningen, zowel nu als in de toekomst. Daarbij streven we naar het afstemmen van de kwaliteit van die planvoorraad op daar waar de behoefte ligt en daar waar het nodig is voor het bewerkstelligen van een vitalere stad.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De informatie uit deze raadsinformatiebrief en dan met name de als bijlage toegevoegde realisatiemonitor geeft de stand van zaken weer van (het toekomstig potentieel van) de woningbouw productie in Dordrecht. Ook wordt deze gebruikt om achterliggende zaken, zoals bijvoorbeeld knelpunten op de woningmarkt, in kaart te brengen en daar waar mogelijk te kunnen acteren op die knelpunten. Daarnaast geeft het sturingsinformatie om te kunnen duiden of en waar eventueel bijsturing op met name kwalitatieve aspecten, zoals woningtype of prijssegmentering, nodig is.

Woningmarktanalyse

In 2024 zal de woningmarktanalyse worden geactualiseerd ter input op de sturing in het voorzien van de gewenste woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, mede om de groei ten behoeve van een vitale stad te kunnen faciliteren. Hierbij gaat het om de eigen inwoners (autonome groei) en daarnaast spelen we in op doelgroepen die nodig zijn voor een vitale stad.

Voortgangsmonitor

Naast deze realisatiemonitor in de eerste helft van het jaar, zal ook een keer per jaar de voortgangsmonitor (in het vierde kwartaal) worden opgesteld en gedeeld met de raad. Hierin wordt met name de voortgang van de gemeentelijke procedures bijgehouden, maar ook komt, hoewel minder uitgebreid, daar een update van de realisatie van woningen aan de orde.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Met dit besluit zijn geen kosten gemoeid.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsinformatiebrief Bouwbrief en realisatiemonitor bouwende stad.](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

M.D. Burggraaf
loco-burgemeester