Routekaart wonen en woningbouw

Ambities en cijfers

Beeldvormende commissievergadering
7 maart 2023

DORDRECHT

Woningmarkt staat in heel Nederland onder druk

- Starters hebben het lastig bij het vinden van een woning
- Senioren stromen amper door
- Woningenprijzen zijn in Dordrecht fors gestegen de afgelopen jaren, naar gemiddeld bijna 300.000 euro in 2021
- Veel onzekerheden in de woningbouw, kans op vertraging en uitval door oplopende kosten
- Langere wachtlijsten bij corporaties, in Dordrecht toegenomen van 2 naar 3,5 jaar

Doelstellingen

In totaal: 11.000 woningen realiseren vanaf 2018

Eerst 4.000 voor eigen behoefte, vervolgens versterken van de sociaal economische positie

4.000 woningen realiseren in 2022-2026

Hiervan 30% sociale huur (1.200)

Planvoorraad toevoegen conform woonvisie

Hiervan 1.500 koop onder de 355.000

Centrumstad Dordrecht neemt verantwoordelijkheid in huisvesting kwetsbare groepen

Verduurzamingsopgave

Dordrecht in 2040 klimaatneutraal, bebouwde omgeving in 2035
Samenwerking met woningcorporaties en netbeheerders

Monitoring en sturing

- Behoefteonderzoeken, zoals RIGO en Brink
- Trends en ontwikkelingen
  - Autonome groei inwoneraantal
    - 8% tot 2030
    - 12% tot 2040
  - Langer zelfstandig thuis wonen
  - Meer eenpersoonshuishoudens (vooral senioren)
  - Tekort aan woningen waar behoefte aan is beperkt de doorstroming

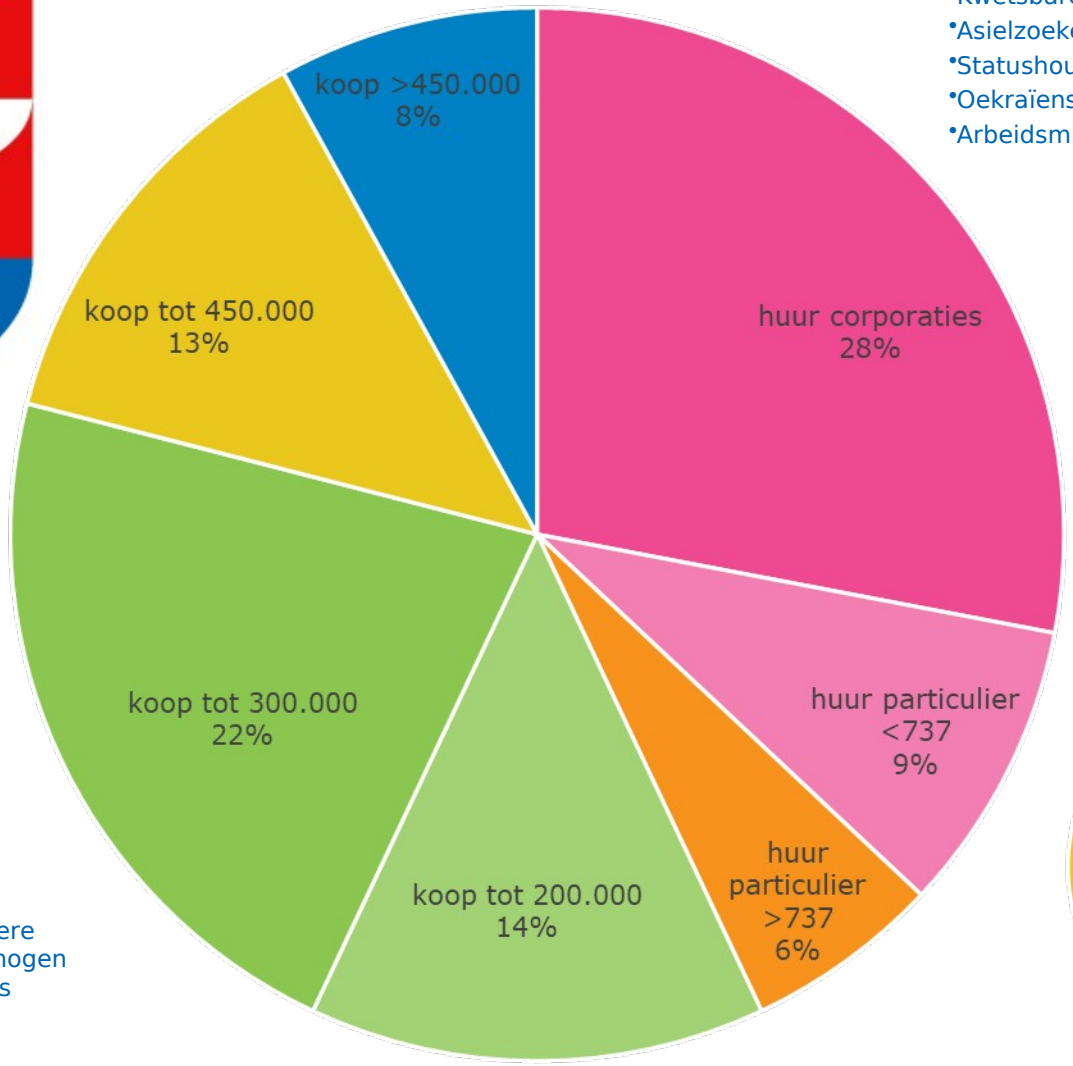
Hieruit volgt de lokale woonvisie 2019. We sturen hierop met o.a.:

- Ruimtelijke ordening legt bouwlocaties vast in bestemmingsplannen. Soort ontwikkeling en fase in het proces bepaalt sturingsmogelijkheden.
- Huisvestingsverordening: sturen op verdeling van de beschikbare woningen.
- Prestatieafspraken: samenwerkingsafspraken met de corporaties.

We kunnen niet overal op sturen: bijvoorbeeld wet- en regelgeving, hypotheekrente.

DORDRECHT

Bestaande woningvoorraad



Doelgroepen betaalbare woningen:

- Senioren
- Starters
- Studenten
- Kwetsbare groepen
- Asielzoekers
- Statushouders
- Oekraïense vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

Woonvisie bouwprogramma

Ook:
Behouden hogere inkomens/vermogen de huishoudens

NB. Cijfers/prijssegmenten 2020

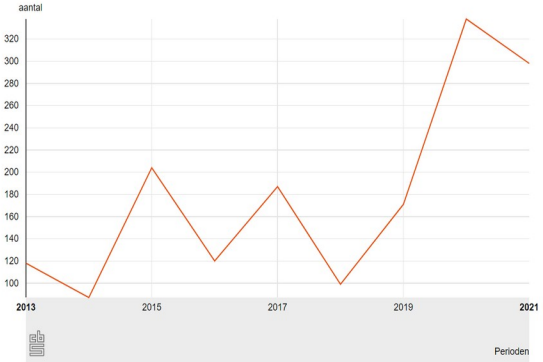
NB. Prijssegmenten 2023

Woningbouwopgave 2018-2022

- Verdubbeling jaarlijkse bouwproductie
- Verdubbeling woningen in aanbouw
- Meer dan drie keer zoveel bouwvergunningen
- Krimp gekeerd
- Meetbare kwaliteitsverbetering:
  98>103 m2

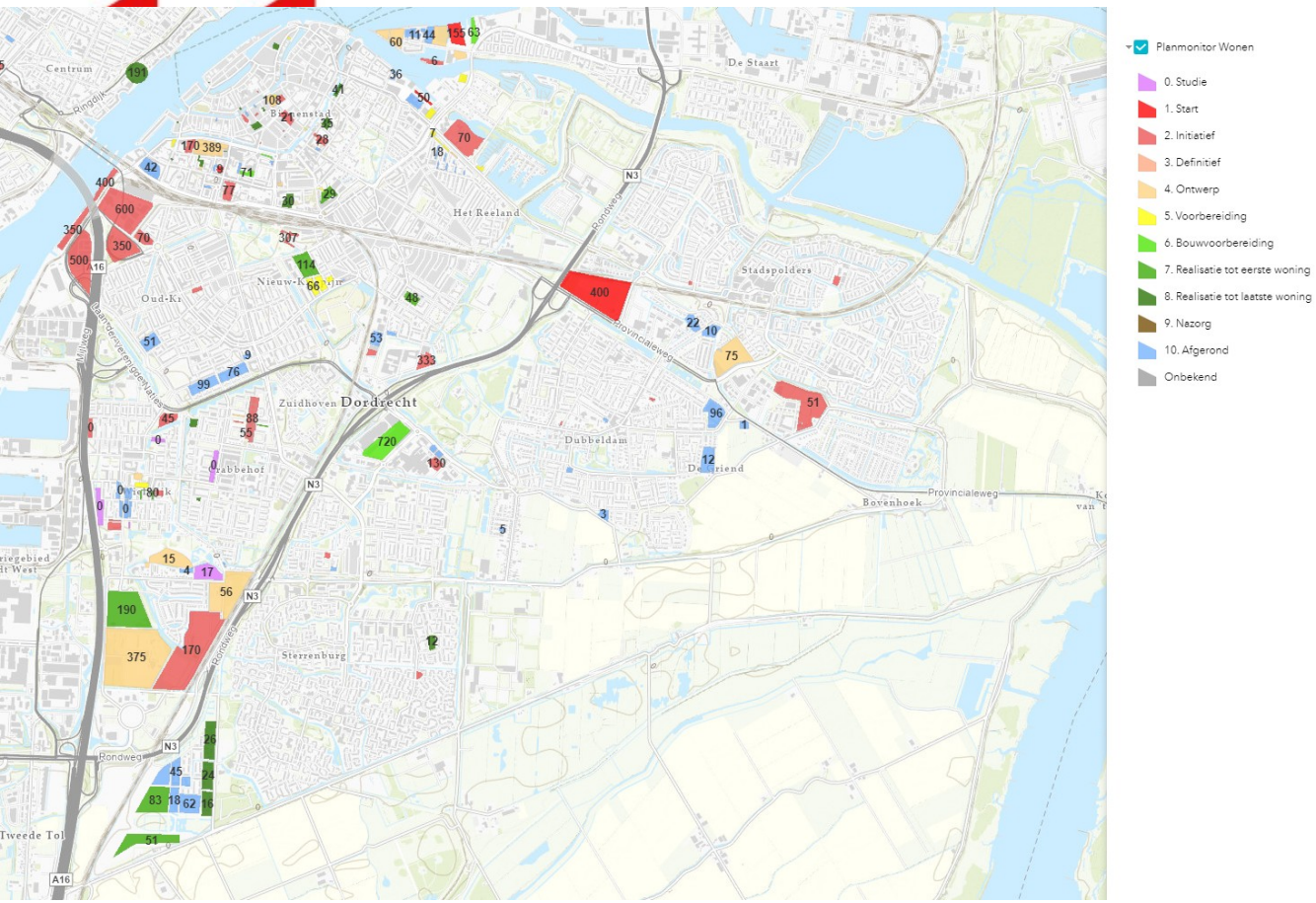
Nieuwbouw 2013-2021

Overige toevoegingen 2013-2021



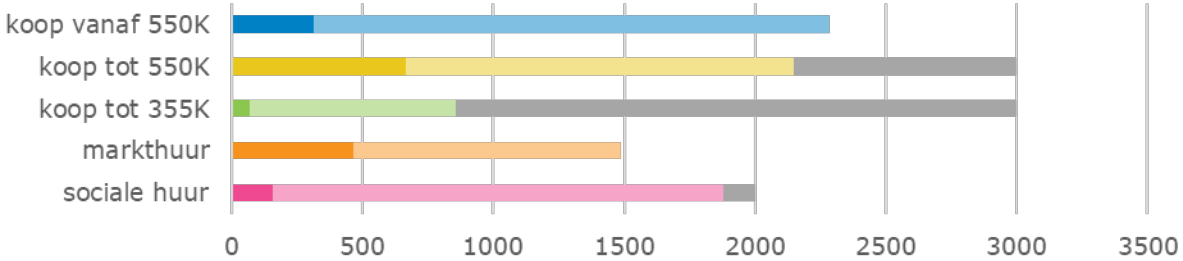
Bron: CBS/BAG (Statline)

Huidige woningbouwplannen



Planvoorraad is ruim 9.000 woningen

- 66% koop – 34% huur
- 25% grondgebonden – 75% appartement
- 22% huurwoningen onder liberalisatiegrens
- Ongeveer de helft heeft hard bestemmingsplan
- Verdeling koopsegmenten:
  - 8% <€300.000
  - 57% €300.000 – €450.000
  - 35% >€450.000
  - 2/3e is appartement
- Verdeling huursegmenten:
  - 65% onder liberalisatiegrens
  - 92% appartement



Inhaalslag sociale huurwoningen

- Realisatie van 1.200 sociale huurwoningen t/m 2026:
  - 150 woningen extra te programmeren
  - 100 woningen extra door woningcorporaties in plaats van particulieren
- Streven: 1.039 sociale huurwoningen door woningcorporaties tot en met 2026

Provincie streeft, in lijn met het Rijk, naar meer balans in de woningvoorraad. Kern is 30% sociale huur in bestaande voorraad en instrumenten ter realisatie. Definities moeten nog worden vastgesteld door het Rijk.