



Programma Bouwende stad

IBD

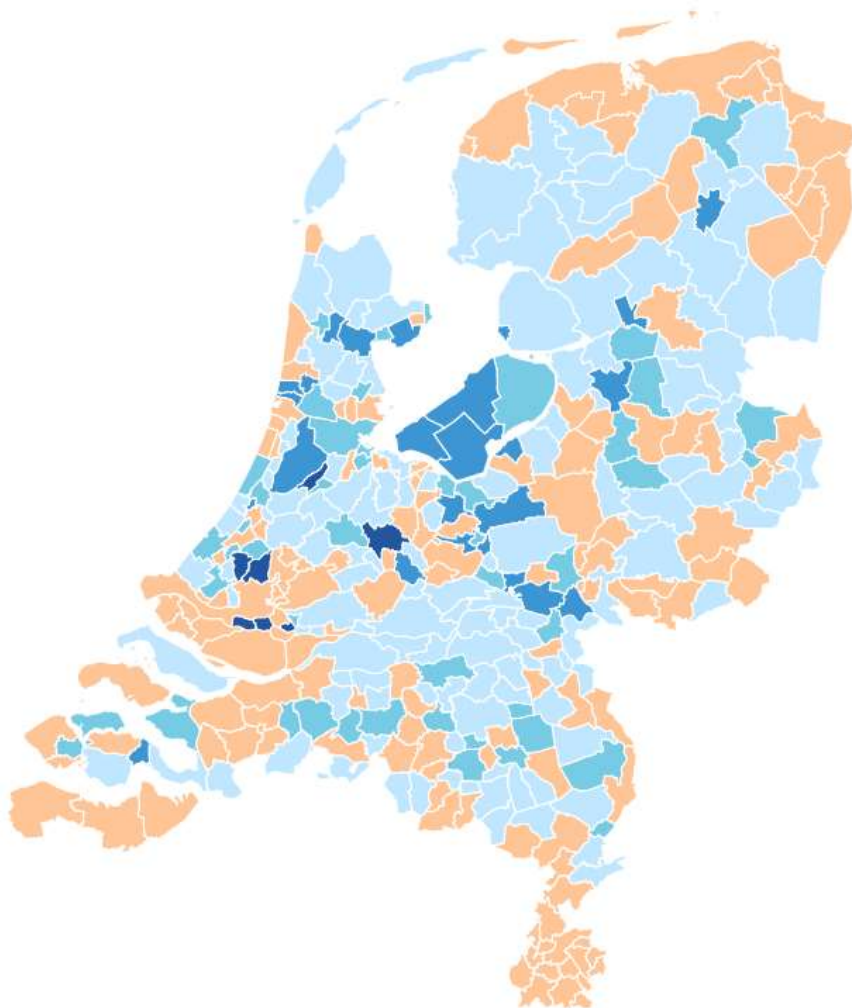
Mark van Oosterhout

18 april 2023

DORDRECHT



Bevolkingsgroei, 2005-2010¹⁾



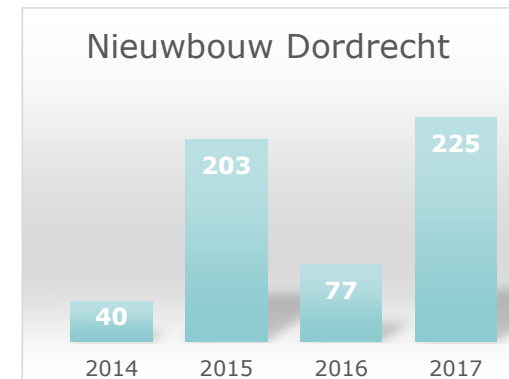
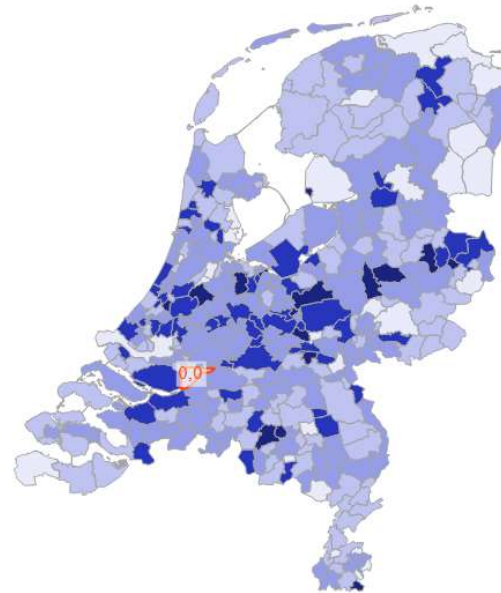
Krimp Groei tot 2,5 procent 2,5 tot 5 procent groei 5 tot 10 procent groei
Meer dan 10 procent groei

Waar komen we vandaan

- Krimp
- Lage woningbouwproductie
- Goedkope woningvoorraad
- Bijna geen planvoorraad

Lage woningbouwproductie

Groei woningvoorraad t.o.v. vorig jaar - Dordrecht, %



Bron: CBS/BAG

● < -0,05
 ● -0,05 < 0,55
 ● 0,55 < 1,15
 ● 1,15 < 1,75
 ● >= 1,75
 ○ Dordrecht





Woningvoorraad heeft (kwaliteits)impuls nodig

Goedkope en kwalitatief slechte woningvoorraad

80% 'betaalbaar'

- 73% van de koopwoningen onder de NHG norm
- 37% sociale huurwoningen
- Gemiddelde woningoppervlakte 98 m² (indicator kwaliteit)

Gevolg: hogere inkomens verlaten de stad

Woonvisie:

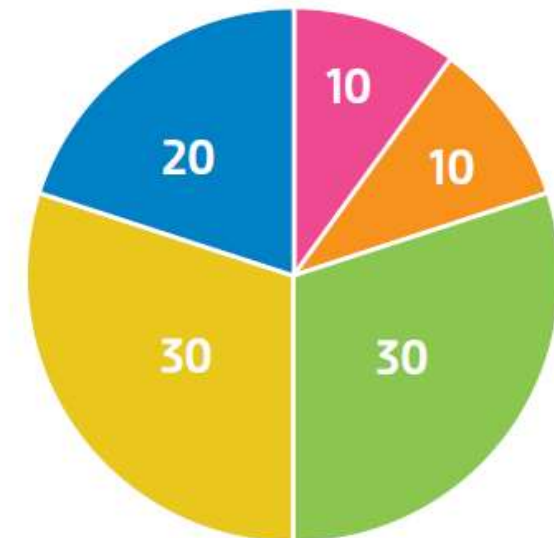
Bouwen voor de eigen behoefte 4.000

Plus 6.000 woningen om de sociaal-economische positie te versterken

2019: +/- 1.000 extra sociaal aan toegevoegd

totaal 11.000

GEWENSTE NIEUWBOUW
PER CATEGORIE



Oorspronkelijk programma woonvisie:

- 10% sociaal
- 10% markthuurg
- 30% koop tot 300.000
- 30% koop tot 450.000
- 20% koop boven de 450.000



Hoe staan we ervoor na 4 jaar

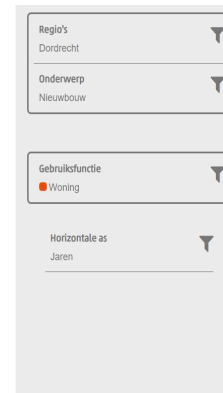
Verdubbeling jaarlijkse bouwproductie

Verdubbeling woningen in aanbouw

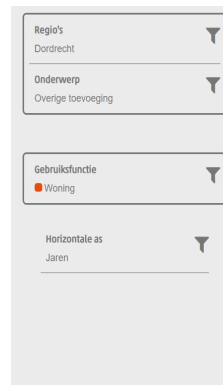
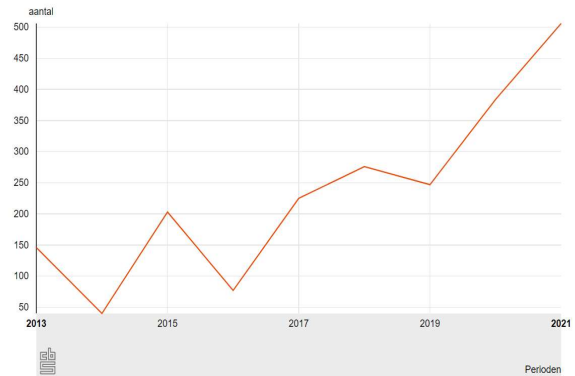
Meer dan drie keer zoveel bouwvergunningen

Krimp gekeerd

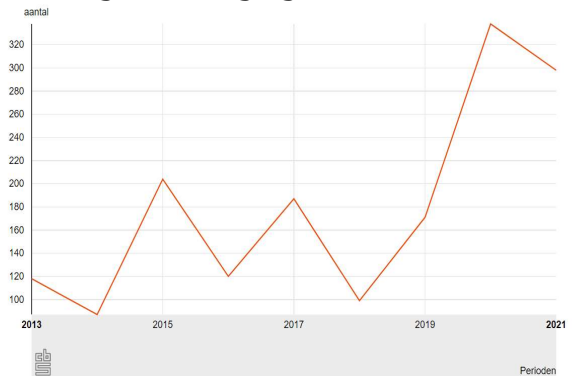
Meetbare kwaliteitsverbetering:
98 > 103 m²



Nieuwbouw 2013-2021



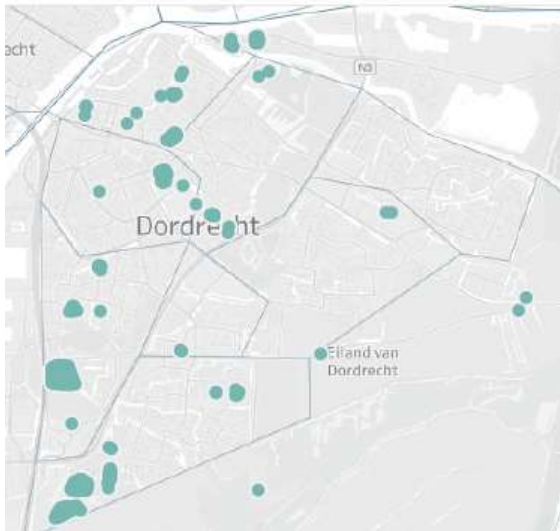
Overige toevoegingen 2013-2021



Bron: CBS/BAG (Statline)

Verdubbeling woningen in aanbouw

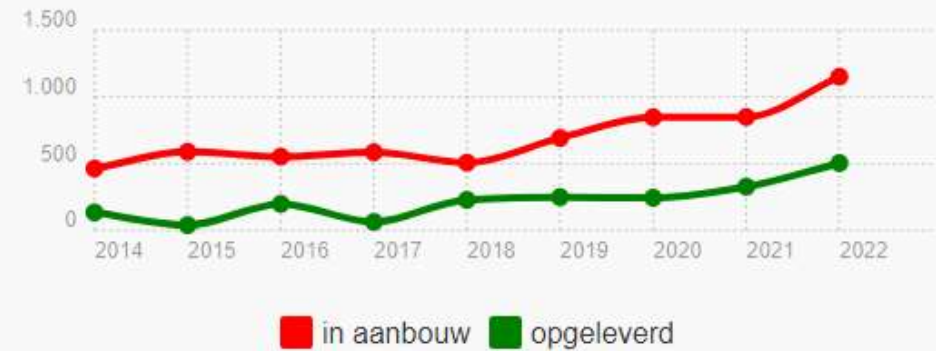
LOCATIE VAN WONINGEN DIE NOG IN AANBOUW ZIJN VOLGENS DE BAG
BRON: BAG, WAARDEPEILDATUM 5-10-2022



Bron: BAG/Realisatiemonitor Dordrecht 2022

Totaal aantal woningen

Nieuwbouw Dordrecht



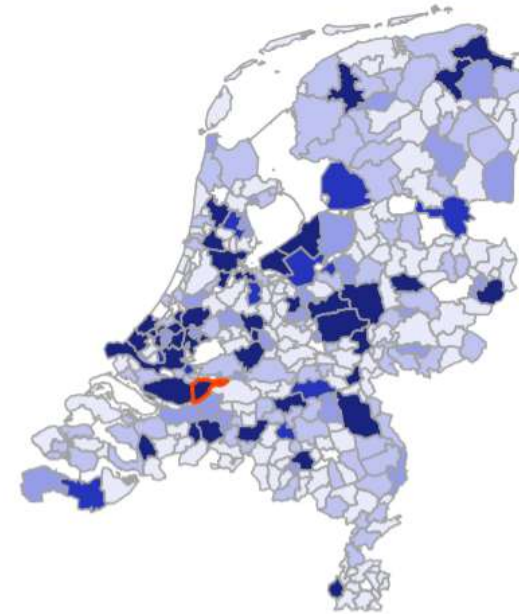
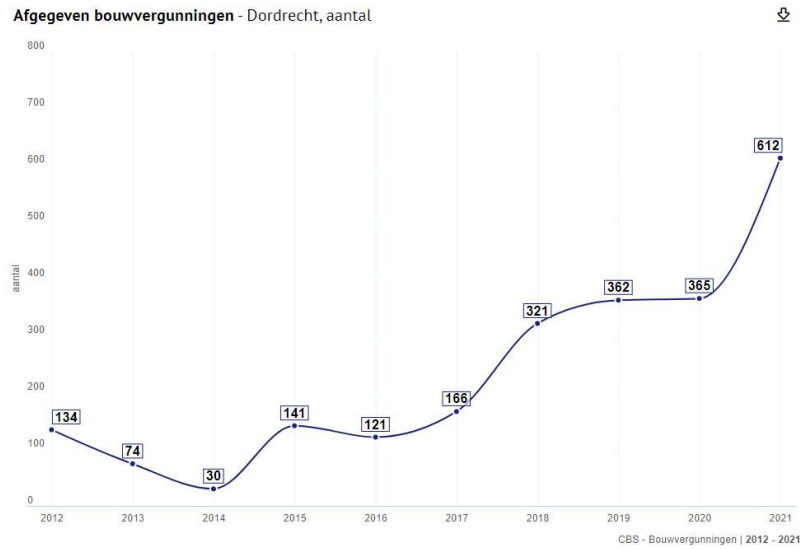
[verberg tabel](#)

	2014	2016	2018	2017	2018	2019	2020	2021	2022
in aanbouw	464	589	553	586	508	693	848	850	1.152
opgeleverd	135	40	199	64	229	249	245	328	505

Bron: BAG/Nieuwbouwmonitor Geodienst

Bouwvergunningen meer dan verdrievoudigd

Afgegeven bouwvergunningen - Dordrecht, aantal

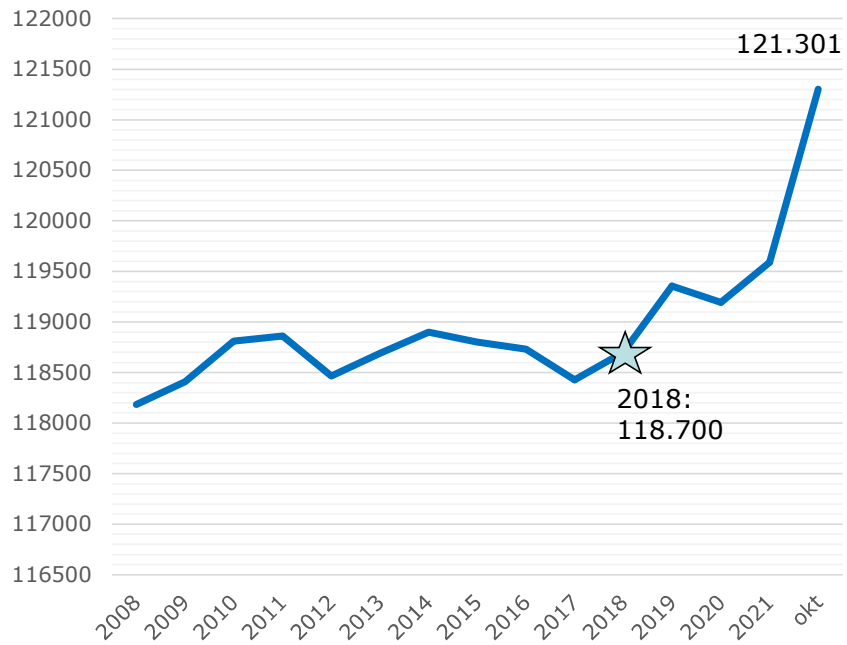


● < 100
 ● 100 < 200
 ● 200 < 300
 ● 300 < 400
 ● >= 400
 ○ Dordrecht

Bron: CBS/waarstaatjegemeente



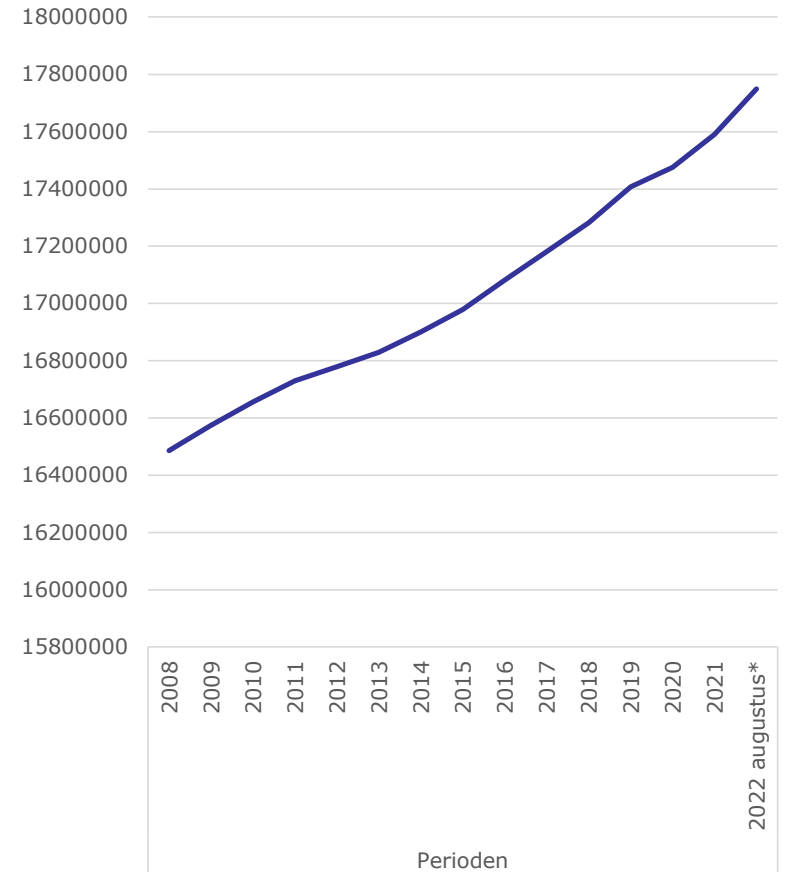
Inwoneraantal Dordrecht



Bron: GBA gemeente Dordrecht

+2.601 inwoners
In 2022 1.095 uit
Oekraïne

Nederland

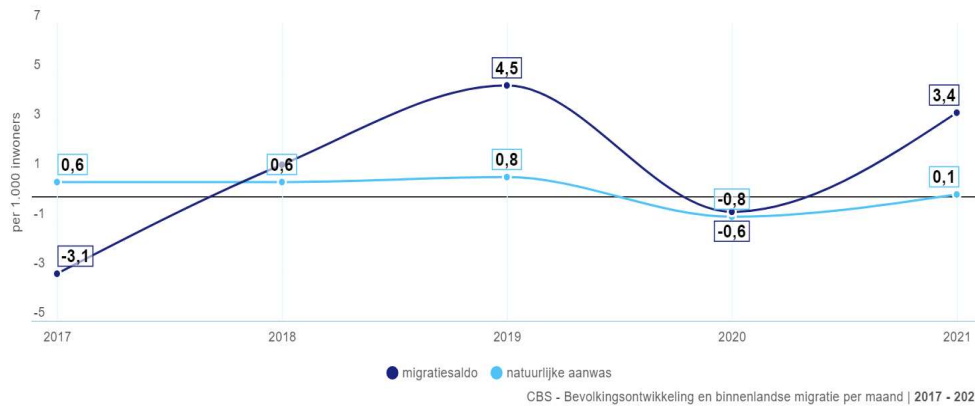


Perioden

Bron: CBS (statline)

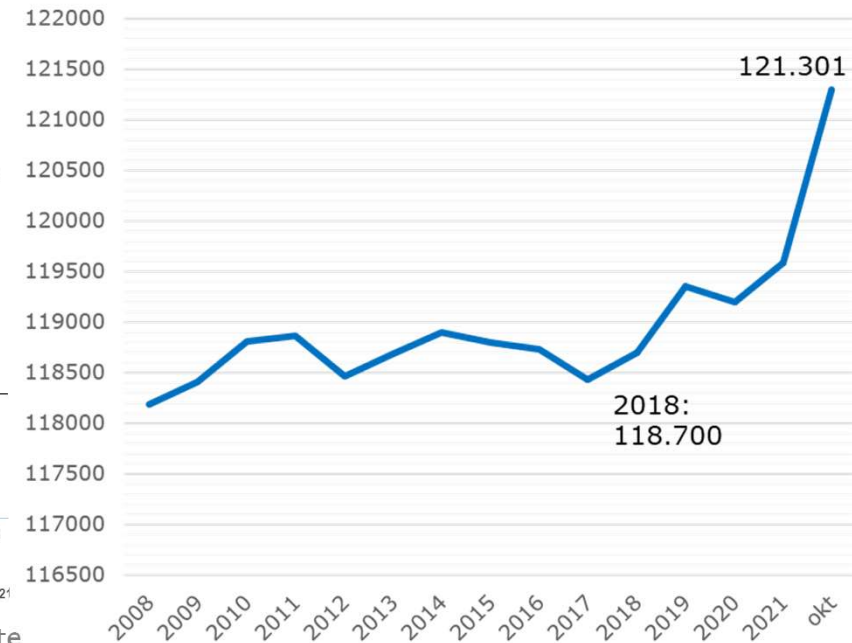


Bevolkingsmutatie - Dordrecht, per 1.000 inwoners



Bron: CBS/Waarstaatjegemeente

Inwoneraantal Dordrecht



Gering positief migratiesaldo: er komen meer mensen naar Dordt dan dat er vertrekken
Met uitzondering van 2020 (corona)

+2.601 inwoners
In 2022 1.095 uit Oekraïne

Dordtenaren betrekken nieuwe woningen
Ruim 70% nieuwbouw gaat naar Dordtenaren

Momenteel veel onzekerheden in de bouw

- Stijgende kosten
 - Inflatie
 - Energieprijzen (spelen ook mee in productie materiaal)
 - Grondstoffen
- Tekort aan personeel
- Tekort aan materiaal (lange levertijden)
- Verkooptijden worden langer
 - Door stijgende rente (vertraagt)

Dat vertaalt zich in: onzekerheid/risico/vertraging



Kwartaalbericht NVM Nederland

Doelstellingen

In totaal: 11.000 woningen realiseren vanaf 2018

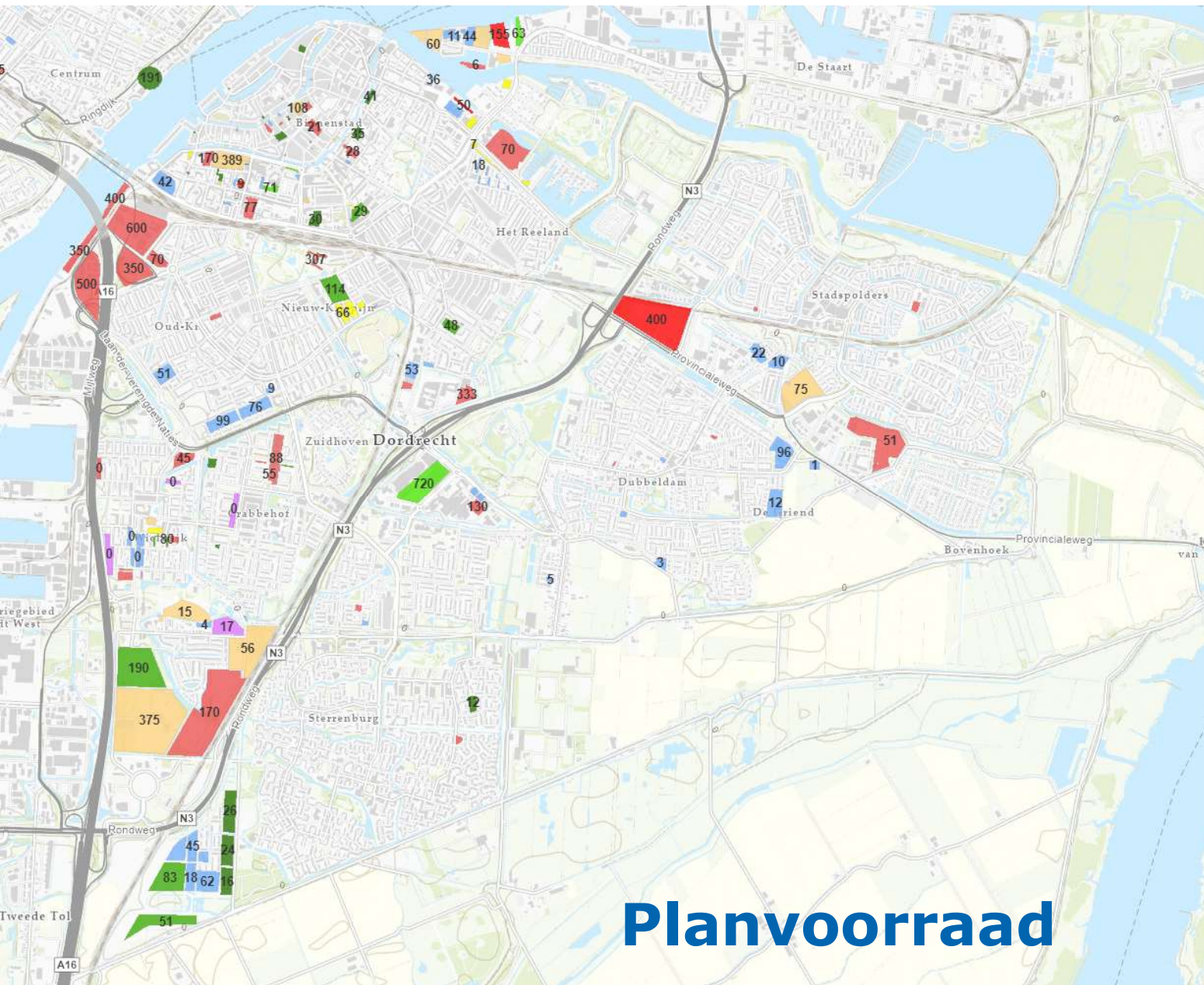
Eerst 4.000 voor eigen behoefte, vervolgens versterken van de sociaal economische positie

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

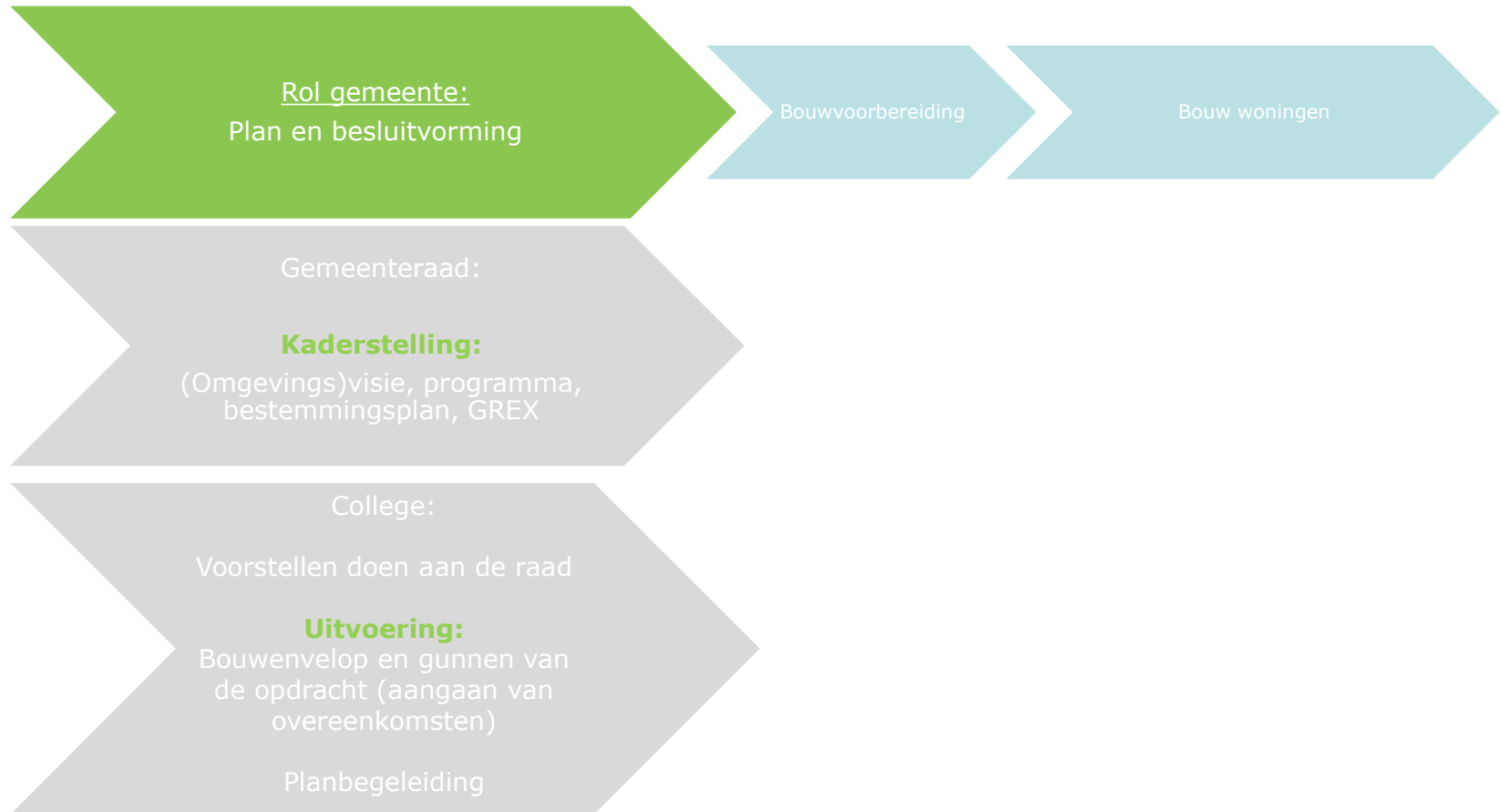


Planvoorraad

- Planmonitor Wonen
- 0. Studie
- 1. Start
- 2. Initiatief
- 3. Definitief
- 4. Ontwerp
- 5. Voorbereiding
- 6. Bouwvoorbereiding
- 7. Realisatie tot eerste woning
- 8. Realisatie tot laatste woning
- 9. Nazorg
- 10. Afgerond
- Onbekend

Planmonitor Wonen gemeente Dordrecht 2022

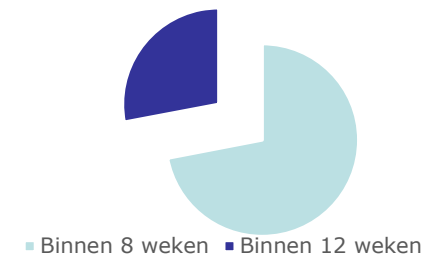
Proces woningbouw en rol gemeente



Doorlooptijd plan- en besluitvorming

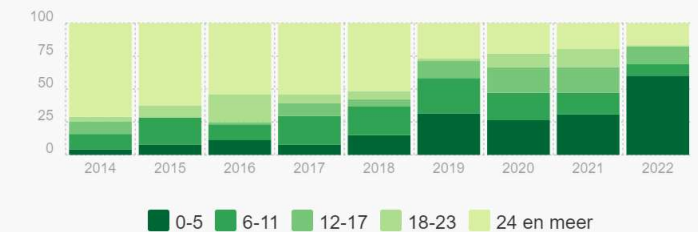


Vergunningverlening Dordrecht OZHZ



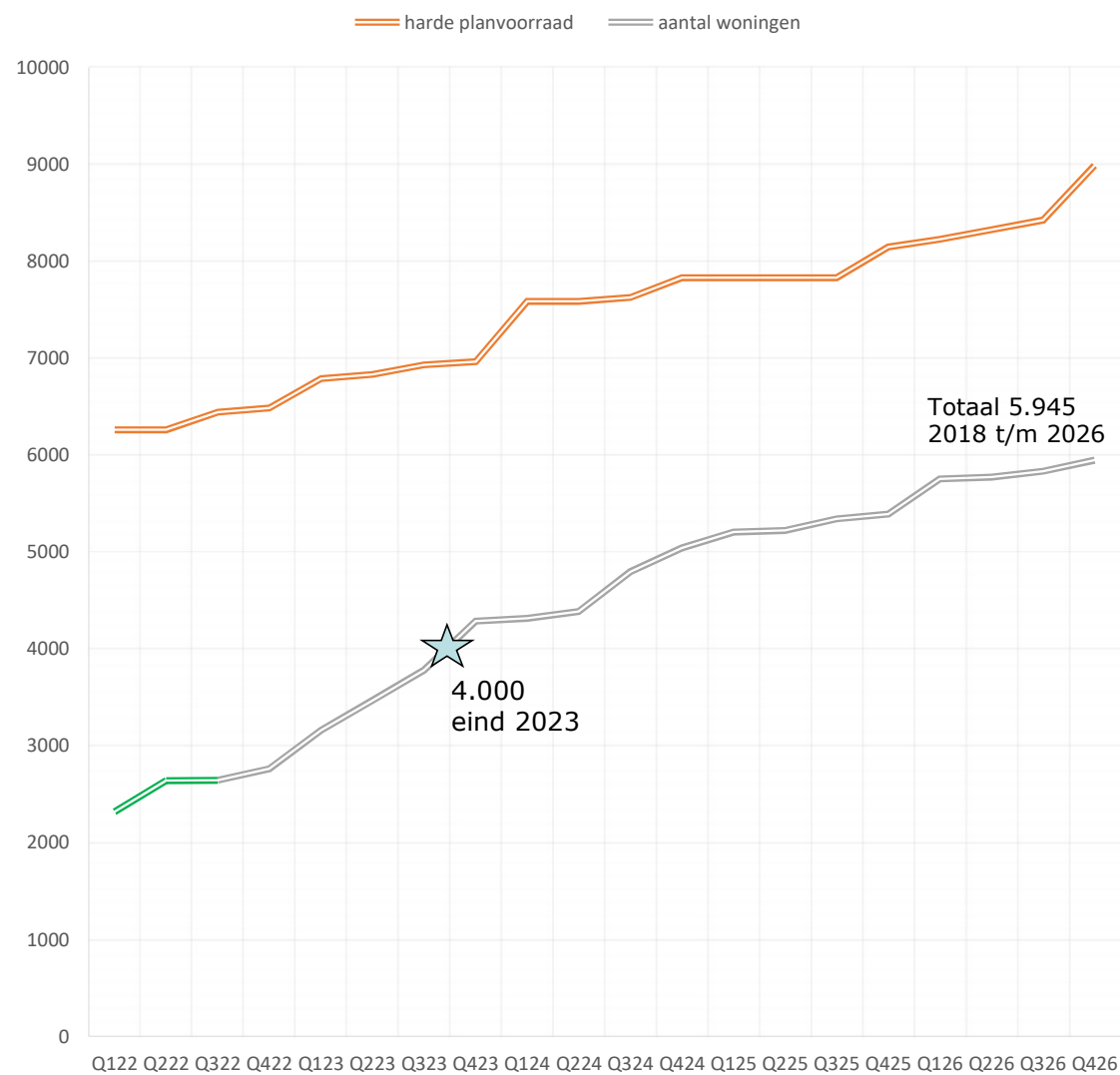
Bron: OZHZ

Verdeling van woningen naar bouwduur in maanden Dordrecht



Bron: BAG/Nieuwbouwmonitor Geodienst

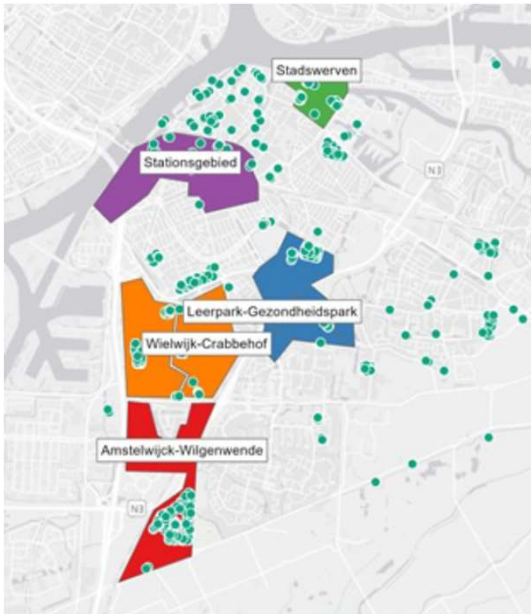
Voorspelling woningbouw



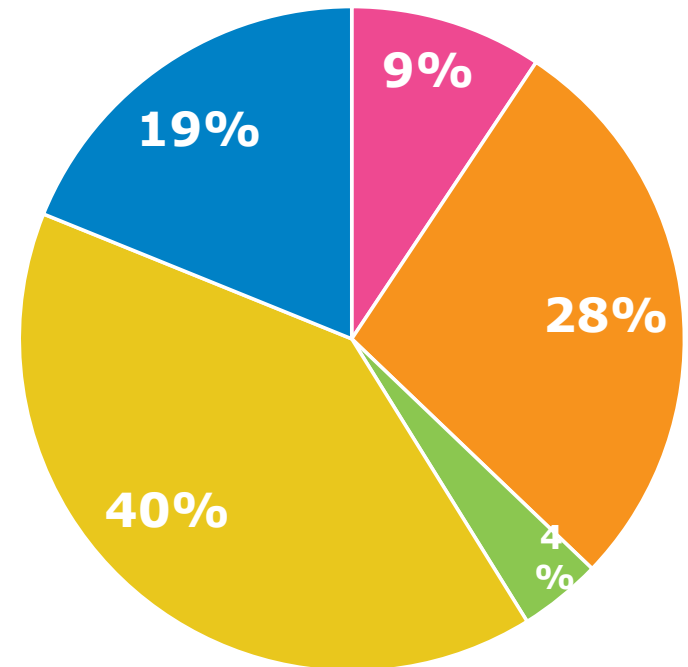
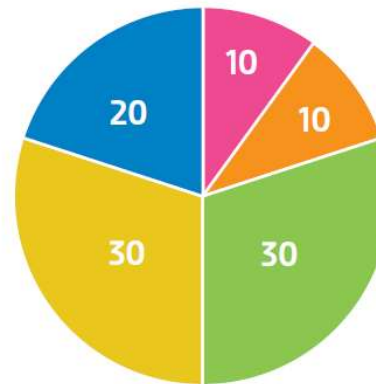
Voortgangsmontor gemeente Dordrecht 1 okt 2022

Realisatie gewenst programma

Realisatie nieuwbouw 2018 t/m medio 2022



GEWENSTE NIEUWBOUW
PER CATEGORIE

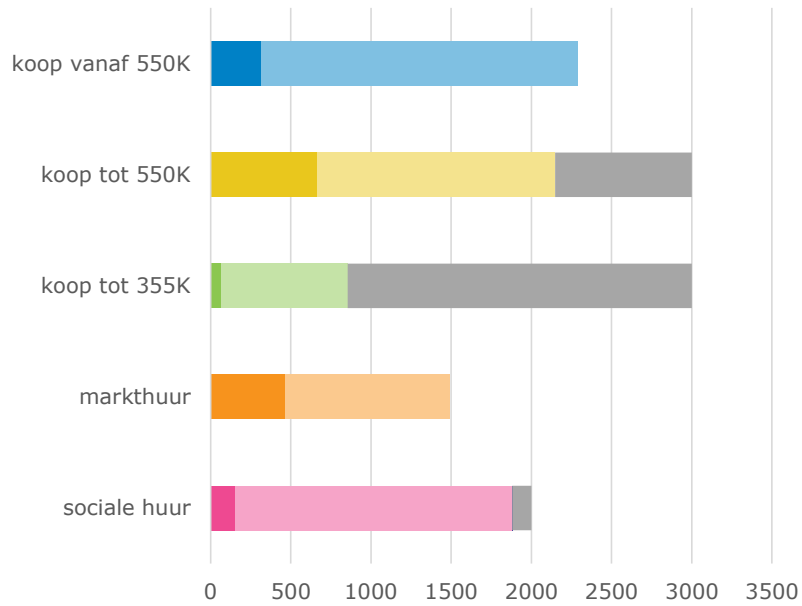


- 1) Door prijsstijging is deel van het programma onder de NHG norm verschoven naar duurder segment
- 2) Voldoende sociale huurwoningen geprogrammeerd. Maar niet gerealiseerd

■ sociale huur
 ■ markthuur
 ■ koop tot 355K
■ koop tot 550K
 ■ koop vanaf 550K

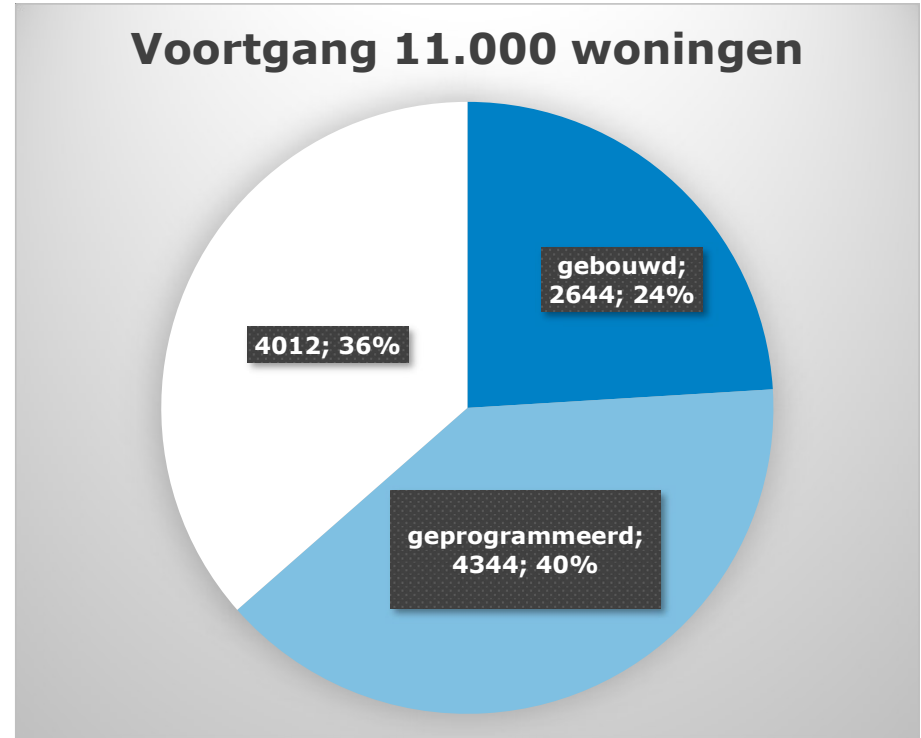


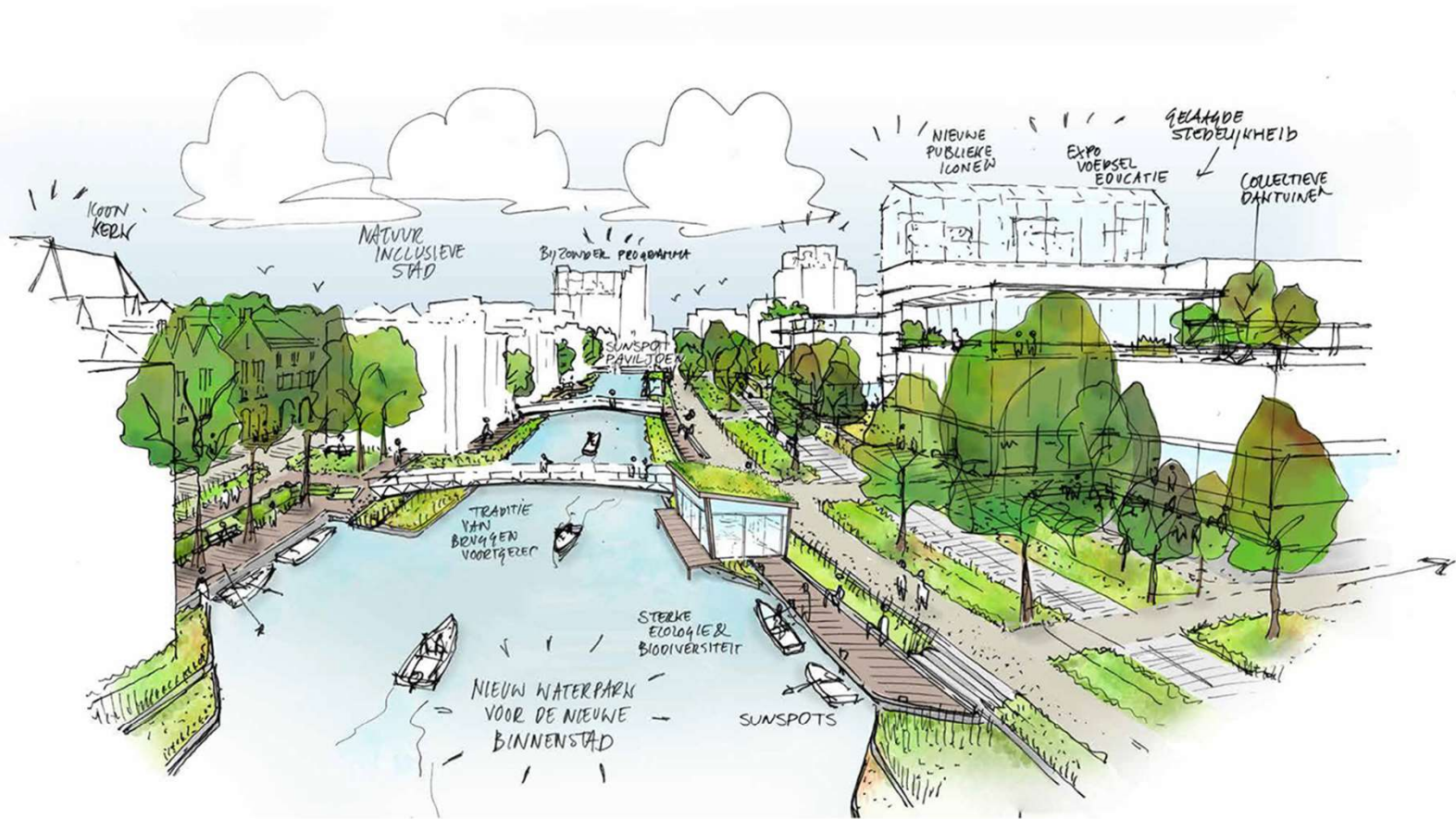
Woningbouwopgave 11.000 woningen



Richtlijn:
 69% koop tot 355.000
 27% koop tot 550.000
 4% sociale huurwoningen

Bron: Realisatiemonitor Dordrecht 2022





GEBIEDSVISIE SPUIBOULEVARD E.O.



Hier ontwikkelen private partijen woningbouwprojecten



Huis van Stad en Regio

Verouderde kantoren en parkeergarage Veemarkt maken plaats voor het Huis van Stad en Regio.

Start sloop oude gebouwen: zomer 2022
Start bouw: voorjaar 2023; klaar in voorjaar 2025



Groene en autoluwe Spuiboulevard

De Spuiboulevard wordt een aantrekkelijke omgeving met veel groen en meer ruimte voor voetganger en fiets

Start ondergrondse infra 2022; klaar in 2026
Oostelijk deel openbare ruimte; klaar in 2025
Westelijk deel openbare ruimte; klaar in 2028

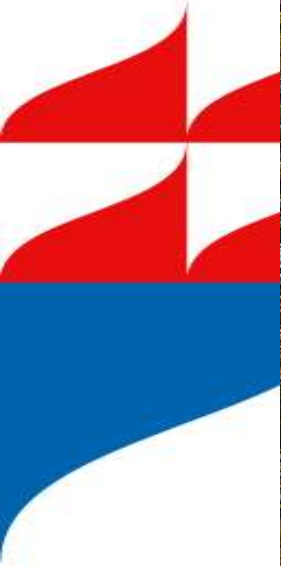


Levendige en groene stadswijk

Ruim 500 woningen rondom groene hoven

- A Sloop Crownpoint in 2023; nieuwe woningen klaar in 2025
- B Uitbreiden parkeergarage Spuihaven; klaar in 2026/2027
- C Sloop Stadskantoor in 2025; nieuwe woningen klaar in 2027
- D Sloop De Hellingen in 2025; nieuwe woningen klaar in 2028.

DORDRECHT



Voorlopig Ontwerp Huis Stad en Regio (Schmidt Hammer Lassen Architects)

DORDRECHT



Stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan Stedelijk woonmilieu (i.s.m. De Zwarte Hond)

DORDRECHT



Schetsontwerp Spuiboulevard (i.s.m. OKRA landschapsarchitecten)

DORDRECHT



DORDRECHT





DORDRECHT



DORDRECHT



Vragen?