Programma Bouwende stad

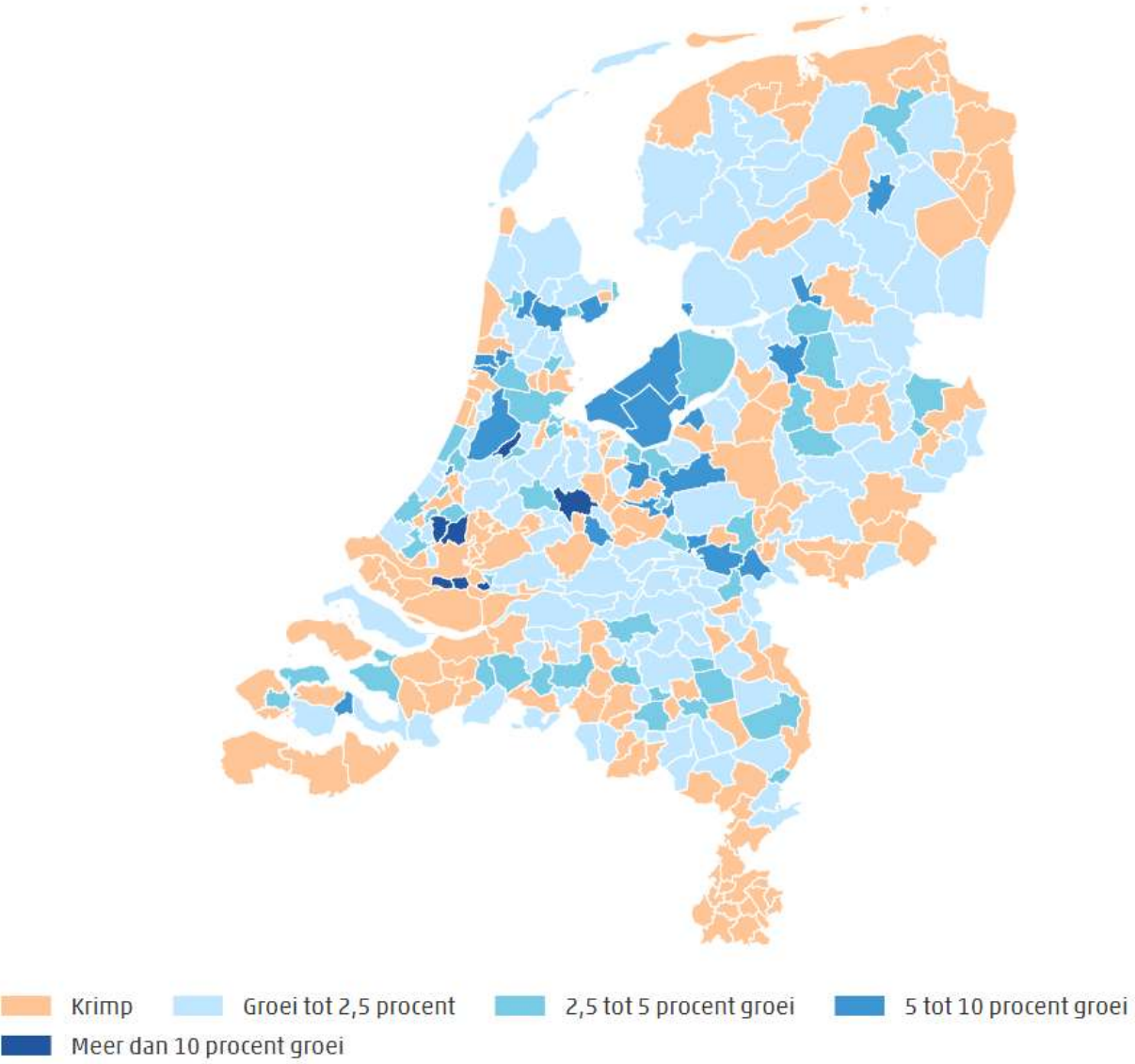
Beeldvormende commissievergadering

1. Voorgeschiedenis en waar we nu staan
2. Planning en sturingsinformatie 2022-2026

1 november 2022

DORDRECHT

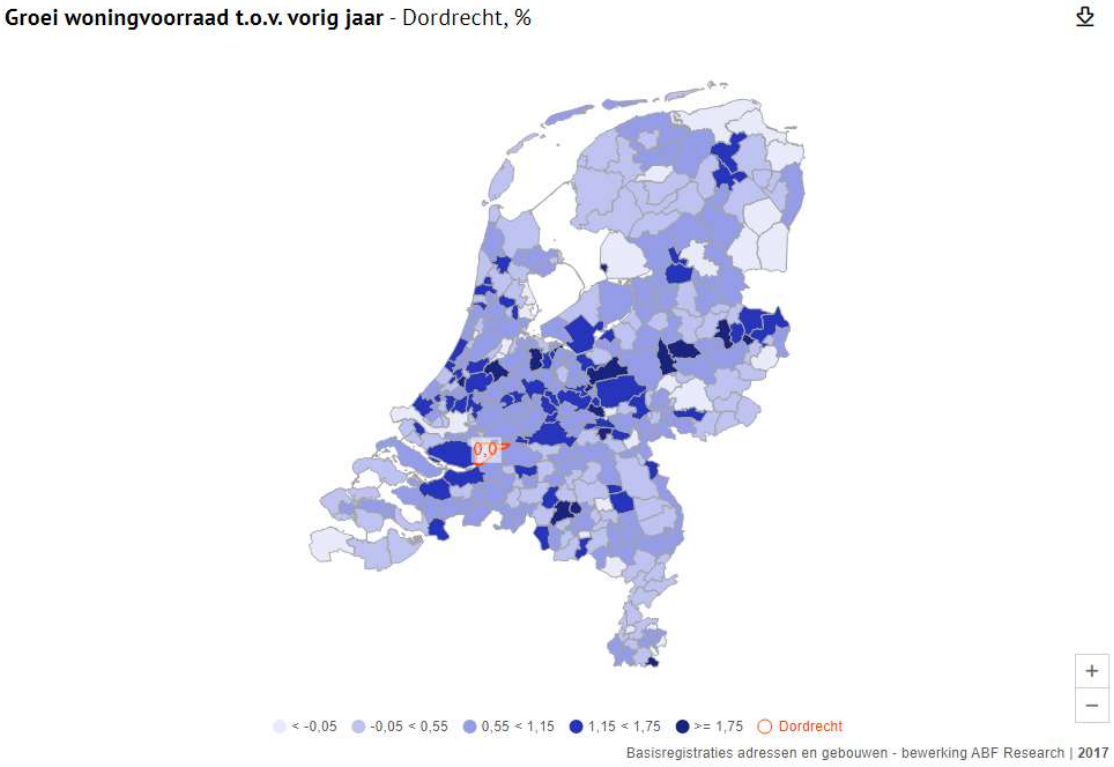
Bevolkingsgroei, 2005-2010[1)]

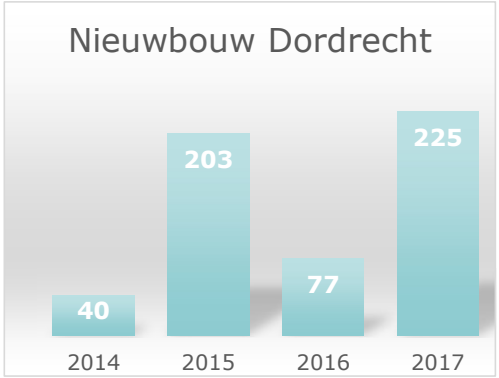


Waar komen we vandaan

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

Lage woningbouwproductie





Bron: CBS/BAG

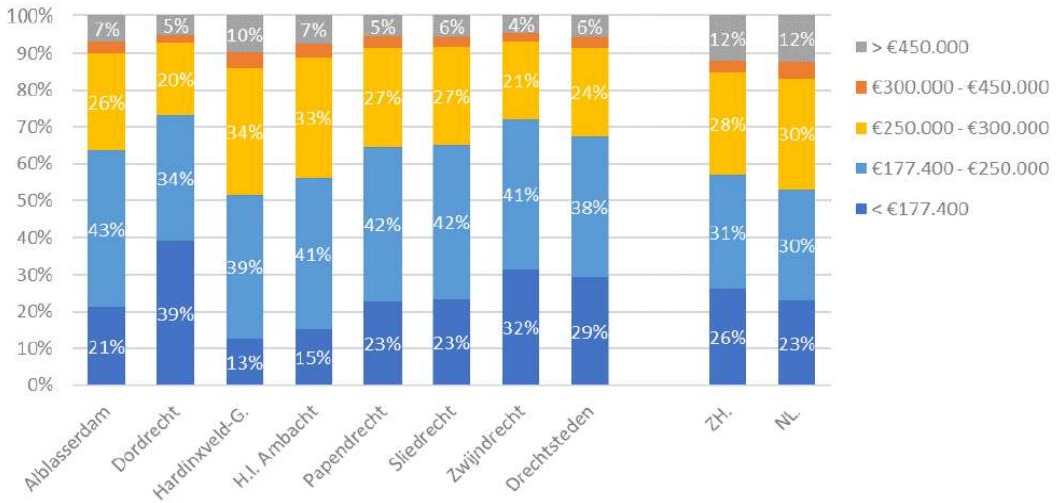
Voorraad woningen naar bouwjaarklasse											
	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	**Totaal**	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
	Totaal	1000 tot 1850	1925 tot 1945	1945 tot 1955	1955 tot 1965	**1965 tot 1975**	1975 tot 1985	1985 tot 1995	1995 tot 2005	2005 tot 2015	vanaf 2015
Regio's	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	**aantal**	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal
Nederland	7.966.331	73.672	690.555	357.266	786.634	**1.289.378**	1.155.419	1.024.788	834.929	673.012	368.948
Zuid-Holland (PV)	1.709.692	12.798	178.995	72.500	178.152	**259.267**	246.456	209.669	169.345	143.476	72.442
Zuidoost-Zuid-Holland (CR)	164.980	1.915	11.269	6.435	22.119	**32.340**	23.990	20.811	15.363	13.998	6.028
Alblasserdam	8.408	3	454	607	1.385	**1.866**	656	926	1.104	812	280
Dordrecht	55.813	1.283	6.004	2.706	6.697	**8.219**	9.611	6.532	5.100	3.348	1.321
Hardinxveld-Giessendam	7.514	39	668	251	729	**1.596**	898	862	730	492	518
Hendrik-Ido-Ambacht	12.332	11	325	206	1.665	**1.913**	1.837	1.254	1.418	2.790	750
Papendrecht	14.479	1	161	306	1.803	**4.155**	2.172	2.222	1.860	1.226	273
Sliedrecht	11.086	17	1.067	117	1.333	**2.692**	1.082	1.279	826	1.309	665
Zwijndrecht	20.720	24	970	924	4.293	**5.337**	3.490	2.933	1.003	874	402
	Relatief	Relatief	Relatief	Relatief	Relatief	**Relatief**	Relatief	Relatief	Relatief	Relatief	Relatief
Nederland	100%	1%	9%	4%	10%	**16%**	15%	13%	10%	8%	5%
Zuid-Holland (PV)	100%	1%	10%	4%	10%	**15%**	14%	12%	10%	8%	4%
Zuidoost-Zuid-Holland (CR)	100%	1%	7%	4%	13%	**20%**	15%	13%	9%	8%	4%
Alblasserdam	100%	0%	5%	7%	16%	**22%**	8%	11%	13%	10%	3%
Dordrecht	100%	2%	11%	5%	12%	**15%**	17%	12%	9%	6%	2%
Hardinxveld-Giessendam	100%	1%	9%	3%	10%	**21%**	12%	11%	10%	7%	7%
Hendrik-Ido-Ambacht	100%	0%	3%	2%	14%	**16%**	15%	10%	11%	23%	6%
Papendrecht	100%	0%	1%	2%	12%	**29%**	15%	15%	13%	8%	2%
Sliedrecht	100%	0%	10%	1%	12%	**24%**	10%	12%	7%	12%	6%
Zwijndrecht	100%	0%	5%	4%	21%	**26%**	17%	14%	5%	4%	2%
Bron: CBS											

Koopwoningen

NHG norm 2016 € 245.000
Dordrecht 73% onder € 250.000

Nederland 57%
Drechtsteden 67%

figuur 3-3 Koopwoningen naar prijsklassen, regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



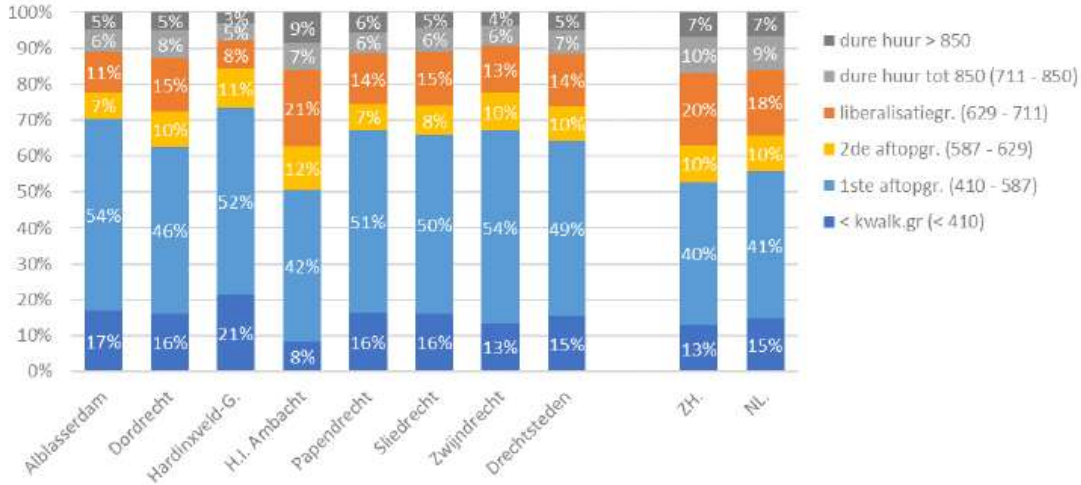
Bron:
woningmarktsimulatie
2016 RIGO

Huurwoningen

Sociale huurgrens €711
Dordrecht 87% onder €711

Nederland 84%
Drechtsteden 88%

figuur 3-4 Huurwoningen naar prijsklassen (corporatie en particulier), regio Drechtsteden, provincie Zuid-Holland en Nederland, 2016 (bron: woningmarktsimulatie 2016 RIGO)



Bron:
woningmarktsimulatie
2016 RIGO

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:

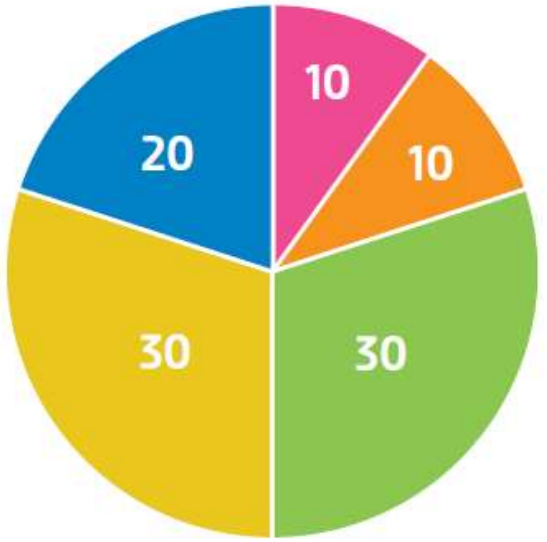
Bouwen voor de eigen behoefte 4.000

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



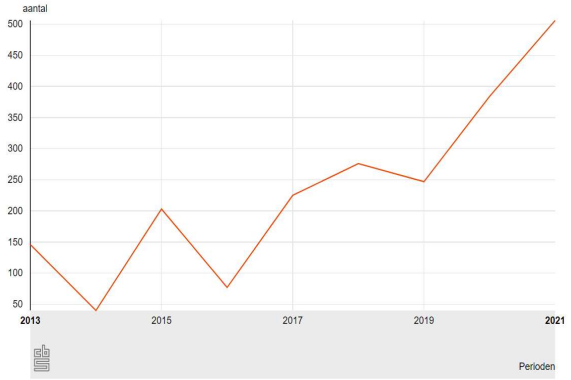
Oorspronkelijk programma woonvisie:

10% sociaal
10% markthuur
30% koop tot 300.000
30% koop tot 450.000
20% koop boven de 450.000

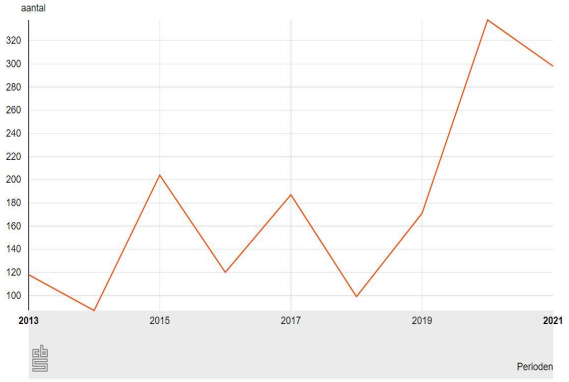
Hoe staan we ervoor na 4 jaar

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

Nieuwbouw 2013-2021

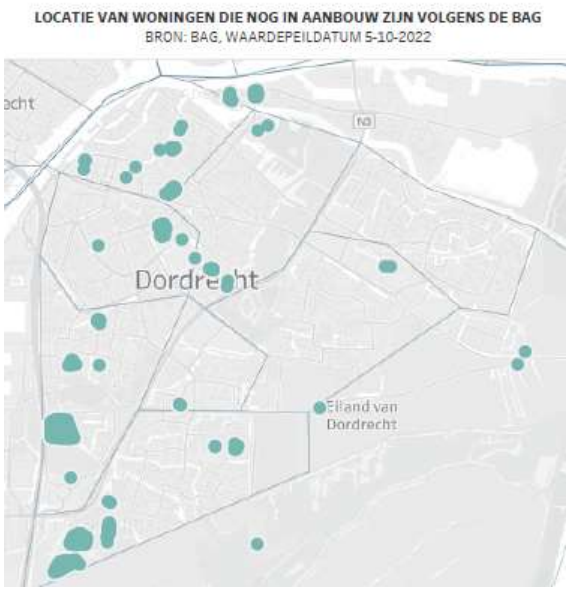


Overige toevoegingen 2013-2021

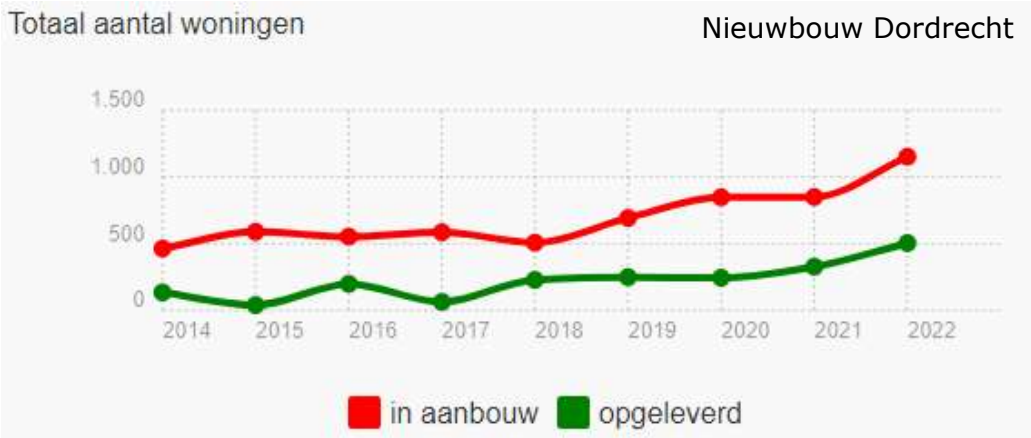


Bron: CBS/BAG (Statline)

Verdubbeling woningen in aanbouw



Bron: BAG/Realisatiemonitor Dordrecht 2022



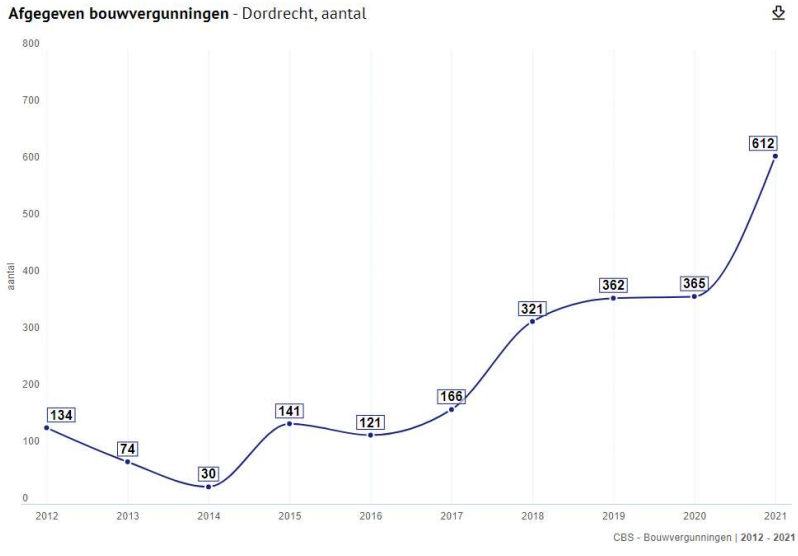
verberg tabel

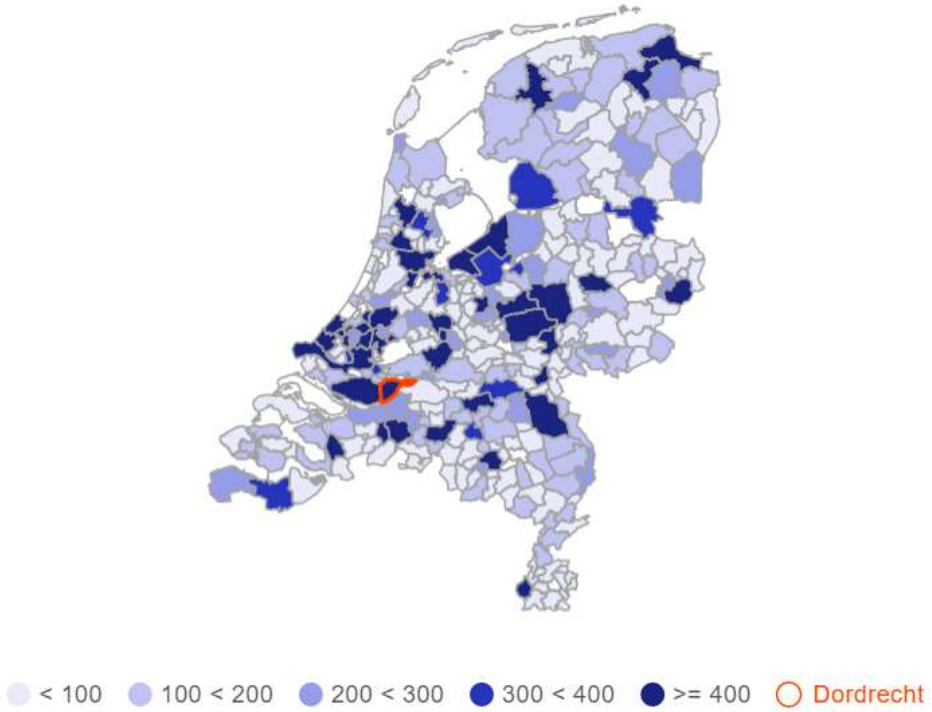
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
in aanbouw	464	589	553	586	508	693	848	850	1.152
opgeleverd	135	40	199	64	229	249	245	328	505

Bron: BAG/Nieuwbouwmonitor Geodienst

Bouwvergunningen meer dan verdrievoudigd

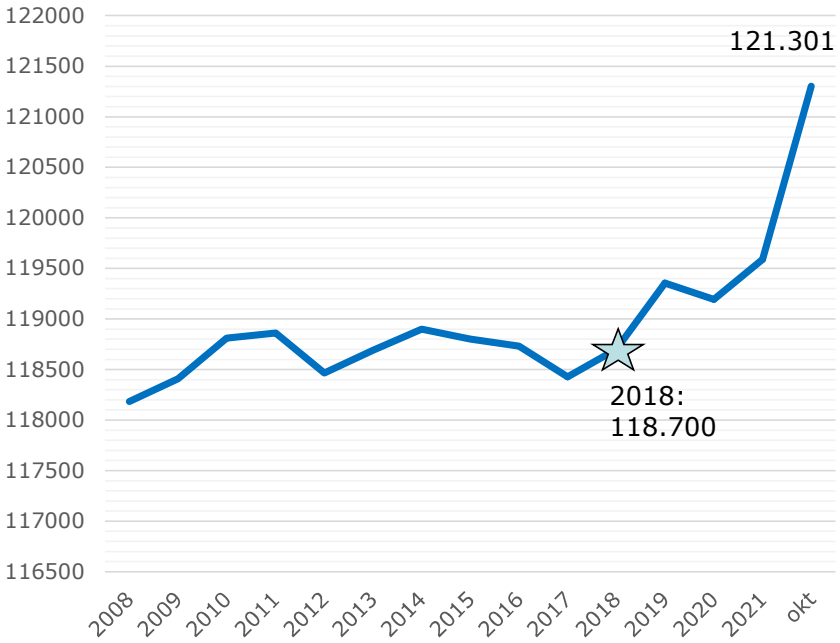
Afgegeven bouwvergunningen - Dordrecht, aantal





Bron: CBS/waarstaatjegemeente

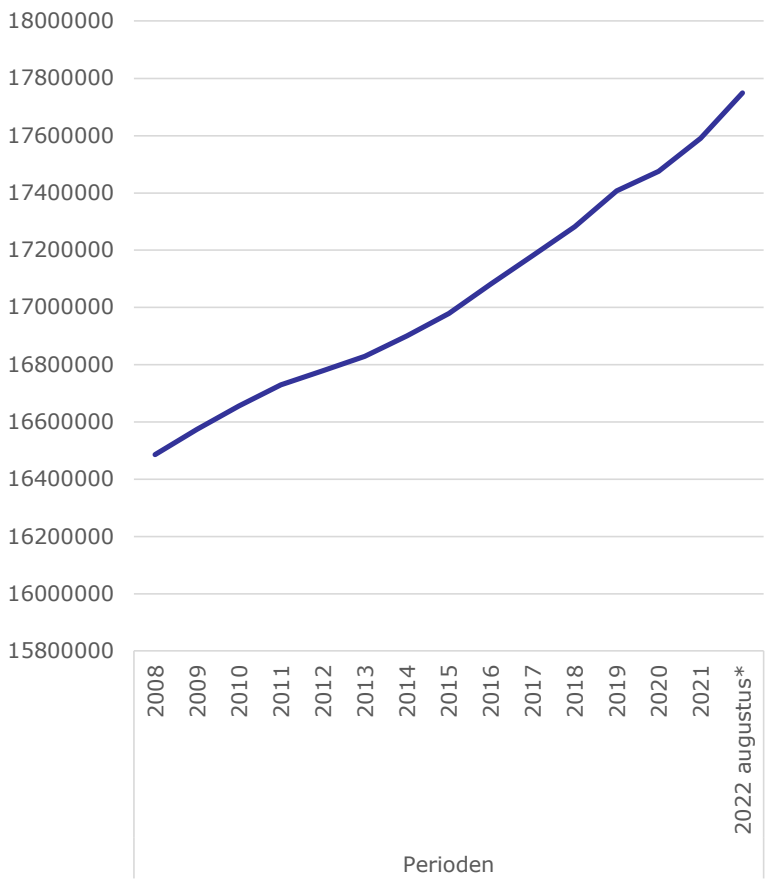
Inwoneraantal Dordrecht



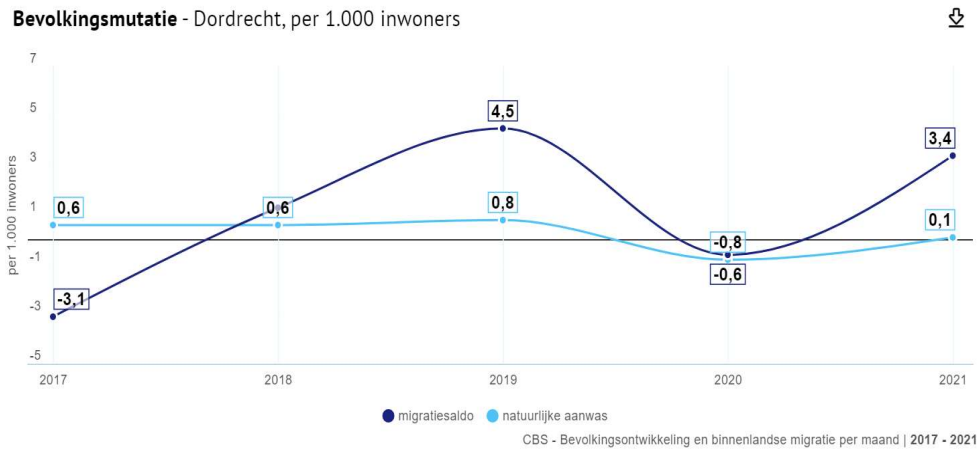
Bron: GBA gemeente Dordrecht

+2.601 inwoners
In 2022 1.095 uit Oekraïne

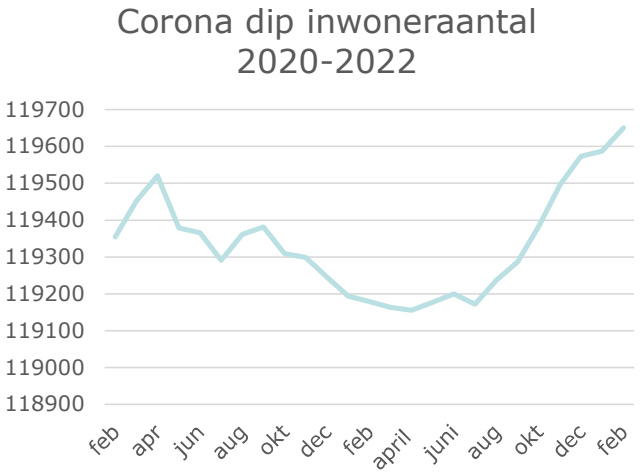
Nederland



Bron: CBS (statline)



Bron: CBS/Waarstaatjegemeente



Bron: GBA gemeente Dordrecht

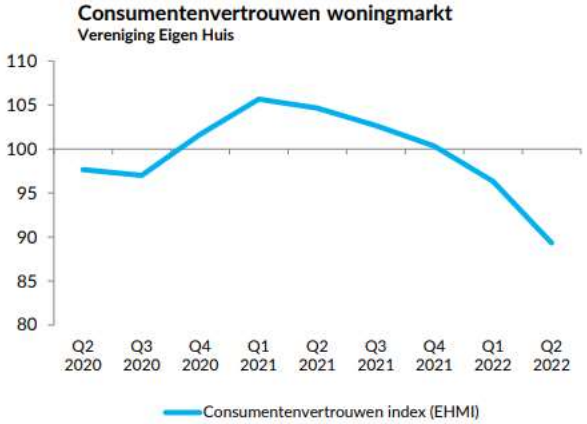
-365 inwoners

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

Dordtenaren betrekken nieuwe woningen
Ruim 70% nieuwbouw gaat naar Dordtenaren

Landelijke actualiteit

Bron: BDB.eu/Metafoor RO



Bron: Vereniging Eigen Huis/Metafoor RO

Bron: Calcasa

NHG-kostengrens stijgt naar € 405.000 in 2023, NHG-premie blijft 0,6%

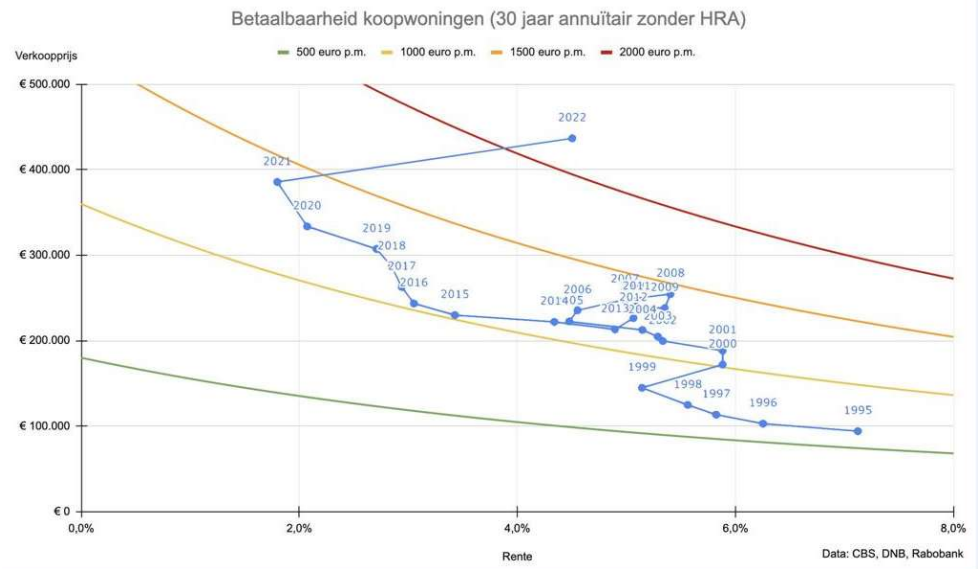
Nieuwsbericht | 11-10-2022 | 17:00

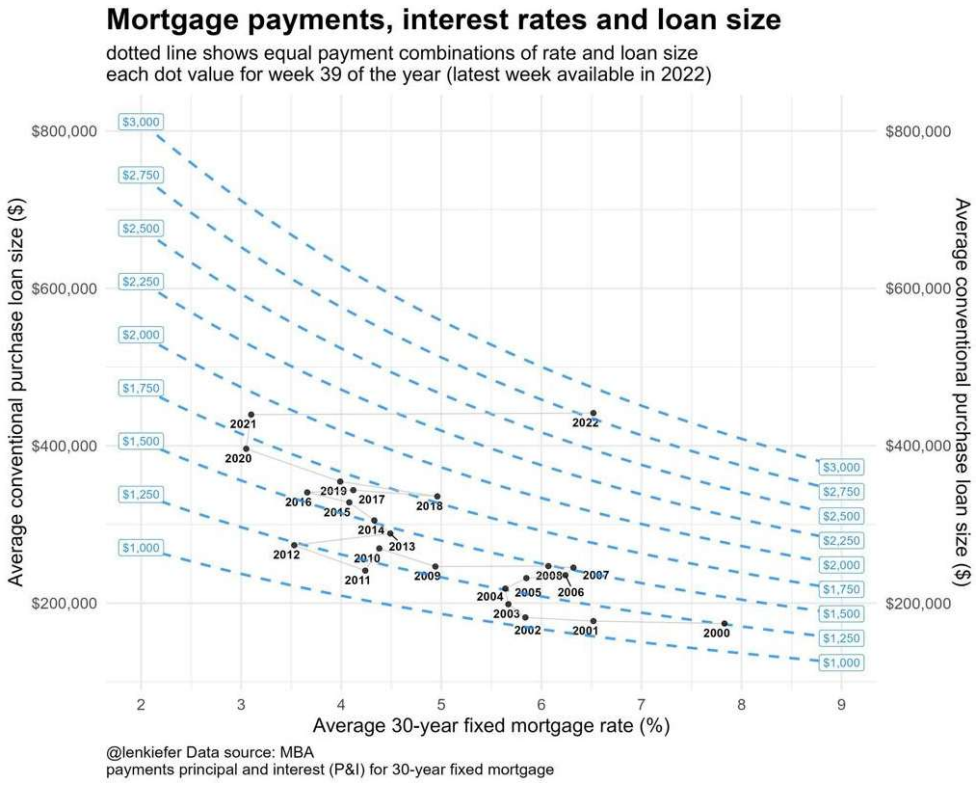
Bron: Rijksoverheid.nl

Bron: Calcasa

DORDRECHT

Maandlasten koopwoning > €2.000

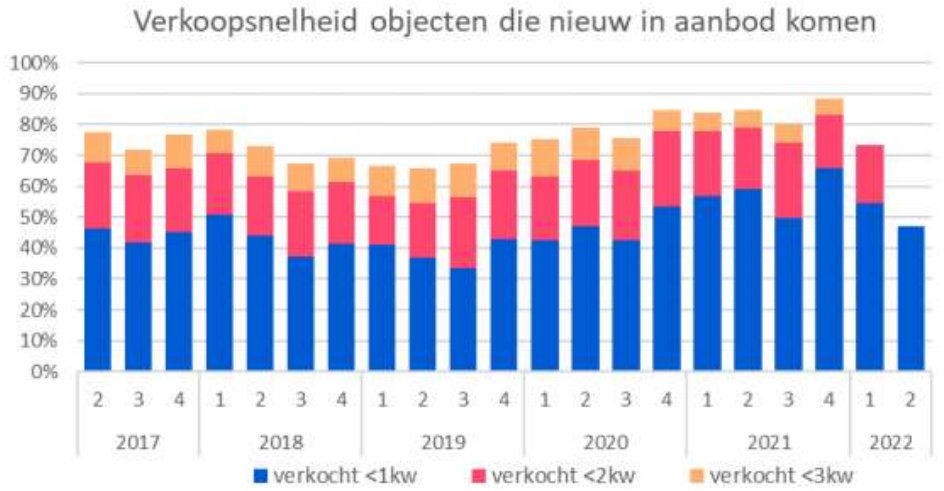




Momenteel veel onzekerheden in de bouw

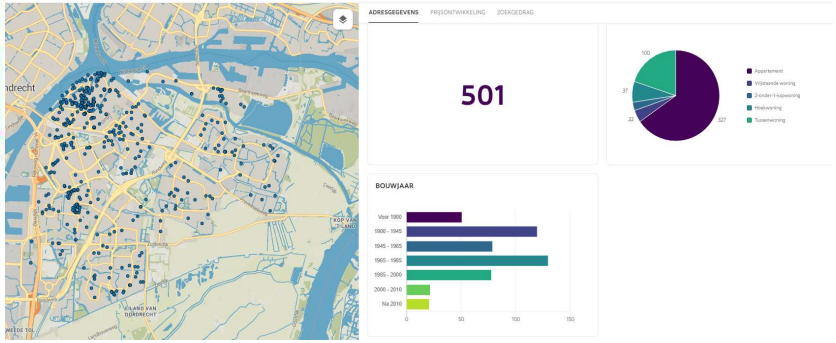
- Stijgende kosten
  - Inflatie
  - Energieprijzen (spelen ook mee in productie materiaal)
  - Grondstoffen
- Tekort aan personeel
- Tekort aan materiaal (lange levertijden)
- Verkooptijden worden langer
  - Door stijgende rente (vertraagt)

Dat vertaalt zich in: onzekerheid/risico/vertraging



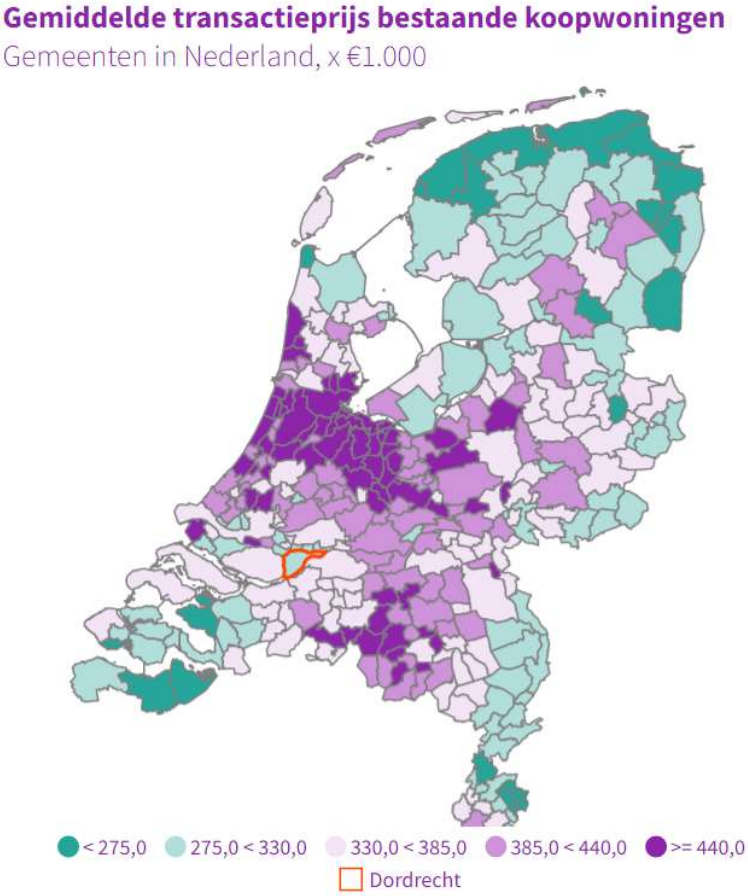
Kwartaalbericht NVM Nederland

Koopwoningen Dordrecht



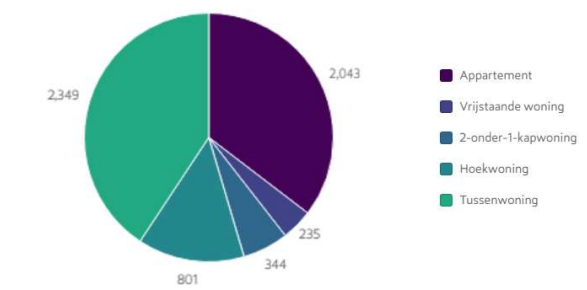
Woningaanbod/Spotzi Q2 2022

Woningaanbod onder de 355.000 euro

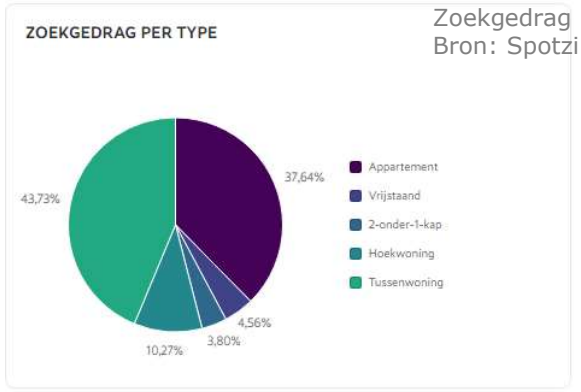


Waarstaatjegemeente/Huizenzoeker.nl
2021

Woningaanbod Dordrecht
Bron: Spotzi



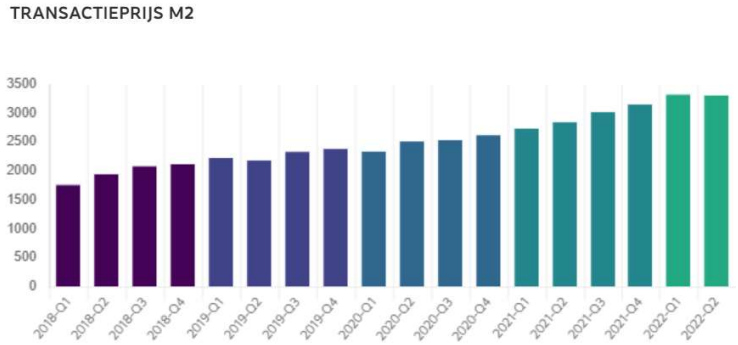
Zoekgedrag Dordrecht
Bron: Spotzi



HERKOMST HUIZENZOEKERS

Dordrecht	42,18%
Rotterdam	15,65%
Woensdrecht	5,78%
Beekdaelen	4,02%
Westvoorne	3,94%
Zevenaar	3,39%
Amsterdam	2,07%

Bron: Spotzi/Kadaster



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

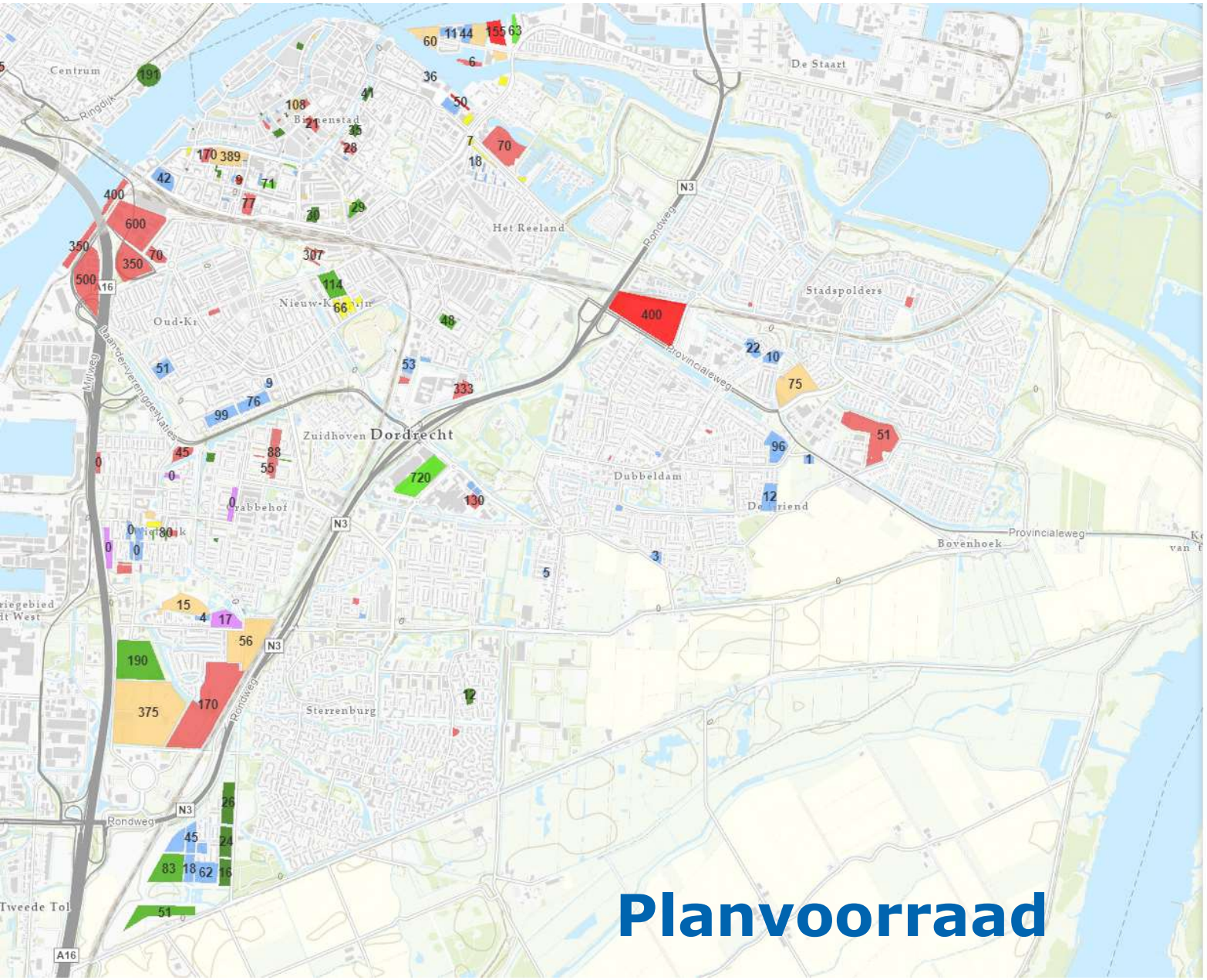
Hiervan 1.500 koop onder de 355.000

Kunnen we sturen?

Afhankelijk van:

- Soort ontwikkeling
  - ‘Doe locatie’ (gemeentelijke locatie)
  - Initiatieven van derden
  - Gebiedsontwikkeling
  - Wijkontwikkeling

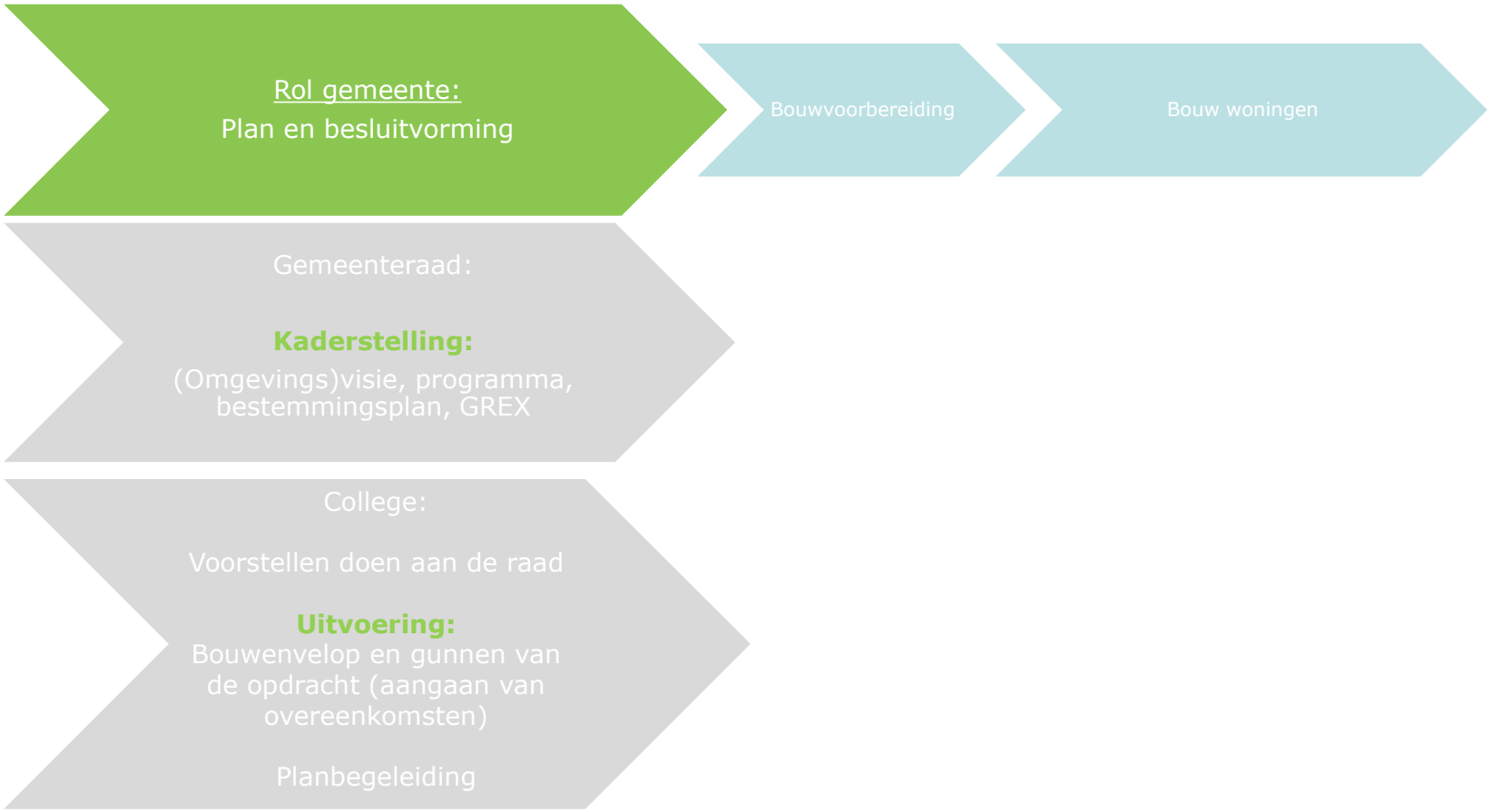
- Fase in het proces
  - Van ‘zachte’ naar ‘harde’ planvoorraad
  - Bouwfase



Planvoorraad

Planmonitor Wonen gemeente Dordrecht 2022

Proces woningbouw en rol gemeente



Doorlooptijd plan- en besluitvorming

Plan- en besluitvorming

Gemiddeld 5 jaar

Dordrecht nu: 2,5 jaar

Versnelling 50%

Bouwvoorbereiding

Vergunning verlening

Ca. 2-3 maanden

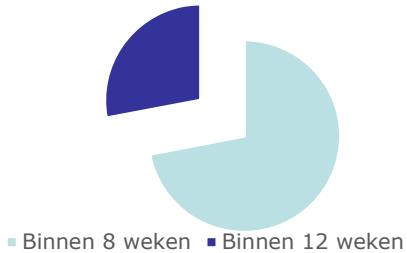
Verkoop woningen (70%)

Bouwtijd

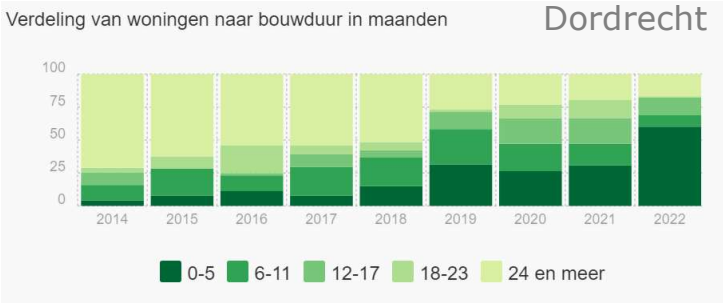
Varieert

(5-24 maanden)

Vergunningverlening
Dordrecht OZHZ



Bron: OZHZ



Bron: BAG/Nieuwbouwmonitor Geodienst

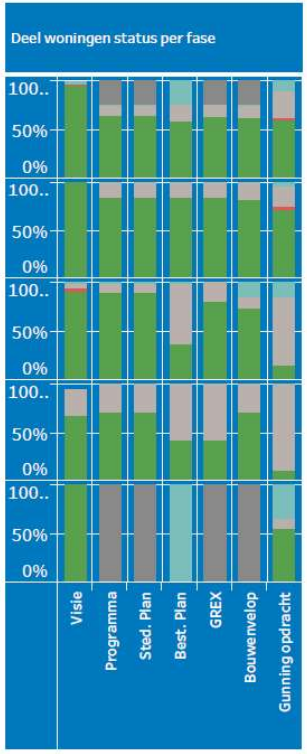
DORDRECHT

Kwartaal Monitor Opgave Bouwende Stad

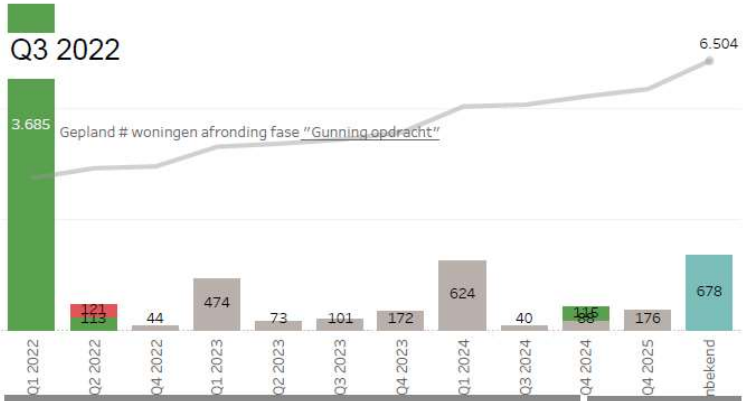
6.000	opgave # woningen 2026 (150% planvoorraad 4000 woningen)
6.504	# woningen gepland tot en met 2026
145	# woningen met een achterstand op oorspronkelijke planning

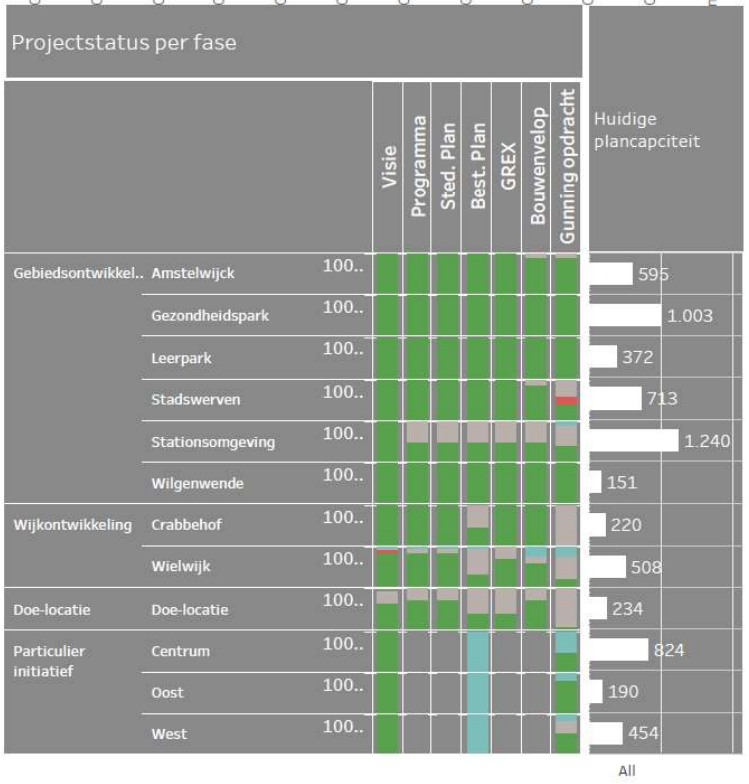
Aantal woningen

Totaal	6.504
Gebiedsontwikkeling	4.074
Wijkontwikkeling	728
Doe-locatie	234
Particulier initiatief	1.468



- Fase niet doorlopen
- Status enof Planning onbekend
- Gepland
- Achterstand op gepland
- Afgerond

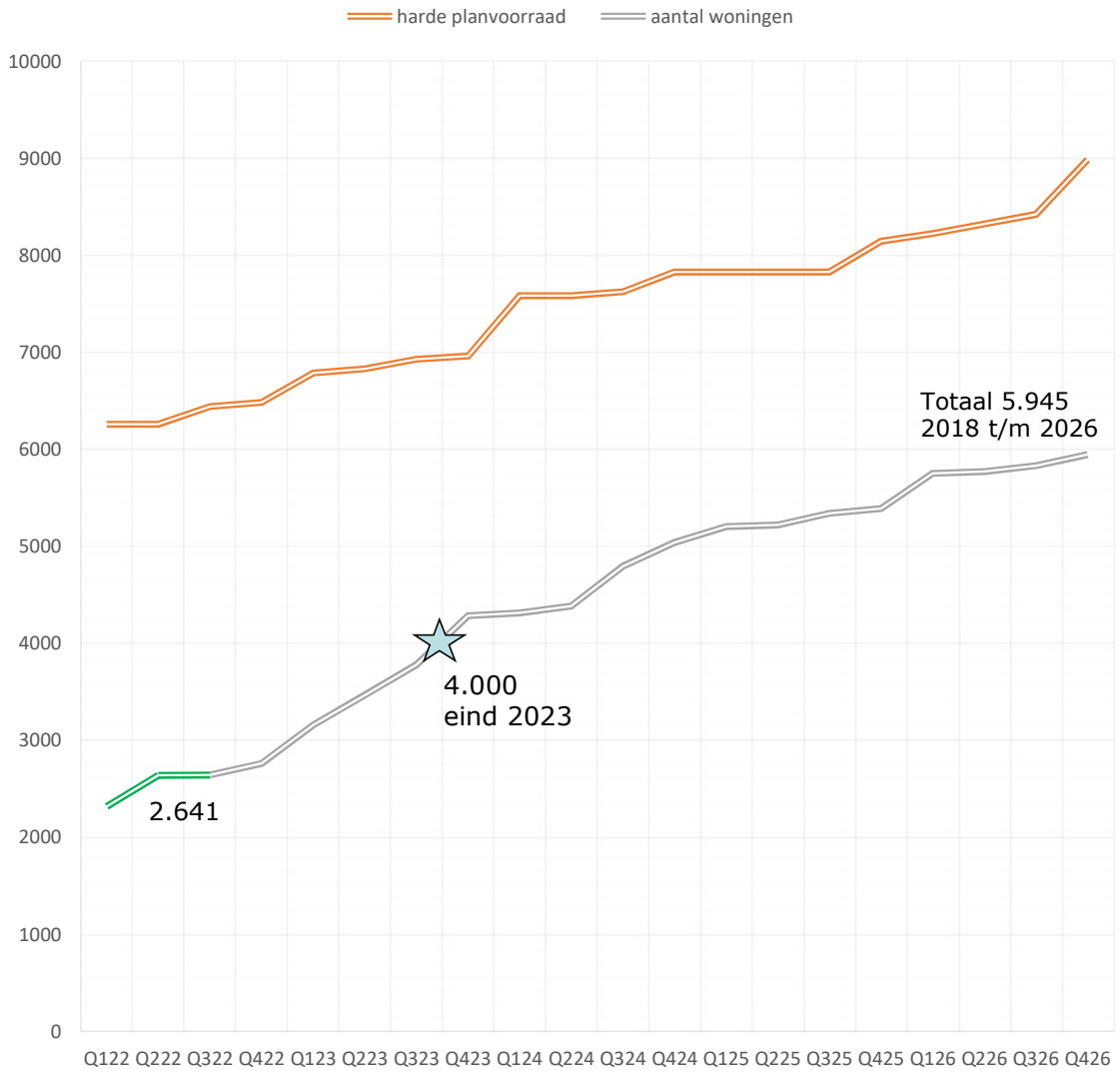




Zachte planvoorraad
6.504

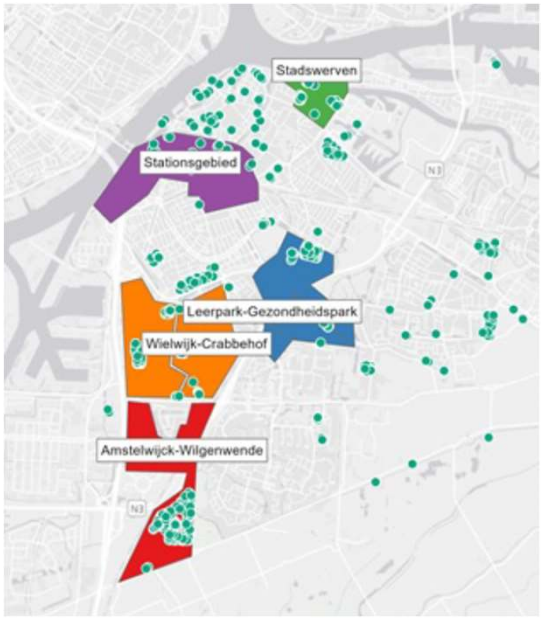
Harde planvoorraad
3.916

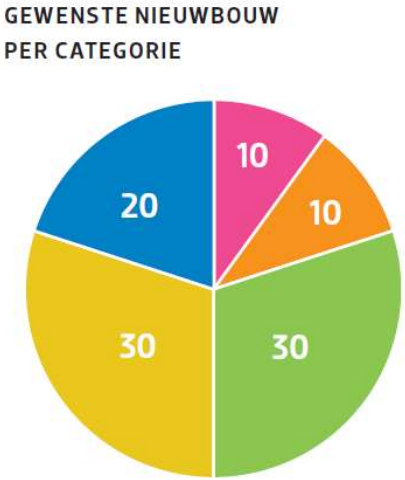
Voorspelling woningbouw



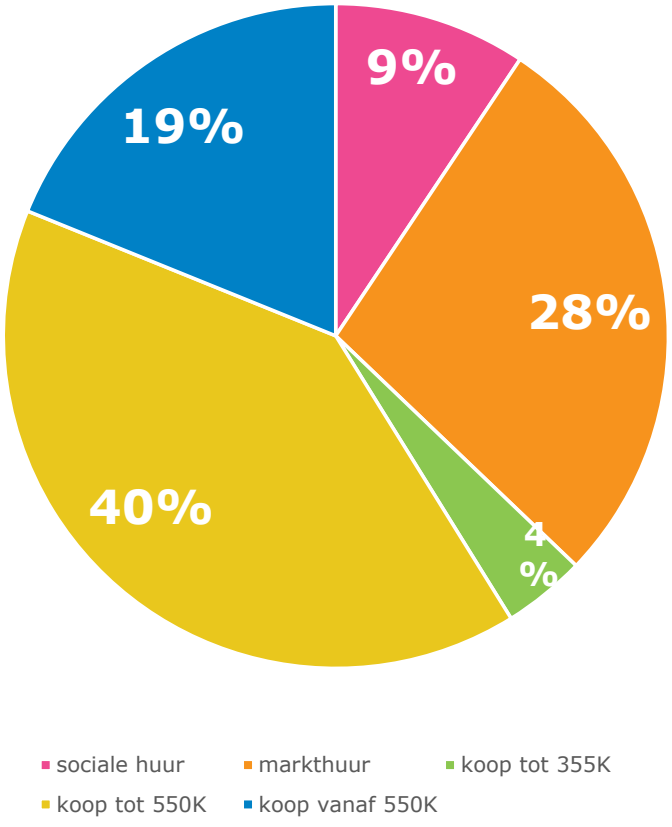
Voortgangsmonitor gemeente Dordrecht 1 okt 2022

Realisatie gewenst programma

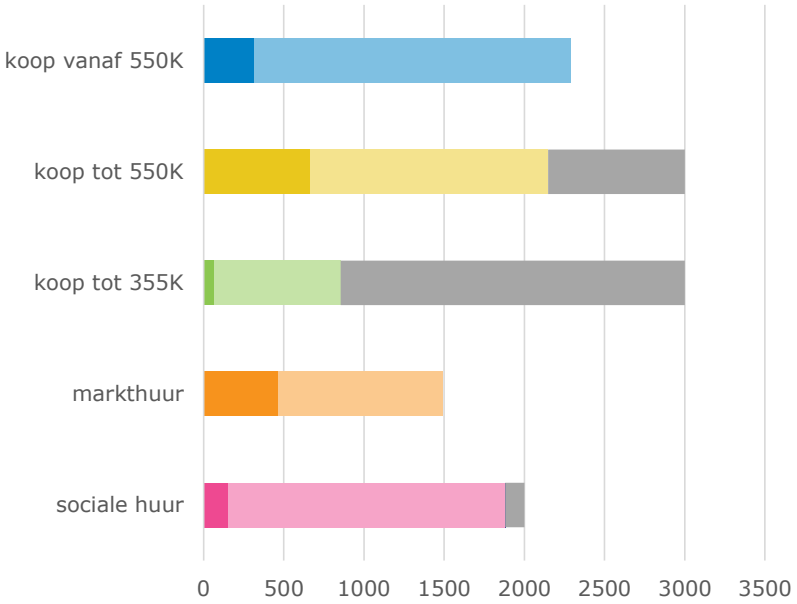


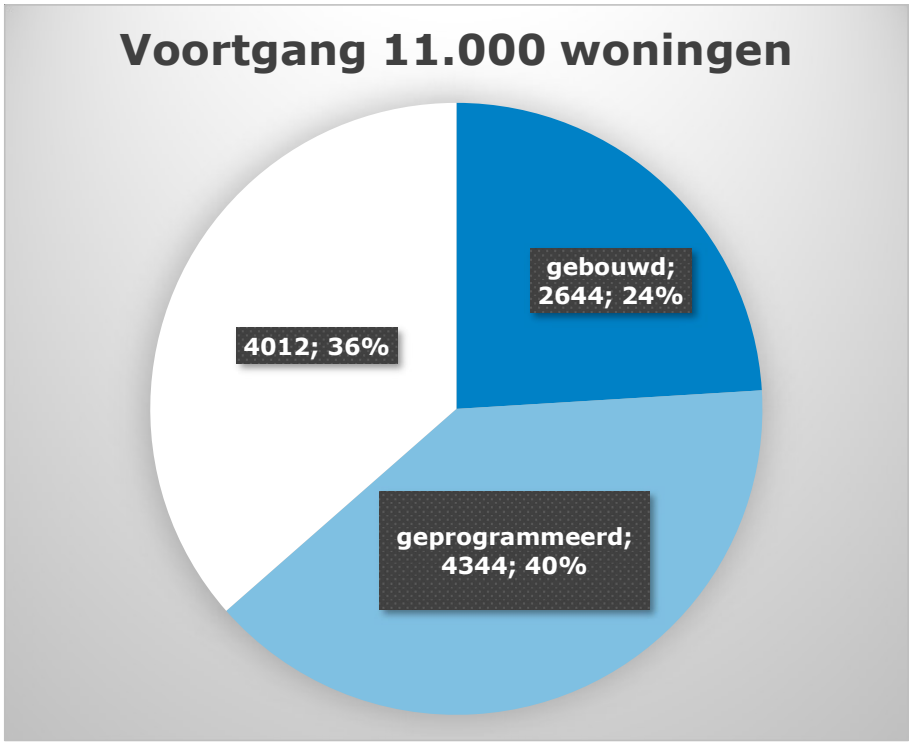


Realisatie nieuwbouw 2018 t/m medio 2022



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





Bron: Realisatiemonitor Dordrecht 2022

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

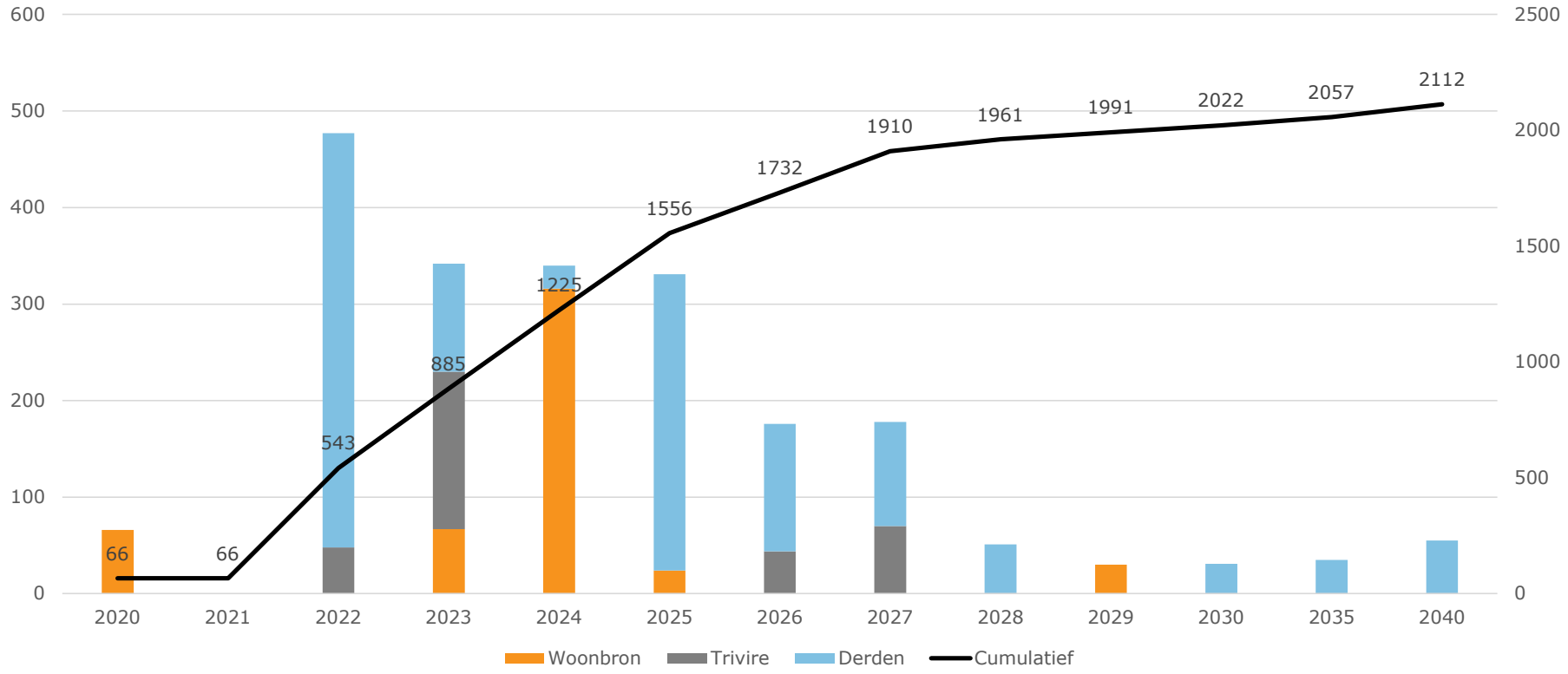
Sociale huurwoningen

Doelstellingen:

- Totaal: 2.000 van de 11.000
  - 10% van (oorspronkelijke) 10.000 woningen
  - EN terugbouwen van gesloopte en verkochte woningen (ca. 1.000)

- In de periode 2022-2026: 30% van de gerealiseerde woningen
  - Streven is in totaal 4.000 woningen waarvan 30% sociaal, 1.200 woningen
  - Er zijn voldoende plannen voor (ruim 1.600)
  - Sturen en rapporteren op realisatie

Planning realisatie sociale huurwoningen



Realisatiemonitor gemeente Dordrecht 2022

Vervolg

- De raad krijgt voorstellen voor besluitvorming
- 1x per kwartaal rapportage over de voortgang
  - 1 januari, 1 april, 1 juli, 1 oktober
- 1x per jaar rapportage over realisatie incl. sociale huurwoningen
  - binnenkort rapportage 2022