

## Routekaart bouwen Dordrecht 2022

### Context woningbouwopgave

De woningbouwprogrammering is in Nederland bij de provincies belegd. De provincie Zuid-Holland maakt hierover programmeringsafspraken met de woonregio's. De gemeente Dordrecht is onderdeel van de woonregio Drechtsteden. Binnen deze regio is de woonvisie 2017-2031 '*Goed wonen in de Drechtsteden*' het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor de regionale woningbouwprogramma. In de jaarlijkse actualisatie van dit woningbouwprogramma wordt door de regio aangegeven welke plannen de komende periode worden uitgevoerd om de gewenste woningvoorraad toename te realiseren. Dit programma wordt door de provincie beoordeeld op haalbaarheid en uitvoerbaarheid en door Gedeputeerde Staten (GS) vastgesteld. Het vormt hiermee een belangrijke basis voor de zogenaamde ladderonderbouwing van ruimtelijke procedures van concrete bouwplannen.

Op landelijk niveau biedt de nationale Bouw- en Woonagenda<sup>1</sup> inmiddels het bovenliggende kader voor het woonbeleid en de nationale bouwopgave om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen. Minister De Jonge beschrijft in die agenda hoe de overheid de regie in de volkshuisvesting terug gaat pakken. De agenda is/wordt uitgewerkt in een zestal samenhangende nationale programma's<sup>2</sup> op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Elk van die programma's bevat actielijnen en doet een voorstel voor inzet van instrumentarium om de gewenste doelen te bereiken. Theoretisch zitten de agenda en de programma's goed in elkaar. Op de uitvoeringskracht moeten op elk schaalniveau nog stappen worden gezet om de theorie te vertalen naar de praktijk.

Onderdeel van het programma Woningbouw is dat het Rijk prestatieafspraken heeft gemaakt met de provincies over welk aandeel van de 900.000 woningen tot en met 2030 in elke provincie wordt gebouwd. Op 13 oktober 2022 zijn de prestatieafspraken ondertekend<sup>3</sup>. De provincie Zuid-Holland moet de meeste woningen bouwen (235.460). Het doel was deze afspraken als wederkerige afspraken vorm te geven. Met daarin ook de inzet vanuit het Rijk om de randvoorwaarden op orde te brengen om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen (denk aan stikstof, geluid, toekomstbestendig bouwen). Dit is nog onvoldoende gelukt. De wederkerigheid is doorgelegd naar de vertaling van de provinciale prestatieafspraken in regionale realisatieagenda's. De provincie heeft de sterke voorkeur om voor de huidige woonregio's Drechtsteden, Alblasserwaard, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee één regionale realisatieagenda op te gaan stellen. In bestuurlijk overleg is besproken op welke wijze daaraan invulling kan worden gegeven. In de realisatieagenda worden de concrete afspraken tussen de provincie en de gemeenten uitgewerkt over welk aandeel van welke woningen in welke gemeente onder welke voorwaarde zal worden gebouwd. Doelstelling is de regionale realisatieagenda begin 2023 gereed te hebben. De praktijk moet uitwijzen of het lukt om harde afspraken over de wederkerigheid te maken met het Rijk via de regionale realisatieagenda's.

---

<sup>1</sup> [Nationale Woon- en Bouwagenda | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

<sup>2</sup> Het gaat om de programma's 'Woningbouw', 'Betaalbaar wonen', 'Een thuis voor iedereen', 'Wonen en zorg voor iedereen', 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' en het 'Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid'.

<sup>3</sup> [Kamerbrief over provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

## Woningbouwopgave Dordrecht

Dordrecht komt uit een periode van krimp, een lage woningbouwproductie, goedkope woningvoorraad en bijna geen planvoorraad. Er zijn in die tijd veel woningbouwprojecten komen te vervallen. Van alle woningen bestond 80% uit koopwoningen onder de Nationale Hypotheekgarantie norm en huurwoningen onder de sociale grens. Vanwege het beperkte woningaanbod, vooral voor hogere inkomens, vertrok deze groep uit de stad. De woningbouw had dus een impuls nodig.

In 2018 is daaruit 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.

Na vier jaar staan we er veel beter voor dan in 2018. De aanpak is erop gericht om de gemeentelijke procedures en besluitvorming te versnellen. Daarvoor zijn veel maatregelen genomen die ertoe hebben geleid dat plan- en besluitvorming in Dordrecht gemiddeld 2,5 jaar duurt, ten opzichte van vijf jaar landelijk. De jaarlijkse bouwproductie is verdubbeld. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor transformaties (onder andere kantoorgebouwen). Ook het aantal woningen in aanbouw is verdubbeld naar meer dan 1.000. Het aantal vergunningen is zelfs meer dan verdrievoudigd naar ruim 600 vergunningen in 2021. In augustus 2022 waren er 2.644 woningen gerealiseerd sinds 2018. Inmiddels weten we dat we binnenkort de 3.000 passeren.

De krimp is gekeerd, de stad groeit weer. En er is sprake van een zichtbare kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad. Dat zien we terug in de kwaliteit van de bouw onder architectuur, met duurzaamheid in het oog en binnen een duidelijk stedenbouwkundig kader. En dat zien we terug bij de verduurzaming van corporatiewoningen en sloop en nieuwbouw. Een van de cijfermatige ratio's waarop de kwaliteit van de woningvoorraad wordt gemeten is de gemiddelde m<sup>2</sup> omvang van de woningvoorraad. Die is toegenomen van gemiddeld 98m<sup>2</sup> (2018) naar 103m<sup>2</sup> (2022).

Dit zijn positieve ontwikkelingen zeker ten opzichte van landelijke trends. Wel is het zo dat er veel recente ontwikkelingen zijn die mogelijk invloed gaan hebben op resultaten de komende periode. Het doel is om het huidige bouwtempo vast te houden. Het is nog niet goed in te schatten of dit haalbaar is met de aanhoudend hoge bouwrijzen, beperkte beschikbaarheid van materiaal, onzekerheid over het stikstofvraagstuk, krapte op de arbeidsmarkt en vraaguitval door de rentestijging op hypotheekleningen.

## Investerings Rijk en regio

Met de recent gemaakte afspraken tijdens het BO-MIRT is een belangrijke voorwaarde ingevuld om de nieuwe woningen in de Zuidelijke Randstad op lange termijn bereikbaar te houden. Voor Dordrecht is de startbeslissing om de MIRT-Verkenning Oude Lijn<sup>4</sup> te starten daarin belangrijk. Samen met onze samenwerkingspartners, in onder andere de Verstedelijkingsalliantie<sup>5</sup>, hebben wij ons hiervoor de afgelopen jaren sterk ingespannen. Rijk en regio hebben afgesproken om tot 2040 minimaal 170.000 woningen en 85.000 arbeidsplaatsen te realiseren in de steden van de Verstedelijkingsalliantie in de nabijheid van de Oude Lijn. Voor Dordrecht gaat het binnen de MIRT-Verkenning om de aanpak van station Dordrecht in 2025-2030 en een nieuw sprinterstation Dordrecht-Leerpark in 2030-2037. Hieraan zijn nog geen bedragen gekoppeld. Er is bovendien een bedrag van € 28 miljoen voor de ontwikkeling van het Maasterras toegekend aan Dordrecht. Vanuit de Woningbouw Impuls zijn subsidiebedragen toegekend voor de Crownpoint locatie en het Maasterras om betaalbare woningen te realiseren. Met deze financiële bijdragen krijgt de woningbouw in de spoorzone een belangrijke impuls.

In de aanstaande regionale realisatieagenda zullen afspraken worden gemaakt. Inzet van het college van GS is dit streven vervolgens ook te verankeren in de aankomende herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. In de voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zal de minister voor VRO zorgen voor versterking van het hiervoor benodigde instrumentarium voor gemeenten, provincies en Rijk nodig is. Op basis hiervan zouden gemeenten in de toekomst kunnen worden gedwongen om meer sociale huurwoningen te realiseren wanneer het streefpercentage niet wordt gehaald.

## Betaalbare woningen

Onderdeel van de prestatieafspraken tussen het Rijk en de provincie Zuid-Holland is het streven dat vanaf 2025 minimaal 2/3e van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen. Ook dit streven zal moeten worden geconcretiseerd in de regionale realisatieagenda. Het Rijk stelt dat mensen moeten kunnen wonen in een huis dat past bij hun wensen en financiële mogelijkheden. Naast de inzet op 2/3e betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

In Dordrecht voldoen wij met 37% huurwoningen onder de liberalisatiegrens aan de landelijke norm van minimaal 30% sociale huurwoningen onder de huidige definities. En ook bij volledige realisatie van onze programmering blijven we nog boven deze norm.

We hebben wel geconstateerd dat de realisatie van sociale huurwoningen en dan met name die van de corporaties achterblijven. Daar zetten we nu ook extra op in. Ook naar de toekomst toe moeten we zorgen dat het corporatiebezit op peil blijft.

---

<sup>4</sup> Met de Oude Lijn wordt de spoorlijn tussen Dordrecht en Leiden (Via Rotterdam, Delft en Den Haag) aangeduid.

<sup>5</sup> De Verstedelijkingsalliantie is een samenwerkingsverband van acht gemeenten langs de spoorlijn Leiden-Dordrecht (Dordrecht, Rotterdam, Schiedam, Delft, Rijswijk, Den Haag, Zoetermeer en Leiden) en de provincie Zuid-Holland en de MRDH.

De programmering van koopwoningen onder de € 355.000 loopt net als in het hele land achter. Daarom gaan we er daarvan in deze college periode 1.500 extra programmeren. Dat wil zeggen dat we nieuwe plannen gaan toevoegen en uitwerken waarin deze koopwoningen een plek krijgen. De meest complexe opgave bestaat er uit om nieuwe planvoorraad toe te voegen. Het toevoegen van nieuwe plannen wordt steeds lastiger. We moeten namelijk binnen de verstedelijkingscontour op zoek naar verdichtingsmogelijkheden.

## Verdichtingsstudies

Verdichten is geen gemakkelijke opgave, des te meer omdat we de grotere locaties binnen de bestaande stad al gehad hebben. Daar komt bij dat we niet alleen woningen bouwen maar ook voorzieningen moeten realiseren. We constateren ook dat landelijke (milieu) regelgeving -zoals Wet Natuurbescherming- steeds strenger wordt. Ook krijgen we steeds vaker te maken met locaties dichtbij bestaande bebouwing wat betekent dat er meer bezwaren verwacht kunnen worden vanuit bewoners en gelet op de doorlooptijden van bezwaar en beroepsprocedures kan dat jaren vertraging opleveren.

## Monitoring van de bouwopgave

Om de doelstellingen te behalen is het van belang om regelmatig te monitoren. Ieder kwartaal volgen we de voortgang van woningbouw in het algemeen. Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw, het gewenste programma en doelstellingen uit het politiek akkoord. Voor u ligt de routekaart woningbouw 2022. In dit jaar is een nieuw politiek akkoord tot stand gekomen. De daarin gestelde doelstellingen worden in deze monitor ook toegelicht inclusief stand van zaken. Hieronder volgt eerst de samenvatting daarvan. Verderop in deze brief worden de onderdelen verder toegelicht.

## 1) Samenvatting Monitoring Bouwopgave Dordrecht

### Ontwikkeling inwoneraantal

In de periode 2015 t/m 2017 was er sprake van krimp. De krimp werd veroorzaakt door een dalende natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo. Door een hoger migratiesaldo in 2018 en 2019 is het aantal inwoners gestegen naar boven de 119.000. Er kwamen meer mensen naar Dordrecht en er vertrokken minder mensen.

In 2020 is die stijging gestopt vanwege een hoger sterftcijfer en minder vestigingen uit het buitenland. Dit is veroorzaakt door COVID-19 (maatregelen). Sinds medio 2021 stijgt het aantal inwoners weer. Het aantal inwoners per 1 oktober 2022 is 121.301. Een stijging van 2.601 inwoners ten opzichte van 1 januari 2018. Hierbij moet opgemerkt worden dat er in 2022 hiervan 1.095 vluchtelingen uit Oekraïne zich hebben ingeschreven als inwoner van Dordrecht.

*Meer informatie over de ontwikkeling van het inwoneraantal is te vinden in paragraaf 2.*

### Realisatiemonitor programma Bouwende stad

Het eerste deel van de bouwopgave (sinds 2018) bestaat uit het toevoegen van 4.000 woningen. Dit is ongeveer het aantal woningen waar behoefte aan is in Dordrecht onder de eigen inwoners. Sinds 2020 brengen we jaarlijks in beeld hoeveel, waar en wat er is gebouwd. Dat heeft zich als volgt ontwikkeld:

Realisatiemonitor 2020:	800 woningen	19% van 4.000
Realisatiemonitor 2021:	1.947 woningen	49% van 4.000
Realisatiemonitor 2022 (t/m augustus):	2.644 woningen	66% van 4.000

In deze monitor brengen we zo goed mogelijk in beeld welk programma er is gerealiseerd zodat er bijgestuurd kan worden. Voor het bijsturen is het belangrijk om te weten dat we niet in alle situaties het programma kunnen bepalen:

- Als we grondpositie hebben kunnen we actief sturen.
- Als onze publiekrechtelijke medewerking is vereist (aanpassing van het bestemmingsplan) kunnen we het programma beïnvloeden.
- Als het om een ontwikkeling van derden gaat die mogelijk is binnen het bestemmingsplan kunnen wij formeel geen invloed meer uitoefenen op het programma.

In deze monitor is geïnventariseerd van welk type woningen er nog plannen moeten worden toegevoegd. Dit vertaalt zich voor nieuwe projecten naar:

- 69% koop tot 355.000
- 27% koop tot 550.000
- 4% sociale huurwoningen

Om de opgave te realiseren moet er planvoorraad worden toegevoegd. Dit wordt binnen de bestaande stad een hele complexe opgave. Hiervoor worden diverse onderzoeken en studies gestart om in beeld te brengen wat er wel en niet mogelijk is.

*Meer informatie over de realisatie van woningen en het toevoegen van planvoorraad is te vinden in paragraaf 3.*

## Woningmarkt en betaalbaarheid

Op de woningmarkt zijn er veel veranderingen gaande. Hiervan is de exacte (middellange termijn) impact in Dordrecht op moment van dit schrijven niet helder. In het algemeen zien we dat door de fors stijgende hypotheekrente en dalend consumentenvertrouwen het aantal verkopen in



Nederland achterblijft, terwijl er wel meer woningen te koop worden gezet. Door deze extra aanwas in combinatie met de toegenomen verkooptijd loopt het woningaanbod op. Als gevolg van deze situatie met minder vraag en meer aanbod zijn de woningprijzen in het 4e kwartaal van 2022, net als het kwartaal ervoor, gedaald.

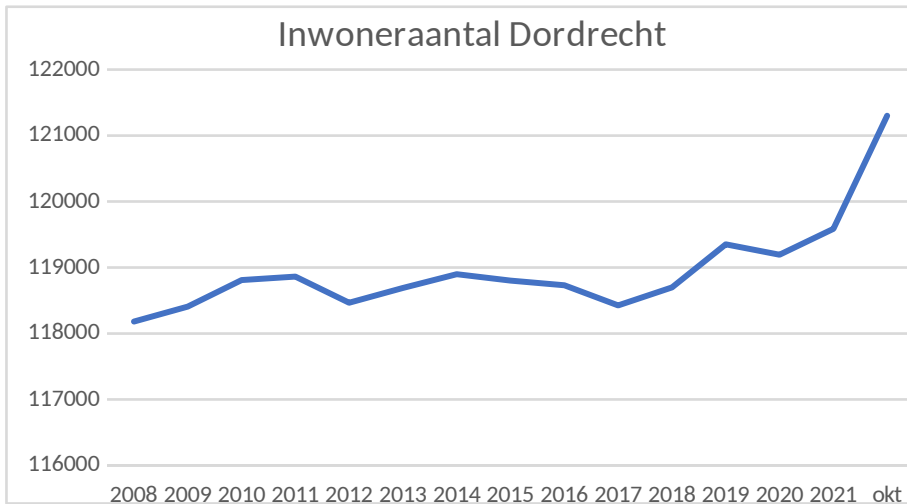
Bron: Calcasa

De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten komt in Nederland onder druk te staan (bron NVM kwartaal rapportage). De bouw heeft te maken met veel onzekerheden door stijgende kosten (inflatie, energieprijzen, grondstoffen). Bovendien is er tekort aan personeel en materiaal. Hierdoor kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw. Door het dalende consumentenvertrouwen worden de verkooptijden van nieuwbouw langer en het behalen van de gebruikelijke voorverkoop percentages (70%) onzekerder. Dit alles vertaalt zich in meer risico voor de markt en mogelijk vertraging van projecten. Het is nog onzeker welke invloed dit precies zal hebben op de woningbouwopgave.

*Meer informatie over de woningmarkt is te vinden in paragraaf 4.*

## 2) Ontwikkeling inwoneraantal

Lange tijd was er sprake van stagnatie en krimp in Dordrecht. De krimp werd veroorzaakt door een dalende natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo. Er vertrokken meer mensen uit Dordrecht dan dat erbij kwamen.

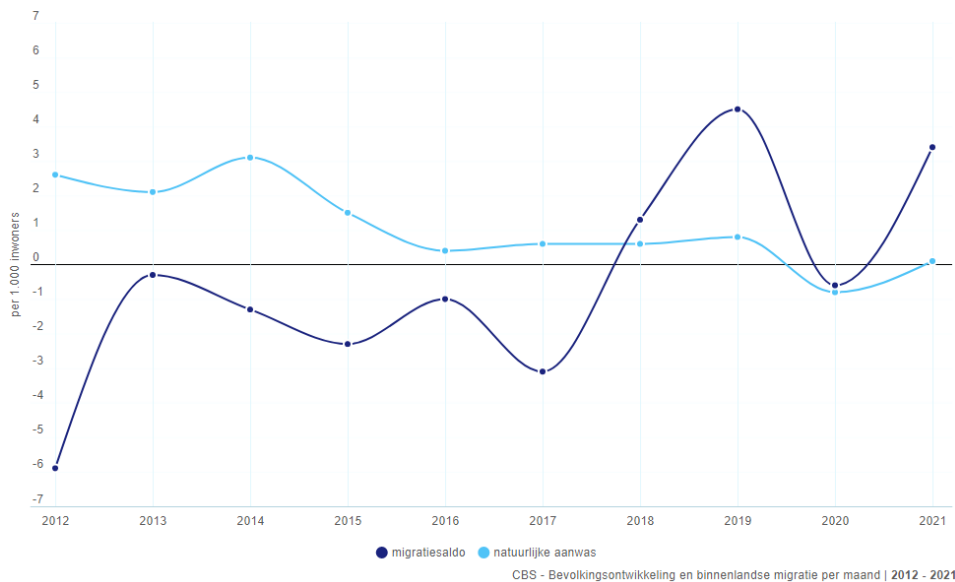


Bron: GBA, gemeente Dordrecht.

Door een hoger migratiesaldo in 2018 en 2019 is het aantal inwoners gestegen naar boven de 119.000. Er kwamen meer mensen naar Dordrecht en er vertrokken minder mensen.

In 2020 hadden we te maken met een corona dip: negatieve natuurlijke aanwas en negatief migratiesaldo. Sinds 2021 stijgt het aantal inwoners weer.

Bevolkingsmutatie - Dordrecht, per 1.000 inwoners



Bron: Waarstaatjegemeente, CBS.

De totale groei is sinds 2018 iets meer dan 2% oftewel 2.601 inwoners. Hiervan bestaat een deel uit Oekraïners die zich hebben ingeschreven in 2022 (ca. 1.095). Dit verklaart de forse stijging in 2022.

Het aantal inwoners groeit minder snel dan het aantal woningen dat gebouwd is. Dat komt omdat het netto aantal toegevoegde woonruimten lager is. Er wordt niet alleen gebouwd maar ook

gesloopt (met name sociale huurwoningen). Dit heeft invloed op het aantal woonruimten en het aantal inwoners.

- In de periode 2018 t/m 2022 zijn er 1.272 woonruimten netto bij gekomen.
- In de periode 2018 t/m 2022 zijn er 750 huishoudens netto bij gekomen.
- Voor 522 (41%) van de woonruimten geldt dat er geen nieuwe huishoudens zijn bijgekomen. We kunnen dus aannemen dat deze woningen bewoond worden door Dordtenaren. In 2021 was dit 55%.

Ten tweede constateren we dat er een verdunning plaatsvindt. Er zijn steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens. In 2022 in Dordrecht bestaan afgerond 72% van de huishoudens uit één of twee personen.

Tot nu toe bouwen we dus vooral voor onze eigen inwoners. Wanneer in de eigen behoefte voorzien is (4.000-5.000 woningen) verwachten we een kantelpunt. Een groter deel van de woningen komt beschikbaar voor nieuwe inwoners en de groei zal sneller gaan.

Het aandeel hoogopgeleiden is in 2016 t/m 2020 toegenomen van 26% naar 32%. In 2021 was het aandeel hoogopgeleiden 30%. Dat is onder het landelijke gemiddelde van 36%.

### Hoogopgeleiden (15 – 75 jaar) per gemeente, 2021

HBO- of WO-opleiding



Aandeel in %



Bron: CBS

CBS/jul22  
[www.clo.nl/nl210013](http://www.clo.nl/nl210013)

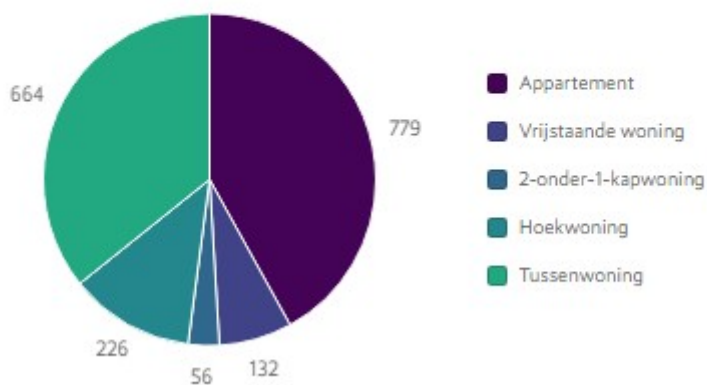


### 3) Realisatiemonitor programma Bouwende Stad

Eén keer per jaar staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw en het gewenste programma in de realisatiemonitor. Begin 2020 is voor het eerst geïnventariseerd of we op weg zijn naar het juiste programma. Er waren op dat moment ca. 800 woningen gerealiseerd. Halverwege 2021 waren er 1.947 woningen gerealiseerd. Een jaar later, medio 2022 staat de teller op 2.644 woningen.

Uit luchtfoto's blijkt dat de woningen voor een groot deel bestaat uit appartementen en tussenwoningen. Vanuit de luchtfoto's is niet altijd te bepalen om welke soort woning het gaat, daarom is het totale aantal in onderstaande grafiek lager dan het aantal woningen.

#### WONINGTYPES



Bron: Spotzi dashboard gemeente Dordrecht/luchtfoto's.

Verder zien we dat de gemiddelde oppervlakte van woningen in Dordrecht in 2022 weer is gestegen, namelijk naar 103m<sup>2</sup>. Dit komt door kwaliteitsverbetering zoals het toevoegen van kwalitatief betere woningen en het slopen van verouderde (vaak kleinere) woningen.

#### Gemiddelde oppervlakte van woningen - Dordrecht, m<sup>2</sup>

	Dordrecht	Nederland
2018	98	113
2019	99	113
2020	99	113
2021	101	113
2022	103	116

Bron: Waarstaatjegemeente/BAG/bewerking ABF Research.

In onderstaande tabel is te zien hoe de nieuwbouwwoningen verspreid zijn over de gebieden en over de stad. Realisatie is het grootst in Wilgenwende en Leerpark-Gezondheidspark.

#### AANTAL GEREALISEERDE WONINGEN NAAR GEBIED VANAF 2018

BRON: WOZ, WAARDEPEILDATUM 1-1-2022

Gebiedsnaam	Aantal
Buiten de gebieden	771
Amstelveen-Wilgenwende	283
Leerpark-Gezondheidspark	252
Stationsgebied	185
Stadswerven	137
Wielwijk-Crabbehoef	112
<b>Totaal</b>	<b>1.740</b>

De gemeenteraad heeft een verdeling vastgesteld van het gewenste programma dat zij wil realiseren. Hieronder is die verdeling uit de Woonvisie weergegeven.

\*De raad heeft na vaststelling van de Woonvisie besloten dat bovenop 10% sociale huur gecompenseerd moet worden voor sloop en verkoop. Dat komt neer op ca. 1.000 sociale huurwoningen bovenop de opgave van 10.000 woningen (waarvan 10% sociaal). In totaal is het streven na dit besluit: 11.000 woningen waarvan 2.000 sociale huurwoningen.

De raad heeft besloten om de prijzen van de categorieën mee te laten stijgen met de prijsontwikkeling van de NHG-norm. Per 1-1-2022 wordt daarom de grens van 355.000 euro en 550.000 euro gehanteerd. Per 1-1-2023 is de NHG norm wederom verhoogt, maar blijft de bovengrens van betaalbare koop onveranderd op 355.000 euro. Derhalve voeren we in 2023 geen wijziging door van de categorie prijsniveau's t.o.v. 2022 en blijven we zo in de pas lopen met de definities van het Rijk

In de onderstaande tabel is te zien welk programma er op dit moment is opgeleverd voor zover bekend c.q. ingeschat. In de kolom vastgesteld zijn alle plannen opgeteld die tot nu toe zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

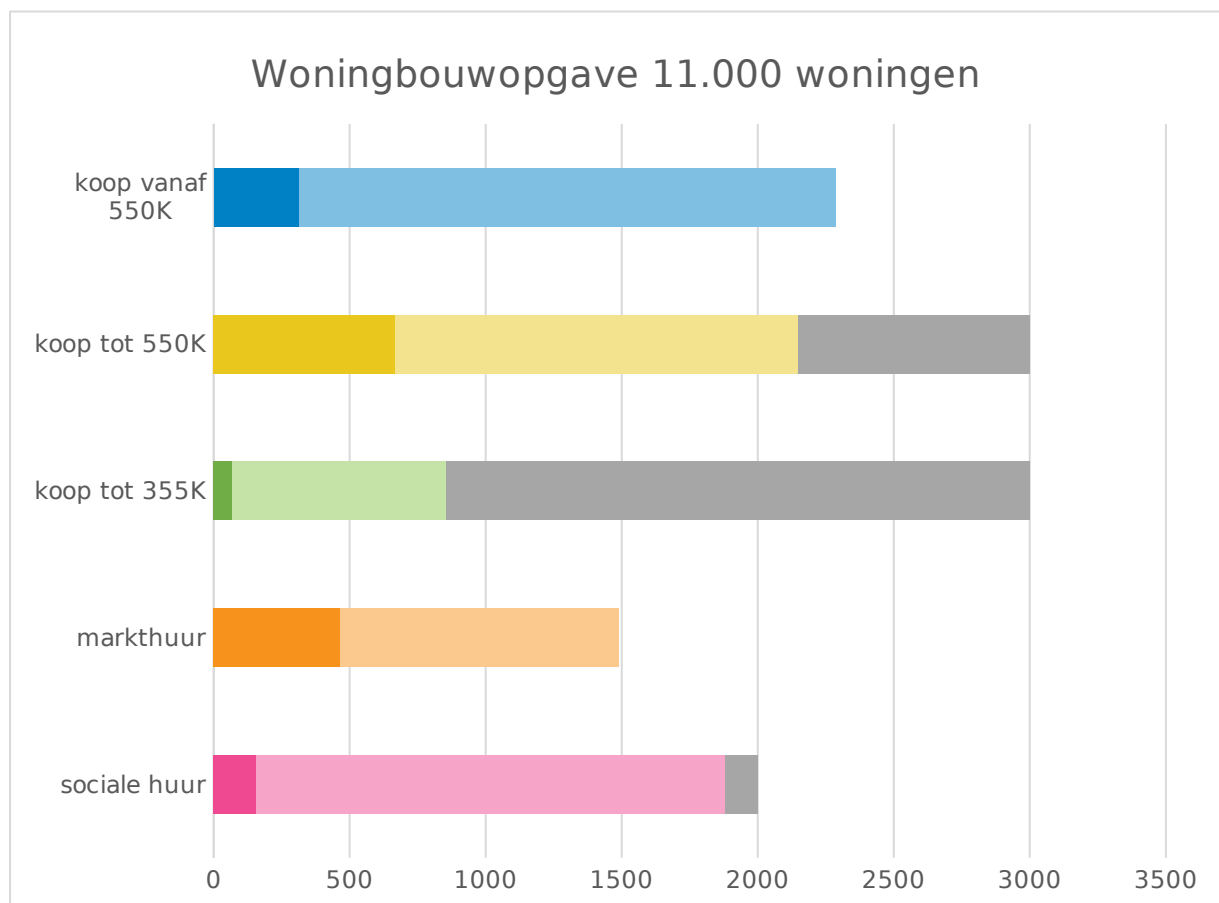
De zachte planvoorraad, waarvan nog geen programma is vastgesteld en waar dus nog op bijgestuurd kan worden is hierin niet meegenomen.

In de laatste kolommen is te zien wat er nog geprogrammeerd moet worden tot 2030 om minimaal het aantal te halen dat we ons hebben voorgenomen. Dit is ook vertaald in een percentage te programmeren op nieuwe locaties.

NB. Hierin is geen rekening gehouden met benodigde overcapaciteit. Uiteindelijk zijn er meer dan 11.000 plannen nodig (10% extra harde planvoorraad).

Programma	Realisatie	Vastgesteld	Streven	Saldo	%
sociale huur	156	1752	2000	92	3%
markthuur	464	1025	1000	0	
koop tot 325K	67	855	3000	2078	69%
koop tot 500K	667	1480	3000	853	28%
koop vanaf 500K	315	1971	2000	0	

Door de sterk stijgende prijzen zien we dat koopwoningen vaak in een hoger segment zijn uitgekomen dan oorspronkelijk bedoeld. De waarde van de woning neemt namelijk toe tussen het moment van definitief plan en realisatie. Dat betekent dat een deel van het programma onder de NHG norm uiteindelijk gerealiseerd wordt in het segment boven de NHG norm. De afgelopen jaren waren deze prijsstijgingen exceptioneel, dit jaar is voor het eerst een prijsdaling te zien.



In bovenstaand overzicht is per type te zien: wat er is gerealiseerd (donker gekleurd), welke programma's er door de raad zijn vastgesteld (licht gekleurd), en wat er nog resteert ten opzichte van de doelstelling van 11.000 woningen (grijs).

Voor wat betreft bovenstaande cijfers; nog niet iedere koopwoning heeft een WOZ-waarde. In die gevallen is een schatting gemaakt op basis van de oppervlakte en andere variabelen. Er zijn twee waarderingsmodellen gebruikt: meervoudige lineaire regressie (MRA) en Random Forest (machine learning). Dit is ook de basis om de WOZ-waarde te gaan bepalen, alleen wordt er dan vervolgens ook nog door een taxateur naar gekeken om de berekeningen te verifiëren.

### Ruimtelijke planning

De meest complexe opgave voor de gemeente is dat we nog planvoorraad moeten toevoegen. Om de opgave te realiseren moeten er bouwlocaties toegevoegd worden binnen de verstedelijkingscontouren. Dat wordt in de verdichtende stad steeds lastiger. De grotere locaties zijn al toegevoegd aan de planvoorraad. Vanwege de groei van de stad moeten we bovendien ook voorzieningen gaan toevoegen en andere mobiliteitsvormen gaan toepassen.

De komende periode starten diverse studies naar mogelijkheden. Door verdichtingsstudies uit te voeren zoeken we naar gebieden in de stad die kansrijk zijn om te verdichten. We kijken niet alleen naar woningbouw maar ook naar wensen en behoeften die leven in wijken of buurten. Denk hierbij aan maatschappelijke en economische voorzieningen in een wijk of andere zaken die uit de benodigde participatietrajecten voortkomen. Stedelijke groei is meer dan alleen woningen bouwen.

Met deze aanpak hopen we uiteindelijk dermate te kunnen verdichten dat we naar verwachting ongeveer 1.000 woningen toe kunnen voegen aan de stad. Mogelijkheden liggen in transformatie, optoppen, aanbouwen, sloop-nieuwbouw, hoogbouw etc.

In de Dordtwijkzone zal langs de randen worden gekeken welke vormen van woningbouw daar passend zijn. Dit wordt per gebied verder uitgewerkt en voorgelegd aan de raad.

Tot slot werken we aan de 2.0 versie Omgevingsvisie. Ook hierin wordt aandacht besteed aan de woningbouw- en groeiopgave van de stad en hoe we omgaan met schaarse ruimte.

#### Planning:

Startnotitie verdichtingsstudies: derde kwartaal 2023

Eerste deelgebied Dordtwijkzone Stevensweg-Schenkeldijk: derde kwartaal 2023

Raadplegen gemeenteraad Omgevingsvisie 2.0: derde kwartaal 2023

Vaststellen Omgevingsvisie 2.0 door de raad: tweede kwartaal 2024

## Doelstellingen collegeperiode 2022-2026

### 4.000 nieuwe woningen in de periode 2022-2026

Op dit moment zijn er 325 woningen geregistreerd sinds 1 januari 2022 (voorlopige telling CBS/BAG tot en met augustus). Dit is nog niet het volledige aantal. Zie ook de bijlage over actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens.

### In de periode 2022-2026 bestaat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen

In onderstaand overzicht ziet u de aantallen sociale huurwoningen en de projecten die in de periode 2022-2026 gepland zijn. In totaal zijn er 1.752 woningen sociale huurwoningen gepland in deze collegeperiode. Hiervan komen 789 woningen in corporatiebezit.

Een groot deel van deze plannen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan (1.253). Daarnaast zijn er 499 wel vastgesteld qua programma, maar nog niet vastgelegd in het bestemmingsplan (aangegeven met:\*).

In de woonbrief wordt voorgesteld om de corporaties 150 sociale huurwoningen extra te laten bouwen. Dat vraagt eerst nog een nadere verkenning naar locaties, dus deze woningen zullen op een later moment worden toegevoegd aan dit overzicht. Ook zetten we erop in dat binnen de huidige planvoorraad er 100 extra door corporaties gerealiseerd worden (in plaats van door derden).

Voor het eind van dit jaar maken we inzichtelijk op welke plekken die corporatiewoningen kunnen komen. Daarmee komen we op een programmering, waarvan ook grotendeels nog oplevering in deze bestuursperiode, van 1.039 corporatie huurwoningen.

	2022			Waarvan corporatiebezit
Woonbron	-			
Trivire	48	Patersweg plot II	48	48
Gemeente/ derden	429	Leerpark 2F	333	88
		Parkhuis	96	0
<b>Totaal</b>	<b>477</b>			<b>136</b>

	2023			
Woonbron	95	Colijnstraat blok 8	31	31
		Van Kinsbergenstraat	64	64
Trivire	162	Poelwijck/ Oudelandstr	48	48
		Charlotte de Bourbonstr	114	114
Gemeente/ derden	2	Groenmarkt 11	2	0
<b>Totaal</b>	<b>259</b>			<b>257</b>

	<b>2024</b>			
Woonbron	125	Witte Dorp veld 2 en 3	125	125
Trivire	-			
Gemeente/ derden	-			
<b>Totaal</b>	<b>125</b>			<b>125</b>

	<b>2025</b>			
Woonbron	178	M.H. Trompweg*	35	35
		Vogelbuurt fase 6-7	72	72
		Colijnstraat blok 6-7	71	71
Trivire	-			
Gemeente/ derden	423	Thureborg*	307	0
		Oudland	25	25
		Chico Mendesring	31	0
		Bosboom Toussaintstr	36	0
		Van den Broekerf	24	24
<b>Totaal</b>	<b>601</b>			<b>227</b>

	<b>2026</b>			
Woonbron	-			
Trivire	44	Dubbeldreef eo*	44	44
Gemeente/ derden	246	Weeskinderendijk*	77	0
		Woonzorg Adm.plein	55	0

		Provinciale weg 70*	36	0
		Gezondheidspark	78	0
<b>Totaal</b>	<b>290</b>			<b>44</b>

**Totaal 2022-2026: 1752**

**789**

### 1.500 betaalbare koopwoningen toevoegen aan de planvoorraad

In de monitor 2021 waren er 397 woningen onder de NHG norm gepland (waarvan 3 gebouwd). De teller staat nu op 855 (waarvan 67 gebouwd). Tot nu toe zijn er dus 458 koopwoningen onder de NHG norm aan planvoorraad toegevoegd. Dat betekent dat er nog 1.042 bij moeten komen t/m 2026 om aan deze doelstelling te voldoen.

### **Bijsturen op het programma**

Deze monitor is bedoeld als sturingsinformatie om bij nieuwe projecten het programma te kunnen bepalen. Voor het bijsturen is het belangrijk om te weten dat we niet in alle situaties het programma kunnen bepalen.

Als we grondpositie hebben kunnen we actief sturen. Als onze publiekrechtelijke medewerking is vereist (aanpassing van het bestemmingsplan) kunnen we het programma beïnvloeden. Als het om een ontwikkeling van derden gaat die mogelijk is binnen het bestemmingsplan kunnen wij formeel geen invloed uitoefenen op het programma.

Belangrijk voor versnellen van de woningbouw is om niet terug te komen op eerder genomen besluiten en daarmee duidelijkheid en houvast te geven aan ontwikkelende partijen. Dat betekent dat bijsturing moet plaatsvinden bij de locaties waar we nog geen besluit hebben genomen over het programma. Dit is ook het standpunt van het Rijk. Daarom gaan hun regels pas in na 2025.

Voor de resterende nog te programmeren en te realiseren woningen moet zachte planvoorraad worden geconcretiseerd. Vuistregel is dat bij zachte planvoorraad 50% extra woningbouwplannen nodig zijn t.o.v. het streefprogramma omdat er altijd projecten afvallen of vertragen.

#### 4) Woningmarkt en betaalbaarheid

Als gemeente sturen we op het gewenste woningbouwprogramma. Daarbij zijn actuele prijzen en zicht op de betaalbaarheid ook belangrijk. De druk op de Dordtse woningmarkt neemt de afgelopen jaren toe. Het is moeilijker dan voorheen om een woning te vinden in Dordrecht.

Tegelijkertijd zijn de verkoopprijzen lager dan elders.

- Het aanbod van woningen onder de 355.000 euro is verreweg het grootste: 77% van de 5.287 in de periode 2018-heden aangeboden woningen is onder de NHG-norm 2022. Dit is hetzelfde percentage als in 2021 is gemeten met de toen geldende NHG-norm.
- Van de woningen in Dordrecht bestaat 37% uit sociale huurwoningen, waarvan 28% in corporatiebezit.
- 80% van alle woningen in Dordrecht is samengesteld uit betaalbare koop (tot 355.000 euro) en huurwoningen onder de sociale huurgrens (tot 763 euro). Van alle koopwoningen heeft 1/3e een woningwaarde onder de 200.000 euro.
- Met een modaal inkomen (tweeverdieners) is een lening af te sluiten voor 350.000 euro. Dit is iets minder dan de NHG norm, en iets meer dan de transactieprijs van een gemiddelde woning: 342.000 euro.
- De Dordtse huishoudens geven gemiddeld tussen de 12 en 15% van het netto huishoudinkomen uit aan netto woonlasten. Opmerking: in dit woonlasten onderzoek zijn energiekosten niet meegenomen.

#### Prijsontwikkeling

De druk op de woningmarkt blijft toenemen door het beperkte aanbod. De prijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In 2017 was de gemiddelde m2 vraagprijs voor een woning nog 2.000 euro, inmiddels is dat 2.900 euro. Een stijging van 45%. Verder is de prijs sterk afhankelijk van type woning en locatie in de stad. De duurste woningen hebben m2-prijs van meer dan 4.500 euro. In de loop van 2022 zijn de woningprijzen iets teruggelopen.

#### **Gemiddelde vraagprijs woningen - Nederland, € per m<sup>2</sup>**

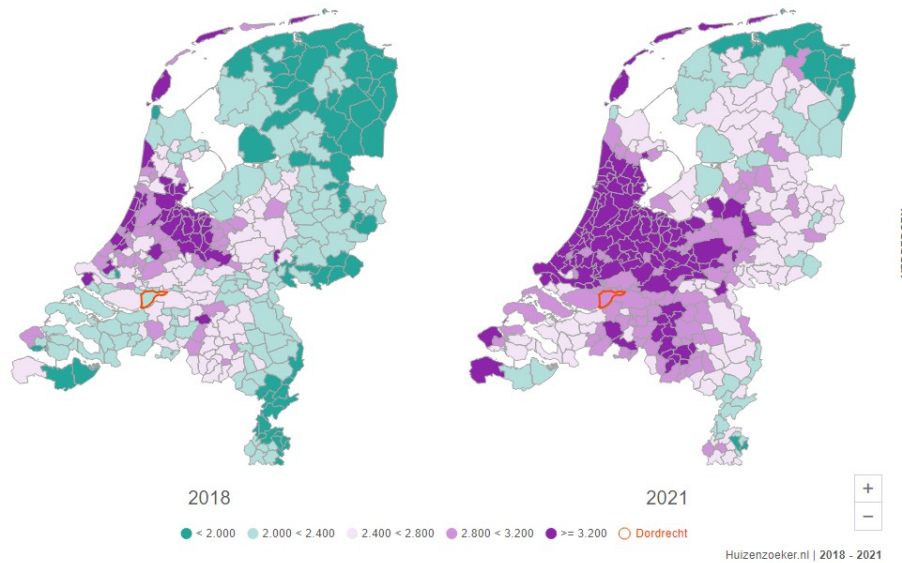
	2017	2018	2019	2020	2021
Nederland: Dordrecht	1.996	2.262	2.432	2.586	2.903

Bron: Waarstaatjegemeente/Kadaster



De prijzen in Dordrecht komen steeds dichterbij de prijzen in de rest van de Randstad te liggen. Zie hieronder een vergelijking van 2018 en 2021.

Gemiddelde vraagprijs woningen - Dordrecht, € per m<sup>2</sup>



Bron: Waarstaatjegemeente/Huizenzoeker

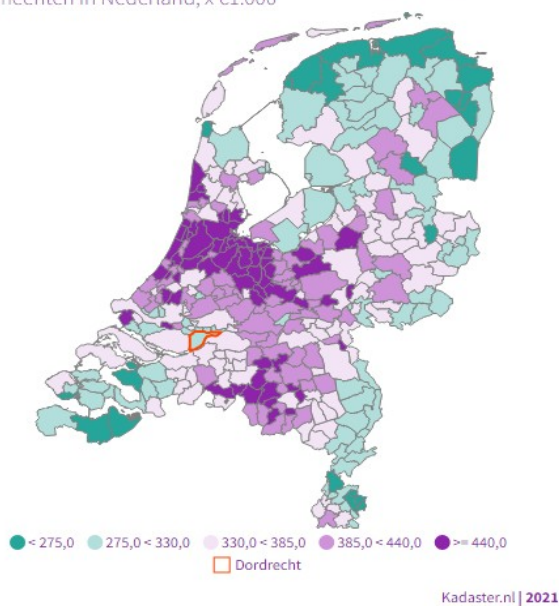
De belangrijkste oorzaak ligt in de toename van de vraag naar woningen. Er is meer vraag dan aanbod. De prijzen verschillen per gebied en liggen voor nieuwbouw hoger dan voor bestaande bouw. In Dordrecht zijn de verschillen tussen duurdere en goedkopere gebieden relatief groot (meer dan 2x zo duur).

### Betaalbaarheid

De totale woningvoorraad van Dordrecht bestaat nog steeds uit relatief veel goedkope koopwoningen. Omdat we veel goedkope woningen hebben zijn de woningen op dit moment, ondanks de prijsstijging, nog steeds relatief betaalbaar.

### Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoningen

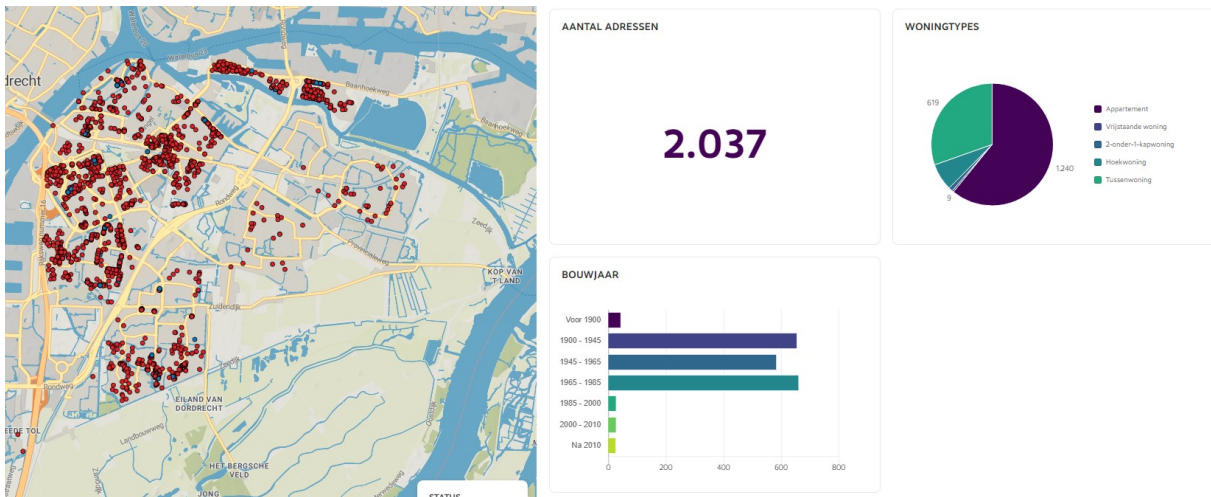
Gemeenten in Nederland, x €1.000



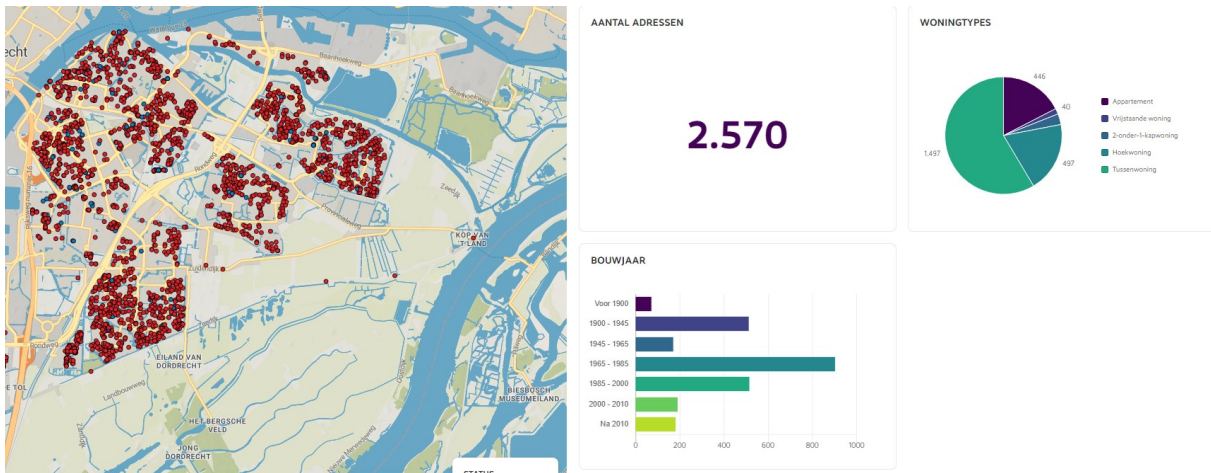
Het aanbod van woningen onder de NHG-norm van 355.000 euro is verreweg het grootste: 77% van de in de periode 2018-heden aangeboden woningen is onder de huidige NHG-norm (2022). En van de 5.788 aangeboden woningen is 35% onder de 200.000 euro.

Naast de nieuwbouwwoningen komen er ook bestaande koopwoningen beschikbaar. Dit zijn er meer dan de nieuwbouwwoningen. Op de volgende overzichten is te zien welke woningen er waar in de stad verkocht zijn (rood) en te koop staan (blauw) in verschillende prijssegmenten.

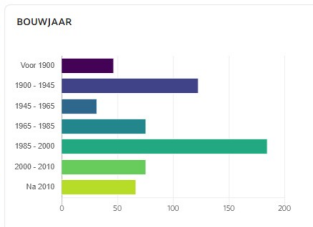
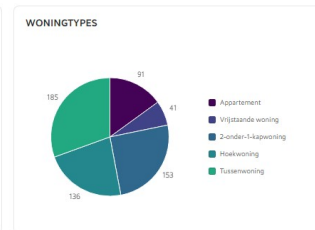
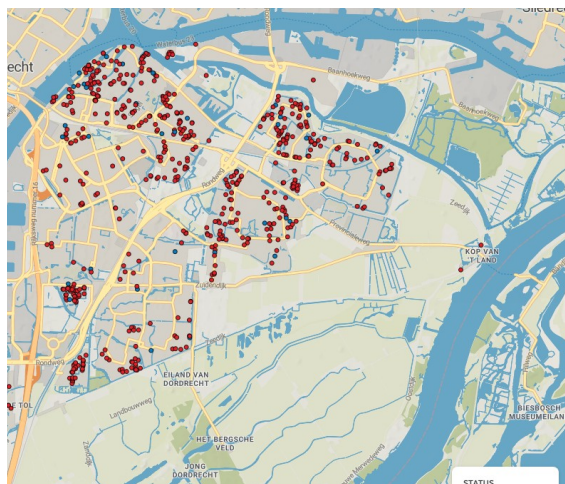
### Woningen verkocht/te koop tot 200.000 euro (periode 2018-medio 2022)



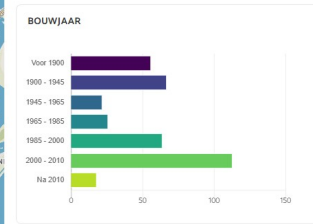
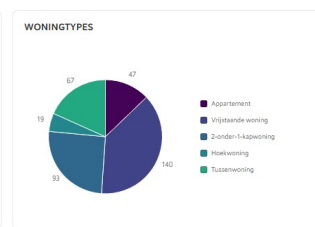
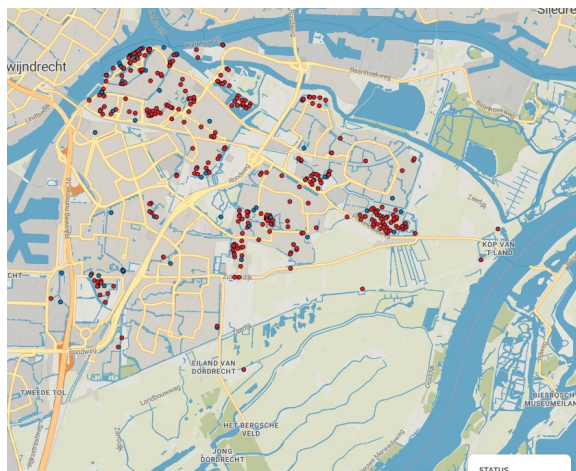
### Woningen verkocht/te koop 200.000-355.000 euro (periode 2018-medio 2022)



## Woningen verkocht/te koop 355.000-500.000 euro (periode 2018-medio 2022)



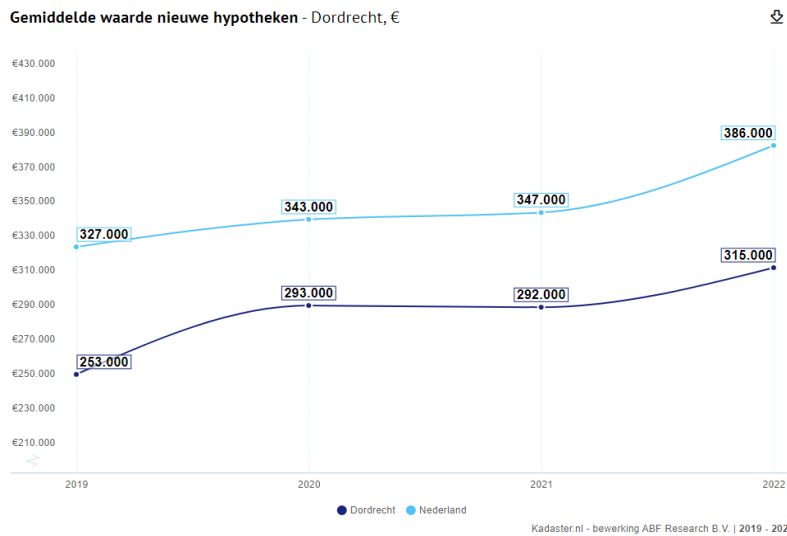
## Woningen verkocht/te koop 500.000+ euro (periode 2018-medio 2022)



Van alle woningen in Dordrecht bestaat 80% uit huurwoningen onder de sociale huurgrens van 763 euro en koopwoningen onder de 355.000 euro.

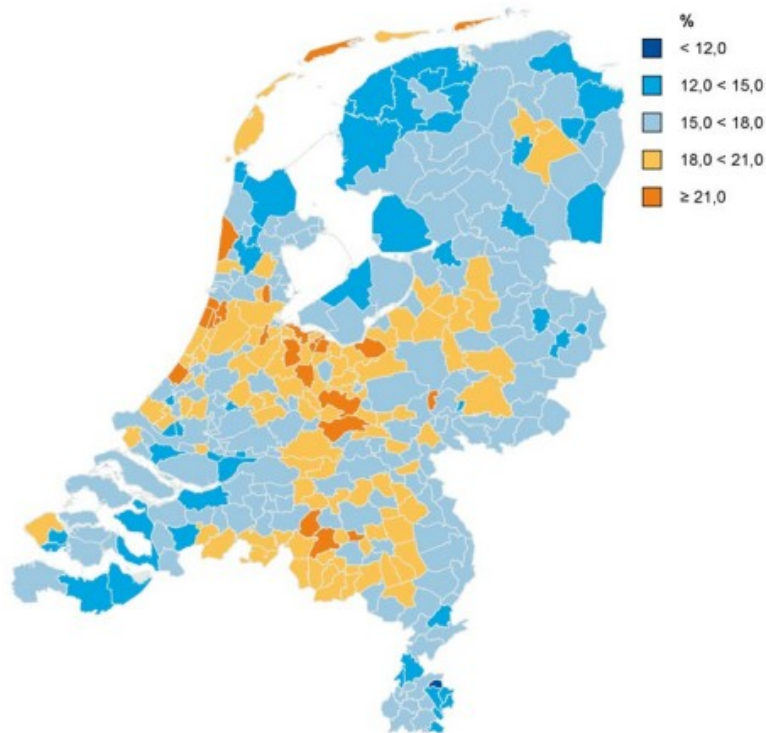
Betaalbaarheid gaat niet alleen om vergelijking van prijzen en het aanbod, maar ook om wat mensen kunnen betalen. Een gezin met een gemiddeld inkomen kan een hypotheek afsluiten van ca. 350.000 euro (Bron: De Hypotheker). De Rijksoverheid definieert een betaalbare woning in 2022 als onder de 355.000 euro.

De gemiddelde hypotheek die wordt afgesloten in Dordrecht is 315.000 euro en ligt 71.000 euro onder het landelijk gemiddelde.



Bron: Waarstaatjegemeente.nl/Kadaster/bewerking ABF Research B.V.

Op deze kaart is aangegeven hoeveel % van het netto huishoudinkomen wordt uitgegeven aan netto woonlasten. Dit heet de betaalbaarheidsindex. In Dordrecht was dit vorig jaar nog tussen de minder dan 12%. Inmiddels is dit gestegen naar tussen de 12 en 15%. In vergelijking met andere gemeenten geven Dordtenaren gemiddeld een kleiner aandeel van het inkomen uit aan woonlasten. Opmerking: in dit onderzoek zijn energiekosten niet meegenomen.



Figuur 12

Betaalbaarheidsindex\* (in %) per gemeente in Nederland.

Bron: WOX Monitor Calcasa

\* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode.

In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Bezoek [calcasa.nl](https://www.calcasa.nl) voor meer informatie

Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en de historie zijn de woonlasten laag.



### Doorstroming

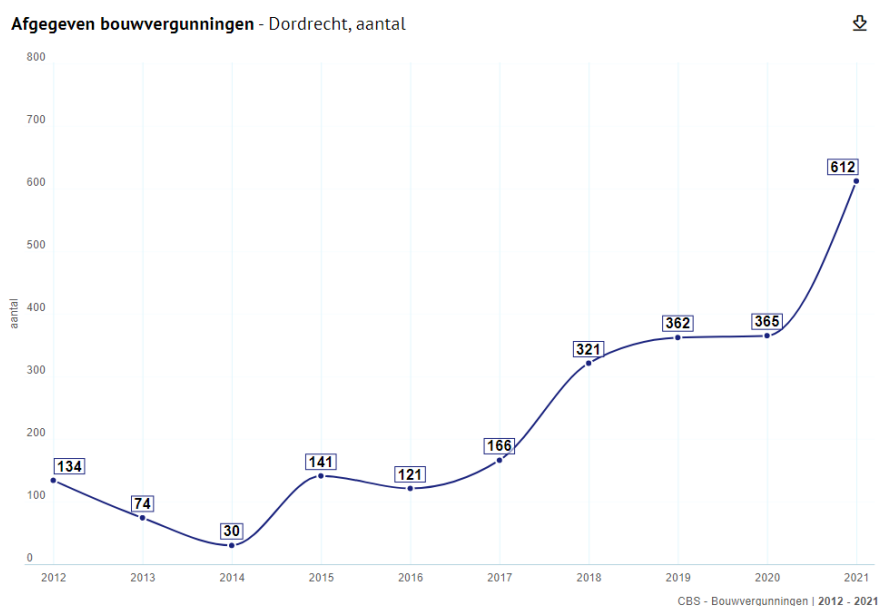
Nieuwbouw is vaak duurder dan bestaande bouw. Door nieuwbouw juist in het duurdere segment te ontwikkelen komen er vervolgens goedkopere woningen vrij.

Het Kadaster heeft dat onderzocht voor de Hoven en Staartploeg, twee nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren. Uit dat onderzoek blijkt dat ongeveer 1,5 keer zoveel goedkopere woningen extra te koop komen, als dat er nieuw gebouwd zijn. Ook het Onderzoekscentrum Drechtsteden heeft dit onderzocht voor Valkhorst met vergelijkbare uitkomsten.

Uit onderzoek blijkt dat nieuwe bewoners van duurdere nieuwbouwwoningen goedkopere woningen in Dordrecht achterlaten. Dit positieve effect is er niet bij het toevoegen van woningen in het goedkope segment. Door het toevoegen van meer nieuwbouw zullen we het totale aantal transacties ook zien toenemen.

### Bouwvergunningen en woningen in aanbouw

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is de afgelopen jaren fors toegenomen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen was in de periode 2014-2017: 458, in 2018-2021 staat de teller op 1.658. Dit is meer dan een verdrievoudiging. Dit is het aantal afgegeven bouwvergunningen per jaar.



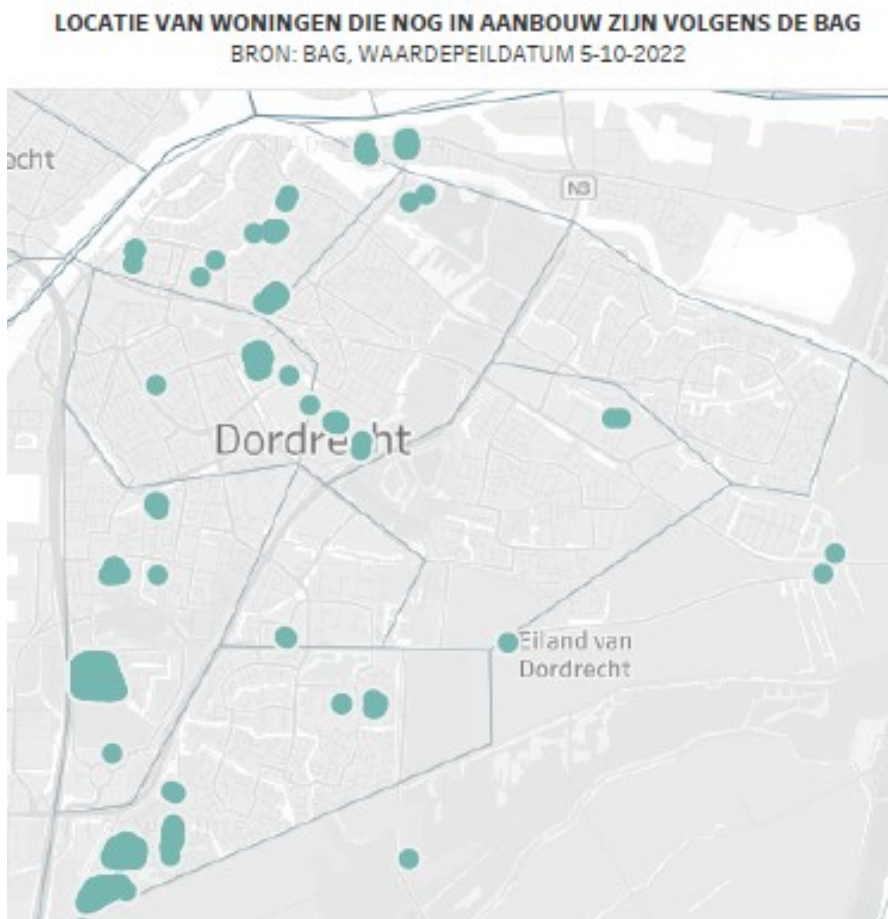
Bron: Waarstaatjegemeente.nl/CBS.

Uit de afgegeven bouwvergunningen kunnen we ook inzicht krijgen in wat er nog gebouwd wordt en in aanbouw is. In totaal zijn er vergunningen voor de bouw van 1.469 woningen. Voor 1.027 daarvan is de bouw gestart. Deze cijfers zijn anders gesorteerd: niet wanneer de vergunning is verleend, maar het jaar waarin gebouwd wordt en de status (is de bouw gestart of niet).

**AANTAL WONINGEN NOG IN AANBOUW VANAF 2018**  
BRON: BAG, WAARDEPEILDATUM 5-10-2022

Bouwjaar/transformatieindicatie	STATUS_OMSCHRIJVING			Totaal
	Bouw gestart	Bouwvergunning verle..	Verbouwing pand	
bouwjaar <2018, transformatieindicatie		16	151	167
2018		64		64
2019	1	47		48
2020	27	2		29
2021	151	28		179
2022	848	134		982
<b>Totaal</b>	<b>1.027</b>	<b>291</b>	<b>151</b>	<b>1.469</b>

Op de kaart is te zien dat het hierbij met name om woningen in de gebieden Amstelwijk-Wilgenwende, Wielwijk-Crabbehof, Stationsomgeving en Stadswerven gaat.



## **Bijlage: Bronnen, actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens**

### ***Actualiteit en nauwkeurigheid van de gegevens***

In deze monitor wordt zo actueel mogelijk weergegeven hoeveel en welke woningen er gerealiseerd zijn in Dordrecht. Het gaat helaas niet om 'realtime' informatie. Dat komt omdat eerst registratie en waardebepaling moet plaatsvinden.

**Registratie:** Als een woning gereed gemeld wordt in de BAG, duurt het 6-8 weken voordat het zichtbaar wordt in de totale cijfers.

**Waardebepaling:** Het duurt 1,5 tot 2 jaar om een nauwkeurige waardebepaling toe doen in het kader van de WOZ. Omdat we dit te lang vinden om zicht te krijgen op wat er precies is gebouwd zijn we op zoek gegaan naar een methode om nauwkeurige schattingen te kunnen doen.

Voor de woningen waar nog geen waarde van bekend is bij Gemeentebelastingen is een schatting gedaan. Dit doen we met het waarderingsmodel Xenon-MRA®. Dit is een statistisch model dat de waarde bepaalt op basis van kenmerken zoals woningtype, grootte, perceel, bouwjaar en ligging. Xenon-MRA® is ontwikkeld door Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden en voldoet aan de IAAO standards en de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

***Gebruikte bronnen:*** BAG, GBA, CBS, Gemeentebelastingen (WOZ), Kadaster, Huizenzoeker.nl, luchtfoto's.

***Bewerking door:*** gemeente Dordrecht, Spotzi, Waarstaatjegemeente.nl, ABF Research, Calcasa.