

Aan
de gemeenteraad

Datum 24 maart 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0033547
Betreft Monitor bouwende stad 2020

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Anne Wouters
E-mail: am.wouters@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De ambitie is om 4.000 woningen te bouwen en een planvoorraad van 6.000 woningen te realiseren. Ieder kwartaal volgen we de voortgang. Eén keer per jaar (in 2020 voor het eerst) staan we uitgebreider stil bij realisatie van woningbouw en het gewenste programma. Tot slot volgen we marktontwikkelingen en betaalbaarheid van woningen.

Wat is de te delen informatie?

Realisatie 4.000 woningen

De afgelopen 1,5 jaar zijn veel maatregelen genomen om de woningbouw te versnellen. De processen zijn aangepast, de commissie grote projecten is gestart, er zijn plannen gemaakt die ieder kwartaal gemonitord worden, de spoorzone en scholengebied Noordendijk zijn aangewezen in het kader van de Crisis- en herstelwet, een taskforce heeft adviezen uitgebracht die verwerkt zijn in werkafspraken, de samenwerking met ontwikkelaars is versterkt en er is een 'fast lane' voor initiatieven geïntroduceerd.

Dat heeft ertoe geleid dat we voldoende planvoorraad hebben gevormd om 4.000 woningen te realiseren. We zijn ook op koers om voldoende harde planvoorraad te vormen. Per 1 januari 2020 is er harde planvoorraad voor 2.000 woningen en in 2020 worden daar nog eens 2.000 woningen aan toegevoegd.

Uit onderzoek naar de harde planvoorraad blijkt wel dat de voorbereidings- en bouwtijd langer is dan gemiddeld in Nederland. In plaats van 1 a 2 jaar duurt het 2 a 3 jaar. Dat betekent dat, ondanks dat we voldoende plannen hebben de realisatie van 4.000 woningen een jaar langer duurt dan verwacht. We gaan onderzoeken waar dat aan ligt.

Sociale huurwoningen

Een belangrijk aandachtspunt zijn sociale huurwoningen in het programma. We constateren dat er in 2018 en 2019 geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd ondanks dat er concrete plannen

liggen om ze terug te bouwen op locaties van Trivire en Woonbron. Het toevoegen van sociale huur op andere binnenstedelijke locaties is mogelijk, maar maakt de financiële haalbaarheid van binnenstedelijk ontwikkelen lastiger. Gezien deze constatering gaan we onderzoeken, samen met de corporaties, hoe we realisatie van sociale huurwoningen kunnen vergroten door sneller, grotere aantallen woningen toe te voegen.

Planvoorraad 6.000 woningen

Er is op dit moment nog niet genoeg planvoorraad om 10.000 woningen binnenstedelijk te realiseren. Er lopen in 2020 onderzoeken naar drie locaties om in de toekomst te ontwikkelen: verdichten in Leerpark/Gezondheidspark en de Dordtwijkzone, het Maasterras en de Wantijzone/staart. Daaruit moet meer inzicht komen hoeveel planvoorraad nog ontbreekt en welke mogelijkheden er nog zijn om planvoorraad toe te voegen.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Ieder kwartaal volgen we de voortgang. Ieder jaar evalueren we of we op koers zijn.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De projecten worden afzonderlijk gefinancierd.



Bijlagen

1. Realisatiemonitor bouwende stad 2020.pdf
2. Voortgangsmonitor bouwende stad Q4 2019.pdf
3. MonitorBouwendeStadQ42019_20200129.pdf
4. MonitorBouwendeStadQ42019_PlanningKomendeKwartalen_20200129.pdf
5. MonitorBouwendeStadQ42019.pdf