

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 30 maart 2021  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2021-0042994  
**Betreft** Indexeren woningbouwprogramma

**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

**Voorgesteld besluit**

het programma van nieuw te ontwikkelen koopwoningen in Dordrecht:

1. vanaf 2021 jaarlijks te indexeren;
2. hierbij de Nationale Hypotheek garantie norm (NHG) te volgen, de landelijke grens voor een betaalbare woning;

het college van burgemeester en wethouders de opdracht te geven het programma jaarlijks te indexeren conform de indexering op basis van de NHG-norm en de gemeenteraad hierover te informeren.

**Raadsvoorstel**

**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

De gemeenteraad stelt de kaders vast voor de woningbouwopgave. Het college voert de opgave uit. In de commissie grote projecten is eerder gesproken over de uitvoerbaarheid van de opdracht gezien de grote prijsstijgingen op de woningmarkt. Er is gesproken over het indexeren van het programma.

Indexeren mag over het algemeen tot de bedrijfsvoering van de gemeente en dus onder de bevoegdheid van het college gerekend worden. Omdat in 2018 door de raad concrete bedragen zijn vastgesteld zou je formeel kunnen stellen dat hier niet van afgeweken mag worden (zonder de raad te informeren).

In dit voorstel leggen we vast hoe we hier nu en in de toekomst mee om kunnen gaan. Zodat duidelijk is dat de kaders mogen meebewegen met marktontwikkelingen en dat de uitvoering daarvan bij het college ligt.

**Wat is het doel?**

Het doel is oplossen van het woningtekort en een kwaliteitsslag maken in de stad.

De totale opgave is om 11.000 woningen te bouwen tot 2030. Er is volgens het laatste RIGO onderzoek behoefte aan 4.000 woningen in Dordrecht. We bouwen in alle segmenten meer dan voldoende om in de eigen behoefte te voorzien. Daarbovenop komen er nog eens 7.000 extra woningen. Daarbij leggen we de nadruk op het midden- en hoge segment om de sociaal economische positie van de stad te versterken en voor een verbetering in de kwaliteit van de woningvoorraad.

### **Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

In december 2018 heeft de raad besloten om het volgende programma als kader te hanteren voor de uitvoering:

Bij de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen in Dordrecht de volgende streefpercentages te hanteren:

- a. 10% sociale huur;
- b. 10% markthuurstuur;
- c. 30% koop tot € 300.000,-;
- d. 30% koop van € 300.000,- tot € 450.000,-;
- e. 20% koop vanaf € 450.000,-.

Dit besluit is terug te vinden in RIS dossier - 2290266.

#### *Waarom indexeren?*

Het is gebruikelijk om prijzen in de begroting jaarlijks te indexeren. Het ligt voor de hand om dat voor het woningbouwprogramma ook te doen. Tot nu toe hebben we nog niet geïndexeerd.

De prijzen in de woningbouw zijn sinds 2018 gestegen (bouwkosten met 15%, NHG met 23%, prijzen Dordrecht gemiddeld 38%, gemiddelde woning in Dordrecht 26%). Het is belangrijk om het woningbouwprogramma te indexeren om de bouwopgave uitvoerbaar te houden en ervoor te zorgen dat we kwalitatief goede woningen aan de stad toevoegen.

Gehoord hebbende de discussie in de commissie grote projecten zullen we de bedragen niet volledig indexeren. Vanaf 01-01-2021 zullen we jaarlijks de Nationale Hypotheek Garantie Norm volgen. Dit is de landelijke norm voor een betaalbare woning en wordt ook door het Ministerie van BZK gehanteerd.

Omdat we in Dordrecht ook betaalbaar willen bouwen houden we als laagste grens voor nieuwbouw de Nationale Hypotheekgarantie norm aan, die voor 2021 is vastgesteld op € 325.000,- (in 2018 lag deze grens in Dordrecht dus boven de toen geldende NHG norm).

#### *Betaalbare woningen*

Niet voor iedereen is een nieuwbouwwoning betaalbaar. Voor bijvoorbeeld jongeren en starters is nieuwbouw vaak niet bereikbaar. Nieuwbouw is maar een klein deel van de woningen in Dordrecht. Er is een hele grote relatief goedkope woningvoorraad in Dordrecht. Van de koopwoningen is 77% onder de € 325.000,- (NHG grens). En van het totaal aantal woningen is ruim 85% onder deze grens. Een kanttekening bij deze cijfers is dat het om WOZ waarden gaat, deze lopen enigszins achter op de prijsstijging van de afgelopen tijd.

Deze woningen komen ook op de markt: uit data analyse blijkt dat in 2020 65% van de woningen in Dordrecht verkocht werden voor een bedrag onder de € 300.000,-.

#### Koopwoningen in Dordrecht

Tot € 225.000	12.156	36%
Van € 225.000 tot € 325.000	13.869	41%
Van € 325.000 tot € 450.000	4.767	14,1%
Boven € 450.000	3.012	8,9%

Bron: gemeentebelastingen, WOZ-waarden d.d. februari 2021

Door duurdere woningen toe te voegen ontstaat doorstroming. Voor iedere duurdere woning die wordt gebouwd komt een verhuisketen op gang waardoor meerdere goedkopere woningen vrij komen. Dit blijkt uit onderzoek van het Kadaster en Onderzoekscentrum Drechtsteden. Ter illustratie is in maart 2021 ook een verhuisketen in beeld gebracht om inwoners te laten zien hoe dit er uit ziet. De video daarover is te bekijken op de website Wij maken Dordt: [https://cms.dordrecht.nl/Onze\\_stad/Overzicht\\_Onze\\_stad/Wij\\_maken\\_Dordt/Bouwende\\_stad/Film\\_pje\\_Wij\\_maken\\_Dordt\\_bouwende\\_stad](https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Wij_maken_Dordt/Bouwende_stad/Film_pje_Wij_maken_Dordt_bouwende_stad)

#### Ontwikkeling betaalbaarheid

De afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen gestegen. Het modaal inkomen steeg ook, terwijl de hypotheekrente daalde. In onderstaande tabel is te zien wat dit deed met de betaalbaarheid van een woning met een modaal inkomen. In de tabel zijn de jaren 2015, 2018 en 2021 met elkaar vergeleken. De maximale hypotheek met een modaal inkomen is niet voldoende om een huis te kopen op de NHG norm. Met twee keer modaal is dat wel mogelijk. De woonlasten als deel van het inkomen zijn met ongeveer 2% gestegen.

Jaar	2015	2018	2021
Modaal bruto maandinkomen	€ 2.546	€ 2.662	€ 2.816
max. hypotheek modaal inkomen	€ 132.855	€ 136.838	€ 153.215
max. hypotheek 2x modaal	€ 271.718	€ 302.484	€ 325.000
NHG norm	€ 245.000	€ 265.000	€ 325.000
Rentepercentage 10 jaar vast	3%	2%	1%
maandelijkse lasten hypotheek NHG norm	€ 809	€ 831	€ 988
Deel van het inkomen besteed aan woonlasten	2x modaal: 16% 1,5x modaal: 21%	2x modaal: 16% 1,5x modaal: 21%	2x modaal: 18% 1,5x modaal: 23%
Gemiddeld deel van het inkomen besteed aan woonlasten (koopwoningen)	29%	29%	nog geen cijfers

#### Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Er zijn andere manieren van indexeren mogelijk, zoals het volgen van de prijsontwikkeling in Dordrecht (zie bijlage). Het belangrijkste is dat de opgave uitvoerbaar blijft en meebeweegt met marktontwikkelingen.

#### Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Er is over indexering van het programma gesproken in de commissie grote projecten.

Het programma is gebaseerd op de woningbouwbehoefte van onze inwoners en de kwaliteitsslag die we willen maken.

#### Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Instemmen met de voorgestelde streefpercentages woningbouwprogrammering van nieuw te ontwikkelen woningen in Dordrecht, RIS 2290266

#### Hoe wordt dit betaald?

Er zijn geen kosten verbonden aan dit voorstel.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Het college zal jaarlijks de prijzen van het woningbouwprogramma aanpassen in lijn met de NHG norm en de raad hierover informeren.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 maart 2021 inzake Indexeren woningbouwprogramma;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het programma van nieuw te ontwikkelen koopwoningen in Dordrecht:

1. vanaf 2021 jaarlijks te indexeren;
2. hierbij de Nationale Hypotheek garantie norm (NHG) te volgen, de landelijke grens voor een betaalbare woning;

het college van burgemeester en wethouders de opdracht te geven het programma jaarlijks te indexeren conform de indexering op basis van de NHG-norm en de gemeenteraad hierover te informeren.

Aldus besloten in de vergadering van