

Contactpersoon

M.E.M. Morlog-Criellaard

T 06-39582461

E m.morlog@dordrecht.nl

MEMO

Van Maarten Burggraaf en Wim van der Kruijff
Aan Raadsleden

Datum 9 december 2024

Zaaknummer n.v.t.

Betreft Beantwoording technische vragen aandeel sociale woningen PZC
Dubbelmonde

Aanleiding

Tijdens het bezoek van de raadswerkgroep aan PZC Dubbelmonde 22 oktober jongstleden, is gevraagd hoe het woningbouwprogramma zich verhoudt tot het politiek akkoord. Bij de ontwikkeling van PZC Dubbelmonde is tijdens de presentatie een programma met 20% sociale woningbouw gepresenteerd. In het Politiek Akkoord 2022 – 2026 wordt gesproken over o.a. 30% te bouwen sociale huurwoningen tot en met 2026. In deze memo wordt een toelichting gegeven. Naast een reactie vanuit de gemeente is hierin ook de reactie van PZC opgenomen.

Woningbouwopgave

Het politiek akkoord gaat uit van 30% sociale huur bij 4.000 te bouwen woningen in deze bestuursperiode en bouwplannen, in lijn met de huidige woonvisie. Er is ook een doelstelling meegegeven om deze bestuursperiode 1.500 woningen in het betaalbare koopsegment toe te voegen aan de planvoorraad. In de woonvisie (2019) is vastgelegd dat van de 11.000 t/m 2031 te realiseren woningen in Dordrecht, er 2.000 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. De woningbouwdoelstellingen van Dordrecht liggen voor de meeste segmenten op dit moment op koers. Het (verwachte) aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in deze bestuursperiode komt uit op 1.806, ergo ruim 45% op de in het politiek akkoord genoemde 4.000 woningen. Hierover is de gemeenteraad geïnformeerd bij de jaarrekening 2023 en per [brief van 16 april 2024 met zaaknummer 2024-0039540](#).

Per ontwikkellocatie wordt op basis van analyse van de omgeving, woningbehoefte onderzoek en omgevingsvisie, bepaald welk type woningen het meest geschikt zijn voor die specifieke plek. Daarin speelt ook de financiële haalbaarheid van een te ontwikkelen programma mee. In het geval van de locatie PZC Dubbelmonde heeft de analyse geleid tot een programmering van 20% sociale huur. Er zijn ook locaties waar het aandeel sociale huur 100% is zoals Poelwijkstraat/Oudelandstraat. Hierbij gaat het om zowel locaties van de gemeente, Trivire en Woonbron als overige partijen. De gemeente scheidt de

Datum 9 december 2024
Zaaknummer n.v.t.

randvoorwaarden om te kunnen bouwen en de woningcorporaties en ontwikkelaars staan aan de lat deze te realiseren.

Samengevat, de 30% sociale huurwoningen opgave geldt voor de stadsbrede woningbouwopgave in deze collegeperiode en niet per te ontwikkelen locatie. En die opgave is ook al ruimschoots behaald.

PZC Dubbelmonde

Wat betreft de ontwikkeling van de locatie PZC Dubbelmonde is uit de eerste analyse naar voren gekomen dat het interessant is om te bouwen voor de volgende doelgroepen:

- De huidige bewoners van het woonzorgcentrum in combinatie met nieuwe bewoners (gat opvullen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis);
- Doorstroming vanuit de wijk (en de omliggende wijken). Zowel voor ouderen die in een (sociale) huurwoning wonen als voor ouderen uit een koopwoning (waarmee er aanbod van eengezinswoningen vrijkomt);
- Wellicht een beperkt aantal huurwoningen voor zorgpersoneel dat op de locatie werkzaam is.

Op basis van de woonvisie is in de intentieovereenkomst het volgende programma van eisen opgenomen:

6.3 Programma van eisen

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt per project een optimale verdeling nagestreefd aansluitend bij de locatie en de doelgroepen. Daarbij wordt rekening gehouden met het totaal aan woningbouwprogramma's in de stad. Dit moet leiden tot de in de woonvisie vastgestelde percentages/aantallen, zie de stadsbrede verdeling in 3.1

Om een betere balans te krijgen in Dubbeldam en op grond van het woonbeleid en de in de overige in deze notitie geschatte kaders adviseren wij voor dit project de volgende kaderstellende randvoorwaarden:

- Voor zelfstandige nieuwbouwappartementen houden we een minimum gbo aan van 50m². Het gemiddelde gbo per segment dient uit te komen op 70m².
- Onderzoek de mogelijkheid om i.s.m. een groep toekomstige bewoners een kleinschalige woonvorm te realiseren voor ouderen.
- Ga uit van een verhouding van in betaalbaar / duur conform de volgende bandbreedtes:

Betaalbaar/Duur	Segment	Prijscategorie	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	Huur tot € 808,06**	20%
	Middenhuur	Huur tot € 1.100,00***	40%
	Betaalbare koop	< € 355.000	
Duur	Dure koop	> € 355.000	40%

**liberalisatiegrens

***huur t/m 186 punten volgens WWS-puntentelling

Hier is te zien dat er naast 20% sociale huur, wordt ingezet op 40% betaalbare huur- en koopwoningen.

PZC

Naar aanleiding van de gestelde technische vragen door de raadsleden, heeft PZC de volgende aanvullende reactie gegeven. Het

Datum 9 december 2024
Zaaknummer n.v.t.

woningbouwprogramma is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid voor PZC. Als het aandeel sociale huurwoningen te groot is, kan het project niet gerealiseerd worden en daarmee ook geen zorgwoningen. Sociale huurwoningen genereren een lagere grondopbrengst. Een verlaging naar 20% leek ook nodig om het project rendabel te houden.

Daarnaast streven zowel PZC als gemeente naar een divers woningbouwprogramma om verschillende doelgroepen te huisvesten en bij te dragen aan een gemengde wijk. In Dubbeldam is er veel vraag naar duurdere koopwoningen die voor een bredere doelgroep toegankelijk zijn. Door het aandeel sociale huur te beperken, ontstaat er meer ruimte voor woningen die aansluiten bij de lokale vraag. We richten ons daarom (ook) op goede koopwoningen voor ouderen die nu flinke overwaarde hebben op hun huidige woning. Hierdoor ontstaat doorstroming op de woningmarkt en komen met name weer woningen voor gezinnen beschikbaar.

Het is belangrijk om een evenwicht te vinden tussen maatschappelijke verantwoordelijkheid en economische realiteit. Dat kan ook nog resulteren in een andere verhouding sociale huur dan afgesproken in de intentieovereenkomst, maar is zoals gezegd ook afhankelijk van de financiële haalbaarheid van het project.