

Aan

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199
Bijlage(n) 2 (rapportage en factsheet)
Betreft Realistisch groeppad sociale huur

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

B. Korteweg / C.R. Bruggeling

E b.korteweg@dordrecht.nl /
cr.bruggeling@dordrecht.nl

T +31634475448 /
+31683647477

DOSSIER

Afschrift:

raadsgriffier t.b.v.
gemeenteraad
Dordrecht

Geachte college,

Hierbij reageren wij op uw brief van 26 november 2024, waarin u vraagt om een realistisch groeppad voor sociale huur in Dordrecht.

Inleidend

Allereerst hechten we eraan te benoemen dat uw drijfveer om een toegankelijke en duurzame woningmarkt te bieden, ook geheel de onze is. Sociale woningbouw is uiteraard ook voor ons belangrijk instrument.

Ons college staat evenwel een groeppad voor dat past bij de specifieke Dordtse context waarin wij opereren. Zowel de Dordtse bevolkingssamenstelling als de prijsniveau van koopwoningen in Dordrecht zijn namelijk substantieel anders dan de meeste gemeenten van vergelijkbare omvang in de provincie Zuid-Holland. En dat geeft beperkingen én kansen aan de wijze waarop we ons beleid vorm willen geven.

Wij vinden daarbij dat een toegankelijke Dordtse woningmarkt er in eerste instantie een is waar onze stadsgenoten een voor hen betaalbare woning kunnen kopen. Op deze manier zijn zij én de stad beter af. Onze woningmarkt en woonvoorraad maken het - in tegenstelling tot de meeste andere steden in Zuid-Holland - ook mogelijk dat een groot deel van de groep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning ook een woning kan kopen. Naast deze betaalbare koop willen we natuurlijk ook voldoende Dordts sociale huuraanbod hebben voor diegenen die deze mogelijkheid niet hebben.

Uitvoering geven aan het bovenstaande vraagt om forse inspanningen van onze kant en we werken graag nauw op met uw provincie in de sturing en monitoring van het beleid.

Huidig beleid

De gemeente heeft in de [Woonvisie 2019-2030](#) gekozen om te investeren in differentiatie van kwetsbare wijken, en een betere spreiding van de sociale huurvoorraad. De huidige coalitie heeft de ambitie om van de 4.000 te realiseren

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

woningen 30% sociale huurwoningen te bouwen inclusief vervanging bij herstructurering. Om Dordrecht tot bloei te brengen vinden we het namelijk belangrijk dat de stad groeit. Het Rijk heeft een regiodeal gesloten met de Drechtsteden en Gorinchem om de brede welvaart, leefbaarheid en economische kracht te verbeteren.

Toegankelijkheid koopwoningen

Dordrecht wijkt in zijn sociaal-economisch profiel van veel gemeenten in Zuid-Holland. De Dordtse beroepsbevolking kent een groot aandeel praktisch geschoolden. Onze huidige woningmarkt en woningvoorraad maken dat deze inwoners veelal in staat zijn om in een woning te kopen in Dordrecht. Dit vinden wij een groot goed, want als woningeigenaar bind je je aan de stad en de samenleving.

Dordrecht behoorde in het vierde kwartaal van 2024 tot een van de gemeenten met de een van de laagste gemiddelde transactieprijs van koopwoningen in de provincie. De Atlas voor gemeenten laat zien dat de huizenprijzen in Dordrecht ver onder de G50 liggen. Dordrecht had in 2000 een gemiddelde woningprijs die € 30.000,- onder het gemiddelde van de provincie lag. De afgelopen tien jaar zijn de prijzen verdubbeld (CBS Statline). Dit geldt ook voor vergelijkbare steden als Leiden, Delft en Gouda. Het verschil is in absolute zin dan ook groter geworden. Sinds 2018 meten wij ook met een dashboard van het Kadaster welke woningen er op de markt komen. Nog steeds is het zo dat meer dan 80% van de woningen die te koop komt in Dordrecht onder de norm van een betaalbare woning valt.

Wij zijn dan ook van mening dat de koopwoningen - vanwege hun lage waarde - voorziet in de behoefte van een brede doelgroep aan de onderkant van de woningmarkt en specifiek de vraag naar sociale woningen drukt. Mocht de situatie in de toekomst ontstaan dat het kopen van een woning niet langer haalbaar is voor deze doelgroep, dan kunnen we ons voorstellen dat ons groeipad een heroverweging vraagt.

Sociaal-economische balans

Recent is gepubliceerd in het kader van Atlas voor gemeenten dat de brede welvaart in Dordrecht er niet goed voor staat. Van de 342 gemeenten staat Dordrecht op de 335^{ste} plaats. Dit komt onder andere omdat een aanzienlijk deel van onze inwoners een laag inkomen heeft. Van alle huishoudens is 12% afhankelijk van een bijstandsuitkering en 18% leeft rond het sociaal minimum. Bovendien blijkt uit indicatoren zoals een gemiddeld inkomen van ongeveer € 29.000,- per jaar (bruto) en een werkloosheidscijfer van 6%, dat de stad voor een grote verbeteropgave staat. Om voorzieningen te kunnen behouden voor de stad moeten we de draagkracht van de stad vergroten.

Wij zijn blij dat u in uw brief het bevorderen van de leefbaarheid noemt. Een toegankelijke woningmarkt houdt in dat iedereen een fijne woonplek verdient. Dat gaat dan niet alleen om het vinden van een huis, maar ook om de leefbaarheid

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

van wijk en buurten. Essentieel is hierbij om te kijken naar de verdeling van de totale woningbouw over de stad.

In Dordrecht-West loopt het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het Rijk investeert langjarig om hier het tij te keren en generaties die hier wonen een betere toekomst te geven. Dit is hard nodig want in dit gebied is sprake van veel armoede, gezondheidsproblemen, ontwikkelachterstanden, werkloosheid en criminaliteit. Het percentage huishoudens met een bijstandsuitkering en/of huishoudens die leven rond het sociaal minimum ligt hier nog hoger.

Een van de grootste ontwikkellocaties van de gemeente Dordrecht, het Maasterras, ligt in Dordt-West. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in Dordrecht West heeft als strategisch doel het bieden van meer toekomstbestendig wonen, waarbij bewoners ongeacht hun inkomen een wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. De voorgenomen 22% aan sociale huurwoningen in het project Maasterras brengt het huidige totale percentage van 40% in Dordrecht West richting de 30% voor een evenwichtige balans. Het resterende deel van de sociale huurwoningen om te komen aan de vereiste 30% voor het Maasterras nemen we op in de prestatieafspraken met woningcorporaties om via optoppen te realiseren.

Andere wijken kunnen namelijk juist meer aanbod van sociale huurwoningen gebruiken om een toegankelijke wooncarrière binnen de wijk te bieden. Dat doen we niet alleen met optoppen. De gemeenteraad heeft bijvoorbeeld recentelijk besloten tot een woningbouwprogramma van ruim 700 woningen voor de middenzone van het Gezondheidspark, gelegen in Dordrecht-Oost met 30% sociale huurwoningen.

Een eerste studie via de Helpende Hand toont ook kansen voor realisatie van 30% sociale huurwoningen op gemeentelijke grond nabij station Stadspolders. Dit kan een waardevolle aanvulling zijn om de huidige voorraad in de wijk Stadspolder van 30% sociale huur, waarvan 9% particulier, te vergroten. [De verdichtingsstudies](#) die de gemeente heeft laten uitvoeren laten in spoor B ook mogelijkheden zien in de wijken Sterrenburg, Dubbeldam en de Staart om op deze wijze te verdichten.

Groeipad

In uw brief vraagt u zo concreet mogelijk te maken welke stappen wij gaan zetten. Dit doen wij aan de hand van de door u voorgestelde punten.

1. Inventarisatie van de huidige woningvoorraad

In 2024 is door onderzoeksbureau RIGO een woningmarktanalyse uitgevoerd in de Drechtsteden. De bijbehorende factsheet voor Dordrecht geeft niet alleen inzicht in het aanbod woningen dat er is, maar ook hoe zich dit verhoudt tot de bevolkingssamenstelling. In de bijlage treft u de rapportage en factsheet.

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

Dordrecht heeft een woningvoorraad waarin meer dan 70% van de woningen valt in de categorie betaalbare koop (conform definitie van het Rijk), betaalbare huur (ook conform definitie Rijk) en sociale huur. Dit omvat sociale huurwoningen van woningcorporaties en ruim 3.000 particuliere sociale huurwoningen.

Het totale percentage sociale huurwoningen in Dordrecht bedraagt hiermee 33,0%, zo blijkt uit het onderzoek van RIGO. Hiervan is 26,1% van de woningcorporaties en 6,9% van overige verhuurders.

Graag monitoren we samen met de provincie komende jaren jaarlijks onze voorraad particuliere sociale huurwoningen, als onderdeel van een integraal beeld inclusief corporatiebezit, midden huur- en betaalbare koopwoningen. Dit beeld kan vervolgens meegenomen worden in de programmering van onze nieuwbouw. Wanneer uit deze monitor blijkt dat de voorraad particuliere sociale huurvoorraad substantieel daalt, kunnen we tijdig ons beleid bijstellen.

Daarnaast zijn er nog circa 2.000 onzelfstandige woningen (zoals woningdelers of zijn op een andere manier gehuisvest, bijvoorbeeld in een woonboot of woonwagen) veelal in de sociale huur. Bewoners van instellingen zitten hier niet bij, het gaat voor de gehele Drechtsteden om ruim 4.600 personen, waarvan het gros in Dordrecht woont. Ook bevindt nog 1,5% van de corporatiewoningen zich in de middenhuur. Samen vormen deze woningen een ruime en stevige basis voor de huisvesting van onze doelgroep voor sociale huurwoningen.

Het is belangrijk te benadrukken dat wij sociale huisvesting breed interpreteren. Naast de inzet op DAEB-woningen, maken ook andere woonvormen onderdeel uit van onze strategie. Historische hofjes, zoals die in onze stad te vinden zijn, vormen een goed voorbeeld van hoogwaardige sociale huur die buiten de traditionele corporatiewoningen valt. Deze bieden niet alleen een uitstekende kwaliteit, maar dragen ook bij aan het behoud van het historische en sociale karakter van Dordrecht.

2. *Strategieën voor aanpassing en uitbreiding*

Gemeente Dordrecht werkt de laatste jaren aan een ambitieus woningbouwprogramma en streeft daarmee naar meer woningen, voldoende betaalbare woningen en het zijn en blijven van een aantrekkelijke woonstad.

In het politiek akkoord is afgesproken dat 30% van de in deze collegeperiode te bouwen woningen sociale huurwoningen zijn. We doen dit om de eerdergenoemde stevige basis te behouden en te verduurzamen. Ook heeft het huidige college afgesproken om 1.500 betaalbare koopwoningen toe te voegen aan het bouwprogramma.

Onze huidige planning omvat in totaal ruim 3.000 nieuwe sociale huurwoningen, waaronder in prominente projecten zoals Maasterras, Spuiboulevard en Gezondheidspark. Dit omvat een periode tot en met 2034.

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

We willen - net als u - doen wat goed is voor de stad. Dit betekent dat wij niet alleen inzetten op het toevoegen van woningen, maar ook op het vervangen van verouderde woningen door middel van sloop en verkoop. Dit draagt bij aan de vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid, zodat deze aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de stad.

Ook zetten wij in op doorstroming, omdat we zien dat met het toevoegen van duurdere woningen er ook woningen in andere segmenten, waaronder sociale huurwoningen, beschikbaar komen. Verder kijken we ook altijd naar de mogelijkheden voor transformaties, herstructureren, splitsen en optoppen.

Samen met de provincie en Trivire heeft de gemeente de woningvoorraad van Trivire onderzocht, waaruit een optoppotentie blijkt van 330-660 woningen. Graag zetten we de samenwerking met de provincie voort om deze realisatie aan te jagen en het plannen hiervoor concreet maken, zodat we deze kansen kunnen verzilveren. In de prestatieafspraken met onze woningcorporaties gaan we het ontbrekende aantal sociale huurwoningen in het Maasterras, om tot 30% te komen, opnemen om via optoppen te realiseren.

Voor het verkrijgen van meer inzicht in de specifieke aantallen voor optoppen, herstructureren en splitsen trekken we graag samen met de provincie op. We inventariseren momenteel bij elk (nieuw) plan uitgebreid naar de mogelijkheden daartoe, in samenspraak met de woningcorporaties.

3. *Samenwerking met woningcorporaties*

De samenwerking met de woningcorporaties is al jaren goed. We maken prestatieafspraken en daarbij houden we elkaars (gezamenlijke) belangen scherp in het vizier. De huidige prestatieafspraken lopen van 2024 tot en met 2025 en we zitten nu in de opstartfase voor het maken van nieuwe prestatieafspraken voor de komende twee jaar. Hierin zullen we ook aantallen opnemen met betrekking tot optoppen, zoals eerder in de brief vermeld.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid in Dordrecht West werkt de gemeente ook samen met de woningcorporaties aan gestelde doelen.

We hebben de afspraak gemaakt met beide in Dordrecht actief zijnde woningcorporaties dat zij bij elk nieuw woningbouwproject aan de voorkant betrokken worden om te kunnen nagaan wat de mogelijkheden voor sociale huur zijn.

4. *Inzet instrumentarium*

- Omgevingsplan/bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening om te garanderen dat projecten een bepaald aantal sociale huurwoningen krijgen.

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

- Sociale grondprijs (wanneer de grond gemeentelijk eigendom is) geldt voor de woningcorporaties, waardoor zij de grond relatief goedkoop kunnen aankopen.
- Prestatieafspraken: zie ook hierboven. Hiermee worden afspraken gemaakt op met name op het gebied van de voorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.
- Middels (de lobby voor) subsidies proberen we projecten met daarin sociale huur makkelijker van de grond te krijgen;
- In bepaalde gevallen vindt actief grondbeleid plaats, waardoor het makkelijker wordt om sociale huurwoningen te realiseren.
- Samen met uw provincie werken we ook graag aan een regionale invulling om de doelen met betrekking tot sociale woningbouw te bereiken.

5. *Helpende Hand*

De gemeente heeft middels de Helpende Hand het ontwikkelpotentieel rondom station Stadspolder verkend, zoals eerder in de brief als kans omschreven. We zien dit als een prettig ondersteunend instrument voor toekomstige ontwikkelingen.

6. *Inzicht in de toekomstige woningvoorraad*

Het toekomstige woningbouwprogramma laat zien dat er ruim 3.100 sociale huurwoningen gepland staan op een totaal van ruim 10.000 geplande woningen. Deze zijn onderverdeeld in harde plannen en zachte plannen.

Ruim 1.500 woningen bevinden zich in harde plannen en daarnaast zijn er nog bijna 700 sociale huurwoningen in omgevingsplannen die in 2025 zouden moeten worden vastgesteld. Tot slot zijn er een kleine 1.000 sociale huurwoningen opgenomen in plannen die na 2026 moeten worden vastgesteld. In totaal komen we hiermee uit op 30% sociale huurwoningen in de totale planvoorraad.

Uitgangspunt conform lokaal vastgesteld beleid is het netto toevoegen van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030 en deze woningen beter te spreiden over de stad. Het bouwprogramma zal niet leiden tot 30% sociale huur van de totale woningvoorraad omdat namelijk bijna 1.900 woningen zijn gesloopt of gaan gesloopt worden in het kader van herstructurering. Zoals eerder aangegeven in deze brief zijn de toegankelijkheid van koopwoningen en het streven naar bereiken van een sociaal-economische balans hierbij een doorslaggevende factor.

De provincie heeft een aantal jaar geleden samen met de gemeente capaciteit ingezet om de dalende sociaal-economische positie van Dordrecht te keren. Het bouwprogramma wat er nu ligt is een essentieel middel de benodigde sociaal-economische schaa sprong te kunnen maken. De verantwoording die u van ons vraagt staat hier contrair op. Wij zijn benieuwd hoe de provincie hier integraal naar kijkt.

Datum 3 juni 2025
Uw kenmerk PZH-2024-864436669
DOS-2017-0004230
Ons kenmerk 2025-0049199

Concluderend

Wij zijn overtuigd dat we met ons beleid de Dordtenaren het beste dienen in de optelsom van bestaande en nog te realiseren betaalbare koop- en huurwoningen, mede vanwege de relatief lager woningprijzen in onze gemeente. Deze brief bevat een aantal uitgestoken handen om samen met de provincie dit groeipad werkelijkheid te maken.

Dit vraagt een gezamenlijke en meer gedetailleerde verkenning van wat nodig is om te komen tot een groeipad met Dordtse perspectief, passend bij onze woningmarkt en het streven naar een meer evenwichtige sociaal-economische balans. Met deze reactie nodigen wij u uit om met ons het gesprek aan te gaan over een toegankelijke en duurzame woningmarkt en welke concrete maatwerkafspraken daarbij passen.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

J.H.S. Goossensen P.A.C.M. van der Velden
loco-secretaris burgemeester