

Kennismaking

Gemeenteraad Dordrecht – Trivire – Woonbron



De sleutel tot succesvol samenwerken

Dordrecht, 21 juni 2022



Kennismaking en kennisdeling



Arthur Oerlemans



Tinka van Rood



Kennismaking en kennisdeling

- Blij met uitnodiging raad.
- Er is veel aan de hand op de woningmarkt. Dordrecht heeft grote ambities om alle Dordtenaren goed te huisvesten.
- De corporaties hebben bijna 30% van de woningvoorraad en zijn een belangrijke en blijvende partner voor de volkshuisvesting.
- We delen graag onze kennis. Nu en de komende jaren.

Onze opgaven

Beschikbaarheid: voldoende goede woningen voor de doelgroep

Betaalbaarheid: huurprijzen passend bij het inkomen, voorkomen schulden en huisuitzetting

Duurzaamheid: verlagen energievraag, van het gas af, circulariteit, klimaatbestendigheid

Kwetsbare bewoners: samen met partners zorgen voor huisvesting inclusief juiste zorg

Leefbaarheid: veerkrachtige wijken

Voorgaande kunnen we niet zonder u

Trivire en Woonbron: profiel

Trivire

• Dordrecht	9.956
• Zwijndrecht	3.164
• Hendrik-Ido-Ambacht	319
• TOTAAL	13.439

Woonbron

• Rotterdam	24.662
• Delft	8.620
• Dordrecht	5.980
• Nissewaard	3.618
• Capelle a/d IJssel	204
• TOTAAL	43.097

- Zuidplas: Vanaf 1 oktober: 900 woningen door overname van Vestia, in de toekomst 800 nieuwbouwwoningen.

Woningmarkt: bouwen, bouwen, bouwen



Of is er meer aan de hand?

Woningmarkt: bouwen, bouwen, bouwen

Huidige woningtekort is historisch gezien laag, en verklaart niet de prijsstijgingen sinds 2013

Oorzaken:

- lage rente
- gestegen inkomens
- opkomst particuliere verhuur
- ouderen gaan later naar een verzorgingshuis
- sterke groei van de groep jongvolwassen Nederlanders

Woningmarkt: doorstroming en programmering

- De doorstroming voor sommige groepen stopt
- Niet iedereen kan zijn verhuiswens realiseren

Oplossing:

- Bouwen van de juiste woningen
 - Denk ook aan ouderenwoningen, verhuisketens maken
- Doorstroming stimuleren

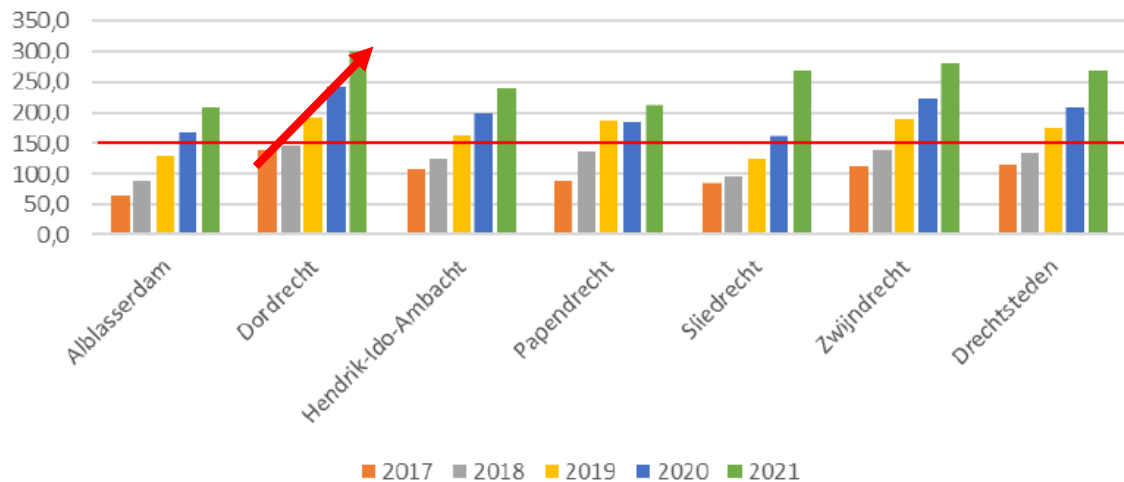
Beschikbaarheid: hoge druk

Ontwikkeling afgelopen vijf jaar:

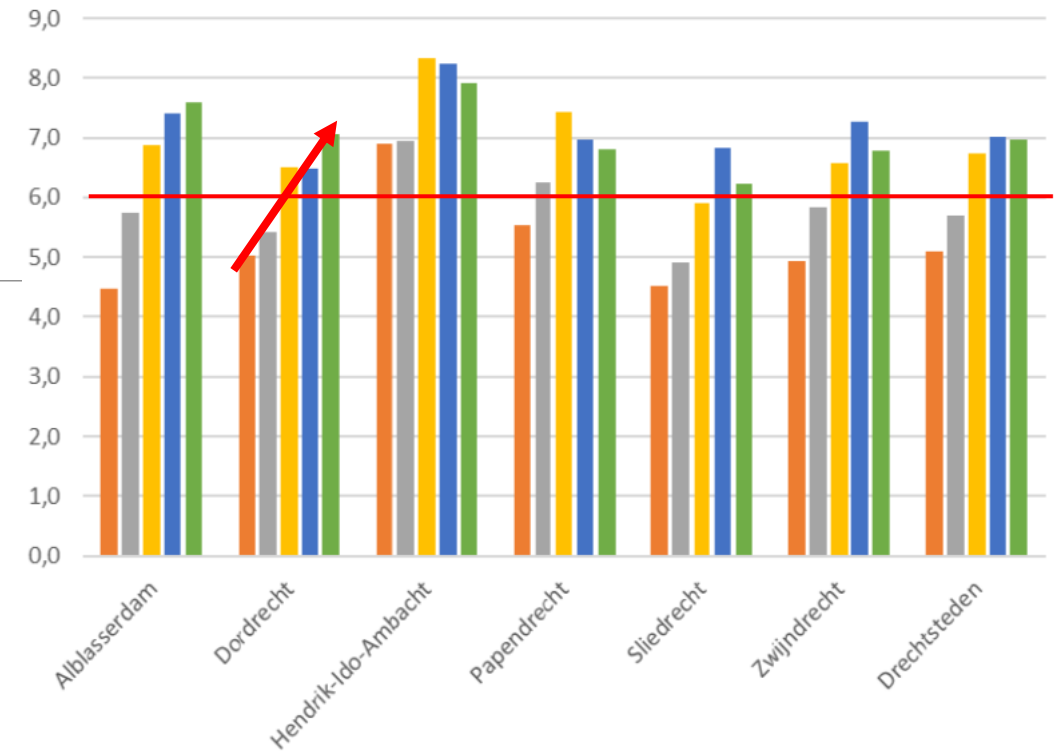
- Meer reacties per woning: van 120 naar 300
- Langer wachten: van 5 jaar naar 7 jaar
- Langer actief zoeken: van 2,2 jaar naar 2,6 jaar
- Meer woningzoekenden in de regio: van 25.000 naar 43.000
- Verhuizingen zijn vooral lokaal: 74% van de verhuurde woningen ging naar mensen uit Dordrecht zelf, 12% naar woningzoekenden uit de andere Drechtsteden
- Noodzaak om sociale huur te bouwen is dus hoog, meer tempo nodig om de voorraad weer op de stand van 1 januari 2016 terug te brengen

Beschikbaarheid: al 3 jaar te lang wachten en zoeken in de Drechtsteden

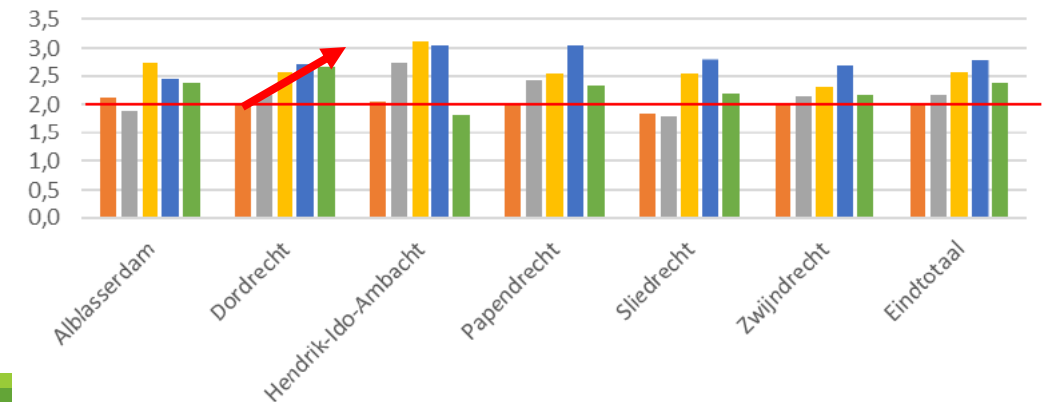
Gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie aanbodmodel



Inschrijftijd aanbodmodel in jaren



Gemiddelde zoektijd per gemeente aanbodmodel



Beschikbaarheid: sociale huur bouwen!

Coalitieakkoord gaat uit van 4.000 nieuwbouwwoningen, waarvan 1.200 sociaal.

Plannen voor de komende vier jaar ongeveer 750 woningen.

Meer is mogelijk, mits er locaties zijn én ook in bestaande plannen 30% sociale huur wordt geprogrammeerd.

We willen werken met bouwstromen: bouwconcepten uit de fabriek die na eenmalige typegoedkeuring meerdere keren herhaald kunnen worden.

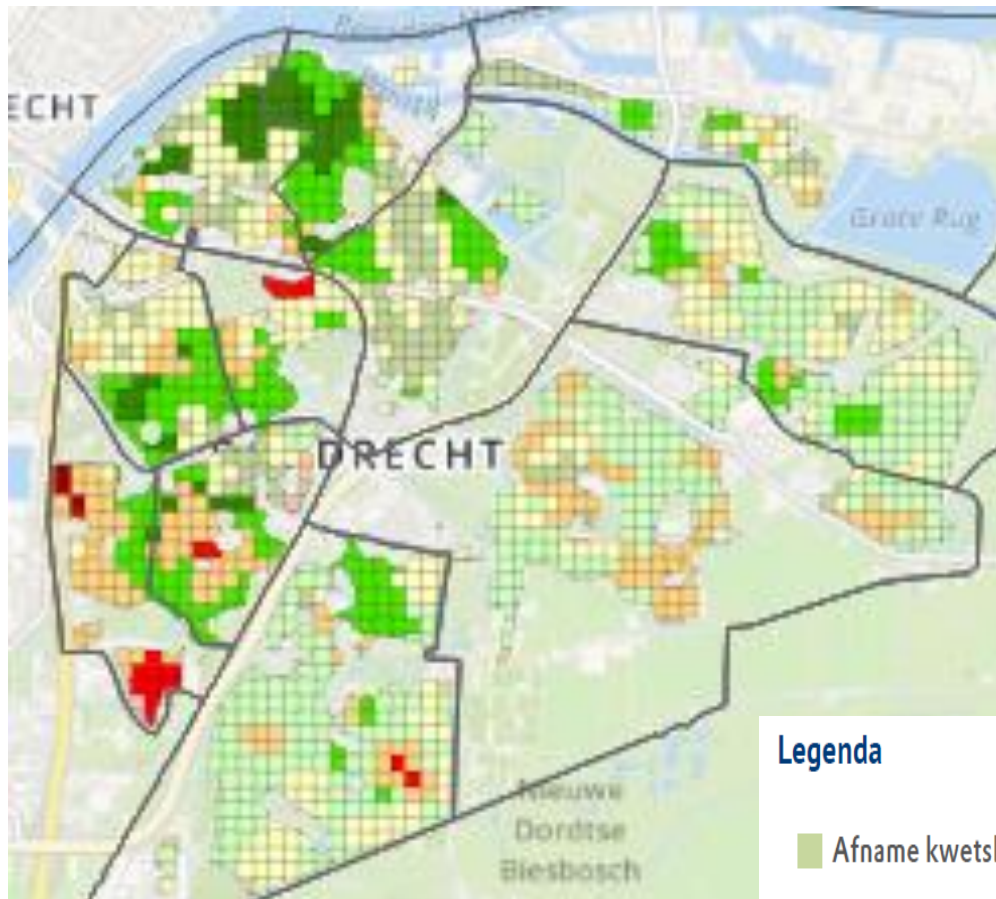
Betaalbaarheid: Rijksbeleid

- Rijksbeleid is grotendeels bepalend voor betaalbaarheid
 - Huurtoeslag
 - Passend toewijzen
 - Eenmalige huurverlaging in 2021
 - Huurbevriezing in 2021 en 2024
 - Maximale huurstijging is beperkt. In 2023 zal het fors lager zijn dan inflatie
- Dit beperkt de investeringsruimte van corporaties fors...

Betaalbaarheid: Energiearmoede

- Laag inkomen en groot energieverbruik leidt tot energiearmoede
- Inzet corporaties: zo snel mogelijk geen onzuinige woningen meer
 - Na 2028 geen E-F-G labels meer
 - Vraagstuk: monumenten en VvE's
- Korte en middenlange termijn: isoleren
- Korte termijn: kleine maatregelen en bewustwording gedrag

Leefbaarheid: veerkrachtige wijken



Legenda

- Afname kwetsbare groepen ■ Kwetsbare groepen ongeveer gelijk ■ Veerkracht en beperkte problemen
- Veerkracht, maar vrij veel problemen ■ Veerkracht, maar veel problemen ■ Niveau problemen ongeveer gelijk gebleven
- Weinig veerkracht en beperkte problemen ■ Weinig veerkracht en vrij veel problemen ■ Weinig veerkracht en veel problemen

- Onderzoek “Veerkracht in het corporatiebezit” (2020) laat zien dat de draagkracht van sommige wijken onvoldoende is door geconcentreerde instroom van kwetsbare bewoners en lage inkomens. Differentiatie van de voorraad en instroom is belangrijk maar niet genoeg.
- Opgaven zijn:
 - Kwaliteit van de woningvoorraad (corporaties)
 - Kwaliteit van de openbare ruimte (gemeente)
 - Sturing op instroom en gemengde wijken (corporaties én gemeente)
 - Zorg en ondersteuning (gemeente en zorgaanbieders)

Huisvesting kwetsbare groepen

- De huisvesting van kwetsbare groepen is onderdeel van onze kerntaak. De toename stelt ons wel voor uitdagingen. Zorgen dat dit goed gaat, kunnen we niet alleen.
- “Geen zorg? Geen woning!” klinkt hard maar is in het belang van alle bewoners, zowel met een zorgvraag als omwonenden.
- Er is sprake van een versnippering van voorrangstellingen. Sowieso is het van belang dat tussen regulier woningzoekenden en degenen met een voorrangstelling een goede balans bestaat.
- Samenwerking gaat op veel vlakken al goed, maar integraal wijkgericht werken kan nog sterker.

Duurzaamheid: energietransitie

- Corporaties zijn startmotor in de energietransitie. We investeren fors in isolatie en aansluitingen op het warmtenet.
- Warmteprijs van HVC is zeer redelijk. Versnelde ontkoppeling van de gasprijs is urgent!
- Meekrijgen particuliere eigenaren is essentieel voor slagen van warmtetransitie in wijken. Hier ligt een nadrukkelijke rol voor Rijk en gemeente.
- Maak van de warmtetransitie niet alleen een technische opgave.

Duurzaamheid: klimaat en materiaal

- Duurzaamheid is meer dan de energierekening.
- We zullen steeds meer circulair bouwen, met materialen die later opnieuw gebruikt kunnen worden en met materialen die al eerder gebruikt zijn.
- Circulair slopen doen we al: te slopen woningen bestaan grotendeels uit herbruikbare grondstoffen.
- Groen en blauw zijn belangrijk: we investeren in woonomgevingen waarin groen, water en biodiversiteit mee zijn genomen.

Onze inzet

We staan samen aan de lat voor dezelfde opgaven. We zijn uw partner.

Laten we aan de slag gaan!

