

Aan
de gemeenteraad

Datum 9 september 2025
Zaaknummer 2025-0091034
Betreft Monitor ontwikkeling woningvoorraad

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Auteur: Cobien Bruggeling
E-mail: cr.bruggeling@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Cobien Bruggeling
Openbaar: Ja

Deadline

Bij de behandeling op de Dordtse Dinsdag zijn zowel wethouder Burggraaf als wethouder Van der Kruijff portefeuillehouder.

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Deze raadsinformatiebrief deelt informatie over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Na een periode van krimp en weinig plannen die tot een uitbreiding van de woningvoorraad van Dordrecht leidde is in 2018 gestart met de ambitie om dit tijt te keren. In 2019 is door de gemeenteraad in de woonvisie de ambitie vastgelegd om 10.000 woningen te realiseren plus 1.000 sociale huurwoningen als compensatie voor sloop. Voor deze bestuursperiode (2022-2026) is de opgave gesteld op het realiseren van 4.000 woningen.

In de routekaart 2022 heeft uw raad kunnen lezen met welke strategie het college deze opdracht heeft opgepakt, namelijk door;

- samen te werken en investeringen te krijgen vanuit Rijk en provincie;
- betaalbare woningen te programmeren en realiseren, zowel sociale huur als betaalbare koop;
- onderzoek te doen naar verdichting.

Met deze raadsinformatiebrief licht het college de doelen op woningbouw toe en hoe indicatoren inzicht geven in het behalen van deze doelen. Hierin is de informatie uit de voortgangsmonitor, die eerder terugkerend aan de raad is verzonden, verwerkt.

Wat is de te delen informatie?

Monitor

Bijgevoegd bij deze raadsinformatiebrief treft u een toelichting op de monitor die de ontwikkeling van de woningvoorraad inzichtelijk maakt. De monitor deelt de ambitie van het college op drie belangrijke doelen:

1. meer woningen;
2. voldoende betaalbare woningen;
3. een aantrekkelijke woonstad.

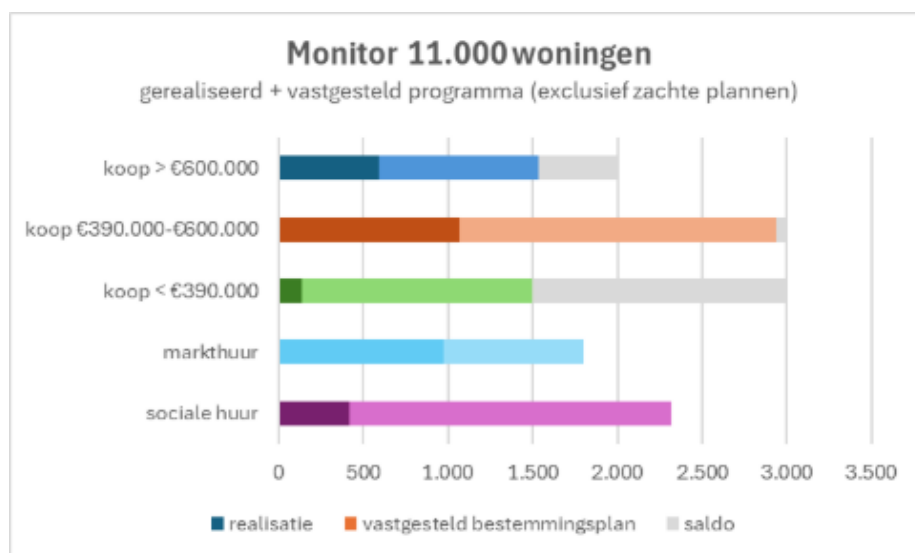
De aantallen van deze doelen liggen vast in de woonvisie, en zijn inmiddels aangevuld door de woonzorgvisie. De toelichting bij de monitor koppelt deze doelen aan de aanpak van de gemeente en legt uit welke indicatoren bepalend zijn om de voortgang hierop te monitoren.

We werken met indicatoren omdat ontwikkelingen in de woningmarkt in veel gevallen met elkaar samenhangen. Met indicatoren houden we in de gaten of veranderingen optreden om dan gericht onderzoek te doen naar de oorzaak van de verandering. Zo kun je met indicatoren relatief eenvoudig een breed beleidsveld zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad toch goed monitoren. Dit stelt het college en uw raad in staat om op tijd bij te sturen.

De bijgevoegde monitor bundelt met deze indicatoren informatie uit verschillende databronnen met elkaar zodat uw raad een helder en beknopt overzicht heeft van de belangrijkste ontwikkelingen, en deze met elkaar kan vergelijken.

Voortgang woonvisie

In onderstaande figuur uit de monitor ontwikkeling woningvoorraad ziet u de gerealiseerde woningen, de woningen die zich in vastgestelde bestemmingsplannen bevinden en het aantal woningen dat nog resteert, binnen de door de woonvisie vastgestelde opgave. Dat is uitgesplitst in verschillende koop en huursegmenten.



Huur

De aantallen in de huursector zijn gerealiseerd of staan in vastgestelde plannen, uitdaging voor de komende jaren is hierbij de realisatie van deze plannen. Bijkomende uitdaging zijn de ontwikkelingen ontstaan door fiscale maatregelen en de 'wet betaalbare huur'. In het kader van het behouden van een toegankelijke woningmarkt wil de gemeente samen met de provincie daarom de ontwikkelingen in de particuliere huurmarkt beter gaan monitoren. Bovenstaande aantallen voor sociale huur betreffen vastgestelde plannen. Rond de sociale huurvoorraad speelt ook de sloop van sociale huurwoningen nog een rol. In de monitor vindt u een figuur waarbij de netto ontwikkeling is weergegeven. Volgend jaar verwachten we een netto toename van het aantal sociale huurwoningen in Dordrecht.

Koop

In de koop tussen de betaalbaarheidsgrens en 600.000 euro zijn nu bijna genoeg plannen vastgesteld om opgeteld met de gerealiseerde woningen de doelen uit de woonvisie te halen. Voor de koop vanaf 600.000 euro moeten nog 1.000 woningen geprogrammeerd worden om aan de woonvisie opgave te voldoen, slechts 1/3 hiervan zit in zachte plannen. Voor het overige deel moet nog planvoorraad komen. Er zijn 134 koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens zijn toegevoegd, en tot bijna 1.400 koopwoningen staan in vastgestelde bestemmingsplannen, hiermee zijn we op de helft van het doel.

Het college verwacht nog veel meer woningen te kunnen toevoegen aan de harde planvoorraad. In de collegeperiode tot dusver is een aantal grote stappen genomen in projecten die veel woningen zullen toevoegen aan de stad, zoals Maasterras, Gezondheidspark, Middenzone, Spuiboulevard, Amstelwijk en verscheidene kleinere projecten.

Vraag naar woningen

Het inwonersaantal is vanaf 2020 met 3% gestegen, terwijl het de 5 jaar ervoor daalde. Ongeveer de helft van deze toename komt door de Oekraïners die zich 2022 in de stad hebben gevestigd.

De vraag naar woningen blijft, zoals in heel Nederland, groot. Ook in Dordrecht en in de regio is het nog niet gelukt om volledig aan deze vraag te voldoen; het bouwtempo ligt lager dan de vraag naar woningen. Uit de woningmarktanalyse van het onderzoeksbureau RIGO blijkt dat er in Dordrecht in de periode van 2024 tot 2035 een vraag naar ruim 10.000 woningen is, waarvan iets meer koop dan huur. Deze 10.000 woningen bestaan voor een deel uit het inlopen van het huidige tekort en voor een deel uit een toekomstige behoefte.

Landelijke en provinciale ontwikkelingen

De woningmarkt is een regionale markt. Het Rijk en de provincie trekken de teugels aan en pakken meer regie. De woondeal (formeel Regionale Realisatie Agenda geheten) van de regio Zuid-Holland Zuid verbindt onze gemeente aan het bouwen van voldoende sociale huur, betaalbare huur en betaalbare koopwoningen. Het Rijk zal deze koers bekrachtigen met de wet Versterking regie volkshuisvesting.

De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor meer grip op de woningbouw. De wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de instrumenten om te sturen op de volkshuisvesting zowel in aantallen als in type woningen. De wet legt de nadruk op voldoende betaalbare woningen, zoals sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Er komt met deze wet een verplichting om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, welke een uitwerking is van het woonbeleid en concrete maatregelen bevat om te komen tot realisatie. Momenteel behandelt de Tweede Kamer deze wet.

Regionale afstemming is noodzakelijk omdat de opgave vanuit het Rijk en de provincie te complex is om lokaal op te pakken. Op dit moment begeleidt het adviesbureau Companen gesprekken in de regio, wat met instemming van de colleges is opgestart en vervolgens uitgewerkt zal moeten worden.

Gezien deze ontwikkelingen gaat het college van start met het herijken van de huidige woonvisie.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Twee keer per jaar ontvangt de gemeenteraad de voortgang middels deze monitor op basis van de indicatoren.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Woningmarktanalyse](#) - raadsinformatiebrief

[Woonzorgvisie](#) - raadsvoorstel

[Routekaart wonen](#) - raadsvoorstel

Het college van Burgemeester en Wethouders