

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 september 2025
Zaaknummer 2025-0096445
Betreft Verhuisketenonderzoek Overkampweg & Patersweg

Vergadering van
Portefeuillehouder: Wim van der Kruijff
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordering en Mobiliteit
Auteur: Cobien Bruggeling
E-mail: cr.bruggeling@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Kayleigh van Rijsinge
Openbaar: Ja

Deadline

Idealiter is deze RIB bij de raad bekend wanneer over de monitor ontwikkeling woningvoorraad wordt gesproken.

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

In de raadsvergadering van 17 december 2019 is de motie 191217/M2: Verhuisketendashboard aangenomen, waarin het college verzocht wordt:

1. de raad periodiek een dashboard te verstrekken dat inzichtelijk maakt hoe de verhuisketen er in Dordrecht uit ziet;
2. dit verhuisketendashboard zowel cumulatief getotaliseerd als afzonderlijk voor een tweetal recent gerealiseerde woningbouwprojecten én voortaan elk jaar voor één in overleg met de gemeenteraad te selecteren nieuw in het duurdere segment gerealiseerd woningbouwproject op te stellen;
3. de raad uiterlijk in februari 2020 te berichten wanneer deze dashboards aan de raad beschikbaar gesteld kunnen worden.

Het eerste punt, het opstellen van een dashboard, ging uit van onderzoek naar meerdere projecten per jaar. Dit bleek echter een arbeidsintensieve klus, waardoor deze tot op heden nog niet is ontwikkeld. In bijgevoegd onderzoek is een overzicht met de kernresultaten van alle 3 reeds uitgevoerde onderzoeken in de reeks (Valkhorst, 2020 / Wilgenveld, 2022 / Overkampweg & Patersweg, 2025) toegevoegd om hieraan tegemoet te komen. Het tweede punt is middels de vaststelling van de Routekaart wonen veranderd van een jaarlijks onderzoek naar een periodiek onderzoek.

Dordrecht staat voor de uitdaging om huidige en toekomstige inwoners op een zo passend mogelijke manier te laten wonen in de stad. De aanpak wordt in de "monitoring voortgang woningbouwopgave – toelichting" uitgelegd aan de hand van drie doelen. Het op gang brengen van een verhuisketen is hier onderdeel van. Nieuwe woning leidt tot vrijkomen van 1,4 andere woningen | CBS. Periodiek wordt er zodoende een verhuisketenonderzoek uitgevoerd om inzicht te

geven in het effect van nieuwbouw op de doorstroming binnen Dordrecht en de regio. Hiermee kunnen we beter beoordelen of onze woningbouw bijdraagt aan het bieden van passende woonruimten voor alle doelgroepen en helpt bij het eventueel bijstellen van onze keuzes.

Als een nieuwbouwwoning wordt opgeleverd en bewoond, zorgt dit meestal voor een serie verhuizingen: een verhuisketen. Nieuwe bewoners laten vaak een woning achter die beschikbaar komt voor anderen, enzovoorts. Een verhuisketen eindigt als er na verhuizing geen woning meer vrijkomt, bijvoorbeeld als iemand het ouderlijk huis verlaat. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) concludeert dat een nieuwe woning leidt tot het vrijkomen van 1,4 andere woningen (periode 2019 – 2022: CBS, 2025).

De lengte van een verhuisketen verschilt echter per type woning. Het CBS stelt dat vrijstaande woningen gemiddeld de langste verhuisketens hebben: voor elke vrijstaande nieuwbouwwoning die in 2019 opgeleverd werd, kwamen tot en met 2022 gemiddeld nog 2 extra woningen vrij in de verhuisketen. Meergezinswoningen (zoals appartementen) hebben gemiddeld de kortste verhuisketens (CBS, 2025).

Wat is de te delen informatie?

Het meest recente onderzoek in de reeks (Overkampweg & Patersweg, 2025) is nu gereed. De belangrijkste vragen: wat voor woningen komen er nog meer vrij en komen de meeste bewoners uit de gemeente/regio of van buiten?

Overkampweg is een project van 55 middeldure meergezinswoningen met lift uit 2022. Van project Patersweg zijn 27 middeldure eengezinswoningen uit 2021 bekeken. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek toegelicht. In de bijlage is het volledige verhuisketenonderzoek toegevoegd.

Verhuisketens

Het project Overkampweg zorgde voor gemiddeld 2 verhuizingen binnen de regio, inclusief de nieuwbouwwoning die betrokken is. Deze verhuisketen is (zoals verwacht bij meergezinswoningen) lager dan de verhuisketens van eerder onderzochte projecten met vooral grondgebonden woningen, zoals Valkhorst (2,5) en Wilgenveld (2,3).

Ook bij de Patersweg zien we een relatief korte verhuisketen van gemiddeld 1,4 verhuizingen. Dit betekent dat de impact op de bestaande voorraad beperkt is. Deze korte verhuisketen heeft twee verklaringen: ruim een kwart van de nieuwbouw werd bewoond door iemand van buiten de regio én ruim een kwart door een (semi-)starter. Ook de door doorstromers achtergelaten woningen werden relatief vaak bewoond door iemand van buiten de regio.

Dit beperkt weliswaar de doorstroming (en hiermee de lengte van de verhuisketen), maar draagt wel bij aan onze ambities uit het Politiek Akkoord 2022 – 2026: we bieden nieuwe woningen voor starters én trekken mensen van buiten de regio aan om te groeien.

Doorlooptijd

Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen door project Overkampweg meestal plaats binnen 0,5 tot 1 maand gemiddeld. Dat gold ook voor de meeste woningen van de Patersweg. Deze korte doorlooptijd is een indicatie voor de druk op de woningmarkt.

Beschikbare betaalbare woningen

Verder zorgde de verhuizingen naar het project Overkampweg ervoor dat vervolgens in de regio 23 goedkopere (huur- of koop) woningen, met een WOZ-waarde tot 300.000, beschikbaar kwamen voor woningzoekenden. Dit is een verhouding van 42% t.o.v het aantal nieuwe woningen. Bij de Patersweg was dat vergelijkbaar, 44%.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Op basis van de Routekaart wonen zal er periodiek een vervolgonderzoek worden gepresenteerd. Het vervolgonderzoek is een bouwsteen op weg naar het nieuwe volkshuisvestingsbeleid.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Aan het verhuisketenonderzoek zijn kosten verbonden die betaald worden uit beschikbaar budget.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

RIB monitor ontwikkeling woningvoorraad, september 2025

Routekaart wonen, 11 april 2023

Wilgenveld: RIB Verhuisketens Wilgenveld, 19 april

2022: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/ONGETEKENDE-RIB-Verhuisketens-Wilgenveld-1.pdf>

Valkhorst: RIB woningmarktanalyse, voorraadontwikkeling sociale huur en verhuisketens van 28 april 2021: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/RIB-woningmarktanalyse-voorraadontwikkeling-sociale-huur-en-verhuisketens-3.pdf>

motie 191217/M2: Verhuisketendashboard: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Motie-M2-Verhuisketen-dashboard-1.pdf>

Dordtse paragraaf woonvisie "Goed wonen in Dordrecht 2019-2031", 10 oktober 2019

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M Post
secretaris

N. Mol
burgemeester