



Ontwikkeling woningvoorraad

Monitoren van de voortgang

DORDRECHT



De uitdaging

Een toegankelijke woningvoorraad voor huidige en toekomstige inwoners van Dordrecht.

Hoe pakken we dat aan?

Opbouw presentatie

- Wat is de Dordtse situatie?
- Wat zijn onze doelen?
 - Doel 1: Er zijn meer woningen in Dordrecht
 - Doel 2: Voldoende betaalbare woningen
 - Doel 3: Een aantrekkelijke woonstad
- Hoe monitoren we de voortgang?
- Welke conclusies trekt het college op basis van de monitor?

Wat is de Dordtse situatie ?

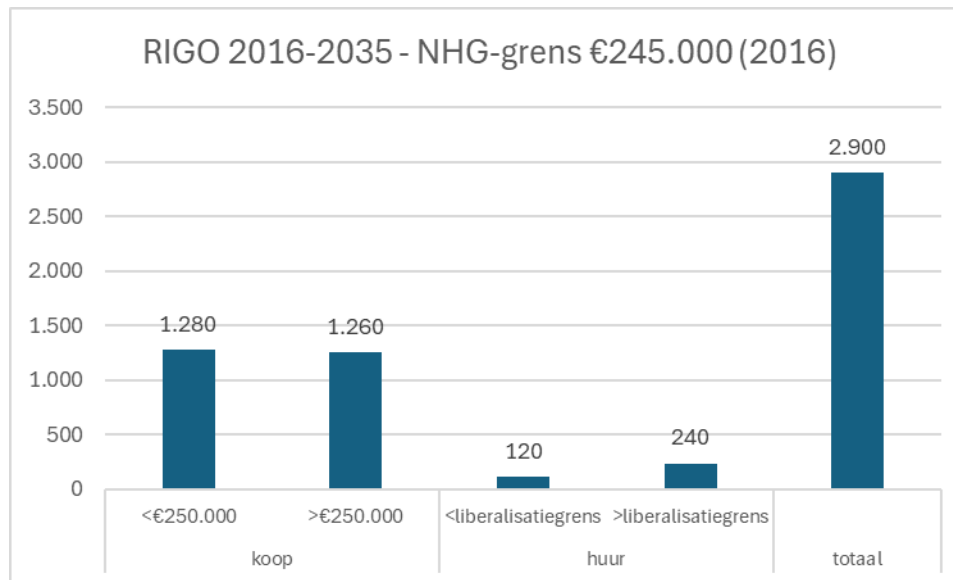
- Woningtekort en behoefte
- Betaalbaarheid

Huidig tekort:	1.750 woningen
Toekomstige behoefte tot 2035:	8.450 woningen
Totale opgave tot 2035:	10.200 woningen ⁺

Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid

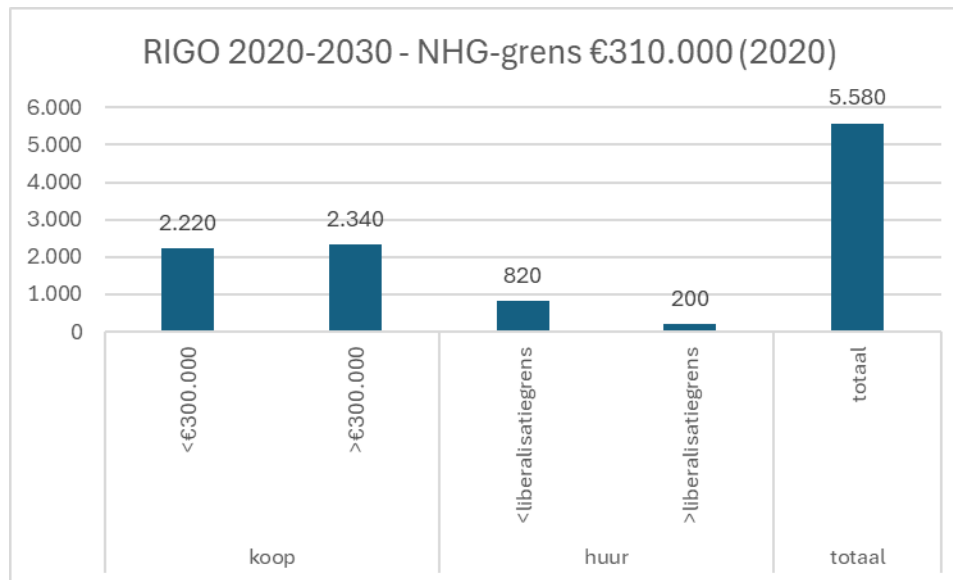
Ontwikkeling vraag



Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid

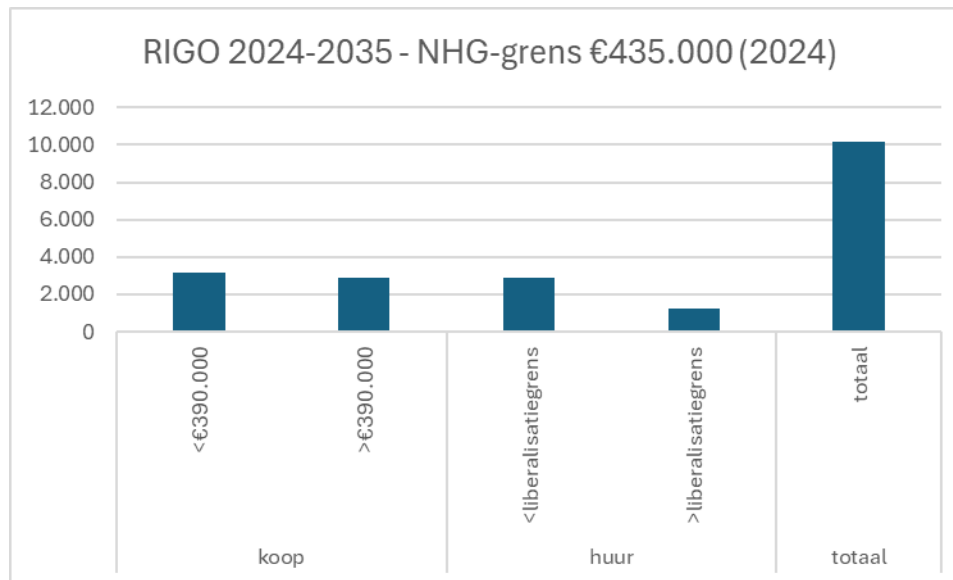
Ontwikkeling vraag



Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid

Ontwikkeling vraag

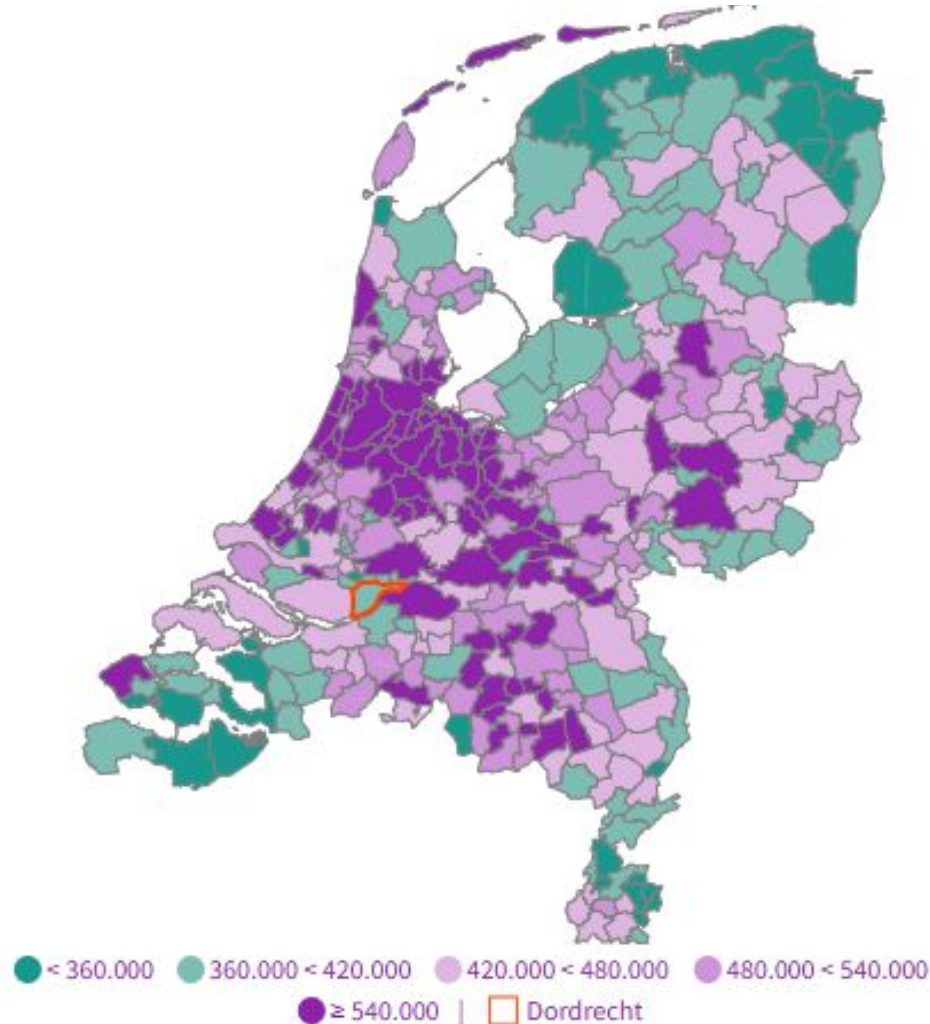


Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid



Wat is de Dordtse situatie ?



Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid

Prijzen stijgen hard:

2020: 63% koopwoningen < € 300.000

2024: 30% koopwoningen < € 300.000

NHG grens:

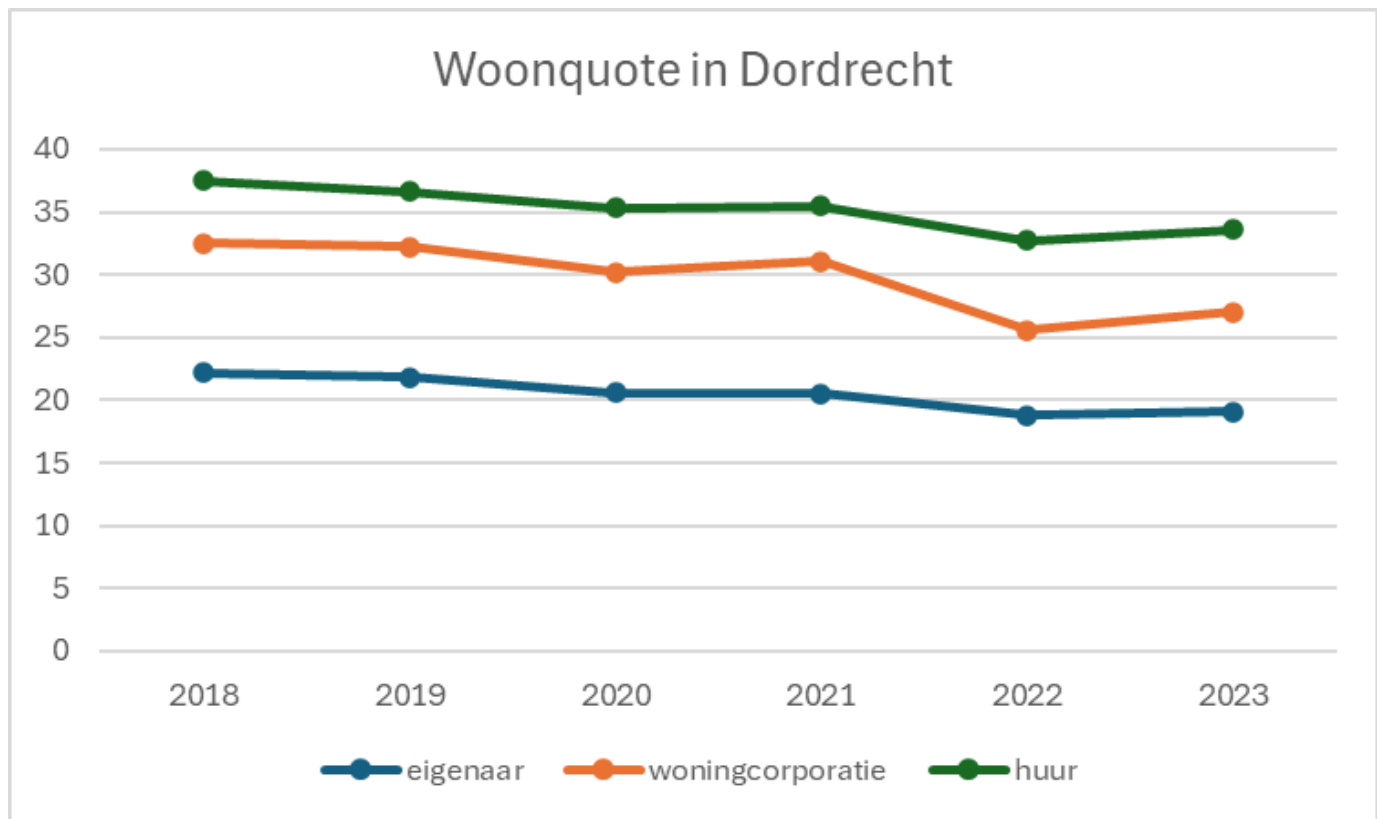
2020: €310.000

2024: €435.000

In 2024 69% van de
koopwoningen onder
de €435.000

Wat is de Dordtse situatie ?

- Woningtekort
- Betaalbaarheid Woonlasten dalen



Wat is de Dordtse situatie ?

Uitdaging bij realisatie:

- Stapeling aan onderzoeken
- Impact bouw op omwonenden
- **Financiële haalbaarheid**

Zeven redenen waarom er in Nederland te weinig huizen worden gebouwd

Woningbouw Het is niet dat gemeenten niet willen. Toch bouwen ze structureel te weinig. Waarom?

Roos Lijffing en Karel Berkhout
9 mei 2025 • Leestijd 11 minuten

Luisteren 40 Leestijd 11



NIEUWS

Raad voor de Leefomgeving: om een nieuwe bouwstop te voorkomen zal de woningbouw groener moeten

Als de 'conservatieve' bouwsector niet snel voldoet aan Europese duurzaamheidsregels dan dreigt een nieuwe woningbouwcrisis, waarschuwt de Raad voor de Leefomgeving. In Rotterdam lukt het al, met deze eerste hoge houten woonflat.



Marc van den Eerenbeemt

is economieredacteur van de Volkskrant en schrijft vaak over de woningmarkt.

19 juni 2025, 15:31

Bewaren

Delen



Wat zijn onze doelen ?

Politiek akkoord



Bouwen in alle segmenten

Meer betaalbare woningen

30% sociale huurwoningen



Doel 1

Meer woningen
in Dordrecht



Doel 2

Voldoende betaalbare
woningen



Doel 3

Een aantrekkelijke
woonstad



Wat zijn onze doelen?

1 Er zijn meer woningen in Dordrecht

We maken woningbouw mogelijk:

- Omgevingsplan
- Bouwvoorwaarden

We bouwen in de bestaande stad:

- Verdichten
- Herstructureren
- Transformeren

Wat zijn onze doelen?

2 Voldoende betaalbare woningen

We maken woningen betaalbaar voor zover kan

Beleid

- Starterslening;
- Subsidies;
- Doelgroepenverordening;
- Anti-speculatiebeding;
- Opkoopbescherming;

Woningvoorraad

- Meer woningen, middenhuur, sociale huur en betaalbare koop;
- Duurdere woningen;

Wat zijn onze doelen?

3 Aantrekkelijke woonstad

- We bouwen woningen voor alle doelgroepen
- We geven onder andere aandacht aan:
 - jongeren en starters op de woningmarkt;
 - de woonbehoefte van senioren;
 - woningen geschikt voor gezinnen;
 - geschikte woningen voor mensen die zorg aan huis nodig hebben.
- Combinaties van doelgroepen in wijk;

Doel 3: Een aantrekkelijke woonstad

- We bouwen verschillende soorten woningen.
 - Nieuwbouwappartementen in hoogstedelijke gebieden.
 - Voegen woningen toe aan bestaande woongebouwen
 - Waar dat kan voegen we rijtjeshuizen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen toe binnen de bestaande stad.

Doel 3: Een aantrekkelijke woonstad

- We bouwen verschillende soorten woningen.
- We brengen een verhuisketen op gang



Aanpak

Centrum

+ 2.100 woningen

- vooral betaalbare appartementen voor starters, studenten, senioren
- dichtbij alle voorzieningen
- in bestaande stad waar mogelijk, voor alle doelgroepen (verdichten)
- grotere woningen in sommige wijken voor gezinnen
- splitsen van woningen

West

+ 6.100 woningen

- betaalbare koop- en huurwoningen
- in de bestaande wijk (verdichten)
- voor doorstromers, starters en senioren
- vernieuwen (verouderde) en nieuwe sociale huurwoningen

Oost

+ 2.200 woningen

- extra eengezinswoningen
- appartementen voor onder meer senioren
- in bestaande wijk (verdichten)
- sociale huurwoningen voor betere verdeling over stad



Hoe monitoren we de voortgang?

Verschillende bronnen:



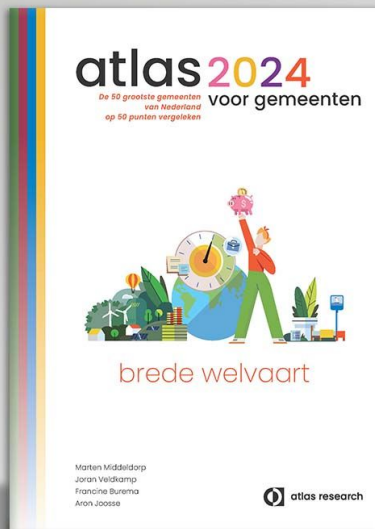
Centraal Bureau
voor de Statistiek



Gemeentebelastingen en
Basisinformatie
Drechtsteden



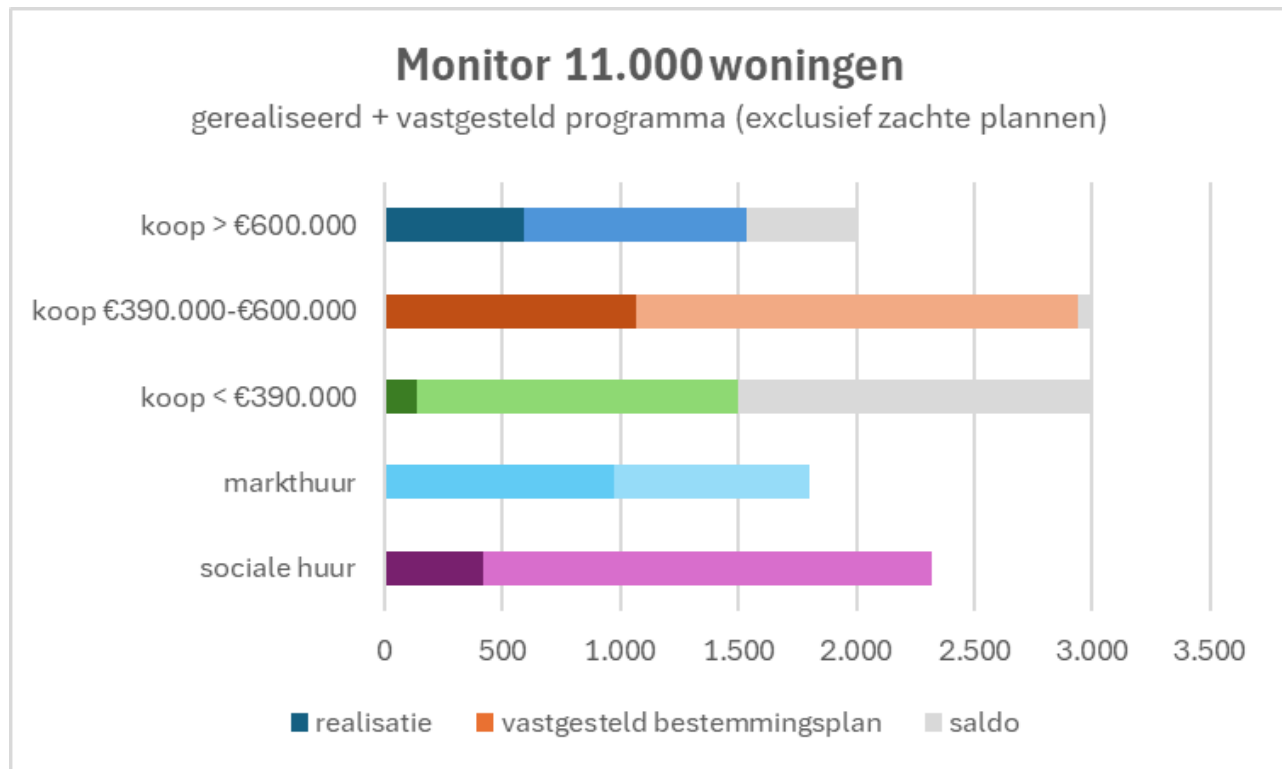
Onderzoekcentrum
Drechtsteden



Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 1

Meer woningen

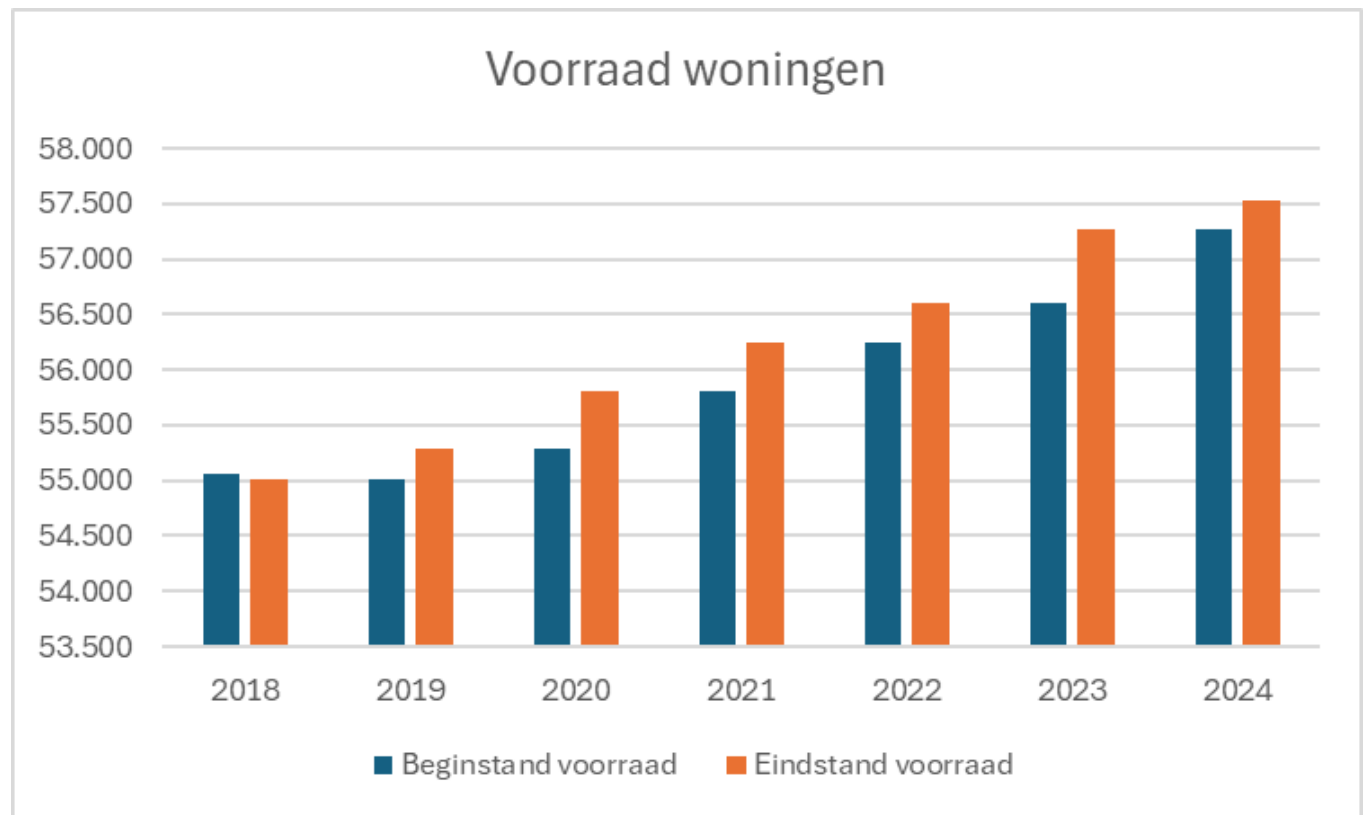




Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 1

Meer woningen

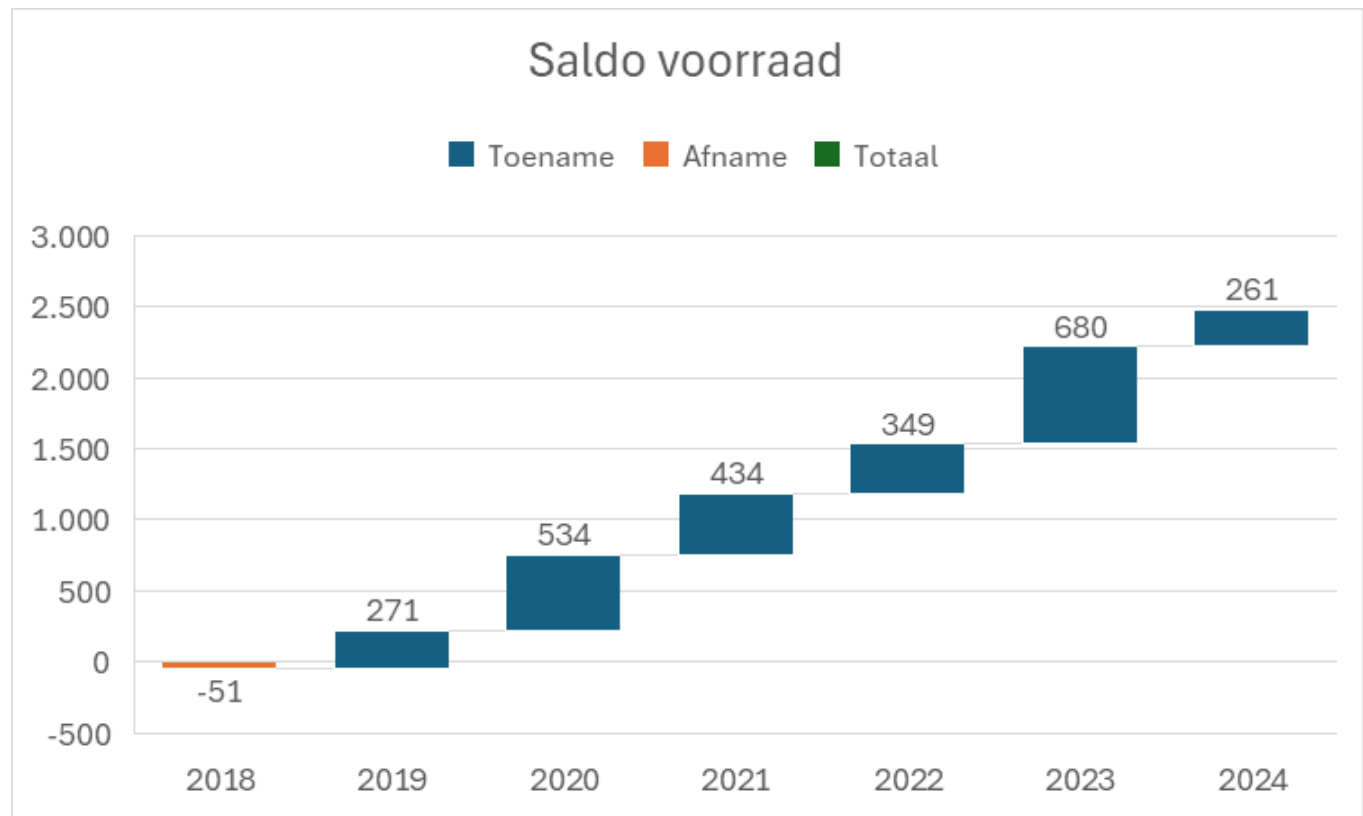




Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 1

Meer woningen

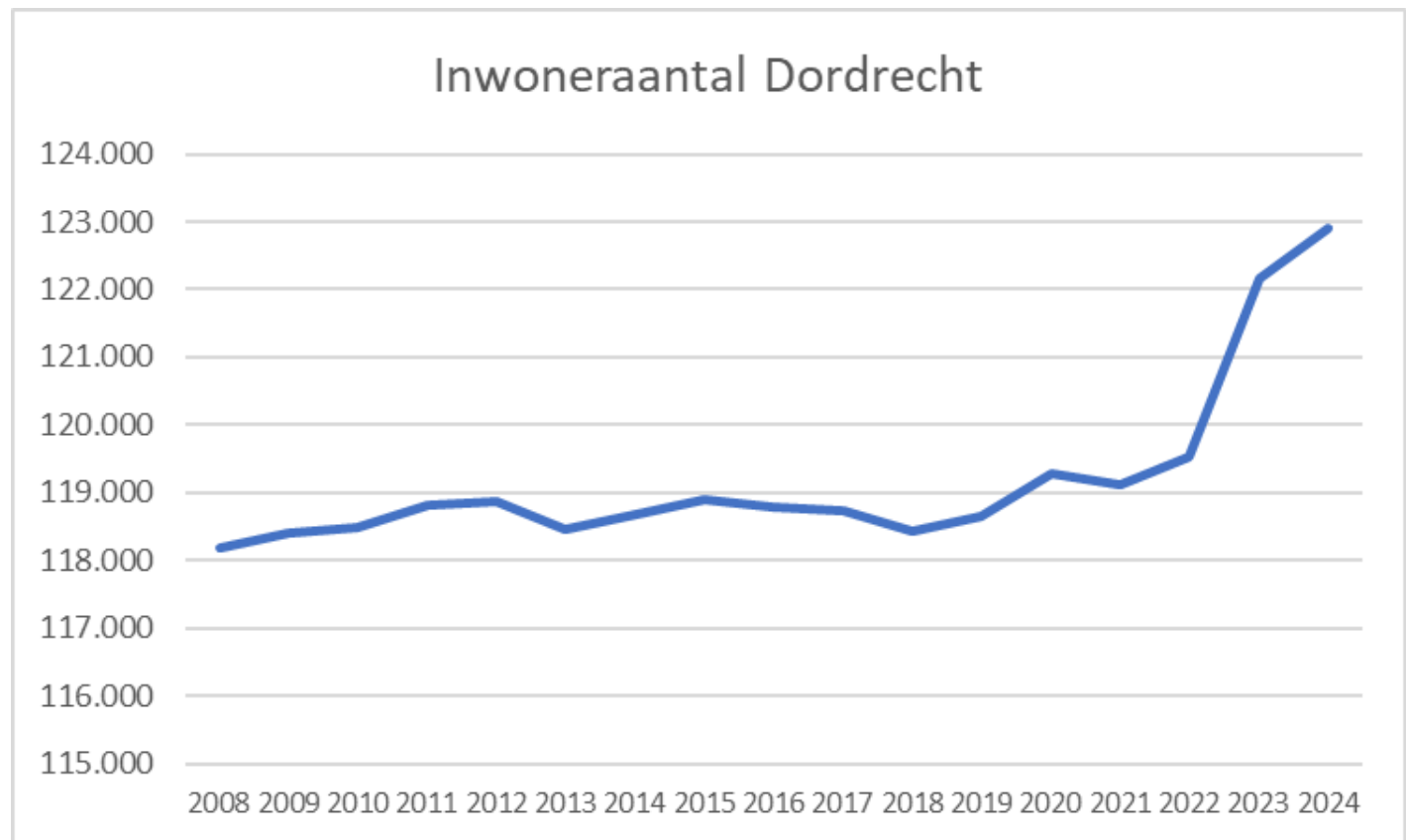




Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 1

Meer woningen





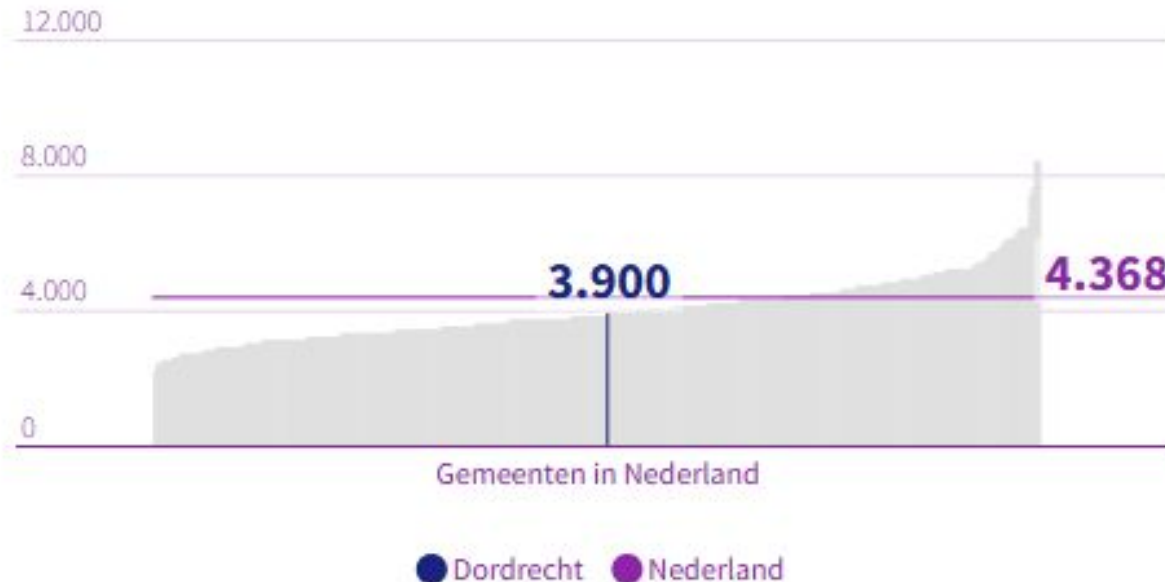
Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 2

Betaalbare woningen

Transactieprijs per vierkante meter

€ per m²



Calcasa | 4e kwartaal 2024

Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 2

Betaalbare woningen

- Toegezegde startersleningen:
In 2024 35 startersleningen verstrekt, 10 meer dan 2023.
- Verkregen subsidies voor betaalbare woningen
In 2024 meer dan 48 miljoen euro, 10 miljoen meer dan 2023.

Belangrijkste factoren waren:

- subsidie voor verduurzamen particuliere woningen,
- Mobiliteitsbudget ten behoeve van woningbouw

Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

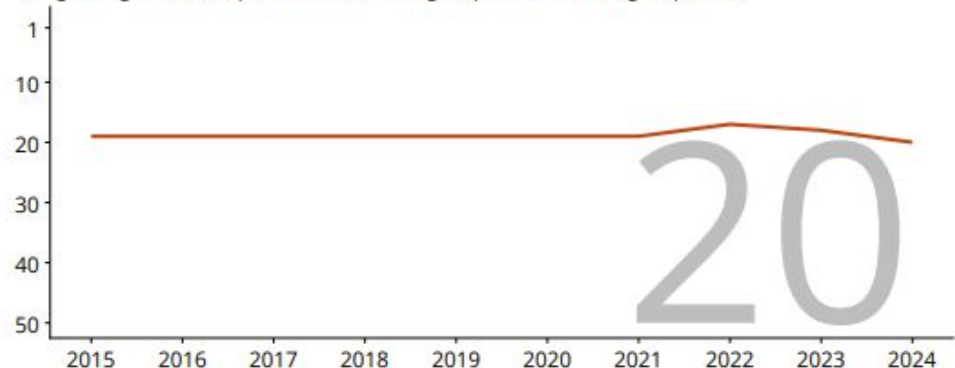
Aantrekkelijke woonstad

- Score op woonaantrekkelijkheidsindex

Woonantrekkelijkheidsindex

Dimensie	Rangorde
Bereikbaarheid	(20)
Voorzieningen	(27)
Veiligheid	(28)
Onderwijs	(37)
Natuur	(11)
Historie	(23)
Woonomgeving	(27)
Woonantrekkelijkheidsindex	(20)

Rangorde gemeente op de index (1 = hoogste positie, 50 = laagste positie)



Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

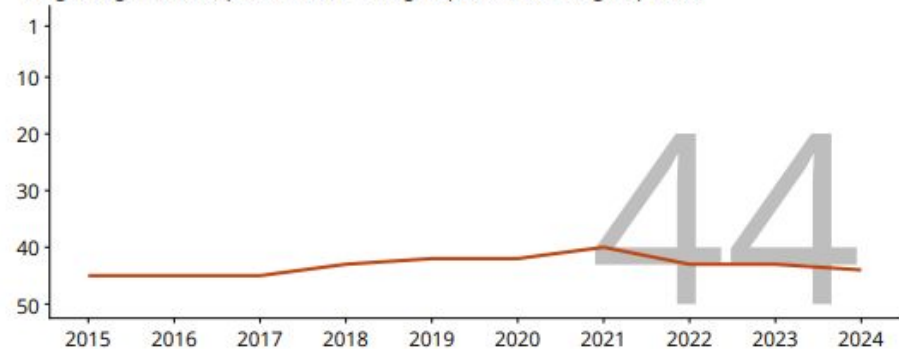
Aantrekkelijke woonstad

- Score op bredewelvaartsindex

Bredewelvaartsindex

Dimensie	Rangorde
Materiële welvaart	(38)
Gezondheid & welzijn	(39)
Werk & opleiding	(38)
Werk-privébalans	(45)
Woonplezier	(42)
Natuur & milieu	(23)
Sociale cohesie	(41)
Veiligheid	(26)
Bredewelvaartsindex	(44)

Rangorde gemeente op de index (1 = hoogste positie, 50 = laagste positie)





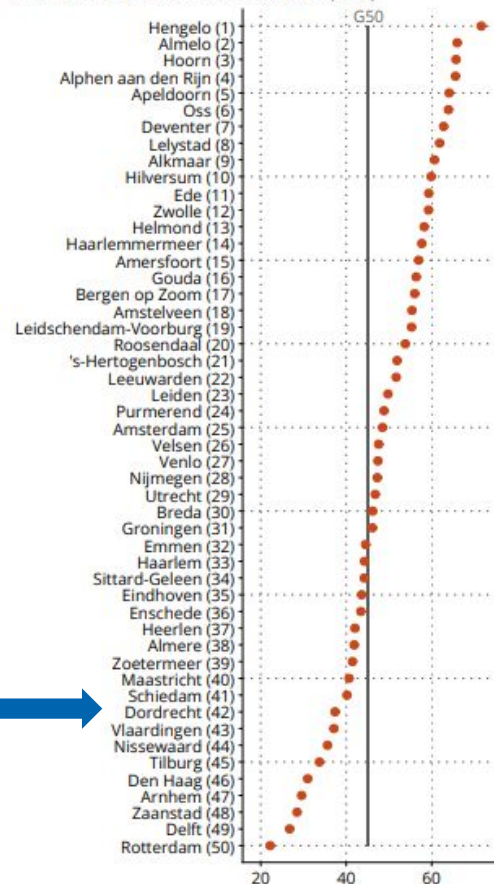
Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

Woonplezier

Dimensiescore in de bredewelvaartsindex (2024)



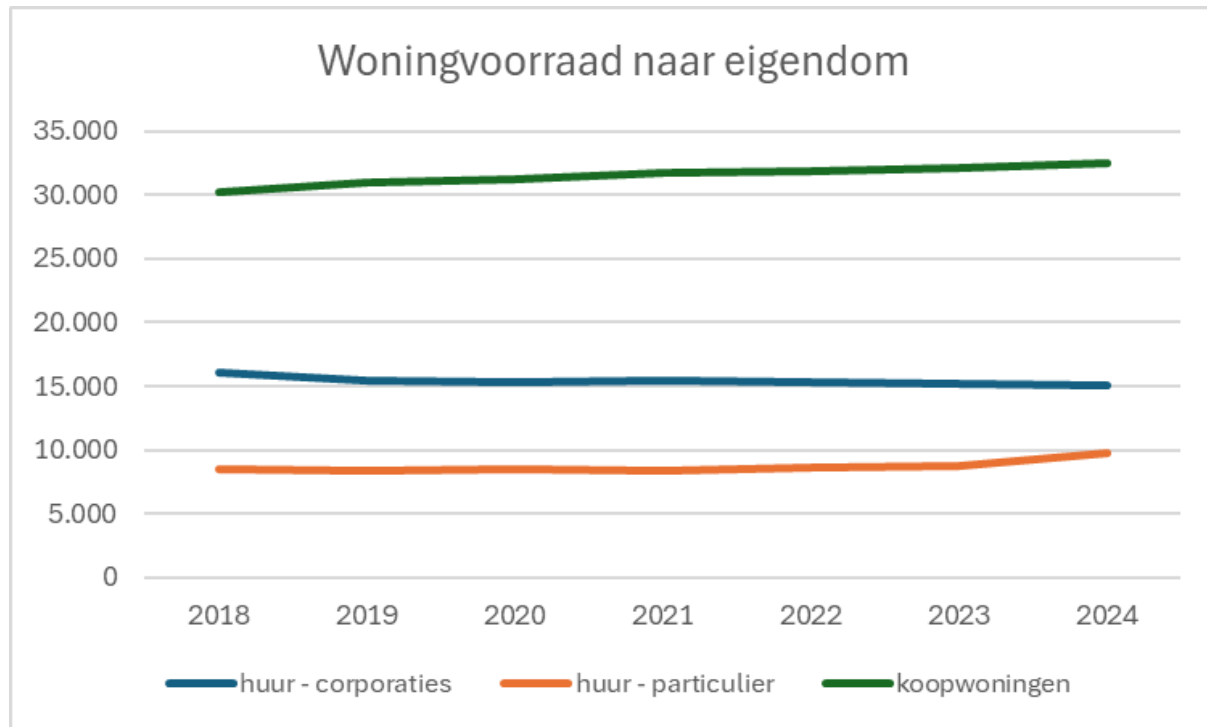
Bron: Atlas voor gemeenten

Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

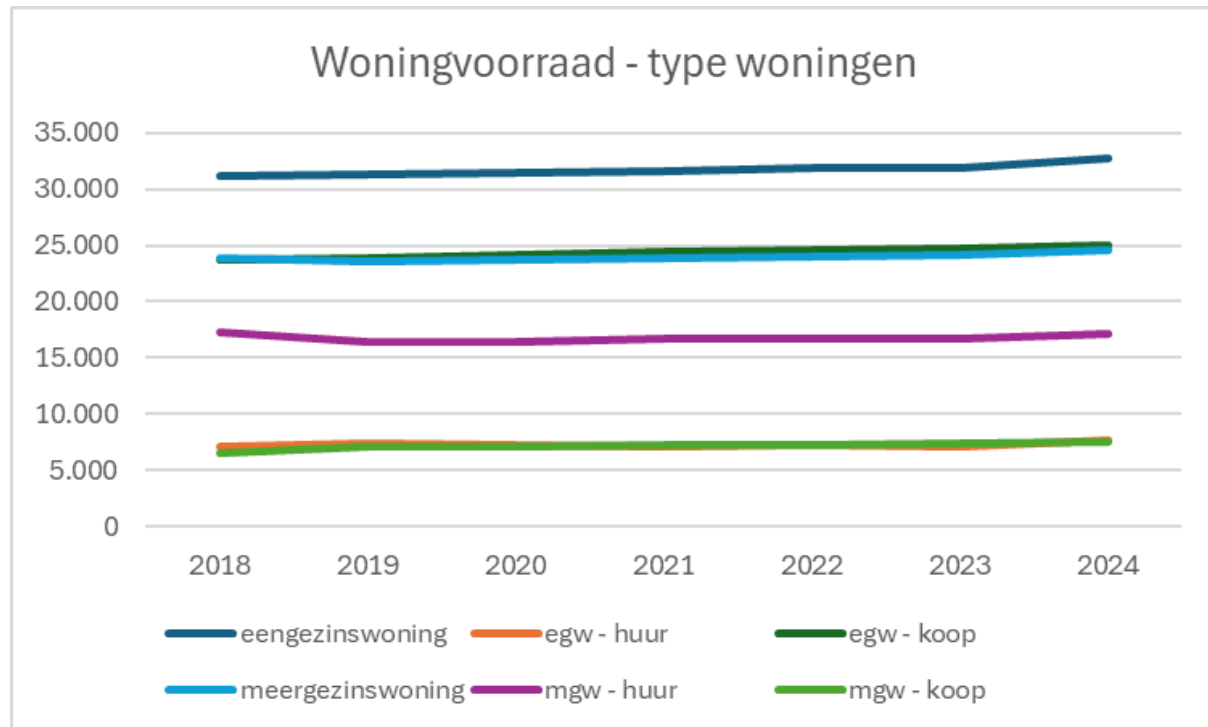
- Woningvoorraad naar eigendom



Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

- Woningvoorraad naar eigendom

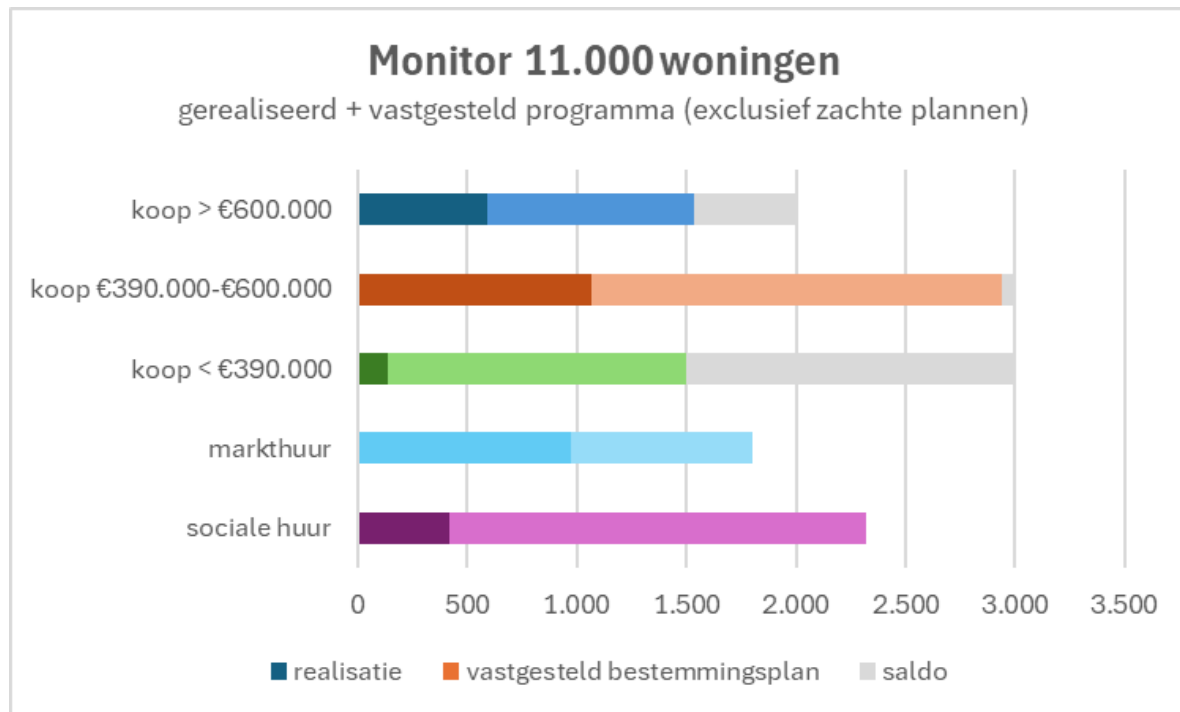


Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

- Realisatie per segment



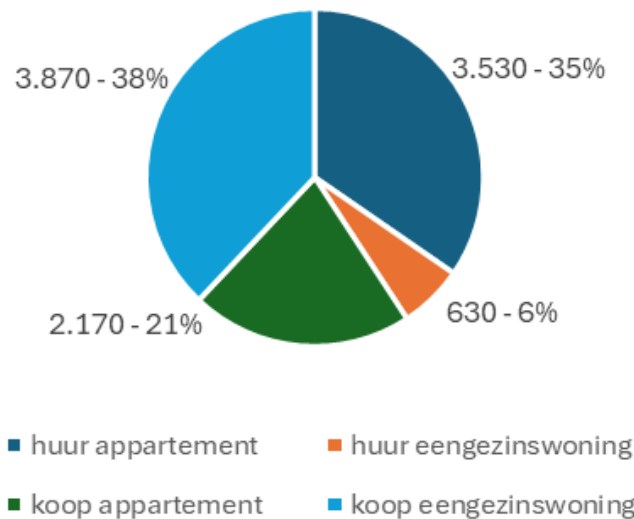
Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

- Woningbehoefte

Aanvullende behoefte plus in te lopen tekort 2024-2035





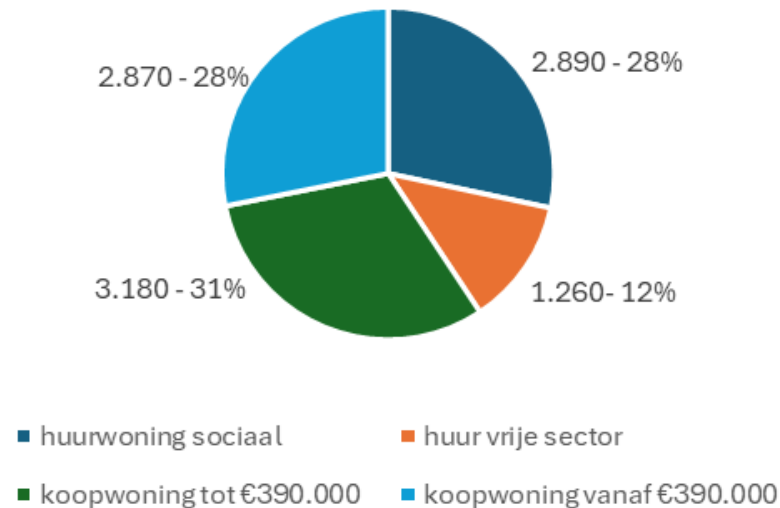
Hoe monitoren we de voortgang?

Doel 3

Aantrekkelijke woonstad

- Woningbehoefte

Aanvullende behoefte plus in te lopen tekort 2024-2035



Conclusies

- Inzet op bereiken stabiele bouwstroom
- Een aantal grote stappen zijn genomen in projecten die veel woningen zullen toevoegen aan de stad zoals;
 - Maasterras
 - Gezondheidspark
 - Middenzone
 - Spuiboulevard
 - Amstelwijck
 - Veel kleinere projecten

Conclusies

- Regionale samenwerking is essentieel.
- Het Rijk en de provincie pakken meer regie met;
 - Regionale Realisatie Agenda (Woondeal)
 - Wet Versterking Regie Volkshuisvesting