

Geachte leden van de raad,

De woningmarkt staat landelijk onder hoge druk en kent grote en urgente opgaven. Dit is niet uniek voor Dordrecht. De landelijke kranten staan er vol van. Er worden te weinig nieuwe woningen gebouwd. In Dordrecht hebben we ook langere tijd weinig woningen gebouwd, maar hebben we de productie inmiddels opgevoerd. Desalniettemin geldt ook hier dat starters amper op de woningmarkt kunnen instromen en andere doelgroepen, waaronder senioren, juist moeilijk doorstromen. De woningen die er wel zijn, zijn duurder geworden en voor veel huishoudens onbetaalbaar, ondanks dat Dordrecht van oudsher een relatief betaalbare woningvoorraad heeft. Ontwikkelaars en beleggers worden voorzichtiger, onder andere door duurdere grondstoffen, de stijgende markttrente en onzekerheid over wet- en regelgeving. Hierdoor, maar ook door beperkte menskracht in de hele keten, van ambtenaar tot bouwvakker, lopen bouwprojecten vertraging op. De zeer recent gemaakte afspraken tussen

minister De Jonge en alle provincies over de bouw van 900.000 woningen¹ tot 2030 lijken onder deze omstandigheden een (te) ambitieuze doelstelling.

Wachlijsten bij woningcorporaties worden langer en langer. De gemiddelde zoektijd in Dordrecht is opgelopen van 2 jaar in 2018 tot 3,5 jaar begin 2022. Daarom hebben we in het politiek akkoord afgesproken om in deze collegeperiode 1.200 sociale huurwoningen te realiseren; deze worden dus de komende jaren gebouwd. Er is ook een tekort aan betaalbare nieuwbouw koopwoningen en daarom programmeren we er in deze collegeperiode 1.500; hier worden plannen voor gemaakt. Over de voortgang van bovenstaande doelen wordt gerapporteerd in de realisatiemonitor.

Er zijn meer uitdagingen die Dordrecht, zeker als centrumstad in de regio, het hoofd moet bieden. Opvangcapaciteit voor asielzoekers en huisvesting van statushouders is landelijk ontoereikend. De aanstaande Asielwet leidt ertoe dat gemeenten kunnen worden verplicht asielzoekers op te vangen als zij niet zelf passende afspraken maken in regionaal verband. Een grote opgave in een tijd dat gemeenten eigenlijk niet eens voldoende onderdak kunnen bieden aan de eigen bevolking, maar Dordrecht zal hier zeker haar verantwoordelijkheid in nemen. Hiernaast leiden de klimaat- en energiecrisis tot een enorme verduurzamingsopgave voor bestaande woningen. Dit vraagt ook in Dordrecht de komende periode grote inspanningen en investeringen van woningcorporaties, overheid, markt en burgers. Steeds meer mensen hebben moeite maandelijks de energierekening te betalen, daarmee is het verduurzamen van woningen urgenter dan ooit.

De effecten van de wooncrisis zijn voelbaar in de hele samenleving. Sociaal maatschappelijk leidt het tot ongekende opgaven. De bestaanszekerheid is in het geding. Er zijn mensen die geen dak boven hun hoofd hebben en in financiële moeilijkheden zitten. De onvrede bij de

¹ Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 aantallen per provincie | Rapport | Rijksoverheid.nl:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/10/13/provinciale-woningbouwafspraken-2022-2030-aantallen-per-provincie>

burger neemt toe en het vertrouwen in de overheid is laag. Dit vraagt een helder optreden van de overheid en in de gemeente Dordrecht voelen wij die verantwoordelijkheid nadrukkelijk.

Ambities

In onze Dordtse woonvisie en ons Politiek Akkoord 2022-2026 zijn veel van bovenstaande ontwikkelingen reeds benoemd, al is het vluchtelingenvraagstuk enorm veel groter geworden in het afgelopen jaar. Ook staan in het akkoord onze ambities op het gebied van wonen. 4.000 nieuwe woningen, met een focus op betaalbaarheid. Van de 4.000 te bouwen woningen, worden er tot en met 2026 1.200 woningen in het sociale huursegment gerealiseerd. Naast het realiseren, willen wij minimaal 1.500 betaalbare koopwoningen toevoegen aan de harde planvoorraad en de planvoorraad verder aanvullen tot en met 2030 in lijn met de huidige woonvisie. Dit moet onder andere bijdragen aan een meer evenwichtige samenstelling van onze bevolking. Om zo ook de sociaaleconomische positie van onze stad te versterken, een andere ambitie uit ons akkoord.

Onze ambities zijn helder. De tijd en omstandigheden maken het gecompliceerd en dwingen ons tot flexibiliteit en focus. Dit vraagt veel van ons. Van welke keuzes wij maken en de prioriteiten die we stellen. En van de manier waarop wij samenwerken met onze partners. Die partners hebben wij heel hard nodig. Wij kunnen namelijk niet alles zelf oppakken. Er zijn zaken waar wij als gemeente direct invloed op hebben via bijvoorbeeld ons woonbeleid, onze huisvestingsverordening en prestatieafspraken. Zaken die wij regionaal moeten oppakken, samen met andere gemeenten, corporaties en bouwers. Maar er zijn ook zaken waar we geen invloed op hebben, zoals bijvoorbeeld de hypotheekrente en wet- en regelgeving op bijvoorbeeld de stikstofregels.

De vraag is daarom hoe wij er samen met onze partners voor kunnen zorgen dat wij blijven werken aan de ambities uit ons Politiek Akkoord en tegelijkertijd het hoofd bieden aan de geschetste opgaven. Onder aanvoering van minister De Jonge neemt de Rijksoverheid de regie over de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting in Nederland en dat zal gevolgen hebben voor de verhouding tussen overheden, woningcorporaties, verhuurders, ontwikkelaars en beleggers. Door ook lokaal de regierol van de gemeente te verstevigen, kunnen wij de bestaanszekerheid van onze huidige en toekomstige inwoners garanderen. Ervoor zorgen dat iedereen een passend dak boven zijn of haar hoofd heeft. Ervoor zorgen dat de kwaliteit van en de balans binnen onze woningvoorraad zodanig wordt dat wij de gewenste sociaaleconomische schaa sprong kunnen maken. En zo samen van Dordrecht een duurzaam vitale stad maken.

Doel Routekaart Wonen

Met de Routekaart Wonen schetsen wij het handelingsperspectief om meer regie te nemen op het gebied van wonen. Vanuit een kenschets van de Dordtse woningmarkt en hoe deze in regionaal verband functioneert, beschrijven wij de knoppen waaraan wij - al dan niet voor specifieke doelgroepen - kunnen draaien. Op basis van onze ambities geven wij daarbij de focus en prioriteiten aan voor de eerstkomende jaren met een doorkijk naar de periode daarna.

Omdat de resultaten van vele factoren afhankelijk zijn, wij niet overal zelf op kunnen sturen en er nog veel onzekerheden zijn, is de routekaart niet in beton gegoten en is er niet één einddoel. Wel biedt de routekaart als leidraad houvast voor ons woonbeleid van de komende jaren.

Dordtse woningmarkt

Alvorens in te gaan op specifieke doelgroepen en welke keuzes wij kunnen maken, beschrijven wij hoe de Dordtse woningmarkt in elkaar zit. Wie doet wat op het gebied van volkshuisvesting en wat zijn onze formele taken en bevoegdheden? Maar ook, hoe staat onze woningmarkt ervoor? Wat is onze woningvoorraad en hoe sluit deze aan bij de behoefte van de huidige en toekomstige inwoners? Van daaruit volgen de trends waarop wij gericht moeten sturen.

Taken en verantwoordelijkheden

Het zorgen voor voldoende (betaalbare) woningen is een grondwettelijke taak van de overheid. Gemeenten hebben hierin een sturende rol. In de gemeentelijke woonvisie ('*Goed wonen in Dordrecht*') hebben wij onze ambities geformuleerd op alle aspecten van het wonen: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties, et cetera. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties (zie later in deze routekaart). In het ruimtelijk beleid van de gemeente worden bouwlocaties vastgelegd en via het grondbeleid leggen wij de rol vast van de gemeente bij verwerving van gronden ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Vanuit deze drie samenhangende beleidsterreinen heeft de gemeente veel middelen in handen om actief te sturen op de ambitie om elke Dordtenaar een passend dak boven zijn of haar hoofd te bieden. Hierbij kunnen wij ook gebruik maken van de huisvestingsverordening (op basis van de Huisvestingswet 2014). Onze huisvestingsverordening bevat meerdere instrumenten om te sturen op zowel de lokale woonruimteverdeling als de samenstelling van de woningvoorraad. Wij willen dat stuur steviger in handen nemen, bijvoorbeeld door woningen intelligent toe te wijzen. Op de voorgenomen actualisatie van deze verordening gaan wij later in deze routekaart in.

In lijn met het programma '[Een thuis voor iedereen](#)' van het Rijk, streeft het provinciale college van GS naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. In de aanstaande regionale realisatieagenda (hiervoor ook wel woondeal genoemd) zullen hierover afspraken worden gemaakt. Inzet van het college van GS is dit streven vervolgens ook te verankeren in de aankomende herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. In de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zal de minister voor VRO zorgen voor versterking van het hiervoor benodigde instrumentarium voor gemeenten, provincies en Rijk. Op basis hiervan zouden gemeenten in de toekomst kunnen worden gedwongen om meer sociale huurwoningen te realiseren wanneer het streefpercentage niet wordt gehaald. In het aanstaande wetsvoorstel en in de afspraken tussen de regio's, de provincie en het rijk zullen ook eenduidige definities worden opgenomen, zodat er geen misverstanden ontstaan over de verschillende doelstellingen. De verwachting is dat voor de definitie van een sociale huurwoning voorgesteld gaat worden dat dit een woning betreft die betaalbaar is (huurprijs onder liberalisatiegrens) en duurzaam beschikbaar is (tenminste 25 jaar) voor de brede doelgroep die in aanmerking komt. De definitie van een betaalbare woning gaat waarschijnlijk zijn dat dit een woning is die een huur heeft van maximaal € 1.000 per maand (prijspeil 2022) of een koopprijs heeft van maximaal € 355.000.

Huidige woningbouwvoorraad gemeente Dordrecht ²

De Dordtse woningvoorraad omvat ruim 56.000 woningen (waaronder ruim 3.000 onzelfstandige woningen), waarvan ongeveer 58% koopwoningen en 42% huurwoningen. Zo'n 57% van de woningvoorraad is een (grondgebonden) eengezinswoning en ongeveer 43% een meergezinswoning / appartement. Van de koopwoningen heeft ongeveer 63% een waarde onder de € 300.000. De gemiddelde koopprijs van de koopwoningen in 2021 bedraagt € 299.241.³ De koopprijzen voor heel 2022 zijn nog niet bekend.

Van de totale woningvoorraad van Dordrecht in 2020 is 52% te bestempelen als een 'sociale' woning. Hiermee worden huurwoningen onder de liberalisatiegrens (van zowel woningcorporaties als van particulieren eigenaren) en koopwoningen onder € 200.000 bedoeld. In 2020 was de liberalisatiegrens (ook wel huurtoeslaggrens of maximale huurgrens genoemd) vastgesteld op € 737,14 per maand, voor 2023 is dit € 808,06 per maand.

In dit kader is het overigens een interessante constatering dat een relatief groot aantal huishoudens in Dordrecht op basis van het inkomen weliswaar recht heeft op een sociale huurwoning, maar toch in een koophuis woont (dankzij de relatief goedkope voorraad)⁸.

We zien we dat 37% van de totale woningvoorraad van Dordrecht huurwoningen betreft met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (2020). Daarvan is 28% corporatiewoningen en 9% huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier eigendom. Op corporatiewoningen kan, via de prestatieafspraken, meer sturing gegeven worden vanuit het woonbeleid dan op particuliere sociale huurwoningen. We brengen momenteel in beeld hoe de bestaande betaalbare huurvoorraad in particulier eigendom, zich (materieel) verhoudt tot de door het Rijk gehanteerde definitie.

Woonrends

Het inwoneraantal van Dordrecht groeit en de samenstelling van de bevolking verandert, door geboorte, sterfte, verhuizing en migratie. Het is de verwachting dat Dordrecht het meeste groeit van de Drechtsteden; tot 2030 zo'n 8% groei en tot 2040 zo'n 12% ten opzichte van 2020⁴. De groep senioren zal in Dordrecht de komende decennia sterk toenemen. Zo is de verwachting dat het aantal 65-plussers met de helft groeit tot 31.000 in 2050 en het aantal 80-plussers zal verdubbelen tot 13.000 in 2050⁵.

Ook is de trend zichtbaar dat men langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. Daarnaast zien we een toename van eenpersoonshuishoudens. In Dordrecht nemen die toe van 40% in 2020 naar 44% in 2030⁶. Dit komt door een toename van het aantal alleenstaande senioren, maar ook gescheiden koppels of mensen zonder relatie. Door het tekort aan (de juiste) woningen zijn de doorstromingsmogelijkheden beperkt en zit de woningmarkt op slot.

2 Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 (RIGO, 30 oktober 2020)

3 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table> (CBS, 2022)

4 Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 (RIGO, 30 oktober 2020)

5 Raadsinformatiebrief Wonen en zorg voor senioren (21 december 2021)

6 Woningmarktanalyse Drechtsteden, Stand van zaken en ontwikkelingen 2020-2040 (RIGO, 30 oktober 2020)

Momenteel bestaat de Dordtse planvoorraad tot 2030 uit ruim 9.000 woningen. Ongeveer 66% hiervan zijn koopwoningen en ongeveer 34% huurwoningen. Van de planvoorraad is ongeveer 25% een (grondgebonden) eengezinswoning en ongeveer 75% een meergezinswoning ofwel appartement. Van de totale planvoorraad (koop en huur) is ongeveer 22% een huurwoning onder de liberalisatiegrens (zowel in eigendom van woningcorporaties als van particulieren). Ongeveer de helft van de gehele planvoorraad kan worden aangemerkt als 'harde' plannen. Hiermee worden plannen bedoeld waarvan het planologisch kader (het bestemmingsplan) is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument. Het is een juridisch bindend document waarin de gebruiks- en de bouw mogelijkheden worden vastgelegd voor een gebied.

Wanneer wordt gekeken naar de prijscategorieën van de te bouwen koopwoningen (66% van de planvoorraad), zien we dat zo'n 8% behoort tot de categorie tot € 300.000, circa 57% tussen € 300.000 en € 450.000 en circa 34% boven de € 450.000. Van alle geprogrammeerde koopwoningen is ongeveer 2/3 een appartement. De planvoorraad bevat zo'n 500 betaalbare koopwoningen, dus er ligt nog een opgave om nieuwe planvoorraad te creëren voor zo'n 1.000 betaalbare koopwoningen om het in het politiek akkoord gestelde doel te behalen.

Wanneer wordt gekeken naar de prijscategorieën van de te bouwen huurwoningen (34% van de planvoorraad), zien we dat ongeveer 65% van de te bouwen huurwoningen wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens, zowel in eigendom van woningcorporaties als van particulieren. Van alle te bouwen huurwoningen is ongeveer 92% een appartement.

Bovengenoemde cijfers en percentages zijn overgenomen uit het Brink rapport, de meetmomenten tussen de realisatiemonitor en het Brink rapport zijn verschillend (respectievelijk 2020/2021 en 2022) waardoor andere cijfers naar voren komen.

Het gestelde doel van 1.200 sociale huurwoningen behalen we voor een groot deel met de huidige plannen, maar er zijn meer plannen nodig. Daarom kiezen we ervoor om deze periode 150 sociale corporatie huurwoningen extra te programmeren. Ook zetten we erop in dat binnen de huidige planvoorraad, er 100 sociale huurwoningen extra door woningcorporaties in plaats van (mogelijk) door derden worden gerealiseerd. Voor het eind van dit jaar maken we inzichtelijk op welke plekken die corporatiewoningen kunnen komen. Daarmee komen we op een programmering, waarvan ook grotendeels nog oplevering in deze bestuursperiode, van 1.039 sociale huurwoningen van de woningcorporaties. Deze woningen voegen we dit jaar aan het overzicht toe. Meer daarover in de 'Routekaart bouwen'.

Het Rijk verwacht dat de provincies er bij het maken van de regionale realisatieagenda's op toeziet dat de landelijk geplande 250.000 sociale huurwoningen in verhoogde mate terecht komen in gemeenten waar de 30% nu bij lange na niet wordt gehaald. En dat gemeenten die al boven het streven zitten of waarbij verdere groei evident niet logisch of haalbaar is, zich concentreren op het bouwen van betaalbare woningen voor middeninkomens (zie 'staat van de volkshuisvesting', Integrale voortgangsrapportage 2022).

⁷ Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden (Brink, 14 juni 2022)

Om na te gaan of het aanbod (huidige voorraad én planvoorraad) aansluit bij de behoefte wordt gekeken naar de zogenoemde frictie (mismatch tussen aanbod en vraag). Op basis van de frictieanalyse van Brink blijkt dat het aanbod in de Dordtse woningmarkt niet goed aansluit bij de behoefte. Om onze ambities te realiseren (versnelde toevoeging sociale woningen, groei planvoorraad betaalbare koop en realiseren van een sociaaleconomische sprong) zullen we ons woningbouwprogramma goed monitoren en waar nodig bijsturen. Ook het bevorderen van doorstroming door middel van het toevoegen van andere type (duurdere) woningen, bijvoorbeeld ook gericht op senioren, draagt bij aan het behalen van deze ambities.

Specifiek voor Dordrecht-West wordt de komende jaren, onder de vlag van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), gewerkt aan de integrale opgaven in de wijken en buurten van Dordrecht-West. Het sociaaleconomisch aspect is hiervan onderdeel.

Verhogen bouwtempo

De bouwambities en de behoefte aan nieuwe woningen zijn groot. Het bouwtempo kan daarom niet hoog genoeg zijn. In de afgelopen periode is gewerkt aan het optimaliseren van de totale doorlooptijd van planvorming tot en met uitvoering. Dat blijft aandacht vragen. Het bouwtempo is ook afhankelijk van de marktomstandigheden. De voortgang wordt elk kwartaal via de voortgangs- en realisatiemonitor van de bouwende stad aan de raad aangeboden. Bij dit raadsvoorstel treft u de laatste monitor aan.

Verduurzamingsopgave

Op het gebied van duurzaamheid hebben wij in ons Politiek Akkoord een stevige ambitie geformuleerd: *Dordt Duurzaam 2040!* De ambitie is in 2040 klimaatneutraal te zijn als stad. In de woonvisie Drechtsteden was al opgenomen dat de gebouwde omgeving in 2035 energieneutraal is. In de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 Drechtsteden is als doel geformuleerd om in 2030 tenminste 20% minder energie te gebruiken, ten opzichte van 2020. Ook dat zo'n 30% van de geschikte grote daken zonnepanelen heeft en het aantal huishoudens en bedrijven dat energie opwekt via zonnepanelen op hun dak en/of aangesloten is op het warmtenet flink is toegenomen. Om dit te bereiken geven wij het goede voorbeeld met ons gemeentelijk vastgoed. Volgens de Routekaart Verduurzaming Vastgoed worden 52 gebouwen met verschillende functies, zoals kantoor, museum, ambtelijke huisvesting en parkeren, verduurzaamd voor 2030.

Wij werken samen met woningcorporaties en netbeheerders aan het verduurzamen van woningen en zien dat ook als noodzakelijke kwaliteitsimpuls voor de bestaande woningvoorraad.

Binnen de Drechtsteden werken we sinds 2015 samen in het Regionaal Energieloket (REL). Inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners kunnen hier terecht met hun vragen. Ook vormt het REL een belangrijke schakel tussen vastgoedeigenaren, installateurs en isolatie- en bouwbedrijven. Komende periode wordt onderzocht op welke wijze wij onze inzet op dit gebied kunnen en moeten verhogen om onze klimaatambitie te bereiken. Dan wordt ook duidelijker wat hier specifiek vanuit het woonbeleid voor nodig is.

Daarnaast geven wij in de Transitievisie Warmte 2021 per wijk voorkeursalternatieven voor warmte aan, inclusief een grove planning. Inwoners en gebouweigenaren die voor 2026 niet voldoen aan het

basisniveau worden begeleid om dit niveau te behalen. Ook werken wij momenteel aan een routekaart Energiebesparing. Hierin geven wij aan wat we tot 2030 gaan doen bij verschillende doelgroepen om de 20% energiebesparing ten opzichte van 2020 te realiseren. Denk hierbij aan woningen (huur en koop), bedrijven en monumenten.

Elke Dordtenaar een passend dak boven het hoofd

De woningbouwopgave is voor ons vooral een kwalitatieve opgave en niet alleen een kwantitatieve. Wij moeten zorgen voor passende huisvesting voor iedereen en in kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing. Sturen op deze kwalitatieve doelstelling en 'de juiste woning op de juiste plek' dragen ook bij aan de gewenste sociaaleconomische schaa sprong van Dordrecht. Hieronder gaan wij in op de voornaamste doelgroepen waarop wij ons woonbeleid de komende periode richten. Daarbij willen wij de regionale opgave om kwetsbare groepen te huisvesten nadrukkelijk verbinden aan de huisvesting van asielzoekers, statushouders en arbeidsmigranten om de draagkracht van de verschillende wijken en buurten in onze gemeente recht te doen.

Senioren

Zoals eerder aangegeven neemt de vergrijzing in Dordrecht toe. Het is belangrijk voldoende woningen in de voorraad te hebben die aansluiten bij de woonwensen van senioren. In een passende woning kunnen senioren langer zelfstandig thuis wonen, wat gunstig is voor de kwaliteit van leven. Tegelijkertijd bevorderen senioren die verhuizen naar meer passende woningen de doorstroming op de woningmarkt. De nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, de Woonbond, VNG en Aedes leiden voor Dordrecht tot 1.000 nieuwbouwwoningen voor senioren tot 2030, waarvan 700 nultreden- en 300 geclusterde woningen én 300 verpleegplaatsen. Bij specifieke woonvormen voor senioren kan worden gedacht aan levensloopbestendige woningen, aan het friends-concept, maar ook aan de zogenaamde knarrenhofjes, waartoe reeds door de raad een initiatiefvoorstel is ingediend⁸. Daarnaast is het goed om na te gaan of en hoe bestaande woningen geschikt(er) gemaakt kunnen worden voor deze doelgroep⁹. Hierbij dient overigens te worden opgemerkt dat woningen weliswaar geschikt kunnen worden gemaakt voor een specifieke doelgroep, maar dat niet kan worden verboden dat ook andere doelgroepen er gaan wonen. Een zogenaamde 'seniorenwoning' kan daarmee dus ook worden bewoond door bijvoorbeeld een persoon van 33 jaar. In het ambitiedocument Wonen en zorg voor senioren uit januari 2022 (*Van Zilver naar G-oud*) zijn ideeën en voorstellen opgenomen om de komende jaren samen met onze ouderen en de betrokken maatschappelijke organisaties uit te werken in concrete acties. In Dordrecht gaan we, naast toevoegingen in de koopvoorraad, in samenwerking met de woningcorporaties arrangementen maken om de doorstroming te bevorderen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de woonwensen van de betreffende bewoners. Als we ouderen willen laten doorstromen, zullen we hen moeten verleiden met voor hen aantrekkelijke woonproducten.

⁸ Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhofje in Dordrecht (18 oktober 2022)

⁹ Raadsinformatiebrief Wonen en zorg voor senioren (21 december 2021)

Jongeren / starters

Voor jongeren en starters is het lastig op de woningmarkt. Het aanbod is beperkt, prijzen zijn hoog en de financieringsvoorwaarden vaak streng. De helft van de thuiswonende starters in Dordrecht wil binnen nu (30%) en twee jaar (20%) verhuizen. Deze groep heeft zowel behoefte aan koop- als aan huurwoningen. Ook zijn er starters die nu huren en op zoek zijn naar hun eerste koopwoning. Starters op de koopmarkt kunnen op basis van de 'Verordening starterslening gemeente Dordrecht' in aanmerking komen voor een starterslening. Aanvankelijk waren wij terughoudend om de regeling te verlengen, omdat de huizenprijsstijgingen in de afgelopen periode fors waren en de rentes historisch laag. Extra leningen zouden daarmee mogelijk een prijsopdrijvend effect hebben. Bij de Dordtse aanvragen is dit echter niet gebleken. Bovendien is de huizenmarkt afgekoeld en zijn de rentes inmiddels fors gestegen. In de eerste helft van 2023 komt het college dan ook met een voorstel om deze regeling voor een periode van twee jaar voort te zetten, inclusief het voorstel voor een evaluatie van de regeling eind 2024.

Starters hebben met name behoefte aan stedelijke woonmilieus. Voor de startende huurder creëren we nieuw aanbod, zoals studio's nabij OV-knopen en voorzieningen en meerkamerappartementen in stedelijk gebied. De koopstarter heeft met name baat bij doorstroming op de woningmarkt en het hiermee beschikbaar komen van reeds bestaande woningen. Kansrijke locaties voor starters zijn ook de nieuwbouw aan de Spoorzone (Thureborgh), Leerpark (locatie 2F) en de binnenstad (wonen boven winkels)¹⁰.

Om in kaart te brengen wat doorstroming en bijbehorende verhuisketens teweeg brengen op de woningmarkt, vindt er periodiek een verhuisketenonderzoek plaats. Dat gebeurt opnieuw in 2024 en wordt voorzien van een uitgebreide analyse.

Studenten

Om het onderwijsaanbod te vergroten en te versterken zetten wij in op het aantrekken van MBO- en HBO-aanbieders in de stad. Het aantal studenten zal hierdoor toenemen. Wij zijn structureel met onderwijsinstellingen in gesprek om tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Momenteel kent de studentenhuisvesting geen grote knelpunten. Studenten komen ook in aanmerking voor flexibele woonconcepten (flexwonen), waarop wij later in deze routekaart ingaan¹¹. Tevens hebben wij de ambitie om studentenhuisvesting te faciliteren, zowel voor de Dordtse studenten, maar ook voor studenten die elders studeren, maar bijvoorbeeld in onze regio afstudeeropdrachten maken. Door een gericht en breder woningaanbod stimuleren wij dat studenten langer in Dordrecht blijven wonen, ook na hun studie. Hiermee wordt bijgedragen aan de sociaaleconomische schaa sprong.

Kwetsbare groepen

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is elke gemeente verantwoordelijk voor het bieden van beschermd wonen en opvang aan zijn eigen inwoners. Binnen de Drechtsteden is Dordrecht als centrumgemeente verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd

¹⁰ Goed wonen in Dordrecht 2019 - 2031

¹¹ Goed wonen in Dordrecht 2019 - 2031

wonen voor negen gemeentes van de regio's Drechtsteden en Alblasserwaard. Dat doen wij samen met de regio, waarbij de crisisopvangfunctie nadrukkelijk een stedelijke voorziening is.

Hierbij valt te denken aan dakloze mensen met meervoudige problemen, dak- en thuisloze gezinnen, gezinnen met een complexe zorgvraag of jongeren met een zorgvraag (om escalatie te voorkomen). Doel is deze mensen te helpen (weer) zelfstandig te gaan wonen of in ieder geval de woonsituatie te normaliseren. Deze visie werd in 2016 door de VNG-commissie Toekomst Beschermd Wonen, de 'commissie Dannenberg', beschreven. De landelijke wet- en regelgeving en aanpak volgen de visie om zelfstandig wonen als uitgangspunt te nemen. Ook binnen onze regio's Drechtsteden en Alblasserwaard is deze visie omarmd.

De visie *'Van opvang naar wonen 2020-2025. Veilig onder dak, met perspectief op een beter bestaan'* die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft richting aan de vraag hoe we de beweging van opvang naar zelfstandig wonen de komende jaren willen bewerkstelligen. Dit jaar heeft er op basis van nieuwe inzichten een herijking van de doelstellingen en ambities plaatsgevonden. Centraal hierin staan het verbeteren van de centrale regie en monitoring van trajecten in de hele keten, duidelijkere afspraken en verantwoordelijkheden op casusniveau tussen de verschillende partners beschermd wonen en opvang, verbeterde doorstroom binnen de bestaande voorzieningen en het inzetten op een preventieve aanpak van dak- en thuisloosheid door middel van ondersteuning, het bieden van nazorg (bijvoorbeeld bij het verlaten van een instelling) en andere maatwerkoplossingen op zowel het vlak van wonen als financiën.

Voor de regio's Alblasserwaard en Drechtsteden is de Agenda huisvesting kwetsbare groepen (HKG) 2021-2022 opgesteld. Deze agenda beschrijft de ambitie om kwetsbare groepen, verblijvend in instellingen of anderszins dak- en thuisloos zijn, een woonplek te geven in de samenleving en de benodigde woonproducten te realiseren. Om deze woonzorgopgave te realiseren werken gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen samen.

Ter aanvulling op de bestaande voorrangsregelingen zijn contingentafspraken gemaakt. De woningcorporaties hebben in 2022 op basis daarvan 50 woningen beschikbaar gesteld om in situaties waarbij met spoed beschikbaarheid van woonruimte (in combinatie met zorg- en woonbegeleiding) gewenst is met voorrang te kunnen bemiddelen naar woonruimte. Alle gemeenten en de woningcorporaties in de negen gemeenten hebben zich verbonden aan deze regeling. Voor Dordrecht geldt dat hiervoor 15 woningen beschikbaar worden gesteld. De komende jaren zal deze regeling worden voortgezet, zodat ook in de toekomst kwetsbare inwoners met zowel een huisvestings- als zorgbehoefte en een laag inkomen duurzaam kunnen worden gehuisvest. Daarmee verschilt deze regeling van het voornemen van om voor de opvang van gezinnen maximaal tien woningen te verwerven en beschikbaar te stellen. Dat is voor kortdurende opvang (maximaal 2 jaar) waarmee stabiliteit wordt geboden, gezinnen niet uit elkaar worden gehaald en hotelkosten worden bespaard.

Het beroep op de crisisopvang neemt helaas toe als gevolg van de wooncrisis, problemen in de (geestelijke) gezondheidszorg en de hoge inflatie. Wij zien dat met name jongeren en gezinnen soms tussen wal en schip belanden. Daarom zoeken wij naar een geschikte locatie voor een jongerenvoorziening en hopen daar begin volgend jaar zicht op te hebben.

Wij onderschrijven de ambitie voor een inclusieve samenleving. Afgelopen jaren is tegelijkertijd het besef gegroeid, dat om uitstroom van doelgroepen naar een zelfstandige woning mogelijk te maken, er in de regio behoefte is aan meer woningen en (kleinschalige) woon(zorg)vormen. Ook de Rekenkamercommissie concludeert dit in recentelijk onderzoek¹². De komende jaren zetten wij binnen onze gemeente concreet in op het realiseren van passende woon(zorg)vormen, zoals onder andere een (crisis)-opvang voor jongeren en een sociaal pension.

Asielzoekers

In februari 2023 wordt bekend hoeveel asielzoekers voor een periode van tenminste vijf jaar moeten worden opgevangen¹³. Dit aantal zal sterk stijgen. Volgend op de taakstelling uit de nieuwe asielwet zullen wij binnen de Drechtsteden afspraken maken over asielopvang. Dan wordt ook duidelijk waar in Zuid-Holland Zuid asielzoekerscentra (AZC's) zullen worden gevestigd. Voor een toelichting daarop verwijzen wij naar de brief d.d. 17 januari 2023 over het voornemen van het college om de komst van een asielzoekerscentrum mogelijk te maken (<https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Voorstel-Wensen-en-bedenkingen-voornemen-tot-vestiging-van-asielzoekerscentrum-in-Dordrecht-Raadsvoorstel-1.pdf>).

Vanaf afgelopen juli tot 31 december 2022 vangt Dordrecht al zo'n 170 asielzoekers op in een crisisnoodopvang in de oude nachtopvang van het Leger des Heils aan de Marconiweg¹⁴. Asielopvang is een complexe opgave. Het vraagt veel afstemming tussen partners en geschikte locaties zijn beperkt beschikbaar. Wij werken hard aan een integrale en langdurige aanpak, zodat wij in februari 2023 direct van start kunnen zodra de aantallen voor de regio bekend zijn. De gemeente Dordrecht is bereid daarin verantwoordelijkheid te nemen in samenhang met de huisvesting van andere kwetsbare groepen. Samenwerking binnen Zuid-Holland Zuid is daarbij dan ook een belangrijke sleutel tot succes.

Statushouders en Oekraïense vluchtelingen

Binnen de Drechtsteden wordt nauw samengewerkt met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en de provincie bij het huisvestingsvraagstuk van asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenoemde statushouders. Indien noodzakelijk, bespreken wij gezamenlijk knelpunten rondom huisvesting. Zowel in 2020 en 2021 is er hard (samen)gewerkt aan de invulling van de taakstelling, ondanks de verhoogde taakstelling in 2021 en de gevolgen die de coronacrisis met zich meebracht. In het eerste halfjaar van 2022 hebben in de regio Drechtsteden 47 statushouders via de voorrangregeling (zie ook instrumentarium) een woning aangewezen gekregen, waarvan 27 in Dordrecht¹⁵. In Dordrecht wordt de verhoogde taakstelling voor 2022 hoogstwaarschijnlijk gehaald, al zijn de definitieve cijfers op dit moment nog niet beschikbaar.

Voor vluchtelingen uit Oekraïne zijn de opvanglocaties Crown Point en de opvangboot op de Korte Wantijkade respectievelijk tot en met december 2023 en begin maart 2023 beschikbaar. Het pand aan de Singel 271 gaat vanaf begin maart 2023 dienst doen als opvanglocatie. Vanaf 2024 moeten we

¹² Onderzoek naar Dordts beleid rond opvang van dak- en thuisloze jongeren, Rekenkamercommissie Dordrecht (05-07-2022)

¹³ <https://nos.nl/artikel/2451751-gemeentes-zijn-tevreden-dat-asielwet-er-is-maar-hebben-ook-kanttekeningen>

¹⁴ <https://www.ad.nl/dordrecht/dordrecht-vangt-170-asielzoekers-op-in-oude-nachtopvang-leger-des-heils-aa50a381/> en <https://www.dordrecht.net/nieuws/89047/verlenging-crisisnoodopvang-asielzoekers-marconiweg>

¹⁵ Beschikbaarheidsmonitor 2018 t/m 2022 1^e halfjaar, concept (diverse partijen, 03 oktober 2022)

als gemeente rekening houden met het feit dat een aantal Oekraïense vluchtelingen langer in Dordrecht wil blijven. Daarover maken we afspraken met de woningcorporaties en onderzoeken we of het mogelijk is om met flexwoningen een deel van deze doelgroep te bedienen. Datzelfde gold al voor de doelgroep statushouders.

Arbeidsmigranten

De meeste actuele informatie is dat in de Drechtsteden eind 2017 naar schatting ongeveer 9.000 arbeidsmigranten wonen, waarvan zo'n 6.000 in Dordrecht. De afgelopen en komende jaren wordt een toename van 20% per jaar verwacht. Veelal woont deze groep in de reguliere woningvoorraad¹⁶. Er is te weinig bekend over de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarom hebben we met een aantal regiogemeenten afgesproken om onderzoek te doen naar huisvesting voor arbeidsmigranten, zodat we hier meer inzicht in en grip op krijgen. Belangrijk is dat er een koppeling wordt gemaakt met het door ons gewenste economische profiel.

Grote groepen arbeidsmigranten in kwetsbare wijken achten wij onwenselijk. Wij willen harder op gaan treden tegen misstanden. Wij vinden dat arbeidsmigranten recht hebben op goede en veilige huisvesting, waarbij we oog hebben voor de eventuele zorgen van de omgeving. Daarbij kan kleinschalige hospitaverhuur een aantrekkelijke optie zijn en die mogelijkheid zullen wij nader bezien zonder daarbij de risico's van misbruik uit het oog te verliezen.

Ook hebben wij in de regio op ambtelijk niveau een maandelijks overleg hierover om kennis te delen, informatie uit te wisselen en te voorkomen dat er een waterbedeffect ontstaat bij het ontwikkelen van beleid. Daarnaast participeren wij in het Programma Huisvesting Arbeidsmigranten (PHA) van de provincie Zuid-Holland¹⁷.

Instrumentarium. Aan welke knoppen kunnen wij draaien?

Hoe zorgen wij er dan voor dat alle Dordtenaren een passend dak boven hun hoofd hebben? Aan welke knoppen kunnen, willen en gaan wij draaien? En aan welke knoppen draaien wij met prioriteit? In het vervolg van deze Routekaart Wonen wordt het instrumentarium beschreven dat wij kunnen inzetten. Onze huisvestingsverordening en de beleidsregels die daaruit volgen, zijn daarin belangrijke middelen. Een ander belangrijk bestand instrument hierbij is het bestemmingsplan, waarin de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor een gebied worden vastgelegd.

Wij merken hierbij op dat de komende maanden in de uitwerking van de regionale realisatieagenda duidelijk zal worden onder welke voorwaarden de door het Rijk en de provincie gewenste woningaantallen in onze regio kunnen worden gebouwd. Daaruit zal ook blijken of er op lokaal niveau aanvullend instrumentarium nodig is.

Prestatieafspraken sociale voorraad (corporatiewoningen)

De gemeente maakt prestatieafspraken met de in onze gemeente actieve woningcorporaties (Woonbron, Trivire, Woonzorg Nederland en Habion) en de huurdersbelangenorganisaties van deze

¹⁶ Goed wonen in Dordrecht 2019 – 2031

¹⁷ Wonen in de Drechtsteden 2021, voortgang woonvisie per 15-10-2021 / woningbouwprogramma 2021 (30 november 2021)

woningcorporaties over welke bijdrage deze partners leveren aan het gemeentelijke woonbeleid. De Woonvisie en regionale Prestatie Afspraken Lange Termijn 2016-2025 (PALT) vormen de basis voor deze afspraken. Daarnaast worden ook op landelijk niveau nationale prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk, Woonbond, VNG en Aedes.

Hoewel het gebruikelijk was om jaarlijkse afspraken te maken, zijn de lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties de laatste keer voor twee jaar gemaakt (2022/2023). Constatering is dat deze afspraken voor een substantieel deel bestaan uit intenties en inspanningsverplichtingen. Monitoring en met name regie zijn hierdoor lastig. Constatering is ook dat de bouw van woningen achterblijft bij de intentie.

In de periode 2016 t/m 2021 zijn er door woningcorporaties in Dordrecht 179 sociale huurwoningen gebouwd en 1.024 gesloopt. Daarnaast heeft er ook nog verkoop plaatsgevonden van 229 woningen. Daarmee is het aanbod met ruim 1.000 woningen afgenomen. De intentie was om zo snel mogelijk het ontstane tekort van circa 1.000 sociale huurwoningen in te lopen, maar uiterlijk voor 2031¹⁸. Het Politiek Akkoord 2022-2026 zet hierop een versnelling in: van de 4.000 te bouwen woningen in de periode 2022-2026 realiseren we 30% in het sociale huursegment.

Dit kan alleen wanneer wij de komende periode meer sturing zetten op het naleven van de prestatieafspraken met de woningcorporaties en planvoorraad weten om te zetten in realisatie en daar waar nodig planvoorraad weten toe te voegen. Dat willen wij waar mogelijk doen samen met de woningcorporaties om te borgen dat de woningen langdurig en voor een grote groep woningzoekenden beschikbaar zijn. Een deel van de huidige projecten voldoet daar namelijk niet aan, omdat ze korter beschikbaar zijn en/of een specifieke doelgroep van woningzoekenden bedienen. Deze projecten dragen ook bij aan onze opgaven van betaalbare huurwoningen, maar niet in dezelfde mate als corporatiewoningen, omdat die woningen langer voor een bredere doelgroep beschikbaar zijn.

Vanaf januari 2023 worden met de woningcorporaties de voorbereidende gesprekken gestart voor de afspraken over 2024 en verder. Bij de totstandkoming van de nieuwe afspraken zetten wij in op realistische en meetbare afspraken, zodat meer regie en (bij)sturing mogelijk is. Ook zullen wij inzetten op strakkere tussentijdse monitoring om de voortgang op de doelen en afspraken over realisatie scherper in het vizier te houden. Hier betrekken wij ook de regionale realisatieagenda met de provincie Zuid-Holland bij, waarbij wij inzetten op een evenwichtige en vitale samenstelling van de woonvoorraad met voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Eventuele doelstellingen die volgen uit de regionale realisatieagenda met de provincie Zuid-Holland nemen wij mee in de afspraken met de woningcorporaties. Ook verbinden wij gevolgen aan het niet nakomen van de prestatieafspraken, bijvoorbeeld via een geschillenprocedure. Gezien de goede relatie met de woningcorporaties verwachten wij overigens niet dat daar sprake van zal zijn.

Waar herstructurering aan de orde is, is een van de regionale uitgangspunten dat gesloopte woningen het liefst zodanig worden teruggebouwd dat er een betere verdeling over de regio komt. Naleving is daarbij punt van aandacht gebleken. In Dordrecht zijn wij zeer terughoudend met het verlenen van sloopvergunningen als dat niet hand in hand gaat met nieuwbouw. We willen voorkomen dat de sociale huurvoorraad verder terugloopt.

18 Planmonitor Wonen

Beter benutten bestaande voorraad en transformatie

Om de woningvoorraad uit te breiden en te versterken, kijken wij ook naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en beter te benutten. Bij verbetering van bestaande woningen (particuliere woningen) kan gedacht worden aan (goed) onderhoud, zoals funderings- en gevelherstel en aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen. Bij betere benutting gaat het bijvoorbeeld om het splitsen van woningen. Landelijke regelingen bieden huiseigenaren, die financieel niet in staat zijn om noodzakelijke bouwkundige ingrepen uit te voeren, steun in de vorm van een lening. Ook ondersteunen wij, samen met onze partner ContourdeTwern, eigenaren van appartementen bij het opzetten en verbeteren van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In de huisvestingsverordening zijn de voorwaarden vastgelegd voor het splitsen, samenvoegen en onttrekken van woningen (waaronder de zogenoemde kamergewijze verhuur). Dat beleid gaan we bijstellen en op onderdelen aanscherpen bij de volgende herziening. Via de Inspectie Huisvesting Dordrecht (IHD) vindt controle en handhaving plaats om illegaal gebruik en woonoverlast tegen te gaan.

Daarnaast werken wij samen met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars aan de transformatie van kantoren naar woningen. Deze projecten bevinden zich met name in de binnenstad en leiden in totaal tot circa 660 woningen tussen nu en 2025. Gezien de huidige omvang van de kantorenmarkt in Dordrecht wordt er geen inzet gepleegd op extra transformatie, want er is reeds behoorlijk veel kantoorruimte getransformeerd in woningen en er dient ook voldoende kantorenvorraad over te blijven op met name centrumlocaties.

Vorrangsregeling sociale huurwoningen

Via de huisvestingsverordening is het mogelijk om een voorrangsregeling voor bepaalde doelgroepen in te stellen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. In de voorrangregeling wordt aangegeven op basis waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor een woning. In de huidige regeling zijn bijvoorbeeld woningzoekenden met een medische indicatie of sociale indicatie, huishoudens die als gevolg van sloop hun woning moeten verlaten en statushouders opgenomen. In het kader van de aanstaande actualisatie van de huisvestingsverordening (1 juli 2023) komen wij met een voorstel voor aanpassing van de voorrangsregeling uit deze huisvestingsverordening voor bepaalde doelgroepen of beroepsgroepen (gekoppeld aan hun inkomen), zoals beginnende leraren, politieagenten en zorgpersoneel.

In het eerste half jaar van 2022 hebben bijna 100 woningzoekenden in Dordrecht een woning toegewezen gekregen via de voorrangsregeling. Het totaal aantal nieuw verhuurde sociale huurwoningen in het eerste halfjaar van 2022 was in Dordrecht iets meer dan 400 woningen¹⁹. Naar verwachting zal het aandeel woningen die worden toegewezen via de voorrangsregeling in 2023 fors toenemen gezien de toename van bijzondere doelgroepen, omdat we de doelgroep willen verbreden met vitale beroepsgroepen, maar ook doordat wij meer statushouders zullen moeten huisvesten. De opgeleverde nieuwbouw vermindert dat effect deels.

¹⁹ Beschikbaarheidsmonitor 2018 t/m 2022 1^e halfjaar, concept (diverse partijen, 03 oktober 2022)

Screening nieuwe huurders

Om concentratie van criminaliteit te beperken en daarmee de veiligheid en leefbaarheid te vergroten, maakt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) het mogelijk nieuwe huurders in kwetsbare buurten te screenen. Vanaf 29 maart dit jaar is deze wet van toepassing verklaard voor de woningen van de woningcorporaties Trivire en Woonbron in de buurten de Lijnbaan (Noordflank), Vogelbuurt (Reeland), wooncomplex Eisingahof (Sterrenburg) en de Witte de Withstraat/M.H. Trompweg (Wielwijk). Concreet wordt gescreend op artikel 10 van de Wbmgp. Dit betekent dat het, door aanpassing in de huisvestingsverordening, mogelijk is dat een huisvestingsvergunning in deze gebieden niet wordt verleend, indien op basis van een politie-screening blijkt dat er een gegronde vermoeden is dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in een woonruimte in dat gebied willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat gebied. Wij werken hierbij uiteraard nauw samen met de politie. De aanwijzing van de bovengenoemde wijken geldt voor de duur van vier jaar. Op basis van evaluatie wordt bepaald of het wenselijk is de toepassing aan te passen en/of uit te breiden.

Vroegsignalering en preventie

Geldproblemen zijn een belangrijke oorzaak waarom mensen op straat belanden. Per 1 januari 2021 is de wetwijziging op de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijke taak voor gemeenten geworden. Op basis van signalen van zorgverzekeraars, energiebedrijven, drinkwaterbedrijven en woningverhuurders benaderen we bewoners met betaalachterstanden proactief om hen hulp aan te bieden. In het geval van een betalingsachterstand bij een woningverhuurder legt het team vroegsignalering altijd een huisbezoek af, om zo de kans op contact te vergroten. Daarmee proberen we de betalingsachterstand op te lossen en voorkomen we escalatie en eventuele ontruiming als gevolg van betalingsproblemen²⁰.

Opkoopregeling

Voor alle bestaande woningen in Dordrecht met een WOZ-waarde tot € 355.000 geldt vanaf 14 maart 2022 opkoopbescherming. Dat houdt in dat kopers de woning zelf moeten bewonen. Op deze manier maken starters en doorstromers meer kans op een koopwoning.

Sinds 1 januari 2022 hebben gemeenten de mogelijkheid deze regeling in te voeren. Aanleiding is dat beleggers veel woningen opkopen en daarna verhuren. Hierdoor hebben kopers meer concurrentie bij hun zoektocht en wordt het voor woningzoekenden moeilijker om een koophuis te vinden. Bovendien drijft dit de prijzen van koopwoningen op. Net als veel andere gemeenten hebben wij er in Dordrecht voor gekozen dit middel in te zetten.

Flexwoningen

Flexwonen biedt een tijdelijke oplossing voor een veelheid aan doelgroepen. Denk aan arbeidsmigranten, studenten, jongeren, statushouders, spoedzoekers als gevolg van een

²⁰ https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Zorg_en_ondersteuning/Samen_tegen_armoede/Deelname_aan_landelijke_proef_in_aanpak_van_schulden?utm_source=Rx.Front&utm_medium=redirect&utm_campaign=proefaanpakschulden

echtscheiding of cliënten die doorstromen vanuit maatschappelijke opvang²¹. Dit type woning kan zowel in zijn fysieke vorm, locatie of bewoning een tijdelijk karakter hebben. Een flexwoning kan onder andere worden gerealiseerd in leegstaand vastgoed of bestaan uit (tijdelijke) woonunits. Binnenkort worden op het Leerpark 333 flexwoningen opgeleverd. Met de realisatie van locatie 2F op het Leerpark voldoen we aan onze bijdrage in de doelstelling van het Rijk om flexwoningen toe te voegen. Voor de huisvesting van kwetsbare groepen blijven we de samenwerking met de andere overheden, woningcorporaties en zorgaanbieders op dit vlak voortzetten²².

Woonwagenbeleid

Op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening, hebben wij in juli 2019 de Beleidsregels over de toewijzing van woonwagenstandplaatsen vastgesteld. Deze beleidsregels zijn in lijn met de handreiking van het ministerie van Binnenlandse Zaken en de VNG (2021) op het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid. De aanbevelingen die volgen uit dit beleidskader worden in Dordrecht toegepast²³. Vooralsnog is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestaande beleid en bijbehorende beleidsregels.

Toeristisch verhuur

Specifiek voor toeristisch verhuur hebben wij sinds september 2011 beleidsregels over bed & breakfast in Dordrecht. Hierin staan de voorwaarden beschreven om op een kleinschalige wijze kortstondig nachtverblijf in een woning tegen betaling mogelijk te maken. Momenteel zijn er geen klachten over bijvoorbeeld overlast als gevolg van toeristische verhuur (waaronder Airbnb verhuur) die aanleiding geven deze beleidsregeling aan te passen.

Routekaart Wonen

In dit document hebben wij zo beknopt mogelijk op een rij gezet hoe onze woningmarkt functioneert, hoe onze woningvoorraad is opgebouwd en wat de grootste opgaven voor de verschillende doelgroepen zijn. Vanuit de breedte van het woonbeleid is beschreven welke keuzes wij als gemeente binnen dit beleid maken en kunnen maken om te zorgen voor goede huisvesting voor al onze huidige en toekomstige inwoners. En hoe wij kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

Wij bieden hiermee de routekaart om de komende jaren koers te bepalen en focus te houden in het woonbeleid. Denk daarbij aan het woningbouwprogramma in relatie tot de behoefte, de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, kwetsbare groepen, de huisvestingsverordening, de woonzorgvisie, de starterslening en woonwagens. Omdat de samenleving volop in beweging is en er de komende periode grote ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zullen plaatsvinden, stellen wij voor u jaarlijks over de voortgang van de routekaart te informeren.

21 Wonen in de Drechtsteden 2021, voortgang woonvisie per 15-10-2021 / woningbouwprogramma 2021 (30 november 2021)

22 Agenda Huisvesting kwetsbare groepen 2021-2022 (26 maart 2021).

23 Wonen in de Drechtsteden 2021, voortgang woonvisie per 15-10-2021 / woningbouwprogramma 2021 (30 november 2021)

Samengevat gaan wij de komende periode concreet onder andere aan de slag met de volgende onderwerpen:

- a) Woningbouwprogramma afstemmen op de behoefte
 - koppeling met voortgangs- en realisatie monitor
 - realisatieagenda
- b) Prestatieafspraken woningcorporaties/huurdersorganisaties/gemeente
 - verduurzaming (A-C labels)
 - sloopvergunning/nieuwbouw
 - doorstroming ouderen
- c) Kwetsbare groepen
 - asielzoekers/statushouders
 - arbeidsmigranten
 - kwetsbare jongeren (crisisopvang)
 - opvangvoorziening gezinnen
 - concreet maken seniorenhuisvesting
- d) Huisvestingverordening
 - voorrangsregeling
 - opkoopbescherming
- e) Woonzorgvisie
- f) Starterslening

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dordrecht

24 januari 2023