

1. Inleiding

In heel Nederland staat de woningmarkt onder druk. Er zijn te weinig woningen en ook de betaalbaarheid is in het geding. Dat is voor Dordrecht niet anders. De uitdaging is: huidige en toekomstige inwoners van Dordrecht op een zo passend mogelijke manier laten wonen in deze stad. Hoe pakken we dat aan? Het woningprobleem bestaat uit veel onderdelen die weer invloed op elkaar hebben. In deze tekst proberen we dat complexe probleem helder te maken. Dat doen we aan de hand van 3 doelen. Per doel geven we aan hoe en waarom we dat doel willen bereiken. En in hoeverre we daar als gemeente echt invloed op hebben. We sluiten af met een overzicht van de aanpak en uitleg over de monitoring.



Doel 1: Meer woningen

We maken woningbouw mogelijk

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Wel maken we woningbouw mogelijk. Dat doen we op 2 manieren:

1. We zorgen dat het omgevingsplan ruimte biedt voor de ontwikkeling van woningen waar behoefte aan is. Zo kunnen ontwikkelaars, woningcorporaties en bouwbedrijven de benodigde bouwvergunning krijgen.
2. Als we eigenaar zijn van de bouwlocatie kunnen we als gemeente voorwaarden stellen aan de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld over het aantal en soort woningen.

We doen deze procedures zo snel mogelijk. Daarmee verkorten we de tijd die nodig is om woningen te realiseren. We blijven wel zorgvuldig om te zorgen dat de woningen goed ingepast worden.

De behoefte aan woningen blijft groot

Het huidige tekort in Dordrecht staat al op 1.750 woningen. En tot 2035 zien we een extra vraag van nog eens 8.450 woningen. Meer hierover staat in de RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2024. Over alle segmenten staan nu 6907 te realiseren woningen in vastgestelde plannen.

Een groeiende stad is belangrijk voor de leefbaarheid

Hebben we meer inwoners? Dan ondersteunt dat het behoud van voorzieningen zoals sportclubs, winkels, een theater en openbaar vervoer.

We bouwen in de bestaande stad

We bouwen niet in de polder, maar gebruiken de schaarse ruimte in de stad anders. Bijvoorbeeld door dichter te bebouwen en door de stad opnieuw in te richten. Dat noemen we verdichten. Denk daarbij aan extra woonruimte op het dak van een bestaand gebouw plaatsen. Of 'gaten' in de wijk opvullen.

Kwalitatief verdichten versterkt de kwaliteiten van de straat, buurt en stad

Bij dat verdichten voegen we naast woningen ook kwaliteit toe. Bijvoorbeeld groen en water om de stad klimaatbestendig te maken. Of voorzieningen, zoals een winkel of een plek om te sporten, zodat de bestaande buurt erop vooruit gaat. Een uitgebreide uitleg over de voordelen van verdichting in onze stad staat in de raadsinformatiebrief '*Vaststellen Startnotitie Verdichtingsplannen*' (kenmerk 2024-0035521).

Zo behouden we het groene karakter van de stad

We vinden het groen van onze stad belangrijk: in de Omgevingsvisie spreken we van altijd dichtbij en verbonden groen. Groene gebieden zoals parken zijn verbonden en vormen een groen netwerk.

Aanpassen van bestaande gebouwen

We voegen ook woningen toe door gebouwen geschikt te maken voor wonen door transformatie. En we zorgen voor de mogelijkheid om grote woningen op te delen in twee of meer kleine woningen. Daarbij letten we wel op dat dit nog fijne woningen blijven om in te wonen en de leefbaarheid in de buurt op orde blijft.

Doel 2: Voldoende betaalbare woningen

We maken voldoende woningen betaalbaarder voor mensen voor zover dat kan

In vergelijking met andere delen van Nederland zijn de bestaande woningen in Dordrecht betaalbaar. In 2024 had een starter in Dordrecht voor de aankoop van een woning gemiddeld een hypotheek van 290.537 euro nodig. Dat is een stuk lager dan in andere steden als Rotterdam, Delft of Gouda, zoals blijkt uit onderzoek van [De Hypotheekshop](#). Toch doen we ons best om dit verder te stimuleren. Maar hierin is de rol van de gemeente beperkt. We doen wat we kunnen op de volgende manieren:

1. We helpen starters met een starterslening. Daarmee overbruggen we het verschil tussen de prijs van het huis en de hypotheek.
2. We gebruiken subsidies van provincie en het rijk om te zorgen voor 'betaalbare' woningen. Dat zijn woningen met een koopprijs van maximaal 405.000 euro. Dit is [een landelijke norm](#).
3. We kunnen een [doelgroepenverordening](#) opnemen in het omgevingsplan van een nieuwbouwproject. Daarmee maken we het mogelijk om bepaalde percentages aan te houden voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen.
4. We kunnen gebruikmaken van een antispesulatiebeding. Zo kunnen woningeigenaren de woning niet zomaar doorverkopen.
5. We hebben een opkoopbescherming. Die maakt het beleggers lastig om te concurreren met huishoudens die een woning willen bewonen.
6. We maken meer woningbouw mogelijk, zoals beschreven in doel 1. Hoe meer aanbod, hoe lager de prijzen.

We zetten ons in voor extra sociale huurwoningen in de regio

Dat doen we op 3 manieren:

1. We laten de woningbouwcorporaties zoals Woonbron en Trivire focussen op het bouwen van sociale huurwoningen.
2. We helpen bij de financiering van sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld doordat we de corporaties een lagere grondprijs laten betalen. En doordat we subsidies binnenhalen om projecten financieel mogelijk te maken.
3. We verdelen sociale huurwoningen beter over de verschillende wijken.

Doel 3: Een aantrekkelijke woonstad

We bouwen woningen voor alle doelgroepen

Samen met de projectontwikkelaar onderzoeken we welke doelgroepen interesse hebben in een woning en welke woningtypen daarbij passen. We geven onder andere aandacht aan:

1. jongeren als starter op de woningmarkt;
2. de woonbehoefte van senioren;
3. woningen geschikt voor gezinnen.
4. geschikte woningen voor mensen die zorg aan huis nodig hebben.

Combinaties van doelgroepen in 1 wijk bieden veel meerwaarde

Zowel voor de wijk als geheel als voor de inwoners. Bijvoorbeeld doordat inwoners die het financieel goed hebben, kansen en mogelijkheden meenemen de wijk in. Ook voorzieningen maken een betere kans in een gemengde wijk.

We bouwen verschillende soorten woningen

En daarbij houden we rekening met de beschikbare ruimte. De woonvisie bepaalt dat we 10.000 woningen willen bouwen, waarvan 1.000 sociale huurwoningen. Voor de te bouwen koopwoningen staat hierin 3.000 betaalbaar, 3.000 duurder en 2.000 duur. Ook willen we nog 1.000 sociale huurwoningen extra bouwen als compensatie voor de sloop van sociale huurwoningen. Dat doen we bijvoorbeeld zo:

1. We bouwen nieuwbouwappartementen. Dit doen we vooral in drukke hoogstedelijke gebieden: gebieden waar mensen wonen, werken en gebruikmaken van voorzieningen. Met appartementen kunnen we voldoende woningen bouwen binnen de bestaande stad.
2. We voegen woningen toe aan bestaande woongebouwen. Dat doen we door woningen te splitsen of door op of aan bestaande woningen te bouwen.
3. Waar het kan voegen we rijtjeshuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen toe binnen de bestaande stad.

Er is behoefte aan alle soorten woningen

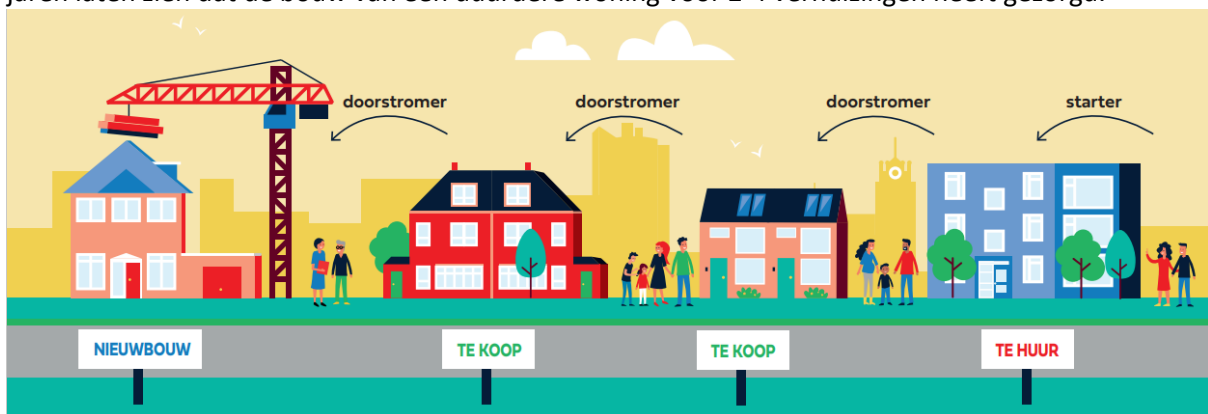
De grote woningbehoefte geldt voor alle woning- en eigendomstypen: van koop- tot huurwoningen en van appartementen tot eengezinswoningen. Uitgebreide analyses van de behoeftes staan in de RIGO Woningmarktanalyse Drechtsteden 2024.

Dit biedt meer kansen om een woning te vinden die bij mensen past

Inwoners kunnen beter een woning vinden die bij hun levensfase past. Van een starter die uit huis gaat tot een oudere die kleiner wil wonen. Of gezinnen die naar een mooiere en grotere woning willen doorstromen.

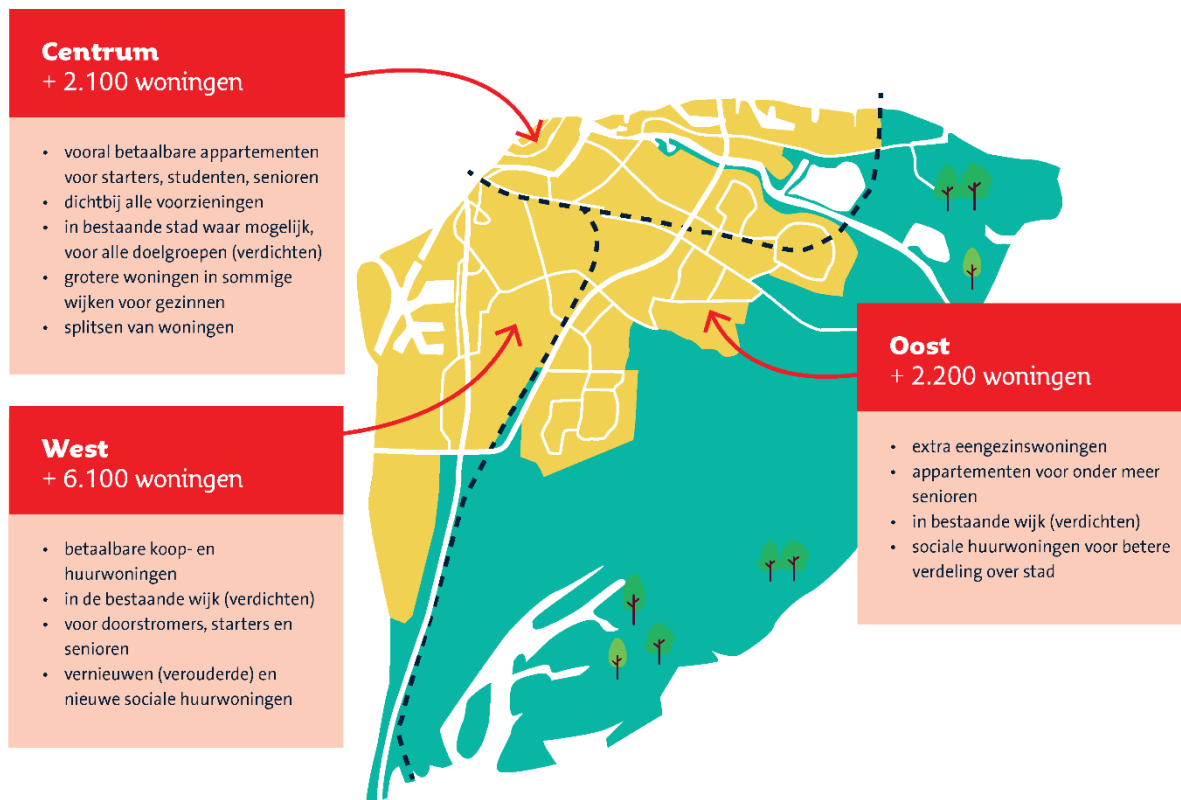
We brengen een verhuisketen op gang

Wanneer je dure woningen bouwt, is de kans groot dat daar mensen gaan wonen die een goedkoper huis te koop zetten. Deze is dan weer beschikbaar voor mensen die daarnaar op zoek zijn. Dit heet een verhuisketen. Bijkomend voordeel is dat deze mensen niet de stad uit gaan voor een duurdere woning. Dit helpt om de voorzieningen in de stad te behouden. Hieronder ziet u een voorbeeld hoe dit werkt. Onderzoeken naar verschillende verhuisketens in Dordrecht afgelopen jaren laten zien dat de bouw van een duurdere woning voor 2-4 verhuizingen heeft gezorgd.



Aanpak

Om die 3 doelen te halen is een concrete aanpak nodig. Hiervoor hebben we onze woningbouwprogrammering voor 2040. Die vatten we hieronder samen in een afbeelding. Daarbij splitsen we de aanpak op over 3 gebieden.



Om hierbij een beeld te geven we per gebied een aantal voorbeelden van grotere projecten waar woningen gerealiseerd kunnen worden. Het gaat zowel om plannen die al zijn vastgesteld of waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden.

Centrum:

Stadskantoor: 211 woningen
Stadswerven D: 177 woningen
Crownpoint: 160 woningen

West:

Maasterras Weeskinderendijk (M4): 830 woningen
Maasterras Maas (M3): 709 woningen
Maasterras Brands Buysstraat (M5): 541 woningen

Oost:

Gezondheidspark middenzone: 720 woningen
Dubbelmonde - PZC - Koningstraat: 418 woningen
Hastingsweg: 400 woningen

Monitoring

Willen we deze doelen halen? Dan is het belangrijk om tussentijds te evalueren en monitoren. Zo kunnen we ook beter bijsturen als dat nodig is. Hieronder lichten we per doel de monitoring toe aan de hand van verschillende indicatoren en hoe hiervoor nieuwe cijfers zijn.

Doel 1: Er zijn meer woningen in Dordrecht

We monitoren of we meer woningbouw mogelijk maken. Dat komt ook terug in onze voortgangsmonitor. We meten bijvoorbeeld via:

1. Onze eigen planregistratie wonen. Zo kunnen we bijvoorbeeld zien of we per woningtype voldoende woningen plannen. En of onze procedures snel verlopen. (jaarlijks)
2. De ontwikkeling van de voorraad woningen van CBS (actuele stand van zaken) met uitgesplitst:
 - Nieuwbouw en overige toevoegingen
 - Sloop en overige onttrekkingen
 - Jaarsaldo
3. Aantal inwoners zoals geregistreerd bij de gemeentebelastingen (actuele stand van zaken)

Doel 2: Er zijn voldoende betaalbare woningen

Ook hiervoor meten we een aantal indicatoren:

1. De woningprijzen. Dat doen we via [Waarstaatjegemeente](#). (per kwartaal)
2. Het aantal toegezegde startersleningen. (jaarlijks)
3. De hoeveelheid binnengehaalde subsidies voor 'betaalbare' woningen. (jaarlijks)

Doel 3: Dordrecht is een aantrekkelijke woonstad voor iedereen

We monitoren de aantrekkelijkheid van woningen voor verschillende doelgroepen.

1. Atlas voor gemeenten: de woonaantrekkelijkheid en brede welvaart (jaarlijks)
2. Woningvoorraad naar eigendom, woningvoorraad per type woning uit Drechtstedenincijfers (jaarlijks)
3. Huurwoningen en koopwoningen per huurprijssegment via een analyse achterhaalt op basis van gemeentebelastingen en basisadministratie (half jaarlijks).
4. De woningbehoefte van RIGO. (eens in de 3 à 4 jaar)